

## 平成23年3月期決算短信(R E I T)

平成23年5月16日

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8986 URL <http://www.jrhi.co.jp>  
 代表者 執行役員 トシヤ・クロダ  
 資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
 代表者 代表取締役社長 東 野 豊  
 問合せ先責任者 執行役員経営管理部長 春 日 哲 TEL (03)5425-5600  
 有価証券報告書提出予定日 平成23年6月20日  
 分配金支払開始予定日 平成23年6月21日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成23年3月期の運用、資産の状況(平成22年10月1日～平成23年3月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	5,632	(22.0)	680	(△56.9)	△237	(-)	△2,785	(-)
22年9月期	4,618	(30.9)	1,580	(21.5)	711	(4.3)	13,005	(-)

	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	%	%	%
23年3月期	△2,093	△3.1	△0.1	△4.2
22年9月期	11,467	16.6	0.5	15.4

(注)平成23年3月期の当期純利益は、営業費用として計上した不動産等売却損及び特別損失として計上した減損損失を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。

平成22年9月期の当期純利益は、特別利益として計上した負ののれん発生益12,341百万円を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。

## (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	%	%
23年3月期	1,075	1,430	0	0	-	1.6
22年9月期	544	723	0	0	4.7	0.3

## (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
23年3月期	159,804	86,735	54.3	65,175
22年9月期	165,441	90,245	54.5	67,813

## (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
23年3月期	7,740	△4,044	△2,710	10,444
22年9月期	6,443	△331	△4,137	9,460

## 2. 平成23年9月期の運用状況の予想(平成23年4月1日～平成23年9月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	5,562	(△1.2)	2,280	(235.1)	1,398	(-)	1,397	(-)	1,050	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 1,050円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 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23年3月期 | 1,330,800口 | 平成22年9月期 | 1,330,800口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成23年3月期 | 0口         | 平成22年9月期 | 0口         |

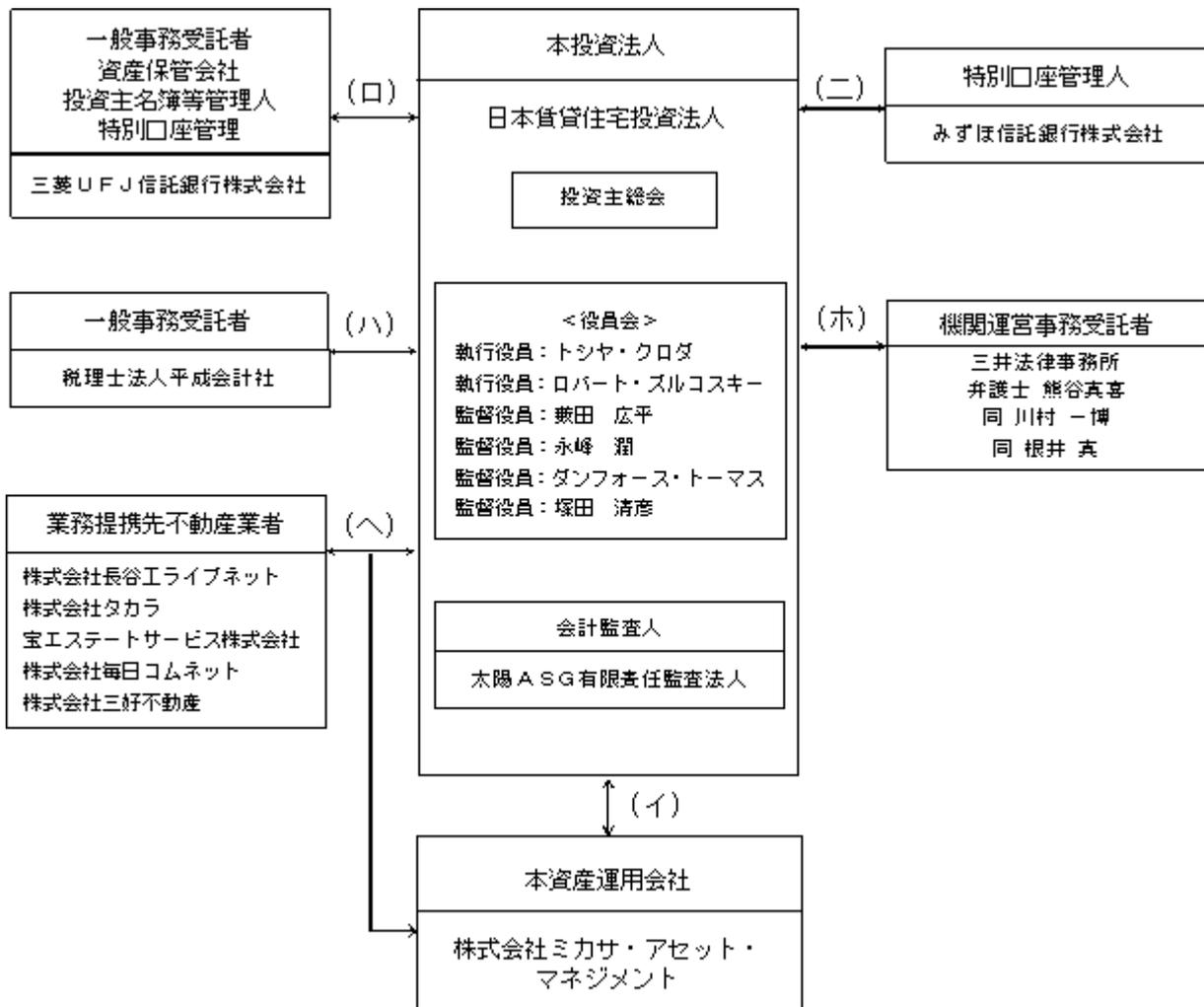
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、39ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

**※ 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。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、10ページ「2. 運用方針及び運用状況 (5) 運用状況の見通し」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成23年5月16日現在の本投資法人の仕組図であります。



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

執行役員佐久間隆夫は、平成23年2月4日付で逝去により退任しました。本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容（本投資法人の主な関係者である業務提携先不動産業者を含みます）は最近の有価証券報告書（平成22年12月24日提出）から重要な変更がないため開示を省略します。

## 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22年12月24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、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、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、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)されました。

本投資法人は、全国の賃貸住宅へ分散投資を行う「賃貸住宅特化型投資法人」です。

本投資法人は、物件の取得・売却等を通じたポートフォリオの質の改善に注力しており、当期(第10期)におきましては、2物件の取得(平成23年3月25日)及び6物件の売却(平成23年3月10日から3月22日)、3物件の減損処理を行い、当期末現在で181物件、取得価格総額149,886百万円(簿価総額148,232百万円)、総賃貸可能面積377,198.70㎡を運用しています。

また、当期末現在の発行済投資口数は1,330,800口、出資総額は70,557百万円となっています。

#### (ロ)当期の投資環境

当期における我が国の景気は、平成22年12月頃まで輸出や生産の減少により足踏みの状態にありましたが、平成23年に入り海外における経済環境の改善や政府による円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策の政策効果などを背景に、足踏み状態を脱しつつある動きが見られました。そのような中、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、サプライチェーン(供給体制)の寸断や東京電力福島第一原子力発電所事故による電力不足が発生しており、今後、生産停滞や消費の手控えにより、景気の下振れが懸念されます。

日経平均株価の終値は、期初(平成22年10月1日)の9,404円から緩やかな改善傾向にあり、平成23年2月21日には10,857円(期中最高値)に達したものの、3月11日の東日本大震災の発生により急激に下落し、3月15日には8,605円(期中最安値)まで落ち込みました。しかし期末(平成23年3月31日)では9,755円と一定の回復を見せています。

当期のJ-REIT市場においては、新たな合併の実現や公募増資が公表されたことに加え、新規J-REITの組成・上場計画の発表等があり、市場の成長に向けた多くの取組みが見られました。それに加え、平成22年10月には日本銀行が追加金融緩和策の一環として、創設した基金を通じて金融商品(ETF及びJ-REIT)を合計5兆円買い取ることを発表したこと(J-REITについては500億円程度の買入れ)を支援材料として、東証REIT指数の終値は、期初(平成22年10月1日)の946.67から平成23年1月4日には1,156.46まで上昇し、その後も1,100程度以上の水準で推移しました。東日本大震災の影響により、同指数は一時大きく下げ、3月15日には926.83(期中最安値)まで下落しましたが、J-REITの保有物件全体で震災の影響が軽微であったことが明らかとなったことに加え、3月14日の日銀の追加金融緩和決定(J-REIT向け投資枠について500億円増額)等を背景に、期末(平成23年3月31日)には1,055.18と回復しています。

また、当期の住宅系REITの市場動向に関して東証REIT用途別指数を見ると、東証REIT住宅指数は、期中を通じて同オフィス指数を上回るとともに、期初を除いては商業・物流等指数も上回っており、全体的に好調な結果となりました。

賃貸住宅の売買市場については、全国及び東京都における賃貸マンション(RC造及びSRC造の貸家の共同住宅)の新設住宅着工戸数が減少傾向にあり(平成23年1月31日付国土交通省による建築着工統計調査)、供給物件数が相対的に少ない状況となっています。

また、賃貸住宅市場については、足元の新規募集賃料の下げ止まりや新規賃貸物件のマーケットへの供給が限定的であること等に鑑み、特にリート保有物件の稼働率は、高水準で推移しています。

#### (ハ)当期の運用実績

当期は、旧プロスペクト・リート投資法人(以下「旧PRI」といいます。)との合併後(平成22年7月1日)、旧PRIから承継した物件の収益が本投資法人に6ヶ月間寄与する初めての決算期となりました。期初より合併効果の早期実現のため、運用体制の抜本的強化、月次ベース重点物件の選定と当該物件へのリーシングに注力しました。その結果、合併前の旧PRI保有物件の稼働率は、92~93%程度(平成22年6月末92.7%)で推移していましたが、本投資法人が承継後、上昇に転じ平成23年3月には96.0%へと大きく改善しました。また、旧本投資法人の保有物件も、上記対策に注力したことや後述の物件売却の効果もあり平成23年3月には96.6%に達しました。上記により、本投資法人全体の稼働率は前期末(平成22年9月末)時点の93.5%から、当期末(平成23年3月末)時点で96.4%に大きく改善しました。また、6ヶ月間の期中平均稼働率も前期の92.9%か

ら当期は94.7%に上昇しました。

	合併前 2010年6月末	合併後 2010年9月末	当期末 2011年3月末	合併前から 当期末までの 増減ポイント
旧本投資法人保有物件	92.9%	93.7%	96.6%	+3.7P
旧PRI保有物件	92.7%	93.0%	96.0%	+3.3P
合計稼働率	92.7%	93.5%	96.4%	+3.7P

平均戸当賃料については、東京の都心部を中心に新規契約賃料の下げ止まりや一部で上昇の傾向が見られるものの、当期にプレミアムタイプ（高級賃貸）3物件等を売却したこと及び既存テナントの入替えや更新に伴う賃料ギャップの調整（過去の高い契約賃料の調整）により、前期98,649円（プレミアムタイプ3物件を含む売却6物件を除いた場合97,080円）に対し当期は96,327円と2.4%（同0.8%）低下しました。

NOI利回り（減価償却費控除前賃貸事業収支/物件取得価格総額）については、後述の物件の取得・売却による入替、稼働率の改善等により、保有物件全体の平均で、前期5.3%に対し当期は5.5%に改善しました。タイプ別では特にワンルーム、エリア別では東京都心7区及び政令指定都市等で改善が見られます。

	第9期	第10期
平均面積稼働率	93.5%	94.7%
平均戸当賃料	98,649円	96,327円
NOI利回り（取得価格ベース）	5.3%	5.5%

物件の取得・売却に関しては、当面の運用方針（詳細については「②次期の見通し（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題 a. 外部成長戦略 I. ポートフォリオの質の改善と資産規模の継続的拡大」をご参照）に基づき物件入替えによるポートフォリオの質の改善を進めました。

取得に関しては、平成23年3月25日に東京都（新宿区）と大阪府（吹田市）のワンルームタイプ2物件（鑑定評価額計3,690百万円）を計3,430百万円で取得しました。

#### <期中取得2物件>

取得日	物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 平成23年2月 (百万円)	鑑定NOI 利回り (注1)	築年
平成23年 3月25日	0-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	ワンルーム	1,260	1,350	6.6%	3.1年
平成23年 3月25日	0-4-120	ガーラプレイス 新宿御苑	東京都心7区	ワンルーム	2,170	2,340	6.0%	4.2年
合計					3,430	3,690	6.2%	3.8年 (注2)

(注1) 取得時の鑑定評価NOI/取得価格 (注2) 取得価格ベースで加重平均した場合の数値

譲渡に関しては、平成23年3月10日から3月22日までの間に、プレミアムタイプ3物件、ワンルームタイプ2物件、ファミリータイプ1物件の合計6物件（鑑定評価額計4,879百万円）を譲渡価格計5,044百万円で売却しました。

<期中売却6物件>

譲渡日	物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 平成22年 9月末 (百万円)	実績NOI 利回り (注1)	築年
平成23年 3月10日	0-6-115	アプレストながせ	3大都市圏	ワンルーム	152	136	8.6%	12.1年
平成23年 3月16日	0-6-045	willDo新大阪sII	3大都市圏	ワンルーム	205	204	5.2%	5.0年
平成23年 3月17日	F-4-030	リーベスト中山	3大都市圏	ファミリー	900	765	8.0%	12.1年
平成23年 3月11日	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	プレミアム	480	478	2.5%	6.4年
平成23年 3月22日	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	プレミアム	336	326	2.1%	6.2年
平成23年 3月22日	P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心7区	プレミアム	2,970	2,970	2.7%	10.5年
合計					5,044	4,879	3.5%	9.8年 (注2)

(注1)第9期実績のNOI/取得価格 (注2)取得価格ベースで加重平均した場合の数値

また、東日本大震災による本投資法人保有のプレミアムタイプ（高級賃貸）4物件への影響を慎重に検討し、景気全般への下振れリスクを勘案した結果、3物件について、減損処理を行うことが適切であると判断しました。同処理により2,483百万円の減損損失が発生しますが、下記物件譲渡に伴う損失への対応と同様、第9期に発生した負ののれんを原資とした配当積立金を活用することにより、分配金への影響はございません。

<減損処理3物件>

物件番号	物件名	タイプ	エリア (注1)	資産の種類	減損損失 (百万円) (注2)
P-4-002	c-MA1	プレミアム	東京都心7区	信託受益権	295
P-4-004	c-MA3	プレミアム	東京都心7区	不動産	669
P-4-006	n-OM1	プレミアム	東京都心7区	信託受益権	1,518
合計					2,483

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

(注2)減損損失の金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

なお、期初より保有していたプレミアムタイプ7物件は、負ののれんを活用して、3物件の売却及び3物件の減損処理を実施しました。それにより、同タイプの当期末全4物件の簿価は67億円と前期末簿価146億円から79億円減少し、全保有物件に占める割合も4.5%と前期末の9.5%からほぼ半減しました。その結果、当面のポートフォリオ戦略である『プレミアムタイプ比率の通減』を一定程度達成できたものと考えております。

また、合併後の運用に係る経費削減のために検討を進めていましたPM・BMフィーの削減についても、一定の目途を付けることが出来ました。

平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び一連の余震による本投資法人保有資産への影響につきましては、運用状況に重大な影響を及ぼす被害が発生していないことを確認しています。同震災により主に影響を受けた東北地方に保有する10物件（宮城県仙台市9物件、岩手県盛岡市1物件）を中心に本投資法人保有の全物件の修繕工事支出について調査した結果、工事支出の総額は、73百万円の見込みです。そのうち賃貸事業経費として次期以降の損益に影響を与える63百万円につきましては、当期決算において、全額特別損失（災害損失引当金繰入額）として計上しました。そのため、次期決算への影響は軽微であると判断しております。

(ハ)資金調達の概要

当期は、平成23年3月25日付で取得した「ガーラプレイス新宿御苑」の取得資金（2,170百万円）に充てるため、同日付で三菱東京UFJ銀行から、期間5年間の長期借入金1,700百万円の新規調達を行いました。

また、本投資法人は、平成23年3月の6物件の譲渡に伴い、譲渡代金総額5,044百万円から合計3,684百万円の期限前返済を実施しました。また、残額の1,359百万円は今後の物件取得資金等に充当する予定です。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額は70,241百万円となり前期末比1,984百万円減少し、期末総資産有利子負債比率は44.0%、長期有利子負債比率は80.2%となりました。

## (二)業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績は、物件譲渡に係る売却益の影響により営業収益5,632百万円（前期比22.0%増）、物件譲渡に係る売却損の影響により営業利益680百万円（同比56.9%減）、経常損失237百万円（同比133.4%減）、減損損失の影響により当期純損失2,785百万円（同比121.4%減）を計上しました。

一方、物件譲渡に係る売却損益、減損損失等を考慮しない場合の運用状況は、ほぼ計画通り推移致しました。営業収益は5,607百万円と計画比24百万円（▲0.4%）の減収、営業利益は2,379百万円と計画比135百万円（6.0%）の増益、経常利益は1,495百万円と計画比164百万円（12.4%）の増益となりました。営業収益の計画比0.4%減収の主たる要因は、稼働率の改善が当期後半（平成23年2～3月）になったこと、プレミアム物件やその他の戸当たり賃貸面積の大きい物件の一部が計画を下回ったこと等によるものです。しかしながら、営業利益は、退去数が当初見込みを下回ったため、原状回復費、広告宣伝費等の賃貸事業費用が計画を下回ったことや、貸倒引当金繰入額・貸倒損失等の販売費及び一般管理費が計画を下回ったこと等により、計画比6.0%の増益となりました。また、経常利益も、営業利益の増益に加え、金融費用も計画をやや下回ったことから計画比12.4%の増益になりました。一方、前述の東日本大震災関連の災害損失引当金繰入額63百万円、プレミアムタイプ3物件の減損損失2,483百万円の合計2,547百万円を特別損失に計上した結果、当期純損失2,785百万円を計上しました。

上記損失を計上いたしました。平成22年7月のPRIとの合併により発生した負ののれん発生益（充当方針：①同一決算期間内に発生した不動産の売却損益が通算して損失となる場合、②不動産の売却に伴い費用が発生する場合、又は③固定資産評価損が生じる場合等に分配を行うこととしています。）を活用することにより、分配金への影響はございません。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処理損失2,784百万円に、第9期の負ののれん発生益を原資とした配当積立金4,215百万円を充当した金額1,431百万円に対して、投資口一口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,430百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口一口当たりの分配金は1,075円となりました。

なお、分配後の配当積立金残高は約80億円となる見込みです。

## ②次期の見通し

## (イ)運用環境

今後の景気動向については、「①当期の概況(ロ)当期の投資環境」に記載のとおり、東日本大震災や東京電力福島第1原子力発電所の事故の影響が生産、輸出、消費など幅広く及んでおり、多くの地域で景気下振れへの懸念が広がっています。

J-REIT市場においては、運用資産への全般的な影響は比較的軽微と思われます。特に賃貸住宅については、相対的に景気の影響を受けにくいこともあり、賃貸事業収益は既存テナントの入替や更新に伴う賃料ギャップ調整が引き続き予想されるものの、賃料下落による収益低下は早晚底を打つと予想されます。また、国立社会保障人口問題研究所(平成21年12月推計)によると、我が国の世帯数は平成27年まで増加することが予想されており、特に、大都市圏である東京都、神奈川県及び愛知県等の世帯数は平成37年まで増加することが予想されています。このような世帯数の増加により一定の住宅需要が見込まれるため、賃貸住宅市場においても大都市圏等で中長期的に需要の維持・拡大が期待されます。

本投資法人は、このような環境下において、社会的需要を迅速に把握し、東京23区を中心とした首都圏や全国の大都市圏を中心に賃貸住宅市場の多様なニーズに応えることにより、資産の安定運用を達成し、企業価値の継続的拡大を目指します。

## (ロ)今後の運用方針及び対処すべき課題

## a. 外部成長戦略

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

## I. ポートフォリオの質の改善と資産規模の継続的拡大

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

なお、本投資法人は、平成22年7月1日のPRIの吸収合併による負ののれん発生益により、物件売却等により損失が発生した場合でも、同利益の未処分額を限度として損失に充当できるため、減配の影響を回避することが可能です。

## II. 物件取得のパイプライン

本投資法人及び本資産運用会社は、その投資基準に合致する不動産等を全国各地の不動産市場から取得するため、独立系REITとしての立場を活用し、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しています。これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供(注)を受けることができることに加え、第三者に先駆けて交渉を行う権利(優先交渉権)を付与されています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、上述の業務提携先に限らず、不動産私募ファンド、不動産投資法人及び運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、投資家など各方面から幅広く情報の提供を受けています。今後もこれらの情報に対して機動的に検討を行い、継続的な物件の取得を目指します。

(注)「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

## III. J-REIT再編の検討

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人とPRIとの合併による経験やノウハウを活用し、引き続き他の不動産投資法人との合併・再編を行うことを外部成長戦略の重要な手段の一つとして位置付けています。他の不動産投資法人との合併を行った場合、短期間に多数の物件をまとめて取得できるため、現在のJ-REIT市場の動向に鑑みれば、依然として一定の経済合理性の下、規模のメリットを享受することができます。また、迅速にポートフォリオの分散と拡大を図ることもできます。

そのため、今後も、マスター会社グループ(注)の資金力及び不動産投資に係るノウハウ等のサポートを得ながら、引き続き合併・再編を視野に入れつつ外部成長を図ります。

(注) マスター会社グループとは、マスター会社（オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルビー（以下「オークツリー」といいます。）より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約825億ドル（平成22年12月末現在）を運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。オークツリーは、1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、世界11カ国において13のオフィスと約740名の従業員（平成22年12月末現在）を有しており、日本市場には平成10年に東京オフィスを設立以来、不動産投資を含めて様々な投資案件に係る実績を有しています。

## b. 内部成長戦略

### I. 全国の不動産業者との連携

本投資法人及び本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務について、大都市圏に所在する物件を中心とした101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まいります。また、関東所在の10物件の学生専用ワンルームタイプ物件については株式会社毎日コムネットに業務委託を行っています。さらに、それ以外の70物件に関しては、全国16のプロパティ・マネジメント会社に業務委託を行っています。これら各社との提携により、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・上昇のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、これら施策により保有物件の収益率の向上を図るとともに、コストの削減にも努め、ポートフォリオ全体の賃貸事業収益の向上を図ります。

### II. 物件の付加価値の向上等

本投資法人及び本資産運用会社は、物件の付加価値の向上のため、家事代行サービス会社とのアライアンスを結んでいます。保有物件への家事代行サービスの導入により、入居者のライフスタイル、ライフステージに応じたサービスの向上が可能と考えています。また、保有物件のストーリーア神宮前では、カーシェアリングの本格導入を行っており、その他保有物件についても入居者のニーズに対応し、導入を図りたいと考えています。

