

# 平成26年3月期 決算短信(R E I T)

平成26年5月9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26年6月27日 分配金支払開始予定日 平成26年6月10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26年3月期の運用、資産の状況(平成25年10月1日～平成26年3月31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	%
26年3月期	6,442	(8.6)	3,021	(12.7)	2,341	(19.6)	2,340	(19.6)
25年9月期	5,932	(0.3)	2,681	(△2.1)	1,957	(0.7)	1,957	(0.7)

	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	%	%	%
26年3月期	1,637	2.6	1.3	36.3
25年9月期	1,470	2.3	1.2	33.0

### (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	%	%
26年3月期	1,617	2,385	0	0	101.9	2.5
25年9月期	1,471	1,957	0	0	100.1	2.3

(注1) 平成26年3月期の分配金の支払原資は、配当積立金45百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注2) 平成26年3月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

### (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
26年3月期	191,486	95,458	49.9	64,714
25年9月期	164,905	86,299	52.3	64,847

### (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
26年3月期	3,051	△26,780	23,810	11,232
25年9月期	2,662	△735	△1,957	11,151

2. 平成26年9月期の運用状況の予想(平成26年4月1日～平成26年9月30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9月期	6,892	(7.0)	3,094	(2.4)	2,338	(△0.1)	2,338	(△0.1)	1,585	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成26年9月期) 1,585円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- |                       |          |            |          |            |
|-----------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成26年3月期 | 1,475,060口 | 平成25年9月期 | 1,330,800口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成26年3月期 | 0口         | 平成25年9月期 | 0口         |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続きの実施状況に関する表示

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

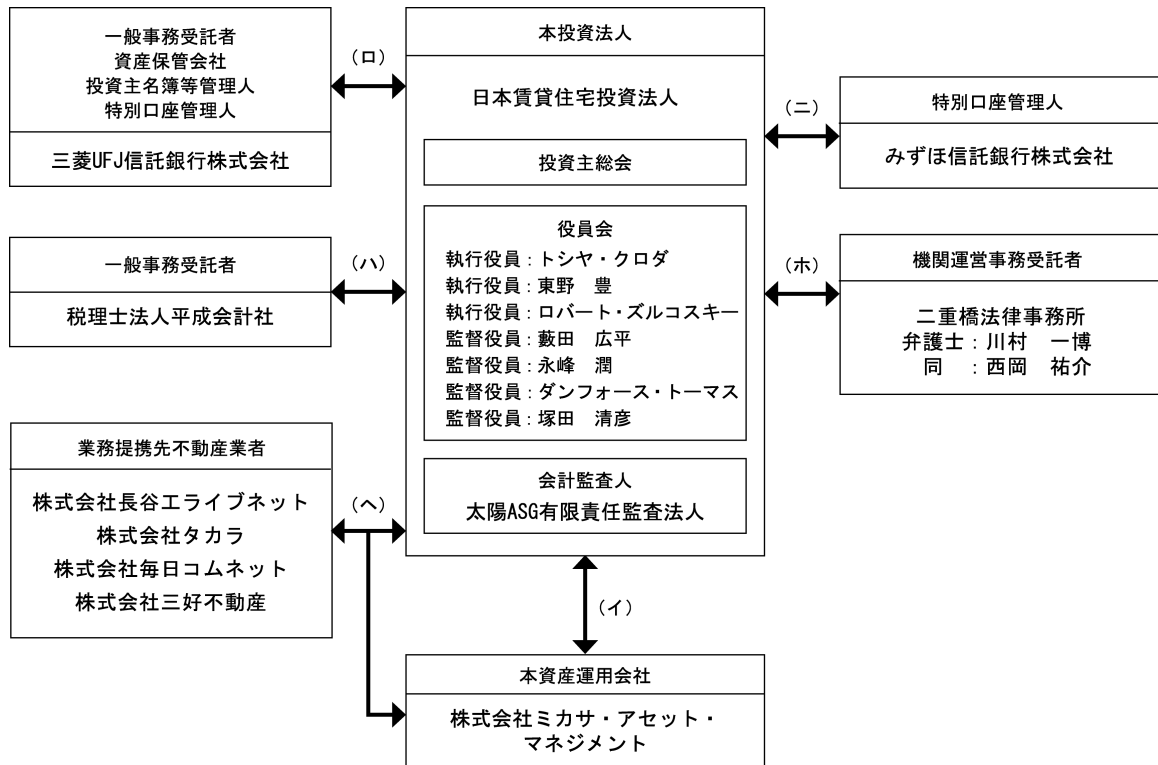
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、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。

なお、本投資法人は平成26年5月9日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明資料については、本投資法人のホームページに掲載いたします。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成26年5月9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12月20日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律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により、分配金の向上を達成してまいりました。

当期（第16期）におきましては、公募増資と銀行借入により10物件（取得価格ベース256億円）を新規に取得致しました。その結果、当期末の運用資産は、187物件、11,157戸、取得価格181,961百万円（簿価総額177,337百万円）、総賃貸可能面積448,704.35㎡（前期末比16.1%増加）となりました。また、鑑定評価総額と簿価総額の差異（含み損益）は、第2期（平成19年3月末）以来7年ぶりに617百万円の含み益に転じました。これは、第15期末保有物件の鑑定評価額の改善、当期資本支出勘案後の減価償却、当期の新取得10物件の含み益によるものです。なお、前期（第15期）に引き続き、新規2物件に係る優先買取権確保を目的として、平成26年3月31日付で、ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資230百万円を行いました。

当期末現在の発行済投資口数は、公募増資及び第三者割当増資による新投資口の発行により前期末から144,260口増加し1,475,060口（出資総額79,517百万円）となりました（平成26年3月31日現在、7,065百万円の負ののれん発生益に基づいた配当積立金を保有しています。）。

##### (ロ) 当期の投資環境

当期における我が国の経済は、金融緩和策とアベノミクスへの期待感、円安の進行等を背景として、企業業績の回復が顕著となり、それを受けて賃上げに向けた兆しも見られました。一方、平成26年に入り、新興国通貨の下落、中国経済への懸念、米国の金融緩和策縮小の動き、ウクライナ問題等の海外情勢に左右される不安定な状況が続いています。また、平成26年4月より実施された消費税上げの影響も懸念されています。

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10月1日）の14,484円から、12月30日には16,291円まで上昇しましたが、年明け以降は上述の状況を反映し不安定な株価で推移し、当期末（平成26年3月31日）には14,827円となりました。

また、東証REIT指数は、国内景況感の更なる改善や不動産価格上昇期待から、当期初は1,481.29ポイントでスタートし、その後も概ね安定した水準を維持しました。その結果、不動産売買市場は、前期に引き続き当期もJリート各社による新規銘柄の上場（IPO）や既存銘柄の公募増資（PO）に伴う活発な新規物件の取得が行われ、良好な状況が継続しました。年明け以降は株式市場と同様、東証REIT指数はいったん下落しましたが、比較的底堅い動きで推移し、当期末には1,465.54となりました。

総務省の「住民基本台帳人口移動報告 平成25年結果」（平成26年1月30日公表）及び国土交通省の「建築着工統計調査報告 平成25年計」（同年1月31日公表）によると、引き続き東京23区だけでなく札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）において人口流入超過が継続していますが、新規住宅建築着工戸数は平成18年のピーク時に比べ、依然として限定的な水準にとどまっています。そのため、当期の賃貸マンションの需給動向も、概ね良好な状況が維持されました。その結果、これらの大都市圏に立地するJリート各社が保有する品質が良好な賃貸マンションの稼働率は、概ね95%以上の高い数値を維持致しました。賃貸マンションの売買市場において、特にプロ投資家による主な投資対象となるような1棟当たり10億円以上

の物件の売買価格は、上記の需給状況や良好な稼働率を背景とした安定した収益性、投資参加者の増加により、東京23区だけでなく主要都市で上昇しました。

(ハ) 当期の運用実績

本投資法人は、賃貸事業収入の増加（新規物件の取得及びオペレーションの一層の強化）及び経費の削減による分配金の向上を目指し、運用に注力致しました。

a. 新規物件の取得

本投資法人は、投資主の皆様にも長期的に安定した利益分配を実現するため、東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得及びその他都市での地域トップクラスの大型物件の取得（原則としてそれぞれ1物件10億円以上）及び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）等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、当期は以下の10物件を取得しました。

<新規取得物件>

取得日	物件名称	所在	賃貸住宅 カテゴリー	取得価格 (A) (千円) (注)	取得時 鑑定評価額 (B) (千円)	取得価格と 取得時鑑定 評価額の 差額 (B)-(A) (千円) (A/B)	取得資金 調達方法
平成25年 10月4日	ルネッサンス21博多	福岡県 福岡市	ワンルーム	1,500,000	1,570,000	70,000 (95.5%)	銀行借入及 び自己資金
平成25年 10月18日	セレニテ甲子園	兵庫県 西宮市	ワンルーム	2,550,000	2,610,000	60,000 (97.7%)	銀行借入
平成25年 11月29日	ザ・レジデンス 本牧横浜ベイサイド	神奈川県 横浜市	ファミリー	5,550,000	5,700,000	150,000 (97.4%)	公募増資
	レジデンス 札幌・南4条	北海道 札幌市	ワンルーム	1,140,000	1,180,000	40,000 (96.6%)	公募増資
平成25年 12月25日	リエトコート浅草橋	東京都 台東区	ファミリー	1,615,800	1,750,000	134,200 (92.3%)	銀行借入・ 公募増資
	リエトコート丸の内	愛知県 名古屋市	ファミリー	3,756,800	4,190,000	433,200 (89.7%)	銀行借入・ 公募増資
	リエトコート四谷	東京都 新宿区	ワンルーム	1,716,800	1,890,000	173,200 (90.8%)	銀行借入・ 公募増資
	リエトコート元赤坂	東京都 港区	ワンルーム	1,095,700	1,210,000	114,300 (90.6%)	銀行借入・ 公募増資
平成26年 1月31日	グランカーサ上前津	愛知県 名古屋市	ファミリー	2,050,000	2,130,000	80,000 (96.2%)	銀行借入
平成26年 3月6日	グランパーク天神	福岡県 福岡市	ワンルーム	4,698,000	4,830,000	132,000 (97.3%)	銀行借入・ 公募増資
合計				25,673,100	27,060,000	1,386,900 (94.9%)	

(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相当額を含みません。

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收受を目的として、平成26年3月31日付で、2物件に係る信託受益権を運用資産とするブリッジ・ファンドに対し匿名組合出資230百万円を行いました。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当該2物件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。買取予定価格合計5,080百万円）が本投資法人に付与されています。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が、当該2物件は、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。

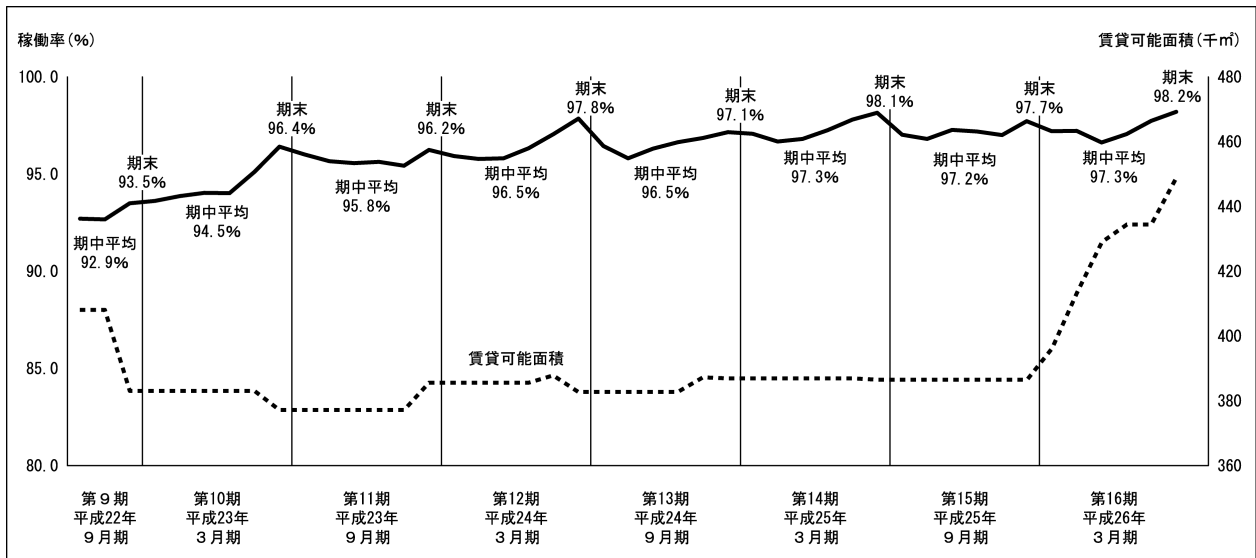
< 3月31日匿名組合出資分 >

資産名称	合同会社ジェイ・エフ・ティー匿名組合出資持分
信託対象不動産	グランシス天満橋（大阪府大阪市中央区） ダイグラン鶴見（大阪府大阪市鶴見区）
出資金額	230百万円（匿名組合出資総額の15%）
優先買取権行使期間	平成26年3月31日から平成27年9月30日まで 但し、譲渡実行日は平成26年9月30日から平成27年12月31日まで
優先買取の際の価格条件	合計5,080百万円
鑑定評価額 （信託対象不動産）	合計5,180百万円（平成26年3月1日時点）

b. オペレーション全般の強化

本投資法人が保有する物件の賃貸可能面積は、当期に新規取得した10物件により、前期末の賃貸可能面積386,534.45㎡から当期末448,704.35㎡に16.1%（物件の総戸数も同9,925戸から同11,157戸に12.4%）増加致しましたが、オペレーション安定化や以下に記載する既存の諸施策に注力した結果、当期の平均稼働率は97.3%（平成26年3月末単月稼働率98.2%）と前年同期を若干上回る過去最高の数値を達成することができました。特に、当期新規取得物件のうち、唯一、平成25年12月の取得時点の稼働率が80%台半ばであったリエトコート丸の内（名古屋市）につきましては、取得後の積極的なリーシング活動等により、当期末の稼働率は94.0%となり、大幅に改善致しました。

<第9期以降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に必要な空室の特定・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)、『アクション30日』(退去から30日以内に次契約が成約しなかった部屋のリーシングアクションの修正)などにより、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

c. 資金調達が多様化等

本投資法人は、当期の新規取得10物件の取得資金のうち、7物件（諸経費等を含む総額204.5億円）は新投資口（1口当たり払込金額62,106円、144,260口）の発行による公募増資及び第三者割当増資（89.5億円）並びに株式会社三菱東京UFJ銀行（以下「BTMU」といいます。）をアレンジャー兼エージェントとしたシンジケートローン（115.0億円）により調達致しました。また、残りの3物件の取得資金は、いずれもBTMUをアレンジャー兼エージェントとしたシンジケートローン（平成25年10月に33.5億円（セレニテ甲子園及びルネッサンス21博多）、平成26年1月に20.0億円（グランカーサ上前津））により、調達しました。

上述のような新規物件取得に伴う本投資法人のポートフォリオ改善や資金調達実績を踏まえ、平成25年12月に株式会社格付投資情報センター（R&I）から「A-（安定的）」、平成26年2月に株式会社日本格付研究所（JCR）から「A（安定的）」と、それぞれ格上げされています。そのような実績を踏まえ、本投資法人設立以降初めて、平成26年3月26日付ですべての借入の担保が解除され無担保化を実現致しました。同時に、総額151.4億円の借入金につき期限前リファイナンスを実施しました。

当期における公募増資、借入金の概要は以下に記載のとおりです。

<公募増資の概要>

（共同主幹事：SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）

募集投資口数（含む第三者割当）	144,260口
増資金額（払込金総額）	8,959,411,560円
発行価格	1口当たり64,350円
発行価額（払込金額）	1口当たり62,106円
発行決議日	平成25年11月8日
発行価格等決定日	平成25年11月19日
払込期日	平成25年11月26日（公募増資）/平成25年12月18日（第三者割当増資）

<借入金の概要>

（アレンジャー兼エージェント：BTMU）

借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	資金用途
平成25年10月4日	800	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.40%	平成26年9月22日	ルネッサンス21博多取得
平成25年10月18日	2,550	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.70%	平成30年3月23日	セレニテ甲子園取得
平成25年10月22日	585	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.40%	平成26年6月22日	リファイナンス
平成25年12月25日	6,600	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.75%	平成30年12月25日	リエトコート丸の内ほか3物件取得
平成26年1月31日	2,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.75%	平成30年12月25日	グランカーサ上前津取得
平成26年3月6日	2,450	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.85%	平成32年3月23日	グランパーク天神取得
	2,450	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.95%	平成33年3月22日	
平成26年3月26日	1,170	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.30%	平成28年3月22日	リファイナンス
	5,603	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.60%	平成30年12月25日	
	4,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.75%	平成32年3月23日	
	4,364	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.85%	平成33年3月22日	



また、本投資法人は、金利上昇リスクをヘッジするため、新規物件取得に伴う借入金増加及び平成26年2月から3月の金利固定化コストの低下を踏まえ、当期に新たに総額200億円の金利スワップによる金利固定化を実施しました。その結果、当期末時点の借入金総額927.8億円に対し、既存の固定化分と併せ600億円の支払金利の固定化（借入金総額の64.7%）を致しました。

上記の結果、期末総資産有利子負債比率は48.5%、長期有利子負債比率（一年以内返済予定有利子負債を除く）は99.1%と安定した資金調達基盤を維持しています。

## (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、新規物件の取得による賃料収入増加等により、6,442百万円（前期比8.6%増）と前期比510百万円の増収になりました。営業利益は、退去数が計画比から減少し原状回復費等が計画比から減少したこと等により賃貸事業経費が減少したことから、3,021百万円（同12.7%増）と増加致しました。これを受けて経常利益は、2,341百万円（同19.6%増）、当期純利益は2,340百万円（同19.6%増）と、ともに増益になりました。なお、第16期の期中に実施した公募増資による希薄化を勘案し、負ののれん発生益に基づく配当積立金を活用することとし、当期末処分利益2,340百万円に配当積立金45百万円を加えた金額2,385百万円に対して、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2,385百万円（前期比21.8%増）を利益分配金として分配することと致しました（注）。この結果、投資一口当たりの分配金は1,617円と前期比146円増額になりました（分配後の配当積立金残高は7,020百万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）することとしており、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、本年4月の消費税増税の景気への影響が懸念されるものの、円安による企業業績の回復や日本銀行による大幅な金融緩和策の継続等により、緩やかな回復が続くことが期待されます。

このような経済状況の下、第17期においても、大都市部における人口流入超過継続や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物件の売買価格は、引き続き上昇傾向にあ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都心部の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な利益配分を実現するために、前期と同様、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外部成長

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、投資家等の各方面の多様なルートによる物件情報の入手に注力し、新規物件の取得に取り組みます。この取組みを推進するため、本資産運用会社においては、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。また、優先買取権確保を目的とした、ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資も積極的に取組みます。

## b. オペレーション全般の継続強化

本投資法人は、資産運用会社の『日次稼働率予測システム』の活用により、引き続き高稼働率の維持に努めてまいります。既存施策の『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)や『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)による再商品化工事期間短縮や積極的なリーシング活動で機会損失の極小化を目指します。また、『アクション30日』(退去から30日以内に次契約が成約しなかった部屋のリーシングアクションの修正)により、長期空室発生の未然防止のための取組みを進めます。

なお、礼金等の收受や物件に付属する駐車場(総数3,436台)稼働率の改善に引き続き注力することにより賃貸事業収入の増加に努めてまいります。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、プロパティ・マネジメント会社のフィーにインセンティブ制度を導入してフィー水準低下によるコスト削減と稼働率向上を図るとともに、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継続して取り組んでいきます。

## c. 新規物件の取得資金調達及び調達の多様化

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達には、銀行借入、投資法人債の発行、公募増資など、調達手段の一層の多様化を図ります。投資法人債の発行につきましては、前期の外部格付改善や銀行借入無担保化の実現に伴い、市場動向等を勘案し柔軟に検討をしております。銀行借入につきましては、当面、総資産LTV(有利子負債残高を総資産で除した数値)50%程度を目途として、一層の金融コスト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、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及びその他地域の地域トップクラスの大型物件の取得（いずれも原則1物件10億円以上）、②運用効率向上を目的とし、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を継続します。

