

# 2018年9月期 決算短信(R E I T)

2018年11月15日

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人 上場取引所 東

コード番号 8986 URL <http://www.jrhi.co.jp/>

代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 正 田 郁 夫  
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山 内 章  
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレート本部副本部長 (氏名) 木 本 誠 司  
 T E L 03-6757-9680

有価証券報告書提出予定日 2018年12月19日 分配金支払開始予定日 2018年12月10日

決算補足説明資料作成の有無 有

決算説明会開催の有無 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 2018年9月期の運用、資産の状況(2018年4月1日～2018年9月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年9月期	8,250	△ 0.4	3,733	△ 3.0	3,115	△ 1.4	3,114	△ 1.4
2018年3月期	8,284	△ 4.5	3,850	△ 5.9	3,159	△ 6.9	3,158	△ 6.9

	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	%	%	%
2018年9月期	1,899	2.9	1.4	37.8
2018年3月期	1,925	2.9	1.4	38.1

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	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	%	%
2018年9月期	1,964	3,221	0	0	103.4	3.0
2018年3月期	1,967	3,225	0	0	102.2	3.0

(注)2018年9月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金67百万円及び配当積立金38百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注)2018年3月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益から配当積立金30百万円を控除し、一時差異等調整積立金67百万円及び配当積立金31百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年9月期	227,305	108,369	47.7	66,076
2018年3月期	227,296	108,435	47.7	66,117

## (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
2018年9月期	4,928	△1,006	△3,226	9,503
2018年3月期	5,327	△1,117	△7,719	8,808

2. 2019年3月期の運用状況の予想（2018年10月1日～2019年3月31日）及び2019年9月期の運用状況の予想（2019年4月1日～2019年9月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年3月期	8,172	△0.9%	3,683	△1.3%	3,092	△0.7%	3,092	△0.7%	1,950	0
2019年9月期	8,179	0.1%	3,660	△0.6%	3,094	0.1%	3,093	0.1%	1,950	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2019年3月期) 1,885円、1口当たり予想当期純利益(2019年9月期) 1,886円

(注)2019年3月期の分配金の支払原資には一時差異等調整積立金の取崩額67百万円(1口当たり41円)、配当積立金の取崩予定額38百万円(1口当たり23円)が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2019年9月期の分配金の支払原資には一時差異等調整積立金の取崩額67百万円(1口当たり41円)、配当積立金の取崩予定額38百万円(1口当たり23円)が含まれており、当期純利益の金額と異なります。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「2. 運用方針及び運用状況 (5) 運用状況の見通し」をご参照ください。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)

2018年9月期 1,640,060口 2018年3月期 1,640,060口

② 期末自己投資口数

2018年9月期 0口 2018年3月期 0口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、14ページ「2. 運用方針及び運用状況 (5) 運用状況の見通し」をご覧ください。

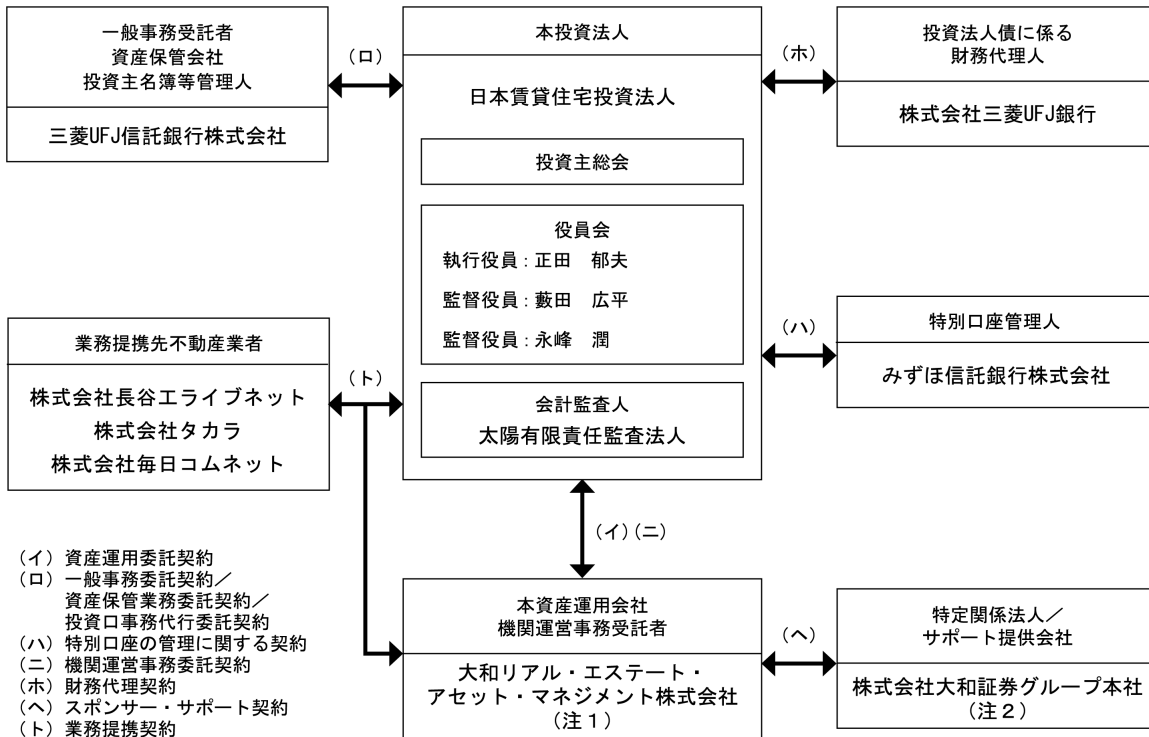
なお、本投資法人は2018年11月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明資料については、本投資法人のホームページに掲載いたします。

## ○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	11
(4) 決算後に生じた重要な事実	13
(5) 運用状況の見通し	14
3. 財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 投資主資本等変動計算書	19
(4) 金銭の分配に係る計算書	21
(5) キャッシュ・フロー計算書	22
(6) 継続企業の前提に関する注記	23
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	23
(8) 財務諸表に関する注記事項	25
(貸借対照表に関する注記)	25
(損益計算書に関する注記)	25
(投資主資本等変動計算書に関する注記)	26
(金銭の分配に係る計算書に関する注記)	26
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	26
(リース取引に関する注記)	26
(金融商品に関する注記)	27
(有価証券に関する注記)	29
(デリバティブ取引に関する注記)	30
(関連当事者との取引に関する注記)	31
(税効果会計に関する注記)	31
(退職給付に関する注記)	31
(資産除去債務に関する注記)	31
(賃貸等不動産に関する注記)	32
(セグメント情報等に関する注記)	33
(1口当たり情報に関する注記)	34
(重要な後発事象に関する注記)	35
(9) 発行済投資口の総口数の増減	36
4. 役員の異動	37
5. 参考情報	40
(1) 本投資法人の資産の構成	40
(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	41
(3) 保有不動産の資本的支出	77
(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	79
(5) テナント等の概要	87
(6) 主要な不動産の物件に関する情報	97

1. 投資法人の関係法人

本投資法人の仕組図は、2018年10月1日付で、最近の有価証券報告書（2018年6月20日提出）における「投資法人の仕組み」から下図の通り変更されています。



(注1) 従前、本投資法人が資産の運用及び機関運営事務を委託していた株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「MAM」といいます。）は、2018年10月1日付で大和証券オフィス投資法人（以下「DOI」といいます。）、大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（以下「DRP」といいます。）、日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といいます。）及び大和証券ホテル・プライベート投資法人（以下「DHP」といいます。）が資産の運用を委託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「DR」といいます。）と、MAMを消滅会社、DRを存続会社として吸収合併（以下「本合併」といいます。）しました。本合併によりMAMは解散し、DRが本投資法人及びMAMの間の資産運用委託契約及び機関運営事務委託契約を承継しました。このため本投資法人の資産運用会社兼機関運営事務受託者は、2018年10月1日付でMAMからDRに変更されています（以下、本合併前後の本投資法人の資産運用会社を総称して「本資産運用会社」ということがあります。）。

(注2) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に、株式会社大和証券グループ本社（本資産運用会社の親会社）が該当します。

(注3) 上記（注1）記載の資産運用会社兼機関運営事務受託者の異動を除き、最近の有価証券報告書（2018年6月20日提出）における「投資法人の仕組み」に記載の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容に重要な変更はありません。

## 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(2018年6月20日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、本投資法人においては、運用ガイドラインにおいて、通常の賃貸住宅の運営形態に加え「高齢者向け住宅」も取得可能としておりましたが、高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設(いわゆるサービス付高齢者向け住宅等)は、MAM以外の第三者に運営を委託する必要があるアセットタイプのため、本投資法人の取得検討の対象としていませんでした。そこで、本合併の効力発生日以降においては、本資産運用会社が資産運用を受託している他の投資法人との間で取得機会の競合が生じないことを明確化する観点から、本投資法人の投資対象として「高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設」が含まれないことを明確にするとともに、本合併後のDRにおける意思決定フローを本投資法人の運用ガイドラインにも反映するなど、本合併に伴い所要の変更を行っています。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、MAMを設立企画人として、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日にその発行する投資証券が株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8986)された「住宅特化型REIT」で、東京都23区を含む3大都市圏(注)を中心に、全国の賃貸マンションへ分散投資を行っています。

本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人(以下「旧PRI」といいます。)を吸収合併(なお、当該吸収合併に伴い、同日付で投資口1口を4口に分割)し、52物件(取得価格ベースで529億円)の運用資産をポートフォリオに加えました。合併後は、物件の入替(新規物件の取得や既存物件の譲渡)によるポートフォリオの質の向上、稼働率の改善等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。2015年12月18日付で、株式会社大和証券グループ本社(以下「スポンサー」ということがあります。)がMAMの発行済株式の60.0%を追加取得し、98.1%を保有する本資産運用会社の親会社となりました。また、MAMは、同日付でスポンサーとスポンサー・サポート契約を締結し、本投資法人の持続的かつ安定的な成長に取り組んでまいりました。

当期(第25期)末の運用資産は、198物件、13,223戸、取得価格総額225,564百万円(簿価総額216,575百万円)、総賃貸可能面積532,955.73㎡となりました。また、当期末の含み益(鑑定評価総額と簿価総額の差異)は42,891百万円(ポートフォリオ全体の鑑定評価総額の16.5%)と、前期末の38,363百万円から4,527百万円増加しました。当期末現在の発行済投資口の総口数は1,640,060口、出資総額は91,715百万円です。また、2018年9月30日現在、一時差異等調整積立金6,598百万円及び配当積立金309百万円を保有しています。

なお、本資産運用会社は、2018年10月1日付で、MAMを消滅会社、DOI、DRP、NHI及びDHPの資産運用を受託するDRを存続会社として合併(本合併)しました。本合併は、いずれも株式会社大和証券グループ本社の子会社であったMAMとDRの不動産アセットマネジメント事業に係る人材・ノウハウを統合し、プロ人材の確保と維持及び情報取得機会の拡充により、本投資法人の運用基盤の安定化及び競争力の向上を図ることを目的としたものです。

(注)「東京都23区を含む3大都市圏」とは、東京都23区を含む関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

## (ロ) 当期の投資環境

本投資法人の投資環境に影響を与える賃貸マンションの需給（人口動向及び新築賃貸マンションの供給戸数）については、引き続き安定した状況にあると思われます。総務省の「住民基本台帳人口移動報告平成29年結果」（2018年1月29日公表）によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、国土交通省の「建築着工統計調査報告平成29年計分」（2018年1月31日公表）によると、新設住宅着工戸数（貸家）は6年連続の増加となったものの、特に、プロ投資家（上場・非上場REIT、国内外の私募ファンド、保険会社、再販事業含む不動産会社、事業法人等）が主たる売買の対象とする大都市圏中心部の1棟当たり10億円以上の新築物件の供給は、依然、リーマンショック前と比較して低い水準にあると推測されます。特に、都市部における賃貸マンションの新規開発は、海外からの観光客増加を背景としたホテル開発との競合が激化する傾向もみられ、都市部における賃貸マンションの新規供給に影響を及ぼしています。そのため、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは、引き続き高稼働率を維持しながら、東京都23区を中心として新規契約の賃料上昇が見られるなど、安定した運用環境にあります。

不動産投資市場に関しては、上記の通り新築物件の供給が限定的であること、賃貸マンションの安定したキャッシュフローに根強い人気があること、低金利を背景とした良好な資金調達環境にあること等から、物件の取得競争は引き続き激化しています。その結果、売買価格は引き続き高値圏で推移しており、東京都23区及び大都市圏に所在する賃貸マンションの売買キャップレート（賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を取得価格で除した比率）の低下傾向が続いています。

## (ハ) 当期の運用実績

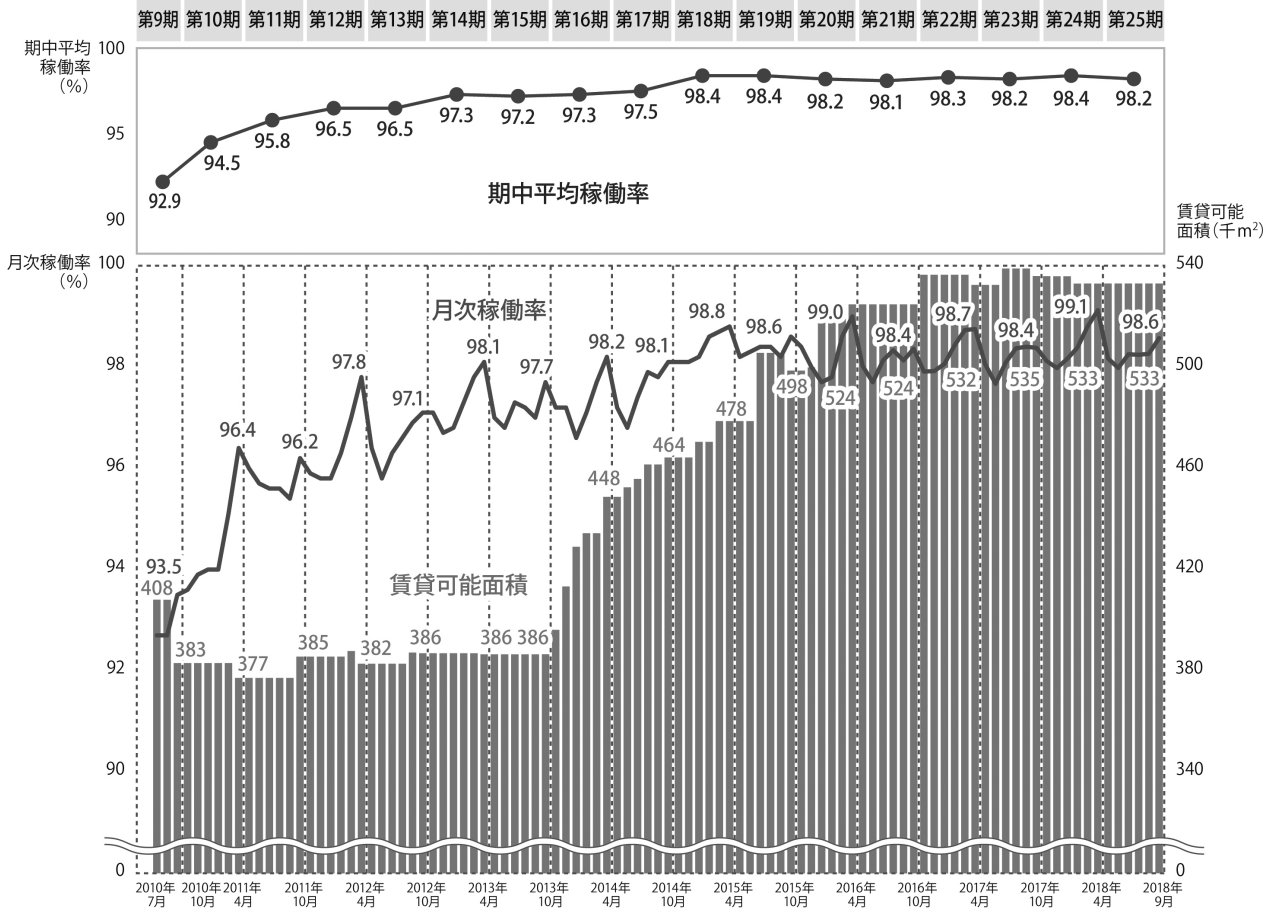
本資産運用会社は、当期も新規物件の取得に注力いたしましたが、不動産売買市場における厳しい競争が継続していることから、取得にはいたりませんでした。一方、本投資法人の価値向上のため、①オペレーション全般の継続強化（高稼働率の維持、賃料等収入の極大化及び賃貸事業費用の削減）、②資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）、③サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

## a. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力した結果、期中平均稼働率は、98.2%と8期連続で98%以上の高稼働を維持することができました。また、当期の新規契約賃料につきましても、総件数1,491件のうち747件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率50.1%と前期に引き続き50%超の上昇比率を達成しました。

賃貸事業費用につきましては、期初2か月の退去件数が前期比（及び計画比）増加したこと等により原状回復費が増加しましたが、LED照明の導入効果等による水道光熱費の削減や信託受益権物件の現物不動産化により信託報酬の削減等、既存諸施策に注力いたしました。

<旧P R I 合併以降の保有物件全体の稼働率の推移>



(注) 稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積

(既存諸施策)

- 『日次稼働率予測システム』(本資産運用会社が独自・自社開発した日次ベースで毎月末日の稼働率を予測するITシステム・2011年10月導入)の活用による、個別空室ごとの異動情報の把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化。2015年5月から新バージョンにアップグレードしたITシステムの稼働を開始し、インターネットで稼働率を含めた種々の情報把握がほぼリアルタイムで可能な仕組みを実現。
- 『3週間ルール』(退去から3週間以内に再商品化工事を完成させるルール・2010年10月導入)の徹底による機会損失の極小化。
- 『ダウンタイム60日』(退去から60日以内に次の契約の成約を目指す方針・2012年10月導入)
- 『アクション30日』(募集開始後当初30日間で最良の賃料を最短で得るべく重点対応する方針・2013年10月導入した募集開始後30日経過の空室への重点対応を、2016年4月に新たに導入した『物件別経営方針』に基づき更に積極的な施策に変更)などにより、空室期間を短縮し稼働率及び収益性の更なる向上を目指す。
- 『月次重点物件』(2011年4月導入)や『長期空室(対象空室期間60日)』(2010年10月導入)の対応強化。
- 『高額工事承認委員会』(100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議・2012年4月導入)による高額工事の経費支出適正化。
- 『再商品化工事標準仕様策定』(退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定・2012年4月導入)による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理。
- 『満室稼働物件数向上管理』(満室稼働物件数の管理を通じて稼働率の一層の向上を目指す・2014年4月導入)
- 『物件別経営方針』(個別物件ごとの過去の成約データ(賃料・ダウンタイム・前賃料対比・礼金等)の分析を基に、物件ごとの基本方針を策定して物件運用するもので、上記の既存諸施策の一つである『アクション30日』の取組みと併せて実行することにより、解約住戸の新規契約ごとに賃料の増額とダウンタイム短縮を同時に目指し、収入増加に注力・2016年4月導入)

## b. 資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）

本投資法人は、2018年3月19日付で契約済みの借入契約に基づき、当期に返済期日が到来した総額14,461百万円（2018年6月22日期日）の銀行借入について、期日に借入期間を6年（4,250百万円）、7年9ヶ月（4,509百万円）及び8年（5,702百万円）で、借換え（リファイナンス）を行いました。また、上記借換えのうち変動金利での借入13,461百万円について、2018年6月20日付で金利スワップ契約を締結し、支払金利を固定化したしました。

その結果、リファイナンス前と比較して、金融費用の削減（変動金利1.45%→固定金利平均0.88%）と借入期間の長期化（5年→平均7.3年）を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。