また、築年数が経過した物件においては、積極的にリノベーションに取り組んでいます。保有物件のジョアンナマンション、入間駅前第二ビル等では、通常の原因回復工事にとどまらず、間取りの変更や室内デザインの更新などを行った結果、稼働の改善に大きく寄与しました。今後は、それ以外の物件についてもオートロックの設置やエントランスホールの改修などによる運用資産の質の向上を検討しています。また、リノベーションの際に保有物件に設置する電化製品や家具等についても、大手販売業者とのパイプラインを強化し、リーシングに活用する取組みを進めています。

### III. 運用費用の削減

本投資法人及び本資産運用会社は、IHPRIが保有していた51物件の建物維持管理費用の削減を行いました。管理の品質を落とすことなく委託先の変更やボリュームディスカウントにより委託費用を見直し、約13%を削減しています。なお、本投資法人が合併前に保有していました物件の建物維持管理費用は、前期（第9期）に約9%の削減を完了しています。

また、プロパティ・マネジメント業務は、上記Iのとおり現在18社に委託していますが、委託先各社とのPMフィー削減に取り組んでおり、来期（第11期）中には改定を行う予定です。

### c. 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンス戦略については、新規物件取得等の際に機動的な資金調達を可能とするため、今後有利子負債比率を簿価ベースで45～50%程度の水準にとどめるとともに、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、金利の固定化、金融コストの削減等を図ります。また、今後とも強固なバンクフォーメーションを維持するとともに、新規レンダーの開拓を含め、資金調達先の更なる拡大に努めます。さらに、引き続き格付の改善に注力することにより、投資法人債の再起債も視野に入れつつ様々なファイナンス手法を検討し、資金調達手段の多様化を図ります。なお、当期におきましては、平成23年6月22日に総額13,890百万円のリファイナンス期日が到来しますので、借入期間の長期化や金融コスト削減に注力して参ります。

エクイティ・ファイナンス戦略については、今後とも投資家へのIR活動を積極的に行うとともに、マーケットの状況も勘案のうえ、公募増資による資金調達の実現を目指します。

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成22年12月24日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## (4) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (5) 運用状況の見通し

平成23年9月期(第11期:平成23年4月1日~平成23年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益5,562百万円、当期純利益1,397百万円、1口当たり分配金1,050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11期(平成23年4月1日~平成23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。

なお、平成23年9月期において、新規物件の購入や保有物件の入替えを行った場合、第9期に計上した負ののれん発生益に基づく配当積立金から分配を行った場合等、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動す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。

## &lt;第11期(平成23年4月1日~平成23年9月30日)の運用状況予想の前提条件&gt;

項目	前提条件
計算期間	・ 第11期(平成23年4月1日~平成23年9月30日)(183日)
運用資産	・ 本投資法人が第10期末(平成23年3月31日)時点で保有している181物件について、第11期末まで異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・ 第10期末(平成23年3月31日)現在の発行済投資口数1,330,800口を前提としており、その後、第11期末まで変動がないことを前提としています。
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業収益及び営業損益は、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378百万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278百万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355百万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1,053百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業外費用として約888百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。</li> <li>(1) 支払利息 606百万円</li> <li>(2) 融資関連費用 269百万円</li> <li>(3) その他費用 12百万円</li> </ul>
有利子負債	・ 借入金の残高につきましては、第10期末時点での有利子負債額は70,241百万円が、第11期末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金の額	・ 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9期に計上した負ののれん発生益に基づく配当積立金からの分配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22年9月30日現在)	当期 (平成23年3月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 5,092,624	※1 6,070,627
信託現金及び信託預金	4,367,506	4,374,372
営業未収入金	198,881	157,378
前払費用	515,935	385,653
未収消費税等	—	31,067
その他	14,058	13,733
貸倒引当金	△95,144	△75,840
流動資産合計	10,093,862	10,956,992
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 6,473,945	※1 7,037,764
減価償却累計額	△643,946	△702,063
建物(純額)	5,829,999	6,335,701
構築物	※1 23,971	※1 29,846
減価償却累計額	△5,061	△5,769
構築物(純額)	18,909	24,076
機械及び装置	※1 14,376	※1 14,376
減価償却累計額	△2,108	△2,424
機械及び装置(純額)	12,268	11,951
工具、器具及び備品	※1 16,324	※1 18,060
減価償却累計額	△5,988	△7,051
工具、器具及び備品(純額)	10,336	11,008
土地	※1 3,517,400	※1 3,386,135
信託建物	※1 75,584,616	※1 73,684,959
減価償却累計額	△4,841,935	△5,482,594
信託建物(純額)	70,742,681	68,202,365
信託構築物	※1 271,587	※1 264,128
減価償却累計額	△31,063	△35,994
信託構築物(純額)	240,524	228,133
信託機械及び装置	※1 458,155	※1 465,895
減価償却累計額	△41,172	△52,213
信託機械及び装置(純額)	416,983	413,681
信託工具、器具及び備品	※1 115,183	※1 142,210
減価償却累計額	△19,628	△29,133
信託工具、器具及び備品(純額)	95,554	113,077
信託土地	※1 73,109,636	※1 68,959,610
信託建設仮勘定	886	—
有形固定資産合計	153,995,179	147,685,742

(単位：千円)

	前期 (平成22年9月30日現在)	当期 (平成23年3月31日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	※1 138	※1 132
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 581	※1 554
商標権	1,343	1,269
無形固定資産合計	548,347	548,241
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,084	9,139
敷金及び保証金	22,785	11,227
長期前払費用	426,560	300,302
修繕積立金	303,121	259,605
投資その他の資産合計	761,552	580,275
固定資産合計	155,305,078	148,814,259
繰延資産		
投資口交付費	42,153	33,093
繰延資産合計	42,153	33,093
資産合計	165,441,094	159,804,346
負債の部		
流動負債		
営業未払金	283,353	319,978
1年内返済予定の長期借入金	※1 15,201,226	※1 13,890,472
未払金	140,863	42,109
未払費用	300,100	314,459
未払法人税等	565	571
未払消費税等	127,478	—
前受金	616,736	638,543
災害損失引当金	—	63,987
その他	18,974	21,127
流動負債合計	16,689,299	15,291,249
固定負債		
長期借入金	※1 57,024,057	※1 56,350,558
預り敷金及び保証金	42,755	51,945
信託預り敷金及び保証金	1,439,813	1,375,097
固定負債合計	58,506,626	57,777,601
負債合計	75,195,926	73,068,851

(単位：千円)

	前期 (平成22年9月30日現在)	当期 (平成23年3月31日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,557,688	70,557,688
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	—	12,279,909
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	13,005,081	△2,784,501
剰余金合計	19,687,479	16,177,806
投資主資本合計	90,245,167	86,735,494
純資産合計	※2 90,245,167	※2 86,735,494
負債純資産合計	165,441,094	159,804,346

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,603,876		※1 5,597,463
不動産等売却益		※2 14,614		※2 35,296
営業収益合計		4,618,491		5,632,759
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,393,161		※1 2,552,956
不動産等売却損		—		※3 1,723,756
資産運用報酬		339,300		378,300
役員報酬		12,600		12,300
資産保管手数料		15,646		17,428
一般事務委託手数料		38,888		42,297
会計監査人報酬		14,500		16,500
貸倒引当金繰入額		14,531		8,461
貸倒損失		1,425		3,076
その他営業費用		207,570		196,903
営業費用合計		3,037,623		4,951,981
営業利益		1,580,867		680,778
営業外収益				
受取利息		812		686
雑収入		39,483		36,709
営業外収益合計		40,295		37,396
営業外費用				
支払利息		526,333		623,230
融資関連費用		374,844		320,395
投資口交付費償却		7,580		9,059
その他		1,073		3,127
営業外費用合計		909,833		955,812
経常利益又は経常損失(△)		711,330		△237,638
特別利益				
負ののれん発生益		12,341,118		—
特別利益合計		12,341,118		—
特別損失				
減損損失		—		※4 2,483,487
災害損失引当金繰入額		—		※5 63,987
特別損失合計		—		2,547,474
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)		13,052,448		△2,785,113
法人税、住民税及び事業税		5,732		605
法人税等調整額		41,687		—
法人税等合計		47,419		605
当期純利益又は当期純損失(△)		13,005,028		△2,785,718
前期繰越利益		52		1,216
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		13,005,081		△2,784,501

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		65,557,451		70,557,688
当期変動額				
新投資口の発行		5,000,236		—
当期変動額合計		5,000,236		—
当期末残高		70,557,688		70,557,688
剰余金				
出資剰余金				
前期末残高		—		6,682,398
当期変動額				
合併による増加		6,682,398		—
当期変動額合計		6,682,398		—
当期末残高		6,682,398		6,682,398
配当積立金				
前期末残高		—		—
当期変動額				
配当積立金の積立		—		12,279,909
当期変動額合計		—		12,279,909
当期末残高		—		12,279,909
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		679,072		13,005,081
当期変動額				
配当積立金の積立		—		△12,279,909
剰余金の配当		△679,019		△723,955
当期純利益		13,005,028		△2,785,718
当期変動額合計		12,326,009		△15,789,582
当期末残高		13,005,081		△2,784,501
剰余金合計				
前期末残高		679,072		19,687,479
当期変動額				
合併による増加		6,682,398		—
配当積立金の積立		—		—
剰余金の配当		△679,019		△723,955
当期純利益		13,005,028		△2,785,718
当期変動額合計		19,008,407		△3,509,673
当期末残高		19,687,479		16,177,806

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成22年4月1日 平成22年9月30日	自 至	平成22年10月1日 平成23年3月31日
投資主資本合計				
前期末残高		66,236,523		90,245,167
当期変動額				
新投資口の発行		5,000,236		—
合併による増加		6,682,398		—
剰余金の配当		△679,019		△723,955
当期純利益		13,005,028		△2,785,718
当期変動額合計		24,008,644		△3,509,673
当期末残高		90,245,167		86,735,494
純資産合計				
前期末残高		66,236,523		90,245,167
当期変動額				
新投資口の発行		5,000,236		—
合併による増加		6,682,398		—
剰余金の配当		△679,019		△723,955
当期純利益		13,005,028		△2,785,718
当期変動額合計		24,008,644		△3,509,673
当期末残高		90,245,167		86,735,494

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
I 当期末処分利益又は当期末処理 損失(△)		13,005,081,745円		△2,784,501,056円
II 配当積立金取崩額		—		4,215,526,151円
III 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)		723,955,200円 (544円)		1,430,610,000円 (1,075円)
IV 配当積立金積立額		12,279,909,586円		—
V 次期繰越利益		1,216,959円		415,095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、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から負ののれん発生益12,341,118,385円を控除した金額に分配金充当額61,208,799円を加算した金額を超えない額で発行済投資口1,330,800口の整数倍の最大値となる723,955,200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。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額12,279,909,586円を配当積立金として積立てを行うこととしました。</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「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分損失に配当積立金4,215,526,151円を加算した金額を超えない額で発行済投資口1,330,800口の整数倍の最大値となる1,430,610,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	13,052,448		△2,785,113	
減価償却費	937,181		1,062,836	
長期前払費用償却額	327,935		301,523	
投資口交付費償却	7,580		9,059	
負ののれん発生益	△12,341,118		—	
受取利息	△812		△686	
支払利息	526,333		623,230	
減損損失	—		2,483,487	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△10,004		△19,303	
災害損失引当金の増減額 (△は増加)	—		63,987	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	11,862		41,502	
前払費用の増減額 (△は増加)	△41,311		8,566	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△204,903		251,372	
未払金の増減額 (△は減少)	△242,045		△102,295	
未払費用の増減額 (△は減少)	△34,194		△20,983	
前受金の増減額 (△は減少)	49,975		21,806	
有形固定資産の売却による減少額	—		249,839	
信託有形固定資産の売却による減少額	5,349,246		6,341,241	
長期前払費用の支払額	△456,550		△53,550	
その他	119,311		△112,402	
小計	7,050,934		8,364,117	
利息の受取額	812		686	
利息の支払額	△584,579		△623,903	
法人税等の支払額	△23,900		△598	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,443,266		7,740,301	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△1,297		△1,366,971	
信託有形固定資産の取得による支出	△268,987		△2,633,784	
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	790		9,189	
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△62,469		△64,716	
その他	410		11,557	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△331,554		△4,044,724	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△419,981		—	
長期借入れによる収入	20,548,723		1,700,000	
長期借入金の返済による支出	△28,559,520		△3,684,251	
投資口の発行による収入	5,000,236		—	
投資口交付費の支出	△26,619		—	
分配金の支払額	△680,418		△726,456	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,137,579		△2,710,708	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,974,132		984,868	
現金及び現金同等物の期首残高	5,490,786		9,460,131	
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,995,212		—	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,460,131		※1 10,444,999	

## (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

項目	前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月 30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月 31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。	満期保有目的の債券 同左
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とおりです。 建物 2～60年 構築物 4～60年 機械及び装置 10～24年 工具、器具及び備品 2～21年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託不動産を含む) 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
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。	投資口交付費 同左
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。 —	(1) 貸倒引当金 同左  (2) 災害損失引当金 東日本大震災により一部破損した物件の補修費用等の支払に備えるため、損失負担見込額を計上しております。
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。	固定資産税等の費用処理方法 同左

項目	前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
6. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
7. 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法	<p>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。</p> <p>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することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>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、及び信託建設仮勘定</p> <p>c. 信託借地権及び信託水道施設利用権</p> <p>d. 信託預り敷金保証金</p>	同左

項目	前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月 30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月 31日
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
9. 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。但し、固定資産については、税込処理によっています。	同左

## (8) 会計方針の変更に関する注記

前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月 30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月 31日
<p>(1) 企業結合に関する会計基準について 当期より「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しています。</p> <p>(2) 資産除去債務に関する会計基準について 当期より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年 3月 31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年 3月 31日)を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。</p>	—

## (9) 注記事項

(貸借対照表関係)

前 期 (平成22年9月30日現在)	当 期 (平成23年3月31日現在)																																																																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">626,717千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,601,601千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">16,151千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">12,268千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,336千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,451,844千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">68,788,309千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">233,912千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">416,983千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">95,388千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">72,629,428千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">138千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">581千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>151,883,661千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,201,226千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">57,024,057千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>72,225,283千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	626,717千円	建物	5,601,601千円	構築物	16,151千円	機械及び装置	12,268千円	工具、器具及び備品	10,336千円	土地	3,451,844千円	信託建物	68,788,309千円	信託構築物	233,912千円	信託機械及び装置	416,983千円	信託工具、器具及び備品	95,388千円	信託土地	72,629,428千円	水道施設利用権	138千円	信託水道施設利用権	581千円	合計	<u>151,883,661千円</u>	1年内返済予定の長期借入金	15,201,226千円	長期借入金	57,024,057千円	合計	<u>72,225,283千円</u>	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">576,122千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,137,614千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">15,595千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">11,951千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">11,008千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,929,609千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">67,082,221千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">224,977千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">413,681千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">113,077千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">68,720,041千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">132千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">554千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>145,236,590千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,890,472千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">56,350,559千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>70,241,031千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	576,122千円	建物	5,137,614千円	構築物	15,595千円	機械及び装置	11,951千円	工具、器具及び備品	11,008千円	土地	2,929,609千円	信託建物	67,082,221千円	信託構築物	224,977千円	信託機械及び装置	413,681千円	信託工具、器具及び備品	113,077千円	信託土地	68,720,041千円	水道施設利用権	132千円	信託水道施設利用権	554千円	合計	<u>145,236,590千円</u>	1年内返済予定の長期借入金	13,890,472千円	長期借入金	56,350,559千円	合計	<u>70,241,031千円</u>
現金及び預金	626,717千円																																																																				
建物	5,601,601千円																																																																				
構築物	16,151千円																																																																				
機械及び装置	12,268千円																																																																				
工具、器具及び備品	10,336千円																																																																				
土地	3,451,844千円																																																																				
信託建物	68,788,309千円																																																																				
信託構築物	233,912千円																																																																				
信託機械及び装置	416,983千円																																																																				
信託工具、器具及び備品	95,388千円																																																																				
信託土地	72,629,428千円																																																																				
水道施設利用権	138千円																																																																				
信託水道施設利用権	581千円																																																																				
合計	<u>151,883,661千円</u>																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	15,201,226千円																																																																				
長期借入金	57,024,057千円																																																																				
合計	<u>72,225,283千円</u>																																																																				
現金及び預金	576,122千円																																																																				
建物	5,137,614千円																																																																				
構築物	15,595千円																																																																				
機械及び装置	11,951千円																																																																				
工具、器具及び備品	11,008千円																																																																				
土地	2,929,609千円																																																																				
信託建物	67,082,221千円																																																																				
信託構築物	224,977千円																																																																				
信託機械及び装置	413,681千円																																																																				
信託工具、器具及び備品	113,077千円																																																																				
信託土地	68,720,041千円																																																																				
水道施設利用権	132千円																																																																				
信託水道施設利用権	554千円																																																																				
合計	<u>145,236,590千円</u>																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	13,890,472千円																																																																				
長期借入金	56,350,559千円																																																																				
合計	<u>70,241,031千円</u>																																																																				
<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																				

## (損益計算書関係)

前 期 自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月30日	当 期 自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月31日
<p>1. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 3,952,383千円</p> <p>(共益費) 197,583千円</p> <p>(駐車場収入) 139,837千円</p> <p>(付帯収入) 22,584千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 291,487千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>4,603,876千円</u></p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 334,839千円</p> <p>(公租公課) 295,178千円</p> <p>(水道光熱費) 81,442千円</p> <p>(修繕費) 417,002千円</p> <p>(保険料) 15,444千円</p> <p>(営業広告費等) 146,571千円</p> <p>(信託報酬) 105,754千円</p> <p>(減価償却費) 937,181千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 59,745千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>2,393,161千円</u></p> <p>C. 賃貸事業損益(A-B) 2,210,715千円</p>	<p>1. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 4,913,437千円</p> <p>(共益費) 246,981千円</p> <p>(駐車場収入) 175,733千円</p> <p>(付帯収入) 30,535千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 230,776千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>5,597,463千円</u></p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 403,692千円</p> <p>(公租公課) 323,746千円</p> <p>(水道光熱費) 102,622千円</p> <p>(修繕費) 273,501千円</p> <p>(保険料) 14,632千円</p> <p>(営業広告費等) 184,931千円</p> <p>(信託報酬) 126,503千円</p> <p>(減価償却費) 1,062,836千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 60,491千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>2,552,956千円</u></p> <p>C. 賃貸事業損益(A-B) 3,044,507千円</p>
<p>2. 不動産等売却益の内訳 ヒルトップ横濱根岸</p> <p>不動産等売却収入 5,435,056千円</p> <p>不動産等売却原価 5,349,246千円</p> <p>その他売却費用 71,195千円</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 <u>14,614千円</u></p>	<p>2. 不動産等売却益の内訳 アプレストながせ</p> <p>不動産等売却収入 153,395千円</p> <p>不動産等売却原価 137,365千円</p> <p>その他売却費用 7,498千円</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 <u>8,530千円</u></p> <p style="text-align: right;">リーベスト中山</p> <p>不動産等売却収入 907,470千円</p> <p>不動産等売却原価 862,753千円</p> <p>その他売却費用 17,951千円</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 <u>26,765千円</u></p>
—	<p>3. 不動産等売却損の内訳 willDo新大阪 sII</p> <p>不動産等売却収入 206,904千円</p> <p>不動産等売却原価 249,839千円</p> <p>その他売却費用 5,039千円</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却損 <u>47,974千円</u></p> <p style="text-align: right;">チェルシーガーデン</p> <p>不動産等売却収入 2,980,755千円</p> <p>不動産等売却原価 4,235,174千円</p> <p>その他売却費用 34,597千円</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却損 <u>1,289,016千円</u></p>

前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月31日								
—	<p style="text-align: right;">c-MA2</p> <p>不動産等売却収入 482,431千円</p> <p>不動産等売却原価 701,125千円</p> <p>その他売却費用 20,127千円</p> <p>不動産等売却損 <u>238,820千円</u></p> <p style="text-align: right;">n-GT1</p> <p>不動産等売却収入 338,117千円</p> <p>不動産等売却原価 471,789千円</p> <p>その他売却費用 14,273千円</p> <p>不動産等売却損 <u>147,944千円</u></p>								
—	<p>4. 減損損失</p> <p>当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション(3棟) ※</td> <td>建物、土地 信託建物、 信託土地等</td> <td>東京都心 7区</td> <td style="text-align: right;">2,483,487</td> </tr> </tbody> </table> <p>※上記賃貸マンション(3棟)の名称は、c-MA1、c-MA3、n-OM1です。</p> <p>減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に1つの資産グループとしています。</p> <p>本投資法人の賃貸不動産において、賃料水準や平成23年3月11日に発生した東日本大震災の高級賃貸物件(プレミアムタイプ)への景気下振れリスク全般等を勘案し、賃貸マンションの帳簿価格を回収可能価額まで減額し、当該減少額2,483,487千円を減損損失として特別損失に計上いたしました。</p> <p>減損損失の内訳は、建物214,954千円、工具、器具及び備品152千円、土地454,293千円、信託建物321,194千円、信託構築物 2,745千円、信託工具、器具及び備品1,337千円、信託土地1,488,809千円であります。</p> <p>また、各物件の回収可能価額については、正味売却価額により測定しており、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額から売却関連費用を控除することにより算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)	賃貸マンション(3棟) ※	建物、土地 信託建物、 信託土地等	東京都心 7区	2,483,487
主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)						
賃貸マンション(3棟) ※	建物、土地 信託建物、 信託土地等	東京都心 7区	2,483,487						
—	<p>5. 災害損失引当金繰入額</p> <p>東日本大震災に伴う補修費用等の見積もりであります。</p>								

## (投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月31日
1. 発行可能投資口総口数 5,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 5,000,000口
2. 発行済投資口総数 1,330,800口	2. 発行済投資口総数 1,330,800口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月 30 日	当 期 自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日
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 (平成22年 9 月 30 日現在) 現金及び預金 5,092,624千円 信託現金及び信託預金 4,367,506千円 現金及び現金同等物 <u>9,460,131千円</u>	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 (平成23年 3 月 31 日現在) 現金及び預金 6,070,627千円 信託現金及び信託預金 4,374,372千円 現金及び現金同等物 <u>10,444,999千円</u>
2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併したプロスペクト・リート投資法人より引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。また、合併により増加した出資剰余金は、6,682,398千円であります。  流動資産 2,350,000千円 固定資産 52,981,305千円 資産合計 <u>55,331,305千円</u> 流動負債 1,353,299千円 固定負債 34,587,349千円 負債合計 <u>35,940,649千円</u>	—

## (リース取引に関する注記)

前 期 自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月 30 日	当 期 自 平成22年10月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1 年内 572,873千円 1 年超 2,505,835千円 合計 <u>3,078,708千円</u>	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1 年内 559,517千円 1 年超 2,300,969千円 合計 <u>2,860,486千円</u>

## (金融商品に関する注記)

前期(自 平成22年 4 月 1 日 至 平成22年 9 月 30 日)