物件取得については、「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 a. 新規物件の取得による外部成長」に記載したとおり、新規物件の取得に引き続き取り組んでまいります。また、本投資法人は、前期（第15期）及び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います。今後も、不動産売買市場の動向や物件取得の資金調達の状況などに鑑み、本投資法人による直接の物件取得だけでなくブリッジ・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16期の分配金配当後7,020百万円の見込み）により、同積立金の未処分額を限度として損失に充当できるため、減配の影響を回避又は低減することが可能です。

## (ロ) 内部成長戦略

## a. オペレーション全般の継続強化

「②次期の見通し（ロ）次期における運用方針及び対処すべき課題 b. オペレーション全般の継続強化」に記載したとおり、オペレーション全般について、引き続き取り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 b. オペレーション全般の継続強化」に記載したとおり、経費削減について、引き続き取り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113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などを図ってまいります。

## (ハ) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「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. 新規物件取得の資金調達及び調達の多様化」に記載のとおり、有利子負債は、当面、総資産LTV50%程度を目途として、追加での調達を検討していきたいと考えております。銀行借入に関しては、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図り、資金調達先の更なる拡大に努めていきます。投資法人債起債に関しては、資金調達手段の多様化の観点から検討をしてまいります。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産LTV、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、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12月20日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(4) 決算後に生じた重要な事実

規約変更及び役員選任について

本投資法人は、平成26年4月16日開催の役員会において、平成26年5月23日開催予定の第10回投資主総会に、下記記載の規約変更及び役員選任に関する議案を付議することを決議いたしました。

a. 規約変更の主な内容及び理由について

- 1) 平成25年6月19日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)(以下「改正法」といいます。)により、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。以下「投信法」といいます。)が改正され、また、改正法の一部が平成26年4月1日から施行されたことに伴い、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)が改正されたことから、規定を新設又は修正するものです。
  - ① 投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨の規定を新設するものです。(第6条第2項)
  - ② 規約の記載事項である「資産運用の対象及び方針」の細目として、「資産を主として不動産等資産(不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。)に対する投資として運用することを目的とする場合は、その旨」が新設されたことに伴い、規約に定める資産運用の基本方針をこれに合わせるとともに、所要の変更を行うものです。(第9条、第10条第1項、第11条第1項)
  - ③ 一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成28年5月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集する旨の規定(第19条第2項第一文)、並びに、必要があるときは随時投資主総会を招集する旨の規定を新設するものです(同項第二文)。また、変更案第19条第2項第一文の規定がある場合には、投資主総会決議によって、役員の前任を選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される役員の前任を選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができることから、投資主総会の開催頻度及び役員の前任に係る規定について、所要の変更を行うものです。(第18条、第28条第1項)
  - ④ 変更案第19条第2項第一文の規定に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、投資主総会の日を公告を要しない旨を新設するものです(第20条)。また、当該投資主総会において権利を行使することができる投資主を定める基準日を明確にするものです。(第25条)
  - ⑤ 上記の新設及び修正のうち、関連する投信法の改正の施行日に効力が生じるもの(第19条第2項及び第20条但書の新設並びに第25条の変更)については、当該施行日に効力が生じる旨の附則を新設するものです。(第41条)
- 2) 投資信託協会が平成25年1月4日付で社団法人から一般社団法人へ移行したことに伴い、必要な字句の修正を行うものです。(第10条第9項)
- 3) 一般社団法人投資信託協会による「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」において、利益を超えた金銭の分配に関する規定が一部改正されたことにあわせて、該当する規約の規定を整備するものです。(第15条第4号)
- 4) 補欠役員の前任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員の前任と同一とするため、規定を新設するものです。(第28条第2項)
- 5) その他、表現の変更及び明確化、字句の修正を行うものです。(第27条第1項、第38条第2項)

b. 役員選任について

現任の執行役員及び監督役員から、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出がありましたので、改めて平成26年5月23日付で以下の執行役員及び監督役員候補者を選任する旨の議案を提出いたします。

【執行役員及び監督役員候補者】

執行役員 トシヤ・クロダ (重任)

執行役員 東野 豊 (重任)

監督役員 藪田 広平 (重任)

監督役員 永峰 潤 (重任)

監督役員 ダンフォース・トーマス (重任)

## (5) 運用状況の見通し

平成26年9月期（第17期：平成26年4月1日～平成26年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益6,892百万円、当期純利益2,338百万円、1口当たり分配金1,585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17期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

## ＜第17期(平成26年4月1日～平成26年9月30日)の運用状況予想の前提条件＞

項目	前提条件								
計算期間	・ 第17期（平成26年4月1日～平成26年9月30日）（183日）								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人が第16期末（平成26年3月31日）時点で保有している187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を前提としています。</li> <li>・ 平成26年9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。</li> </ul>								
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第16期末（平成26年3月31日）時点の発行済投資口数1,475,060口を前提としています。</li> <li>・ その後は平成26年9月30日まで変化がないことを前提としています。</li> </ul>								
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 物件管理等委託費について、約425百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、約317百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>・ 公租公課について、約405百万円を想定しています。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、約1,318百万円を想定しています。</li> </ul>								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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760百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。</li> </ul> <table border="0"> <tr> <td>(1) 支払利息</td> <td>456百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 融資関連費用</td> <td>295百万円</td> </tr> <tr> <td>(3) 投資口交付費償却</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>(4) その他費用</td> <td>1百万円</td> </tr> </table>	(1) 支払利息	456百万円	(2) 融資関連費用	295百万円	(3) 投資口交付費償却	6百万円	(4) その他費用	1百万円
(1) 支払利息	456百万円								
(2) 融資関連費用	295百万円								
(3) 投資口交付費償却	6百万円								
(4) その他費用	1百万円								
有利子負債	・ 第16期末（平成26年3月31日）時点の有利子負債92,789百万円が、第17期末まで変動しないことを前提としています。								
1口当たり分配金	・ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、第16期は新投資口発行による希薄化を考慮して、配当積立金を活用しましたが、第17期は想定しておりません。								
1口当たり利益超過分配金	・ 現時点で行う予定はありません。								
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>								

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,809,235	7,339,232
信託現金及び信託預金	3,342,558	3,893,263
営業未収入金	112,416	101,012
前払費用	481,848	604,715
未収消費税等	-	69,920
その他	1,294	6,337
貸倒引当金	△30,733	△7,772
流動資産合計	11,716,619	12,006,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,658,452	22,312,407
減価償却累計額	△1,629,532	△1,945,420
建物(純額)	16,028,919	20,366,987
構築物	77,598	109,482
減価償却累計額	△15,321	△19,185
構築物(純額)	62,277	90,296
機械及び装置	61,454	61,968
減価償却累計額	△15,247	△17,632
機械及び装置(純額)	46,206	44,335
工具、器具及び備品	51,811	67,181
減価償却累計額	△24,558	△33,230
工具、器具及び備品(純額)	27,253	33,950
土地	15,675,310	17,428,108
建設仮勘定	19,287	-
信託建物	67,516,318	78,975,201
減価償却累計額	△9,382,311	△10,266,010
信託建物(純額)	58,134,006	68,709,190
信託構築物	260,277	359,271
減価償却累計額	△71,979	△80,852
信託構築物(純額)	188,298	278,419
信託機械及び装置	431,092	431,279
減価償却累計額	△100,102	△110,068
信託機械及び装置(純額)	330,989	321,210
信託工具、器具及び備品	229,987	245,870
減価償却累計額	△103,210	△116,213
信託工具、器具及び備品(純額)	126,776	129,657
信託土地	60,237,420	69,388,362
信託建設仮勘定	2,205	6,210
有形固定資産合計	150,878,951	176,796,728
無形固定資産		
水道施設利用権	103	97
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	424	398
商標権	899	825
無形固定資産合計	547,711	547,605

(単位：千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	520,000	427,078
差入保証有価証券	9,417	9,472
敷金及び保証金	712	759
長期前払費用	986,556	1,474,174
デリバティブ債権	53,996	-
修繕積立金	191,079	191,007
投資その他の資産合計	1,761,762	2,102,492
固定資産合計	153,188,425	179,446,826
繰延資産		
投資口交付費	-	33,163
繰延資産合計	-	33,163
資産合計	164,905,044	191,486,699
負債の部		
流動負債		
営業未払金	210,074	286,295
短期借入金	-	800,000
1年内返済予定の長期借入金	14,165,011	-
未払金	44,078	29,349
未払費用	278,056	333,584
未払法人税等	574	578
未払消費税等	7,132	-
前受金	627,409	757,307
その他	15,802	21,618
流動負債合計	15,348,140	2,228,732
固定負債		
長期借入金	61,777,111	91,989,083
繰延税金負債	18,445	-
預り敷金及び保証金	338,037	396,494
信託預り敷金及び保証金	1,124,113	1,266,531
デリバティブ債務	-	147,675
固定負債合計	63,257,708	93,799,785
負債合計	78,605,848	96,028,518
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,557,688	79,517,099
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	7,065,809	7,065,809
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,957,748	2,340,549
剰余金合計	15,705,956	16,088,757
投資主資本合計	86,263,644	95,605,857
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	35,551	△147,675
評価・換算差額等合計	35,551	△147,675
純資産合計	86,299,196	95,458,181
負債純資産合計	164,905,044	191,486,699



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	*1 5,932,200	*1 6,412,647
受取配当金	-	29,691
営業収益合計	5,932,200	6,442,338
営業費用		
賃貸事業費用	*1 2,597,160	*1 2,777,952
資産運用報酬	391,100	401,100
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	10,485	10,428
一般事務委託手数料	32,626	36,523
会計監査人報酬	15,200	15,000
貸倒引当金繰入額	3,709	427
その他営業費用	192,380	171,348
営業費用合計	3,251,063	3,421,180
営業利益	2,681,137	3,021,158
営業外収益		
受取利息	614	536
雑収入	8,029	85,235
営業外収益合計	8,644	85,772
営業外費用		
支払利息	483,215	458,447
融資関連費用	245,892	300,370
投資口交付費償却	1,478	5,348
その他	1,573	1,751
営業外費用合計	732,160	765,917
経常利益	1,957,621	2,341,012
税引前当期純利益	1,957,621	2,341,012
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	1,957,016	2,340,407
前期繰越利益	731	141
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,957,748	2,340,549

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)		
当期首残高	70,557,688	6,682,398	7,080,430	1,943,717	15,706,546	86,264,234
当期変動額						
配当積立金の取崩			△14,620	14,620	—	—
剰余金の配当				△1,957,606	△1,957,606	△1,957,606
当期純利益				1,957,016	1,957,016	1,957,016
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	—	—	△14,620	14,030	△590	△590
当期末残高	70,557,688	6,682,398	7,065,809	1,957,748	15,705,956	86,263,644

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△113,391	△113,391	86,150,843
当期変動額			
配当積立金の取崩			—
剰余金の配当			△1,957,606
当期純利益			1,957,016
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	148,943	148,943	148,943
当期変動額合計	148,943	148,943	148,352
当期末残高	35,551	35,551	86,299,196

当期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)		
当期首残高	70,557,688	6,682,398	7,065,809	1,957,748	15,705,956	86,263,644
当期変動額						
新投資口の発行	8,959,411				—	8,959,411
剰余金の配当				△1,957,606	△1,957,606	△1,957,606
当期純利益				2,340,407	2,340,407	2,340,407
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	8,959,411	—	—	382,801	382,801	9,342,212
当期末残高	79,517,099	6,682,398	7,065,809	2,340,549	2,340,549	95,605,857

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	35,551	35,551	86,299,196
当期変動額			
新投資口の発行			8,959,411
剰余金の配当			△1,957,606
当期純利益			2,340,407
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△183,227	△183,227	△183,227
当期変動額合計	△183,227	△183,227	9,158,985
当期末残高	△147,675	△147,675	95,458,181

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期	当 期
	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
I 当期未処分利益	1,957,748,412円	2,340,549,507円
II 配当積立金取崩額	－円	45,731,200円
III 分配金額	1,957,606,800円	2,385,172,020円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,471円)	(1,617円)
IV 次期繰越利益	141,612円	1,108,687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、当期未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>	<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、当期未処分利益2,340,549,507円に配当積立金取崩額45,731,200円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,475,060口の整数倍の最大値となる2,385,172,020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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,957,621	2,341,012
減価償却費	1,106,039	1,246,382
長期前払費用償却額	214,145	255,996
投資口交付費償却	1,478	5,348
受取利息	△614	△536
支払利息	483,215	458,447
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△715	△22,960
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,358	11,404
前払費用の増減額 (△は増加)	△22,589	16,218
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△69,920
営業未払金の増減額 (△は減少)	△28,899	42,162
未払金の増減額 (△は減少)	20,128	△14,767
未払費用の増減額 (△は減少)	2,486	2,819
前受金の増減額 (△は減少)	△9,163	129,897
長期前払費用の支払額	△554,093	△882,701
その他	△23,454	△12,479
小計	3,148,942	3,506,324
利息の受取額	614	536
利息の支払額	△486,880	△455,066
法人税等の支払額	△602	△601
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,662,074	3,051,192
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△88,687	△5,170,997
信託有形固定資産の取得による支出	△92,829	△21,903,533
投資有価証券の取得による支出	△520,000	△230,000
投資有価証券の払戻による収入	-	322,921
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	9,041	58,456
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△42,810	142,418
その他	-	△47
投資活動によるキャッシュ・フロー	△735,286	△26,780,781
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	1,385,000
短期借入金の返済による支出	-	△585,000
長期借入れによる収入	26,203,920	31,187,000
長期借入金の返済による支出	△26,204,023	△15,140,039
投資口の発行による収入	-	8,959,411
投資口交付費の支出	-	△38,512
分配金の支払額	△1,957,326	△1,957,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,957,429	23,810,290
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△30,641	80,702
現金及び現金同等物の期首残高	11,182,434	11,151,793
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,151,793	※1 11,232,495

## (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す。

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

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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、固定資産及び繰延資産については、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9月30日	当 期 平成26年3月31日
現金及び預金	531,573千円	—
建物	16,028,919千円	
構築物	62,277千円	
機械及び装置	46,206千円	
工具、器具及び備品	27,253千円	
土地	15,675,310千円	
信託建物	58,134,006千円	
信託構築物	188,298千円	
信託機械及び装置	330,989千円	
信託工具、器具及び備品	126,776千円	
信託土地	60,237,420千円	
水道施設利用権	103千円	
信託水道施設利用権	424千円	
計	151,389,560千円	

担保を付している債務

	前 期 平成25年9月30日	当 期 平成26年3月31日
1年内返済予定の長期借入金	14,165,011千円	—
長期借入金	61,777,111千円	
計	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25年4月1日 平成25年9月30日	自	平成25年10月1日 平成26年3月31日
<b>A. 賃貸事業収益</b>				
賃貸料		5,130,691千円		5,581,090千円
共益費		284,397千円		313,286千円
駐車場収入		190,891千円		219,982千円
付帯収入		39,042千円		40,810千円
その他賃貸事業収入		287,177千円		257,477千円
計		5,932,200千円		6,412,647千円
<b>B. 賃貸事業費用</b>				
物件管理等委託費		386,630千円		416,632千円
公租公課		360,611千円		360,590千円
水道光熱費		115,614千円		129,999千円
修繕費		282,688千円		261,591千円
保険料		14,263千円		15,811千円
営業広告費等		158,431千円		171,557千円
信託報酬		110,243千円		110,469千円
減価償却費		1,106,039千円		1,246,382千円
その他賃貸事業費用		62,637千円		64,916千円
計		2,597,160千円		2,777,952千円
<b>C. 賃貸事業損益(A-B)</b>		<b>3,335,040千円</b>		<b>3,634,694千円</b>



(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31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		1,475,060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25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
現金及び預金		7,809,235千円		7,339,232千円
信託現金及び信託預金		3,342,558千円		3,893,263千円
現金及び現金同等物		11,151,793千円		11,232,495千円

(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9月30日		平成26年3月31日	
1年内		551,810千円		557,110千円
1年超		1,300,702千円		1,107,977千円
合計		1,852,513千円		1,665,088千円

(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。

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期(平成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) 短期借入金	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	(14,165,011)	(14,165,011)	—
(6) 長期借入金	(61,777,111)	(61,777,111)	—
負債合計	(75,942,123)	(75,942,123)	—
(7) デリバティブ取引	53,996	53,996	—

当期(平成26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	7,339,232	7,339,232	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,893,263	3,893,263	—
(3) 差入保証有価証券	9,472	9,915	442
資産合計	11,241,968	11,242,410	442
(4) 短期借入金	(800,000)	(800,000)	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(6) 長期借入金	(91,989,083)	(91,989,083)	—
負債合計	(92,789,083)	(92,789,083)	—
(7) デリバティブ取引	(147,675)	(147,675)	—

(※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) 短期借入金

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) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

(7) 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9月30日)	当 期 (平成26年3月31日)
投資有価証券	520,000	427,078

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

当期(平成26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	7,339,232	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,893,263	-	-	-	-	-
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)
短期借入金	-	-	-	-	-	-
長期借入金	14,165,011	11,742,260	16,888,786	14,834,405	18,311,660	-

当期(平成26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)
短期借入金	800,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	14,222,260	18,603,757	17,234,405	28,664,660	13,264,000

(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

当期(平成26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	9,472	9,915	442
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		9,472	9,915	442

## 2. その他有価証券

前期(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、記載していません。

当期(平成26年3月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額427,078千円)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、記載していません。

(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9月30日)

該当するものではありません。

当期 (平成26年3月31日)

該当するものではありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (平成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。

当期 (平成26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	60,000,000	60,000,000	△147,675

(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4月1日 至 平成25年9月30日)及び当期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 2. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 3. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

## 4. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 平成25年9月30日	当 期 平成26年3月31日
(繰延税金資産－流動)		
貸倒引当金繰入超過額	10,498千円	2,655千円
繰延税金資産(流動)小計	10,498千円	2,655千円
評価性引当金	△10,498千円	△2,655千円
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)	8,934千円	53千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	4,574,858千円	4,556,201千円
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	438千円	313千円
合併時受入繰越欠損金	273,491千円	273,491千円
減損損失	735,457千円	733,099千円
繰延ヘッジ損失	－千円	50,446千円
繰越欠損金	172,410千円	172,410千円
繰延税金資産(固定)小計	5,765,589千円	5,786,015千円
評価性引当金	△5,765,589千円	△5,786,015千円
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	18,445千円	－千円
繰延税金負債(固定)合計	18,445千円	－千円
(繰延税金負債－固定)の純額		
	18,445千円	－千円

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

	前 期 平成25年9月30日	当 期 平成26年3月31日
法定実効税率	36.59%	34.16%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.91%	△32.54%
評価性引当金の増減	△1.57%	△1.62%
その他	△0.08%	0.03%
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25年4月1日 至 平成25年9月30日	当 期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	152,331,885
		期中増減額	△927,614
		期末残高	151,404,270
	期末時価	147,857,000	177,955,000

(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、減価償却費によるものです。

(注4) 当期増減額のうち、主な増加は、ルネッサンス21博多、セレニテ甲子園、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、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、グランカーサ上前津及びグランパーク天神の取得によるものであり、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25年4月1日 至 平成25年9月30日	当 期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
賃貸等不動産	賃貸事業収益	5,932,200	6,412,647
	賃貸事業費用	2,597,160	2,777,952
	賃貸事業損益	3,335,040	3,634,694

(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。

当期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
1口当たり純資産額		64,847円		64,714円
1口当たり当期純利益		1,470円		1,637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25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
当期純利益 (千円)		1,957,016		2,340,407
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)		1,957,016		2,340,407
期中平均投資口数 (口)		1,330,800		1,429,094

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、次の通りです。

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)
平成25年11月26日	公募増資	131,200	1,462,000	8,148,307,200	78,705,995,391	(注11)
平成25年12月18日	第三者割当増資	13,060	1,475,060	811,104,360	79,517,099,751	(注12)

(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。

(注11) 1口当たり発行価格64,350円(発行価額62,106円)にて、新規物件の取得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12) 1口当たり発行価格62,106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。