これらの取組みの結果、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は50.9%、長期有利子負債比率（1年内返済予定有利子負債を除く。）は81.6%、金利固定化比率は76.5%となりました。

## &lt;当期のリファイナンスの概要&gt;

借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定化後 利率	返済期日	資金使途
2018年 6月22日	4,250	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4375%	0.6190%	2024年 6月24日	既存銀行借入金のリファイナンス
2018年 6月22日	4,509	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.5000%	0.7490%	2026年 3月23日	同上
2018年 6月22日	4,702	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.5125%	0.7715%	2026年 6月22日	同上
2018年 6月22日	1,000	0.75250%（固定）	—	2026年 6月22日	同上

## c. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、近時、「環境・社会・企業統治」（総称して「ESG」といいます。）を始めとしたサステナビリティに関する取組みの重要性が高まっているとの認識から、2016年8月に「ESGに関する方針」を決定し、ESGを重視した資産運用を行うことにより、本投資法人の中長期的な企業価値の向上に努めてまいりました。

当該方針に基づき、当期において、本投資法人と本資産運用会社は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に初めて参加いたしました。GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されたものです。

本投資法人は、2018年GRESBリアルエステイト評価において、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」評価を獲得しました。また、総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESBレーティング」においては「2Star」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営業収益は、前期に売却した「サテラ永山」の不動産売却益30百万円及び同物件の賃貸収入等21百万円の剥落があったものの、高稼働率の維持、更新料・礼金等が前期比増加したこと等により、8,250百万円と前期比34百万円(0.4%)の減収にとどめることができました。また、賃貸事業費用は、「グリーンパーク小松島」の大規模修繕22百万円や期初2か月の退去件数増加に伴う原状回復費26百万円の増加により、83百万円増加したことにより、営業利益は3,733百万円と前期比116百万円(3.0%)の減益となりました。一方、経常利益は、金融費用67百万円の削減により、3,115百万円と前期比43百万円の減少にとどめることができました。その結果、当期純利益は3,114百万円と、前期比43百万円(1.4%)の減益となりました。

なお、既存の方針どおり、一時差異等調整積立金の取崩し(67百万円)及び前期・前々期に計上した配当積立金の取崩し(38百万円)を分配します。

その結果、当期の分配金総額は、3,221百万円となり、投資口1口当たり1,964円(前期比3円の減配)となりました。

(注) 当期末処分利益3,115百万円に、一時差異等調整積立金67百万円及び配当積立金38百万円の取崩しを加算した金額に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く3,221百万円を利益分配金として分配することとしました。分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

## ②次期の見通し

## (イ) 運用環境

我が国の景気動向は、国内需要の堅調な推移に加え、世界経済の回復を背景とした輸出の増加等により、緩やかな回復基調が継続することが期待される一方、米国の保護主義的な通商政策が貿易摩擦を激化させることによる景気の下振れリスクが懸念される状況にあります。

このような経済状況の下、第26期の不動産取得環境は、堅調な賃貸需給（全国の主要都市部への人口流入超過が続く中、上場REIT等の保有する賃貸マンションの稼働率は引き続き高い水準を維持し、新築マンションの市場への供給は限定的な状況）を反映して新規物件の取引価格は高止まりしており、引き続き厳しい状況が見込まれます。

## (ロ) 次期における運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、新規物件の厳しい取得環境、金融緩和政策の継続等の運用環境を踏まえ、以下の3点を次期の重点項目として注力いたします。

## a. 新規物件の取得による外部成長

賃貸マンションの売買市場は、引き続き高値圏での取引が予想されますが、本資産運用会社は、従前同様以下の3つの観点で物件を厳選して、様々な手段を活用して新規物件取得を目指してまいります。なお、投資対象物件は、引き続き東京都23区及び首都圏を中心として、人口が増加している主要都市（札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市等）に所在する原則築10年以下の10億円以上の物件とします。

- ①合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件
- ②アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に収益を改善できる蓋然性が高い物件）
- ③非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）

本資産運用会社は、不動産事業に関して、本合併後も特定の不動産会社やデベロッパー等のグループに属さない独立系であることに変更はなく、不動産私募ファンドや不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、事業法人、投資家、スポンサー及びスポンサーのグループ会社等の各方面の多様なルートによる物件情報の入手に注力し、機動的に取得検討を行い、新規物件の取得に取組みます。また、本資産運用会社の投資企画部内に新たに設置されたJRH投資チームに加え、保有物件担当のアセット・マネージャーによる売主への直接のアプローチによる独自ルートも活用し、投資対象となる新規物件の開拓に努めてまいります。また、本資産運用会社は、本投資法人を含む5つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等（以下「その他ファンド等」といいます。）の資産運用業務を受託していますので、業界におけるプレゼンス・認知度の向上により、情報取得機会の拡充が期待できると考えます。

なお、DRが本合併前より資産の運用を受託している私募投資法人のDRPは賃貸住宅を投資対象としており、本投資法人と投資対象が競合すること、また、DRが運用するその他ファンド等も賃貸住宅に投資する可能性があることから、本資産運用会社は、賃貸住宅に関し、以下の「ローテーション・ルール」を設けることにより、本投資法人、DRP及びその他ファンド等の間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止するものとします。

## ＜賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール＞

西暦竣工年次が奇数の場合	優先検討順位 第1順位：本投資法人 第2順位：DRP 第3順位：その他ファンド等
西暦竣工年次が偶数の場合	優先検討順位 第1順位：DRP 第2順位：本投資法人 第3順位：その他ファンド等

ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

- ① 売主その他の関係者より本投資法人、DRP又はその他ファンド等のいずれかが優先検討者として予め指定されている場合
- ② 共有・区分所有建物・受益権の準共有等の理由によって本投資法人、DRP又はその他ファンド等が既に権利を有している物件の場合
- ③ 本投資法人、DRP又はその他ファンド等が、隣接する物件を既に保有している等特殊な事情がある場合

#### b. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や『物件別経営方針』に基づき、ダウンタイムと賃料の最適化により物件ごとの賃料収入の極大化に引き続き注力します。また、賃貸事業経費に関しましては、当期に期日が満了する信託受益権の4物件の現物化を行うなど、一層の削減を推進します。

#### c. 銀行借入金14,203百万円の借換えと金利の固定化等

次期に返済期日を迎える銀行借入金総額14,203百万円（返済期日2018年12月25日）につきましては、金融費用の削減や返済期日の長期化、金利の固定化等に努めてまいります。

また、新規物件の取得に当たり資金調達が必要な場合は、現在の金融環境を活かし、引き続き有利子負債のコスト削減を進めるとともに、資金調達手段として銀行借入、投資法人債の発行、公募増資等、様々な調達手段について検討し、本投資法人にとって最適な資金調達手段の実現を目指します。なお、優先買取権確保を目的とした、ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資についても、費用対効果、総資産LTV等を勘案しながら機動的に検討してまいります。

### ③今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (イ) 外部成長戦略

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実施するため、資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上を目指します。具体的には、①東京都23区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの新規物件の取得（いずれも原則1物件取得価格10億円以上）、②運用効率等の向上を主たる目的とした、原則首都圏以外の小型物件（1物件譲渡価格5億円以下）の譲渡による保有物件の入替を継続します。

物件取得については、「②次期の見通し（ロ）次期における運用方針及び対処すべき課題 a. 新規物件の取得による外部成長」に記載した状況に鑑み、厳選した新規物件の取得に取り組んでまいります。

#### (ロ) 内部成長戦略

##### a. オペレーション全般の継続強化

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

##### b. PM9社との連携

本投資法人は、PM業務について、旧PRIの吸収合併時に取引のあった19社から、効率化及び経費削減の観点からPM会社の集約を進め、現在では、株式会社長谷工ライブネット、株式会社タカラ、清水総合開発株式会社、東急住宅リース株式会社、株式会社大京穴吹不動産、信濃土地株式会社、株式会社毎日コムネット、株式会社ケイアイコミュニティ、株式会社パーシティハウスの9社に業務委託をしています。引き続き、9社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現していきます。また、各PM会社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

今後も、各PM会社との提携を通じて、全国各地の有力な不動産業者との更なる連携強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減などを図ってまいります。

## (ハ) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「②次期の見通し(ロ)次期における運用方針及び対処すべき課題 c. 銀行借入金14,203百万円の借換えと金利の固定化等」に記載の通り、銀行借入に関しては、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化及び固定金利による借入、金融費用の更なる低減等を目指します。また、今後とも強固なバンクフォーメーションの維持に努めていきます。投資法人債についても、金融環境の推移や金利削減効果等の諸条件を見極めつつ、引き続き起債を検討してまいります。なお、有利子負債の水準については、総資産LTVの当面の上限を55%として、追加での物件取得余力を確保していきたいと考えております。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産LTV、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、検討してまいります。

## (ニ) 分配金戦略

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴い、配当積立金については一時差異等調整積立金に振替え、その取り崩しを通じた分配を2017年9月期(第23期)より開始しております。具体的には、毎期、一時差異等調整積立金の振替時の残高(6,733百万円)の100分の1の金額に相当する67百万円を一時差異等調整積立金の残高を上限に取り崩し分配します。2017年9月期に不動産等売却益により新たに配当積立金として計上した310百万円は、前期から5年間(計10期)で均等に取り崩し(毎期31百万円)分配金へ加算いたします。また、前期に不動産等売却益により新たに配当積立金として計上した30百万円は、当期から2年間(計4期)で均等に取り崩し(毎期7百万円)分配金へ加算いたします。

なお、本投資法人は、一時差異等調整積立金の充当方針として、①物件譲渡時の譲渡損失(同時期に複数物件の譲渡契約を締結し、かつ、同一決算期内に譲渡損益又は減損損失を計上する物件について通算した譲渡損益がマイナス(以下「ネットロス」といいます。))の場合のネットロスへの充当、②金融費用等の一括償却、③期中増資等に伴う一時的な希薄化、④その他本投資法人役員会が妥当と判断する場合に活用(充当)することとしており、本投資法人の柔軟な運用に資するものと考えています。

(注) 本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、将来の一時差異等調整積立金の取り崩しの方法、金額等を保証するものではありません。

## (3) 投資リスク

以下は、最近の有価証券報告書（2018年6月20日提出）の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述のうち、その内容について重要な変更又は追加があった箇所を記載しています。なお、変更箇所は下線で示しています。

## (1) リスク要因

(中略)

## ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(中略)

## (二) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合など、本投資法人が投資対象とする不動産の取得競争が激化した場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性や、希望する条件で取得のための資金調達を行えず、取得することができないこともあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。このため、本投資法人は、目標とする賃貸住宅カテゴリ別投資比率及び投資対象エリア別投資比率（前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。）に基づくポートフォリオを構築できない可能性があります。

また、本資産運用会社は、大和証券グループ本社との間で、スポンサー・サポート契約を締結しており、同社から提供される物件等に関する情報に基づく物件取得の機会を活用することを検討しています。しかし、大和証券グループ本社との間のスポンサー・サポート契約は、本資産運用会社に不動産に関する情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、大和証券グループ本社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該スポンサー・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。また、本資産運用会社は、複数の投資法人の運用を行っており、その中には本投資法人と投資対象が競合する住宅特化型非上場投資法人である大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人があります。かかる競合の結果、大和証券グループ本社とのスポンサー・サポート契約に基づく物件等の情報提供に係るサポートにより本投資法人又は本資産運用会社が期待する成果を得ることができない可能性があります。

(中略)

## ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

## (イ) 大和証券グループ本社への依存、利益相反等に関するリスク

本日現在、大和証券グループ本社は本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する本資産運用会社の親会社に該当します。また、大和証券グループ本社は、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役の出向元であり、また、本資産運用会社の一部の取締役及び監査役は、同社又はその子会社の役職員を兼職しています。更に、本資産運用会社は、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約を締結しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が大和証券グループ本社と現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、大和証券グループ本社若しくはそのグループ会社又はこれらの会社が運用するファンド等の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主の利益を損なうこととなる可能性があります。

(中略)

(チ) 資産運用会社の兼業業務によるリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に加えて、クローズド・エンド型の上場不動産投資法人であるDOI及びNH Iの資産の運用を受託しています。DOIの投資対象はオフィスであり、NH Iの投資対象はヘルスケア施設であるため、居住用施設（賃貸住宅）（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。以下同じです。）を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

また、本資産運用会社は、非上場のオープン・エンド型不動産投資法人であるDRP及びDHPの資産の運

用を受託しています。DHPの投資対象は主たる用途を宿泊用施設（主たる用途が居住用施設であるものを宿泊用に提供するものは含みません。）とする不動産等であるため、居住用施設（賃貸住宅）を投資対象とする本投資法人との間で、資産の賃貸借や取得又は処分等に関して利益相反が生じることはありません。

他方、DRPの投資対象は主たる用途を居住用施設（高齢者を入居・利用の対象としたヘルスケア施設を除きます。）とする不動産等であり、本投資法人との間で資産の取得等に関して利益相反が生じる可能性があります。そこで、本資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人、DRP及びその他ファンド等との間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止することを目的として、本資産運用会社においては、物件の「竣工年次」を基準として各ファンドにおける優先検討機会の公平なローテーションを実施するという、ローテーション・ルールを採用しています。本投資法人としては、本合併は、MAMとDRの不動産アセットマネジメント事業に係る人材・ノウハウの統合、プロ人材の確保と維持及び情報取得機会の拡充により、本投資法人の運用基盤の安定化及び競争力の向上に資するものと考えておりますが、物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のローテーション・ルールにより、一定の竣工年次の物件についてはDRPが優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性や、本合併により企図された効果が十分に発揮されず、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本資産運用会社は、その業務の一部として、投資助言業務を提供しています。投資助言業務における顧客と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合において、本投資法人の投資運用業に際して取得したテナントや物件等に関する情報を本投資法人のために利用せず投資助言業務の顧客に提供する等、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、投資助言業務における顧客の利益を優先し、その結果、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。本資産運用会社は、これら利益相反その他の弊害の防止を目的として、適切かつ合理的な措置を講じるよう努めています。具体的には、本資産運用会社は、同社の社内規程において、投資助言業務においては、本投資法人、DOI、NHI、DRP若しくはDHPの運用対象とはならない物件を取得する場合、又は本投資法人、DOI、NHI、DRP若しくはDHPが取得の優先権を行使しないと判断した物件を取得する場合を除き、新規物件取得に関する助言は行わないこととしています。また、投資助言業務の顧客である投資ヴィークル・組合等と本投資法人との間の物件取引を制限することにより、利益相反が生ずる場面を極力回避しています。

上記以外にも、本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人又は不動産ファンド等の資産運用業務を受託することが可能となっています。本資産運用会社の顧客である他の投資法人又は不動産ファンド等と本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合する場合、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該他の投資法人又は不動産ファンド等の利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても、同一の資産運用会社が運用する投資法人及び不動産ファンド等において取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借や取得又は処分に悪影響を及ぼす可能性があります。この点に関しては、投資一任業務の投資対象を主たる用途が居住用施設（賃貸住宅）以外である不動産等とすること、又は投資一任業務の投資対象を主たる用途が居住用施設（賃貸住宅）である不動産等とする場合であっても、本投資法人が取得の優先権を行使しないと判断した場合に限り、当該不動産等を取得するとすることで、主たる用途を居住用施設（賃貸住宅）とする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産を投資対象とする本投資法人との間で、利益相反が生じることを防止しています。

金融商品取引法上、本資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられています（金融商品取引法第42条）。更に、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務を担当する部署を投資助言業務及び投資一任業務を担当する部署とは別の部署とした上で、双方の部署がそれぞれ有する情報を適切に管理することにより、上記のような弊害の未然防止に努めています。

兼業業務による弊害が生じないよう、上記のような措置がとられていますが、これらの措置が適切に運用されない場合には、本投資法人及び投資主に損害が発生する可能性があります。

(中略)

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として毎月1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。

この報告により、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、役員会において内部者取引管理規程を定め、インサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、取締役会においてリスク管理規程を定め、各種リスク管理を行うため、取締役の中から代表取締役が指名する者をリスク管理統括責任者として任命し、投資企画部、投資オリジネーション部、資産運用部、JRH運用部、ファンド運用部、営業推進部、財務部、総務部、経営企画部及びリスク管理・コンプライアンス部の各部長をリスク管理責任者としています。これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。リスク管理統括責任者は、リスク管理の状況について少なくとも3ヶ月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。コンプライアンス委員会には、外部から招聘したコンプライアンスに精通した社外専門家が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。なお、コンプライアンス委員会及び取締役会は、原則として1ヶ月に1回開催され、必要に応じて随時リスク管理統括責任者に報告を求めることができることになっています。

本資産運用会社は、コンプライアンス規程等を定めて、法令等の遵守、受託者としての善管注意義務及び忠実義務を果たすよう最善の努力を図っています。

また、内部者取引管理規程及び役職員の有価証券の売買に関する規程を整備し、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引の防止に努めています。

(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

2019年3月期(第26期:2018年10月1日~2019年3月31日)及び2019年9月期(第27期:2019年4月1日~2019年9月30日)の運用状況については、下記の通り見込んでおります。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26期(2018年10月1日~2019年3月31日)及び第27期(2019年4月1日~2019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。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年3月期	8,172	△0.9%	3,683	△1.3%	3,092	△0.7%	3,092	△0.7%	1,950	0
2019年9月期	8,179	0.1%	3,660	△0.6%	3,094	0.1%	3,093	0.1%	1,950	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2019年3月期) 1,885円、1口当たり予想当期純利益(2019年9月期) 1,886円

(注)2019年3月期の分配金の支払原資には一時差異等調整積立金の取崩額67百万円(1口当たり41円)、配当積立金の取崩予定額38百万円

(1口当たり23円)が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2019年9月期の分配金の支払原資には一時差異等調整積立金の取崩額67百万円(1口当たり41円)、配当積立金の取崩予定額38百万円(1口当たり23円)が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

<第26期(2018年10月1日~2019年3月31日)及び第27期(2019年4月1日~2019年9月30日)の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第26期(2018年10月1日~2019年3月31日)(182日)</li> <li>第27期(2019年4月1日~2019年9月30日)(183日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している198物件を前提としています。</li> <li>第27期末(2019年9月30日)までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>第25期末(2018年9月30日)時点の発行済投資口の総口数1,640,060口を前提としています。</li> <li>その後は第27期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益及び営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。</li> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び取得予定資産の前所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、第26期に417百万円、第27期に417百万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、第26期に362百万円、第27期に373百万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ります。</li> <li>公租公課について、第26期に520百万円、第27期に520百万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、第26期に1,832百万円、第27期に1,849百万円を想定しています。</li> </ul>