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従っており、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、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。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,092,624	5,092,624	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,367,506	4,367,506	-
(3) 差入保証有価証券	9,084	9,473	388
資産合計	9,469,215	9,469,604	388
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(15,201,226)	(15,201,226)	-
(5) 長期借入金	(57,024,057)	(57,094,110)	△ 70,052
負債合計	(72,225,283)	(72,295,336)	△ 70,052
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(※) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。

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

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

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

(3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

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

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。ただし、一部の長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(6)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	5,092,624	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,367,506	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	15,201,226	12,725,012	32,140,777	12,158,267	-	-

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,070,627	6,070,627	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,374,372	4,374,372	-
(3) 差入保証有価証券	9,139	9,309	169
資産合計	10,454,139	10,454,038	169
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(13,890,472)	(13,890,472)	-
(5) 長期借入金	(56,350,558)	(56,383,218)	△32,659
負債合計	(70,241,031)	(70,273,690)	△32,659
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(※) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。

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

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

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

### (3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

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

### (5) 長期借入金

長期借入金の時価については、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。ただし、一部の長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(6)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

### (6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,070,627	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,374,372	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	13,890,472	15,663,674	26,869,471	12,117,413	1,700,000	-

(有価証券に関する注記)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,084	9,473	388
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	-	-	-
合計		9,084	9,473	388

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,139	9,309	169
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	-	-	-
合計		9,139	9,309	169

(デリバティブ取引関係)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,800,000	1,800,000	(注)

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

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,636,272	1,636,272	(注)

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

## (退職給付関係)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## (税効果会計に関する注記)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(繰延税金資産-流動)	(繰延税金資産-流動)
貸倒引当金繰入超過額	貸倒引当金繰入超過額
37,420千円	29,827千円
繰延税金資産(流動)小計	繰延税金資産(流動)小計
37,420千円	29,827千円
評価性引当金	評価性引当金
37,420千円	△29,827千円
繰延税金資産(流動)合計	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	(繰延税金資産-流動)の純額
—千円	—千円
(繰延税金資産-固定)	(繰延税金資産-固定)
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	合併時受入評価差額(長期前払費用等)
94,738千円	79,055千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	合併時受入評価差額(土地・建物)
5,419,068千円	5,371,268千円
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	合併時受入評価差額(ソフトウェア)
1,356千円	1,225千円
合併時受入繰越欠損金	合併時受入繰越欠損金
314,883千円	314,883千円
繰越欠損金	繰越欠損金
33,877千円	976,755千円
繰延税金資産(固定)小計	繰延税金資産(固定)小計
5,863,925千円	223,670千円
評価性引当金	繰延税金資産(固定)小計
5,863,925千円	6,966,859千円
繰延税金資産(固定)合計	繰延税金資産(固定)合計
—千円	△6,966,859千円
(繰延税金資産-固定)の純額	繰延税金資産(固定)合計
—千円	—千円
(繰延税金資産-固定)の純額	(繰延税金資産-固定)の純額
—千円	—千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	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
法定実効税率	法定実効税率
39.33%	39.33%
(調整)	(調整)
負ののれん発生益	負ののれん発生益
△37.19%	△37.19%
その他	その他
△1.78%	△1.78%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。
0.36%	

## (持分法損益等)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

## (資産除去債務に関する注記)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

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。これらの賃貸等不動産に関する平成22年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸住宅	107,495,871	47,045,424	154,541,296	134,768,400
合計	107,495,871	47,045,424	154,541,296	134,768,400

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、「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鑑定評価書又は調査価格の概要」をご覧ください。

(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を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加は、プロスペクト・リート投資法人との合併に伴う物件の増加によるものであり、主な減少は減価償却及びヒルトップ横濱根岸の売却によるものです。

(注4) 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、賃貸不動産に関する平成22年9月期における損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益
賃貸住宅	4,603,876	2,393,161	2,210,715
合計	4,603,876	2,393,161	2,210,715

(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。

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

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。これらの賃貸等不動産に関する平成23年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸住宅	154,541,296	△6,308,581	148,232,714	133,036,300
合計	154,541,296	△6,308,581	148,232,714	133,036,300

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、「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鑑定評価書又は調査価格の概要」をご覧ください。

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

(注3) 当期増減額のうち、主な増加は、グランシス江坂及びガーラプレイス新宿御苑の新規取得によるものであり、主な減少は、減損損失及び減価償却並びにチェルシーガーデン等の6物件の売却によるものです。

(注4) 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、賃貸不動産に関する平成23年3月期における損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益
賃貸住宅	5,597,463	2,552,956	3,044,507
合計	5,597,463	2,552,956	3,044,507

(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。

(関連当事者との取引)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。
3. 子会社等  
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。
3. 子会社等  
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

(企業結合に関する注記)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日										
<p>1. 企業結合(以下「本合併」といいます。)の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 プロスペクト・リート投資法人(以下、「PRI」といいます。)</p> <p>(2) 事業内容 不動産投資</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人とPRIは新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、平成22年3月26日付で合併契約を締結致しました。</p> <p>(4) 企業結合日(合併効力発生日) 平成22年7月1日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、PRIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 日本賃貸住宅投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。</p> <p>2. 財務諸表に含まれている被取得企業の業績期間 平成22年7月1日から平成22年9月30日まで</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">取得の対価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  企業結合日に交付した   本投資法人投資口の時価</td> <td style="text-align: right;">6,682,398千円</td> </tr> <tr> <td>取得に直接要した費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  アドバイザー報酬</td> <td style="text-align: right;">367,140千円</td> </tr> <tr> <td>取得原価</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">7,049,538千円</td> </tr> </table> <p>4. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率 PRIの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成22年6月30日を分割の基準日とし平成22年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。</p>	取得の対価		企業結合日に交付した 本投資法人投資口の時価	6,682,398千円	取得に直接要した費用		アドバイザー報酬	367,140千円	取得原価	7,049,538千円	—
取得の対価											
企業結合日に交付した 本投資法人投資口の時価	6,682,398千円										
取得に直接要した費用											
アドバイザー報酬	367,140千円										
取得原価	7,049,538千円										

前 期 自 平成22年 4月 1日 至 平成22年 9月30日	当 期 自 平成22年10月 1日 至 平成23年 3月31日
(2) 算定方法 本合併に用いられる合併比率は、本投資法人及びPRIが、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、合併によるメリット、本投資法人及びPRIの財務アドバイザーが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、妥当であると判断し、決定されたものです。	
(3) 交付投資口数(分割後投資口数) 56,325口(225,300口)	
5. 取得原価の配分に関する事項	
(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容	
流動資産	2,350,000千円
固定資産	52,981,305千円
資産合計	<u>55,331,305千円</u>
流動負債	1,353,299千円
固定負債	34,587,349千円
負債合計	<u>35,940,649千円</u>
(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因	
負ののれんの金額	12,341,118千円
発生原因	企業結合時におけるPRIの時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。
会計処理	当期において特別利益に一括計上しております。
6. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額	
営業収益	1,116,148千円
経常損失(注1)	643,607千円
当期純損失(注2)	2,304,921千円
(注1) 経常損失には、以下のものが含まれておりません。	
不動産売却損	1,076,148千円
リファイナンス関連コストの一括償却額	366,976千円
(注2) 当期純損失には以下のものが含まれておりません。	
減損損失	1,076,719千円
合併関連費用	307,691千円
その他金融費用一括償却額	277,338千円
(概算額の算定方法及び重要な前提条件)	
企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額とします。	

(セグメント情報等)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

(追加情報)

当計算期間から、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

なお、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、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

#### I. 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。

#### II. 関連情報

##### 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、記載を省略しております。

##### 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、記載を省略しております。

###### (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、記載を省略しております。

##### 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、記載を省略しております。

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

#### I. 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。

#### II. 関連情報

##### 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、記載を省略しております。

##### 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、記載を省略しております。

###### (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、記載を省略しております。

##### 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、記載を省略しております。

## (1口当たり情報に関する注記)

前 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日		当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	
1口当たり純資産額	67,813円	1口当たり純資産額	65,175円
1口当たり当期純利益	11,467円	1口当たり当期純利益	△2,093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。		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。	
平成22年7月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たりの情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。			
前期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)			
1口当たり純資産額	70,966円		
1口当たり当期純利益	729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おります。 なお、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おりません。			

(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 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	当 期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日
当期純利益	13,005,028千円	△2,785,718千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	13,005,028千円	△2,785,718千円
期中平均投資口数	1,134,107口	1,330,800口

## (重要な後発事象)

前期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

## (10) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、次の通りであります。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
平成20年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)
平成21年10月2日	第三者割当増資	65,863	233,340	6,000,119,300	65,557,451,541	(注7)
平成22年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236,650	70,557,688,191	(注8)
平成22年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
平成22年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、投資口17,800口を追加発行し、資産運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額432,000円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格564,540円(発行価額542,133円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格542,133円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格175,000円にて、借入金の返済、物件価値向上のための資金的支出、及び物件の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

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

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

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

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

資産の種類	賃貸住宅カテゴリーによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	第9期		第10期	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	12,016	7.3	14,239	8.9
		3大都市圏	50,536	30.5	50,039	31.3
		政令指定都市等	14,350	8.7	14,222	8.9
	ファミリー	東京都心7区	13,620	8.2	13,563	8.5
		3大都市圏	37,104	22.4	36,154	22.6
		政令指定都市等	4,344	2.6	4,327	2.7
	プレミアム	東京都心7区	13,179	8.0	5,917	3.7
		3大都市圏	-	-	-	-
		政令指定都市等	-	-	-	-
小計			145,152	87.7	138,463	86.6
不動産	ワンルーム	東京都心7区	416	0.3	415	0.3
		3大都市圏	3,729	2.3	4,817	3.0
		政令指定都市等	1,355	0.8	1,343	0.8
	ファミリー	東京都心7区	-	-	-	-
		3大都市圏	2,038	1.2	2,022	1.3
		政令指定都市等	369	0.2	365	0.2
	プレミアム	東京都心7区	1,479	0.9	803	0.5
		3大都市圏	-	-	-	-
		政令指定都市等	-	-	-	-
小計			9,389	5.7	9,769	6.1
預金その他の資産			10,899 (-)	6.6 (-)	11,571 (-)	7.2 (-)
資産総額計			165,441 (154,541)	100.0 (93.4)	159,804 (148,282)	100.0 (92.8)

	第9期		第10期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	75,195	45.5	73,065	45.7
純資産総額(注5)	90,245	54.5	86,735	54.3
負債・純資産総額	165,441	100.0	159,801	100.0

(注1) 本投資法人では、保有資産について、ワンルームタイプ、ファミリータイプ、プレミアムタイプの3つのカテゴリーに分類しています。なお、複数のタイプを含む物件については、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しています。

(注2) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

(注3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減損・減価償却後の帳簿価額)を記載しています。( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいますが、建設仮勘定の金額は含まれていません。

(注4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産または預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

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

## (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

## ① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (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	0.8	1,109	871	99.5
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.2	281	191	96.2
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.2	284	211	100.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	346	333	95.3
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.3	457	310	87.6
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	317	233	100.0
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	293	191	96.2
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	465	317	97.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.4	533	374	98.2
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	313	205	97.3
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.5	707	714	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.6	826	833	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドリーミー千歳	476	0.3	473	477	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.3	446	445	100.0
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	513	458	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	501	436	98.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	349	257	100.0
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.2	315	293	100.0
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	463	395	95.8
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.2	268	227	96.4
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	488	449	95.6
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	219	172	98.1
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	485	369	100.0
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	3.4	5,028	4,780	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.2	284	253	96.4
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.3	394	304	100.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.2	232	216	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	521	423	94.4
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.4	563	430	94.9
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.4	645	510	97.5
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.5	745	588	96.8
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.4	591	504	82.1
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.6	955	793	89.5
0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.3	415	312	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 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.3	400	334	100.0
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.5	736	603	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.6	905	735	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.5	741	614	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	525	445	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	221	201	100.0
	0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.7	1,076	966	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.5	732	610	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	648	592	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	496	427	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	326	279	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	0.7	1,069	1,020	98.3
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.5	804	804	97.9
	0-4-096	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,480	1.0	1,474	1,490	100.0
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.6	908	916	95.2
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	3.2	4,745	4,880	100.0
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.7	1,045	1,040	96.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	1.1	1,603	1,620	96.9
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	2.0	3,013	3,030	98.2
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.7	1,074	1,080	100.0
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.5	697	709	90.3
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.6	847	842	97.4
	0-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	1.0	1,472	1,460	100.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.7	1,040	1,060	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランズ川崎	548	0.4	543	550	98.0
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	518	528	97.9
	0-4-120	東京都心7区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.4	2,265	2,340	93.6
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	490	472	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	648	424	95.8
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	322	244	90.3
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.4	631	502	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.7	1,114	954	100.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	372	306	100.0
0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.3	375	316	100.0	
0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	502	488	100.0	
0-5-057	3大都市圏	ステージャ黄金	600	0.4	599	443	94.0	

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 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	635	524	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.5	706	589	98.5
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.4	552	463	100.0
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.4	533	473	97.9
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	664	507	92.7
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	501	401	96.3
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	153	137	100.0
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	127	124	97.4
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.5	712	576	96.8
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	352	301	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.3	410	323	93.4
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.4	589	487	98.4
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	291	228	97.4
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.2	290	245	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	242	194	100.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	191	145	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	222	185	95.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.5	731	661	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	340	259	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	326	229	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.7	1,049	813	98.1
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.3	487	375	100.0
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.5	686	546	98.5
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	468	406	89.2
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	186	151	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.5	2,304	1,940	100.0
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	497	416	96.8
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.5	808	692	100.0
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.6	867	729	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.5	728	611	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.2	371	283	93.5
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.4	549	435	100.0
0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.9	1,388	1,387	71.8	
0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.3	382	372	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 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	275	277	100.0
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.5	725	725	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	362	367	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	280	281	93.9
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.4	578	578	89.4
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.8	1,369	1,350	88.3
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.8	1,215	1,070	99.3
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.7	1,050	925	100.0
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.1	163	96	100.0
	0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.4	554	346	95.5
	0-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町	209	0.1	211	148	100.0
	0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.3	393	329	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.6	2,473	1,870	98.9
	0-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町	231	0.2	233	179	100.0
	ファミ リ	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.4	555	562
F-2-001		政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.3	397	272	93.5
F-2-002		政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.4	542	336	97.5
F-2-003		政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	362	253	100.0
F-2-004		政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	365	326	93.8
F-2-042		政令指定都市等	リビングステージ南仙台	159	0.1	159	154	96.2
F-2-043		政令指定都市等	高砂関武番館	558	0.4	556	544	85.9
F-3-034		政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.7	1,096	764	93.3
F-4-005		3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.4	565	392	86.5
F-4-006		3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.0	1,570	1,370	97.6
F-4-007		3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.5	743	571	88.3
F-4-008		3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.0	1,557	1,530	94.2
F-4-009		3大都市圏	すずらん館	441	0.3	442	382	100.0
F-4-010		3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.5	749	625	96.9
F-4-011		3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.4	646	542	98.0
F-4-013		3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	358	334	96.9
F-4-014		3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.4	595	531	100.0
F-4-015		3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	365	355	95.4
F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	371	324	96.5	
F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.2	1,796	1,480	100.0	
F-4-018	3大都市圏	シエモア桜ヶ丘	609	0.4	618	525	91.0	

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 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.4	1,998	2,000	100.0
	F-4-020	3大都市圏	コリンズ津田沼	352	0.2	357	315	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.3	456	416	97.1
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.3	489	378	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.9	1,302	1,340	95.9
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	502	397	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.4	692	579	91.0
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.2	335	292	95.6
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	2.1	3,235	2,230	91.5
	F-4-039	東京都心7区	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.8	1,319	1,210	100.0
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.8	1,246	1,190	94.6
	F-4-044	東京都心7区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.6	831	838	97.8
	F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.4	2,048	2,010	98.3
	F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	1.1	1,584	1,590	88.5
	F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラウサ広尾	3,560	2.4	3,526	3,490	94.8
	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	516	506	100.0
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.7	1,101	1,070	95.5
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	477	481	100.0
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.8	2,607	2,580	94.7
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.8	1,248	1,260	95.7
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.7	1,098	1,110	92.3
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	1.1	1,703	1,700	100.0
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.5	809	814	94.4
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.7	1,005	1,008	94.6
	F-4-057	3大都市圏	ディム橋本	748	0.5	744	759	91.6
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	1.0	1,505	1,560	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.5	711	740	100.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.4	641	603	100.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	490	344	95.5
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.5	737	609	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.5	674	505	96.2
	F-5-060	3大都市圏	ユーハウス代官町	1,082	0.7	1,082	1,050	96.3
	F-5-061	3大都市圏	ユーハウス御器所	932	0.6	927	948	95.8
F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.4	613	633	100.0	
F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.2	1,856	1,550	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 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミ リー	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.3	406	396	93.0
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	470	459	96.5
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.4	657	463	83.8
プレミ アム	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.4	336	349	61.9
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.0	803	833	85.0
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	2.5	2,325	2,410	65.8
	P-4-007	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	2.1	3,255	1,900	92.8
合計				149,886	100.0	148,232	133,036	96.4

(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、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。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また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譲渡金額)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 鑑定評価書又は調査価格の概要

(平成23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	871,000	1,020,000	875,000	7.0	867,000	6.8	7.3	1,133,714	3	
0-1-002	カレラ2.9	191,000	197,000	191,000	7.0	191,000	6.8	7.2	281,285	6	
0-1-003	サッポロヒルズ	211,000	232,000	211,000	6.8	211,000	6.6	7.0	287,666	6	
0-1-004	サテラ永山	333,000	332,000	333,000	8.1	333,000	7.9	8.3	342,428	6	
0-1-023	willDo南12条	310,000	344,000	310,000	7.3	310,000	7.1	7.5	460,839	6	
0-1-032	willDo北24条	233,000	286,000	233,000	7.1	233,000	6.9	7.3	316,000	6	
0-1-033	フラットカレラ	191,000	170,000	191,000	6.9	191,000	6.7	7.1	290,000	6	
0-1-034	s13w9 h+	317,000	330,000	316,000	7.2	317,000	7.0	7.4	463,000	6	
0-1-035	s9w12 h+	374,000	394,000	373,000	7.2	374,000	7.0	7.4	533,000	6	
0-1-036	willDo南平岸	205,000	233,000	204,000	7.3	205,000	7.1	7.5	315,000	6	
0-1-090	スカイヒルズN15	714,000	883,000	736,000	6.4	704,000	6.2	6.7	712,000	1	
0-1-091	スカイヒルズ栄町	833,000	1,230,000	869,000	7.0	818,000	7.1	7.3	832,000	1	
0-1-092	ドーミー千歳	477,000	553,000	481,000	8.0	475,000	8.2	8.3	476,000	1	
0-1-093	スカイヒルズ高台I	445,000	659,000	440,000	7.4	447,000	7.3	7.7	448,000	1	
0-2-037	willDo西下台町	458,000	470,000	465,000	7.8	451,000	7.4	8.0	512,000	6	
0-2-054	willDo上杉3丁目	436,000	451,000	439,000	6.3	435,000	6.1	6.5	506,000	3	
0-2-065	グランメゾン七福	257,000	246,000	259,000	6.6	256,000	6.4	6.9	342,000	3	
0-2-094	リビングステージ東仙台	293,800	228,700	302,600	7.0	293,800	6.7	7.5	317,200	8	
0-3-079	willDo礎町	395,000	396,000	394,000	7.4	396,000	7.2	7.6	462,510	6	
0-3-080	willDo笹口	227,000	228,000	227,000	7.2	226,000	7.0	7.4	266,000	6	
0-4-005	willDo越谷	449,000	406,000	455,000	6.4	446,000	6.6	6.7	499,333	1	
0-4-006	ジョイフル狭山	172,000	166,000	172,000	6.8	172,000	7.0	7.1	216,619	1	
0-4-007	ルミエール八王子	369,000	371,000	369,000	6.8	369,000	7.0	7.1	480,761	1	
0-4-008	willDo清澄	4,780,000	4,500,000	4,820,000	5.4	4,730,000	5.2	5.6	5,024,619	6	
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	253,000	157,000	258,000	6.0	251,000	6.2	6.3	281,523	1	
0-4-010	willDo本千葉	304,000	280,000	307,000	6.3	303,000	6.0	6.5	379,857	2	
0-4-011	willDo横浜南	216,000	170,000	219,000	6.2	214,000	6.4	6.5	233,142	1	
0-4-012	サイトピア	423,000	403,000	426,000	6.4	420,000	6.2	6.6	506,142	6	
0-4-024	VISTAシュブリーム	430,000	376,000	434,000	6.0	426,000	5.8	6.2	563,584	6	
0-4-025	ジョイ尾山台	510,000	482,000	514,000	5.8	506,000	5.6	6.0	624,265	6	
0-4-031	willDo大塚	588,000	532,000	594,000	5.6	581,000	5.4	5.8	725,229	6	
0-4-038	willDo新座	504,000	494,000	507,000	6.5	501,000	6.3	6.7	590,438	6	
0-4-039	東信松涛マンション	793,000	874,000	803,000	5.6	783,000	5.4	5.8	912,000	3	
0-4-055	ハーモニー上北沢	312,000	286,000	314,000	5.8	309,000	5.6	6.0	400,000	6	
0-4-062	willDo南浦和	334,000	273,000	339,000	6.3	333,000	6.1	6.5	396,000	5	
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	603,000	322,000	607,000	5.7	601,000	5.5	5.9	727,000	5	
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	735,000	524,000	736,000	5.8	735,000	5.6	6.0	892,000	5	
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	614,000	385,000	613,000	5.8	615,000	5.6	6.0	734,000	5	
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	445,000	334,000	456,000	6.0	440,000	6.2	6.3	523,000	1	
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	201,000	202,000	202,000	5.7	201,000	5.5	5.9	215,000	5	
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	966,000	533,000	1,020,000	5.5	943,000	5.7	5.8	1,060,000	1	
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	610,000	409,000	619,000	5.8	606,000	5.6	6.0	724,000	5	
0-4-076	カレッジスクエア木場	592,000	391,000	610,000	5.5	584,000	5.7	5.8	639,000	1	