## 4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

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

資産の種類	賃貸住宅カテゴリ による区分	投資対象エリア (注1)	第15期		第16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	17,025	10.3	19,907	10.4
		3大都市圏	46,731	28.3	48,486	25.3
		政令指定都市等	12,142	7.4	16,937	8.8
	ファミリー	東京都心7区	11,266	6.8	11,214	5.9
		3大都市圏	28,688	17.4	39,144	20.4
		政令指定都市等	3,710	2.2	3,683	1.9
小計			119,564	72.5	139,373	72.8
不動産	ワンルーム	東京都心7区	6,306	3.8	6,282	3.3
		3大都市圏	10,413	6.3	10,874	5.7
		政令指定都市等	2,813	1.7	5,607	2.9
	ファミリー	東京都心7区	2,034	1.2	2,026	1.1
		3大都市圏	9,924	6.0	12,829	6.7
		政令指定都市等	347	0.2	343	0.2
	小計			31,840	19.3	37,963
匿名組合出資持分(注4)			520	0.3	427	0.2
預金その他の資産			12,980	7.9	13,722	7.2
資産総額計			164,905	100.0	191,486	100.0

	第15期		第16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)	78,605	47.7	96,028	50.1
純資産総額(注5)	86,299	52.3	95,458	49.9
資産総額	164,905	100.0	191,486	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、合同会社ジェイ・エフ・エヌ及び合同会社ジェイ・エフ・ティー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	0.6	1,056	992	99.1
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	329	346	100.0
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	296	228	100.0
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	272	196	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	438	349	100.0
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.3	499	407	100.0
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	290	202	94.2
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.4	684	788	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	798	862	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドーマー千歳	476	0.3	458	503	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.2	439	468	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	0.7	1,237	1,270	100.0
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.6	1,202	1,180	97.3
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	479	473	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	468	470	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	331	252	97.6
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.2	303	321	100.0
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.7	1,276	1,820	99.3
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	429	453	97.9
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.1	251	256	89.3
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	465	444	100.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	211	175	100.0
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	468	352	98.9
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	2.8	4,847	5,190	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	257	100.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	379	336	91.9
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	220	232	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	510	443	99.0
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.3	538	434	97.4
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.3	642	540	100.0
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.4	734	582	92.7
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.3	556	500	98.2
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.5	959	753	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.2	408	301	100.0
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.2	381	370	94.4
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.4	699	633	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.5	867	770	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	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.4	704	645	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.3	490	473	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	209	245	100.0
	0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.6	1,030	1,080	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.4	695	630	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	616	676	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	470	482	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	316	313	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	1,043	1,070	100.0
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.4	780	953	98.3
	0-4-096	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,480	0.8	1,467	1,550	100.0
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.5	887	930	100.0
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	2.6	4,630	5,230	100.0
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.6	1,034	1,110	100.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	0.9	1,532	1,780	100.0
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	1.7	2,904	3,230	98.2
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.6	1,045	1,180	98.0
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.4	673	742	96.2
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.5	824	884	100.0
	0-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	0.8	1,450	1,640	99.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.6	996	1,130	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランソ川崎	548	0.3	521	582	100.0
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	490	560	100.0
	0-4-120	東京都心7区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.2	2,200	2,520	98.1
	0-4-121	3大都市圏	ジョイスコート	3,010	1.7	3,068	3,400	99.1
	0-4-122	3大都市圏	アクトフォルム浅草	1,216	0.7	1,241	1,460	100.0
	0-4-125	東京都心7区	グランカーサ六本木	1,480	0.8	789	794	100.0
	0-4-126	東京都心7区	グランカーサ南青山	3,750	2.1	2,343	1,750	80.4
	0-4-127	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	1.7	3,219	1,940	100.0
	0-4-129	東京都心7区	スペーシア新宿	2,525	1.4	2,582	2,940	98.4
	0-4-133	東京都心7区	リエトコート四谷	1,716	0.9	1,760	1,900	100.0
	0-4-134	東京都心7区	リエトコート元赤坂	1,095	0.6	1,123	1,250	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	461	513	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	624	460	100.0
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	303	260	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.3	591	512	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.6	1,046	1,010	99.2
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	350	336	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	352	353	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	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	468	541	100.0
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.3	564	487	98.5
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	590	565	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.4	662	617	100.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.3	520	516	96.3
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.3	492	518	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	625	597	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	468	445	100.0
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	148	145	100.0
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	125	115	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.4	675	612	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	333	309	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.2	389	322	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.3	591	390	97.1
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	284	194	97.4
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.2	275	217	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.1	231	181	100.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	182	140	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	208	181	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.4	688	673	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	323	269	95.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	307	236	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.6	1,007	818	100.0
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.3	457	377	100.0
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.4	640	569	98.5
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	444	370	100.0
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	177	146	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.3	2,169	2,010	99.5
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	475	446	96.8
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.4	762	744	100.0
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.5	815	836	96.8
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.4	677	703	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.2	354	303	100.0
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.3	528	483	100.0
	0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.8	1,403	1,350	100.0
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	364	448	100.0
0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	264	288	96.6	
0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.4	688	796	100.0	
0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	341	374	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	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	269	277	96.9
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.3	554	629	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.7	1,312	1,510	98.8
	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	1.4	2,644	2,580	99.6
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.7	1,129	1,120	99.3
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.6	981	1,030	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.4	2,362	2,170	98.7
	0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.8	1,618	1,570	99.4
	0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	2.6	4,905	4,960	94.5
ファミ リ	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.3	607	704	98.4
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.2	383	252	100.0
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.3	518	359	100.0
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	349	287	100.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	343	350	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	154	168	100.0
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.3	567	660	89.6
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.6	1,102	845	97.4
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.3	546	344	100.0
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	0.8	1,532	1,510	98.8
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.4	730	623	93.6
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.9	1,540	1,620	98.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.2	423	452	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.4	745	627	100.0
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.3	630	565	100.0
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	353	356	88.9
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.3	584	565	100.0
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	351	393	95.8
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	360	361	96.5
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.0	1,769	1,480	97.5
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.3	609	556	97.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.2	2,002	2,270	100.0
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	365	309	95.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.2	449	438	100.0
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.3	476	338	97.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.8	1,238	1,510	98.9
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	492	394	96.6
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.4	683	577	100.0
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.2	326	291	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	1.7	3,211	2,180	95.4



タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-039	東京都心7区	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.7	1,291	1,230	96.9
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.6	1,229	1,230	94.6
	F-4-044	東京都心7区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.5	792	965	100.0
	F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.1	2,026	2,340	95.6
	F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.9	1,553	1,710	97.9
	F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラーサ広尾	3,560	2.0	3,390	3,640	94.7
	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	505	537	100.0
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.6	1,061	1,140	93.4
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	448	499	100.0
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.4	2,560	2,800	100.0
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.7	1,196	1,370	100.0
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.6	1,044	1,350	95.5
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	0.9	1,819	1,800	96.8
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.4	803	855	97.4
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.6	1,024	1,100	100.0
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.4	737	816	98.7
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.8	1,443	1,840	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.4	687	809	100.0
	F-4-064	3大都市圏	グラーナ上野	1,100	0.6	1,115	1,270	91.6
	F-4-065	3大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,550	3.1	5,749	5,900	94.3
	F-4-066	3大都市圏	リエトコート浅草橋	1,615	0.9	1,667	1,760	100.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.3	607	672	97.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	465	309	97.8
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.4	699	664	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	627	524	100.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.6	1,054	1,040	96.5
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.5	962	1,020	95.0
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	2.1	3,873	4,220	94.0
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	1.1	2,157	2,190	97.2
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.3	577	653	100.0
F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.0	1,764	1,610	98.6	
F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.2	397	416	95.5	
F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	453	454	100.0	
合計				181,961	100.0	177,337	177,955	98.2

(注1) 物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプです。以下同じです。

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

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

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

## ② 鑑定評価書の概要

(平成26年3月31日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	992,000	785,000	993,000	6.2	992,000	6.3	6.4	1,133,714	1
0-1-004	サテラ永山	346,000	357,000	346,000	7.4	345,000	7.2	7.6	342,428	3
0-1-032	willDo北24条	228,000	255,000	229,000	6.1	227,000	5.9	6.3	316,000	3
0-1-033	フラットカレラ	196,000	181,000	196,000	6.0	195,000	5.8	6.2	290,000	3
0-1-034	s13w9 h+	349,000	363,000	351,000	6.2	347,000	6.0	6.4	463,000	3
0-1-035	s9w12 h+	407,000	421,000	408,000	6.3	405,000	6.1	6.5	533,000	3
0-1-036	willDo南平岸	202,000	218,000	202,000	6.4	201,000	6.2	6.6	315,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	788,000	830,000	807,000	5.9	780,000	6.0	6.1	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	862,000	1,100,000	875,000	6.7	856,000	6.8	6.9	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	503,000	520,000	504,000	7.7	502,000	7.8	7.9	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	468,000	586,000	467,000	7.1	469,000	7.2	7.3	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,270,000	1,100,000	1,270,000	5.8	1,260,000	5.6	6.0	1,185,000	3
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,180,000	1,020,000	1,190,000	5.8	1,170,000	5.6	6.0	1,140,000	3
0-2-037	willDo西下台町	473,000	418,000	482,000	7.4	464,000	6.9	7.6	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	470,000	412,000	473,000	6.0	468,000	5.8	6.2	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	252,000	232,000	252,000	6.4	252,000	6.2	6.6	342,000	2
0-2-094	リビングステージ 東仙台	321,000	248,000	320,000	6.6	322,000	6.4	6.8	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,820,000	1,570,000	1,830,000	6.0	1,810,000	5.8	6.2	1,240,000	3
0-3-079	willDo礎町	453,000	437,000	454,000	7.0	451,000	6.8	7.2	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	256,000	230,000	257,000	6.8	255,000	6.6	7.0	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	444,000	382,000	447,000	5.8	443,000	5.9	6.0	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	175,000	151,000	175,000	6.3	175,000	6.4	6.5	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	352,000	334,000	351,000	6.2	352,000	6.3	6.4	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	5,190,000	4,370,000	5,250,000	4.9	5,130,000	4.7	5.1	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	257,000	144,000	259,000	5.4	256,000	5.5	5.6	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	336,000	319,000	335,000	5.8	336,000	5.9	6.0	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	232,000	161,000	233,000	5.6	232,000	5.7	5.8	233,142	1
0-4-012	サイトビア	443,000	382,000	446,000	6.1	439,000	5.9	6.3	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	434,000	358,000	438,000	5.4	429,000	5.2	5.6	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	540,000	461,000	544,000	5.5	535,000	5.3	5.7	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	582,000	568,000	588,000	5.3	576,000	5.1	5.5	725,229	3
0-4-038	willDo新座	500,000	486,000	504,000	6.1	496,000	5.9	6.3	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	753,000	764,000	761,000	5.3	745,000	5.1	5.5	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	301,000	274,000	304,000	5.3	298,000	5.1	5.5	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	370,000	338,000	373,000	5.4	366,000	5.2	5.6	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	633,000	385,000	638,000	5.2	631,000	5.0	5.4	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	770,000	590,000	774,000	5.3	768,000	5.1	5.5	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	645,000	446,000	646,000	5.3	644,000	5.1	5.5	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	473,000	314,000	481,000	5.5	470,000	5.6	5.7	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	245,000	188,000	250,000	5.0	243,000	4.8	5.2	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,080,000	550,000	1,110,000	4.9	1,060,000	5.0	5.1	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	630,000	432,000	635,000	5.3	628,000	5.1	5.5	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア 木場	676,000	364,000	690,000	4.9	670,000	5.0	5.1	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	482,000	272,000	498,000	4.9	475,000	5.0	5.1	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	313,000	256,000	318,000	4.8	311,000	4.9	5.0	316,000	1
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,070,000	785,000	1,080,000	4.9	1,060,000	4.7	5.1	1,010,000	2

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 (%)		
0-4-095	プロスペクト 日本橋本町	953,000	781,000	965,000	4.8	941,000	4.6	5.0	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,550,000	1,240,000	1,570,000	4.8	1,530,000	4.6	5.0	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	930,000	959,000	941,000	4.8	919,000	4.6	5.0	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	5,230,000	4,860,000	5,290,000	4.9	5,160,000	4.7	5.1	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,110,000	798,000	1,120,000	4.9	1,090,000	4.7	5.1	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,780,000	1,520,000	1,790,000	5.0	1,760,000	4.8	5.2	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,230,000	2,440,000	3,260,000	5.2	3,190,000	5.0	5.4	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,180,000	724,000	1,190,000	5.1	1,170,000	4.9	5.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	742,000	594,000	749,000	5.0	739,000	4.8	5.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	884,000	499,000	892,000	5.0	880,000	4.8	5.2	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,640,000	1,180,000	1,650,000	5.2	1,620,000	5.0	5.4	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,130,000	715,000	1,080,000	5.4	1,150,000	5.4	5.7	1,050,000	2
0-4-107	フレグランランス川崎	582,000	458,000	587,000	5.2	576,000	5.0	5.4	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	560,000	402,000	564,000	5.7	558,000	5.5	5.9	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス 新宿御苑	2,520,000	1,580,000	2,550,000	4.8	2,500,000	4.9	5.0	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,400,000	2,590,000	3,430,000	5.3	3,360,000	5.1	5.5	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,460,000	655,000	1,490,000	4.9	1,450,000	5.0	5.1	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	794,000	979,000	800,000	5.0	791,000	4.8	5.2	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	1,750,000	2,500,000	1,790,000	4.6	1,730,000	4.4	4.8	3,750,000	2
0-4-127	ストーリーア神宮前	1,940,000	2,280,000	1,960,000	4.7	1,930,000	4.5	4.9	3,160,000	2
0-4-129	スペースシア新宿	2,940,000	1,690,000	2,980,000	4.8	2,920,000	4.9	5.0	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	1,900,000	1,500,000	1,920,000	4.8	1,880,000	4.6	5.0	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,250,000	1,020,000	1,260,000	4.7	1,230,000	4.5	4.9	1,095,700	3
0-5-013	willDo金山正木	513,000	486,000	516,000	5.7	509,000	5.5	5.9	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	460,000	432,000	463,000	5.6	456,000	5.4	5.8	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	260,000	229,000	261,000	5.9	258,000	5.7	6.1	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	512,000	418,000	515,000	5.8	511,000	5.6	6.0	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,010,000	659,000	1,020,000	5.7	1,010,000	5.8	5.9	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	336,000	243,000	338,000	5.9	335,000	5.7	6.1	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	353,000	267,000	355,000	5.9	352,000	5.7	6.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	541,000	367,000	545,000	5.9	539,000	6.0	6.1	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	487,000	443,000	490,000	5.9	483,000	5.7	6.1	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	565,000	488,000	564,000	6.2	566,000	6.2	6.4	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	617,000	521,000	621,000	5.8	612,000	5.6	6.0	703,000	3
0-5-081	willDo松原	516,000	424,000	519,000	5.9	512,000	5.7	6.1	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	518,000	430,000	520,000	7.0	515,000	6.8	7.2	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	597,000	520,000	601,000	5.5	592,000	5.3	5.7	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	445,000	346,000	447,000	6.0	442,000	5.8	6.2	494,115	3
0-5-109	ドーム高峯	145,000	222,000	146,000	6.2	145,000	6.3	6.4	140,100	1
0-5-110	ドーム四ッ谷	115,000	196,000	116,000	6.3	115,000	6.4	6.5	126,500	1
0-6-014	willDo市岡	612,000	518,000	617,000	5.7	607,000	5.5	5.9	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	309,000	264,000	311,000	5.5	306,000	5.3	5.7	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	322,000	253,000	323,000	5.7	321,000	5.8	5.9	413,857	1
0-6-017	メゾンフローラ	390,000	350,000	392,000	6.1	387,000	5.9	6.3	584,285	3
0-6-018	ウィンドフォー南本町	194,000	206,000	195,000	6.4	194,000	6.2	6.6	307,142	2
0-6-028	willDo新大阪s I	217,000	211,000	218,000	5.7	215,000	5.5	5.9	285,723	3
0-6-029	グランメール東淀川	181,000	159,000	182,000	6.1	180,000	5.9	6.3	236,069	3
0-6-030	willDo深江南	140,000	141,000	140,000	6.0	139,000	5.8	6.2	184,716	3
0-6-044	willDo大日	181,000	165,000	182,000	6.2	180,000	6.3	6.4	217,000	1
0-6-046	willDo塚本	673,000	419,000	676,000	5.7	671,000	5.8	5.9	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	269,000	233,000	270,000	5.5	268,000	5.6	5.7	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	236,000	246,000	237,000	5.7	236,000	5.8	5.9	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	818,000	760,000	824,000	5.5	811,000	5.3	5.7	1,040,000	3