営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業外費用として第26期に599百万円、第27期に573百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 支払利息及び投資法人債利息 第26期に430百万円、第27期に424百万円</li> <li>(2) 融資関連費用 第26期に157百万円、第27期に138百万円</li> <li>(3) 投資法人債発行費償却 第26期に9百万円、第27期に9百万円</li> <li>(4) その他費用 第26期に1百万円、第27期に1百万円</li> </ul> </li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在の有利子負債残高115,587百万円が、第27期末まで変動しないことを前提としています。</li> <li>・ 有利子負債比率は、第26期末及び第27期末でそれぞれ約50.9%となる見込みです。</li> <li>・ 本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝(有利子負債総額÷総資産)×100</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。</li> <li>・ 第26期の分配金については、当期純利益3,092百万円(1口当たり1,885円)に配当積立金の取崩予定額38百万円(1口当たり23円)及び一時差異等調整積立金の取崩予定額67百万円(1口当たり41円)を加算し、総額3,198百万円を分配(1口当たり分配金1,950円)することを前提としています。</li> <li>・ 第27期の分配金については、当期純利益3,093百万円(1口当たり1,886円)に配当積立金の取崩予定額38百万円(1口当たり23円)及び一時差異等調整積立金の取崩予定額67百万円(1口当たり41円)を加算し、総額3,198百万円を分配(1口当たり分配金1,950円)することを前提としています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>・ 各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
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 (2018年3月31日)	当期 (2018年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,549,310	8,548,708
信託現金及び信託預金	1,259,644	955,191
営業未収入金	246,776	223,238
前払費用	343,518	245,531
その他	55	26
貸倒引当金	△9,682	△8,527
流動資産合計	9,389,623	9,964,168
固定資産		
有形固定資産		
建物	97,070,517	100,170,035
減価償却累計額	△19,380,430	△21,184,271
建物(純額)	77,690,086	78,985,764
構築物	439,176	464,011
減価償却累計額	△183,332	△209,324
構築物(純額)	255,844	254,686
機械及び装置	430,833	462,316
減価償却累計額	△192,913	△215,594
機械及び装置(純額)	237,919	246,721
工具、器具及び備品	609,024	663,313
減価償却累計額	△344,421	△383,156
工具、器具及び備品(純額)	264,602	280,156
土地	74,216,361	75,415,843
建設仮勘定	39,759	39,937
信託建物	41,325,802	39,335,733
減価償却累計額	△4,553,838	△4,485,987
信託建物(純額)	36,771,963	34,849,746
信託構築物	233,613	210,368
減価償却累計額	△71,610	△67,568
信託構築物(純額)	162,002	142,800
信託機械及び装置	96,813	67,840
減価償却累計額	△40,101	△31,588
信託機械及び装置(純額)	56,712	36,251
信託工具、器具及び備品	73,406	82,224
減価償却累計額	△29,517	△33,716
信託工具、器具及び備品(純額)	43,889	48,507
信託土地	26,915,191	25,768,414
信託建設仮勘定	6,623	5,707
有形固定資産合計	216,660,956	216,074,539
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	189	163
商標権	373	290
無形固定資産合計	546,846	546,737

(単位：千円)

	前期 (2018年3月31日)	当期 (2018年9月30日)
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,916	9,972
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	465,275	486,364
修繕積立金	133,146	142,482
投資その他の資産合計	609,082	639,561
固定資産合計	217,816,885	217,260,838
繰延資産		
投資口交付費	412	-
投資法人債発行費	89,993	80,791
繰延資産合計	90,405	80,791
資産合計	227,296,914	227,305,798
負債の部		
流動負債		
営業未払金	573,599	774,785
1年内返済予定の長期借入金	28,664,660	21,253,000
未払金	32,824	28,209
未払費用	433,202	423,720
未払法人税等	605	605
未払消費税等	13,923	1,664
前受金	393,665	365,762
その他	16,442	16,119
流動負債合計	30,128,923	22,863,866
固定負債		
投資法人債	13,800,000	13,800,000
長期借入金	73,123,000	80,534,000
預り敷金及び保証金	1,246,747	1,258,986
信託預り敷金及び保証金	465,530	427,618
デリバティブ債務	96,767	52,226
固定負債合計	88,732,046	96,072,831
負債合計	118,860,969	118,936,698
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	310,000	309,594
一時差異等調整積立金	※2 6,665,790	※2 6,598,459
任意積立金合計	6,975,790	6,908,054
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,158,809	3,115,159
剰余金合計	16,816,998	16,705,611
投資主資本合計	108,532,713	108,421,326
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△96,767	△52,226
評価・換算差額等合計	△96,767	△52,226
純資産合計	※1 108,435,945	※1 108,369,100
負債純資産合計	227,296,914	227,305,798

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 8,254,314	※1 8,250,737
不動産等売却益	※2 30,594	-
営業収益合計	8,284,909	8,250,737
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,546,203	※1 3,630,121
資産運用報酬	560,000	552,000
役員報酬	6,000	6,500
資産保管手数料	13,693	13,565
一般事務委託手数料	38,119	39,132
会計監査人報酬	14,500	14,500
貸倒引当金繰入額	87	2,387
貸倒損失	539	73
その他営業費用	255,381	258,885
営業費用合計	4,434,524	4,517,166
営業利益	3,850,384	3,733,570
<b>営業外収益</b>		
受取利息	5	4
雑収入	10,888	14,257
営業外収益合計	10,894	14,262
<b>営業外費用</b>		
支払利息	470,805	433,750
融資関連費用	218,063	187,670
投資口交付費償却	2,473	412
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
その他	1,630	1,582
営業外費用合計	702,174	632,617
経常利益	3,159,104	3,115,216
税引前当期純利益	3,159,104	3,115,216
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,158,499	3,114,611
前期繰越利益	310	548
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,158,809	3,115,159

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本								
	出資総額	剰余金					当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金						
			配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計				
当期首残高	91,715,714	6,682,398	—	6,733,122	6,733,122	3,391,894	16,807,414	108,523,128	
当期変動額									
配当積立金の積立			310,000		310,000	△310,000	—	—	
一時差異等調整積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—	
剰余金の配当						△3,148,915	△3,148,915	△3,148,915	
当期純利益						3,158,499	3,158,499	3,158,499	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	310,000	△67,331	242,668	△233,084	9,584	9,584	
当期末残高	91,715,714	6,682,398	310,000	6,665,790	6,975,790	3,158,809	16,816,998	108,532,713	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△190,884	△190,884	108,332,244
当期変動額			
配当積立金の積立			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,148,915
当期純利益			3,158,499
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	94,116	94,116	94,116
当期変動額合計	94,116	94,116	103,700
当期末残高	△96,767	△96,767	108,435,945

当期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本								
	出資総額	剰余金					当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		任意積立金合計				
		配当積立金	一時差異等調整積立金						
当期首残高	91,715,714	6,682,398	310,000	6,665,790	6,975,790	3,158,809	16,816,998	108,532,713	
当期変動額									
配当積立金の積立			30,594		30,594	△30,594	—	—	
配当積立金の取崩			△31,000		△31,000	31,000	—	—	
一時差異等調整積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—	
剰余金の配当						△3,225,998	△3,225,998	△3,225,998	
当期純利益						3,114,611	3,114,611	3,114,611	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	△405	△67,331	△67,736	△43,650	△111,386	△111,386	
当期末残高	91,715,714	6,682,398	309,594	6,598,459	6,908,054	3,115,159	16,705,611	108,421,326	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△96,767	△96,767	108,435,945
当期変動額			
配当積立金の積立			—
配当積立金の取崩			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,225,998
当期純利益			3,114,611
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	44,541	44,541	44,541
当期変動額合計	44,541	44,541	△66,845
当期末残高	△52,226	△52,226	108,369,100

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2017年10月1日 至 2018年3月31日	自	2018年4月1日 至 2018年9月30日
I 当期未処分利益		3,158,809,755 円		3,115,159,661 円
II 任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		31,000,000 円		38,648,625 円
一時差異等調整積立金取崩額	※1	67,331,221 円	※1	67,331,221 円
III 分配金額		3,225,998,020 円		3,221,077,840 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,967 円)		(1,964 円)
IV 任意積立金				
配当積立金積立額		30,594,500 円		— 円
V 次期繰越利益		548,456 円		61,667 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益3,158,809,755 円のうち、30,594,500円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円及び配当積立金取崩額31,000,000円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,225,998,020円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益3,115,159,661円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円及び配当積立金取崩額38,648,625円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,221,077,840円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)	当期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,159,104	3,115,216
減価償却費	1,802,528	1,815,066
長期前払費用償却額	193,725	159,841
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
投資口交付費償却	2,473	412
受取利息	△5	△4
支払利息	470,805	433,750
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△4,640	△1,155
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△52,884	23,538
前払費用の増減額 (△は増加)	40,321	53,534
営業未払金の増減額 (△は減少)	4,272	△44,319
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△28,514	△12,259
未払金の増減額 (△は減少)	△3,764	△4,548
未払費用の増減額 (△は減少)	△21,309	△906
前受金の増減額 (△は減少)	△57,805	△27,902
有形固定資産の売却による減少額	324,956	-
長期前払費用の支払額	△28,394	△136,477
その他	△9,992	△11,942
小計	5,800,076	5,371,046
利息の受取額	5	4
利息の支払額	△471,783	△442,325
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,327,693	4,928,120
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△908,835	△906,023
信託有形固定資産の取得による支出	△183,184	△74,754
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	84,264	12,239
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△109,712	△37,912
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,117,468	△1,006,450
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	3,000,000	14,461,000
長期借入金の返済による支出	△7,570,000	△14,461,660
分配金の支払額	△3,149,136	△3,226,064
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,719,136	△3,226,724
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,508,911	694,944
現金及び現金同等物の期首残高	12,317,866	8,808,954
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,808,954	※1 9,503,899



## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

## 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

## ① 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しています。

## 2. 固定資産の減価償却の方法

## ① 有形固定資産(信託不動産を含む)

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。

建物 1～60年

構築物 4～60年

機械及び装置 10～24年

工具、器具及び備品 2～21年

## ② 無形固定資産

定額法を採用しています。

## ③ 長期前払費用

定額法を採用しています。

## 3. 繰延資産の処理方法

## ① 投資口交付費

3年間で均等額を償却しています。

## ② 投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

## 4. 引当金の計上基準

## 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

## 5. 収益及び費用の計上基準

## 固定資産税等の費用処理方法

保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。

なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。

## 6. ヘッジ会計の方法

## ① ヘッジ会計の方法

原則として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によっています。

## ② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

## ③ ヘッジ方針

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

## ④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

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

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定
- c. 信託借地権
- d. 信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2021年9月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(追加情報)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当会計期間から適用しております。

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

## ※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

## ※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2018年3月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,733,122	—	△ 67,331	6,665,790	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2018年9月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,665,790	—	△ 67,331	6,598,459	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 賃貸事業損益の内訳は以下の通りです。

	前 期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	当 期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	7,080,822千円	7,043,441千円
共益費	482,798千円	481,825千円
駐車場収入	313,148千円	310,609千円
付帯収入	54,876千円	53,779千円
その他賃貸事業収入	322,670千円	361,080千円
計	8,254,314千円	8,250,737千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	428,963千円	423,445千円
公租公課	509,549千円	520,816千円
水道光熱費	156,544千円	138,739千円
修繕費	344,147千円	396,419千円
保険料	18,176千円	17,825千円
営業広告費等	203,785千円	229,893千円
信託報酬	16,819千円	9,080千円
減価償却費	1,802,528千円	1,815,066千円
その他賃貸事業費用	65,688千円	78,836千円
計	3,546,203千円	3,630,121千円
C. 賃貸事業損益 (A - B)	4,708,111千円	4,620,615千円

## ※2. 不動産等売却益の内訳は以下の通りです。

前期 (自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)

サテラ永山	
不動産売却収入	373,565千円
不動産売却原価	324,956千円
その他売却費用	18,014千円
不動産売却益	30,594千円

当期（自 2018年4月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前 期		当 期	
	自	2017年10月1日 至 2018年3月31日	自	2018年4月1日 至 2018年9月30日
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口の総口数		1,640,060口		1,640,060口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

※1. 一時差異等調整積立金

前期（自 2017年10月1日 至 2018年3月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2018年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

当期（自 2018年4月1日 至 2018年9月30日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上（67,331,221円以上）の取崩しを行うことが必要とされており、2018年9月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

	前 期		当 期	
	自	2017年10月1日 至 2018年3月31日	自	2018年4月1日 至 2018年9月30日
現金及び預金		7,549,310千円		8,548,708千円
信託現金及び信託預金		1,259,644千円		955,191千円
現金及び現金同等物		8,808,954千円		9,503,899千円

（リース取引に関する注記）

1. オペレーティング・リース取引

（貸主側）

未経過リース料

	前 期		当 期	
	2018年3月31日		2018年9月30日	
1年内		479,306千円		479,306千円
1年超		1,471,781千円		1,270,785千円
合計		1,951,087千円		1,750,092千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。

デリバティブ取引につきましては、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期 (2018年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,549,310	7,549,310	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,259,644	1,259,644	—
(3) 差入保証有価証券	9,916	10,010	93
資産合計	8,818,871	8,818,964	93
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(28,664,660)	(28,664,660)	—
(5) 投資法人債	(13,800,000)	(13,788,390)	11,610
(6) 長期借入金	(73,123,000)	(73,188,218)	(65,218)
負債合計	(115,587,660)	(115,641,268)	(53,608)
(7) デリバティブ取引	(96,767)	(96,767)	—

当期 (2018年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,548,708	8,548,708	—
(2) 信託現金及び信託預金	955,191	955,191	—
(3) 差入保証有価証券	9,972	10,002	29
資産合計	9,513,871	9,513,901	29
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(21,253,000)	(21,253,000)	—
(5) 投資法人債	(13,800,000)	(13,744,690)	55,310
(6) 長期借入金	(80,534,000)	(80,545,752)	(11,752)
負債合計	(115,587,000)	(115,543,442)	43,557
(7) デリバティブ取引	(52,226)	(52,226)	—

(※1) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法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

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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

時価については、変動金利によるものは、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います。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

一部の変動金利による長期借入金は金利スワップ(特例処理)の対象とされており(「デリバティブ取引に関する注記」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もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

該当するものではありません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期 (2018年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	7,549,310	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,259,644	—	—	—	—	—
差入保証有価証券	10,000	—	—	—	—	—

当期 (2018年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	8,548,708	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	955,191	—	—	—	—	—
差入保証有価証券	10,000	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2018年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内返済予定の 長期借入金	28,664,660	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	1,700,000	3,000,000	—	7,100,000
長期借入金	—	13,500,000	14,163,000	13,700,000	9,500,000	22,260,000

当期 (2018年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内返済予定の 長期借入金	21,253,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,700,000	3,000,000	—	—	7,100,000
長期借入金	—	13,799,000	17,014,000	13,000,000	8,000,000	28,721,000

(有価証券に関する注記)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

前期 (2018年3月31日)

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,916	10,010	93
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		9,916	10,010	93

当期 (2018年9月30日)

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,972	10,002	29
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		9,972	10,002	29

## 2. その他有価証券

前期 (2018年3月31日)

該当するものはありません。

当期 (2018年9月30日)

該当するものはありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2018年3月31日)

該当するものはありません。

当期 (2018年9月30日)

該当するものはありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2018年3月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(単位:千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ取引 の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	35,000,000	15,000,000	△ 96,767
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	借入金	24,124,000	24,124,000	(注3)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 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借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

当期 (2018年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

(単位:千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ取引 の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	35,000,000	10,000,000	△ 52,226
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	借入金	37,585,000	37,585,000	(注3)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 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借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。



(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)及び当期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

2. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 2018年3月31日	当 期 2018年9月30日
(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	3,073千円	2,686千円
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	16千円	12千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	3,910,903千円	3,867,818千円
合併時受入繰越欠損金	254,116千円	252,262千円
減損損失	663,681千円	656,682千円
繰延ヘッジ損失	30,714千円	16,455千円
繰越欠損金	160,196千円	159,027千円
繰延税金資産小計	5,022,702千円	4,954,944千円
評価性引当額	△ 5,022,702千円	△ 4,954,944千円
繰延税金資産合計	-千円	-千円
繰延税金資産の純額	-千円	-千円

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

	前 期 2018年3月31日	当 期 2018年9月30日
法定実効税率	31.74%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.16%	△30.96%
評価性引当額の増減	△0.58%	△1.72%
税率変更による影響額	-	1.17%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

		前 期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	当 期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	218,027,647
		期中増減額	△866,600
		期末残高	217,161,047
	期末時価	255,525,000	259,467,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報(2)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等②鑑定評価書の概要」をご参照ください。

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

(注3) 前期における期中増減額のうち、主な減少は、減価償却費及び下記1物件の売却によるものです。

〈売却不動産等〉  
サテラ永山

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な減少は、減価償却費によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は以下の通りです。

(単位：千円)

		前 期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	当 期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日
賃貸等不動産	賃貸事業収益	8,254,314	8,250,737
	賃貸事業費用	3,546,203	3,630,121
	賃貸事業損益	4,708,111	4,620,615

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

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期(自 2017年10月1日 至 2018年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2017年10月1日 至 2018年3月31日	自	2018年4月1日 至 2018年9月30日
1口当たり純資産額		66,117円		66,076円
1口当たり当期純利益		1,925円		1,899円

1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。  
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前 期		当 期	
	自	2017年10月1日 至 2018年3月31日	自	2018年4月1日 至 2018年9月30日
当期純利益 (千円)		3,158,499		3,114,611
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)		3,158,499		3,114,611
期中平均投資口数 (口)		1,640,060		1,640,060

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、次の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
2005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)
2006年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
2007年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
2007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)
2008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)
2009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)
2010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)
2010年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
2010年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)
2013年11月26日	公募増資	131,200	1,462,000	8,148,307,200	78,705,995,391	(注11)
2013年12月18日	第三者割当増資	13,060	1,475,060	811,104,360	79,517,099,751	(注12)
2015年5月27日	公募増資	165,000	1,640,060	12,198,615,000	91,715,714,751	(注13)

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

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

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

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価格91,100円にて、主とし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円にて合併により旧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、旧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、旧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口を全ての旧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旧PRIの発行済投資口の総口数は75,100口でした。

(注11) 1口当たり発行価格64,350円(発行価額62,106円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注12) 1口当たり発行価格62,106円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格76,440円(発行価額73,931円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

2018年5月29日開催の第12回投資主総会の終結の時をもって執行役員山根正喜が退任し、同総会において執行役員に選任された正田郁夫が同日付で就任しました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	正田 郁夫	1979年4月 2002年2月 2007年4月 2009年4月 2011年4月 2016年4月 2018年5月	大和証券株式会社 同社 投資信託部長 同社 執行役員 同社 常務執行役員 大和証券投資信託委託株式会社 取締役 兼 専務執行役員 同社 顧問 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	—
監督役員	藪田 広平	1991年3月 1991年4月  1997年4月 2006年1月  2016年4月	司法研修(43期)修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所 パートナー弁護士(現任) リプラス・レジデンシャル投資法人(現 日本賃貸住宅投資法人) 監督役員(現任) 東京地方裁判所 民事調停委員(現任) Tranzax株式会社 監査役(非常勤)	—
監督役員	永峰 潤	1981年9月 1983年9月 1987年9月 1987年9月 1987年9月 1990年2月 2001年10月  2008年3月 2009年1月 2009年4月 2018年4月	等松・青木監査法人 等松トーションロスココンサルティング 公認会計士登録 バンカーストラスト銀行 永峰公認会計士事務所設立 代表 税理士登録 株式会社ティーピーアイ(現 株式会社JCアカウンティング) 代表取締役(現任) GCAサヴィアングループ株式会社 監査役 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) 永峰・三島会計事務所 パートナー(現任) 株式会社スーパーナース 監査役(現任)	—

(注) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2018年5月29日に開催された第12回投資主総会において、本投資法人の前任の執行役員である山根正喜が補欠執行役員として選任されています。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