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	427,000	295,000	449,000	5.5	417,000	5.7	5.8	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	279,000	266,000	286,000	5.3	276,000	5.5	5.6	316,000	1
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,020,000	829,000	1,030,000	5.4	1,010,000	5.2	5.6	1,010,000	5
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	804,000	704,000	812,000	5.5	795,000	5.2	5.7	808,000	7
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,490,000	1,180,000	1,500,000	5.2	1,470,000	4.9	5.4	1,480,000	7
0-4-097	六本木ライズハウス	916,000	1,040,000	926,000	5.2	905,000	4.9	5.4	912,000	7
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,880,000	4,840,000	4,930,000	5.3	4,830,000	5.0	5.5	4,770,000	7
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,040,000	622,000	1,050,000	5.4	1,030,000	5.1	5.6	1,050,000	7
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620,000	1,360,000	1,630,000	5.6	1,600,000	5.3	5.8	1,620,000	7
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,030,000	2,010,000	3,060,000	5.5	3,000,000	5.2	5.7	3,040,000	7
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,080,000	773,000	1,090,000	5.5	1,070,000	5.3	5.7	1,080,000	5
0-4-103	プロスペクト荻窪	709,000	610,000	717,000	5.5	705,000	5.3	5.7	701,000	5
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	842,000	542,000	851,000	5.4	838,000	5.2	5.6	852,000	5
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,460,000	1,050,000	1,480,000	5.6	1,440,000	5.3	5.8	1,480,000	7
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,060,000	762,000	1,020,000	5.9	1,070,000	5.9	6.2	1,050,000	5
0-4-107	フレグランス川崎	550,600	333,100	576,900	5.8	550,600	5.5	6.3	548,900	8
0-4-108	プロスペクト中央林間	528,000	435,000	531,000	6.2	527,000	6.0	6.4	524,000	5
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	2,340,000	1,690,000	2,380,000	5.3	2,320,000	5.5	5.6	2,170,000	1
0-5-013	willDo金山正木	472,000	456,000	475,000	6.5	468,000	6.3	6.7	490,095	6
0-5-026	エクセルシオール栄	424,000	428,000	425,000	6.4	422,000	6.2	6.6	641,767	6
0-5-027	willDo日比野	244,000	235,000	245,000	6.7	243,000	6.5	6.9	317,603	6
0-5-040	willDo千代田	502,000	436,000	508,000	6.5	499,000	6.3	6.7	633,000	5
0-5-041	willDo太閤通	954,000	740,000	972,000	6.1	949,000	5.9	6.4	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	306,000	274,000	308,000	6.6	305,000	6.4	6.8	370,000	5
0-5-043	willDo金山沢下	316,000	304,000	318,000	6.6	315,000	6.4	6.8	375,000	5
0-5-056	willDo勝川	488,000	401,000	499,000	6.4	477,000	6.1	6.7	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	443,000	440,000	445,000	6.5	440,000	6.3	6.7	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	524,000	561,000	525,000	6.9	523,000	6.7	7.1	641,000	5
0-5-066	willDo東別院	589,000	446,000	600,000	6.1	586,000	5.9	6.4	703,000	2
0-5-081	willDo松原	463,000	437,000	465,000	6.7	460,000	6.5	6.9	549,000	6
0-5-082	willDo四日市鶴の森	473,000	454,000	473,000	7.4	472,000	7.2	7.6	529,150	6
0-5-086	willDo代官町	507,000	447,000	510,000	6.3	504,000	6.1	6.5	655,000	6
0-5-088	willDo高畑	401,000	382,000	402,000	6.7	399,000	6.5	6.9	494,115	6
0-5-109	ドーム高峯	137,700	249,300	156,800	6.4	137,700	6.1	6.9	140,100	8
0-5-110	ドーム四ッ谷	124,000	207,100	149,200	6.6	124,000	6.3	7.1	126,500	8
0-6-014	willDo市岡	576,000	533,000	579,000	6.4	572,000	6.2	6.6	722,761	6
0-6-015	willDo海老江	301,000	269,000	303,000	6.2	299,000	6.0	6.4	350,904	6
0-6-016	willDo今福西	323,000	275,000	330,000	6.2	321,000	6.0	6.5	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	487,000	359,000	498,000	6.4	484,000	6.2	6.7	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォア南本町	228,000	243,000	231,000	7.0	224,000	6.7	7.3	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪s I	245,000	188,000	249,000	6.0	240,000	5.7	6.3	285,723	4
0-6-029	グランメーブル東淀川	194,000	187,000	198,000	6.2	189,000	5.9	6.5	236,069	4
0-6-030	willDo深江南	145,000	159,000	145,000	6.7	144,000	6.5	6.9	184,716	6
0-6-044	willDo大日	185,000	158,000	186,000	6.8	184,000	6.9	7.1	217,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-046	willDo塚本	661,000	531,000	670,000	6.2	652,000	5.9	6.5	730,000	4
0-6-047	willDo天満橋	259,000	221,000	262,000	6.2	257,000	6.3	6.5	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	229,000	226,000	230,000	6.4	229,000	6.5	6.7	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	813,000	614,000	828,000	6.0	809,000	5.8	6.3	1,040,000	2
0-6-050	willDo難波wII	375,000	356,000	378,000	6.5	373,000	6.6	6.8	486,000	1
0-6-051	willDo難波wI	546,000	476,000	550,000	6.5	544,000	6.6	6.8	690,000	1
0-6-052	是空弁天	406,000	322,000	412,000	6.1	400,000	5.8	6.4	466,000	4
0-6-058	willDo鶴見諸口	151,000	143,000	152,000	6.9	151,000	7.0	7.2	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	1,940,000	1,660,000	1,960,000	6.6	1,930,000	6.4	6.8	2,280,000	5
0-6-060	willDo南森町	416,000	341,000	418,000	6.1	415,000	6.2	6.4	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	692,000	549,000	695,000	6.1	691,000	5.9	6.3	810,000	5
0-6-067	willDo新大阪	729,000	550,000	731,000	6.2	728,000	6.3	6.5	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	611,000	567,000	614,000	6.5	607,000	6.3	6.7	731,000	6
0-6-084	willDo上新庄wI	283,000	275,000	284,000	6.6	282,000	6.4	6.8	366,000	6
0-6-085	スチューデントハイツ 九条	435,000	423,000	437,000	6.7	432,000	6.5	6.9	537,000	6
0-6-111	アプレスト新大阪	1,387,000	932,300	1,444,000	6.4	1,387,000	6.1	6.9	1,391,000	8
0-6-112	アプレスト桜川	372,100	282,100	381,900	6.4	372,100	6.1	6.9	385,800	8
0-6-113	プロスペクト美章園	277,000	276,000	279,000	6.4	274,000	6.1	6.6	277,000	7
0-6-114	プロスペクト中之島	725,000	618,000	732,000	5.8	722,000	5.9	6.1	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	367,000	353,000	371,000	6.3	362,000	6.0	6.6	366,000	7
0-6-117	プロスペクト下鴨	281,000	303,000	283,000	6.2	278,000	5.9	6.4	281,000	7
0-6-118	プロスペクト河原町五条	578,000	605,000	584,000	6.2	571,000	5.9	6.4	583,000	7
0-6-119	グランシス江坂	1,350,000	993,000	1,350,000	5.9	1,350,000	6.0	6.2	1,260,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,070,000	783,000	1,080,000	6.7	1,060,000	6.9	7.0	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	925,000	884,000	933,000	6.6	921,000	6.8	6.9	1,040,000	1
0-9-019	スターズ内山	96,100	138,000	97,200	7.4	94,900	7.1	7.7	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	346,000	503,000	348,000	7.3	344,000	7.0	7.7	579,761	4
0-9-021	willDo唐人町	148,000	183,000	150,000	6.5	145,000	6.2	6.8	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大濠	329,000	341,000	332,000	6.5	328,000	6.3	6.8	382,857	2
0-9-053	willDo中洲	1,870,000	1,730,000	1,870,000	6.6	1,860,000	6.4	6.8	2,460,000	6
0-9-061	willDo呉服町	179,000	210,000	182,000	6.4	175,000	6.1	6.7	231,000	4
ワンルームタイプ小計		75,948,300	66,750,600	76,795,600	-	75,381,100	-	-	84,630,989	-
F-1-041	パレドール円山	562,000	738,000	570,000	7.1	554,000	6.8	7.4	559,000	7
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	272,000	308,000	304,000	6.6	300,000	6.4	6.9	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	336,000	409,000	345,000	6.7	342,000	6.5	7.0	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	253,000	343,000	257,000	6.6	255,000	6.4	6.9	355,095	3
F-2-004	willDo高砂	326,000	278,000	331,000	6.8	326,000	6.5	7.1	364,904	2
F-2-042	リビングステージ南仙台	154,300	177,100	161,600	7.0	154,300	6.7	7.5	159,500	8
F-2-043	高砂関式番館	544,000	539,000	546,000	7.2	542,000	6.9	7.5	558,000	7
F-3-034	アークハイム新潟	764,000	873,000	765,000	7.2	762,000	7.0	7.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	392,000	595,000	390,000	7.6	393,000	7.8	7.9	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,370,000	860,000	1,380,000	6.7	1,360,000	6.9	7.0	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	571,000	530,000	585,000	6.9	565,000	7.1	7.2	687,666	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-4-008	セレーノ大宮	1,530,000	1,860,000	1,540,000	6.3	1,520,000	6.1	6.5	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	382,000	375,000	385,000	6.3	380,000	6.5	6.6	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	625,000	593,000	628,000	6.4	622,000	6.2	6.6	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	542,000	569,000	548,000	6.5	539,000	6.7	6.8	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	334,000	280,000	339,000	6.2	332,000	6.4	6.5	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	531,000	533,000	538,000	6.2	528,000	6.4	6.5	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	355,000	232,000	359,000	5.7	353,000	5.9	6.0	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	324,000	311,000	328,000	6.3	322,000	6.5	6.6	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,480,000	1,140,000	1,490,000	5.6	1,470,000	5.4	5.8	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	525,000	391,000	528,000	6.4	524,000	6.6	6.7	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,000,000	2,580,000	2,010,000	6.5	1,990,000	6.7	6.8	2,152,476	1
F-4-020	コリンス津田沼	315,000	322,000	318,000	6.7	312,000	6.5	7.0	352,761	6
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	416,000	302,000	418,000	6.7	415,000	6.9	7.0	453,571	1
F-4-028	ウィンバルコーラス 平塚第13	378,000	352,000	378,000	6.5	377,000	6.3	6.7	477,587	6
F-4-029	リーベスト東中山	1,340,000	1,310,000	1,350,000	6.5	1,340,000	6.7	6.8	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	397,000	419,000	399,000	5.9	394,000	5.7	6.1	484,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	579,000	593,000	588,000	5.6	575,000	5.3	5.9	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	292,000	214,000	294,000	6.4	291,000	6.5	6.7	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,230,000	1,930,000	2,260,000	5.6	2,220,000	5.4	5.8	3,115,277	5
F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	1,210,000	1,230,000	1,220,000	5.4	1,200,000	5.2	5.6	1,250,000	5
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,190,000	1,060,000	1,200,000	5.4	1,180,000	5.2	5.6	1,180,000	5
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	838,000	624,000	848,000	5.3	834,000	5.5	5.6	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,010,000	1,670,000	2,050,000	5.3	1,990,000	5.5	5.6	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,590,000	1,430,000	1,600,000	5.3	1,570,000	5.0	5.5	1,590,000	7
F-4-047	プロスペクト・グラサ 広尾	3,490,000	3,320,000	3,520,000	5.2	3,460,000	4.9	5.4	3,560,000	7
F-4-048	プロスペクト初台	506,000	520,000	511,000	5.3	504,000	5.1	5.5	518,000	5
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,070,000	814,000	1,080,000	5.6	1,060,000	5.3	5.8	1,110,000	7
F-4-050	プロスペクト町屋	481,000	418,000	486,000	5.6	475,000	5.3	5.8	484,000	7
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,580,000	1,990,000	2,600,000	5.5	2,550,000	5.2	5.7	2,630,000	7
F-4-052	プロスペクト森下	1,260,000	923,000	1,270,000	5.5	1,250,000	5.3	5.7	1,260,000	5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,110,000	827,000	1,140,000	5.5	1,100,000	5.7	5.8	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,700,000	1,930,000	1,720,000	6.0	1,670,000	5.7	6.3	1,700,000	7
F-4-055	SKレジデンス	814,000	699,000	829,000	5.8	798,000	5.5	6.1	805,000	7
F-4-056	エンゼルハイム 西六郷第2	1,008,000	1,143,000	1,052,000	6.6	1,008,000	6.3	7.0	1,012,000	8
F-4-057	ディム橋本	759,000	605,000	768,000	6.5	750,000	6.2	6.8	748,000	7
F-4-058	プロスペクト川崎	1,560,000	1,360,000	1,590,000	5.7	1,550,000	5.9	6.0	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	740,000	885,000	751,000	6.0	728,000	5.8	6.2	717,000	7
F-5-023	willDo伝馬町	603,000	581,000	605,000	6.6	600,000	6.4	6.8	627,785	6
F-5-024	グレースマンション藤	344,000	392,000	345,000	7.7	342,000	7.5	7.9	492,761	6
F-5-032	ステラートシティ桜山	609,000	549,000	611,000	6.3	607,000	6.1	6.5	735,000	3
F-5-037	willDo黒川	505,000	558,000	514,000	6.1	503,000	5.9	6.4	677,000	2
F-5-060	ユーハウス代官町	1,050,000	957,900	1,135,000	6.4	1,050,000	6.1	6.9	1,082,000	8

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-5-061	ユーハウス御器所	948,700	1,036,000	1,000,000	6.9	948,700	6.6	7.4	932,500	8
F-6-026	willDo西明石	633,000	1,110,000	638,000	7.3	628,000	7.0	7.6	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,550,000	1,560,000	1,570,000	6.0	1,530,000	5.7	6.3	1,860,000	4
F-6-062	クラウンハイム西田辺	396,000	512,000	399,000	6.2	392,000	5.9	6.4	405,000	7
F-6-063	プロスペクト桂	459,000	459,000	464,000	6.6	454,000	6.3	6.8	470,000	7
F-9-027	イマージュ霧が丘	463,000	597,000	464,000	7.3	462,000	7.0	7.6	662,714	4
ファミリータイプ小計		51,596,000	49,716,000	52,312,600	-	51,251,000	-	-	56,246,154	-
P-4-002	c-MA1	349,000	375,000	354,000	5.3	343,000	5.1	5.5	618,095	6
P-4-004	c-MA3	833,000	1,130,000	840,000	5.5	830,000	5.3	5.7	1,480,808	5
P-4-006	n-OM1	2,410,000	3,040,000	2,480,000	5.1	2,380,000	4.9	5.3	3,750,000	5
P-4-007	ストーリーア神宮前	1,900,000	2,360,000	1,930,000	5.2	1,890,000	5.0	5.4	3,160,000	5
プレミアムタイプ小計		5,492,000	6,905,000	5,604,000	-	5,443,000	-	-	9,008,903	-
物件合計		133,036,300	123,371,600	134,712,200	-	132,075,100	-	-	149,886,047	-

(注1) 「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といたします。

(注2) 「DCF法」とは、(注1)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といたします。DCF割引率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は日本土地建物株式会社、「3」は株式会社不動産投資研究所、「4」は森井総合鑑定株式会社、「5」は大和不動産鑑定株式会社、「6」は財団法人日本不動産研究所、「7」は青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、「8」は株式会社中央不動産鑑定所をそれぞれ表します。

(注4) 株式会社不動産投資研究所が作成した各物件の不動産鑑定評価書には以下の記載がなされています。

<評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲>

2011年3月11日に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所の原子力事故等に起因する不動産(投資)市況への影響については、市場参加者の投資行動や還元利回りを含め、現状では予測が困難であり、評価対象不動産の価格形成要因に与える影響は価格時点では不明である。

## ③ 個別信託不動産の収益状況

個別信託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		0-1-002		0-1-003		0-1-004	
	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	45,352	48,456	10,345	9,994	10,138	11,052	22,473	22,609
賃貸料収入	43,935	46,769	9,745	9,632	9,653	10,754	21,194	21,104
その他収入	1,417	1,686	599	361	484	298	1,279	1,504
(B) 賃貸事業費用	18,696	18,136	3,150	2,892	4,999	4,699	6,765	8,508
物件管理等委託費	4,287	4,378	795	805	1,330	1,411	1,939	1,926
公租公課	4,436	4,436	939	939	1,112	1,112	2,095	2,095
水道光熱費	866	850	224	223	225	311	1,208	1,440
修繕費	5,412	3,464	834	375	851	664	463	1,437
保険料	242	220	41	37	49	45	117	106
営業広告費等	1,823	3,095	219	443	552	345	-	468
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	877	941	94	66	126	58	191	283
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,656	30,319	7,194	7,101	5,139	6,352	15,708	14,101
(D) 減価償却費	9,919	10,008	3,117	3,117	3,245	3,256	3,835	3,835
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,736	20,311	4,077	3,984	1,893	3,096	11,872	10,265
(F) 資本的支出	2,686	533	-	-	176	315	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,970	29,786	7,194	7,101	4,963	6,037	15,708	14,101
期末稼働率	88.8%	99.5%	84.8%	96.2%	95.6%	100.0%	90.0%	95.3%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-1-023		0-1-032		0-1-033		0-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	16,935	17,520	13,206	12,983	10,003	11,153	18,109	17,323
賃貸料収入	15,876	16,269	12,196	12,368	9,382	10,268	17,218	16,894
その他収入	1,058	1,250	1,010	614	621	884	891	428
(B) 賃貸事業費用	6,561	6,282	4,661	4,306	4,289	3,156	5,477	5,340
物件管理等委託費	1,057	1,053	906	918	833	839	1,237	1,218
公租公課	1,348	1,348	720	720	915	915	1,085	1,085
水道光熱費	459	905	304	437	242	285	594	776
修繕費	1,875	1,182	1,167	871	1,434	644	938	699
保険料	65	59	47	42	32	29	66	60
営業広告費等	864	697	545	400	764	207	704	564
信託報酬	750	750	750	750	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	141	287	220	165	67	235	100	184
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,373	11,237	8,545	8,677	5,714	7,996	12,631	11,983
(D) 減価償却費	4,435	4,435	3,497	3,497	3,499	3,499	4,609	4,620
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,937	6,801	5,047	5,179	2,214	4,497	8,022	7,362
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	315
(G) NCF=(C)-(F)	10,373	11,237	8,545	8,677	5,714	7,996	12,631	11,668
期末稼働率	93.7%	87.6%	97.3%	100.0%	100.0%	96.2%	93.8%	97.9%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-1-035		0-1-036		0-1-090		0-1-091	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		スカイヒルズN15		スカイヒルズ栄町	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	20,878	21,555	12,040	12,661	16,051	32,096	18,927	37,854
賃貸料収入	19,586	20,992	11,491	12,064	16,038	32,076	18,927	37,854
その他収入	1,291	563	548	597	13	20	-	-
(B) 賃貸事業費用	6,578	6,023	3,954	4,291	2,373	5,429	4,525	5,904
物件管理等委託費	1,397	1,445	904	921	251	500	251	500
公租公課	1,361	1,361	831	831	1,501	3,002	1,792	3,585
水道光熱費	582	850	270	537	1	2	-	-
修繕費	1,039	639	669	680	30	178	1,820	570
保険料	82	74	47	43	69	138	94	181
営業広告費等	1,055	622	342	337	-	-	-	-
信託報酬	750	750	750	750	500	1,000	500	1,000
その他賃貸事業費用	309	277	136	189	21	606	67	67
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,300	15,532	8,085	8,370	13,677	26,667	14,401	31,949
(D) 減価償却費	5,745	5,745	3,858	3,858	2,039	4,078	2,424	4,850
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,554	9,786	4,227	4,511	11,638	22,588	11,976	27,098
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	232
(G) NCF=(C)-(F)	14,300	15,532	8,085	8,370	13,677	26,667	14,401	31,716
期末稼働率	98.2%	98.2%	97.1%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	92	182	92	182

物件番号	0-1-092		0-1-093		0-2-037		0-2-054	
物件名	ドーミー千歳		スカイヒルズ高台I		willDo西下台町		willDo上杉3丁目	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	12,826	25,653	16,656	31,807	22,696	22,702	20,944	20,477
賃貸料収入	12,676	25,353	16,230	30,942	22,696	22,696	20,227	20,061
その他収入	150	300	426	865	-	5	717	416
(B) 賃貸事業費用	1,890	3,460	3,322	7,473	3,760	3,998	5,586	6,055
物件管理等委託費	251	500	1,031	2,060	604	604	1,378	1,544
公租公課	917	1,834	1,185	2,370	1,973	1,973	1,815	1,817
水道光熱費	-	-	392	950	354	599	290	340
修繕費	174	-	76	523	-	-	716	671
保険料	48	102	67	142	78	71	62	56
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	282	557
信託報酬	500	1,000	500	1,000	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	-	23	70	426	-	-	289	318
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,935	22,192	13,334	24,333	18,936	18,704	15,358	14,421
(D) 減価償却費	1,353	2,707	1,643	3,293	5,560	5,560	5,654	5,654
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,582	19,485	11,690	21,040	13,376	13,143	9,704	8,767
(F) 資本的支出	-	-	230	1,514	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	10,935	22,192	13,103	22,819	18,936	18,704	15,358	14,421
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	98.0%
運用日数	92	182	92	182	183	182	183	182