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-050	willDo難波wII	377,000	297,000	378,000	6.0	376,000	6.1	6.2	486,000	1
0-6-051	willDo難波wI	569,000	397,000	572,000	6.0	567,000	6.1	6.2	690,000	1
0-6-052	是空弁天	370,000	360,000	373,000	5.6	367,000	5.4	5.8	466,000	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	146,000	155,000	147,000	6.4	146,000	6.5	6.6	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,010,000	1,420,000	2,020,000	6.0	2,010,000	5.8	6.2	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	446,000	383,000	450,000	5.5	444,000	5.6	5.7	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	744,000	668,000	750,000	5.5	737,000	5.3	5.7	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	836,000	514,000	841,000	5.4	834,000	5.5	5.6	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	703,000	538,000	708,000	6.0	698,000	5.8	6.2	731,000	3
0-6-084	willDo上新庄wI	303,000	273,000	305,000	6.0	301,000	5.8	6.2	366,000	3
0-6-085	willDo九条	483,000	402,000	486,000	6.0	479,000	5.8	6.2	537,000	3
0-6-111	アプレスト新大阪	1,350,000	947,000	1,340,000	5.9	1,350,000	6.0	6.1	1,391,000	1
0-6-112	アプレスト桜川	448,000	361,000	452,000	5.7	444,000	5.5	5.9	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	288,000	256,000	290,000	5.7	286,000	5.5	5.9	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	796,000	578,000	799,000	5.4	795,000	5.5	5.6	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	374,000	333,000	376,000	6.2	372,000	6.0	6.4	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	277,000	265,000	280,000	5.5	276,000	5.3	5.7	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	629,000	531,000	632,000	5.5	628,000	5.3	5.7	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,510,000	925,000	1,520,000	5.4	1,500,000	5.5	5.6	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,580,000	2,510,000	2,600,000	5.7	2,550,000	5.5	5.9	2,550,000	3
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,120,000	757,000	1,130,000	6.2	1,120,000	6.3	6.4	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,030,000	794,000	1,040,000	6.2	1,030,000	6.3	6.4	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,170,000	1,920,000	2,190,000	5.5	2,150,000	5.3	5.7	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,570,000	1,070,000	1,580,000	5.6	1,550,000	5.4	5.8	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	4,960,000	4,410,000	5,000,000	5.5	4,910,000	5.3	5.7	4,698,000	3
ワンルームタイプ小計		107,838,000	89,001,000	108,725,000	-	107,000,000	-	-	112,305,172	-
F-1-041	バレドール円山	704,000	935,000	700,000	6.2	706,000	6.3	6.4	559,000	1
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	252,000	271,000	251,000	6.6	252,000	6.4	6.8	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	359,000	296,000	355,000	6.5	360,000	6.3	6.7	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	287,000	269,000	286,000	6.5	287,000	6.3	6.7	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	350,000	309,000	353,000	6.0	347,000	5.8	6.2	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台	168,000	199,000	166,000	6.6	169,000	6.4	6.8	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	660,000	562,000	667,000	6.1	653,000	6.0	6.4	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	845,000	776,000	851,000	7.2	839,000	7.1	7.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	344,000	548,000	343,000	7.2	345,000	7.3	7.4	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,510,000	804,000	1,510,000	6.1	1,510,000	6.2	6.3	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	623,000	482,000	647,000	6.3	612,000	6.4	6.5	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,620,000	1,860,000	1,630,000	5.9	1,620,000	6.0	6.1	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	452,000	371,000	455,000	5.7	451,000	5.8	5.9	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	627,000	584,000	631,000	5.9	622,000	5.7	6.1	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	565,000	549,000	566,000	5.8	565,000	5.9	6.0	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	356,000	249,000	359,000	5.6	355,000	5.7	5.8	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	565,000	505,000	570,000	5.6	563,000	5.7	5.8	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	393,000	222,000	394,000	5.3	393,000	5.4	5.5	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	361,000	267,000	362,000	5.7	361,000	5.8	5.9	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,480,000	1,210,000	1,490,000	5.2	1,460,000	5.0	5.4	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	556,000	395,000	555,000	5.9	557,000	6.0	6.1	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,270,000	2,370,000	2,260,000	5.9	2,270,000	6.0	6.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンス津田沼	309,000	322,000	312,000	6.6	306,000	6.4	6.9	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	438,000	280,000	438,000	6.3	438,000	6.4	6.5	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	338,000	318,000	340,000	6.2	336,000	6.0	6.4	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,510,000	1,320,000	1,520,000	5.9	1,510,000	6.0	6.1	1,371,314	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-031	MGA金町	394,000	399,000	397,000	5.4	391,000	5.2	5.6	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	577,000	624,000	582,000	5.1	575,000	5.2	5.3	662,000	1
F-4-036	ロフティー平井	291,000	209,000	292,000	5.9	291,000	6.0	6.1	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,180,000	2,180,000	2,190,000	5.1	2,180,000	4.9	5.3	3,115,277	2
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,230,000	1,150,000	1,240,000	4.8	1,220,000	4.6	5.0	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,230,000	1,030,000	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	965,000	587,000	975,000	4.8	960,000	4.9	5.0	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,340,000	1,600,000	2,360,000	4.7	2,330,000	4.8	4.9	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,710,000	1,550,000	1,730,000	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	3,640,000	3,180,000	3,690,000	4.7	3,590,000	4.5	4.9	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	537,000	499,000	543,000	4.9	534,000	4.7	5.1	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,140,000	805,000	1,150,000	5.1	1,130,000	4.9	5.3	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	499,000	449,000	503,000	5.2	494,000	5.0	5.4	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,800,000	2,360,000	2,830,000	5.0	2,770,000	4.8	5.2	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,370,000	879,000	1,380,000	5.1	1,360,000	4.9	5.3	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,350,000	771,000	1,380,000	4.9	1,340,000	5.0	5.1	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,800,000	1,840,000	1,800,000	5.3	1,800,000	5.4	5.5	1,700,000	1
F-4-055	SKレジデンス	855,000	776,000	863,000	5.3	847,000	5.1	5.5	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム 西六郷第2	1,100,000	1,030,000	1,110,000	5.6	1,090,000	5.4	5.8	1,012,000	3
F-4-057	デイト橋本	816,000	562,000	814,000	6.0	817,000	5.8	6.2	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	1,840,000	1,360,000	1,870,000	5.1	1,830,000	5.2	5.3	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	809,000	777,000	813,000	5.7	807,000	5.8	5.9	717,000	1
F-4-064	グラナ上野	1,270,000	1,150,000	1,280,000	4.9	1,260,000	4.7	5.1	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	5,900,000	5,320,000	5,940,000	5.5	5,850,000	5.3	5.7	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	1,760,000	1,340,000	1,780,000	4.9	1,740,000	4.7	5.1	1,615,800	3
F-5-023	willDo伝馬町	672,000	515,000	676,000	5.9	667,000	5.7	6.1	627,785	3
F-5-024	グレースマンション藤	309,000	357,000	311,000	7.3	307,000	7.1	7.5	492,761	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	664,000	526,000	666,000	5.7	663,000	5.8	5.9	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	524,000	469,000	523,000	5.7	525,000	5.8	5.9	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,040,000	1,000,000	1,040,000	5.9	1,040,000	6.0	6.1	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,020,000	1,140,000	1,020,000	5.9	1,020,000	6.0	6.1	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	4,220,000	3,740,000	4,270,000	5.4	4,200,000	5.5	5.6	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,190,000	1,260,000	2,200,000	5.5	2,180,000	5.6	5.7	2,050,000	1
F-6-026	willDo西明石	653,000	657,000	655,000	6.4	651,000	6.2	6.6	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,610,000	1,330,000	1,610,000	5.6	1,610,000	5.7	5.8	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	416,000	431,000	418,000	5.8	413,000	5.6	6.0	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	454,000	453,000	456,000	5.9	453,000	5.7	6.1	470,000	2
ファミリータイプ小計		70,117,000	60,578,000	70,608,000	-	69,722,000	-	-	69,656,040	-
物件合計		177,955,000	149,579,000	179,333,000	-	176,722,000	-	-	181,961,212	-

(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定める手法)によって収益価格を定める方法のうち、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定める方法のうち、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	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	51,767	51,288	23,612	22,654	12,726	12,546	10,249	10,329
賃貸料収入	50,367	49,917	22,060	21,364	12,319	12,114	9,933	10,099
その他収入	1,400	1,371	1,552	1,289	406	432	315	230
(B) 賃貸事業費用	16,986	17,094	7,850	7,795	4,412	5,322	2,787	2,848
物件管理等委託費	4,475	4,466	1,972	1,939	915	906	858	871
公租公課	4,080	4,080	1,902	1,902	1,062	1,062	863	863
水道光熱費	821	950	911	1,495	334	462	174	263
修繕費	4,406	4,173	1,794	1,140	815	1,419	543	418
保険料	195	209	97	102	37	40	25	27
営業広告費等	1,073	1,285	215	313	281	548	221	213
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	1,183	1,177	207	152	215	133	101	190
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,781	34,194	15,762	14,858	8,314	7,224	7,461	7,481
(D) 減価償却費	9,323	9,337	3,974	3,797	3,508	3,508	3,508	3,511
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	25,458	24,856	11,787	11,061	4,806	3,715	3,952	3,969
(F) 資本的支出	424	2,353	1,455	435	-	-	-	110
(G) NCF=(E)-(F)	34,357	31,841	14,307	14,423	8,314	7,224	7,461	7,371
期末稼働率	99.0%	99.1%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-1-034		0-1-035		0-1-036		0-1-090	
物件名	s13w9 h+		s9w12 h+		willDo南平岸		スカイヒルズN15	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	17,333	17,499	21,378	20,696	12,319	12,589	32,550	32,101
賃貸料収入	16,550	17,239	20,989	20,210	12,011	11,957	32,076	32,076
その他収入	782	260	388	486	307	632	474	25
(B) 賃貸事業費用	6,725	6,235	6,696	7,372	3,995	6,198	5,903	5,588
物件管理等委託費	1,213	1,230	1,424	1,416	919	905	500	500
公租公課	1,599	1,599	2,000	2,000	1,203	1,204	3,563	3,563
水道光熱費	390	953	423	1,026	299	651	3	3
修繕費	1,611	977	1,265	1,072	450	1,925	614	373
保険料	52	56	65	70	38	41	148	148
営業広告費等	795	470	552	800	256	516	-	-
信託報酬	750	750	750	750	750	750	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	312	198	214	235	76	204	74	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,608	11,263	14,682	13,324	8,324	6,391	26,647	26,513
(D) 減価償却費	4,626	4,636	5,778	5,787	3,867	3,867	4,152	4,161
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,981	6,626	8,903	7,536	4,456	2,523	22,494	22,351
(F) 資本的支出	-	211	105	105	-	-	624	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,608	11,051	14,577	13,218	8,324	6,391	26,022	26,513
期末稼働率	97.9%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-1-091		0-1-092		0-1-093		0-1-128	
物件名	スカイヒルズ栄町		ドリーミー千歳		スカイヒルズ高台I		アルファタワー 札幌南4条	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	38,919	37,854	25,653	25,653	29,258	28,808	53,425	54,059
賃貸料収入	37,854	37,854	25,353	25,353	27,906	27,906	50,793	51,536
その他収入	1,065	-	300	300	1,352	902	2,632	2,523
(B) 賃貸事業費用	7,472	6,489	4,086	4,058	10,895	9,757	14,162	12,676
物件管理等委託費	500	500	500	500	2,134	2,134	3,018	3,043
公租公課	4,220	4,220	2,172	2,172	2,804	2,804	2,875	2,876
水道光熱費	-	-	-	-	840	1,019	1,844	2,293
修繕費	1,526	574	278	275	3,682	1,987	4,361	2,958
保険料	194	194	110	110	152	152	152	158
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	1,414	1,220
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	31	-	25	-	281	659	495	125
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,447	31,364	21,566	21,594	18,363	19,051	39,263	41,383
(D) 減価償却費	5,001	5,001	2,758	2,760	3,578	3,664	13,614	13,720
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,445	26,363	18,808	18,834	14,785	15,386	25,648	27,663
(F) 資本的支出	-	-	-	336	2,775	2,087	421	1,483
(G) NCF = (C) - (F)	31,447	31,364	21,566	21,258	15,587	16,963	38,841	39,900
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.3%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-1-132		0-2-037		0-2-054		0-2-065	
物件名	クレジデンス 札幌・南4条		willDo西下台町		willDo上杉3丁目		グランメゾン七福	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	-	29,455	23,283	23,289	22,936	22,791	16,155	14,871
賃貸料収入	-	28,535	22,696	22,696	21,622	22,157	14,193	14,121
その他収入	-	920	586	592	1,313	634	1,961	750
(B) 賃貸事業費用	-	3,919	3,946	3,947	5,962	5,543	6,340	4,281
物件管理等委託費	-	1,450	604	604	1,274	1,282	990	995
公租公課	-	-	1,814	1,814	1,664	1,664	903	903
水道光熱費	-	874	335	691	283	380	648	729
修繕費	-	1,105	380	19	746	643	1,430	370
保険料	-	78	62	67	49	53	35	37
営業広告費等	-	289	-	-	873	443	598	321
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	-	120	-	-	319	325	983	174
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	-	25,536	19,336	19,342	16,973	17,248	9,814	10,589
(D) 減価償却費	-	10,900	5,569	5,569	5,695	5,695	2,926	2,926
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	-	14,635	13,766	13,772	11,278	11,553	6,887	7,663
(F) 資本的支出	-	1,155	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	-	24,381	19,336	19,342	16,973	17,248	9,814	10,589
期末稼働率	-	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
運用日数	-	123	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-2-094		0-2-123		0-3-079		0-3-080	
物件名	リビングステージ東仙台		ウエストパーク支倉		willDo礎町		willDo笹口	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	19,560	19,357	71,698	70,959	22,921	22,259	12,371	12,896
賃貸料収入	17,227	17,941	68,071	68,567	21,606	21,590	11,675	12,441
その他収入	2,333	1,415	3,627	2,391	1,314	668	695	455
(B) 賃貸事業費用	7,968	5,261	19,367	18,695	7,028	6,805	4,488	4,337
物件管理等委託費	1,070	1,093	3,119	3,096	1,431	1,411	939	950
公租公課	1,058	1,058	4,472	4,472	1,965	1,964	1,043	1,043
水道光熱費	845	984	660	862	243	292	165	182
修繕費	3,230	1,039	5,170	4,701	1,157	1,102	715	576
保険料	48	48	144	156	60	64	31	33
営業広告費等	895	388	3,117	2,682	794	374	381	202
信託報酬	500	500	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	319	147	2,683	2,723	625	845	461	597
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,592	14,096	52,331	52,264	15,893	15,453	7,882	8,559
(D) 減価償却費	2,280	2,294	11,344	11,360	5,647	5,647	3,001	3,001
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,312	11,801	40,987	40,904	10,246	9,806	4,880	5,557
(F) 資本的支出	380	-	207	123	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,212	14,096	52,123	52,140	15,893	15,453	7,882	8,559
期末稼働率	98.2%	100.0%	98.5%	99.3%	100.0%	97.9%	96.4%	89.3%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182



物件番号	0-4-005		0-4-006		0-4-007		0-4-008	
物件名	willDo越谷		ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	20,466	19,779	10,988	11,174	20,041	20,182	156,710	156,881
賃貸料収入	19,237	18,990	9,932	10,038	17,785	17,902	155,575	155,440
その他収入	1,229	788	1,055	1,136	2,255	2,279	1,135	1,441
(B) 賃貸事業費用	5,234	5,380	5,117	4,181	11,606	9,964	26,545	27,160
物件管理等委託費	1,592	1,577	1,057	1,059	2,564	2,564	8,551	8,546
公租公課	1,000	999	576	576	1,282	1,282	8,462	8,462
水道光熱費	529	561	331	355	2,147	2,344	1,986	2,086
修繕費	550	809	1,671	823	3,372	1,754	5,312	5,831
保険料	54	52	29	31	65	70	302	318
営業広告費等	750	572	539	500	1,215	1,012	-	-
信託報酬	700	700	750	750	750	750	1,500	1,500
その他賃貸事業費用	57	108	161	83	209	185	430	415
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,232	14,398	5,871	6,992	8,434	10,217	130,165	129,721
(D) 減価償却費	4,314	4,314	2,228	2,235	4,306	4,346	30,584	30,620
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,917	10,083	3,642	4,757	4,128	5,870	99,580	99,101
(F) 資本的支出	-	-	545	109	1,575	760	509	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,232	14,398	5,325	6,883	6,859	9,457	129,655	129,721
期末稼働率	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%	96.8%	98.9%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-009		0-4-010		0-4-011		0-4-012	
物件名	ターキーズ田園調布第2		willDo本千葉		willDo横浜南		サイトピア	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	10,851	10,047	19,088	19,541	10,272	10,267	23,462	23,129
賃貸料収入	9,855	9,376	17,680	18,163	9,716	9,645	20,931	21,426
その他収入	996	671	1,407	1,377	556	622	2,531	1,703
(B) 賃貸事業費用	3,256	3,643	7,594	5,509	2,914	2,965	6,783	6,265
物件管理等委託費	915	898	1,973	1,976	929	926	1,869	1,896
公租公課	368	368	1,640	1,640	641	641	1,175	1,175
水道光熱費	123	131	1,022	1,083	274	290	590	663
修繕費	765	1,134	2,256	442	609	605	2,125	1,792
保険料	17	18	66	69	23	25	63	66
営業広告費等	316	340	595	271	353	372	851	623
信託報酬	750	750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	39	25	82	104	108	47
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,595	6,404	11,493	14,031	7,357	7,302	16,678	16,864
(D) 減価償却費	1,446	1,430	4,257	4,222	2,305	2,309	4,022	4,120
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,149	4,974	7,235	9,808	5,052	4,993	12,656	12,744
(F) 資本的支出	118	551	957	121	105	427	655	6,895
(G) NCF = (C) - (F)	7,477	5,853	10,536	13,910	7,252	6,875	16,023	9,969
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.0%	91.9%	100.0%	100.0%	96.2%	99.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-024		0-4-025		0-4-031		0-4-038	
物件名	VISTAシュプリーム		ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	16,401	16,471	20,733	20,418	21,032	22,231	21,984	23,133
賃貸料収入	14,953	15,254	19,714	19,492	20,055	20,540	20,080	21,649
その他収入	1,447	1,217	1,019	925	976	1,690	1,904	1,483
(B) 賃貸事業費用	4,374	5,385	4,454	4,975	5,892	5,876	6,863	6,390
物件管理等委託費	1,119	1,115	1,399	1,393	1,440	1,467	1,632	1,685
公租公課	827	826	956	956	1,005	1,000	1,210	1,210
水道光熱費	188	206	303	311	418	459	457	524
修繕費	698	1,531	298	972	1,414	1,578	1,174	846
保険料	29	30	38	39	34	37	59	56
営業広告費等	635	799	317	347	400	552	987	728
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	126	126	390	203	428	29	591	588
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,026	11,086	16,279	15,442	15,139	16,355	15,121	16,743
(D) 減価償却費	4,294	4,284	1,544	1,548	2,727	2,718	5,793	5,793
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,732	6,801	14,734	13,894	12,412	13,636	9,327	10,949
(F) 資本的支出	-	112	111	589	951	1,578	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,026	10,973	16,167	14,853	14,188	14,776	15,121	16,743
期末稼働率	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	91.8%	92.7%	100.0%	98.2%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-039		0-4-055		0-4-062		0-4-069	
物件名	東信松涛マンション		ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	26,689	25,878	12,012	12,456	14,736	14,434	20,310	20,310
賃貸料収入	25,505	25,130	11,463	11,516	13,835	13,680	20,310	20,310
その他収入	1,183	747	548	939	901	753	-	-
(B) 賃貸事業費用	4,764	4,625	2,522	2,664	3,327	3,643	2,665	2,668
物件管理等委託費	1,635	1,590	985	984	1,234	1,227	611	611
公租公課	1,040	1,040	488	488	736	736	1,272	1,272
水道光熱費	287	308	186	177	149	164	-	-
修繕費	282	472	538	599	217	294	-	-
保険料	37	38	22	24	24	25	32	34
営業広告費等	685	394	273	389	197	391	-	-
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	44	29	26	-	18	52	-	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,925	21,252	9,489	9,792	11,409	10,790	17,644	17,641
(D) 減価償却費	1,621	1,634	1,646	1,654	3,105	3,105	6,195	6,198
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,303	19,618	7,843	8,137	8,303	7,684	11,448	11,442
(F) 資本的支出	260	2,415	336	122	-	-	-	381
(G) NCF = (C) - (F)	21,664	18,837	9,153	9,669	11,409	10,790	17,644	17,260
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-070		0-4-071		0-4-072		0-4-073	
物件名	カレッジスクエア 東武練馬		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	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	26,010	26,010	22,356	22,356	15,573	15,573	6,829	6,820
賃貸料収入	26,010	26,010	22,356	22,356	15,573	15,573	6,262	6,262
その他収入	-	-	-	-	-	-	567	557
(B) 賃貸事業費用	3,210	3,213	3,396	3,399	2,377	2,071	1,305	1,206
物件管理等委託費	782	782	1,274	1,274	270	270	84	84
公租公課	1,633	1,633	1,435	1,435	1,081	1,081	423	423
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	308	-	-	-
保険料	43	47	36	39	37	39	17	18
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	750	750	650	650	680	680	680	680
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-	-	100	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,799	22,796	18,959	18,956	13,196	13,502	5,524	5,613
(D) 減価償却費	6,240	6,240	6,211	6,211	5,874	5,874	1,870	1,870
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,559	16,555	12,748	12,745	7,321	7,627	3,653	3,743
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,799	22,796	18,959	18,956	13,196	13,502	5,524	5,613
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-074		0-4-075		0-4-076		0-4-077	
物件名	カレッジスクエア茗荷谷		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	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	29,196	29,152	20,023	20,023	19,026	19,026	13,026	13,026
賃貸料収入	29,131	29,131	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026
その他収入	64	20	-	-	600	600	-	-
(B) 賃貸事業費用	3,773	3,295	2,899	2,515	2,881	2,884	2,244	2,246
物件管理等委託費	408	408	324	324	1,005	1,005	742	742
公租公課	1,437	1,437	1,472	1,472	1,187	1,187	823	823
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	46	50	36	39	39	41	28	30
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	680	680	680	680	650	650	650	650
その他賃貸事業費用	1,202	720	386	-	-	-	-	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,422	25,856	17,124	17,507	16,144	16,141	10,781	10,779
(D) 減価償却費	7,678	7,678	6,167	6,167	5,420	5,420	4,325	4,325
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,744	18,178	10,956	11,339	10,723	10,721	6,455	6,453
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,422	25,856	17,124	17,507	16,144	16,141	10,781	10,779
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-078		0-4-089		0-4-095		0-4-096	
物件名	カレッジスクエア早稲田		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	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	8,379	8,379	36,476	37,292	31,188	31,638	48,882	49,502
賃貸料収入	8,379	8,379	35,427	35,570	30,279	30,703	45,348	46,505
その他収入	-	-	1,048	1,722	908	934	3,533	2,996
(B) 賃貸事業費用	1,341	1,207	6,967	7,261	6,103	5,201	10,007	9,700
物件管理等委託費	114	114	2,230	2,244	1,910	1,917	3,190	3,151
公租公課	396	396	1,737	1,737	1,621	1,621	1,867	1,866
水道光熱費	-	-	665	606	475	509	435	434
修繕費	-	-	561	528	348	118	1,645	1,206
保険料	15	17	61	66	50	50	67	68
営業広告費等	-	-	932	1,244	913	376	2,335	2,121
信託報酬	680	680	600	600	448	448	-	-
その他賃貸事業費用	135	-	179	235	336	159	466	851
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,037	7,171	29,508	30,030	25,084	26,437	38,874	39,801
(D) 減価償却費	1,723	1,723	4,613	4,629	4,090	4,090	4,748	4,785
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,313	5,447	24,894	25,401	20,994	22,346	34,125	35,016
(F) 資本的支出	-	-	-	357	-	-	10,578	1,335
(G) NCF = (C) - (F)	7,037	7,171	29,508	29,673	25,084	26,437	28,296	38,466
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	98.4%	98.3%	95.8%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-097		0-4-098		0-4-099		0-4-100	
物件名	六本木ライズハウス		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	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	30,373	31,609	175,155	178,908	36,517	36,026	62,895	61,033
賃貸料収入	29,245	30,089	167,769	168,622	34,529	34,151	59,442	58,551
その他収入	1,128	1,520	7,385	10,286	1,987	1,875	3,452	2,481
(B) 賃貸事業費用	7,890	6,852	46,720	47,382	6,928	6,517	15,301	13,972
物件管理等委託費	2,065	2,063	12,496	12,538	1,877	1,863	4,179	4,130
公租公課	1,883	1,883	10,394	10,394	1,346	1,345	3,452	3,452
水道光熱費	432	434	8,455	7,506	554	539	922	897
修繕費	1,671	775	5,741	6,466	1,488	1,196	2,159	1,202
保険料	53	53	329	328	51	52	138	140
営業広告費等	1,092	951	6,371	7,712	1,447	1,279	2,055	1,812
信託報酬	525	525	2,074	2,074	-	-	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	165	165	858	361	163	240	1,393	1,336
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,483	24,757	128,434	131,526	29,588	29,508	47,593	47,060
(D) 減価償却費	3,518	3,487	21,832	21,891	4,073	4,095	12,008	12,008
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,965	21,270	106,601	109,634	25,515	25,413	35,585	35,052
(F) 資本的支出	-	-	215	2,133	567	357	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,483	24,757	128,218	129,392	29,021	29,151	47,593	47,060
期末稼働率	97.6%	100.0%	98.9%	100.0%	98.0%	100.0%	99.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-101		0-4-102		0-4-103		0-4-104	
物件名	プロスペクト東雲橋		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	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	112,105	112,240	40,775	39,433	23,838	25,934	31,042	30,833
賃貸料収入	108,809	108,705	37,828	38,094	22,253	23,989	29,183	29,787
その他収入	3,296	3,534	2,946	1,338	1,585	1,944	1,858	1,046
(B) 賃貸事業費用	21,616	20,926	8,806	7,785	7,842	6,420	8,194	7,087
物件管理等委託費	5,329	5,342	2,297	2,286	1,576	1,617	2,190	2,214
公租公課	5,404	5,404	1,826	1,826	1,328	1,328	1,259	1,259
水道光熱費	1,442	1,419	372	391	470	461	515	569
修繕費	2,849	2,112	1,397	1,266	1,627	642	1,589	967
保険料	194	197	62	63	48	48	53	53
営業広告費等	3,445	3,111	1,629	729	1,520	973	1,504	955
信託報酬	1,500	1,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	1,449	1,837	220	222	270	348	81	67
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	90,489	91,314	31,968	31,647	15,996	19,514	22,847	23,746
(D) 減価償却費	18,720	18,748	4,809	4,809	4,176	4,190	3,998	3,998
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	71,768	72,565	27,159	26,838	11,820	15,324	18,849	19,747
(F) 資本的支出	105	525	-	-	-	252	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	90,384	90,789	31,968	31,647	15,996	19,262	22,847	23,746
期末稼働率	98.2%	98.2%	100.0%	98.0%	94.2%	96.2%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-105		0-4-106		0-4-107		0-4-108	
物件名	プロスペクト大森海岸		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	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	58,799	57,710	41,980	42,092	21,191	20,496	23,675	21,853
賃貸料収入	54,509	53,577	41,849	42,047	20,150	19,778	20,943	20,565
その他収入	4,289	4,133	130	45	1,041	718	2,731	1,287
(B) 賃貸事業費用	10,970	11,477	6,509	6,537	5,355	5,273	5,768	6,711
物件管理等委託費	3,437	3,408	2,451	2,455	1,489	1,502	1,497	1,478
公租公課	2,474	2,472	2,319	2,319	1,077	1,077	1,172	1,172
水道光熱費	727	784	419	455	340	339	383	405
修繕費	1,965	2,233	44	46	1,194	818	870	1,608
保険料	102	103	67	68	43	43	46	45
営業広告費等	2,036	2,259	87	38	782	921	757	960
信託報酬	-	-	1,000	1,000	267	267	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	227	216	119	154	160	302	40	40
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	47,828	46,233	35,471	35,554	15,836	15,223	17,906	15,142
(D) 減価償却費	6,855	6,946	7,448	7,448	4,323	4,331	4,851	4,907
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,973	39,287	28,022	28,106	11,512	10,891	13,055	10,234
(F) 資本的支出	-	11,620	-	-	106	2,576	1,134	448
(G) NCF = (C) - (F)	47,828	34,613	35,471	35,554	15,729	12,647	16,772	14,694
期末稼働率	97.7%	99.0%	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-120		0-4-121		0-4-122		0-4-125	
物件名	ガーラプレイス新宿御苑		ジョイスコート		アクトフォルム浅草		グランカーサ六本木	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	79,703	79,082	117,666	118,481	45,195	44,751	29,982	29,797
賃貸料収入	74,154	75,991	112,112	113,844	43,390	42,193	28,164	28,326
その他収入	5,549	3,090	5,554	4,636	1,805	2,557	1,817	1,470
(B) 賃貸事業費用	16,644	14,061	20,363	18,287	8,204	8,854	9,628	7,326
物件管理等委託費	4,473	4,478	5,107	5,173	2,004	2,001	2,109	2,116
公租公課	3,625	3,625	6,072	6,072	1,998	1,999	2,575	2,575
水道光熱費	774	786	884	909	578	598	876	879
修繕費	2,710	1,453	3,980	1,947	1,683	1,444	2,666	939
保険料	119	129	228	245	78	82	104	108
営業広告費等	3,680	2,471	3,234	3,431	1,518	2,218	1,060	610
信託報酬	550	550	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	709	566	855	506	342	509	237	95
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	63,059	65,020	97,303	100,194	36,991	35,896	20,353	22,471
(D) 減価償却費	12,181	12,197	20,643	20,683	7,746	7,750	3,265	3,331
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	50,878	52,823	76,659	79,511	29,244	28,145	17,088	19,139
(F) 資本的支出	-	853	588	737	273	151	1,897	708
(G) NCF = (C) - (F)	63,059	64,166	96,715	99,457	36,718	35,745	18,455	21,763
期末稼働率	98.2%	98.1%	95.3%	99.1%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-126		0-4-127		0-4-129		0-4-133	
物件名	グランカーサ南青山		ストーリーア神宮前		スぺーシア新宿		リエトコート四谷	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	57,718	44,708	62,615	63,372	83,566	81,952	-	29,772
賃貸料収入	46,581	40,172	60,084	60,530	78,150	77,741	-	29,670
その他収入	11,137	4,535	2,531	2,842	5,416	4,211	-	102
(B) 賃貸事業費用	13,913	16,985	12,186	12,084	19,673	17,249	-	3,564
物件管理等委託費	5,034	5,059	3,777	3,862	3,122	3,126	-	1,298
公租公課	4,718	4,718	3,090	3,090	4,502	4,502	-	-
水道光熱費	2,075	1,806	1,071	900	1,283	1,218	-	309
修繕費	376	1,228	839	1,085	6,864	3,232	-	389
保険料	125	126	98	96	139	141	-	53
営業広告費等	177	2,614	1,127	911	3,465	4,492	-	1,092
信託報酬	750	750	750	750	-	-	-	132
その他賃貸事業費用	655	681	1,430	1,387	296	535	-	288
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	43,805	27,722	50,429	51,288	63,893	64,702	-	26,208
(D) 減価償却費	6,832	7,054	6,295	6,315	13,496	13,516	-	5,099
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,972	20,668	44,133	44,973	50,396	51,185	-	21,109
(F) 資本的支出	630	55,425	139	379	110	690	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	43,175	△27,702	50,289	50,908	63,783	64,011	-	26,208
期末稼働率	68.1%	80.4%	100.0%	100.0%	93.2%	98.4%	-	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	-	97