本投資法人の従前の資産運用会社であったMAMは本合併により2018年10月1日付で解散したため、本合併をもってMAMの役員全員は退任しております。また、MAMの取締役であった石川介一は、2018年10月1日付で新たにDRの取締役に就任いたしました。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	山内 章	1986年4月 2002年4月 2002年5月  2003年3月 2004年8月  2008年2月  2009年2月  2009年7月  2010年4月  2010年5月	丸紅株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 ADインベストメント・マネジメント株式会社) 出向 同社 代表取締役社長 転籍 日本レジデンシャル投資法人 (現 アドバンス・レジデンス投資法人) 執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社 (現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役 (非常勤) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問 同社 代表取締役社長 (現任)	—
代表取締役副社長 コーポレート本部長 経営企画部長	篠塚 裕司	1989年4月 2009年6月 2009年7月  2009年11月 2011年4月 2012年10月 2012年12月  2014年1月 2014年8月 2016年4月  2017年4月	大和証券株式会社 (現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 経営企画部部长 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 代表取締役副社長 IR総合企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長兼財務部長 同社 代表取締役副社長 経営企画部長 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 執行役員 (現任) 日本ヘルスケア投資法人 執行役員 同投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 経営企画部長 転籍 同社 代表取締役副社長 コーポレート本部長兼経営企画部長 (現任)	—
代表取締役副社長 ファンド本部長 ファンド運用部長	西垣 佳機	1992年4月 2004年5月 2006年2月  2007年3月 2008年3月 2008年11月 2010年5月  2010年8月 2011年2月  2012年4月 2013年10月 2014年4月 2017年4月	シティトラスト信託銀行株式会社 入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 株式会社ダヴィンチ・セレクト (現 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社) 転籍 同社 IR総合企画部長 同社 代表取締役社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 大和証券オフィス投資法人 執行役員 退任 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 助言業務部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 営業推進部長兼ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド運用部長 同社 代表取締役副社長 ファンド本部長兼ファンド運用部長 (現任)	—
常務取締役投資運用本部長 投資オリジネーション部長	福島 寿雄	1992年4月 2004年7月 2009年8月 2011年3月  2013年6月 2015年11月 2016年4月 2017年4月  2017年10月 2018年4月	東急不動産株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社 入社 三菱地所株式会社 入社 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 入社 同社 投資企画部長 同社 投資企画部長兼投資オリジネーション部長 同社 資産運用部長兼投資オリジネーション部長 同社 取締役 投資運用本部長兼資産運用部長兼投資オリジネーション部長 同社 取締役 投資運用本部長兼投資オリジネーション部長 同社 常務取締役 投資運用本部長兼投資オリジネーション部長 (現任)	—



役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 コーポレート副本部長 総務部長	忌部 肇	1988年4月 2006年6月 2009年4月  2010年1月  2010年10月 2012年4月 2013年4月 2017年4月  2018年3月 2018年10月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券株式会社 人事部部長 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 投資銀行企画部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式会社) グローバル・インベストメント・バンキング企画部部長 同社 法人統括部部長 大和証券株式会社 法人統括部部長 同社 法人統括部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 出向 同社 取締役 総務部長 大和証券ホテル・プライベート投資法人 執行役員(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役 コーポレート副本部長兼総務部長(現任)	—
取締役 (非常勤)	小松 幹太	1985年4月 2005年10月 2008年10月  2010年4月 2011年4月 2012年4月  2013年4月 2016年4月 2016年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券エスエムビーシーヨーロッパリミテッド(現 大和証券キャピタル・マーケットヨーロッパリミテッド) 社長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式会社) 執行役員 株式会社大和証券グループ本社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 常務執行役 同社 専務執行役 同社 取締役 専務執行役(現任)	—
取締役 (非常勤)	石川 介一	1993年4月 2013年6月  2013年10月 2015年7月 2015年12月 2018年10月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 同社 グローバル・エクイティ・セールス第一部部長兼グローバル・エクイティ・トレーディング部部長 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部 企画課長 同社 資金部長(現任) 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役(非常勤) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)	—
監査役	柴山 珠樹	1982年4月 1986年9月 2002年4月  2010年10月  2012年4月 2015年4月	日本商工会議所 入所 大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 公開引受部部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式会社) 監査役室長 大和証券株式会社 事業法人第七部部長 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(現任)	—
監査役 (非常勤)	松田 守正	1989年4月 2007年6月  2009年12月 2011年4月 2013年4月 2016年4月  2016年6月	大和証券株式会社(現 株式会社大和証券グループ本社) 入社 大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 経営企画部部長 同社 アジア戦略室長 株式会社大和証券グループ本社 IR室長 同社 内部監査部長 同社 執行役員 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社大和証券グループ本社 取締役(現任)	—
監査役 (非常勤)	木曾 慎二	2001年4月  2009年12月 2011年7月 2013年6月 2014年5月  2015年6月  2016年1月	大和証券エスエムビーシー株式会社(現 大和証券株式会社) 入社 株式会社大和証券グループ本社 経営企画部(現任) 大和証券株式会社 経営企画部(現任) アストマックス株式会社 取締役(非常勤)(現任) 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社マネーパートナーズグループ 取締役(非常勤)(現任) 株式会社ID I インフラストラクチャーズ 監査役(非常勤)(現任)	—

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の資産の構成

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

資産の種類	賃貸住宅カテゴリによる区分	投資対象エリア(注1)	第24期		第25期	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%) (注3)	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(%) (注3)
信託不動産	ワンルーム	東京都23区	12,339	5.4	12,452	5.5
		3大都市圏	18,610	8.2	16,514	7.3
		政令指定都市等	10,731	4.7	9,795	4.3
	ファミリー	東京都23区	4,912	2.2	4,881	2.1
		3大都市圏	11,892	5.2	11,789	5.2
		政令指定都市等	5,464	2.4	5,412	2.4
	小計		63,949	28.1	60,845	26.8
不動産	ワンルーム	東京都23区	39,540	17.4	39,424	17.3
		3大都市圏	37,504	16.5	39,131	17.2
		政令指定都市等	16,811	7.4	17,853	7.9
	ファミリー	東京都23区	30,743	13.5	30,777	13.5
		3大都市圏	22,440	9.9	22,424	9.9
		政令指定都市等	6,170	2.7	6,117	2.7
	小計		153,211	67.4	155,729	68.5
預金その他の資産		10,135	4.5	10,730	4.7	
資産総額計		227,296	100.0	227,305	100.0	

	第24期		第25期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額(注4)	118,860	52.3	118,936	52.3
純資産総額(注4)	108,435	47.7	108,369	47.7
資産総額	227,296	100.0	227,305	100.0

(注1) 「投資対象エリア」欄に記載されている「3大都市圏」とは、東京都23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・浜松大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減損・減価償却後の帳簿価額)を記載しています。なお不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいます。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産又は預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

## (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

## ① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.5	1,020	1,210	100.0
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.1	272	259	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	グランカーサ南13条	463	0.2	460	398	95.8
	0-1-035	政令指定都市等	グランカーサ南9条	533	0.2	534	451	94.6
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.3	762	970	99.1
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ柴町	832	0.4	877	964	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドーマー千歳	476	0.2	485	505	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.2	448	510	100.0
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.5	1,126	1,390	98.7
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.5	1,160	1,290	99.1
	0-1-146	政令指定都市等	グランカーサ永山公園通	1,002	0.4	1,066	1,030	99.0
	0-1-151	政令指定都市等	グランカーサ南11条	830	0.4	896	868	95.7
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.2	467	573	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.2	468	553	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	332	294	100.0
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.1	289	359	100.0
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.5	1,180	1,910	99.3
	0-2-137	政令指定都市等	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	1.2	2,825	3,000	98.8
	0-2-140	政令指定都市等	グランカーサ仙台五橋	2,100	0.9	2,105	2,180	98.9
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.2	383	470	95.8
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.1	228	270	100.0
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.2	434	564	93.8
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	204	200	92.3
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.2	449	420	97.9
	0-4-008	東京都23区	willDo清澄	5,024	2.2	4,653	6,250	100.0
	0-4-009	東京都23区	ターキーズ田園調布第2	281	0.1	271	328	92.6
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	358	427	93.3
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	201	275	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.2	488	487	96.2
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.2	507	484	97.4
	0-4-025	東京都23区	ジョイ尾山台	624	0.3	696	632	97.4
	0-4-031	東京都23区	willDo大塚	725	0.3	727	698	100.0
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.3	515	570	96.4
	0-4-039	東京都23区	東信松涛マンション	912	0.4	962	950	97.2
	0-4-055	東京都23区	ハーモニー上北沢	400	0.2	396	342	96.6
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.2	359	426	91.6
	0-4-069	東京都23区	カレッジスクエア北池袋	727	0.3	652	783	100.0
	0-4-070	東京都23区	カレッジスクエア東武練馬	892	0.4	824	960	100.0

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-071	東京都23区	カレッジスクエア赤塚	734	0.3	658	781	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	445	597	100.0
	0-4-073	東京都23区	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	195	280	100.0
	0-4-074	東京都23区	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.5	969	1,300	100.0
	0-4-075	東京都23区	カレッジスクエア新小岩	724	0.3	650	767	100.0
	0-4-076	東京都23区	カレッジスクエア木場	639	0.3	575	751	100.0
	0-4-077	東京都23区	カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	438	551	100.0
	0-4-078	東京都23区	カレッジスクエア早稲田	316	0.1	304	353	100.0
	0-4-089	東京都23区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.4	1,043	1,280	100.0
	0-4-095	東京都23区	プロスペクト日本橋本町	808	0.4	777	1,150	98.3
	0-4-096	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.7	1,437	1,750	100.0
	0-4-097	東京都23区	六本木ライズハウス	912	0.4	882	1,120	100.0
	0-4-098	東京都23区	TKフラッツ渋谷	4,770	2.1	4,552	5,900	98.5
	0-4-099	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.5	1,008	1,360	100.0
	0-4-100	東京都23区	プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.7	1,457	2,040	98.1
	0-4-101	東京都23区	プロスペクト東雲橋	3,040	1.3	2,850	3,960	98.8
	0-4-102	東京都23区	プロスペクト門前仲町	1,080	0.5	1,017	1,390	96.7
	0-4-103	東京都23区	プロスペクト荻窪	701	0.3	648	902	97.6
	0-4-104	東京都23区	エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.4	844	1,040	100.0
	0-4-105	東京都23区	プロスペクト大森海岸	1,480	0.7	1,392	1,980	99.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.5	948	1,270	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランズ川崎	548	0.2	489	686	100.0
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.2	450	650	93.8
	0-4-120	東京都23区	ガーラプレイス新宿御苑	2,170	1.0	2,193	3,010	100.0
	0-4-121	東京都23区	ジョイスコート	3,010	1.3	2,912	3,910	97.9
	0-4-122	東京都23区	アクトフォルム浅草	1,216	0.5	1,183	1,830	97.9
	0-4-125	東京都23区	グランカーサ六本木	1,480	0.7	766	891	95.3
	0-4-126	東京都23区	グランカーサ南青山	3,750	1.7	2,320	2,130	96.9
	0-4-127	東京都23区	ストーリーア神宮前	3,160	1.4	3,205	2,500	98.3
	0-4-129	東京都23区	グランカーサ新宿御苑	2,525	1.1	2,568	3,380	96.6
	0-4-133	東京都23区	リエトコート四谷	1,716	0.8	1,770	2,180	93.7
	0-4-134	東京都23区	リエトコート元赤坂	1,095	0.5	1,085	1,420	100.0
	0-4-138	東京都23区	グランカーサ銀座イースト	2,000	0.9	2,087	2,250	100.0
	0-4-145	東京都23区	グランカーサ三ノ輪	850	0.4	894	898	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.2	418	581	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.3	602	531	97.9
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.1	275	299	96.8
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.3	539	626	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.5	958	1,280	100.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	321	417	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	322	431	100.0

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.2	426	675	96.9
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.3	515	574	100.0
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.3	552	636	99.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.3	606	725	97.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.2	479	566	98.1
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.2	440	582	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.3	570	643	96.4
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.2	421	516	98.1
	0-5-147	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.9	1,987	2,270	99.0
	0-5-148	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.5	1,064	1,220	97.8
	0-5-149	3大都市圏	さくらHills名駅NORTH	750	0.3	781	887	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.3	621	678	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	303	343	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.2	360	386	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.3	569	494	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.3	634	795	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.1	299	316	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.1	285	268	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.5	953	908	100.0
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 wII	486	0.2	439	449	95.6
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 wI	690	0.3	606	638	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.0	2,006	2,260	98.5
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.2	450	492	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.4	702	840	100.0
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.4	750	997	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.3	610	777	96.8
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.2	510	577	98.4
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	347	489	97.9
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.1	252	317	100.0
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.3	643	887	98.4
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	317	415	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.1	256	294	100.0
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.3	526	697	95.1
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.6	1,204	1,720	98.8
	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	1.1	2,460	2,840	100.0
	0-6-136	3大都市圏	プレジオ都島	1,610	0.7	1,637	1,790	99.1
	0-6-139	3大都市圏	セレニテ新大阪式番館	3,510	1.6	3,592	3,750	99.6
	0-6-141	3大都市圏	グランカーサ梅田北	2,050	0.9	2,057	2,290	100.0
	0-6-142	3大都市圏	セレニテ本町グランデ	4,286	1.9	4,296	5,260	98.5
	0-6-143	3大都市圏	グランシス天満橋	4,050	1.8	4,107	4,520	100.0
	0-6-144	3大都市圏	デイグラン鶴見	1,030	0.5	1,058	1,140	98.8

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-6-150	3大都市圏	ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.6	1,453	1,630	98.5
	0-6-152	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	1.0	2,237	2,340	95.1
	0-6-153	3大都市圏	セレニテ梅田EST	1,057	0.5	1,106	1,140	98.3
	0-6-154	3大都市圏	セレニテタ陽丘EST	811	0.4	847	869	100.0
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.5	1,007	1,340	100.0
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.5	943	1,230	98.8
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.1	2,235	2,530	95.9
	0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.7	1,493	1,760	100.0
	0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	2.1	4,574	5,950	99.7
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.2	601	994	98.1
	F-1-069	政令指定都市等	グランカーサ裏参道	1,510	0.7	1,547	1,760	97.2
	F-1-070	政令指定都市等	グランカーサ北3条	1,265	0.6	1,353	1,480	100.0
	F-1-075	政令指定都市等	知事公館前タワーレジデンス	4,530	2.0	4,708	4,800	94.9
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.2	364	280	92.6
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.2	494	413	100.0
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	363	316	100.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	362	389	100.0
	F-2-042	政令指定都市等	リビングステージ南仙台	159	0.1	148	232	100.0
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.2	556	748	94.2
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.5	1,030	847	99.3
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.2	515	353	100.0
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	0.7	1,576	1,740	97.6
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.3	770	657	98.5
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.7	1,677	1,910	97.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.2	402	567	95.7
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.3	735	759	100.0
	F-4-011	東京都23区	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.3	633	693	98.6
	F-4-013	東京都23区	ドリームハイツ	358	0.2	388	445	100.0
	F-4-014	東京都23区	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.3	571	688	100.0
	F-4-015	東京都23区	王子ハイツ	347	0.2	348	477	91.6
	F-4-016	東京都23区	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	352	458	96.8
	F-4-017	東京都23区	willDo等々力	1,764	0.8	1,788	1,720	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.3	624	633	100.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.0	1,980	2,530	99.3
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	367	345	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.2	463	479	100.0
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.2	464	346	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.6	1,236	1,690	100.0
	F-4-031	東京都23区	MGA金町	484	0.2	490	421	100.0
	F-4-035	東京都23区	グリーンヒルズ芦花	662	0.3	693	728	86.5
	F-4-036	東京都23区	ロフティー平井	324	0.1	317	348	95.5
	F-4-038	東京都23区	コロネード春日	3,115	1.4	3,196	2,570	100.0

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-039	東京都23区	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.6	1,278	1,490	100.0
	F-4-040	東京都23区	サンテラス代々木上原	1,180	0.5	1,221	1,530	100.0
	F-4-044	東京都23区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.4	739	1,200	100.0
	F-4-045	東京都23区	パークテラス恵比寿	2,060	0.9	2,041	2,900	97.9
	F-4-046	東京都23区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.7	1,587	2,130	98.2
	F-4-047	東京都23区	プロスペクト・グラールサ広尾	3,560	1.6	3,299	4,440	100.0
	F-4-048	東京都23区	プロスペクト初台	518	0.2	498	663	100.0
	F-4-049	東京都23区	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.5	1,018	1,340	94.7
	F-4-050	東京都23区	プロスペクト町屋	484	0.2	414	585	95.3
	F-4-051	東京都23区	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.2	2,519	3,370	100.0
	F-4-052	東京都23区	プロスペクト森下	1,260	0.6	1,170	1,640	100.0
	F-4-053	東京都23区	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.5	980	1,660	98.5
	F-4-054	東京都23区	BELNOS34	1,700	0.8	1,832	2,630	100.0
	F-4-055	東京都23区	S Kレジデンス	805	0.4	795	1,050	97.5
	F-4-056	東京都23区	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.4	969	1,370	97.3
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.3	739	974	95.1
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.7	1,366	2,260	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.3	652	971	100.0
	F-4-064	東京都23区	グラールナ上野	1,100	0.5	1,097	1,560	100.0
	F-4-065	3大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,550	2.5	5,299	6,780	98.3
	F-4-066	東京都23区	リエトコート浅草橋	1,615	0.7	1,581	2,090	100.0
	F-4-071	東京都23区	グランカーサ新小岩	1,510	0.7	1,594	1,590	100.0
	F-4-072	東京都23区	グランカーサ両国壱番館	1,420	0.6	1,447	1,460	100.0
	F-4-073	東京都23区	グランカーサ両国貳番館	770	0.3	788	799	100.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.3	560	781	98.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.3	647	816	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.3	557	644	96.3
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.5	1,142	1,500	97.9
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.4	957	1,400	100.0
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	1.7	3,671	5,050	99.2
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	0.9	1,997	2,660	94.5
	F-5-074	3大都市圏	さくらHills富士見	2,750	1.2	2,819	3,220	97.7
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.3	528	824	100.0
F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.8	1,630	1,940	98.7	
F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.2	388	481	100.0	
F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.2	441	471	96.5	
合計				225,564	100.0	216,575	259,467	98.6