物件番号	0-2-065		0-2-094		0-3-079		0-3-080	
物件名	グランメゾン七福		リビングステージ東仙台		willDo礎町		willDo笹口	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	13,476	13,673	7,911	16,922	22,718	22,625	12,855	12,411
賃貸料収入	12,543	12,983	7,350	15,764	20,768	21,984	11,870	11,592
その他収入	932	689	560	1,157	1,950	640	984	818
(B) 賃貸事業費用	4,704	4,749	2,981	6,268	6,805	5,180	4,409	4,268
物件管理等委託費	1,040	1,231	918	1,630	1,368	1,411	911	947
公租公課	969	971	448	897	1,417	1,417	1,199	1,199
水道光熱費	602	616	510	854	252	273	188	186
修繕費	964	561	232	1,628	1,411	559	445	354
保険料	43	38	31	44	75	68	38	35
営業広告費等	197	411	450	600	981	233	392	267
信託報酬	750	750	250	500	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	137	167	139	112	548	466	482	527
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,771	8,924	4,929	10,653	15,913	17,444	8,446	8,143
(D) 減価償却費	2,926	2,926	1,082	2,190	5,632	5,632	2,986	2,992
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,845	5,997	3,847	8,462	10,281	11,812	5,459	5,150
(F) 資本的支出	357	-	105	320	-	-	139	-
(G) NCF=(C)-(F)	8,414	8,924	4,824	10,333	15,913	17,444	8,306	8,143
期末稼働率	90.6%	100.0%	92.1%	100.0%	95.9%	95.8%	96.4%	96.4%
運用日数	183	182	92	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	20,209	19,370	10,383	9,999	12,878	16,622	157,265	157,257
賃貸料収入	19,861	18,062	9,252	9,428	11,696	14,511	155,407	155,825
その他収入	348	1,307	1,131	571	1,182	2,111	1,857	1,432
(B) 賃貸事業費用	4,861	6,289	6,596	4,290	9,513	10,771	27,040	21,958
物件管理等委託費	1,588	1,568	1,029	1,044	2,387	2,475	8,872	8,885
公租公課	1,108	1,119	586	586	1,353	1,353	6,042	6,053
水道光熱費	377	391	252	268	1,219	1,792	1,930	1,755
修繕費	700	1,285	3,127	816	2,281	3,203	7,878	2,991
保険料	57	51	37	33	81	74	368	333
営業広告費等	288	1,105	561	709	1,235	914	-	-
信託報酬	700	700	750	750	750	750	1,500	1,500
その他賃貸事業費用	41	67	251	81	205	208	447	439
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,347	13,080	3,786	5,709	3,365	5,851	130,224	135,299
(D) 減価償却費	4,278	4,278	1,772	1,900	3,692	3,991	30,440	30,451
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,068	8,801	2,014	3,809	△327	1,859	99,783	104,848
(F) 資本的支出	-	-	929	4,336	2,777	2,835	-	315
(G) NCF=(C)-(F)	15,347	13,080	2,857	1,372	588	3,016	130,224	134,984
期末稼働率	89.9%	95.6%	78.8%	98.1%	71.3%	100.0%	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	10,943	10,639	19,224	21,542	9,954	9,978	21,028	22,832
賃貸料収入	10,622	10,143	18,379	17,802	9,423	9,623	19,593	20,887
その他収入	321	496	845	3,740	531	355	1,435	1,944
(B) 賃貸事業費用	2,738	2,699	5,801	10,635	3,567	2,367	8,280	7,570
物件管理等委託費	932	922	2,129	2,106	926	932	1,838	1,880
公租公課	392	392	1,764	1,764	701	701	1,234	1,234
水道光熱費	101	110	978	962	210	216	469	466
修繕費	530	272	713	5,129	1,077	206	3,653	2,891
保険料	22	19	79	72	29	26	75	68
営業広告費等	-	224	110	561	554	203	847	990
信託報酬	750	750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	9	7	25	38	67	79	161	38
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,204	7,940	13,423	10,907	6,387	7,611	12,748	15,261
(D) 減価償却費	1,481	1,494	4,180	3,822	2,265	2,274	3,908	3,964
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,723	6,446	9,243	7,084	4,122	5,337	8,840	11,296
(F) 資本的支出	320	310	119	609	-	105	-	1,942
(G) NCF=(C)-(F)	7,884	7,629	13,303	10,298	6,387	7,506	12,748	13,318
期末稼働率	96.4%	96.4%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	89.5%	94.4%
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シュブリーム		ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	16,194	16,882	18,202	19,242	21,176	21,098	22,846	21,883
賃貸料収入	15,293	16,020	17,609	18,404	18,692	20,674	21,980	19,904
その他収入	901	861	592	837	2,483	423	866	1,979
(B) 賃貸事業費用	4,603	4,192	7,041	5,182	8,542	4,079	5,563	7,032
物件管理等委託費	1,126	1,155	1,324	1,369	1,428	1,457	1,666	1,615
公租公課	886	886	1,014	1,014	1,059	1,059	1,333	1,333
水道光熱費	152	160	299	292	373	392	392	409
修繕費	1,083	644	3,180	758	2,936	246	566	1,448
保険料	35	31	45	40	43	39	60	54
営業広告費等	444	454	320	698	1,758	-	95	859
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	124	109	105	257	191	133	698	561
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,591	12,690	11,161	14,059	12,634	17,019	17,283	14,851
(D) 減価償却費	4,315	4,315	1,436	1,474	2,732	2,745	5,774	5,784
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,276	8,374	9,724	12,585	9,902	14,274	11,509	9,066
(F) 資本的支出	-	-	1,507	682	216	462	-	315
(G) NCF=(E)-(F)	11,591	12,690	9,653	13,377	12,417	16,557	17,283	14,536
期末稼働率	94.9%	94.9%	86.6%	97.5%	100.0%	96.8%	92.9%	82.1%
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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	28,996	26,672	11,248	11,655	14,505	13,733	20,310	20,310
賃貸料収入	27,030	26,159	10,431	10,307	13,657	13,076	20,310	20,310
その他収入	1,966	512	817	1,348	847	657	-	-
(B) 賃貸事業費用	5,431	4,253	3,355	3,970	3,887	4,249	1,922	3,727
物件管理等委託費	1,682	1,647	942	956	1,229	1,221	611	611
公租公課	1,017	1,017	498	498	845	845	519	2,328
水道光熱費	214	213	152	156	116	126	-	-
修繕費	1,321	285	1,467	1,173	681	567	-	-
保険料	45	40	28	25	29	26	40	36
営業広告費等	350	252	265	1,032	235	696	-	-
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	50	45	-	126	-	15	-	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,565	22,419	7,893	7,685	10,617	9,484	18,387	16,582
(D) 減価償却費	1,384	1,410	1,584	1,585	3,105	3,105	6,195	6,195
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	22,180	21,008	6,309	6,100	7,511	6,378	12,192	10,387
(F) 資本的支出	645	950	-	819	-	-	-	-
(G) NCF=(E)-(F)	22,919	21,469	7,893	6,866	10,617	9,484	18,387	16,582
期末稼働率	93.1%	89.5%	82.8%	100.0%	91.6%	100.0%	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	26,010	26,010	22,356	22,356	15,573	15,573	6,836	6,862
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	-	-	-	-	-	-	573	600
(B) 賃貸事業費用	3,377	3,371	3,619	3,564	2,260	2,255	1,102	1,100
物件管理等委託費	782	782	1,274	1,274	270	270	84	84
公租公課	1,788	1,788	1,598	1,598	1,263	1,263	316	316
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	55	50	46	42	46	42	21	19
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	-	-	50	-	-	-	-	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,632	22,638	18,736	18,791	13,313	13,317	5,734	5,762
(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)	16,392	16,398	12,525	12,579	7,439	7,443	3,863	3,891
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	22,632	22,638	18,736	18,791	13,313	13,317	5,734	5,762
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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	29,165	29,163	20,023	20,023	18,926	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	33	31	-	-	500	600	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,883	2,797	2,077	2,072	3,072	3,017	2,429	2,346
物件管理等委託費	408	408	324	324	1,005	1,005	742	742
公租公課	936	936	1,027	1,027	1,317	1,317	922	922
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	59	53	46	41	48	44	35	31
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	800	720	-	-	50	-	80	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	26,281	26,365	17,945	17,950	15,854	16,009	10,596	10,679
(D) 減価償却費	7,674	7,678	6,167	6,167	5,420	5,420	4,314	4,314
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,606	18,686	11,778	11,782	10,433	10,588	6,281	6,365
(F) 資本的支出	-	116	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	26,281	26,248	17,945	17,950	15,854	16,009	10,596	10,679
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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	8,379	8,379	38,563	37,765	15,727	32,068	25,361	50,864
賃貸料収入	8,379	8,379	36,010	36,473	14,862	30,135	24,441	48,854
その他収入	-	-	2,553	1,292	864	1,933	920	2,010
(B) 賃貸事業費用	1,124	1,122	6,998	5,328	5,034	7,579	5,844	9,150
物件管理等委託費	114	114	2,438	2,298	1,066	2,062	2,050	4,066
公租公課	310	310	-	-	674	1,348	766	1,532
水道光熱費	-	-	601	632	241	472	135	409
修繕費	-	-	1,188	648	976	1,046	1,020	402
保険料	20	18	76	69	38	46	46	41
営業広告費等	-	-	1,950	910	1,678	1,837	997	1,425
信託報酬	680	680	600	600	224	448	442	884
その他賃貸事業費用	-	-	144	168	135	315	386	388
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,254	7,256	31,565	32,436	10,692	24,489	19,517	41,714
(D) 減価償却費	1,723	1,723	4,560	4,571	2,014	4,053	2,300	4,601
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,530	5,532	27,004	27,865	8,678	20,436	17,216	37,112
(F) 資本的支出	-	-	-	315	472	462	0	113
(G) NCF=(C)-(F)	7,254	7,256	31,565	32,121	10,220	24,027	19,517	41,600
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	97.9%	98.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	92	182	92	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	16,059	31,779	86,499	181,535	18,345	34,327	30,058	62,491
賃貸料収入	15,796	30,784	81,241	173,891	17,082	33,037	28,366	60,571
その他収入	262	994	5,257	7,643	1,262	1,289	1,692	1,920
(B) 賃貸事業費用	3,332	6,782	34,623	44,253	4,693	8,182	7,111	11,201
物件管理等委託費	1,113	2,176	8,018	15,550	1,246	2,487	2,092	4,260
公租公課	783	1,568	4,282	8,564	558	1,117	334	669
水道光熱費	179	374	3,628	5,620	258	500	412	810
修繕費	347	891	7,127	4,652	1,244	1,165	909	1,101
保険料	37	49	223	306	38	48	75	137
営業広告費等	510	963	10,267	7,240	1,017	2,174	2,202	1,765
信託報酬	262	525	1,037	2,074	297	594	500	1,000
その他賃貸事業費用	97	234	37	242	31	94	585	1,456
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,727	24,996	51,875	137,281	13,652	26,144	22,946	51,290
(D) 減価償却費	1,766	3,532	10,640	21,347	1,978	3,957	5,984	11,969
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,960	21,464	41,235	115,934	11,673	22,186	16,961	39,321
(F) 資本的支出	-	-	3,603	2,221	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	12,727	24,996	48,272	135,060	13,652	26,144	22,946	51,290
期末稼働率	100.0%	95.2%	96.0%	100.0%	90.0%	96.0%	95.8%	96.9%
運用日数	92	182	92	182	92	182	92	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	54,321	114,156	19,578	40,277	11,678	24,598	15,489	31,307
賃貸料収入	52,490	107,911	18,653	38,206	10,991	23,630	14,860	29,556
その他収入	1,831	6,245	925	2,071	686	968	629	1,750
(B) 賃貸事業費用	15,352	21,810	3,664	7,845	2,798	5,692	3,195	8,061
物件管理等委託費	2,776	5,624	1,228	2,374	807	1,676	1,149	2,262
公租公課	2,229	4,459	450	901	265	530	530	1,060
水道光熱費	605	1,091	182	371	202	374	253	489
修繕費	4,749	1,426	166	1,056	409	852	200	1,339
保険料	145	185	42	59	31	46	36	51
営業広告費等	3,365	6,017	987	1,819	482	1,037	526	1,824
信託報酬	750	1,500	500	1,000	500	1,000	500	1,000
その他賃貸事業費用	730	1,504	107	264	98	174	-	33
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	38,969	92,345	15,913	32,431	8,880	18,905	12,294	23,245
(D) 減価償却費	9,281	18,562	2,396	4,792	2,062	4,136	1,985	3,971
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	29,687	73,782	13,517	27,639	6,817	14,768	10,308	19,274
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	1,136	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	38,969	92,345	15,913	32,431	8,880	17,768	12,294	23,245
期末稼働率	95.3%	98.2%	100.0%	100.0%	88.2%	90.3%	98.4%	97.4%
運用日数	92	182	92	182	92	182	92	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		フレグランズ川崎		プロスペクト中央林間	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	28,185	57,054	21,462	49,249	10,700	22,351	12,128	23,124
賃貸料収入	26,425	54,350	21,246	42,368	10,513	21,505	10,734	22,071
その他収入	1,759	2,704	215	6,880	186	845	1,393	1,053
(B) 賃貸事業費用	9,457	13,652	3,477	8,551	2,652	4,486	2,938	4,569
物件管理等委託費	2,163	4,375	1,395	2,629	769	1,541	897	1,569
公租公課	1,038	2,076	1,099	2,198	451	902	505	1,010
水道光熱費	319	671	301	542	148	272	188	390
修繕費	2,793	1,996	115	50	572	615	230	108
保険料	63	96	50	66	77	32	30	44
営業広告費等	2,388	3,066	15	2,048	412	734	586	426
信託報酬	625	1,250	500	1,000	133	267	500	1,000
その他賃貸事業費用	64	118	-	16	86	120	-	18
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,727	43,402	17,984	40,698	8,047	17,864	9,189	18,555
(D) 減価償却費	3,394	6,789	3,710	7,432	2,150	4,300	2,419	4,839
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,332	36,612	14,274	33,266	5,897	13,564	6,770	13,716
(F) 資本的支出	-	-	-	315	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	18,727	43,402	17,984	40,383	8,047	17,864	9,189	18,555
期末稼働率	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	98.0%	97.9%	97.9%
運用日数	92	182	92	182	92	182	92	182

物件番号	0-4-120		0-5-013		0-5-026		0-5-027	
物件名	ガーラプレイス新宿御苑		willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	-	2,873	19,399	20,435	18,514	18,395	11,499	11,790
賃貸料収入	-	2,839	18,378	19,038	17,925	18,028	11,210	11,481
その他収入	-	34	1,021	1,397	588	366	289	309
(B) 賃貸事業費用	-	227	3,657	3,995	5,877	6,123	3,210	2,849
物件管理等委託費	-	197	1,248	1,265	1,473	1,476	1,086	1,081
公租公課	-	-	1,266	1,266	1,329	1,329	713	713
水道光熱費	-	-	224	192	201	222	143	147
修繕費	-	-	424	422	1,590	1,241	788	491
保険料	-	4	54	49	65	59	36	33
営業広告費等	-	-	434	533	130	920	270	340
信託報酬	-	21	-	-	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	-	3	5	266	335	123	170	41
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	-	2,646	15,742	16,440	12,637	12,271	8,289	8,941
(D) 減価償却費	-	2,018	4,976	4,976	4,401	4,406	3,196	3,196
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	-	627	10,765	11,463	8,235	7,864	5,093	5,744
(F) 資本的支出	-	-	-	-	225	330	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	-	2,646	15,742	16,440	12,411	11,941	8,289	8,941
期末稼働率	-	93.6%	95.8%	100.0%	85.4%	95.8%	93.5%	90.3%
運用日数	-	7	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	22,412	20,296	40,965	39,423	13,849	14,797	15,182	15,525
賃貸料収入	21,290	19,563	39,145	38,086	12,824	14,556	14,776	14,695
その他収入	1,121	732	1,820	1,337	1,025	240	406	829
(B) 賃貸事業費用	6,262	7,947	10,373	9,880	5,353	3,615	4,058	4,239
物件管理等委託費	1,700	1,694	2,471	2,411	1,295	1,330	1,335	1,323
公租公課	1,535	1,535	2,426	2,426	857	857	961	961
水道光熱費	294	339	452	504	170	175	145	154
修繕費	1,492	1,555	1,718	1,812	1,116	350	330	576
保険料	66	60	119	107	37	33	41	37
営業広告費等	213	1,653	1,368	1,807	838	114	204	431
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	209	357	1,066	60	288	3	290	5
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,150	12,348	30,592	29,543	8,495	11,181	11,124	11,286
(D) 減価償却費	6,748	6,748	11,558	11,558	3,793	3,793	3,920	3,920
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,401	5,600	19,033	17,984	4,702	7,387	7,203	7,365
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	16,150	12,348	30,592	29,543	8,495	11,181	11,124	11,286
期末稼働率	79.9%	98.4%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	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		ステージャ黄金		willDo稲永		willDo東別院	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	22,545	22,572	20,894	20,757	26,400	26,421	25,591	23,592
賃貸料収入	21,044	20,585	20,417	20,121	26,400	26,400	24,882	23,111
その他収入	1,501	1,986	476	636	-	21	709	481
(B) 賃貸事業費用	5,647	6,794	6,564	6,227	4,632	4,624	7,122	6,839
物件管理等委託費	1,535	1,527	1,812	1,813	1,482	1,482	1,747	1,724
公租公課	1,578	1,578	1,651	1,651	2,314	2,314	2,089	2,089
水道光熱費	795	778	274	298	-	-	229	259
修繕費	485	941	835	1,126	-	-	1,165	509
保険料	64	58	67	61	86	78	71	64
営業広告費等	238	809	798	512	-	-	515	1,287
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	200	352	373	14	-	-	553	154
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,897	15,777	14,329	14,530	21,767	21,796	18,469	16,753
(D) 減価償却費	5,695	5,695	6,530	6,530	7,586	7,593	7,413	7,413
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,202	10,081	7,799	8,000	14,180	14,203	11,056	9,339
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	509	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	16,897	15,777	14,329	14,530	21,767	21,287	18,469	16,753
期末稼働率	95.3%	100.0%	94.0%	94.0%	100.0%	100.0%	84.8%	98.5%
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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	21,862	21,093	25,998	25,182	22,661	22,048	20,946	20,424
賃貸料収入	20,880	20,482	22,924	23,913	22,010	21,461	20,150	20,001
その他収入	982	610	3,073	1,268	651	586	796	423
(B) 賃貸事業費用	6,380	6,270	7,774	6,172	6,563	6,198	6,143	6,188
物件管理等委託費	1,514	1,486	1,707	1,729	1,779	1,756	1,633	1,606
公租公課	1,570	1,570	1,467	1,467	2,203	2,203	1,767	1,767
水道光熱費	195	207	881	860	358	381	157	230
修繕費	1,261	932	1,231	408	606	611	851	886
保険料	52	47	74	66	62	56	59	54
営業広告費等	849	975	1,494	549	538	255	829	728
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	185	300	166	340	264	182	95	165
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,482	14,823	18,224	19,010	16,098	15,850	14,802	14,235
(D) 減価償却費	5,385	5,385	6,872	6,872	6,534	6,534	5,605	5,605
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,096	9,438	11,352	12,138	9,563	9,315	9,197	8,629
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	15,482	14,823	18,224	19,010	16,098	15,850	14,802	14,235
期末稼働率	98.1%	100.0%	98.7%	97.9%	96.4%	92.7%	98.1%	96.3%
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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	4,783	10,343	4,073	9,374	26,159	25,076	12,602	12,708
賃貸料収入	4,656	9,921	3,964	8,895	24,418	23,887	11,979	12,588
その他収入	127	421	108	478	1,740	1,189	623	120
(B) 賃貸事業費用	1,185	3,813	1,981	3,962	6,029	7,278	4,022	2,606
物件管理等委託費	405	833	354	705	1,540	1,542	855	865
公租公課	269	539	220	441	1,985	1,985	788	788
水道光熱費	141	460	120	392	366	382	227	230
修繕費	18	645	358	1,380	833	1,119	1,003	173
保険料	17	30	15	27	78	71	34	31
営業広告費等	133	874	711	592	442	1,323	911	261
信託報酬	200	400	200	400	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	-	28	-	22	32	104	201	256
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	3,597	6,530	2,091	5,411	20,130	17,797	8,580	10,101
(D) 減価償却費	413	854	258	520	7,226	7,242	3,387	3,387
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,183	5,675	1,833	4,891	12,903	10,555	5,192	6,714
(F) 資本的支出	-	13,447	138	130	861	445	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	3,597	△6,917	1,953	5,281	19,269	17,352	8,580	10,101
期末稼働率	86.3%	100.0%	94.3%	97.4%	95.2%	96.8%	96.3%	100.0%
運用日数	92	182	92	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	15,229	14,848	20,509	21,473	12,187	12,565	10,693	10,105
賃貸料収入	13,831	13,909	19,472	20,303	11,255	12,391	10,222	9,667
その他収入	1,398	938	1,036	1,169	932	174	470	437
(B) 賃貸事業費用	5,669	5,144	5,336	6,699	6,063	5,161	2,644	3,391
物件管理等委託費	949	946	1,447	1,468	912	948	891	873
公租公課	913	913	1,308	1,308	788	788	793	793
水道光熱費	231	246	408	398	349	362	167	176
修繕費	1,598	1,357	818	2,402	1,758	1,952	341	886
保険料	42	38	68	62	41	37	28	25
営業広告費等	991	670	500	253	1,316	236	415	512
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	192	222	34	57	147	85	6	124
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	9,560	9,703	15,172	14,773	6,123	7,404	8,049	6,713
(D) 減価償却費	3,918	3,918	3,910	3,564	2,293	2,357	2,790	2,790
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,641	5,785	11,261	11,208	3,830	5,046	5,259	3,923
(F) 資本的支出	-	-	1,106	1,759	567	2,175	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	9,560	9,703	14,066	13,013	5,556	5,228	8,049	6,713
期末稼働率	96.5%	93.4%	94.6%	98.4%	100.0%	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		0-6-045	
物件名	グランメール東淀川		willDo深江南		willDo大日		willDo新大阪 sⅡ	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	9,139	9,182	6,983	7,130	9,490	9,131	9,287	8,013
賃貸料収入	8,601	8,696	6,826	6,898	8,622	8,415	8,591	7,503
その他収入	538	486	157	232	868	715	696	509
(B) 賃貸事業費用	2,095	3,186	1,305	1,503	2,481	2,857	2,963	2,314
物件管理等委託費	759	757	603	592	754	740	772	694
公租公課	580	580	420	420	586	586	666	666
水道光熱費	319	326	32	36	248	273	190	196
修繕費	323	1,168	115	213	557	895	587	340
保険料	26	23	21	19	24	22	26	22
営業広告費等	69	315	105	202	310	290	705	371
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	17	13	7	19	-	49	14	23
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,043	5,996	5,677	5,626	7,009	6,273	6,324	5,699
(D) 減価償却費	2,034	2,034	1,620	1,620	2,372	2,375	2,646	2,646
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,009	3,962	4,057	4,006	4,636	3,897	3,678	3,053
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	126	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	7,043	5,996	5,677	5,626	7,009	6,147	6,324	5,699
期末稼働率	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	-
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	166