物件番号	0-4-134		0-5-013		0-5-026		0-5-027	
物件名	リエトコート元赤坂		willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	-	19,625	20,562	20,908	20,046	19,945	11,002	11,679
賃貸料収入	-	19,355	19,338	19,389	19,602	19,351	10,695	11,337
その他収入	-	269	1,224	1,518	444	594	307	341
(B) 賃貸事業費用	-	3,464	4,463	4,806	6,437	5,310	4,167	2,802
物件管理等委託費	-	1,288	1,267	1,276	1,525	1,508	1,067	1,075
公租公課	-	-	1,172	1,172	1,245	1,245	671	671
水道光熱費	-	274	218	242	238	257	159	158
修繕費	-	585	1,083	1,106	1,530	910	1,161	592
保険料	-	34	43	46	52	55	29	31
営業広告費等	-	1,067	507	630	737	452	834	237
信託報酬	-	132	-	-	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	-	82	170	333	357	130	244	36
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	-	16,160	16,099	16,101	13,609	14,634	6,834	8,876
(D) 減価償却費	-	2,881	5,014	5,014	4,431	4,436	3,196	3,185
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	-	13,278	11,085	11,087	9,178	10,198	3,637	5,691
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	123	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	-	16,160	16,099	16,101	13,609	14,510	6,834	8,876
期末稼働率	-	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	-	97	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-040		0-5-041		0-5-042		0-5-043	
物件名	willDo千代田		willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	23,287	23,033	41,500	41,300	14,663	15,536	15,309	15,393
賃貸料収入	22,420	22,349	40,305	40,151	13,958	14,247	15,084	15,229
その他収入	867	684	1,195	1,149	704	1,288	224	164
(B) 賃貸事業費用	6,415	6,104	11,341	9,779	4,518	5,040	3,618	3,356
物件管理等委託費	1,778	1,742	2,482	2,497	1,319	1,313	1,329	1,341
公租公課	1,394	1,394	2,622	2,622	790	790	842	842
水道光熱費	310	267	468	524	185	187	147	151
修繕費	1,400	1,002	2,611	2,121	555	1,304	110	162
保険料	53	57	94	101	30	32	33	35
営業広告費等	656	494	1,257	1,094	549	633	89	40
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	71	396	1,055	67	337	28	316	31
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,872	16,928	30,158	31,521	10,144	10,495	11,690	12,037
(D) 減価償却費	6,803	6,803	11,593	11,593	3,834	3,837	3,960	3,961
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,069	10,125	18,564	19,927	6,310	6,658	7,729	8,075
(F) 資本的支出	-	-	-	-	445	131	-	123
(G) NCF = (C) - (F)	16,872	16,928	30,158	31,521	9,699	10,364	11,690	11,913
期末稼働率	100.0%	98.4%	99.2%	99.2%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-056		0-5-057		0-5-063		0-5-066	
物件名	willDo勝川		ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	23,457	23,550	21,209	20,856	27,000	26,426	26,284	26,158
賃貸料収入	22,075	21,753	20,346	19,717	26,400	26,400	25,916	25,079
その他収入	1,382	1,796	862	1,139	600	26	368	1,078
(B) 賃貸事業費用	6,403	7,766	7,282	7,184	4,575	4,306	5,887	7,688
物件管理等委託費	1,630	1,620	1,870	1,862	1,482	1,481	1,793	1,752
公租公課	1,369	1,369	1,427	1,427	1,968	1,968	1,789	1,789
水道光熱費	825	868	258	280	-	-	209	241
修繕費	1,007	1,967	1,689	1,515	281	27	619	1,951
保険料	51	55	62	61	80	78	57	61
営業広告費等	393	722	703	1,094	-	-	474	901
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	375	412	520	192	13	-	194	241
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,054	15,784	13,926	13,672	22,424	22,119	20,397	18,469
(D) 減価償却費	5,704	5,704	6,555	6,582	7,629	7,629	7,493	7,493
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,349	10,079	7,371	7,089	14,795	14,490	12,904	10,976
(F) 資本的支出	-	-	-	3,843	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,054	15,784	13,926	9,829	22,424	22,119	20,397	18,469
期末稼働率	100.0%	100.0%	95.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-081		0-5-082		0-5-086		0-5-088	
物件名	willDo松原		willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	21,152	20,560	26,370	26,110	23,662	22,680	19,910	19,811
賃貸料収入	20,143	20,083	23,452	24,392	22,323	21,927	19,494	19,722
その他収入	1,008	477	2,918	1,718	1,339	753	416	88
(B) 賃貸事業費用	6,577	5,612	8,575	6,755	8,095	6,849	5,847	4,626
物件管理等委託費	1,489	1,474	1,715	1,741	1,808	1,771	1,606	1,611
公租公課	1,352	1,352	1,651	1,651	1,791	1,791	1,446	1,446
水道光熱費	208	229	849	876	329	413	179	203
修繕費	1,605	1,110	2,076	801	1,959	1,020	872	291
保険料	41	44	58	63	49	53	47	51
営業広告費等	886	419	1,277	542	1,195	828	658	93
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	242	229	197	328	211	220	286	179
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,574	14,948	17,795	19,355	15,567	15,830	14,063	15,185
(D) 減価償却費	5,406	5,406	6,897	6,897	6,574	6,574	5,634	5,634
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,167	9,542	10,897	12,457	8,992	9,256	8,429	9,551
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,574	14,948	17,795	19,355	15,567	15,830	14,063	15,185
期末稼働率	100.0%	96.3%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182