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

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

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

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

## ② 鑑定評価書の概要

(2018年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,210,000	1,110,000	1,220,000	5.2	1,210,000	5.3	5.4	1,133,714	1
0-1-032	willDo北24条	259,000	245,000	261,000	5.3	257,000	5.1	5.5	316,000	3
0-1-034	グランカーサ南13条	398,000	359,000	402,000	5.4	394,000	5.2	5.6	463,000	3
0-1-035	グランカーサ南9条	451,000	458,000	454,000	5.5	448,000	5.3	5.7	533,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	970,000	924,000	978,000	4.9	967,000	5.0	5.1	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	964,000	810,000	980,000	6.0	957,000	6.1	6.2	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	505,000	424,000	508,000	7.0	504,000	7.1	7.2	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	510,000	433,000	511,000	6.4	510,000	6.5	6.6	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,390,000	1,270,000	1,400,000	4.9	1,370,000	4.7	5.1	1,185,000	3
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,290,000	1,110,000	1,300,000	5.0	1,270,000	4.8	5.2	1,140,000	3
0-1-146	グランカーサ永山公園通	1,030,000	971,000	1,040,000	5.2	0	5.0	5.4	1,002,000	3
0-1-151	グランカーサ南11条	868,000	759,000	878,000	5.2	857,000	5.0	5.4	830,000	3
0-2-037	willDo西下台町	573,000	413,000	576,000	6.5	569,000	6.0	6.7	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	553,000	488,000	559,000	5.2	551,000	5.0	5.4	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	294,000	268,000	296,000	5.7	293,000	5.5	5.9	342,000	2
0-2-094	リビングステージ 東仙台	359,000	249,000	362,000	5.9	358,000	5.7	6.1	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,910,000	1,740,000	1,930,000	5.2	1,890,000	5.0	5.4	1,240,000	3
0-2-137	フォレスト・ヒル 仙台青葉	3,000,000	1,560,000	3,040,000	5.2	2,980,000	5.0	5.4	2,750,000	2
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	2,180,000	1,460,000	2,210,000	5.0	2,170,000	4.8	5.2	2,100,000	2
0-3-079	willDo礎町	470,000	429,000	473,000	6.1	466,000	5.9	6.3	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	270,000	248,000	272,000	5.9	268,000	5.7	6.1	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	564,000	525,000	573,000	4.9	560,000	5.0	5.1	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	200,000	181,000	201,000	5.4	199,000	5.5	5.6	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	420,000	395,000	425,000	5.3	418,000	5.4	5.5	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	6,250,000	4,600,000	6,340,000	4.2	6,150,000	4.0	4.4	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	328,000	304,000	334,000	4.5	326,000	4.6	4.7	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	427,000	400,000	432,000	4.9	425,000	5.0	5.1	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	275,000	234,000	278,000	4.7	273,000	4.8	4.9	233,142	1
0-4-012	サイトピア	487,000	398,000	492,000	5.4	482,000	5.2	5.6	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	484,000	409,000	489,000	4.7	478,000	4.5	4.9	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	632,000	484,000	640,000	4.7	624,000	4.5	4.9	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	698,000	649,000	707,000	4.6	688,000	4.4	4.8	725,229	3
0-4-038	willDo新座	570,000	556,000	575,000	5.4	564,000	5.2	5.6	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	950,000	925,000	964,000	4.6	936,000	4.4	4.8	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	342,000	324,000	346,000	4.6	337,000	4.4	4.8	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	426,000	337,000	431,000	4.7	420,000	4.5	4.9	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	783,000	401,000	787,000	4.4	781,000	4.1	4.6	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	960,000	649,000	957,000	4.5	961,000	4.2	4.7	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	781,000	480,000	788,000	4.5	778,000	4.2	4.7	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	597,000	519,000	615,000	4.6	589,000	4.7	4.8	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	280,000	203,000	286,000	4.2	278,000	3.9	4.4	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,300,000	1,290,000	1,370,000	4.1	1,270,000	4.2	4.3	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	767,000	445,000	777,000	4.5	763,000	4.2	4.7	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	751,000	687,000	773,000	4.2	742,000	4.3	4.4	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	551,000	486,000	575,000	4.1	541,000	4.2	4.3	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	353,000	310,000	361,000	4.0	350,000	4.1	4.2	316,000	1
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,280,000	933,000	1,290,000	4.1	1,280,000	3.9	4.3	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト 日本橋本町	1,150,000	930,000	1,160,000	4.1	1,130,000	3.9	4.3	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,750,000	1,370,000	1,780,000	4.2	1,720,000	4.0	4.4	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	1,120,000	1,150,000	1,140,000	4.1	1,100,000	3.9	4.3	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	5,900,000	5,700,000	5,990,000	4.2	5,810,000	4.0	4.4	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,360,000	956,000	1,380,000	4.2	1,340,000	4.0	4.4	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	2,040,000	1,790,000	2,070,000	4.3	2,010,000	4.1	4.5	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,960,000	2,430,000	4,020,000	4.4	3,900,000	4.2	4.6	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,390,000	785,000	1,410,000	4.3	1,380,000	4.1	4.5	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	902,000	632,000	917,000	4.2	896,000	4.0	4.4	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,040,000	636,000	1,050,000	4.2	1,030,000	4.0	4.4	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,980,000	1,160,000	2,010,000	4.5	1,950,000	4.3	4.7	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,270,000	784,000	1,260,000	4.7	1,280,000	4.5	4.9	1,050,000	2
0-4-107	フレグランズ川崎	686,000	464,000	695,000	4.5	676,000	4.3	4.7	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	650,000	441,000	656,000	4.9	647,000	4.7	5.1	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス 新宿御苑	3,010,000	2,670,000	3,070,000	4.0	2,980,000	4.1	4.2	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,910,000	2,470,000	3,960,000	4.6	3,860,000	4.4	4.8	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,830,000	1,660,000	1,860,000	4.1	1,810,000	4.2	4.3	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	891,000	1,100,000	902,000	4.2	886,000	4.0	4.4	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	2,130,000	3,410,000	2,190,000	3.9	2,110,000	3.7	4.1	3,750,000	2
0-4-127	ストーリー神宮前	2,500,000	2,990,000	2,550,000	3.9	2,480,000	3.7	4.1	3,160,000	2
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,380,000	3,190,000	3,460,000	4.0	3,350,000	4.1	4.2	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	2,180,000	1,650,000	2,220,000	4.1	2,140,000	3.9	4.3	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,420,000	1,170,000	1,440,000	4.0	1,390,000	3.8	4.2	1,095,700	3
0-4-138	グランカーサ銀座 イースト	2,250,000	1,480,000	2,280,000	4.1	2,210,000	3.9	4.3	2,000,000	3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	898,000	776,000	909,000	4.2	887,000	4.0	4.4	850,000	3
0-5-013	willDo金山正木	581,000	489,000	588,000	4.8	574,000	4.6	5.0	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	531,000	508,000	537,000	4.8	524,000	4.6	5.0	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	299,000	215,000	302,000	5.0	295,000	4.8	5.2	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	626,000	461,000	632,000	5.0	624,000	4.8	5.2	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,280,000	1,160,000	1,300,000	4.7	1,270,000	4.8	4.9	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	417,000	250,000	422,000	5.1	415,000	4.9	5.3	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	431,000	268,000	437,000	5.1	428,000	4.9	5.3	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	675,000	610,000	685,000	4.9	670,000	5.0	5.1	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	574,000	495,000	579,000	5.1	568,000	4.9	5.3	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	636,000	454,000	625,000	5.4	640,000	5.4	5.6	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	725,000	603,000	733,000	4.9	717,000	4.7	5.1	703,000	3
0-5-081	willDo松原	566,000	433,000	571,000	5.1	560,000	4.9	5.3	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鞆の森	582,000	419,000	586,000	6.1	578,000	5.9	6.3	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	643,000	602,000	651,000	4.7	634,000	4.5	4.9	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	516,000	375,000	521,000	5.1	510,000	4.9	5.3	494,115	3
0-5-147	さくらHills リバーサイドWEST	2,270,000	2,150,000	2,310,000	4.4	2,250,000	4.5	4.6	1,920,000	1
0-5-148	さくらHills リバーサイドEAST	1,220,000	1,130,000	1,240,000	4.4	1,210,000	4.5	4.6	1,030,000	1
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	887,000	864,000	902,000	4.4	881,000	4.5	4.6	750,000	1
0-6-014	willDo市岡	678,000	518,000	685,000	4.9	671,000	4.7	5.1	722,761	3

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-015	willDo海老江	343,000	300,000	347,000	4.7	338,000	4.5	4.9	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	386,000	338,000	390,000	4.8	384,000	4.9	5.0	413,857	1
0-6-017	メゾンフローラ	494,000	309,000	499,000	5.1	488,000	4.9	5.3	584,285	3
0-6-046	willDo塚本	795,000	675,000	803,000	4.8	791,000	4.9	5.0	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	316,000	318,000	321,000	4.6	314,000	4.7	4.8	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	268,000	301,000	271,000	4.8	267,000	4.9	5.0	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	908,000	784,000	919,000	4.6	896,000	4.4	4.8	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波 wII	449,000	410,000	454,000	5.0	447,000	5.1	5.2	486,000	1
0-6-051	willDo難波 wI	638,000	565,000	646,000	5.0	635,000	5.1	5.2	690,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,260,000	1,380,000	2,270,000	5.3	2,250,000	5.1	5.5	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	492,000	500,000	500,000	4.6	488,000	4.7	4.8	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	840,000	758,000	851,000	4.6	829,000	4.4	4.8	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	997,000	961,000	1,010,000	4.5	992,000	4.6	4.7	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	777,000	479,000	786,000	5.1	767,000	4.9	5.3	731,000	3
0-6-085	willDo九条	577,000	395,000	583,000	5.2	571,000	5.0	5.4	537,000	3
0-6-112	アプレスト桜川	489,000	351,000	494,000	4.9	483,000	4.7	5.1	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	317,000	246,000	320,000	4.9	314,000	4.7	5.1	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	887,000	931,000	902,000	4.4	881,000	4.5	4.6	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	415,000	326,000	419,000	5.4	411,000	5.2	5.6	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	294,000	251,000	297,000	4.8	292,000	4.6	5.0	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	697,000	555,000	703,000	4.8	694,000	4.6	5.0	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,720,000	1,580,000	1,750,000	4.5	1,710,000	4.6	4.7	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,840,000	2,300,000	2,870,000	4.7	2,800,000	4.5	4.9	2,550,000	3
0-6-136	プレジオ都島	1,790,000	1,370,000	1,810,000	4.7	1,770,000	4.5	4.9	1,610,000	3
0-6-139	セレニテ新大阪武番館	3,750,000	3,360,000	3,810,000	4.4	3,720,000	4.5	4.6	3,510,000	1
0-6-141	グランカーサ梅田北	2,290,000	2,380,000	2,340,000	4.3	2,270,000	4.4	4.5	2,050,000	1
0-6-142	セレニテ本町グランデ	5,260,000	4,420,000	5,330,000	4.4	5,180,000	4.2	4.6	4,286,000	3
0-6-143	グランシス天満橋	4,520,000	3,120,000	4,580,000	4.6	4,450,000	4.4	4.8	4,050,000	3
0-6-144	デイグラン鶴見	1,140,000	910,000	1,150,000	5.0	1,120,000	4.8	5.2	1,030,000	3
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	1,630,000	1,660,000	1,650,000	4.6	1,620,000	4.7	4.8	1,400,000	1
0-6-152	HS梅田EAST	2,340,000	1,960,000	2,370,000	4.4	2,310,000	4.2	4.6	2,151,000	3
0-6-153	セレニテ梅田EST	1,140,000	816,000	1,150,000	4.4	1,120,000	4.2	4.6	1,057,000	3
0-6-154	セレニテ陽丘EST	869,000	770,000	880,000	4.5	857,000	4.3	4.7	811,500	3
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,340,000	1,210,000	1,350,000	5.2	1,330,000	5.3	5.4	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,230,000	1,110,000	1,240,000	5.2	1,220,000	5.3	5.4	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,530,000	2,520,000	2,560,000	4.7	2,500,000	4.5	4.9	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,760,000	1,320,000	1,780,000	4.8	1,740,000	4.6	5.0	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	5,950,000	5,080,000	6,020,000	4.6	5,880,000	4.4	4.8	4,698,000	3
	ワンルームタイプ小計	160,382,000	133,669,000	162,566,000	-	157,622,000	-	-	142,644,991	-
F-1-041	パレドール円山	994,000	1,060,000	1,000,000	5.2	991,000	5.3	5.4	559,000	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	1,760,000	1,700,000	1,790,000	4.8	1,740,000	4.9	5.0	1,510,000	1
F-1-070	グランカーサ北3条	1,480,000	1,210,000	1,500,000	4.9	1,460,000	4.7	5.1	1,265,880	3
F-1-075	知事公館前 タワーレジデンス	4,800,000	4,070,000	4,860,000	4.8	4,740,000	4.6	5.0	4,530,000	3
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	280,000	249,000	281,000	5.9	279,000	5.7	6.1	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	413,000	276,000	413,000	5.8	413,000	5.6	6.0	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	316,000	295,000	317,000	5.8	315,000	5.6	6.0	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	389,000	349,000	392,000	5.2	385,000	5.0	5.4	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台	232,000	238,000	232,000	5.9	232,000	5.7	6.1	159,500	2
F-2-043	高砂関武番館	748,000	612,000	762,000	5.3	734,000	5.2	5.6	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	847,000	829,000	850,000	6.3	844,000	6.1	6.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	353,000	355,000	356,000	6.3	352,000	6.4	6.5	556,714	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-4-006	入間駅前ビル	1,740,000	1,550,000	1,750,000	5.2	1,740,000	5.3	5.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	657,000	591,000	687,000	5.4	644,000	5.5	5.6	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,910,000	1,980,000	1,940,000	5.0	1,900,000	5.1	5.2	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	567,000	520,000	577,000	4.6	563,000	4.7	4.8	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	759,000	674,000	767,000	5.2	750,000	5.0	5.4	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	693,000	641,000	700,000	4.9	690,000	5.0	5.1	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	445,000	430,000	447,000	4.7	444,000	4.8	4.9	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	688,000	693,000	701,000	4.6	682,000	4.7	4.8	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	477,000	451,000	483,000	4.4	475,000	4.5	4.6	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	458,000	413,000	462,000	4.8	456,000	4.9	5.0	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,720,000	1,300,000	1,740,000	4.5	1,700,000	4.3	4.7	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	633,000	578,000	639,000	5.0	631,000	5.1	5.2	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,530,000	2,390,000	2,550,000	5.0	2,520,000	5.1	5.2	2,152,476	1
F-4-020	コリンズ津田沼	345,000	326,000	350,000	5.5	340,000	5.3	5.8	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	479,000	414,000	482,000	5.2	477,000	5.3	5.4	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	346,000	323,000	349,000	5.6	343,000	5.4	5.8	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,690,000	1,490,000	1,700,000	5.0	1,680,000	5.1	5.2	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	421,000	422,000	426,000	4.6	416,000	4.4	4.8	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	728,000	687,000	741,000	4.3	723,000	4.4	4.5	662,000	1
F-4-036	ロフティ平井	348,000	346,000	352,000	4.9	346,000	5.0	5.1	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,570,000	2,470,000	2,600,000	4.3	2,550,000	4.1	4.5	3,115,277	2
F-4-039	THEバームス代々木 上原コスモテラス	1,490,000	1,260,000	1,520,000	4.1	1,480,000	3.9	4.3	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,530,000	1,250,000	1,550,000	4.1	1,520,000	3.9	4.3	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	1,200,000	1,100,000	1,210,000	4.0	1,190,000	4.1	4.2	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,900,000	3,210,000	2,960,000	3.9	2,870,000	4.0	4.1	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,130,000	1,900,000	2,160,000	4.0	2,090,000	3.8	4.2	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・ グラサ広尾	4,440,000	3,640,000	4,510,000	4.0	4,360,000	3.8	4.2	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	663,000	545,000	673,000	4.2	658,000	4.0	4.4	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,340,000	779,000	1,350,000	4.4	1,320,000	4.2	4.6	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	585,000	501,000	592,000	4.5	577,000	4.3	4.7	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3,370,000	2,490,000	3,420,000	4.3	3,320,000	4.1	4.5	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,640,000	1,050,000	1,660,000	4.3	1,630,000	4.1	4.5	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,660,000	1,450,000	1,690,000	4.2	1,650,000	4.3	4.4	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	2,630,000	2,410,000	2,690,000	4.4	2,610,000	4.5	4.6	1,700,000	1
F-4-055	S Kレジデンス	1,050,000	975,000	1,060,000	4.6	1,030,000	4.4	4.8	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	1,370,000	1,330,000	1,380,000	4.9	1,350,000	4.7	5.1	1,012,000	3
F-4-057	デイト橋本	974,000	615,000	978,000	5.3	972,000	5.1	5.5	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	2,260,000	2,080,000	2,300,000	4.2	2,240,000	4.3	4.4	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	971,000	948,000	984,000	4.7	966,000	4.8	4.9	717,000	1
F-4-064	グラサ上野	1,560,000	1,220,000	1,580,000	4.2	1,530,000	4.0	4.4	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	6,780,000	5,690,000	6,860,000	4.8	6,700,000	4.6	5.0	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	2,090,000	1,410,000	2,120,000	4.2	2,050,000	4.0	4.4	1,615,800	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	1,590,000	806,000	1,620,000	4.3	1,580,000	4.1	4.5	1,510,000	2
F-4-072	グランカーサ両国 老番館	1,460,000	1,040,000	1,490,000	4.3	1,450,000	4.1	4.5	1,420,000	2
F-4-073	グランカーサ両国 式番館	799,000	563,000	814,000	4.3	792,000	4.1	4.5	770,000	2
F-5-023	willDo伝馬町	781,000	641,000	789,000	5.0	772,000	4.8	5.2	627,785	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	816,000	764,000	826,000	4.7	811,000	4.8	4.9	735,000	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-5-037	willDo黒川	644,000	575,000	652,000	4.7	641,000	4.8	4.9	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,500,000	1,270,000	1,510,000	5.0	1,500,000	5.1	5.2	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,400,000	1,220,000	1,410,000	5.1	1,400,000	5.2	5.3	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	5,050,000	5,190,000	5,150,000	4.4	5,010,000	4.5	4.6	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,660,000	2,270,000	2,710,000	4.5	2,640,000	4.6	4.7	2,050,000	1
F-5-074	さくらHills富士見	3,220,000	2,790,000	3,280,000	4.5	3,190,000	4.6	4.7	2,750,000	1
F-6-026	willDo西明石	824,000	686,000	830,000	5.5	818,000	5.3	5.7	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,940,000	1,790,000	1,970,000	4.7	1,930,000	4.8	4.9	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	481,000	421,000	485,000	5.0	476,000	4.8	5.2	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	471,000	407,000	477,000	5.3	468,000	5.1	5.5	470,000	2
ファミリータイプ小計		99,085,000	86,218,000	100,456,000	-	98,146,000	-	-	82,919,158	-
物件合計		259,467,000	219,887,000	263,022,000	-	255,768,000	-	-	225,564,149	-

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

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

(注3) 「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

## ③ 個別不動産の収益状況

個別不動産の収益状況は以下の通りです。

- ・本投資法人が取得済資産を取得した時点以降の期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入(住宅、商業テナント、駐車場)及び共益費が含まれます。
- ・「その他収入」には、礼金、水道料金(賃貸専有部分)、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費(賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。)を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち、各計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないため、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・区分所有物件については、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれていません。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。
- ・「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。