物件番号	0-6-046		0-6-047		0-6-048		0-6-049	
物件名	willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町		willDo谷町	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	27,901	28,199	11,783	11,219	10,459	11,069	35,091	33,505
賃貸料収入	26,908	27,280	10,647	10,713	9,824	10,783	32,968	32,654
その他収入	992	918	1,136	506	635	286	2,122	850
(B) 賃貸事業費用	6,813	6,785	4,743	4,323	4,785	3,844	8,981	7,560
物件管理等委託費	1,731	1,738	889	899	925	950	2,100	2,093
公租公課	1,967	1,967	436	436	611	611	1,438	1,438
水道光熱費	340	349	234	274	258	244	330	372
修繕費	1,300	919	893	781	797	525	1,809	823
保険料	77	70	30	27	32	29	79	71
営業広告費等	578	904	1,363	970	1,215	525	1,668	1,283
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	66	85	144	183	194	207	803	727
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	21,087	21,413	7,040	6,896	5,674	7,225	26,109	25,945
(D) 減価償却費	7,277	7,277	3,045	3,046	3,169	3,169	7,595	7,595
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,810	14,136	3,994	3,849	2,504	4,055	18,514	18,350
(F) 資本的支出	-	-	-	252	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	21,087	21,413	7,040	6,644	5,674	7,225	26,109	25,945
期末稼働率	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%	94.4%	98.1%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-050		0-6-051		0-6-052		0-6-058	
物件名	willDo難波 wII		willDo難波 wI		是空弁天		willDo鶴見諸口	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	17,526	17,313	25,493	25,327	15,729	16,545	7,367	7,295
賃貸料収入	16,905	17,062	24,177	24,690	15,327	16,254	6,802	6,975
その他収入	621	251	1,315	637	402	291	565	319
(B) 賃貸事業費用	5,187	4,554	8,724	7,128	5,368	7,212	1,817	1,856
物件管理等委託費	1,180	1,207	1,523	1,551	1,004	1,025	529	536
公租公課	1,299	1,299	1,947	1,947	939	939	547	547
水道光熱費	221	231	430	425	130	113	63	56
修繕費	786	650	1,880	1,446	944	3,508	262	300
保険料	53	48	77	70	49	44	20	18
営業広告費等	830	329	2,057	888	973	340	381	342
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	65	38	56	48	576	491	13	55
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,339	12,759	16,768	18,198	10,361	9,332	5,549	5,439
(D) 減価償却費	5,092	5,092	7,945	7,952	4,555	4,558	1,577	1,577
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,247	7,667	8,823	10,246	5,805	4,774	3,972	3,861
(F) 資本的支出	-	-	-	102	756	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	12,339	12,759	16,768	18,096	9,605	9,332	5,549	5,439
期末稼働率	97.8%	100.0%	100.0%	98.5%	95.2%	89.2%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-059		0-6-060		0-6-064		0-6-067	
物件名	willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町		willDo新大阪	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	88,404	90,869	17,925	17,355	30,485	29,956	32,451	32,779
賃貸料収入	84,402	87,340	16,633	16,955	28,156	28,321	31,354	30,717
その他収入	4,002	3,529	1,292	400	2,329	1,635	1,097	2,062
(B) 賃貸事業費用	22,813	22,297	5,244	4,084	7,753	8,161	6,740	8,042
物件管理等委託費	4,680	4,786	1,286	1,272	1,824	1,820	1,766	1,775
公租公課	6,758	6,758	1,216	1,216	2,133	2,133	2,177	2,177
水道光熱費	917	941	240	247	1,053	1,110	466	505
修繕費	4,062	3,557	588	341	780	1,000	624	1,259
保険料	235	213	39	35	74	67	79	71
営業広告費等	4,199	3,909	1,049	157	719	993	863	1,396
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,208	1,380	74	63	416	284	12	106
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	65,591	68,571	12,681	13,270	22,732	21,795	25,711	24,736
(D) 減価償却費	22,637	22,641	3,746	3,746	8,048	8,049	8,608	8,613
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	42,954	45,930	8,934	9,524	14,684	13,745	17,103	16,123
(F) 資本的支出	-	406	-	-	-	189	105	378
(G) NCF=(C)-(F)	65,591	68,165	12,681	13,270	22,732	21,606	25,606	24,358
期末稼働率	98.0%	100.0%	100.0%	96.8%	97.4%	100.0%	98.4%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-083		0-6-084		0-6-085		0-6-111	
物件名	willDo三宮イースト		willDo上新庄w I		スチューデントハイツ 九条		アプレスト新大阪	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	28,066	27,294	13,423	12,733	22,550	21,981	43,615	82,124
賃貸料収入	26,405	26,229	12,621	12,631	21,145	20,691	42,010	80,329
その他収入	1,660	1,065	801	102	1,404	1,290	1,604	1,795
(B) 賃貸事業費用	6,502	6,814	4,007	3,453	6,118	6,337	23,738	47,244
物件管理等委託費	1,955	1,958	971	966	1,712	1,686	14,440	25,302
公租公課	2,342	2,342	1,145	1,145	1,188	1,188	1,442	2,885
水道光熱費	324	337	153	166	695	691	2,277	4,702
修繕費	375	686	427	311	979	1,218	1,163	8,161
保険料	75	68	35	32	45	41	99	136
営業広告費等	678	588	486	49	648	652	210	226
信託報酬	750	750	750	750	750	750	412	825
その他賃貸事業費用	—	82	36	32	98	109	3,692	5,004
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	21,564	20,479	9,416	9,280	16,431	15,643	19,877	34,880
(D) 減価償却費	8,610	8,610	2,976	2,976	3,772	3,775	5,813	12,508
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	12,953	11,869	6,439	6,303	12,659	11,868	14,063	22,372
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	294	—	14,718
(G) NCF=(C)-(F)	21,564	20,479	9,416	9,280	16,431	15,349	19,877	20,161
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	93.5%	100.0%	100.0%	72.9%	71.8%
運用日数	183	182	183	182	183	182	92	182

物件番号	0-6-112		0-6-113		0-6-114		0-6-115	
物件名	アプレスト桜川		プロスペクト美章園		プロスペクト中之島		アプレストながせ	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	9,189	18,514	5,938	12,368	15,801	31,517	4,031	6,736
賃貸料収入	8,435	17,462	5,742	11,615	14,331	29,579	3,766	6,421
その他収入	753	1,052	195	753	1,470	1,938	264	315
(B) 賃貸事業費用	2,431	5,099	1,466	2,932	5,233	8,240	1,092	2,536
物件管理等委託費	703	1,405	458	909	990	1,876	432	732
公租公課	359	718	321	642	804	1,609	183	367
水道光熱費	352	729	55	123	211	429	165	476
修繕費	407	906	212	205	673	1,164	127	63
保険料	27	38	20	27	52	66	53	51
営業広告費等	441	1,006	88	342	1,807	1,871	—	624
信託報酬	125	250	300	600	500	1,000	125	219
その他賃貸事業費用	14	45	9	81	194	221	4	1
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	6,757	13,415	4,471	9,436	10,567	23,277	2,939	4,200
(D) 減価償却費	1,611	3,229	947	1,895	3,174	6,348	597	1,212
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,145	10,186	3,523	7,540	7,393	16,928	2,342	2,987
(F) 資本的支出	—	199	—	—	—	—	—	780
(G) NCF=(C)-(F)	6,757	13,216	4,471	9,436	10,567	23,277	2,939	3,419
期末稼働率	97.9%	100.0%	93.2%	100.0%	98.4%	100.0%	92.3%	—
運用日数	92	182	92	182	92	182	92	160

物件番号	0-6-116		0-6-117		0-6-118		0-6-119	
物件名	プロスペクト豊中服部		プロスペクト下鴨		プロスペクト河原町五条		グランシス江坂	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	7,524	15,058	5,889	12,031	12,334	26,614	-	1,822
賃貸料収入	7,524	15,048	5,647	11,325	11,797	23,912	-	1,776
その他収入	-	10	241	706	537	2,701	-	45
(B) 賃貸事業費用	1,362	2,747	1,489	3,312	2,886	7,153	-	182
物件管理等委託費	480	956	503	1,008	859	1,687	-	63
公租公課	413	826	248	497	653	1,307	-	-
水道光熱費	130	271	250	318	422	1,011	-	-
修繕費	-	7	49	722	64	667	-	-
保険料	27	37	19	17	43	56	-	4
営業広告費等	-	-	117	120	240	1,274	-	-
信託報酬	300	600	300	600	500	1,000	-	-
その他賃貸事業費用	11	48	-	27	102	147	-	114
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	6,161	12,311	4,400	8,719	9,448	19,461	-	1,639
(D) 減価償却費	1,750	3,502	965	1,979	2,060	4,136	-	2,070
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,410	8,809	3,434	6,739	7,387	15,325	-	△430
(F) 資本的支出	-	100	-	1,118	630	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	6,161	12,211	4,400	7,601	8,818	19,461	-	1,639
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	90.6%	89.4%	-	88.3%
運用日数	92	182	92	182	92	182	-	7

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-019		0-9-020	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		スターズ内山		内山南小倉駅前ビル	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	49,932	49,128	43,658	43,378	5,661	5,828	22,735	23,089
賃貸料収入	45,551	45,297	40,263	40,343	5,194	5,164	21,352	21,971
その他収入	4,380	3,831	3,395	3,035	467	663	1,383	1,117
(B) 賃貸事業費用	10,343	9,430	10,077	9,639	4,270	2,419	9,432	7,792
物件管理等委託費	2,189	2,180	2,057	2,048	589	599	2,031	2,046
公租公課	2,725	2,725	3,343	3,343	450	450	2,282	2,290
水道光熱費	1,839	1,844	1,700	1,693	194	217	784	809
修繕費	1,663	1,022	1,139	870	2,630	631	2,512	1,330
保険料	127	114	131	119	26	24	178	162
営業広告費等	1,017	767	947	804	378	495	681	377
信託報酬	750	750	750	750	-	-	700	700
その他賃貸事業費用	31	24	7	9	-	-	261	76
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	39,588	39,698	33,580	33,738	1,391	3,408	13,303	15,296
(D) 減価償却費	14,454	14,460	11,688	11,688	1,565	1,645	6,473	6,499
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	25,133	25,238	21,892	22,050	△174	1,763	6,829	8,796
(F) 資本的支出	-	325	-	-	3,123	1,050	562	942
(G) NCF=(C)-(F)	39,588	39,373	33,580	33,738	△1,732	2,358	12,741	14,354
期末稼働率	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	82.4%	100.0%	96.7%	95.5%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-9-021		0-9-022		0-9-053		0-9-061	
物件名	willDo唐人町		ストリームライン大濠		willDo中洲		willDo呉服町	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	7,876	7,556	16,070	16,467	87,507	87,810	8,567	9,413
賃貸料収入	6,949	7,130	15,615	16,132	83,911	85,062	7,759	8,914
その他収入	927	426	454	335	3,595	2,747	807	498
(B) 賃貸事業費用	3,153	2,541	4,618	3,779	22,668	20,598	4,333	3,221
物件管理等委託費	835	850	1,090	1,120	5,091	5,117	832	850
公租公課	668	668	1,284	1,284	4,937	4,937	662	662
水道光熱費	183	185	256	265	1,049	1,083	203	217
修繕費	724	267	1,231	325	5,236	2,873	633	421
保険料	27	25	47	42	241	218	30	27
営業広告費等	713	544	703	585	4,428	4,646	955	87
信託報酬	-	-	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	-	-	4	156	934	970	266	204
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,723	5,015	11,451	12,688	64,838	67,211	4,234	6,191
(D) 減価償却費	2,004	2,024	3,178	3,178	19,143	19,165	2,215	2,215
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,718	2,990	8,273	9,509	45,694	48,045	2,018	3,976
(F) 資本的支出	220	105	-	-	101	315	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	4,502	4,910	11,451	12,688	64,737	66,896	4,234	6,191
期末稼働率	96.0%	100.0%	96.3%	100.0%	93.1%	98.9%	96.3%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	21,141	42,220	15,794	16,611	20,371	20,471	15,412	14,913
賃貸料収入	19,115	39,959	15,192	16,022	19,339	19,930	15,076	14,387
その他収入	2,026	2,260	602	589	1,031	540	336	525
(B) 賃貸事業費用	8,763	18,473	5,971	5,551	7,661	5,870	5,396	6,960
物件管理等委託費	2,284	4,467	1,152	1,347	1,403	1,590	1,159	1,300
公租公課	1,409	2,818	1,489	1,490	1,814	1,813	1,335	1,337
水道光熱費	1,078	1,510	262	308	489	518	345	388
修繕費	2,994	4,512	1,375	950	2,463	585	1,361	2,267
保険料	100	152	81	74	108	98	76	69
営業広告費等	101	2,201	550	276	372	212	127	535
信託報酬	500	1,000	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	294	1,810	309	352	260	302	240	310
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,377	23,746	9,823	11,060	12,709	14,600	10,015	7,953
(D) 減価償却費	1,769	3,539	3,906	3,949	4,938	4,952	2,812	2,847
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,607	20,207	5,916	7,111	7,771	9,647	7,203	5,105
(F) 資本的支出	-	-	2,520	1,205	961	884	2,573	-
(G) NCF=(C)-(F)	12,377	23,746	7,303	9,855	11,748	13,715	7,441	7,953
期末稼働率	74.0%	85.6%	97.5%	93.5%	94.4%	97.5%	91.3%	100.0%
運用日数	92	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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	15,894	15,470	3,989	9,860	16,323	31,100	50,958	53,521
賃貸料収入	15,331	14,885	3,741	9,129	15,410	30,088	48,977	50,486
その他収入	563	585	248	731	913	1,011	1,980	3,034
(B) 賃貸事業費用	2,740	3,241	2,464	6,151	4,682	9,499	26,194	24,843
物件管理等委託費	1,072	1,215	695	1,326	1,205	2,051	4,672	4,717
公租公課	716	716	417	835	1,187	2,375	6,077	6,077
水道光熱費	312	353	314	479	787	1,296	1,004	1,105
修繕費	491	678	10	1,983	12	1,472	9,361	6,432
保険料	51	47	28	36	75	96	295	268
営業広告費等	97	200	659	795	363	194	869	1,159
信託報酬	—	—	250	500	250	500	750	750
その他賃貸事業費用	—	30	88	195	800	1,512	3,163	4,333
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	13,154	12,229	1,525	3,709	11,641	21,600	24,763	28,677
(D) 減価償却費	3,786	3,786	550	1,105	1,970	3,981	11,305	11,528
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,367	8,442	974	2,604	9,671	17,619	13,458	17,148
(F) 資本的支出	—	—	112	—	357	2,389	4,357	15,638
(G) NCF=(C)-(F)	13,154	12,229	1,412	3,709	11,284	19,211	20,406	13,038
期末稼働率	100.0%	93.8%	73.6%	96.2%	86.3%	85.9%	89.4%	93.3%
運用日数	183	182	92	182	92	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		人間駅前ビル		人間駅前第二ビル		セレーノ大宮	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	25,701	23,525	65,174	66,328	23,753	26,217	70,438	71,677
賃貸料収入	22,799	21,503	59,627	58,170	22,165	24,200	65,028	66,768
その他収入	2,902	2,022	5,547	8,158	1,587	2,017	5,409	4,909
(B) 賃貸事業費用	10,455	14,036	17,374	20,968	12,416	11,244	18,987	16,057
物件管理等委託費	2,601	2,540	4,343	4,282	2,577	2,629	4,190	4,241
公租公課	2,518	2,518	2,976	2,988	2,671	2,682	4,548	4,548
水道光熱費	404	421	5,287	4,847	441	400	688	733
修繕費	1,839	5,411	3,012	5,802	4,026	3,098	6,036	3,459
保険料	153	139	182	164	131	118	246	223
営業広告費等	1,579	1,470	702	1,939	1,204	868	2,472	1,304
信託報酬	750	750	700	700	1,250	1,250	750	750
その他賃貸事業費用	607	785	170	243	113	196	54	797
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,246	9,488	47,799	45,360	11,337	14,973	51,450	55,620
(D) 減価償却費	5,727	5,892	8,864	9,045	5,544	5,705	7,767	7,805
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,519	3,596	38,935	36,315	5,793	9,268	43,683	47,814
(F) 資本的支出	3,927	14,151	7,522	19,001	7,006	8,677	665	4,173
(G) NCF=(C)-(F)	11,319	△4,663	40,277	26,359	4,330	6,295	50,785	51,446
期末稼働率	78.7%	86.5%	95.2%	97.6%	82.0%	88.3%	92.2%	94.2%
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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	18,006	17,777	29,377	29,031	24,081	25,186	14,566	14,568
賃貸料収入	16,361	16,875	27,935	28,265	22,464	23,735	13,654	13,293
その他収入	1,644	901	1,441	766	1,617	1,451	912	1,275
(B) 賃貸事業費用	5,449	5,367	5,780	5,913	8,482	8,050	3,607	4,085
物件管理等委託費	1,263	1,307	1,880	1,894	1,833	1,869	1,097	1,088
公租公課	1,180	1,180	1,605	1,605	1,707	1,719	737	737
水道光熱費	351	290	454	431	292	339	132	149
修繕費	598	1,314	316	727	2,410	1,726	612	757
保険料	53	48	78	71	86	78	42	38
営業広告費等	1,229	453	676	389	1,221	1,342	227	465
信託報酬	750	750	750	750	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	23	23	18	44	231	275	6	97
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,557	12,409	23,596	23,117	15,598	17,135	10,958	10,483
(D) 減価償却費	3,174	3,188	3,109	3,128	3,406	3,441	1,781	1,786
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,382	9,220	20,487	19,989	12,191	13,694	9,176	8,697
(F) 資本的支出	157	433	368	315	782	539	493	-
(G) NCF=(C)-(F)	12,399	11,976	23,228	22,802	14,816	16,596	10,465	10,483
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.0%	96.9%	91.0%	98.0%	94.1%	96.9%
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9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	20,424	22,284	16,002	15,784	16,572	16,863	50,374	50,754
賃貸料収入	19,684	21,027	15,464	15,601	16,026	15,840	48,555	48,673
その他収入	740	1,256	537	182	546	1,023	1,818	2,081
(B) 賃貸事業費用	7,700	6,894	4,205	4,013	3,217	4,010	7,878	6,756
物件管理等委託費	1,390	1,423	1,241	1,247	1,284	1,281	2,361	2,369
公租公課	1,116	1,116	776	776	912	912	2,584	2,584
水道光熱費	289	297	215	194	245	234	451	414
修繕費	3,152	1,891	904	575	614	1,527	1,150	240
保険料	67	61	36	33	59	54	88	79
営業広告費等	915	1,115	176	222	100	-	309	90
信託報酬	750	750	750	750	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	17	237	104	214	-	-	180	227
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,724	15,389	11,796	11,770	13,355	12,853	42,495	43,998
(D) 減価償却費	2,972	3,094	2,523	2,545	2,986	2,790	6,556	6,621
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,751	12,295	9,273	9,224	10,369	10,062	35,939	37,376
(F) 資本的支出	3,992	2,767	645	315	105	1,429	462	1,975
(G) NCF=(C)-(F)	8,731	12,621	11,150	11,455	13,250	11,423	42,033	42,022
期末稼働率	94.3%	100.0%	95.4%	95.4%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%
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		リーベスト西千葉		コリンヌ津田沼		茅ヶ崎ダイカンブラザ	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	21,393	20,379	103,617	105,243	13,470	13,470	20,837	20,650
賃貸料収入	20,505	19,226	96,225	100,182	13,470	13,470	19,356	19,502
その他収入	887	1,152	7,391	5,061	-	-	1,480	1,147
(B) 賃貸事業費用	5,678	9,509	37,808	25,442	2,590	3,081	7,327	6,533
物件管理等委託費	1,532	1,508	10,201	4,502	854	854	1,350	1,362
公租公課	1,476	1,476	9,071	9,072	885	885	1,072	1,083
水道光熱費	245	252	-	-	-	-	348	341
修繕費	1,058	4,101	9,753	2,941	48	544	1,837	1,488
保険料	63	57	404	366	52	47	58	53
営業広告費等	471	1,254	2,350	2,531	-	-	565	348
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	80	110	5,277	5,277	-	-	1,393	1,156
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,715	10,869	65,808	79,801	10,879	10,388	13,510	14,116
(D) 減価償却費	3,014	3,033	21,769	21,891	1,712	1,718	3,090	3,121
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	12,700	7,836	44,039	57,909	9,166	8,670	10,420	10,994
(F) 資本的支出	-	2,771	4,680	1,868	210	105	2,320	706
(G) NCF=(C)-(F)	15,715	8,098	61,128	77,932	10,669	10,283	11,190	13,410
期末稼働率	78.8%	91.0%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-028		F-4-029		F-4-030		F-4-031	
物件名	ウィンベルコーラス 平塚第13		リーベスト東中山		リーベスト中山		MGA金町	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	16,750	17,517	69,235	69,644	44,332	40,154	16,341	15,958
賃貸料収入	15,546	16,160	66,001	64,889	41,783	39,424	14,740	15,475
その他収入	1,203	1,356	3,234	4,754	2,549	729	1,601	483
(B) 賃貸事業費用	6,662	4,809	18,230	21,753	10,923	13,539	6,412	4,139
物件管理等委託費	1,248	1,250	4,631	8,457	2,170	5,606	1,094	1,106
公租公課	1,140	1,140	5,206	5,206	4,364	4,364	1,058	1,058
水道光熱費	285	296	-	-	-	-	186	212
修繕費	2,632	870	3,558	3,167	1,495	1,328	1,854	653
保険料	63	57	231	209	179	151	53	48
営業広告費等	490	395	1,612	1,721	1,099	604	1,186	296
信託報酬	750	750	750	750	750	687	750	750
その他賃貸事業費用	52	48	2,241	2,241	864	797	227	13
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,087	12,707	51,004	47,890	33,408	26,614	9,929	11,818
(D) 減価償却費	3,399	3,422	12,333	12,356	6,956	6,979	1,994	2,014
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,687	9,285	38,671	35,534	26,452	19,635	7,935	9,804
(F) 資本的支出	1,274	420	794	225	342	190	1,752	105
(G) NCF=(C)-(F)	8,813	12,287	50,210	47,664	33,066	26,424	8,176	11,713
期末稼働率	97.0%	100.0%	98.3%	95.9%	98.3%	-	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	167	183	182

物件番号	F-4-035		F-4-036		F-4-038		F-4-039	
物件名	グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井		コロネード春日		ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	21,067	21,794	12,548	13,278	81,036	76,142	41,540	41,365
賃貸料収入	20,478	20,428	11,398	11,818	79,372	73,837	40,582	40,363
その他収入	589	1,365	1,150	1,460	1,664	2,304	957	1,001
(B) 賃貸事業費用	4,068	5,326	4,164	4,296	14,942	19,532	5,301	5,326
物件管理等委託費	1,288	1,292	1,004	1,023	5,526	5,368	2,243	2,102
公租公課	1,094	1,094	772	772	5,559	5,559	-	-
水道光熱費	332	316	270	273	627	606	409	430
修繕費	292	1,391	1,351	1,692	2,296	5,382	755	452
保険料	53	48	37	33	222	201	89	81
営業広告費等	173	422	727	499	60	1,737	874	1,628
信託報酬	750	750	-	-	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	84	9	-	1	49	77	328	30
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,998	16,467	8,384	8,982	66,094	56,609	36,238	36,038
(D) 減価償却費	1,820	1,857	2,095	2,112	7,257	7,268	4,774	4,784
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,178	14,610	6,288	6,869	58,836	49,340	31,464	31,254
(F) 資本的支出	157	745	-	957	293	105	-	315
(G) NCF=(C)-(F)	16,841	15,722	8,384	8,024	65,800	56,504	36,238	35,723
期末稼働率	95.5%	91.0%	95.4%	95.6%	93.5%	91.5%	92.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-040		F-4-044		F-4-045		F-4-046	
物件名	サンテラス代々木上原		プロスペクト 日本橋小網町		パークテラス恵比寿		プロスペクト道玄坂	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	44,243	42,859	15,574	29,874	32,769	64,991	25,343	56,174
賃貸料収入	42,956	41,562	14,856	29,076	31,550	62,342	23,720	50,185
その他収入	1,287	1,297	717	797	1,219	2,649	1,623	5,989
(B) 賃貸事業費用	4,627	13,908	2,744	5,296	8,109	20,606	7,180	13,377
物件管理等委託費	2,742	2,518	893	1,727	2,253	4,488	1,385	2,698
公租公課	-	-	198	396	1,305	2,611	944	1,888
水道光熱費	230	255	163	298	206	660	284	540
修繕費	243	9,376	374	449	1,304	4,043	1,375	3,369
保険料	77	70	40	56	74	99	58	80
営業広告費等	643	1,032	500	1,147	2,022	7,069	2,615	3,619
信託報酬	600	600	500	1,000	678	1,356	515	1,031
その他賃貸事業費用	89	55	73	219	264	277	2	150
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	39,616	28,950	12,829	24,577	24,660	44,385	18,163	42,797
(D) 減価償却費	3,473	3,482	3,287	6,584	4,204	8,409	2,623	5,279
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	36,142	25,467	9,542	17,992	20,455	35,975	15,539	37,518
(F) 資本的支出	-	475	-	315	-	-	-	785
(G) NCF=(C)-(F)	39,616	28,475	12,829	24,262	24,660	44,385	18,163	42,011
期末稼働率	100.0%	94.6%	95.0%	97.8%	90.1%	98.3%	89.5%	88.5%
運用日数	183	182	92	182	92	182	92	182