物件番号	0-5-109		0-5-110		0-6-014		0-6-015	
物件名	ドーム高峯		ドーム四ッ谷		willDo市岡		willDo海老江	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	10,233	10,505	8,484	8,257	25,577	25,002	12,668	12,414
賃貸料収入	9,831	10,039	7,973	7,761	24,896	24,220	12,025	11,958
その他収入	401	466	511	496	681	781	642	455
(B) 賃貸事業費用	3,586	3,520	4,248	3,436	5,502	6,201	3,424	3,349
物件管理等委託費	813	818	673	662	1,560	1,542	867	851
公租公課	653	653	539	539	1,852	1,852	720	720
水道光熱費	415	423	357	366	394	439	219	237
修繕費	1,052	878	1,902	1,077	524	1,055	704	789
保険料	33	33	31	30	62	67	27	29
営業広告費等	178	256	276	304	338	472	666	501
信託報酬	400	400	400	400	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	39	58	66	56	20	20	219	219
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,646	6,985	4,236	4,820	20,074	18,801	9,243	9,064
(D) 減価償却費	1,035	1,020	551	553	7,321	7,356	3,400	3,424
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,611	5,964	3,684	4,267	12,753	11,445	5,843	5,640
(F) 資本的支出	-	262	131	131	300	796	-	237
(G) NCF = (C) - (F)	6,646	6,722	4,105	4,689	19,774	18,005	9,243	8,826
期末稼働率	97.3%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-016		0-6-017		0-6-018		0-6-028	
物件名	willDo今福西		メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町		willDo新大阪 s I	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	14,476	14,330	18,973	17,874	12,035	12,155	10,079	9,721
賃貸料収入	13,849	13,777	18,396	15,948	11,811	12,043	9,788	9,467
その他収入	626	552	576	1,925	224	112	291	254
(B) 賃貸事業費用	4,048	4,032	6,032	8,311	3,760	3,760	2,852	2,547
物件管理等委託費	944	944	1,402	1,334	922	936	875	865
公租公課	1,037	1,037	1,237	1,237	748	748	704	704
水道光熱費	212	222	459	460	315	326	216	214
修繕費	603	549	1,896	3,347	670	693	665	503
保険料	36	37	57	59	33	35	22	24
営業広告費等	261	290	176	1,002	224	112	349	217
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	202	200	53	120	95	156	17	17
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,428	10,297	12,940	9,562	8,275	8,394	7,227	7,174
(D) 減価償却費	3,985	4,001	3,912	3,955	2,364	2,392	2,826	2,816
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,443	6,296	9,027	5,606	5,911	6,001	4,401	4,357
(F) 資本的支出	573	-	2,186	11,161	515	743	946	346
(G) NCF = (C) - (F)	9,854	10,297	10,753	△1,598	7,759	7,651	6,281	6,827
期末稼働率	100.0%	100.0%	83.6%	97.1%	97.2%	97.4%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-029		0-6-030		0-6-044		0-6-046	
物件名	グランメール東淀川		willDo深江南		willDo大日		willDo塚本	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	8,586	8,343	7,148	7,058	9,124	8,713	28,258	27,824
賃貸料収入	7,774	7,507	6,721	6,881	8,394	8,024	27,497	26,878
その他収入	811	835	426	177	729	689	760	946
(B) 賃貸事業費用	2,515	3,037	1,904	1,455	2,416	2,677	5,167	6,563
物件管理等委託費	734	728	604	600	737	739	1,734	1,713
公租公課	527	527	564	564	534	534	1,783	1,783
水道光熱費	358	359	41	45	248	255	376	415
修繕費	567	1,016	352	119	588	740	266	1,150
保険料	20	22	17	18	21	21	61	66
営業広告費等	305	382	299	97	269	359	174	648
信託報酬	-	-	-	-	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	-	-	25	9	18	25	19	35
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,071	5,305	5,244	5,602	6,707	6,035	23,091	21,261
(D) 減価償却費	2,039	2,028	1,630	1,641	2,385	2,395	7,291	7,295
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,031	3,276	3,613	3,960	4,321	3,639	15,800	13,965
(F) 資本的支出	-	-	141	-	110	147	106	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,071	5,305	5,102	5,602	6,597	5,888	22,985	21,261
期末稼働率	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-047		0-6-048		0-6-049		0-6-050	
物件名	willDo天満橋		willDo堺筋本町		willDo谷町		willDo難波 wII	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	10,867	10,779	11,158	10,885	31,735	32,046	17,506	17,006
賃貸料収入	10,346	10,405	10,706	10,537	30,440	30,784	16,848	16,502
その他収入	521	373	452	347	1,295	1,261	657	504
(B) 賃貸事業費用	3,498	3,316	3,536	3,562	8,062	7,564	4,960	4,993
物件管理等委託費	880	874	944	946	2,036	2,032	1,182	1,190
公租公課	687	687	852	852	1,899	1,899	1,193	1,193
水道光熱費	200	218	227	230	374	437	243	259
修繕費	324	362	212	351	1,078	777	1,251	864
保険料	24	26	25	27	62	67	42	45
営業広告費等	470	236	354	235	1,200	964	262	669
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	161	161	169	169	660	635	34	20
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,369	7,462	7,622	7,323	23,673	24,481	12,546	12,013
(D) 減価償却費	3,062	3,078	3,179	3,185	7,631	7,635	5,101	5,097
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,306	4,383	4,443	4,138	16,041	16,846	7,445	6,915
(F) 資本的支出	165	115	-	179	769	221	-	500
(G) NCF = (C) - (F)	7,203	7,346	7,622	7,143	22,904	24,260	12,546	11,512
期末稼働率	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	90.9%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-051		0-6-052		0-6-058		0-6-059	
物件名	willDo難波 w I		是空弁天		willDo鶴見諸口		willDo浜崎通	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	25,813	25,011	15,847	15,394	7,127	6,753	84,399	86,048
賃貸料収入	25,220	24,570	14,527	14,840	6,879	6,653	82,278	83,682
その他収入	593	441	1,319	553	248	100	2,121	2,366
(B) 賃貸事業費用	6,147	7,218	4,865	4,345	1,398	1,603	19,802	21,114
物件管理等委託費	1,546	1,539	959	986	534	522	4,596	4,625
公租公課	1,761	1,761	1,053	1,053	497	497	5,808	5,808
水道光熱費	423	492	125	135	45	46	991	1,126
修繕費	1,142	2,077	1,068	480	200	335	4,085	4,781
保険料	62	66	39	42	16	17	197	205
営業広告費等	441	511	671	724	104	184	2,044	2,507
信託報酬	750	750	750	750	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	20	20	197	172	-	0	1,327	1,309
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,665	17,793	10,981	11,048	5,728	5,150	64,596	64,934
(D) 減価償却費	7,974	7,980	4,590	4,614	1,604	1,605	22,658	22,658
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,691	9,813	6,391	6,434	4,124	3,544	41,938	42,276
(F) 資本的支出	-	976	116	1,266	147	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	19,665	16,816	10,865	9,782	5,581	5,150	64,596	64,934
期末稼働率	100.0%	98.5%	91.9%	100.0%	94.7%	100.0%	96.0%	99.5%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-060		0-6-064		0-6-067		0-6-083	
物件名	willDo南森町		willDo松屋町		willDo新大阪		willDo三宮イースト	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	17,484	17,585	30,239	28,294	32,404	32,273	28,575	28,586
賃貸料収入	16,424	16,910	27,170	27,323	29,764	30,970	26,914	26,923
その他収入	1,060	675	3,069	970	2,639	1,303	1,660	1,662
(B) 賃貸事業費用	5,268	4,750	8,636	7,425	7,939	6,639	7,195	7,764
物件管理等委託費	1,244	1,274	1,762	1,793	1,723	1,760	1,977	1,978
公租公課	1,081	1,081	1,865	1,865	1,857	1,858	2,002	2,002
水道光熱費	244	283	1,169	1,227	505	556	328	373
修繕費	961	987	1,499	838	1,383	841	1,180	1,738
保険料	31	33	63	65	71	71	60	64
営業広告費等	878	321	1,180	639	1,588	780	876	797
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	77	17	345	245	57	20	20	58
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,216	12,835	21,603	20,868	24,465	25,633	21,379	20,822
(D) 減価償却費	3,756	3,756	8,176	8,176	8,630	8,630	8,644	8,645
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,459	9,078	13,426	12,691	15,834	17,002	12,735	12,177
(F) 資本的支出	109	-	109	-	-	-	-	107
(G) NCF = (C) - (F)	12,107	12,835	21,493	20,868	24,465	25,633	21,379	20,715
期末稼働率	100.0%	96.8%	98.4%	100.0%	97.1%	96.8%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-084		0-6-085		0-6-111		0-6-112	
物件名	willDo上新庄w I		willDo九条		アプレスト新大阪		アプレスト桜川	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	12,814	12,462	23,068	22,419	87,598	88,315	18,732	18,815
賃貸料収入	12,648	12,127	21,538	21,128	77,599	83,151	17,606	17,493
その他収入	165	335	1,529	1,291	9,999	5,163	1,125	1,322
(B) 賃貸事業費用	3,402	3,505	5,884	6,454	42,638	39,151	4,830	4,660
物件管理等委託費	946	940	1,734	1,735	21,943	20,518	1,395	1,401
公租公課	987	987	1,083	1,083	3,475	3,476	850	850
水道光熱費	176	209	703	776	5,222	5,719	731	776
修繕費	397	201	996	1,479	2,139	1,470	1,095	647
保険料	28	30	36	38	140	143	41	41
営業広告費等	94	366	559	560	3,729	1,411	431	658
信託報酬	750	750	750	750	825	825	250	250
その他賃貸事業費用	21	19	19	30	5,162	5,585	34	34
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,412	8,957	17,184	15,965	44,960	49,163	13,901	14,155
(D) 減価償却費	2,991	2,991	3,803	3,823	14,471	14,544	3,178	3,192
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,421	5,965	13,380	12,142	30,489	34,619	10,723	10,962
(F) 資本的支出	-	-	189	668	6,079	7,470	100	210
(G) NCF = (C) - (F)	9,412	8,957	16,995	15,296	38,880	41,692	13,801	13,945
期末稼働率	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	93.7%	100.0%	93.8%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-113		0-6-114		0-6-116		0-6-117	
物件名	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		プロスペクト下鴨	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	11,943	11,878	30,143	30,198	15,061	15,060	11,387	11,713
賃貸料収入	11,762	11,380	28,834	28,566	15,048	15,048	10,997	10,554
その他収入	180	497	1,308	1,632	13	12	389	1,159
(B) 賃貸事業費用	2,949	3,422	7,079	7,613	2,974	3,088	2,898	3,597
物件管理等委託費	990	983	1,853	1,836	1,069	1,069	952	941
公租公課	766	766	1,907	1,907	989	989	605	605
水道光熱費	125	158	456	510	256	358	456	495
修繕費	243	519	915	1,431	-	-	138	515
保険料	30	30	71	71	40	40	31	30
営業広告費等	175	346	822	835	-	-	74	385
信託報酬	600	600	1,000	1,000	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	17	17	52	20	17	30	40	24
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,993	8,455	23,063	22,585	12,087	11,972	8,488	8,116
(D) 減価償却費	1,895	1,912	6,358	6,358	3,513	3,513	1,955	1,963
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,098	6,543	16,705	16,227	8,574	8,459	6,532	6,152
(F) 資本的支出	205	-	-	-	-	-	-	366
(G) NCF = (C) - (F)	8,788	8,455	23,063	22,585	12,087	11,972	8,488	7,749
期末稼働率	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-118		0-6-119		0-6-131		0-7-068	
物件名	プロスペクト河原町五条		グランシス江坂		セレニテ甲子園		willDo岡山駅西口	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	25,000	25,046	57,703	56,722	-	82,289	48,704	49,733
賃貸料収入	23,585	24,376	52,759	52,283	-	79,030	44,892	46,091
その他収入	1,415	669	4,943	4,439	-	3,258	3,812	3,642
(B) 賃貸事業費用	7,732	6,182	11,903	12,389	-	12,101	9,332	9,947
物件管理等委託費	1,732	1,754	3,073	3,075	-	4,319	2,287	2,593
公租公課	1,504	1,504	3,051	3,051	-	-	2,400	2,999
水道光熱費	1,090	1,069	1,504	1,549	-	875	1,766	1,789
修繕費	1,232	311	2,270	2,583	-	2,634	1,220	1,097
保険料	64	62	105	113	-	173	105	111
営業広告費等	986	350	1,785	1,712	-	3,250	724	592
信託報酬	1,000	1,000	-	-	-	341	750	750
その他賃貸事業費用	120	130	112	302	-	507	76	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,268	18,864	45,800	44,332	-	70,187	39,371	39,786
(D) 減価償却費	4,142	4,143	12,684	12,685	-	21,085	14,491	14,518
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,126	14,720	33,116	31,647	-	49,101	24,879	25,267
(F) 資本的支出	105	245	548	-	-	-	498	115
(G) NCF = (C) - (F)	17,163	18,618	45,251	44,332	-	70,187	38,872	39,671
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.0%	98.8%	-	99.6%	100.0%	99.3%
運用日数	183	182	183	182	-	165	183	182

物件番号	0-7-087		0-9-053		0-9-130		0-9-135	
物件名	willDo岡山大供		willDo中洲		ルネッサンス21博多		グランパーク天神	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	45,813	45,104	87,176	87,831	-	56,069	-	27,489
賃貸料収入	41,451	40,622	84,732	86,254	-	53,906	-	24,783
その他収入	4,362	4,482	2,443	1,577	-	2,162	-	2,705
(B) 賃貸事業費用	10,541	10,088	22,197	18,192	-	9,720	-	5,679
物件管理等委託費	2,555	2,150	5,044	5,062	-	3,096	-	1,279
公租公課	2,745	2,745	5,479	5,479	-	-	-	-
水道光熱費	1,658	1,683	1,017	1,128	-	610	-	-
修繕費	1,675	1,769	5,217	2,766	-	3,635	-	2,294
保険料	104	112	208	213	-	121	-	78
営業広告費等	920	804	3,371	2,219	-	1,402	-	1,488
信託報酬	750	750	750	750	-	-	-	53
その他賃貸事業費用	131	71	1,108	572	-	854	-	486
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,271	35,016	64,979	69,639	-	46,349	-	21,809
(D) 減価償却費	11,713	11,715	19,282	19,290	-	16,024	-	6,516
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,558	23,300	45,696	50,348	-	30,325	-	15,292
(F) 資本的支出	-	207	257	483	-	-	-	782
(G) NCF = (C) - (F)	35,271	34,809	64,721	69,156	-	46,349	-	21,027
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.8%	98.7%	-	99.4%	-	94.5%
運用日数	183	182	183	182	-	179	-	26

物件番号	F-1-041		F-2-001		F-2-002		F-2-003	
物件名	パレドール円山		ロイヤルガーデン 森林公園		グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	46,420	47,388	18,083	17,213	22,854	22,710	16,873	18,350
賃貸料収入	42,858	45,137	17,149	16,761	20,992	21,304	15,472	16,038
その他収入	3,561	2,250	933	451	1,862	1,405	1,400	2,311
(B) 賃貸事業費用	22,334	13,380	6,027	5,756	8,079	6,248	8,973	7,275
物件管理等委託費	4,302	4,383	1,077	1,120	1,313	1,299	1,060	1,079
公租公課	3,382	3,382	1,059	1,059	1,677	1,677	1,247	1,247
水道光熱費	1,768	2,024	285	366	1,528	1,619	928	1,056
修繕費	8,326	1,450	1,702	1,519	2,102	437	3,956	2,165
保険料	163	163	65	70	86	93	61	65
営業広告費等	3,153	698	431	384	366	-	574	478
信託報酬	1,000	1,000	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	237	277	655	485	254	370	393	432
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,086	34,007	12,055	11,457	14,775	16,462	7,900	11,074
(D) 減価償却費	4,973	5,009	4,150	4,195	5,249	5,283	2,933	2,951
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,112	28,998	7,904	7,261	9,526	11,179	4,966	8,123
(F) 資本的支出	1,939	837	542	1,444	1,242	595	796	271
(G) NCF = (C) - (F)	22,147	33,169	11,512	10,012	13,533	15,867	7,103	10,803
期末稼働率	96.8%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-2-004		F-2-042		F-2-043		F-3-034	
物件名	willDo高砂		リビングステージ南仙台		高砂関式番館		アークハイム新潟	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	16,858	15,934	12,538	12,597	29,881	29,696	56,411	56,982
賃貸料収入	15,594	14,517	11,521	11,319	28,126	27,662	52,820	54,351
その他収入	1,264	1,416	1,016	1,278	1,754	2,033	3,590	2,630
(B) 賃貸事業費用	3,622	5,815	3,632	4,661	8,317	10,444	22,135	20,342
物件管理等委託費	969	941	950	942	1,529	1,521	4,606	4,617
公租公課	1,238	1,237	988	988	2,738	2,738	5,645	5,646
水道光熱費	788	887	661	728	1,771	1,835	1,190	1,581
修繕費	320	2,006	309	944	993	2,468	5,604	4,215
保険料	41	44	40	39	106	105	246	258
営業広告費等	238	553	-	286	376	896	954	434
信託報酬	-	-	500	500	500	500	750	750
その他賃貸事業費用	25	143	182	230	302	379	3,137	2,837
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,235	10,118	8,905	7,936	21,564	19,252	34,275	36,640
(D) 減価償却費	3,812	3,812	1,186	1,182	4,543	4,553	12,824	12,980
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,423	6,306	7,718	6,753	17,020	14,699	21,451	23,659
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	1,444	13,005	4,511
(G) NCF = (C) - (F)	13,235	10,118	8,905	7,936	21,564	17,808	21,270	32,128
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	86.6%	89.6%	98.1%	97.4%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-005		F-4-006		F-4-007		F-4-008	
物件名	ジョアンナマンション		入間駅前ビル		入間駅前第二ビル		セレーノ大宮	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	25,116	29,182	66,664	67,078	29,278	29,876	69,507	69,818
賃貸料収入	22,754	23,759	59,958	60,301	27,091	27,046	64,129	63,837
その他収入	2,361	5,423	6,705	6,777	2,186	2,829	5,377	5,981
(B) 賃貸事業費用	13,258	8,992	16,250	15,744	9,592	9,420	18,391	15,708
物件管理等委託費	2,586	2,671	4,323	4,361	2,691	2,670	4,052	4,032
公租公課	2,330	2,330	2,738	2,738	2,458	2,459	4,269	4,273
水道光熱費	426	477	6,082	5,830	1,039	1,084	886	1,004
修繕費	5,196	592	1,361	1,080	1,518	1,332	5,756	2,739
保険料	123	132	153	159	111	115	197	211
営業広告費等	1,160	1,443	721	705	409	395	1,835	2,555
信託報酬	750	750	700	700	1,250	1,250	750	750
その他賃貸事業費用	685	595	169	169	113	113	643	140
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,857	20,189	50,413	51,334	19,685	20,455	51,116	54,109
(D) 減価償却費	5,708	5,783	8,913	8,941	5,962	5,973	8,361	8,450
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,148	14,406	41,499	42,392	13,722	14,481	42,754	45,659
(F) 資本的支出	4,325	1,781	2,887	4,278	-	194	2,846	8,337
(G) NCF = (C) - (F)	7,532	18,408	47,525	47,055	19,685	20,261	48,269	45,772
期末稼働率	98.1%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	93.6%	96.1%	98.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-009		F-4-010		F-4-011		F-4-013	
物件名	すずらん館		ボヌール常盤		プロフィットリンク 竹ノ塚		ドリームハイツ	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	18,368	18,419	28,200	27,994	25,710	25,544	14,431	14,212
賃貸料収入	17,174	17,108	26,982	27,136	24,185	24,431	14,018	13,009
その他収入	1,193	1,311	1,218	858	1,524	1,113	413	1,202
(B) 賃貸事業費用	4,684	4,073	5,847	7,172	9,610	6,429	3,235	5,137
物件管理等委託費	1,289	1,287	1,856	1,861	1,848	1,858	1,113	1,076
公租公課	1,098	1,098	1,523	1,523	1,626	1,626	691	691
水道光熱費	359	352	580	626	440	475	157	162
修繕費	596	143	298	1,684	3,831	1,221	294	1,369
保険料	45	46	65	68	68	73	35	37
営業広告費等	235	270	736	622	836	338	194	564
信託報酬	750	750	750	750	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	310	124	36	34	257	134	-	487
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,684	14,346	22,353	20,822	16,100	19,114	11,195	9,074
(D) 減価償却費	3,235	3,243	3,266	3,304	3,668	3,632	1,888	1,893
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,448	11,103	19,087	17,518	12,431	15,481	9,307	7,180
(F) 資本的支出	200	-	7,749	315	451	268	2,310	106
(G) NCF = (C) - (F)	13,484	14,346	14,604	20,506	15,648	18,846	8,885	8,967
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	88.9%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-014		F-4-015		F-4-016		F-4-017	
物件名	グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ		阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	21,722	21,963	16,510	16,979	16,340	15,980	49,232	50,358
賃貸料収入	21,068	21,077	15,537	15,666	15,538	15,057	46,810	45,642
その他収入	653	885	972	1,312	802	923	2,422	4,716
(B) 賃貸事業費用	6,635	5,203	5,033	3,528	4,161	4,629	8,200	9,901
物件管理等委託費	1,419	1,407	1,245	1,269	1,269	1,266	2,305	2,293
公租公課	1,058	1,058	716	716	858	858	2,450	2,450
水道光熱費	357	360	221	230	224	241	491	499
修繕費	1,882	813	1,238	23	1,226	987	1,533	2,509
保険料	54	58	30	31	50	52	82	80
営業広告費等	588	754	418	220	513	866	554	1,210
信託報酬	750	750	750	750	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	524	-	412	286	18	355	32	108
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,086	16,759	11,476	13,451	12,179	11,351	41,032	40,457
(D) 減価償却費	3,062	3,079	2,380	2,380	3,016	3,016	7,200	7,034
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,024	13,680	9,096	11,071	9,162	8,335	33,832	33,422
(F) 資本的支出	847	148	502	-	1,917	344	578	1,245
(G) NCF = (C) - (F)	14,239	16,610	10,973	13,451	10,261	11,006	40,454	39,211
期末稼働率	97.1%	100.0%	100.0%	95.8%	96.5%	96.5%	100.0%	97.5%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-018		F-4-019		F-4-020		F-4-022	
物件名	シェモア桜ヶ丘		リーバスト西千葉		コリンヌ津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	23,051	23,524	106,285	105,699	12,478	12,499	19,788	19,472
賃貸料収入	21,897	22,712	100,213	100,026	11,527	12,377	18,996	18,719
その他収入	1,153	812	6,071	5,672	951	122	791	752
(B) 賃貸事業費用	6,812	6,044	35,813	33,685	3,870	3,269	6,706	5,340
物件管理等委託費	1,528	1,571	10,298	10,222	790	828	1,329	1,335
公租公課	1,349	1,349	8,417	8,417	858	835	1,000	1,000
水道光熱費	251	285	-	-	99	155	425	463
修繕費	2,172	754	7,465	5,488	787	185	1,575	135
保険料	52	54	320	346	42	45	46	49
営業広告費等	637	736	3,283	2,802	459	444	252	479
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	70	543	5,277	5,657	84	25	1,375	1,175
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,239	17,480	70,472	72,013	8,607	9,230	13,081	14,132
(D) 減価償却費	3,233	3,262	23,968	24,140	1,941	1,932	3,081	3,104
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,006	14,217	46,504	47,873	6,666	7,297	10,000	11,027
(F) 資本的支出	5,306	763	2,286	5,994	10,182	4,053	293	4,016
(G) NCF = (C) - (F)	10,932	16,716	68,186	66,019	△1,575	5,177	12,788	10,115
期末稼働率	91.0%	97.0%	100.0%	100.0%	85.0%	95.0%	97.1%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182