物件番号	0-1-001		0-1-032		0-1-034		0-1-035	
物件名	サテラ北34条		willDo北24条		グランカーサ南13条		グランカーサ南9条	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	50,126	49,755	12,439	12,255	16,425	16,384	20,001	19,379
賃貸料収入	49,486	48,486	12,257	11,871	15,952	16,020	19,649	18,948
その他収入	639	1,268	182	383	473	364	352	431
(B) 賃貸事業費用	13,353	15,261	2,985	2,956	5,489	4,592	6,486	5,864
物件管理等委託費	4,115	4,085	861	799	946	951	1,166	1,141
公租公課	4,146	4,157	1,047	1,035	1,592	1,584	1,986	1,970
水道光熱費	1,067	878	373	237	803	244	932	405
修繕費	2,518	3,967	368	448	1,537	1,270	1,738	1,709
保険料	131	131	30	30	40	40	50	49
営業広告費等	605	1,199	65	184	373	243	391	349
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	767	840	239	220	196	258	221	237
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	36,773	34,494	9,454	9,298	10,936	11,792	13,514	13,514
(D) 減価償却費	9,540	9,779	3,566	3,567	4,979	5,108	6,123	6,267
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	27,232	24,714	5,887	5,731	5,956	6,684	7,391	7,247
(F) 資本的支出	2,726	4,522	143	147	1,524	52,425	1,124	73,799
(G) NCF=(C)-(F)	34,046	29,971	9,310	9,150	9,411	△40,633	12,390	△60,284
期末稼働率	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	94.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-1-090		0-1-091		0-1-092		0-1-093	
物件名	スカイヒルズN15		スカイヒルズ栄町		ドリーミー千歳		スカイヒルズ高台I	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	42,425	42,746	38,390	39,090	25,653	25,653	28,075	28,562
賃貸料収入	40,346	40,652	38,390	38,658	25,353	25,353	27,148	27,148
その他収入	2,079	2,094	-	432	300	300	927	1,414
(B) 賃貸事業費用	17,738	12,653	5,628	6,798	3,099	3,206	6,888	6,513
物件管理等委託費	3,204	3,052	500	500	500	500	2,224	2,224
公租公課	3,579	3,611	4,196	4,191	2,166	2,164	2,819	2,817
水道光熱費	4,823	2,478	-	-	-	-	882	799
修繕費	5,064	2,279	729	1,486	343	314	770	388
保険料	122	121	146	143	79	78	117	115
営業広告費等	706	723	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	239	386	56	477	10	149	72	168
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,686	30,093	32,761	32,291	22,553	22,446	21,187	22,049
(D) 減価償却費	5,716	6,217	6,008	6,349	3,235	3,432	3,859	4,012
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,969	23,875	26,752	25,942	19,317	19,014	17,327	18,036
(F) 資本的支出	87,166	2,299	113,805	228	46,699	769	11,771	4,406
(G) NCF = (C) - (F)	△62,479	27,794	△81,044	32,062	△24,146	21,677	9,416	17,642
期末稼働率	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-1-128		0-1-132		0-1-146		0-1-151	
物件名	アルファタワー 札幌南4条		クレジデンス 札幌・南4条		グランカーサ 永山公園通		グランカーサ南11条	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	51,259	50,277	44,789	43,961	40,032	39,631	30,901	30,143
賃貸料収入	48,679	49,060	43,764	42,720	39,156	38,233	29,238	28,242
その他収入	2,579	1,216	1,025	1,241	876	1,397	1,663	1,900
(B) 賃貸事業費用	14,422	10,828	9,762	10,269	12,603	11,958	8,334	8,548
物件管理等委託費	2,694	2,434	2,123	1,947	2,674	2,647	1,453	1,366
公租公課	4,591	4,585	3,695	3,676	3,641	3,656	2,288	2,264
水道光熱費	2,346	1,360	1,131	804	1,587	448	1,137	378
修繕費	3,028	1,287	2,009	2,375	3,326	3,351	2,262	2,881
保険料	145	144	102	100	121	119	95	93
営業広告費等	1,079	424	462	996	751	1,241	404	797
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	536	590	237	368	501	493	694	766
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,837	39,448	35,027	33,691	27,429	27,672	22,566	21,594
(D) 減価償却費	14,193	14,252	13,511	13,680	12,980	13,138	8,388	8,453
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,643	25,196	21,515	20,011	14,448	14,533	14,178	13,141
(F) 資本的支出	3,968	596	601	62,395	3,028	3,195	1,005	2,290
(G) NCF = (C) - (F)	32,869	38,852	34,425	△28,703	24,401	24,477	21,561	19,304
期末稼働率	100.0%	98.7%	100.0%	99.1%	98.1%	99.0%	97.6%	95.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-2-037		0-2-054		0-2-065		0-2-094	
物件名	willDo西下台町		willDo上杉3丁目		グランメゾン七福		リビングステージ東仙台	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	23,312	23,313	21,642	21,317	14,186	13,716	16,476	15,334
賃貸料収入	22,696	22,696	21,157	20,607	13,501	12,976	14,975	13,181
その他収入	615	616	485	709	684	740	1,501	2,153
(B) 賃貸事業費用	3,116	3,126	4,434	5,653	3,792	4,335	6,928	9,693
物件管理等委託費	391	391	1,125	1,026	883	789	809	813
公租公課	1,817	1,820	1,648	1,655	916	925	1,080	1,080
水道光熱費	564	461	325	288	674	665	896	832
修繕費	-	107	700	1,650	365	1,239	2,828	4,708
保険料	57	56	41	40	30	29	46	46
営業広告費等	-	-	403	729	304	294	419	1,116
信託報酬	-	-	-	-	250	-	500	500
その他賃貸事業費用	286	289	189	263	368	391	348	595
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,195	20,187	17,208	15,663	10,393	9,380	9,547	5,640
(D) 減価償却費	6,281	6,281	5,800	5,882	3,141	3,131	2,371	2,373
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,914	13,906	11,407	9,781	7,252	6,249	7,176	3,267
(F) 資本的支出	-	-	6,596	40,824	2,252	1,578	780	100
(G) NCF = (C) - (F)	20,195	20,187	10,612	△25,160	8,140	7,802	8,766	5,540
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.8%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-2-123		0-2-137		0-2-140		0-3-079	
物件名	ウエストパーク支倉		フォレスト・ヒル 仙台青葉		グランカーサ 仙台五橋		willDo礎町	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	72,583	71,615	99,787	100,193	65,704	68,056	20,690	20,620
賃貸料収入	69,181	67,126	97,638	98,325	64,022	65,521	20,167	19,744
その他収入	3,401	4,488	2,149	1,867	1,681	2,534	523	875
(B) 賃貸事業費用	15,991	20,181	20,297	17,157	13,632	15,210	5,427	6,638
物件管理等委託費	3,065	2,529	4,078	3,714	2,694	2,553	915	908
公租公課	4,358	4,358	6,197	6,135	4,494	4,504	1,921	1,916
水道光熱費	715	727	1,148	1,144	948	849	217	187
修繕費	3,019	6,353	6,313	2,858	2,536	4,460	1,092	2,246
保険料	148	148	200	198	156	154	54	54
営業広告費等	1,916	2,809	1,773	1,456	1,912	2,115	329	586
信託報酬	-	-	250	250	250	250	353	-
その他賃貸事業費用	2,768	3,255	335	1,401	638	321	544	739
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	56,591	51,433	79,490	83,035	52,071	52,846	15,262	13,981
(D) 減価償却費	11,487	11,563	29,936	30,296	21,679	21,712	5,715	5,724
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,104	39,870	49,553	52,739	30,392	31,133	9,547	8,257
(F) 資本的支出	1,863	2,508	5,238	103,245	399	2,152	3,455	-
(G) NCF = (C) - (F)	54,228	48,924	74,252	△20,209	51,672	50,694	11,807	13,981
期末稼働率	100.0%	99.3%	100.0%	98.8%	100.0%	98.9%	100.0%	95.8%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-3-080		0-4-005		0-4-006		0-4-007	
物件名	willDo笹口		willDo越谷		ジョイフル狭山		ルミエール八王子	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	12,401	12,364	19,240	18,829	10,489	9,875	19,753	19,428
賃貸料収入	12,170	11,620	18,387	17,697	9,412	8,886	17,266	16,736
その他収入	230	744	852	1,131	1,076	989	2,486	2,692
(B) 賃貸事業費用	3,113	4,595	4,063	4,557	3,562	3,073	8,636	7,304
物件管理等委託費	708	698	1,270	1,214	876	835	1,491	1,440
公租公課	1,032	1,028	977	974	579	575	1,290	1,294
水道光熱費	163	158	399	401	245	273	1,934	1,702
修繕費	107	1,571	793	1,154	1,441	590	3,190	2,026
保険料	30	30	45	45	29	28	69	67
営業広告費等	136	438	536	547	390	365	481	572
信託報酬	353	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	581	669	40	219	-	404	178	200
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,287	7,769	15,176	14,272	6,926	6,802	11,116	12,124
(D) 減価償却費	3,244	3,252	4,382	4,397	1,942	1,868	4,441	4,378
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,042	4,517	10,794	9,874	4,983	4,934	6,675	7,745
(F) 資本的支出	2,125	248	608	-	1,325	1,599	745	931
(G) NCF = (C) - (F)	7,162	7,521	14,568	14,272	5,600	5,203	10,371	11,192
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	93.8%	94.2%	92.3%	100.0%	97.9%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-008		0-4-009		0-4-010		0-4-011	
物件名	willDo清澄		ターキーズ田園調布第2		willDo本千葉		willDo横浜南	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	170,613	169,794	10,240	9,987	19,388	20,500	9,590	9,732
賃貸料収入	158,422	159,834	9,704	9,365	17,829	17,123	9,055	9,231
その他収入	12,190	9,959	536	621	1,558	3,376	534	500
(B) 賃貸事業費用	31,163	29,053	1,560	2,208	5,710	7,684	3,530	1,987
物件管理等委託費	4,198	4,498	888	836	1,910	1,769	738	762
公租公課	8,452	8,500	397	401	1,653	1,648	639	640
水道光熱費	1,660	1,548	100	94	982	898	155	156
修繕費	9,718	7,053	55	615	501	2,832	1,438	48
保険料	307	321	18	18	111	103	24	24
営業広告費等	6,148	6,357	100	209	425	346	449	275
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	677	772	-	34	126	84	85	81
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	139,449	140,741	8,680	7,779	13,677	12,816	6,059	7,744
(D) 減価償却費	31,904	32,183	1,388	1,375	3,863	3,909	2,286	2,272
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	107,545	108,558	7,291	6,403	9,814	8,906	3,773	5,472
(F) 資本的支出	11,797	5,269	2,233	-	2,732	3,213	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	127,651	135,472	6,446	7,779	10,945	9,602	6,059	7,744
期末稼働率	99.5%	100.0%	100.0%	92.6%	96.7%	93.3%	95.4%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183