物件番号	F-4-047		F-4-048		F-4-049		F-4-050	
物件名	プロスペクト・グラース 広尾		プロスペクト初台		プロスペクト西巢鴨		プロスペクト町屋	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	56,550	113,144	9,452	18,702	17,071	33,653	8,565	19,293
賃貸料収入	54,435	110,324	7,992	17,348	16,070	32,356	8,119	17,613
その他収入	2,114	2,819	1,460	1,353	1,000	1,297	445	1,680
(B) 賃貸事業費用	9,711	18,713	3,604	5,820	4,161	11,851	3,186	5,701
物件管理等委託費	2,925	5,653	732	1,564	1,174	2,399	840	1,617
公租公課	1,693	3,388	312	625	564	1,128	313	626
水道光熱費	466	996	85	174	230	438	185	328
修繕費	1,363	1,667	992	756	1,054	2,523	741	482
保険料	123	173	19	29	52	78	29	46
営業広告費等	2,030	4,701	823	1,623	496	3,894	567	1,495
信託報酬	975	1,950	500	1,000	500	1,000	500	1,000
その他賃貸事業費用	132	183	138	47	88	388	9	104
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	46,838	94,430	5,847	12,882	12,909	21,801	5,379	13,592
(D) 減価償却費	11,625	23,251	989	1,978	3,384	6,769	2,606	5,224
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	35,212	71,179	4,858	10,903	9,524	15,032	2,772	8,368
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	315
(G) NCF=(C)-(F)	46,838	94,430	5,847	12,882	12,909	21,801	5,379	13,277
期末稼働率	94.2%	94.8%	80.7%	100.0%	76.1%	95.5%	90.6%	100.0%
運用日数	92	182	92	182	92	182	92	182

物件番号	F-4-051		F-4-052		F-4-053		F-4-054	
物件名	プロスペクト清澄庭園		プロスペクト森下		プロスペクト恩賜公園		BELNOS34	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	46,038	88,928	21,987	45,196	21,067	43,103	41,705	86,315
賃貸料収入	44,200	85,776	21,576	43,000	20,677	40,218	38,755	79,519
その他収入	1,838	3,152	411	2,196	389	2,885	2,950	6,796
(B) 賃貸事業費用	10,247	22,208	3,412	8,833	3,866	9,418	12,704	24,938
物件管理等委託費	3,176	6,196	1,319	2,585	1,580	2,862	3,533	7,013
公租公課	2,415	4,831	682	1,364	671	1,342	2,675	5,350
水道光熱費	596	1,112	299	587	188	347	1,281	3,423
修繕費	1,771	4,845	225	1,500	613	1,720	2,619	5,274
保険料	134	186	62	82	178	307	172	235
営業広告費等	1,289	3,294	289	1,819	168	1,863	1,897	2,488
信託報酬	750	1,500	323	646	275	550	500	1,000
その他賃貸事業費用	112	241	211	248	191	423	24	152
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	35,790	66,719	18,575	36,362	17,200	33,685	29,001	61,376
(D) 減価償却費	8,086	16,184	4,432	8,865	4,514	9,040	5,046	10,385
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	27,704	50,534	14,142	27,497	12,685	24,644	23,955	50,991
(F) 資本的支出	104	163	-	-	-	346	10,313	7,166
(G) NCF=(C)-(F)	35,685	66,555	18,575	36,362	17,200	33,338	18,688	54,210
期末稼働率	94.3%	94.7%	95.6%	95.7%	98.2%	92.3%	97.3%	100.0%
運用日数	92	182	92	182	92	182	92	182

物件番号	F-4-055		F-4-056		F-4-057		F-4-058	
物件名	SKレジデンス		エンゼルハイム 西六郷第2		ディム橋本		プロスペクト川崎	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	16,771	34,193	24,889	47,865	19,139	35,950	29,455	63,173
賃貸料収入	16,456	32,741	22,250	45,791	17,819	34,409	28,268	56,166
その他収入	314	1,451	2,638	2,074	1,320	1,540	1,187	7,007
(B) 賃貸事業費用	3,550	8,848	7,651	11,963	5,648	12,115	4,844	11,563
物件管理等委託費	1,625	3,027	2,254	4,553	1,194	2,709	1,739	3,431
公租公課	769	1,540	1,197	2,395	839	1,679	963	1,926
水道光熱費	294	623	205	374	192	404	345	685
修繕費	107	2,013	2,555	1,747	2,183	4,505	666	1,294
保険料	47	71	65	111	65	91	29	52
営業広告費等	198	551	364	762	755	1,868	487	3,036
信託報酬	500	1,000	1,000	2,000	372	744	500	1,000
その他賃貸事業費用	6	21	8	19	44	112	114	136
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	13,220	25,345	17,237	35,902	13,491	23,834	24,611	51,609
(D) 減価償却費	2,059	4,202	2,804	5,614	2,669	5,376	5,310	10,641
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,161	21,142	14,433	30,287	10,821	18,458	19,300	40,968
(F) 資本的支出	-	9,058	184	264	383	2,460	472	-
(G) NCF=(C)-(F)	13,220	16,286	17,053	35,637	13,108	21,373	24,138	51,609
期末稼働率	100.0%	94.4%	92.3%	94.6%	93.6%	91.6%	100.0%	100.0%
運用日数	92	182	92	182	92	182	92	182

物件番号	F-4-059		F-5-023		F-5-024		F-5-032	
物件名	プロスペクト浦和常盤		willDo伝馬町		グレースマンション藤		ステラートシティ桜山	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	15,692	33,072	27,145	26,708	22,388	17,361	26,039	25,953
賃貸料収入	15,096	29,406	25,218	25,452	18,024	15,900	24,335	24,473
その他収入	595	3,666	1,927	1,256	4,363	1,460	1,703	1,479
(B) 賃貸事業費用	3,216	8,492	6,352	4,748	6,094	7,418	6,308	6,188
物件管理等委託費	1,286	2,366	1,462	1,463	1,740	1,406	1,535	1,582
公租公課	774	1,549	1,081	1,081	1,486	1,486	1,124	1,124
水道光熱費	205	353	463	425	343	1,177	448	450
修繕費	114	1,174	2,387	924	1,313	1,388	1,574	1,032
保険料	62	75	89	81	112	102	76	69
営業広告費等	511	2,281	622	520	1	1,074	781	840
信託報酬	250	500	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	11	193	245	250	346	32	16	338
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,475	24,580	20,792	21,960	16,294	9,942	19,730	19,765
(D) 減価償却費	2,552	5,116	5,833	5,869	5,294	5,424	6,817	6,824
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,922	19,464	14,959	16,091	10,999	4,518	12,913	12,940
(F) 資本的支出	231	315	600	200	-	5,451	-	100
(G) NCF=(C)-(F)	12,244	24,265	20,192	21,760	16,294	4,491	19,730	19,665
期末稼働率	96.7%	100.0%	95.6%	100.0%	75.4%	95.5%	88.7%	100.0%
運用日数	92	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-5-037		F-5-060		F-5-061		F-6-026	
物件名	willDo黒川		ユーハウス代官町		ユーハウス御器所		willDo西明石	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	23,711	23,417	27,714	54,909	27,810	57,716	33,932	33,929
賃貸料収入	23,172	22,838	26,642	53,045	26,536	52,780	32,970	32,936
その他収入	538	578	1,072	1,864	1,273	4,935	961	992
(B) 賃貸事業費用	4,316	5,779	5,963	18,320	6,027	14,724	8,389	10,984
物件管理等委託費	1,587	1,581	1,740	3,514	1,672	3,388	2,324	2,339
公租公課	1,141	1,141	1,378	2,756	1,687	3,375	3,391	3,391
水道光熱費	337	346	263	966	608	1,813	545	549
修繕費	687	1,683	1,847	7,278	1,031	3,248	667	3,145
保険料	91	83	148	187	116	175	193	176
営業広告費等	384	732	324	3,083	242	1,989	238	235
信託報酬	—	—	200	400	218	437	750	750
その他賃貸事業費用	86	211	60	134	448	294	279	396
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,395	17,637	21,751	36,589	21,783	42,991	25,543	22,944
(D) 減価償却費	7,824	7,824	3,948	7,924	3,515	7,081	6,408	6,421
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,570	9,813	17,802	28,664	18,267	35,910	19,134	16,523
(F) 資本的支出	—	—	6,300	3,594	274	3,285	115	420
(G) NCF=(C)-(F)	19,395	17,637	15,451	32,994	21,508	39,706	25,427	22,524
期末稼働率	96.0%	96.2%	86.6%	96.3%	92.0%	95.8%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	92	182	92	182	183	182

物件番号	F-6-033		F-6-062		F-6-063		F-9-027	
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		イマージュ霧が丘	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	63,225	63,979	8,867	17,394	9,920	21,535	22,147	24,386
賃貸料収入	59,676	61,822	8,852	16,463	8,475	17,217	21,046	20,884
その他収入	3,548	2,157	14	931	1,444	4,317	1,101	3,501
(B) 賃貸事業費用	17,895	15,193	1,880	6,073	3,269	8,073	10,577	9,221
物件管理等委託費	4,151	4,265	712	1,350	767	1,552	1,555	1,529
公租公課	3,159	3,159	615	1,230	542	1,085	2,369	2,374
水道光熱費	1,055	1,031	180	342	560	909	422	412
修繕費	5,036	2,857	33	1,536	757	1,754	4,797	3,448
保険料	208	189	36	52	39	52	126	115
営業広告費等	3,367	2,736	3	700	10	1,459	295	605
信託報酬	750	750	300	600	300	600	700	700
その他賃貸事業費用	165	203	—	260	291	660	311	33
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	45,329	48,785	6,986	11,321	6,650	13,461	11,569	15,165
(D) 減価償却費	16,793	16,793	852	1,774	1,510	3,112	5,633	5,904
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	28,536	31,992	6,134	9,546	5,140	10,349	5,935	9,260
(F) 資本的支出	—	—	—	3,045	1,417	2,193	5,401	752
(G) NCF=(C)-(F)	45,329	48,785	6,986	8,276	5,233	11,268	6,167	14,412
期末稼働率	94.6%	100.0%	93.0%	93.0%	79.2%	96.5%	83.4%	83.8%
運用日数	183	182	92	182	92	182	183	182

物件番号	P-4-001		P-4-002		P-4-003		P-4-004	
物件名	チェルシーガーデン		c-MA1		c-MA2		c-MA3	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	82,951	63,693	11,889	8,187	13,263	13,128	27,491	28,877
賃貸料収入	82,102	62,697	11,889	8,123	12,911	12,599	25,992	27,726
その他収入	848	996	-	64	352	528	1,498	1,151
(B) 賃貸事業費用	25,011	22,428	2,368	2,899	4,652	4,207	8,249	8,645
物件管理等委託費	7,208	5,993	863	734	932	883	2,007	2,129
公租公課	6,246	6,246	477	477	882	882	2,781	2,781
水道光熱費	1,212	1,682	101	112	116	128	792	719
修繕費	3,304	5,608	25	666	505	715	1,468	1,890
保険料	240	207	19	17	34	28	123	112
営業広告費等	3,634	102	-	78	1,352	845	835	912
信託報酬	750	712	750	750	750	666	-	-
その他賃貸事業費用	2,414	1,874	131	63	78	57	240	99
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	57,939	41,264	9,520	5,287	8,610	8,920	19,241	20,231
(D) 減価償却費	19,262	19,237	1,072	1,075	3,040	3,049	6,421	6,435
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	38,677	22,026	8,448	4,212	5,570	5,870	12,820	13,796
(F) 資本的支出	853	1,023	357	585	140	-	1,851	504
(G) NCF=(C)-(F)	57,086	40,241	9,163	4,701	8,469	8,920	17,390	19,727
期末稼働率	70.5%	-	100.0%	61.9%	90.4%	-	88.6%	85.0%
運用日数	183	172	183	182	183	161	183	182

物件番号	P-4-005		P-4-006		P-4-007	
物件名	n-GT1		n-OM1		ストーリーア神宮前	
期別	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
(A) 賃貸事業収入	8,510	8,272	41,471	47,483	59,595	60,993
賃貸料収入	7,831	8,021	40,072	46,637	58,073	58,719
その他収入	679	250	1,399	845	1,522	2,274
(B) 賃貸事業費用	3,655	3,914	17,812	14,888	13,952	15,404
物件管理等委託費	1,000	954	5,366	5,626	3,844	3,791
公租公課	509	509	3,874	3,874	3,118	3,118
水道光熱費	26	27	1,990	1,677	789	814
修繕費	875	783	1,976	233	1,813	2,780
保険料	28	24	142	128	107	96
営業広告費等	415	854	3,025	1,661	2,378	2,092
信託報酬	750	712	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	50	48	686	938	1,150	1,959
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,855	4,357	23,659	32,595	45,642	45,589
(D) 減価償却費	2,172	2,188	10,984	11,023	6,213	6,242
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,683	2,168	12,675	21,572	39,429	39,347
(F) 資本的支出	477	514	818	131	703	1,302
(G) NCF=(C)-(F)	4,378	3,843	22,841	32,464	44,939	44,287
期末稼働率	57.9%	-	57.1%	65.8%	98.7%	92.8%
運用日数	183	172	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23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	工事期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
パレドール円山 (北海道札幌市)	外壁タイル補修 屋上防水更新工事 鉄部塗装工事等	自 平成23年5月 至 平成23年8月	56	-	-
高砂関式番館 (宮城県仙台市)	外壁タイル補修 屋上防水更新工事 鉄部塗装工事等	自 平成23年5月 至 平成23年9月	50	-	-
アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	外壁補修工事 屋上防水更新工事 鉄部塗装工事等	自 平成23年5月 至 平成23年9月	48	-	-
ユーハウス御器所 (愛知県名古屋市)	オートロック設置 専有部間取変更等のバリュー アップ工事等	自 平成23年7月 至 平成23年9月	47	-	-

## ② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第10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10期中の資本的支出は、188,977千円であり、当期費用に区分された修繕費273,501千円と合わせ、462,478千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)
ドーム高峯 (愛知県名古屋市)	外壁塗装・防水工事	自 平成23年3月 至 平成23年3月	13,335
アプレスト新大阪 (大阪府大阪市)	液晶テレビ設置工事	自 平成22年10月 至 平成22年10月	9,173
SKレジデンス (東京都豊島区)	駐車場改修工事	自 平成23年3月 至 平成23年3月	8,566
BELNOS34 (東京都葛飾区)	給水設備更新工事	自 平成22年10月 至 平成22年10月	3,150
入間駅前ビル (埼玉県入間市)	トイレ改修工事	自 平成23年2月 至 平成23年2月	3,097
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成22年10月 至 平成23年3月	151,654
合計			188,977

## 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1期 自 平成17年 10月7日 至 平成18年 9月30日	第2期 自 平成18年 10月1日 至 平成19年 3月31日	第3期 自 平成19年 4月1日 至 平成19年 9月30日	第4期 自 平成19年 10月1日 至 平成20年 3月31日	第5期 自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	第6期 自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日
前期末 積立金残高 (千円)	—	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119
当期積立額 (千円)	89,065	166,032	176,278	49,158	51,756	110,346
当期積立金 取崩額 (千円)	—	—	6,235	—	16,935	—
次期繰越額 (千円)	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466

営業期間	第7期 自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日	第8期 自 平成22年 10月1日 至 平成22年 3月31日	第9期 自 平成22年 4月1日 至 平成22年 9月30日	第10期 自 平成22年 10月1日 至 平成23年 3月31日
前期末 積立金残高 (千円)	619,466	513,447	506,623	1,024,121
当期積立額 (千円)	112,438	125,230	663,227	269,906
当期積立金 取崩額 (千円)	218,457	132,054	145,729	231,768
次期繰越額 (千円)	513,447	506,623	1,024,121	1,062,258

(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2期は31,852千円、第3期は61,604千円、第4期は93,301千円、第5期は124,997千円、第6期は157,050千円、第7期は171,504千円、第8期は198,631千円、第9期は751,544千円、第10期は928,273千円が含まれております。

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

(注3) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円、平成21年9月30日現在277,415千円、平成22年3月31日現在284,571千円、平成22年9月30日現在304,008千円、平成23年3月31日現在259,605千円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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	74,330	4.3
0-1-002	カレラ2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	6,240	5.1
0-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	6,480	4.4
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月15日 平成18年6月19日	—	—	80,214	5.6
0-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	—	10,904	5.1
0-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	—	16,750	4.0
0-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年1月15日	—	—	11,427	4.7
0-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	20,739	4.3
0-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	—	3.4
0-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	—	13,364	2.7
0-1-090	スカイヒルズN15	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	198,980	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	178,790	6.8
0-1-092	ドーミー千歳	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
0-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	1,040	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月10日	—	—	550	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年7月30日	—	—	16,527	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	200	7,500	55,190	10.3
0-3-079	willDo礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	—	29,273	10.4
0-3-080	willDo笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	—	14,482	8.4
0-4-005	willDo越谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,800	4.3
0-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	48,780	10.7
0-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	15,500	8.9
0-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	14,100	9.5

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
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	15,020	10.9
0-4-010	willDo本千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	59,700	4.8
0-4-011	willDo横浜南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	3,665	14.1
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	96,500	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	2,700	9.0
0-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	11,300	10.7
0-4-031	willDo大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	9,100	11.2
0-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	17,660	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	—	—	34,036	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	—	—	18,683	10.0
0-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	—	—	18,390	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	8,856	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	13,690	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	50	9,714	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	10,190	7.9
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	日本ERI株式会社	—	—	4,910	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	17,040	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	12,970	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	—	—	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	—	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	—	—	8,670	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	—	—	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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	—	22,418	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	日本ERI株式会社	—	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	—	50	27,700	9.3

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	
0-4-103	プロスペクト荻窪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	12,144	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	39,757	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	200	—	119,360	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	24,289	9.2
0-4-107	フレグランス川崎	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	250	26,400	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,361	4.8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	平成23年3月2日	—	5,580	62,980	4.2
0-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	216	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	20,668	4.4
0-5-027	willDo日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	128	5.4
0-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月26日	—	—	3,720	3.5
0-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	—	3,417	6.1
0-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	3,109	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月2日	—	—	2,586	5.9
0-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月19日	—	—	2,388	7.6
0-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月16日	—	—	3,568	5.5
0-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	38,580	6.6
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	—	—	23,310	3.7
0-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月8日	—	—	2,916	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年10月9日	—	—	29,630	7.3
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月10日	—	—	9,150	3.8
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	—	—	18,440	7.1
0-5-109	ドーム高峯	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	98,720	4.7
0-5-110	ドーム四ッ谷	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	100	88,090	4.4
0-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	850	11.9
0-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	480	13.7
0-6-016	willDo今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	8,170	10.0
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月14日	—	—	35,178	9.5
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	30	27,090	13.9
0-6-028	willDo新大阪 s I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	—	612	11.3

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	
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	—	588	14.9
0-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月28日	—	—	552	14.4
0-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月19日	—	—	320	13.7
0-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	—	879	9.1
0-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	2,745	6.9
0-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	635	9.3
0-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月21日	—	—	1,819	11.2
0-6-050	willDo難波 wII	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	—	910	10.4
0-6-051	willDo難波 wI	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	—	890	11.0
0-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	—	411	13.1
0-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	—	—	2,736	12.4
0-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	—	—	4,164	6.3
0-6-060	willDo南森町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	—	—	5,960	6.8
0-6-064	willDo松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年8月2日	—	—	4,207	7.7
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	—	—	36,640	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	—	—	3,625	11.4
0-6-084	willDo上新庄 wI	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	—	—	15,170	5.7
0-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	—	—	42,987	9.9
0-6-111	アプレスト新大阪	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	125,890	8.4
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	510	37,130	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	120	17,050	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	27,780	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	160	22,080	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	17,720	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	31,320	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	平成23年1月7日	—	80	53,030	8.3
0-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月10日	—	—	3,462	2.4

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	
0-7-087	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
0-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	230	10,010	3.6
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	11,228	2.5
0-9-021	willDo唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	300	6.6
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	13,870	6.8
0-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月13日	—	—	3,800	4.1
0-9-061	willDo呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月9日	—	—	2,650	9.5
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	11,200	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	150	23,910	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	19,720	10.2
F-2-004	willDo高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,395	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月6日	—	—	83,628	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	—	—	15,795	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	113,200	8.4
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	25,850	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	20,900	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	100	46,300	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	31,340	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	23,600	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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	54,750	6.1
F-4-017	willDo等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月21日	—	—	25,954	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	34,100	9.0

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-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	86,710	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	37,747	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	3,927	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月13日	—	—	18,400	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	60,550	3.4
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年3月1日	—	—	6,400	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年4月27日	—	—	17,000	13.0
F-4-036	ロフティー平井	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年3月2日	—	—	6,650	6.0
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年10月15日	—	—	42,475	4.6
F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	300	69,000	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	1,300	59,010	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	12,068	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社インデックスコン サルティング	平成22年6月30日	—	2,420	66,540	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	89,030	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラース 広尾	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	50	174,040	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,830	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	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	ディム橋本	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

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-5-023	willDo伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	1,350	4.6
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	16,632	8.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	9,176	3.6
F-5-037	willDo黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	5,420	3.2
F-5-060	ユーハウス代官町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	—	350	321,890	8.1
F-5-061	ユーハウス御器所	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	—	250	355,030	7.3
F-6-026	willDo西明石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	5,184	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	1,068	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社インデックスコンサルティング	—	100	28,110	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社インデックスコンサルティング	—	910	49,510	13.5
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	20,738	2.9
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	13,100	8.7
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	19,700	5.5
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	44,600	8.2
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	21,366	8.5
ポートフォリオ合計						2.3

(注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年から12年間の修繕費になります。

(注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。本投資法人が、第8期に新規購入した3物件(レキシントン・スクエア新宿御苑、ザ・パームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)については平成22年2月に取得しており、その他の合併前における本投資法人の保有物件については平成20年6月に見直しを受けた値になります。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になります。第10期に新規購入したグランシス江坂は平成23年1月、ガーラプレイス新宿御苑は平成23年2月に取得した値になります。ポートフォリオ合計は平成23年3月に見直しを受けた値になります。