物件番号	F-4-028		F-4-029		F-4-031		F-4-035	
物件名	ウィンベルコーラス 平塚第13		リーバスト東中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	17,360	17,266	70,747	67,254	16,024	15,717	21,852	21,275
賃貸料収入	15,203	15,518	64,982	64,911	15,219	15,149	20,691	20,812
その他収入	2,156	1,747	5,765	2,342	804	568	1,161	462
(B) 賃貸事業費用	7,433	4,790	20,155	19,767	4,744	4,144	4,011	4,343
物件管理等委託費	1,218	1,235	6,342	8,495	1,109	1,105	1,284	1,311
公租公課	1,048	1,048	4,818	4,818	995	995	1,036	1,036
水道光熱費	334	335	-	-	221	252	382	395
修繕費	3,189	795	4,886	2,948	1,112	674	107	454
保険料	50	54	184	198	42	45	42	45
営業広告費等	759	496	1,988	1,401	513	307	384	325
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	81	75	1,185	1,155	-	11	23	23
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,927	12,475	50,592	47,487	11,279	11,573	17,840	16,931
(D) 減価償却費	3,581	3,608	12,690	12,784	2,103	2,121	1,932	1,937
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,346	8,867	37,902	34,702	9,175	9,451	15,907	14,993
(F) 資本的支出	1,146	2,493	1,861	2,204	210	514	1,658	162
(G) NCF = (C) - (F)	8,781	9,981	48,730	45,282	11,069	11,059	16,182	16,769
期末稼働率	100.0%	97.0%	100.0%	98.9%	100.0%	96.6%	95.5%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-036		F-4-038		F-4-039		F-4-040	
物件名	ロフティー平井		コロネード春日		THEパームス代々木上原 コスモテラス		サンテラス代々木上原	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	13,363	13,410	81,061	79,625	40,905	39,054	40,227	40,645
賃貸料収入	12,330	12,346	76,639	76,690	39,594	37,403	38,278	39,324
その他収入	1,033	1,063	4,421	2,934	1,310	1,651	1,949	1,321
(B) 賃貸事業費用	3,626	2,485	16,759	15,221	7,018	10,002	7,375	6,724
物件管理等委託費	1,034	1,028	5,398	5,567	1,948	1,930	2,329	2,364
公租公課	717	717	5,209	5,209	2,156	2,156	1,885	1,885
水道光熱費	307	362	849	847	418	444	297	337
修繕費	1,417	118	2,884	1,907	938	1,468	523	497
保険料	29	32	199	199	71	77	62	67
営業広告費等	120	226	1,548	713	791	3,087	1,632	930
信託報酬	-	-	600	600	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	-	-	69	177	93	237	44	42
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,736	10,924	64,302	64,403	33,887	29,052	32,852	33,921
(D) 減価償却費	2,172	2,190	8,165	8,064	4,821	4,821	3,680	3,701
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,564	8,733	56,136	56,338	29,065	24,230	29,172	30,219
(F) 資本的支出	218	1,655	1,730	544	-	-	387	843
(G) NCF = (C) - (F)	9,518	9,269	62,572	63,858	33,887	29,052	32,465	33,078
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.1%	95.4%	90.9%	96.9%	100.0%	94.6%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-044		F-4-045		F-4-046		F-4-047	
物件名	プロスペクト 日本橋小網町		パークテラス恵比寿		プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グラース 広尾	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	31,449	30,829	68,639	70,418	54,571	55,381	111,159	112,493
賃貸料収入	29,661	29,405	66,625	66,708	52,558	52,847	108,678	107,211
その他収入	1,788	1,423	2,014	3,709	2,012	2,533	2,481	5,281
(B) 賃貸事業費用	6,442	6,280	10,133	12,144	9,593	10,373	19,235	24,064
物件管理等委託費	1,506	1,505	3,518	3,483	2,720	2,696	5,617	5,710
公租公課	1,625	1,625	3,182	3,182	2,830	2,830	5,030	5,030
水道光熱費	366	394	573	622	618	631	966	1,035
修繕費	694	456	823	2,579	635	1,281	1,834	3,713
保険料	58	58	106	106	90	87	191	187
営業広告費等	1,010	945	1,653	1,662	1,610	1,721	3,291	6,325
信託報酬	1,000	1,000	-	-	1,031	1,031	1,950	1,950
その他賃貸事業費用	180	294	276	507	57	93	353	111
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,007	24,548	58,505	58,274	44,977	45,007	91,924	88,429
(D) 減価償却費	6,584	6,584	8,760	8,788	5,350	5,363	22,842	22,856
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,422	17,963	49,745	49,485	39,627	39,644	69,082	65,573
(F) 資本的支出	-	-	1,165	711	328	-	-	252
(G) NCF = (C) - (F)	25,007	24,548	57,340	57,562	44,649	45,007	91,924	88,177
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.7%	95.6%	100.0%	97.9%	98.5%	94.7%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-048		F-4-049		F-4-050		F-4-051	
物件名	プロスペクト初台		プロスペクト西巣鴨		プロスペクト町屋		プロスペクト清澄庭園	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	19,188	18,965	35,612	37,927	19,247	18,570	93,092	95,697
賃貸料収入	18,399	18,360	34,194	35,984	18,237	17,680	87,781	91,409
その他収入	788	604	1,418	1,942	1,009	889	5,310	4,288
(B) 賃貸事業費用	5,088	5,188	9,665	10,036	5,799	5,297	19,036	16,701
物件管理等委託費	1,423	1,418	1,873	1,923	1,421	1,407	4,882	4,979
公租公課	964	964	2,183	2,184	965	1,171	5,788	5,780
水道光熱費	229	242	549	528	233	413	1,158	1,240
修繕費	686	701	1,876	1,756	1,012	518	3,594	1,949
保険料	34	33	80	80	34	47	195	198
営業広告費等	685	631	1,740	2,148	1,064	650	2,534	1,863
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	64	196	361	414	67	88	881	690
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,100	13,776	25,947	27,890	13,447	13,273	74,055	78,995
(D) 減価償却費	1,980	1,990	6,800	6,817	1,980	4,450	16,474	16,697
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,119	11,786	19,146	21,072	11,467	8,822	57,581	62,298
(F) 資本的支出	162	168	105	252	-	-	27,268	2,330
(G) NCF = (C) - (F)	13,937	13,608	25,842	27,638	13,447	13,273	46,787	76,665
期末稼働率	100.0%	100.0%	92.1%	93.4%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-052		F-4-053		F-4-054		F-4-055	
	プロスペクト森下		プロスペクト恩賜公園		BELNOS34		SKレジデンス	
物件名								
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	46,148	45,508	44,758	42,507	83,072	80,930	32,841	34,185
賃貸料収入	43,994	44,078	41,647	41,198	76,245	74,268	31,580	32,149
その他収入	2,153	1,430	3,111	1,308	6,826	6,662	1,261	2,035
(B) 賃貸事業費用	9,520	9,304	9,298	8,013	20,206	35,085	8,367	7,901
物件管理等委託費	2,548	2,565	2,433	2,432	6,603	6,537	2,703	2,701
公租公課	2,506	2,506	2,132	2,131	6,305	6,305	1,876	1,877
水道光熱費	661	682	390	446	3,908	3,371	631	715
修繕費	1,486	1,543	1,318	761	1,563	14,320	1,128	1,497
保険料	87	87	313	179	254	253	79	77
営業広告費等	1,308	1,023	1,868	1,254	1,447	3,925	896	959
信託報酬	646	646	550	550	-	-	938	-
その他賃貸事業費用	275	249	291	257	124	371	112	72
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,627	36,203	35,460	34,493	62,865	45,844	24,473	26,284
(D) 減価償却費	8,937	8,979	9,082	9,082	12,233	12,748	4,929	5,002
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,690	27,224	26,378	25,411	50,631	33,096	19,544	21,281
(F) 資本的支出	736	357	-	-	31,133	87,229	5,596	8,548
(G) NCF = (C) - (F)	35,891	35,846	35,460	34,493	31,732	△41,384	18,877	17,735
期末稼働率	98.0%	100.0%	97.8%	95.5%	92.3%	96.8%	100.0%	97.4%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-056		F-4-057		F-4-058		F-4-059	
	エンゼルハイム 西六郷第2		ダイム橋本		プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤	
物件名								
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	46,706	45,973	38,885	40,275	63,350	60,910	31,583	31,571
賃貸料収入	43,192	43,409	36,822	38,543	57,065	58,844	29,779	30,792
その他収入	3,514	2,563	2,063	1,731	6,284	2,065	1,804	779
(B) 賃貸事業費用	9,982	15,885	8,311	8,232	12,543	10,982	6,823	5,760
物件管理等委託費	3,774	3,725	2,388	2,428	3,247	3,257	2,050	2,073
公租公課	2,746	2,746	1,974	1,974	3,381	3,381	1,841	1,841
水道光熱費	403	356	441	501	888	867	488	487
修繕費	1,812	7,770	1,961	1,973	2,322	1,833	947	265
保険料	118	118	102	100	123	124	81	81
営業広告費等	969	1,064	1,327	1,131	1,426	350	727	408
信託報酬	-	-	-	-	1,000	1,000	500	500
その他賃貸事業費用	159	104	115	122	154	166	186	103
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,724	30,088	30,574	32,042	50,806	49,927	24,760	25,811
(D) 減価償却費	6,238	6,777	5,919	5,932	10,684	10,706	4,962	4,833
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,486	23,310	24,654	26,110	40,121	39,220	19,798	20,978
(F) 資本的支出	304	31,685	6,436	1,148	451	432	-	5,800
(G) NCF = (C) - (F)	36,420	△1,597	24,137	30,893	50,354	49,494	24,760	20,010
期末稼働率	97.6%	100.0%	98.7%	98.7%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-064		F-4-065		F-4-066		F-5-023	
物件名	グラナーナ上野		ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド		リエトコート浅草橋		willDo伝馬町	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	41,168	41,687	-	145,687	-	28,455	27,425	27,139
賃貸料収入	40,323	40,157	-	137,973	-	27,725	26,796	25,970
その他収入	844	1,529	-	7,714	-	730	629	1,169
(B) 賃貸事業費用	6,729	7,400	-	20,970	-	4,485	4,733	6,590
物件管理等委託費	1,800	1,785	-	8,067	-	1,294	1,523	1,487
公租公課	2,230	2,230	-	1	-	-	1,844	1,844
水道光熱費	544	551	-	3,268	-	321	446	433
修繕費	1,276	1,172	-	3,768	-	451	398	1,627
保険料	74	79	-	341	-	58	71	77
営業広告費等	535	1,352	-	3,397	-	1,560	129	709
信託報酬	-	-	-	238	-	132	-	-
その他賃貸事業費用	268	228	-	1,888	-	667	318	411
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,438	34,286	-	124,716	-	23,969	22,692	20,549
(D) 減価償却費	8,320	8,339	-	43,437	-	6,611	5,918	5,913
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,118	25,947	-	81,279	-	17,358	16,773	14,636
(F) 資本的支出	210	273	-	1,098	-	-	-	200
(G) NCF = (C) - (F)	34,228	34,013	-	123,618	-	23,969	22,692	20,349
期末稼働率	94.3%	91.6%	-	94.3%	-	100.0%	100.0%	97.0%
運用日数	183	182	-	123	-	97	183	182

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15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	19,348	17,794	27,331	27,030	22,235	22,662	56,399	54,018
賃貸料収入	17,578	16,286	25,761	25,842	22,044	22,446	54,498	52,005
その他収入	1,769	1,508	1,570	1,187	191	215	1,901	2,012
(B) 賃貸事業費用	7,519	8,275	6,727	6,387	4,663	4,912	14,682	14,611
物件管理等委託費	1,427	1,407	1,611	1,607	1,535	1,602	3,539	3,449
公租公課	1,412	1,412	1,843	1,843	1,820	1,820	3,301	3,301
水道光熱費	1,403	1,342	389	431	282	286	866	902
修繕費	1,887	2,412	1,084	910	400	549	4,668	4,768
保険料	91	97	61	66	74	79	205	203
営業広告費等	267	645	929	472	403	232	654	1,254
信託報酬	750	750	750	750	-	-	400	400
その他賃貸事業費用	280	207	57	304	147	342	1,045	332
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,828	9,519	20,604	20,642	17,571	17,749	41,717	39,406
(D) 減価償却費	5,425	4,908	6,874	6,873	7,850	7,855	8,445	8,498
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,403	4,611	13,730	13,769	9,720	9,894	33,271	30,908
(F) 資本的支出	240	2,556	241	955	112	-	5,528	1,913
(G) NCF = (C) - (F)	11,588	6,962	20,363	19,687	17,459	17,749	36,188	37,493
期末稼働率	93.2%	97.8%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	94.8%	96.5%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-5-061		F-5-067		F-5-068		F-6-026	
物件名	グランカーサ御器所		リエトコート丸の内		グランカーサ上前津		willDo西明石	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	56,373	56,231	-	79,466	-	26,771	34,686	34,388
賃貸料収入	53,249	53,258	-	73,589	-	26,327	31,836	32,831
その他収入	3,123	2,972	-	5,877	-	444	2,849	1,557
(B) 賃貸事業費用	12,880	13,719	-	17,761	-	3,113	11,020	9,639
物件管理等委託費	3,356	3,313	-	5,412	-	1,626	2,200	2,202
公租公課	4,220	4,220	-	-	-	-	3,100	3,100
水道光熱費	1,634	1,652	-	745	-	281	596	665
修繕費	1,853	2,212	-	4,401	-	217	3,066	1,809
保険料	192	190	-	194	-	59	171	174
営業広告費等	893	1,355	-	6,160	-	512	904	579
信託報酬	437	437	-	132	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	292	337	-	714	-	415	230	357
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	43,492	42,511	-	61,704	-	23,658	23,665	24,749
(D) 減価償却費	8,528	8,625	-	15,529	-	9,739	6,550	6,577
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,963	33,886	-	46,175	-	13,918	17,115	18,172
(F) 資本的支出	9,033	10,612	-	1,091	-	115	318	676
(G) NCF = (C) - (F)	34,459	31,899	-	60,612	-	23,542	23,347	24,072
期末稼働率	98.0%	95.0%	-	94.0%	-	97.2%	98.5%	100.0%
運用日数	183	182	-	97	-	60	183	182

物件番号	F-6-033		F-6-062		F-6-063	
物件名	ラ・ヴィータ日本橋		クラウンハイム西田辺		プロスペクト桂	
期別	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
(A) 賃貸事業収入	70,712	61,884	19,008	17,250	22,108	21,461
賃貸料収入	61,834	60,301	17,565	16,897	18,067	18,149
その他収入	8,877	1,582	1,442	353	4,041	3,311
(B) 賃貸事業費用	17,998	14,810	6,333	4,865	7,760	5,553
物件管理等委託費	4,255	4,225	1,364	1,359	1,448	1,441
公租公課	4,194	4,194	1,471	1,470	1,305	1,305
水道光熱費	930	999	361	386	1,035	865
修繕費	5,520	2,677	1,580	777	1,966	342
保険料	167	180	56	56	56	56
営業広告費等	1,962	1,606	868	172	623	335
信託報酬	750	750	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	216	176	30	42	724	605
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	52,714	47,074	12,675	12,384	14,348	15,907
(D) 減価償却費	16,891	16,982	2,003	1,998	3,142	3,120
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,822	30,091	10,671	10,385	11,206	12,786
(F) 資本的支出	2,606	2,112	899	357	251	-
(G) NCF = (C) - (F)	50,107	44,961	11,775	12,027	14,097	15,907
期末稼働率	98.0%	98.6%	91.2%	95.5%	96.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182

## (3) 保有不動産の資本的支出

## ① 資本的支出の予定

平成26年3月31日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
アprest新大阪 (大阪府大阪市)	共用部設備更新 専有部バリューアップ工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	32	-	-
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 共用部設備更新	自 平成26年4月 至 平成26年9月	15	-	-
BELNOS 34 (東京都葛飾区)	専有部バリューアップ工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	13	-	-
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	専有部バリューアップ工事 共用部設備更新	自 平成26年4月 至 平成26年9月	11	-	-
アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	専有部バリューアップ工事 専有部設備更新	自 平成26年4月 至 平成26年9月	10	-	-

## ② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第16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16期中の資本的支出は、316,819千円であり、当期費用に区分された修繕費261,591千円と合わせ、578,410千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)
BELNOS34 (東京都葛飾区)	共用部改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	85,099
グランカーサ南青山 (東京都港区)	建築内装工事(B1・1F)	自 平成26年1月 至 平成26年3月	54,887
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	自 平成25年10月 至 平成25年11月	29,907
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11月 至 平成26年2月	10,055
メゾンフローラ (兵庫県神戸市)	店舗改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	8,487
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成25年10月 至 平成26年3月	128,382
合計			316,819

## 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	第16期 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日
当期首 積立金残高 (千円)	1,239,503	1,181,867	1,359,228	1,327,568	908,618
当期積立額 (千円)	282,174	439,650	304,207	247,624	765,799
当期積立金 取崩額 (千円)	339,810	262,289	335,866	666,574	902,799
次期繰越額 (千円)	1,181,867	1,359,228	1,327,568	908,618	771,618

(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、第16期は480,672千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、平成26年3月31日現在191,007千円を積み立てております。

(4) エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書における数値

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

① エンジニアリングレポートにおける修繕の費用見積等及び地震リスク調査報告書におけるPML値

物件名	エンジニアリングレポート(注1)					地震リスク調査報告書(注2)	
	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)	PML値(注3)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	29,910	119,820	4.3
0-1-004	サテラ永山	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	-	31,500	5.6
0-1-032	willDo北24条	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 h+	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 h+	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	ドリーミー千歳	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
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	株式会社ERIソリューション	平成25年10月3日	-	940	38,210	3.4
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



	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
0-4-012	サイトピア	株式会社インデックス コンサルティング	平成26年1月27日	-	3,870	78,820	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
0-4-025	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	フレグランズ川崎	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	250	26,400	5.4

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
0-4-108	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
0-4-122	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	スペースシア新宿	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
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月2日	-	200	48,290	6.8
0-4-134	リエトコート元赤坂	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月2日	-	270	25,900	6.8
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

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	
0-6-028	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
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 w I	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 w I	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	アプレスト新大阪	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	125,890	8.4
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	510	37,130	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	120	17,050	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	27,780	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	160	22,080	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	17,720	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	31,320	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERI ソリューション	平成23年1月31日	-	80	53,030	8.3
0-6-131	セレニテ甲子園	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月4日	-	2,600	84,800	10.0
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
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月3日	-	300	32,600	5.9

	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
0-9-135	グランパーク天神	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月8日	-	27,990	88,030	4.6
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	高砂関式番館	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	1,030	72,208	5.2
F-3-034	アークハイム新潟	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
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成21年4月22日	-	-	107,365	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成21年4月22日	150	-	86,944	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	930	117,230	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	40	32,040	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	40	73,870	8.6
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	1,370	74,310	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	30	37,546	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	230	54,387	7.6
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成21年4月3日	-	180	31,047	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	560	49,167	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社インデックス コンサルティング	平成24年9月28日	-	1,600	61,210	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	300	61,030	9.0
F-4-019	リーバスト西千葉	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月7日	2,280	3,200	281,430	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	760	38,380	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月7日	170	10	68,020	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	株式会社インデックス コンサルティング	平成24年9月28日	-	2,190	70,950	11.8
F-4-029	リーバスト東中山	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	41,080	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	44,340	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	33,120	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	172,600	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	300	69,000	5.6

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-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	1,300	59,010	7.0
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	12,068	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	2,420	66,540	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	89,030	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラサ 広尾	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	50	174,040	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,830	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,549	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	31,238	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	670	163,070	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	50	2,800	38,360	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	500	27,510	6.2
F-4-054	BELNOS34	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	108,210	233,310	5.3
F-4-055	SKレジデンス	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	2,080	84,150	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	143,740	10.4
F-4-057	デイム橋本	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	105,160	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	85,506	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	39,750	6.5
F-4-064	グラナ上野	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-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月8日	-	-	80,560	9.1
F-4-066	リエトコート浅草橋	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月2日	-	7,890	40,870	4.0
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-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月2日	-	27,110	128,960	5.4
F-5-068	グランカーサ上前津	株式会社ERI ソリューション	平成25年12月3日	-	1,730	95,750	5.7
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

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-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						2.0	

- (注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年から12年の間の修繕費です。
- (注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。本投資法人が、第8期に新規取得した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期に新規取得したグランシンス江坂は平成23年1月、ガーラプレイス新宿御苑は平成23年2月、第11期に新規取得したジョイスコート、グラーナ上野は平成23年8月、第12期に新規取得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、第13期に新規取得したアルファタワー札幌南4条は平成24年6月、スペーシア新宿は平成24年8月、第16期に新規取得したルネッサンス21博多、セレニテ甲子園は平成25年8月、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、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、グランパーク天神は平成25年9月、グランカーサ上前津は平成25年10月に取得した値です。ポートフォリオ合計は平成26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26年3月31日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ル ム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,642.03	1	51,288	0.8
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,904.83	1	22,654	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,546	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	971.15	1	10,329	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,836.38	1	17,499	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,246.01	1	20,696	0.3
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,148.56	1	12,589	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,101	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	37,854	0.6
	0-1-092	ドゥミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.4
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	28,808	0.4
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,413.21	1	54,059	0.8
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,483.61	1	29,455	0.5
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,289	0.4
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	22,791	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,058.19	1	14,871	0.2
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	19,357	0.3
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,112.90	1	70,959	1.1
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,829.25	1	22,259	0.3
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	900.00	1	12,896	0.2
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,230.28	1	19,779	0.3
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	870.97	1	11,174	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,632.15	1	20,182	0.3
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	156,881	2.4
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,047	0.2
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,750.43	1	19,541	0.3
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	10,267	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,681.25	1	23,129	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	870.08	1	16,471	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,064.55	1	20,418	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,011.92	1	22,231	0.3
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,237.50	1	23,133	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	25,878	0.4
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	12,456	0.2
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	684.76	1	14,434	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	0.3
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.2
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	297.24	1	6,820	0.1