物件番号	0-4-012		0-4-024		0-4-025		0-4-031	
物件名	サイトピア		VISTAシュプリーム		ジョイ尾山台		willDo大塚	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	22,543	22,251	15,874	16,220	19,474	21,970	22,155	22,313
賃貸料収入	20,626	20,494	15,075	15,372	19,042	19,796	20,514	20,170
その他収入	1,916	1,757	798	847	432	2,174	1,641	2,143
(B) 賃貸事業費用	7,370	6,569	3,291	3,055	4,214	3,278	5,658	6,610
物件管理等委託費	1,719	1,620	1,015	1,041	1,396	1,205	1,392	1,277
公租公課	1,156	1,148	825	829	991	986	1,115	1,135
水道光熱費	440	463	132	128	257	260	331	322
修繕費	3,234	2,220	617	518	462	12	1,901	2,532
保険料	56	54	31	30	36	36	36	38
営業広告費等	715	587	543	381	942	661	863	997
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	47	475	126	126	127	117	18	307
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,173	15,682	12,582	13,164	15,259	18,692	16,497	15,703
(D) 減価償却費	4,635	4,649	4,333	4,340	1,801	2,330	2,509	2,530
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,538	11,033	8,249	8,823	13,458	16,361	13,987	13,172
(F) 資本的支出	2,289	1,510	111	-	50,183	3,093	366	1,991
(G) NCF=(C)-(F)	12,884	14,172	12,470	13,164	△34,923	15,599	16,131	13,711
期末稼働率	100.0%	96.2%	97.4%	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-038		0-4-039		0-4-055		0-4-062	
物件名	willDo新座		東信松涛マンション		ハーモニー上北沢		willDo南浦和	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	21,871	22,064	26,785	27,900	11,894	11,690	14,026	13,407
賃貸料収入	20,037	20,628	25,905	25,819	11,169	11,121	13,149	12,613
その他収入	1,834	1,435	880	2,080	724	569	876	793
(B) 賃貸事業費用	7,302	4,715	3,723	4,375	2,802	2,428	3,363	3,448
物件管理等委託費	1,362	1,479	1,286	1,387	877	878	1,116	1,102
公租公課	1,206	1,203	1,101	1,121	501	508	720	723
水道光熱費	362	363	200	202	130	144	121	118
修繕費	2,192	1,009	651	910	993	484	874	833
保険料	48	47	36	34	21	21	22	21
営業広告費等	1,057	348	342	643	278	321	489	589
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,072	264	105	75	-	70	18	60
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,569	17,348	23,061	23,524	9,091	9,262	10,662	9,958
(D) 減価償却費	5,881	5,974	1,717	1,723	1,531	1,489	3,081	3,105
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,688	11,373	21,344	21,801	7,560	7,772	7,581	6,853
(F) 資本的支出	7,235	502	3,432	648	-	-	100	2,873
(G) NCF=(C)-(F)	7,334	16,845	19,629	22,876	9,091	9,262	10,562	7,085
期末稼働率	98.2%	96.4%	97.2%	97.2%	96.6%	96.6%	94.4%	91.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-069		0-4-070		0-4-071		0-4-072	
物件名	カレッジスクエア北池袋		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	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	20,310	20,310	26,041	26,055	21,584	21,187	15,573	15,573
賃貸料収入	20,310	20,310	26,010	26,010	21,556	21,156	15,573	15,573
その他収入	-	-	31	45	28	31	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,285	1,859	2,659	2,414	3,267	2,674	1,782	1,450
物件管理等委託費	594	594	761	761	1,238	1,238	262	262
公租公課	1,226	1,224	1,595	1,602	1,391	1,392	1,027	1,026
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	173	-	-	-	375	-	-	125
保険料	41	40	52	51	43	43	36	36
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	250	-	250	-	217	-	320	-
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-	-	135	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,024	18,450	23,381	23,640	18,316	18,512	13,791	14,123
(D) 減価償却費	6,250	6,283	6,262	6,323	6,231	6,265	5,894	5,953
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,774	12,167	17,119	17,317	12,085	12,246	7,896	8,169
(F) 資本的支出	3,175	5,598	5,017	8,441	3,789	6,300	2,454	5,271
(G) NCF=(C)-(F)	14,848	12,851	18,364	15,199	14,527	12,212	11,336	8,852
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-073		0-4-074		0-4-075		0-4-076	
物件名	カレッジスクエア 早稲田Ⅱ		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	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	6,850	6,879	29,158	29,164	20,033	20,043	19,055	19,060
賃貸料収入	6,262	6,262	29,131	29,131	20,023	20,023	18,426	18,426
その他収入	588	616	27	33	10	20	628	633
(B) 賃貸事業費用	824	506	3,146	2,590	2,108	1,787	2,519	2,576
物件管理等委託費	81	81	396	396	315	315	977	977
公租公課	407	409	1,385	1,343	1,430	1,430	1,153	1,154
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	273	-	-	-	135	410
保険料	15	15	50	49	42	42	35	34
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	320	-	320	-	320	-	217	-
その他賃貸事業費用	-	-	720	800	-	-	-	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	6,025	6,372	26,012	26,574	17,925	18,256	16,535	16,483
(D) 減価償却費	1,880	1,893	7,701	7,750	6,185	6,228	5,455	5,497
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,145	4,479	18,310	18,823	11,739	12,027	11,080	10,985
(F) 資本的支出	1,546	523	2,155	5,305	3,836	6,769	7,590	966
(G) NCF=(C)-(F)	4,478	5,848	23,857	21,269	14,088	11,486	8,945	15,516
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-077		0-4-078		0-4-089		0-4-095	
物件名	カレッジスクエア錦糸町		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	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	13,056	13,062	8,379	8,379	37,047	37,621	32,416	33,398
賃貸料収入	13,026	13,026	8,379	8,379	35,311	35,967	30,384	30,227
その他収入	30	36	-	-	1,736	1,653	2,031	3,170
(B) 賃貸事業費用	1,893	1,539	831	513	6,954	6,844	6,961	8,070
物件管理等委託費	722	722	110	110	2,179	2,176	1,732	1,569
公租公課	790	790	385	388	1,839	1,869	1,648	1,665
水道光熱費	-	-	-	-	349	348	377	390
修繕費	135	-	-	-	966	932	1,665	2,418
保険料	27	27	14	14	61	60	58	57
営業広告費等	-	-	-	-	1,372	1,210	1,127	1,675
信託報酬	217	-	320	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	185	246	352	295
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,163	11,522	7,547	7,865	30,092	30,776	25,454	25,327
(D) 減価償却費	4,341	4,368	1,738	1,756	4,968	5,204	4,632	4,626
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,822	7,154	5,809	6,108	25,124	25,572	20,821	20,701
(F) 資本的支出	5,570	918	1,535	2,558	25,070	209	-	421
(G) NCF = (C) - (F)	5,593	10,604	6,011	5,307	5,021	30,567	25,454	24,906
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-096		0-4-097		0-4-098		0-4-099	
物件名	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂		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	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	49,131	48,395	30,751	31,160	177,716	181,279	36,865	37,406
賃貸料収入	45,926	45,764	29,494	29,805	169,170	167,269	34,570	35,026
その他収入	3,205	2,631	1,256	1,355	8,545	14,009	2,294	2,380
(B) 賃貸事業費用	9,798	9,323	6,486	6,286	38,860	41,994	6,335	5,257
物件管理等委託費	2,826	2,643	1,870	1,925	10,803	10,477	1,605	1,603
公租公課	1,934	1,962	1,926	1,958	10,592	10,721	1,437	1,448
水道光熱費	340	346	269	279	5,801	6,118	349	331
修繕費	2,382	2,120	1,295	470	5,379	5,278	1,458	751
保険料	64	64	56	55	330	325	58	57
営業広告費等	1,916	1,709	886	1,212	5,372	7,769	1,280	962
信託報酬	-	-	-	-	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	333	476	181	385	329	1,053	146	102
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,332	39,072	24,265	24,874	138,855	139,284	30,529	32,149
(D) 減価償却費	5,283	5,312	3,845	3,857	23,871	24,093	4,596	4,632
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,048	33,759	20,419	21,016	114,983	115,190	25,933	27,516
(F) 資本的支出	3,101	2,167	413	135	7,927	4,545	357	735
(G) NCF = (C) - (F)	36,230	36,904	23,852	24,739	130,928	134,739	30,171	31,414
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	98.1%	98.5%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-100		0-4-101		0-4-102		0-4-103	
物件名	プロスペクトKALON 三ノ輪		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	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	61,902	61,530	113,354	113,315	39,723	41,622	25,791	25,330
賃貸料収入	59,112	58,204	108,008	107,777	37,908	37,990	23,507	23,135
その他収入	2,790	3,325	5,345	5,537	1,815	3,632	2,283	2,194
(B) 賃貸事業費用	11,637	14,266	18,800	19,367	8,868	8,880	6,058	5,187
物件管理等委託費	4,229	3,784	4,132	4,299	2,182	2,105	1,557	1,440
公租公課	3,426	3,443	5,501	5,535	1,838	1,851	1,359	1,375
水道光熱費	724	767	1,148	1,100	330	335	441	531
修繕費	767	2,795	2,857	2,709	1,690	2,457	542	725
保険料	133	131	188	186	59	59	41	41
営業広告費等	1,430	2,087	4,046	4,523	1,304	1,821	934	741
信託報酬	-	-	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	925	1,258	675	761	1,461	250	1,180	330
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	50,264	47,263	94,553	93,947	30,854	32,741	19,733	20,142
(D) 減価償却費	12,225	12,495	20,360	20,432	4,926	4,966	4,304	4,354
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	38,039	34,768	74,192	73,515	25,928	27,775	15,428	15,788
(F) 資本的支出	501	23,795	874	2,950	8,285	952	644	6,564
(G) NCF = (C) - (F)	49,762	23,468	93,678	90,997	22,568	31,789	19,088	13,578
期末稼働率	100.0%	98.1%	99.4%	98.8%	100.0%	96.7%	100.0%	97.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-104		0-4-105		0-4-106		0-4-107	
物件名	エクセリア池袋WEST II		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	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	30,790	29,430	57,053	58,772	41,961	41,964	20,611	21,113
賃貸料収入	30,228	28,524	54,373	54,587	41,908	41,839	19,797	19,916
その他収入	561	905	2,680	4,184	53	124	814	1,196
(B) 賃貸事業費用	5,435	6,848	9,362	9,569	6,045	6,788	4,727	5,084
物件管理等委託費	2,307	2,104	2,823	2,733	2,289	2,287	1,009	1,053
公租公課	1,293	1,304	2,490	2,505	2,279	2,286	1,102	1,103
水道光熱費	510	495	571	589	358	354	179	184
修繕費	785	1,323	1,918	1,605	26	-	1,489	1,570
保険料	57	56	95	94	64	63	47	46
営業広告費等	406	1,383	1,319	1,845	15	30	765	1,012
信託報酬	-	-	-	-	1,000	1,334	-	-
その他賃貸事業費用	75	181	145	197	12	432	135	114
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,354	22,581	47,690	49,202	35,916	35,175	15,883	16,028
(D) 減価償却費	4,669	4,696	7,442	7,483	7,664	7,695	4,655	4,674
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,685	17,885	40,248	41,718	28,252	27,480	11,227	11,353
(F) 資本的支出	5,511	481	767	307	378	5,524	1,115	254
(G) NCF = (C) - (F)	19,843	22,100	46,923	48,894	35,538	29,651	14,767	15,773
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-108		0-4-120		0-4-121		0-4-122	
物件名	プロスペクト中央林間		ガーラプレイス新宿御苑		ジョイスコート		アクトフォルム浅草	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	22,865	22,948	79,160	78,457	119,830	120,642	48,225	47,230
賃貸料収入	20,937	21,368	74,609	75,121	115,579	113,847	44,634	43,775
その他収入	1,928	1,580	4,550	3,336	4,251	6,795	3,590	3,455
(B) 賃貸事業費用	5,424	4,999	14,391	14,062	16,533	20,116	8,744	10,514
物件管理等委託費	1,305	1,230	4,347	4,492	4,796	4,184	1,729	1,523
公租公課	1,142	1,142	3,486	3,506	6,091	6,118	1,992	2,006
水道光熱費	300	291	755	768	791	837	379	392
修繕費	1,520	1,494	1,544	1,558	2,032	4,649	2,311	4,003
保険料	45	44	125	123	224	221	75	73
営業広告費等	1,060	765	3,103	2,659	2,327	3,749	2,088	2,354
信託報酬	-	-	550	550	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	49	31	478	402	270	356	169	160
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,440	17,948	64,768	64,395	103,296	100,526	39,480	36,716
(D) 減価償却費	4,997	5,030	12,386	12,586	22,427	22,523	7,702	7,735
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,443	12,918	52,381	51,808	80,869	78,002	31,778	28,980
(F) 資本的支出	112	536	105	100,922	4,919	4,158	110	2,524
(G) NCF = (C) - (F)	17,328	17,411	64,662	△36,526	98,377	96,368	39,370	34,191
期末稼働率	97.9%	93.8%	100.0%	100.0%	99.6%	97.9%	100.0%	97.9%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-125		0-4-126		0-4-127		0-4-129	
物件名	グランカーサ六本木		グランカーサ南青山		ストーリーア神宮前		グランカーサ新宿御苑	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	28,215	29,481	61,386	62,431	62,102	63,959	85,552	92,185
賃貸料収入	25,922	27,800	57,984	56,551	58,448	59,262	79,606	81,218
その他収入	2,293	1,681	3,401	5,879	3,653	4,696	5,946	10,967
(B) 賃貸事業費用	10,958	8,061	14,141	15,846	12,318	12,497	16,834	15,713
物件管理等委託費	2,001	2,113	4,767	4,597	3,241	3,360	2,676	2,699
公租公課	2,631	2,699	5,099	5,323	3,240	3,289	4,450	4,497
水道光熱費	898	890	2,093	1,987	788	894	1,108	1,151
修繕費	3,059	1,521	987	1,602	1,865	1,887	3,783	3,466
保険料	68	67	101	99	80	78	128	127
営業広告費等	2,201	412	180	1,206	2,273	2,320	4,051	3,305
信託報酬	-	-	-	-	353	-	-	-
その他賃貸事業費用	97	355	912	1,028	474	665	635	463
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,257	21,420	47,244	46,584	49,784	51,461	68,717	76,472
(D) 減価償却費	3,296	3,310	8,107	8,193	6,591	6,732	15,085	15,214
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,960	18,110	39,136	38,390	43,192	44,728	53,631	61,257
(F) 資本的支出	-	918	23,757	-	17,419	22,896	6,204	1,507
(G) NCF = (C) - (F)	17,257	20,502	23,487	46,584	32,364	28,565	62,513	74,965
期末稼働率	100.0%	95.3%	98.1%	96.9%	100.0%	98.3%	98.4%	96.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-133		0-4-134		0-4-138		0-4-145	
物件名	リエトコート四谷		リエトコート元赤坂		グランカーサ銀座 イースト		グランカーサ三ノ輪	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	58,087	55,946	37,254	37,133	58,819	60,055	24,731	26,650
賃貸料収入	55,395	53,356	35,855	35,385	57,124	56,508	22,825	24,247
その他収入	2,691	2,590	1,399	1,748	1,695	3,546	1,906	2,402
(B) 賃貸事業費用	10,213	11,304	8,111	7,757	8,894	10,359	5,193	4,444
物件管理等委託費	2,087	1,851	2,248	2,197	2,633	2,439	1,080	1,140
公租公課	2,699	2,725	1,883	1,906	2,779	2,780	1,374	1,255
水道光熱費	617	685	408	386	516	513	260	225
修繕費	1,823	2,877	1,814	967	984	1,789	609	293
保険料	90	89	55	54	97	96	49	48
営業広告費等	2,063	2,005	1,303	1,794	1,543	2,258	1,817	1,480
信託報酬	250	250	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	581	820	147	200	339	480	-	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	47,873	44,642	29,143	29,376	49,924	49,695	19,538	22,206
(D) 減価償却費	7,854	8,034	4,360	4,383	16,951	17,011	6,990	6,990
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,019	36,607	24,782	24,992	32,973	32,684	12,547	15,215
(F) 資本的支出	655	74,568	912	265	1,134	1,318	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	47,217	△29,926	28,230	29,110	48,790	48,376	19,538	22,206
期末稼働率	98.3%	93.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-013		0-5-026		0-5-027		0-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	19,749	20,213	28,137	19,209	11,064	10,904	21,490	22,229
賃貸料収入	19,168	19,398	18,679	18,527	10,957	10,751	21,075	21,509
その他収入	581	814	9,458	682	106	152	414	719
(B) 賃貸事業費用	3,851	3,989	4,516	5,514	2,184	3,040	5,218	5,421
物件管理等委託費	1,057	1,090	1,308	1,301	888	831	1,253	1,339
公租公課	1,165	1,167	1,271	1,282	663	669	1,373	1,371
水道光熱費	238	241	223	228	163	168	273	328
修繕費	496	842	890	1,289	92	686	919	1,238
保険料	34	34	37	37	40	40	54	53
営業広告費等	439	450	484	872	309	324	920	821
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	419	162	300	501	26	319	423	269
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,898	16,223	23,620	13,694	8,880	7,864	16,271	16,807
(D) 減価償却費	5,023	5,059	4,651	4,479	3,176	3,190	6,870	6,900
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,874	11,164	18,969	9,215	5,703	4,673	9,400	9,907
(F) 資本的支出	596	874	7,616	337	385	106	6,216	353
(G) NCF = (C) - (F)	15,302	15,348	16,004	13,357	8,495	7,757	10,054	16,454
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	96.8%	100.0%	98.4%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-041		0-5-042		0-5-043		0-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	40,650	41,117	14,696	15,012	15,149	15,016	23,151	22,983
賃貸料収入	39,864	40,431	14,270	14,486	14,920	14,720	22,167	21,580
その他収入	785	686	426	526	229	295	984	1,402
(B) 賃貸事業費用	9,886	8,573	3,396	4,087	2,992	3,842	4,595	5,636
物件管理等委託費	1,773	2,027	1,092	1,163	1,149	1,049	1,486	1,246
公租公課	2,580	2,577	782	781	837	836	1,352	1,351
水道光熱費	515	497	178	200	153	162	778	771
修繕費	2,763	1,870	819	902	357	597	419	1,306
保険料	85	83	28	28	30	29	51	51
営業広告費等	1,301	1,140	464	546	435	556	166	471
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	867	376	30	465	28	609	339	438
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,763	32,544	11,300	10,925	12,156	11,173	18,556	17,346
(D) 減価償却費	11,738	11,783	3,880	3,887	4,013	4,032	5,864	5,900
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,024	20,760	7,419	7,038	8,143	7,140	12,691	11,445
(F) 資本的支出	11,056	-	3,535	-	3,804	-	5,766	102
(G) NCF = (C) - (F)	19,707	32,544	7,765	10,925	8,352	11,173	12,790	17,244
期末稼働率	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-057		0-5-063		0-5-066		0-5-081	
物件名	ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	21,710	21,875	19,865	27,394	25,925	25,243	20,403	20,314
賃貸料収入	21,081	20,812	19,512	26,423	25,536	24,647	19,735	19,462
その他収入	629	1,062	352	970	388	596	668	851
(B) 賃貸事業費用	4,933	5,781	6,698	4,826	5,189	6,356	5,311	5,984
物件管理等委託費	1,407	1,360	1,465	1,679	1,535	1,380	1,121	1,071
公租公課	1,404	1,403	1,870	1,881	1,721	1,713	1,316	1,313
水道光熱費	257	247	398	336	229	262	215	166
修繕費	1,359	1,184	87	267	585	1,502	1,354	1,609
保険料	51	50	64	62	62	60	41	40
営業広告費等	421	570	2,551	185	572	847	653	1,415
信託報酬	-	-	-	-	250	-	353	-
その他賃貸事業費用	32	965	261	413	231	590	256	368
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,777	16,094	13,166	22,567	20,735	18,886	15,091	14,330
(D) 減価償却費	6,690	6,727	8,294	8,355	7,550	7,596	5,434	5,495
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,086	9,366	4,871	14,212	13,185	11,290	9,657	8,834
(F) 資本的支出	6,106	209	8,691	-	4,207	6,374	3,350	5,151
(G) NCF = (C) - (F)	10,670	15,884	4,475	22,567	16,527	12,512	11,741	9,179
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	97.0%	94.4%	98.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-082		0-5-086		0-5-088		0-5-147	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑		さくらHills リバーサイドWEST	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	25,773	26,023	21,540	22,561	19,620	19,505	63,345	62,500
賃貸料収入	24,672	24,281	20,992	22,214	19,270	19,262	62,332	61,806
その他収入	1,100	1,741	547	347	350	243	1,012	694
(B) 賃貸事業費用	5,667	7,989	6,447	5,315	5,297	4,883	12,777	11,337
物件管理等委託費	1,641	1,598	1,260	1,398	1,299	1,258	2,308	2,373
公租公課	1,575	1,562	1,676	1,656	1,381	1,369	4,075	4,059
水道光熱費	988	1,025	357	347	192	192	624	612
修繕費	563	2,308	1,095	698	1,003	958	2,885	1,643
保険料	56	55	45	44	43	42	136	131
営業広告費等	294	1,068	926	524	396	317	2,301	1,832
信託報酬	353	-	750	250	750	369	-	-
その他賃貸事業費用	194	370	336	395	231	373	445	683
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,105	18,033	15,093	17,246	14,323	14,621	50,568	51,163
(D) 減価償却費	7,042	7,108	6,601	6,642	5,636	5,670	20,315	20,398
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,062	10,925	8,491	10,603	8,687	8,951	30,252	30,765
(F) 資本的支出	3,614	5,924	683	3,323	778	2,637	1,297	2,473
(G) NCF = (C) - (F)	16,491	12,109	14,410	13,922	13,544	11,983	49,271	48,690
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	98.1%	98.6%	99.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-148		0-5-149		0-6-014		0-6-015	
物件名	さくらHills リバーサイドEAST		さくらHills 名駅NORTH		willDo市岡		willDo海老江	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	34,735	33,820	26,732	25,487	23,502	23,322	12,316	12,062
賃貸料収入	34,448	32,904	24,883	24,653	23,246	23,160	12,276	11,350
その他収入	286	915	1,849	834	256	162	40	712
(B) 賃貸事業費用	7,008	8,595	5,036	5,501	5,750	4,968	2,956	4,194
物件管理等委託費	1,878	1,726	1,446	1,378	1,463	1,477	877	796
公租公課	2,188	2,179	1,791	1,797	1,826	1,826	709	712
水道光熱費	429	444	445	443	422	415	197	189
修繕費	1,120	2,237	491	786	1,367	683	784	1,382
保険料	68	66	52	50	54	54	26	26
営業広告費等	759	1,483	494	653	511	441	190	659
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	563	457	313	390	104	70	169	428
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,726	25,224	21,696	19,985	17,752	18,354	9,360	7,868
(D) 減価償却費	10,349	10,364	6,552	6,570	7,467	7,493	3,447	3,495
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,376	14,860	15,144	13,415	10,285	10,861	5,912	4,372
(F) 資本的支出	728	-	422	282	416	309	322	641
(G) NCF = (C) - (F)	26,997	25,224	21,274	19,703	17,336	18,044	9,037	7,226
期末稼働率	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183