(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、取得済資産181物件全てについて、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23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(%)
ワン ル ーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,665.88	1	48,456	0.9
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	919.92	1	9,994	0.2
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,197.83	1	11,052	0.2
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,769.73	1	22,609	0.4
	0-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,435.02	1	17,520	0.3
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,983	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	933.97	1	11,153	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,798.56	1	17,323	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,205.52	1	21,555	0.4
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,185.78	1	12,661	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,096	0.6
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	37,854	0.7
	0-1-092	ドリーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.5
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	31,807	0.6
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,702	0.4
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,486.89	1	20,477	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	13,673	0.3
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	16,922	0.3
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,790.55	1	22,625	0.4
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	972.00	1	12,411	0.2
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,176.53	1	19,370	0.4
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	854.22	1	9,999	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,649.70	1	16,622	0.3
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	157,257	2.9
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	445.32	1	10,639	0.2
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,903.82	1	21,542	0.4
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,978	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,601.90	1	22,832	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	847.28	1	16,882	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,038.16	1	19,242	0.4
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,056.77	1	21,098	0.4
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,035.00	1	21,883	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	934.63	1	26,672	0.5
0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	11,655	0.2	
0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	13,733	0.3	
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.4	

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(%)
ワン ルーム	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.5
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.4
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.3
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	297.24	297.24	1	6,862	0.1
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,163	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	0.4
	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	0.2
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,359.96	1	37,765	0.7
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,268.74	1	32,068	0.6
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,778.37	1	50,864	0.9
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,182.39	1	31,779	0.6
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,984.28	1	181,535	3.3
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,224.00	1	34,327	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	2,979.72	1	62,491	1.1
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,829.66	1	114,156	2.1
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	40,277	0.7
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,014.06	1	24,598	0.5
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,343.39	1	31,307	0.6
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,506.04	1	57,054	1.0
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	49,249	0.9
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,044.32	1	22,351	0.4
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,097.92	1	23,124	0.4
	0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	2,837.72	2,656.08	1	2,873	0.1
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,435	0.4
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,424.62	1	18,395	0.3
	0-5-027	willDo日比野	767.25	693.00	1	11,790	0.2
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,422.00	1	20,296	0.4
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,127.32	1	39,423	0.7
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,797	0.3
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,525	0.3
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	22,572	0.4
	0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,552.41	1	20,757	0.4
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,421	0.5
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,615.90	1	23,592	0.4
0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,344.60	1	21,093	0.4	
0-5-082	willDo四日市鶉の森	2,160.00	2,115.00	1	25,182	0.5	
0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,224.00	1	22,048	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(%)
ワン ルーム	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,270.36	1	20,424	0.4
	0-5-109	ドーム高峯	915.96	915.96	1	10,343	0.2
	0-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	745.96	1	9,374	0.2
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,627.80	1	25,076	0.5
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,708	0.2
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	971.45	1	14,848	0.3
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,659.36	1	21,473	0.4
	0-6-018	ウィンドフォール南本町	926.18	901.67	1	12,565	0.2
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	628.56	1	10,105	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	9,182	0.2
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	7,130	0.1
	0-6-044	willDo大日	583.12	553.89	1	9,131	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	28,199	0.5
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	11,219	0.2
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	11,069	0.2
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	33,505	0.6
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,146.51	1	17,313	0.3
	0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,674.15	1	25,327	0.5
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	974.50	1	16,545	0.3
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	7,295	0.1
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,886.70	1	90,869	1.7
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	995.98	1	17,355	0.3
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	29,956	0.5
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	32,779	0.6
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,294	0.5
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	854.05	1	12,733	0.2
	0-6-085	スチューデントハイツ 九条	1,260.36	1,260.36	1	21,981	0.4
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	2,143.47	1	82,124	1.5
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	1,009.92	1	18,514	0.3
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.26	901.26	1	12,368	0.2
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	31,517	0.6
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,058	0.3
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	633.75	1	12,031	0.2
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,361.80	1	26,614	0.5
0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,318.10	1	1,822	0.0	
0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,767.10	1	49,128	0.9	
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	43,378	0.8	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ルーム	0-9-019	スターズ内山	567.19	567.19	1	5,828	0.1
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	3,197.79	1	23,089	0.4
	0-9-021	willDo唐人町	538.00	538.00	1	7,556	0.1
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,249.52	1	16,467	0.3
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,697.59	1	87,810	1.6
	0-9-061	willDo呉服町	666.36	666.36	1	9,413	0.2
		小計	200,565.97	195,971.51	9	3,088,374	56.6
ファミ リー	F-1-041	パレドール円山	4,670.83	3,999.85	1	42,220	0.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,917.65	1	16,611	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,913.10	1	20,471	0.4
	F-2-003	ダイアバレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	14,913	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,522.20	1	15,470	0.3
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,280.67	1	9,860	0.2
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	2,866.98	1	31,100	0.6
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,480.81	1	53,521	1.0
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,518.10	1	23,525	0.4
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,316.19	4,214.05	1	66,328	1.2
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	3,173.91	1	26,217	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,318.60	1	71,677	1.3
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	17,777	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,858.69	1	29,031	0.5
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,383.77	1	25,186	0.5
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,066.71	1	14,568	0.3
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,284	0.4
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	941.56	1	15,784	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,132.14	1	16,863	0.3
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	50,754	0.9
	F-4-018	シエモア桜ヶ丘	1,919.67	1,746.33	1	20,379	0.4
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	11,060.14	1	105,243	1.9
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	1,838.43	1,785.63	1	20,650	0.4
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	17,517	0.3
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,766.06	1	69,644	1.3
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	15,958	0.3
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,092.15	1	21,794	0.4
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	898.66	1	13,278	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	3,976.54	1	76,142	1.4

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(%)
ファミリー	F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	41,365	0.8
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,668.74	1	42,859	0.8
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,334.36	1	29,874	0.5
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,707.98	1	64,991	1.2
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	1,842.67	1	56,174	1.0
	F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,861.29	3,662.15	1	113,144	2.1
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	18,702	0.3
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	1,970.84	1	33,653	0.6
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	19,293	0.4
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,306.53	1	88,928	1.6
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,295.39	1	45,196	0.8
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	1,914.20	1	43,103	0.8
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,328.66	1	86,315	1.6
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,534.45	1	34,193	0.6
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,627.46	1	47,865	0.9
	F-4-057	ディム橋本	3,134.24	2,869.40	1	35,950	0.7
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	63,173	1.2
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	33,072	0.6
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	26,708	0.5
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,751.96	1	17,361	0.3
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	25,953	0.5
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,858.96	1	23,417	0.4
	F-5-060	ユーハウス代官町	5,962.18	5,741.07	1	54,909	1.0
	F-5-061	ユーハウス御器所	5,195.21	4,974.99	1	57,716	1.1
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	33,929	0.6
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,647.08	1	63,979	1.2
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,427.93	1	17,394	0.3
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,734.43	1	21,535	0.4
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	3,008.12	1	24,386	0.4
		小計	170,812.13	163,005.85	8	2,223,401	40.7

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
プレミアム	P-4-002	c-MA1	420.20	260.08	1	8,187	0.2
	P-4-004	c-MA3	1,407.63	1,196.03	1	28,877	0.5
	P-4-006	n-OM1	1,921.17	1,264.22	1	47,483	0.9
	P-4-007	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,922.32	1	60,993	1.1
		小計	5,820.60	4,642.65	1	145,542	2.7
		合計	377,198.70	363,620.01	11	5,457,318	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。

## ② 稼働率推移

番号	物件名	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日	平成23年 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日
0-1-001	サテラ北34条	92.0%	90.8%	92.0%	95.7%	95.6%	99.5%
0-1-002	カレラ2.9	88.6%	88.6%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%
0-1-003	サッポロヒルズ	95.6%	91.2%	91.2%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-004	サテラ永山	90.0%	95.3%	95.3%	95.3%	93.0%	95.3%
0-1-023	willDo南12条	95.8%	97.9%	93.8%	87.6%	87.6%	87.6%
0-1-032	willDo北24条	97.3%	97.2%	97.2%	97.2%	94.4%	100.0%
0-1-033	フラットカレラ	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%
0-1-034	s13w9 h+	91.7%	91.7%	95.8%	95.9%	97.9%	97.9%
0-1-035	s9w12 h+	100.0%	98.2%	96.4%	98.2%	98.2%	98.2%
0-1-036	willDo南平岸	100.0%	97.1%	97.1%	94.4%	100.0%	97.3%
0-1-090	スカイヒルズN15	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-091	スカイヒルズ栄町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-092	ドリーミー千歳	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-093	スカイヒルズ高台I	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-054	willDo上杉3丁目	98.0%	94.0%	94.0%	94.0%	98.0%	98.0%
0-2-065	グランメゾン七福	92.9%	92.8%	90.5%	95.3%	97.6%	100.0%
0-2-094	リビングステージ東仙台	92.1%	96.3%	92.4%	96.3%	96.3%	100.0%
0-3-079	willDo礎町	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	95.8%
0-3-080	willDo笹口	92.9%	92.9%	92.9%	96.4%	100.0%	96.4%
0-4-005	willDo越谷	89.8%	88.1%	88.1%	88.1%	88.2%	95.6%
0-4-006	ジョイフル狭山	84.6%	86.5%	88.5%	90.4%	94.2%	98.1%
0-4-007	ルミエール八王子	77.7%	80.9%	83.0%	83.0%	81.9%	100.0%
0-4-008	willDo清澄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	96.4%	96.4%	92.6%	88.9%	96.4%	96.4%
0-4-010	willDo本千葉	95.4%	94.3%	94.3%	91.8%	97.2%	100.0%
0-4-011	willDo横浜南	100.0%	95.4%	95.4%	95.4%	100.0%	100.0%
0-4-012	サイトピア	93.4%	92.4%	93.4%	94.3%	92.5%	94.4%
0-4-024	VISTAシュブリーム	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%
0-4-025	ジョイ尾山台	86.6%	89.1%	94.6%	94.6%	100.0%	97.5%
0-4-031	willDo大塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
0-4-038	willDo新座	91.1%	89.3%	89.3%	91.1%	87.5%	82.1%
0-4-039	東信松涛マンション	95.9%	95.9%	95.9%	95.9%	95.9%	89.5%
0-4-055	ハーモニー上北沢	79.3%	82.8%	86.2%	86.2%	89.6%	100.0%
0-4-062	willDo南浦和	85.9%	85.9%	85.9%	85.9%	91.6%	100.0%
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	番号	物件名	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日	平成23年 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	96.0%	92.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	100.0%	96.7%	95.1%	93.5%	95.0%	97.9%
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	98.6%	98.6%	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%
	0-4-097	六本木ライズハウス	100.0%	100.0%	100.0%	95.2%	97.6%	95.2%
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	95.2%	97.5%	95.6%	94.6%	96.3%	100.0%
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	90.0%	90.0%	96.0%	96.0%	96.0%	96.0%
	0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	98.4%	100.0%	100.0%	99.1%	98.5%	96.9%
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	95.8%	97.2%	97.1%	96.1%	97.6%	98.2%
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	98.2%	98.2%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%
	0-4-103	プロスペクト荻窪	90.7%	90.7%	97.8%	97.3%	94.9%	90.3%
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	100.0%	92.7%	92.7%	98.4%	97.4%
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	99.0%	99.0%	96.9%	98.7%	97.4%	100.0%
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-107	フレグランス川崎	97.7%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	98.0%
	0-4-108	プロスペクト中央林間	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	-	-	-	-	-	93.6%
	0-5-013	willDo金山正木	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%
	0-5-026	エクセルシオール栄	83.3%	81.3%	93.8%	100.0%	100.0%	95.8%
	0-5-027	willDo日比野	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	87.1%	90.3%
	0-5-040	willDo千代田	81.6%	83.3%	81.6%	86.7%	96.7%	98.4%
	0-5-041	willDo太閤通	93.8%	87.0%	88.2%	92.0%	90.6%	100.0%
	0-5-042	willDo金山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-043	willDo金山沢下	97.4%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%
	0-5-056	willDo勝川	93.8%	90.6%	95.3%	96.9%	96.9%	100.0%
	0-5-057	ステージア黄金	92.5%	89.5%	89.5%	92.5%	89.5%	94.0%
	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	83.3%	83.3%	83.3%	86.4%	95.5%	98.5%
	0-5-081	willDo松原	94.4%	96.3%	94.4%	88.9%	90.7%	100.0%
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	98.7%	97.9%	96.1%	98.7%	98.7%	97.9%
	0-5-086	willDo代官町	92.7%	94.5%	92.7%	92.7%	94.5%	92.7%
	0-5-088	willDo高畑	100.0%	98.1%	94.4%	94.4%	96.3%	96.3%
	0-5-109	ドーム高峯	86.3%	83.6%	86.3%	89.0%	89.0%	100.0%

	番号	物件名	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日	平成23年 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日
	0-5-110	ドーム四ッ谷	97.2%	94.5%	91.6%	91.6%	91.6%	97.4%
	0-6-014	willDo市岡	100.0%	96.8%	95.2%	93.5%	95.2%	96.8%
	0-6-015	willDo海老江	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-016	willDo今福西	93.1%	100.0%	96.5%	93.4%	100.0%	93.4%
	0-6-017	メゾンフローラ	94.6%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%
	0-6-028	willDo新大阪 s I	96.3%	92.6%	92.6%	92.6%	100.0%	100.0%
	0-6-029	グランメール東淀川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	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	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	90.1%	95.0%
	0-6-045	willDo新大阪 s II	100.0%	95.5%	90.6%	85.7%	90.6%	-
	0-6-046	willDo塚本	98.5%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-047	willDo天満橋	100.0%	95.0%	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%
	0-6-048	willDo堺筋本町	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%	100.0%	100.0%
	0-6-049	willDo谷町	98.1%	100.0%	98.1%	94.4%	100.0%	98.1%
	0-6-050	willDo難波 w II	95.6%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	100.0%
	0-6-051	willDo難波 w I	97.0%	100.0%	96.9%	95.4%	100.0%	98.5%
	0-6-052	是空弁天	95.2%	95.2%	97.6%	93.7%	93.7%	89.2%
	0-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	93.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-059	willDo浜崎通	99.0%	99.5%	99.0%	98.5%	99.0%	100.0%
	0-6-060	willDo南森町	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	93.7%	96.8%
	0-6-064	willDo松屋町	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-067	willDo新大阪	98.5%	95.5%	97.1%	98.5%	100.0%	100.0%
	0-6-083	willDo三宮イースト	100.0%	100.0%	98.4%	98.5%	98.5%	100.0%
	0-6-084	willDo上新庄w I	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	93.5%	93.5%
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	100.0%	100.0%	93.5%	96.8%	98.4%	100.0%
	0-6-111	アprest新大阪	71.8%	71.8%	71.8%	71.8%	71.8%	71.8%
	0-6-112	アprest桜川	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	97.9%	100.0%
	0-6-113	プロスペクト美章園	96.6%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-114	プロスペクト中之島	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%
	0-6-115	アprestながせ	92.3%	92.3%	92.3%	92.3%	84.6%	-
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-117	プロスペクト下鴨	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	88.8%	94.4%	90.7%	92.6%	94.4%	89.4%
	0-6-119	グランシス江坂	-	-	-	-	-	88.3%
	0-7-068	willDo岡山駅西口	99.3%	98.6%	98.6%	96.8%	97.8%	99.3%
	0-7-087	willDo岡山大供	98.9%	100.0%	99.1%	100.0%	99.1%	100.0%
	0-9-019	スターズ内山	78.9%	82.3%	85.9%	82.4%	86.0%	100.0%
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	96.7%	98.3%	98.2%	96.5%	95.5%	95.5%

	番号	物件名	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日	平成23年 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日
	0-9-021	willDo唐人町	91.1%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
	0-9-022	ストリームライン大濠	96.2%	98.1%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%
	0-9-053	willDo中洲	93.3%	96.1%	98.7%	99.6%	99.6%	98.9%
	0-9-061	willDo呉服町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ワンルーム 小計		96.0%	96.2%	96.2%	96.4%	97.0%	97.7%
	F-1-041	パレドール円山	79.1%	79.1%	79.1%	79.1%	83.4%	85.6%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	97.5%	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	96.7%	96.7%	96.7%	100.0%	97.5%	97.5%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	91.3%	88.3%	90.8%	92.6%	97.5%	100.0%
	F-2-004	willDo高砂	100.0%	96.9%	96.9%	96.9%	100.0%	93.8%
	F-2-042	リビングステージ南仙台	73.6%	73.6%	73.6%	81.2%	88.7%	96.2%
	F-2-043	高砂関式番館	83.7%	83.7%	83.7%	83.7%	85.9%	85.9%
	F-3-034	アークハイム新潟	86.7%	89.7%	90.4%	90.6%	92.6%	93.3%
	F-4-005	ジョアンナマンション	76.8%	76.8%	74.9%	76.9%	78.8%	86.5%
	F-4-006	入間駅前ビル	90.3%	87.9%	90.3%	90.4%	95.2%	97.6%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	84.9%	86.6%	88.3%	89.8%	89.8%	88.3%
	F-4-008	セレーノ大宮	93.2%	93.2%	95.1%	97.1%	95.1%	94.2%
	F-4-009	すずらん館	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-010	ボヌール常盤	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	96.6%	100.0%	92.9%	92.9%	92.9%	98.0%
	F-4-013	ドリームハイツ	94.1%	88.3%	88.3%	88.3%	94.1%	96.9%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	100.0%	97.1%	94.3%	94.3%	95.7%	100.0%
	F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%	95.4%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%
	F-4-017	willDo等々力	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	78.8%	78.8%	75.8%	76.6%	82.5%	91.0%
	F-4-019	リーバスト西千葉	96.5%	98.6%	97.8%	97.9%	100.0%	100.0%
	F-4-020	コリンス津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	97.1%
	F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	93.9%	100.0%	97.0%	97.0%	97.0%	100.0%
	F-4-029	リーバスト東中山	97.2%	97.2%	95.9%	94.8%	96.4%	95.9%
	F-4-030	リーバスト中山	98.3%	96.2%	97.9%	100.0%	94.5%	-
	F-4-031	MGA金町	100.0%	96.6%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	100.0%	100.0%	95.5%	91.0%	91.0%	91.0%
	F-4-036	ロフティー平井	100.0%	95.4%	86.6%	86.6%	82.2%	95.6%
	F-4-038	コロネード春日	89.7%	92.9%	91.2%	89.7%	92.9%	91.5%
	F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	92.6%	92.6%	97.6%	97.6%	97.6%	100.0%
	F-4-040	サンテラス代々木上原	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%	94.6%

	番号	物件名	平成22年 10月末日	平成22年 11月末日	平成22年 12月末日	平成23年 1月末日	平成23年 2月末日	平成23年 3月末日
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	92.2%	92.2%	97.2%	97.9%	100.0%	97.8%
	F-4-045	パークテラス恵比寿	87.8%	88.9%	88.7%	92.9%	96.2%	98.3%
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	94.1%	95.9%	92.2%	95.3%	95.3%	88.5%
	F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	98.2%	98.5%	96.7%	95.8%	95.4%	94.8%
	F-4-048	プロスペクト初台	86.0%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	76.2%	81.2%	88.4%	83.4%	90.5%	95.5%
	F-4-050	プロスペクト町屋	90.6%	90.6%	90.6%	95.3%	100.0%	100.0%
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	93.0%	91.8%	93.0%	93.2%	93.4%	94.7%
	F-4-052	プロスペクト森下	97.6%	95.2%	97.6%	97.6%	98.1%	95.7%
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	97.0%	98.8%	97.6%	96.5%	94.7%	92.3%
	F-4-054	BELNOS34	98.6%	96.2%	98.0%	97.2%	98.1%	100.0%
	F-4-055	SKレジデンス	100.0%	100.0%	97.3%	97.4%	97.4%	94.4%
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	97.3%	94.6%
	F-4-057	ディム橋本	89.6%	88.2%	88.2%	86.2%	86.2%	91.6%
	F-4-058	プロスペクト川崎	98.1%	98.1%	98.1%	96.3%	100.0%	100.0%
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	93.4%	93.4%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%
	F-5-023	willDo伝馬町	94.1%	96.1%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-5-024	グレースマンション藤	73.1%	75.4%	75.4%	73.1%	97.7%	95.5%
	F-5-032	ステラートシティ桜山	84.9%	88.7%	92.4%	96.2%	96.2%	100.0%
	F-5-037	willDo黒川	96.0%	96.0%	100.0%	96.0%	96.2%	96.2%
	F-5-060	ユーハウス代官町	84.7%	85.7%	85.9%	85.1%	87.6%	96.3%
	F-5-061	ユーハウス御器所	91.4%	89.1%	97.6%	96.7%	98.2%	95.8%
	F-6-026	willDo西明石	98.6%	98.6%	97.0%	97.0%	100.0%	100.0%
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	98.6%	100.0%	98.6%	98.7%	100.0%	100.0%
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	93.0%	88.7%	84.2%	84.2%	84.2%	93.0%
	F-6-063	プロスペクト桂	79.2%	86.2%	89.6%	89.6%	93.1%	96.5%
	F-9-027	イマージュ霧が丘	81.8%	80.3%	83.4%	80.3%	83.8%	83.8%
		ファミリー 小計	92.1%	92.3%	92.8%	92.8%	94.6%	95.4%
	P-4-001	チェルシーガーデン	70.5%	70.5%	60.9%	54.1%	54.1%	-
	P-4-002	c-MA1	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%
	P-4-003	c-MA2	90.4%	100.0%	100.0%	90.2%	90.2%	-
	P-4-004	c-MA3	85.0%	88.6%	93.4%	93.4%	85.0%	85.0%
	P-4-005	n-GT1	67.1%	75.9%	77.6%	68.6%	68.6%	-
	P-4-006	n-OM1	57.1%	62.2%	65.8%	65.8%	65.8%	65.8%
	P-4-007	ストーリーア神宮前	98.7%	91.1%	94.3%	90.9%	93.5%	92.8%
		プレミアム 小計	76.0%	77.1%	75.6%	71.4%	70.8%	79.8%
		ポートフォリオ 合計	93.6%	93.9%	94.0%	94.0%	95.1%	96.4%

(注1) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入した百分率で記載しています。なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

## (6) 主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
0-4-008	willDo清澄	5,028	7,497.46	7,497.46	100.0	2.9	共同住宅
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,745	6,984.28	6,984.28	100.0	3.3	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,526	3,861.29	3,662.15	94.8	2.1	共同住宅
P-4-007	ストーリー神宮前	3,255	2,071.60	1,922.32	92.8	1.1	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,235	4,344.72	3,976.54	91.5	1.4	共同住宅
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,013	4,919.31	4,829.66	98.2	2.1	共同住宅
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,607	5,601.46	5,306.53	94.7	1.6	共同住宅
0-9-053	willDo中洲	2,473	5,759.40	5,697.59	98.9	1.6	共同住宅
P-4-006	n-OM1	2,325	1,921.17	1,264.22	65.8	0.9	共同住宅
0-6-059	willDo浜崎通	2,304	5,886.70	5,886.70	100.0	1.7	共同住宅
合計		32,516	48,847.39	47,027.45	96.3	18.7	—

(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)、P(プレミアムタイプ)の3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。