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ル ム	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,152	0.5
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.3
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,026	0.3
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.2
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1
	0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	37,292	0.6
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,273.84	1	31,638	0.5
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪 魚らん坂	1,778.37	1,778.37	1	49,502	0.8
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,242.23	1	31,609	0.5
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,984.28	1	178,908	2.8
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,275.00	1	36,026	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,075.70	1	61,033	1.0
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,829.66	1	112,240	1.8
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,754.66	1	39,433	0.6
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,081.33	1	25,934	0.4
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	30,833	0.5
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,480.72	1	57,710	0.9
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	42,092	0.7
	0-4-107	フレグランランス川崎	1,065.87	1,065.87	1	20,496	0.3
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	21,853	0.3
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,784.82	1	79,082	1.2
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,213.23	1	118,481	1.8
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,220.17	1	44,751	0.7
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	29,797	0.5
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,497.54	1	44,708	0.7
	0-4-127	ストーリーア神宮前	2,071.60	2,071.60	1	63,372	1.0
	0-4-129	スペーシア新宿	3,307.07	3,254.99	1	81,952	1.3
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,397.81	1	29,772	0.5
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,282.94	1	19,625	0.3
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,908	0.3
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,486.56	1	19,945	0.3
	0-5-027	willDo日比野	767.25	767.25	1	11,679	0.2
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,422.00	1	23,033	0.4
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,102.55	1	41,300	0.6
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	15,536	0.2
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,393	0.2
0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	23,550	0.4	
0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,626.92	1	20,856	0.3	
0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,426	0.4	
0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	26,158	0.4	
0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,294.80	1	20,560	0.3	
0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,110	0.4	



用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ル ム	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	22,680	0.4
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,811	0.3
	0-5-109	ドーム高峯	915.96	915.96	1	10,505	0.2
	0-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	765.87	1	8,257	0.1
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,002	0.4
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,414	0.2
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	14,330	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,637.96	1	17,874	0.3
	0-6-018	ウインドフォー南本町	926.18	901.72	1	12,155	0.2
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	628.56	1	9,721	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	8,343	0.1
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	7,058	0.1
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	8,713	0.1
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	27,824	0.4
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	644.10	1	10,779	0.2
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	10,885	0.2
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,927.80	1	32,046	0.5
	0-6-050	willDo難波 w II	1,146.51	1,146.51	1	17,006	0.3
	0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,674.15	1	25,011	0.4
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,092.49	1	15,394	0.2
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	6,753	0.1
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,857.11	1	86,048	1.3
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	995.25	1	17,585	0.3
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	28,294	0.4
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,657.68	1	32,273	0.5
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	28,586	0.4
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	912.95	1	12,462	0.2
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	22,419	0.3
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	2,984.64	1	88,315	1.4
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	1,009.92	1	18,815	0.3
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.26	870.66	1	11,878	0.2
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	30,198	0.5
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,060	0.2
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	654.51	1	11,713	0.2
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	25,046	0.4
0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,591.88	1	56,722	0.9	
0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,590.59	1	82,289	1.3	
0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,767.10	1	49,733	0.8	
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	45,104	0.7	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,685.04	1	87,831	1.4	
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	3,986.58	1	56,069	0.9	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	13,513.15	1	27,489	0.4	
		小計	248,295.64	245,378.99	2	3,864,841	60.3

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,563.88	1	47,388	0.7
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	2,051.07	1	17,213	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,989.02	1	22,710	0.4
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	18,350	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	15,934	0.2
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,330.83	1	12,597	0.2
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	2,990.82	1	29,696	0.5
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,765.19	1	56,982	0.9
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	4,066.20	1	29,182	0.5
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,359.31	4,307.58	1	67,078	1.0
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	3,363.56	1	29,876	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,578.08	1	69,818	1.1
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,419	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	27,994	0.4
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,431.33	1	25,544	0.4
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	978.66	1	14,212	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	21,963	0.3
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	945.21	1	16,979	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,132.14	1	15,980	0.2
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,361.54	1	50,358	0.8
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,861.89	1	23,524	0.4
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	11,060.14	1	105,699	1.6
	F-4-020	コリンス津田沼	1,435.80	1,364.01	1	12,499	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,838.43	1	19,472	0.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,487.35	1	17,266	0.3
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,942.72	1	67,254	1.0
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,471.05	1	15,717	0.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	21,275	0.3
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	939.95	1	13,410	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,144.32	1	79,625	1.2
	F-4-039	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,749.33	1	39,054	0.6
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,668.74	1	40,645	0.6
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	30,829	0.5
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,635.20	1	70,418	1.1
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,038.81	1	55,381	0.9
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	3,861.29	3,656.23	1	112,493	1.8	
F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	18,965	0.3	
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	2,063.60	1,926.74	1	37,927	0.6	
F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	18,570	0.3	
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	95,697	1.5	
F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	45,508	0.7	
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	1,980.09	1	42,507	0.7	
F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,158.48	1	80,930	1.3	
F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,581.80	1	34,185	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)
ファミリー	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,776.64	1	45,973	0.7
	F-4-057	デイム橋本	3,134.24	3,093.08	1	40,275	0.6
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	60,910	0.9
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	31,571	0.5
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	1,967.16	1	41,687	0.7
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	13,584.07	12,804.45	1	145,687	2.3
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	1	28,455	0.4
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,120.65	1	27,139	0.4
	F-5-024	グレースマンション藤	2,945.86	2,882.52	1	17,794	0.3
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	27,030	0.4
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	22,662	0.4
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,752.76	1	54,018	0.8
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	4,935.09	1	56,231	0.9
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	8,786.07	1	79,466	1.2
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	5,217.18	1	26,771	0.4
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	34,388	0.5
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,583.58	1	61,884	1.0
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,466.89	1	17,250	0.3
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	21,461	0.3
			小計	200,408.71	195,229.31	1	2,547,805
		合計	448,704.35	440,608.30	2	6,412,647	100.0

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

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

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

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

## ② 稼働率推移

	番号	物件名	平成25年 10月末日	平成25年 11月末日	平成25年 12月末日	平成26年 1月末日	平成26年 2月末日	平成26年 3月末日
	0-1-001	サテラ北34条	97.1%	99.2%	98.3%	99.5%	99.5%	99.1%
	0-1-004	サテラ永山	94.2%	95.4%	95.4%	95.3%	97.6%	100.0%
	0-1-032	willDo北24条	94.4%	94.5%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-033	フラットカレラ	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
	0-1-034	s13w9 ht	91.7%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-035	s9w12 ht	96.4%	98.2%	92.7%	94.5%	96.4%	100.0%
	0-1-036	willDo南平岸	97.1%	100.0%	97.3%	100.0%	94.2%	94.2%
	0-1-090	スカイヒルズN15	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-092	ドーミー千歳	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	91.7%	93.7%	97.5%	100.0%	98.7%	100.0%
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	-	97.9%	98.6%	95.8%	97.3%	97.3%
	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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-065	グランメゾン七福	100.0%	97.6%	92.0%	89.6%	100.0%	97.6%
	0-2-094	リビングステージ東仙台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-123	ウエストパーク支倉	98.5%	97.1%	94.3%	96.4%	97.1%	99.3%
	0-3-079	willDo礎町	97.9%	93.8%	95.9%	95.9%	91.7%	97.9%
	0-3-080	willDo笹口	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	89.3%
	0-4-005	willDo越谷	100.0%	100.0%	93.5%	91.6%	96.1%	100.0%
	0-4-006	ジョイフル狭山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.2%	100.0%
	0-4-007	ルミエール八王子	98.9%	98.9%	97.9%	98.9%	100.0%	98.9%
	0-4-008	willDo清澄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	92.4%	88.8%	88.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-010	willDo本千葉	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	91.9%
	0-4-011	willDo横浜南	100.0%	100.0%	95.4%	95.4%	100.0%	100.0%
	0-4-012	サイトピア	100.0%	98.1%	99.0%	100.0%	100.0%	99.0%
	0-4-024	VISTAシュブリーム	97.4%	95.0%	97.4%	94.9%	100.0%	97.4%
	0-4-025	ジョイ尾山台	100.0%	100.0%	94.9%	94.9%	92.4%	100.0%
	0-4-031	willDo大塚	95.9%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	92.7%
	0-4-038	willDo新座	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	98.2%
	0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	100.0%
	0-4-055	ハーモニー上北沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%
	0-4-062	willDo南浦和	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.4%
	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%

番号	物件名	平成25年 10月末日	平成25年 11月末日	平成25年 12月末日	平成26年 1月末日	平成26年 2月末日	平成26年 3月末日
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	97.9%	97.9%	96.3%	98.3%	100.0%	100.0%
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	98.6%	100.0%	98.6%	98.6%	97.2%	100.0%
0-4-097	六本木ライズハウス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%
0-4-098	TKフラッツ渋谷	97.0%	98.5%	97.0%	98.7%	98.1%	100.0%
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	96.0%	94.0%	94.0%	96.0%	98.0%	100.0%
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	97.4%	96.1%	96.9%	95.4%	99.0%	100.0%
0-4-101	プロスペクト東雲橋	98.8%	99.4%	97.1%	97.0%	99.4%	98.2%
0-4-102	プロスペクト門前仲町	98.0%	98.0%	100.0%	98.6%	98.2%	98.0%
0-4-103	プロスペクト荻窪	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	96.2%
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%
0-4-105	プロスペクト大森海岸	95.1%	96.9%	96.9%	96.9%	95.6%	99.0%
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-107	フレグランズ川崎	90.9%	95.5%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
0-4-108	プロスペクト中央林間	100.0%	95.8%	91.7%	93.8%	93.8%	100.0%
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	95.4%	100.0%	99.1%	97.6%	99.2%	98.1%
0-4-121	ジョイスコート	98.2%	98.2%	97.3%	97.3%	99.1%	99.1%
0-4-122	アクトフォルム浅草	92.3%	87.8%	96.1%	96.1%	100.0%	100.0%
0-4-125	グランカーサ六本木	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%
0-4-126	グランカーサ南青山	66.5%	71.3%	65.8%	63.9%	71.3%	80.4%
0-4-127	ストーリーア神宮前	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%	96.6%	100.0%
0-4-129	スぺーシア新宿	94.1%	95.7%	93.8%	91.7%	91.8%	98.4%
0-4-133	リエトコート四谷	-	-	93.5%	92.1%	100.0%	100.0%
0-4-134	リエトコート元赤坂	-	-	94.6%	95.0%	97.6%	100.0%
0-5-013	willDo金山正木	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
0-5-026	エクセルシオール栄	95.8%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
0-5-027	willDo日比野	100.0%	100.0%	93.5%	96.8%	96.8%	100.0%
0-5-040	willDo千代田	98.4%	98.4%	96.7%	100.0%	100.0%	98.4%
0-5-041	willDo太閤通	97.8%	94.1%	95.4%	97.7%	99.0%	99.2%
0-5-042	willDo金山	100.0%	97.2%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%
0-5-043	willDo金山沢下	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-056	willDo勝川	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%
0-5-057	ステージャ黄金	94.1%	92.5%	91.0%	92.5%	98.5%	98.5%
0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-066	willDo東別院	100.0%	95.5%	95.5%	93.9%	98.5%	100.0%
0-5-081	willDo松原	96.3%	96.3%	96.3%	98.1%	96.3%	96.3%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	98.7%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-086	willDo代官町	100.0%	98.2%	94.5%	89.1%	89.1%	100.0%
0-5-088	willDo高畑	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

番号	物件名	平成25年 10月末日	平成25年 11月末日	平成25年 12月末日	平成26年 1月末日	平成26年 2月末日	平成26年 3月末日
0-5-109	ドーム高峯	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	97.2%	100.0%
0-5-110	ドーム四ッ谷	89.0%	91.6%	91.6%	91.6%	91.5%	100.0%
0-6-014	willDo市岡	98.4%	96.8%	95.2%	96.8%	95.2%	100.0%
0-6-015	willDo海老江	100.0%	100.0%	89.3%	96.3%	96.5%	100.0%
0-6-016	willDo今福西	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-017	メゾンフローラ	85.4%	87.9%	86.6%	86.6%	97.4%	97.1%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%
0-6-028	willDo新大阪 s I	92.7%	92.7%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-029	グランメール東淀川	92.6%	89.0%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%
0-6-030	willDo深江南	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-044	willDo大日	89.9%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-046	willDo塚本	98.4%	95.4%	98.4%	98.5%	98.5%	100.0%
0-6-047	willDo天満橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	95.0%
0-6-048	willDo堺筋本町	100.0%	95.2%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-049	willDo谷町	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	94.4%	100.0%
0-6-050	willDo難波wII	97.8%	95.5%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-051	willDo難波wI	98.5%	97.0%	93.9%	100.0%	98.5%	98.5%
0-6-052	是空弁天	94.3%	94.3%	86.5%	89.8%	92.2%	100.0%
0-6-058	willDo鶴見諸口	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%	100.0%	100.0%
0-6-059	willDo浜崎通	96.0%	96.5%	98.0%	99.0%	98.0%	99.5%
0-6-060	willDo南森町	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%
0-6-064	willDo松屋町	98.4%	93.4%	93.4%	96.8%	98.4%	100.0%
0-6-067	willDo新大阪	98.5%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%	96.8%
0-6-083	willDo三ノ宮イースト	98.4%	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%
0-6-084	willDo上新庄 wI	87.1%	90.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-085	willDo九条	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	96.8%	100.0%
0-6-111	アプレスト新大阪	95.8%	94.8%	94.8%	93.7%	93.7%	100.0%
0-6-112	アプレスト桜川	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%
0-6-113	プロスペクト美章園	96.6%	96.6%	96.6%	96.6%	100.0%	96.6%
0-6-114	プロスペクト中之島	100.0%	100.0%	98.4%	95.3%	95.2%	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	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%	100.0%	96.9%
0-6-118	プロスペクト河原町五条	100.0%	98.2%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%
0-6-119	グランシス江坂	97.0%	94.8%	96.1%	96.1%	97.0%	98.8%
0-6-131	セレンите甲子園	93.5%	93.5%	93.4%	92.4%	95.9%	99.6%
0-7-068	willDo岡山駅西口	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	99.3%
0-7-087	willDo岡山大供	99.1%	95.5%	95.8%	96.8%	97.9%	100.0%
0-9-053	willDo中洲	99.1%	98.3%	96.8%	98.5%	98.1%	98.7%
0-9-130	ルネッサンス21博多	96.9%	97.5%	96.2%	98.2%	100.0%	99.4%
0-9-135	グランパーク天神	-	-	-	-	-	94.5%
ワンルーム 小計		97.5%	97.5%	97.2%	97.4%	98.0%	98.8%

番号	物件名	平成25年 10月末日	平成25年 11月末日	平成25年 12月末日	平成26年 1月末日	平成26年 2月末日	平成26年 3月末日
F-1-041	パレドール円山	96.8%	100.0%	100.0%	98.9%	100.0%	98.4%
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	93.3%	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%
F-2-002	グリーンパーク小松島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-003	ダイアパレス泉崎	93.9%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-004	willDo高砂	96.9%	93.8%	90.6%	93.8%	90.6%	100.0%
F-2-042	リビングステージ南仙台	100.0%	100.0%	92.5%	96.2%	100.0%	100.0%
F-2-043	高砂関式番館	86.6%	87.0%	87.3%	87.4%	87.4%	89.6%
F-3-034	アークハイム新潟	96.3%	96.4%	100.0%	99.0%	97.4%	97.4%
F-4-005	ジョアンナマンション	98.1%	98.1%	96.2%	96.2%	100.0%	100.0%
F-4-006	入間駅前ビル	98.8%	98.8%	97.6%	97.6%	98.8%	98.8%
F-4-007	入間駅前第二ビル	100.0%	100.0%	96.8%	95.3%	98.5%	93.6%
F-4-008	セレーノ大宮	97.1%	94.2%	95.1%	98.0%	100.0%	98.0%
F-4-009	すずらん館	100.0%	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	97.1%	97.1%	94.2%	94.4%	100.0%	100.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%	96.1%	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	95.8%	93.4%	100.0%	88.9%	88.9%	88.9%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	96.5%	93.5%	93.5%	96.8%	100.0%	96.5%
F-4-017	willDo等々力	95.0%	95.0%	95.0%	100.0%	97.5%	97.5%
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	94.0%	97.0%	97.0%	100.0%	100.0%	97.0%
F-4-019	リーバスト西千葉	98.6%	98.6%	96.4%	96.4%	97.9%	100.0%
F-4-020	コリンス津田沼	90.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	94.3%	97.1%	94.3%	97.1%	100.0%	100.0%
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	97.0%	100.0%	100.0%	97.0%	97.0%	97.0%
F-4-029	リーバスト東中山	97.1%	98.3%	97.1%	98.3%	95.9%	98.9%
F-4-031	MGA金町	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	95.5%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-036	ロフティー平井	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%
F-4-038	コロネード春日	97.5%	98.4%	98.4%	98.5%	98.5%	95.4%
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
F-4-040	サンテラス代々木上原	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	94.6%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	100.0%	97.8%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	98.7%	98.7%	100.0%	98.5%	97.8%	95.6%
F-4-046	プロスペクト道玄坂	100.0%	100.0%	97.8%	98.2%	100.0%	97.9%
F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	97.9%	96.6%	93.3%	94.3%	96.2%	94.7%
F-4-048	プロスペクト初台	100.0%	100.0%	95.3%	95.3%	100.0%	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	89.6%	94.8%	95.4%	98.0%	100.0%	93.4%
F-4-050	プロスペクト町屋	95.1%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	98.8%	100.0%	98.4%	98.8%	97.3%	100.0%
F-4-052	プロスペクト森下	96.1%	100.0%	98.1%	97.6%	100.0%	100.0%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	96.3%	96.3%	98.1%	98.1%	100.0%	95.5%

番号	物件名	平成25年 10月末日	平成25年 11月末日	平成25年 12月末日	平成26年 1月末日	平成26年 2月末日	平成26年 3月末日
F-4-054	BELNOS34	94.7%	95.4%	99.1%	99.1%	90.9%	96.8%
F-4-055	SKレジデンス	100.0%	100.0%	94.2%	97.1%	100.0%	97.4%
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	100.0%	100.0%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%
F-4-057	デイム橋本	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	98.7%
F-4-058	プロスペクト川崎	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-064	グラナ上野	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	91.6%
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	-	95.6%	95.1%	96.3%	94.5%	94.3%
F-4-066	リエトコート浅草橋	-	-	90.9%	90.9%	93.4%	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	97.5%	97.5%	100.0%	97.4%	91.5%	97.0%
F-5-024	グレースマンション藤	91.3%	86.7%	86.7%	86.7%	97.7%	97.8%
F-5-032	ステラートシティ桜山	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	100.0%	100.0%
F-5-037	willDo黒川	96.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5-060	グランカーサ代官町	95.4%	92.2%	91.1%	94.1%	95.4%	96.5%
F-5-061	グランカーサ御器所	95.5%	94.5%	94.6%	96.2%	97.6%	95.0%
F-5-067	リエトコート丸の内	-	-	85.7%	87.6%	94.6%	94.0%
F-5-068	グランカーサ上前津	-	-	-	97.3%	97.3%	97.2%
F-6-026	willDo西明石	98.4%	96.9%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	95.0%	94.5%	92.7%	93.1%	96.7%	98.6%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	91.2%	91.2%	91.2%	91.2%	95.5%	95.5%
F-6-063	プロスペクト桂	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%
ファミリー 小計		96.9%	96.9%	96.0%	96.6%	97.4%	97.4%
ポートフォリオ 合計		97.2%	97.2%	96.6%	97.1%	97.7%	98.2%

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



## (6) 主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,749	13,584.07	12,804.45	94.3	2.3	共同住宅
0-9-135	グランパーク天神	4,905	14,299.21	13,513.15	94.5	0.4	共同住宅
0-4-008	willDo清澄	4,847	7,497.46	7,497.46	100.0	2.4	共同住宅
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,630	6,984.28	6,984.28	100.0	2.8	共同住宅
F-5-067	リエトコート丸の内	3,873	9,350.67	8,786.07	94.0	1.2	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラウサ広尾	3,390	3,861.29	3,656.23	94.7	1.8	共同住宅
0-4-127	ストーリーア神宮前	3,219	2,071.60	2,071.60	100.0	1.0	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,211	4,344.72	4,144.32	95.4	1.2	共同住宅
0-4-121	ジョイスコート	3,068	6,268.53	6,213.23	99.1	1.8	共同住宅
0-4-101	プロスペクト東雲橋	2,904	4,919.31	4,829.66	98.2	1.8	共同住宅
合計		39,799	73,181.14	70,500.45	96.3	16.8	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、0(ワンルームタイプ)、F(ファミリータイプ)の2つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、タイプ毎の占める戸数が最も多いものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

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

(注4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供されている面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「対総賃貸収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。