物件番号	0-6-016		0-6-017		0-6-046		0-6-047	
物件名	willDo今福西		メゾンフローラ		willDo塚本		willDo天満橋	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	13,233	13,059	18,877	18,746	27,465	27,457	11,125	11,141
賃貸料収入	13,149	12,837	18,357	17,999	26,315	26,620	10,931	10,679
その他収入	84	221	519	746	1,150	837	194	461
(B) 賃貸事業費用	3,011	2,927	3,494	3,889	5,649	5,030	2,129	3,031
物件管理等委託費	885	888	1,419	1,314	1,574	1,736	872	880
公租公課	994	990	1,239	1,245	1,742	1,736	681	683
水道光熱費	205	191	371	368	393	381	222	221
修繕費	474	355	301	575	1,361	669	89	762
保険料	29	28	48	47	53	53	26	27
営業広告費等	196	292	93	248	503	414	111	330
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	226	179	20	88	19	37	125	125
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,221	10,131	15,382	14,856	21,816	22,427	8,996	8,110
(D) 減価償却費	4,031	4,012	3,839	3,846	7,485	7,528	3,111	3,107
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,190	6,119	11,543	11,010	14,330	14,899	5,885	5,002
(F) 資本的支出	240	-	244	245	7,329	301	2,746	226
(G) NCF=(C)-(F)	9,980	10,131	15,138	14,611	14,486	22,125	6,249	7,883
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-048		0-6-049		0-6-050		0-6-051	
物件名	willDo堺筋本町		willDo谷町		willDo難波 wII		willDo難波 wI	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	10,627	10,184	29,957	30,969	16,591	16,103	24,323	23,804
賃貸料収入	10,318	9,723	29,713	29,506	15,837	15,484	23,622	23,473
その他収入	309	461	243	1,462	753	619	701	331
(B) 賃貸事業費用	2,738	3,180	5,824	7,970	4,026	4,056	5,822	6,004
物件管理等委託費	942	866	1,850	2,039	1,119	1,040	1,610	1,546
公租公課	839	841	1,878	1,893	1,179	1,183	1,719	1,718
水道光熱費	243	231	411	345	242	228	446	427
修繕費	329	646	695	1,647	1,080	1,053	1,491	1,503
保険料	29	29	59	59	36	36	54	54
営業広告費等	223	433	561	1,495	320	470	480	718
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	131	131	366	490	47	44	20	35
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,888	7,004	24,132	22,998	12,565	12,046	18,500	17,799
(D) 減価償却費	3,280	3,316	7,838	7,888	5,215	5,428	8,147	8,416
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,608	3,688	16,294	15,110	7,349	6,618	10,353	9,383
(F) 資本的支出	3,414	435	8,522	892	24,791	432	34,421	-
(G) NCF=(C)-(F)	4,474	6,569	15,610	22,106	△12,226	11,614	△15,920	17,799
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	97.8%	95.6%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	83,031	82,279	15,998	19,184	28,629	29,824	30,255	30,598
賃貸料収入	80,861	80,137	15,551	15,862	27,745	27,615	29,901	29,552
その他収入	2,170	2,141	446	3,322	883	2,208	354	1,045
(B) 賃貸事業費用	17,364	17,024	4,745	4,181	6,248	6,607	6,387	8,368
物件管理等委託費	3,881	3,993	1,140	1,197	1,863	1,790	1,622	1,657
公租公課	5,644	5,642	1,068	1,075	1,786	1,784	1,773	1,761
水道光熱費	1,092	995	274	258	1,214	1,168	521	503
修繕費	3,974	3,520	1,730	1,039	778	1,073	1,295	2,901
保険料	170	168	36	37	60	59	62	62
営業広告費等	1,686	1,856	476	556	308	490	743	1,424
信託報酬	-	-	-	-	-	-	250	-
その他賃貸事業費用	914	847	17	17	236	240	118	56
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	65,666	65,255	11,253	15,002	22,380	23,216	23,867	22,230
(D) 減価償却費	23,192	23,431	3,850	3,869	8,347	8,431	8,657	8,723
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,474	41,823	7,402	11,132	14,032	14,784	15,210	13,506
(F) 資本的支出	23,468	4,468	5,142	127	6,750	2,343	3,890	8,188
(G) NCF = (C) - (F)	42,198	60,786	6,110	14,875	15,630	20,873	19,977	14,041
期末稼働率	99.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-083		0-6-085		0-6-112		0-6-113	
物件名	willDo三宮イースト		willDo九条		アプレスト桜川		プロスペクト美章園	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	27,291	26,791	21,489	21,321	18,178	18,122	11,758	11,362
賃貸料収入	26,617	25,945	20,130	20,307	17,476	17,370	11,678	11,244
その他収入	674	846	1,358	1,014	702	751	80	118
(B) 賃貸事業費用	6,629	6,674	6,241	6,177	4,143	4,064	2,352	2,813
物件管理等委託費	1,721	1,641	1,524	1,559	1,200	1,274	991	938
公租公課	1,889	1,871	1,081	1,092	872	879	766	766
水道光熱費	320	303	679	676	735	705	158	112
修繕費	1,429	1,779	1,555	2,237	863	743	300	639
保険料	61	61	41	40	36	36	28	27
営業広告費等	705	956	686	548	312	388	89	255
信託報酬	353	-	617	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	147	60	56	22	122	37	17	72
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,662	20,117	15,247	15,144	14,035	14,057	9,406	8,549
(D) 減価償却費	8,718	8,789	3,725	3,806	3,511	3,563	1,959	1,956
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,943	11,328	11,521	11,338	10,523	10,494	7,446	6,593
(F) 資本的支出	3,697	6,733	3,094	4,944	1,047	814	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,965	13,384	12,152	10,200	12,987	13,243	9,406	8,549
期末稼働率	100.0%	96.8%	100.0%	98.4%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-114		0-6-116		0-6-117		0-6-118	
物件名	プロスペクト中之島		プロスペクト豊中眼部		プロスペクト下鴨		プロスペクト河原町五条	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	27,972	28,052	15,055	15,055	11,226	10,840	24,747	24,472
賃貸料収入	27,505	27,521	15,048	15,048	11,076	10,423	23,905	23,361
その他収入	467	530	7	7	150	416	842	1,110
(B) 賃貸事業費用	5,296	6,174	2,337	2,370	2,287	2,837	5,936	6,232
物件管理等委託費	1,492	1,519	1,015	1,015	937	888	1,761	1,570
公租公課	1,910	1,923	983	986	602	607	1,514	1,512
水道光熱費	499	480	274	152	442	431	965	919
修繕費	809	1,379	11	164	174	542	1,040	1,358
保険料	62	61	34	33	25	24	50	49
営業広告費等	466	789	-	-	77	322	483	794
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	55	20	17	17	28	19	120	26
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,676	21,877	12,718	12,684	8,938	8,003	18,811	18,240
(D) 減価償却費	6,566	6,578	3,616	3,616	1,995	2,001	4,317	4,352
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,110	15,298	9,101	9,067	6,943	6,001	14,493	13,887
(F) 資本的支出	151	675	-	-	-	116	6,091	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,525	21,202	12,718	12,684	8,938	7,886	12,720	18,240
期末稼働率	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-119		0-6-131		0-6-136		0-6-139	
物件名	グランシス江坂		セレニテ甲子園		プレジォ都島		セレニテ新大阪式番館	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	53,188	52,610	88,201	88,892	60,231	60,206	103,778	102,898
賃貸料収入	50,153	49,443	85,366	86,471	57,815	56,621	100,973	100,264
その他収入	3,034	3,167	2,835	2,421	2,415	3,584	2,804	2,634
(B) 賃貸事業費用	12,093	13,489	19,623	17,869	11,070	13,531	21,130	21,108
物件管理等委託費	2,891	2,960	4,305	4,760	3,165	2,911	4,539	4,358
公租公課	3,399	3,374	5,385	5,336	4,257	4,215	6,804	6,714
水道光熱費	1,754	1,727	1,084	928	1,693	1,770	1,216	1,081
修繕費	1,798	3,023	5,752	2,840	1,072	2,376	4,840	4,394
保険料	105	104	167	166	111	109	192	190
営業広告費等	1,710	1,733	2,465	2,579	656	1,806	2,950	3,140
信託報酬	-	-	375	375	-	-	250	250
その他賃貸事業費用	432	565	86	883	113	340	336	979
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,094	39,121	68,577	71,023	49,160	46,675	82,647	81,790
(D) 減価償却費	12,758	12,806	21,166	21,336	16,871	16,944	39,596	39,762
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,335	26,315	47,411	49,687	32,289	29,731	43,051	42,028
(F) 資本的支出	1,117	1,029	4,998	226	1,861	1,719	5,282	941
(G) NCF = (C) - (F)	39,976	38,092	63,578	70,796	47,299	44,955	77,364	80,849
期末稼働率	100.0%	98.8%	98.8%	100.0%	99.1%	99.1%	99.6%	99.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-141		0-6-142		0-6-143		0-6-144	
物件名	グランカーサ梅田北		セレニテ本町グランデ		グランシス天満橋		デイグラン鶴見	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	64,533	63,605	148,464	146,176	135,787	138,123	38,115	38,998
賃貸料収入	62,692	61,160	143,888	141,765	131,154	132,957	35,771	36,284
その他収入	1,841	2,444	4,575	4,411	4,632	5,165	2,344	2,713
(B) 賃貸事業費用	12,643	14,520	24,758	27,102	25,412	23,849	8,564	8,744
物件管理等委託費	2,960	2,815	5,473	5,138	5,685	5,853	1,951	2,012
公租公課	3,067	3,076	10,046	9,366	7,084	7,078	2,633	2,640
水道光熱費	1,878	1,859	2,115	1,987	3,535	2,892	1,273	1,276
修繕費	2,761	3,711	2,228	4,102	3,803	3,321	1,794	1,576
保険料	106	105	243	236	263	258	87	84
営業広告費等	1,580	2,340	3,502	4,744	3,412	3,336	743	782
信託報酬	250	250	250	250	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	37	362	899	1,276	1,376	859	81	372
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	51,890	49,084	123,705	119,074	110,374	114,273	29,551	30,253
(D) 減価償却費	17,961	18,074	40,292	40,310	32,496	32,565	9,050	9,100
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,929	31,010	83,412	78,763	77,877	81,708	20,501	21,153
(F) 資本的支出	3,339	2,176	702	113	3,959	1,394	1,276	104
(G) NCF = (C) - (F)	48,551	46,908	123,003	118,961	106,415	112,879	28,275	30,149
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	98.1%	100.0%	100.0%	98.8%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-150		0-6-152		0-6-153		0-6-154	
物件名	ルネ日本橋アネーロ		HS梅田EAST		セレニテ梅田EST		セレニテ太陽丘EST	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	51,173	51,140	67,944	65,845	32,903	31,714	25,442	26,909
賃貸料収入	49,780	50,067	66,796	63,966	31,877	31,022	25,289	25,775
その他収入	1,392	1,073	1,148	1,878	1,025	691	153	1,134
(B) 賃貸事業費用	11,753	12,433	5,256	13,814	3,267	6,643	2,111	4,692
物件管理等委託費	3,138	3,179	2,537	2,369	1,426	1,341	1,420	1,423
公租公課	3,524	3,518	-	5,465	-	2,669	-	2,345
水道光熱費	971	730	526	601	364	422	212	242
修繕費	2,183	2,472	502	2,046	500	671	93	171
保険料	118	115	106	105	54	53	43	43
営業広告費等	1,400	1,641	1,141	3,020	785	1,306	203	329
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	416	775	442	206	136	178	136	136
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,419	38,706	62,688	52,031	29,635	25,070	23,331	22,217
(D) 減価償却費	13,859	13,934	18,016	18,016	9,698	9,698	7,069	7,073
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,559	24,772	44,671	34,014	19,937	15,372	16,261	15,143
(F) 資本的支出	1,626	2,008	-	-	-	-	-	648
(G) NCF = (C) - (F)	37,792	36,697	62,688	52,031	29,635	25,070	23,331	21,569
期末稼働率	99.0%	98.5%	100.0%	95.1%	98.4%	98.3%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-053		0-9-130	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		willDo中洲		ルネッサンス21博多	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	47,264	46,186	41,948	40,664	88,074	88,826	56,350	57,248
賃貸料収入	46,317	44,860	40,933	39,677	86,401	86,298	55,761	54,930
その他収入	946	1,326	1,015	986	1,672	2,528	589	2,317
(B) 賃貸事業費用	9,016	9,812	9,915	9,376	17,286	17,627	10,504	12,536
物件管理等委託費	2,502	2,276	1,901	1,755	4,399	4,207	3,097	3,010
公租公課	2,989	2,997	2,959	2,946	5,446	5,477	3,719	3,708
水道光熱費	1,701	1,691	1,628	1,645	1,038	978	675	650
修繕費	889	1,606	1,720	1,572	4,221	4,413	1,792	3,387
保険料	104	101	98	97	162	158	113	111
営業広告費等	528	822	812	821	1,796	1,365	621	1,378
信託報酬	250	-	750	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	50	317	44	287	220	1,026	484	291
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,247	36,373	32,033	31,287	70,787	71,198	45,845	44,711
(D) 減価償却費	14,613	14,702	12,446	12,545	20,023	20,246	16,727	16,813
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,634	21,671	19,586	18,742	50,763	50,951	29,117	27,897
(F) 資本的支出	8,837	-	1,693	5,872	596	25,921	733	1,280
(G) NCF = (C) - (F)	29,409	36,373	30,339	25,414	70,191	45,277	45,112	43,430
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.5%	95.9%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-9-135		F-1-041		F-1-069		F-1-070	
物件名	グランパーク天神		パレドール円山		グランカーサ裏参道		グランカーサ北3条	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	191,834	188,692	43,680	44,802	56,909	54,167	46,837	45,774
賃貸料収入	180,533	178,928	40,998	42,202	55,880	52,649	46,049	44,742
その他収入	11,300	9,764	2,682	2,600	1,029	1,517	788	1,032
(B) 賃貸事業費用	43,783	40,392	16,207	15,230	11,662	14,213	9,145	12,961
物件管理等委託費	8,877	7,790	3,857	3,855	2,241	2,176	2,459	2,357
公租公課	12,173	12,186	3,431	3,468	4,356	4,344	2,462	4,077
水道光熱費	5,566	5,400	2,078	2,058	2,221	1,455	1,396	428
修繕費	11,317	9,205	5,137	4,349	1,685	4,343	1,578	3,842
保険料	464	433	126	123	132	129	132	130
営業広告費等	4,830	4,242	1,129	1,013	678	1,384	673	1,710
信託報酬	375	375	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	178	757	447	361	346	380	442	413
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	148,051	148,300	27,472	29,572	45,247	39,953	37,692	32,813
(D) 減価償却費	40,189	40,439	5,105	5,113	18,886	18,996	14,204	14,328
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	107,861	107,861	22,367	24,458	26,360	20,956	23,488	18,484
(F) 資本的支出	6,968	3,433	2,034	4,566	1,056	2,157	1,380	4,048
(G) NCF = (C) - (F)	141,082	144,867	25,438	25,005	44,190	37,795	36,312	28,765
期末稼働率	100.0%	99.7%	100.0%	98.1%	98.7%	97.2%	98.8%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-1-075		F-2-001		F-2-002		F-2-003	
物件名	知事公館前 タワーレジデンス		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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	148,168	146,604	16,469	16,540	22,263	22,624	17,027	17,115
賃貸料収入	140,614	140,886	15,970	15,787	20,336	20,649	15,487	15,727
その他収入	7,554	5,717	499	753	1,927	1,975	1,540	1,388
(B) 賃貸事業費用	37,808	35,938	4,696	5,406	6,748	28,855	6,674	5,549
物件管理等委託費	7,972	7,958	920	883	1,155	1,243	981	1,013
公租公課	12,835	12,778	1,246	1,249	1,666	1,668	1,251	1,260
水道光熱費	5,047	2,365	310	295	1,459	1,500	1,010	988
修繕費	7,418	8,528	1,145	1,874	1,649	23,670	2,398	1,150
保険料	436	430	53	52	61	61	44	44
営業広告費等	3,135	2,644	230	123	342	282	348	407
信託報酬	250	250	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	712	983	790	928	412	428	639	684
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	110,359	110,665	11,772	11,134	15,515	△6,230	10,353	11,566
(D) 減価償却費	50,875	51,111	3,993	4,011	5,565	5,562	3,354	3,338
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	59,484	59,553	7,778	7,123	9,950	△11,793	6,998	8,227
(F) 資本的支出	8,426	3,978	888	4,430	433	954	108	323
(G) NCF = (C) - (F)	101,932	106,686	10,884	6,703	15,082	△7,185	10,245	11,243
期末稼働率	98.7%	94.9%	100.0%	92.6%	97.7%	100.0%	97.5%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	16,416	16,326	11,658	11,396	29,281	29,072	54,564	54,000
賃貸料収入	14,958	15,032	10,210	10,419	27,153	26,961	51,665	51,253
その他収入	1,458	1,294	1,448	976	2,128	2,110	2,899	2,746
(B) 賃貸事業費用	4,561	4,068	5,644	4,087	8,802	10,269	18,887	19,439
物件管理等委託費	903	926	699	758	1,281	1,272	3,664	3,592
公租公課	1,230	1,222	992	995	2,627	2,560	5,631	5,637
水道光熱費	1,029	945	628	562	2,150	2,085	1,641	1,537
修繕費	973	720	2,165	615	799	2,593	4,384	4,298
保険料	44	43	47	46	109	107	190	188
営業広告費等	166	168	246	289	517	505	676	932
信託報酬	-	-	500	500	500	500	-	-
その他賃貸事業費用	214	41	365	319	816	645	2,698	3,253
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,854	12,258	6,013	7,309	20,479	18,802	35,677	34,560
(D) 減価償却費	4,452	4,452	1,244	1,226	5,067	5,077	14,085	14,108
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,401	7,806	4,769	6,082	15,411	13,725	21,591	20,452
(F) 資本的支出	-	-	138	139	22,730	881	11,564	912
(G) NCF = (C) - (F)	11,854	12,258	5,875	7,169	△2,250	17,921	24,112	33,647
期末稼働率	100.0%	100.0%	92.5%	100.0%	94.3%	94.2%	98.2%	99.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-005		F-4-006		F-4-007		F-4-008	
物件名	ジョアンナマンション		入間駅前ビル		入間駅前第二ビル		セレーノ大宮	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	23,691	22,982	66,193	65,820	28,993	29,035	68,810	66,148
賃貸料収入	21,656	20,959	60,670	60,057	26,756	26,340	63,062	61,113
その他収入	2,034	2,022	5,522	5,762	2,237	2,695	5,748	5,034
(B) 賃貸事業費用	7,238	8,771	14,388	15,496	6,915	9,462	15,046	14,318
物件管理等委託費	2,066	2,071	4,324	3,891	2,619	2,560	3,452	3,390
公租公課	2,343	2,343	2,732	2,737	2,450	2,470	4,375	4,425
水道光熱費	308	277	4,345	4,715	703	705	803	829
修繕費	1,465	2,811	1,881	3,146	595	2,722	3,923	3,463
保険料	113	110	145	147	132	128	188	185
営業広告費等	495	704	816	659	213	761	2,258	1,886
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	445	453	143	198	199	113	44	136
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,452	14,211	51,804	50,323	22,078	19,573	53,764	51,830
(D) 減価償却費	5,683	5,702	10,157	10,232	6,808	6,730	9,450	10,034
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,769	8,508	41,647	40,091	15,269	12,843	44,313	41,796
(F) 資本的支出	2,407	272	10,573	4,674	4,705	368	11,235	129,609
(G) NCF = (C) - (F)	14,045	13,939	41,230	45,649	17,372	19,205	42,529	△77,778
期末稼働率	98.1%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	98.5%	98.0%	97.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	18,855	18,278	30,430	29,736	25,364	25,630	14,429	14,677
賃貸料収入	17,033	16,583	27,991	27,890	24,036	23,938	13,820	13,732
その他収入	1,821	1,694	2,439	1,845	1,328	1,692	609	945
(B) 賃貸事業費用	4,296	4,484	6,932	5,195	5,779	5,063	3,249	3,157
物件管理等委託費	1,260	1,128	1,762	1,703	1,683	1,673	1,058	1,036
公租公課	1,103	1,120	1,532	1,552	1,491	1,514	700	713
水道光熱費	251	242	432	443	353	375	115	116
修繕費	1,326	1,492	1,346	722	1,695	446	953	607
保険料	43	42	67	65	67	66	40	38
営業広告費等	293	427	491	507	351	630	376	643
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	18	30	1,298	200	136	356	4	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,558	13,794	23,497	24,540	19,585	20,567	11,179	11,519
(D) 減価償却費	3,224	3,233	3,624	3,586	3,520	3,549	2,352	2,390
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,333	10,561	19,873	20,954	16,065	17,018	8,826	9,128
(F) 資本的支出	1,550	289	100	115	5,058	5,568	2,135	6,032
(G) NCF = (C) - (F)	13,007	13,505	23,397	24,425	14,527	14,999	9,044	5,486
期末稼働率	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	97.8%	98.6%	96.7%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

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24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	22,334	22,192	16,304	16,366	16,911	16,441	42,977	50,220
賃貸料収入	21,010	21,002	15,596	15,549	15,756	15,971	33,483	46,946
その他収入	1,323	1,190	707	816	1,154	469	9,493	3,274
(B) 賃貸事業費用	4,606	5,000	2,692	2,533	3,472	2,988	12,442	8,081
物件管理等委託費	1,447	1,428	1,196	1,156	1,182	1,186	2,005	2,287
公租公課	1,102	1,114	714	718	871	876	2,332	2,390
水道光熱費	329	300	186	187	182	194	703	388
修繕費	1,043	1,444	262	220	366	355	1,711	1,363
保険料	57	56	34	33	45	44	76	77
営業広告費等	593	500	280	200	700	313	5,592	1,400
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	32	156	18	18	123	18	19	173
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,727	17,192	13,612	13,832	13,438	13,452	30,534	42,139
(D) 減価償却費	3,099	3,063	2,342	2,323	3,126	3,125	7,138	7,205
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	14,627	14,129	11,269	11,508	10,311	10,327	23,396	34,933
(F) 資本的支出	386	300	2,873	-	3,133	1,186	8,577	7,146
(G) NCF=(C)-(F)	17,341	16,892	10,738	13,832	10,304	12,265	21,956	34,993
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	91.6%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-018		F-4-019		F-4-020		F-4-022	
物件名	シェモア桜ヶ丘		リーバスト西千葉		コリンス津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	21,989	22,268	106,164	106,777	14,095	13,832	20,031	20,418
賃貸料収入	20,918	21,364	100,836	100,939	13,206	13,372	18,660	18,880
その他収入	1,071	904	5,327	5,837	888	460	1,370	1,537
(B) 賃貸事業費用	3,654	5,941	22,212	29,087	2,500	2,089	5,162	5,007
物件管理等委託費	1,300	1,414	3,861	10,348	814	810	1,220	1,187
公租公課	1,362	1,359	8,587	8,580	838	848	1,046	1,044
水道光熱費	256	240	-	-	135	135	263	275
修繕費	416	1,855	2,649	2,766	472	72	1,176	1,179
保険料	60	59	404	395	41	40	44	44
営業広告費等	240	994	2,174	2,459	160	120	492	472
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	18	18	4,536	4,536	38	62	919	804
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,335	16,327	83,952	77,690	11,594	11,742	14,868	15,410
(D) 減価償却費	3,533	3,525	26,666	26,930	2,174	2,171	3,559	3,522
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	14,801	12,802	57,285	50,759	9,419	9,570	11,308	11,887
(F) 資本的支出	-	-	18,082	12,758	-	-	226	941
(G) NCF=(C)-(F)	18,335	16,327	65,869	64,931	11,594	11,742	14,641	14,469
期末稼働率	92.8%	100.0%	97.1%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183



物件番号	F-4-028		F-4-029		F-4-031		F-4-035	
物件名	ウィンベルコーラス 平塚第13		リーバスト東中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	16,895	17,341	65,558	67,140	15,775	15,312	19,869	20,117
賃貸料収入	15,367	15,565	63,645	64,698	15,318	14,426	19,218	19,158
その他収入	1,527	1,776	1,912	2,441	457	885	651	959
(B) 賃貸事業費用	3,158	4,364	17,896	16,411	2,746	4,561	3,684	5,207
物件管理等委託費	1,128	1,190	8,468	6,168	1,042	939	1,109	1,110
公租公課	1,061	1,061	4,877	4,873	1,042	1,056	1,067	1,089
水道光熱費	263	272	-	-	196	188	405	389
修繕費	257	1,290	2,213	3,261	329	1,307	432	1,937
保険料	49	50	181	177	42	42	49	48
営業広告費等	221	442	1,061	970	80	768	587	429
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	175	56	1,095	960	11	258	32	203
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,737	12,977	47,661	50,728	13,029	10,751	16,184	14,910
(D) 減価償却費	3,722	3,697	13,585	13,665	2,206	2,181	2,163	2,186
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,015	9,280	34,075	37,063	10,823	8,569	14,020	12,723
(F) 資本的支出	355	112	2,119	3,318	-	4,316	9,269	689
(G) NCF = (C) - (F)	13,381	12,865	45,542	47,410	13,029	6,434	6,915	14,221
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	86.5%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-036		F-4-038		F-4-039		F-4-040	
物件名	ロフティー平井		コロネード春日		THEパームス代々木上原 コスモテラス		サンテラス代々木上原	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	12,308	12,841	79,456	78,130	41,495	40,918	41,814	42,396
賃貸料収入	11,609	11,678	75,802	76,157	38,750	39,948	40,553	40,750
その他収入	698	1,163	3,654	1,973	2,745	969	1,261	1,645
(B) 賃貸事業費用	3,819	4,048	14,779	12,628	7,455	6,061	5,781	5,461
物件管理等委託費	943	890	4,636	4,734	1,675	1,888	1,789	1,796
公租公課	723	725	5,379	5,408	2,237	2,273	2,044	2,079
水道光熱費	302	294	634	622	392	384	315	240
修繕費	1,344	1,559	2,400	1,017	1,090	514	976	352
保険料	30	30	257	251	60	60	57	56
営業広告費等	411	529	1,115	240	1,703	865	560	780
信託報酬	-	-	198	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	63	19	158	354	294	76	38	155
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,488	8,792	64,676	65,502	34,040	34,856	36,033	36,934
(D) 減価償却費	2,261	2,250	8,675	8,930	5,145	5,181	4,000	3,862
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,227	6,541	56,001	56,571	28,894	29,675	32,033	33,072
(F) 資本的支出	3,397	140	20,292	16,929	13,357	613	5,164	275
(G) NCF = (C) - (F)	5,090	8,652	44,384	48,572	20,682	34,243	30,868	36,659
期末稼働率	95.4%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-044		F-4-045		F-4-046		F-4-047	
物件名	プロスペクト 日本橋小網町		パークテラス恵比寿		プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グラサ 広尾	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	31,476	31,529	71,900	72,002	55,896	57,589	113,298	116,642
賃貸料収入	29,844	30,154	67,787	67,515	53,074	52,768	109,076	109,881
その他収入	1,632	1,374	4,112	4,486	2,822	4,821	4,221	6,761
(B) 賃貸事業費用	5,452	4,637	10,778	11,163	9,116	10,001	16,886	17,038
物件管理等委託費	1,484	1,530	3,179	3,182	2,627	2,524	4,576	4,424
公租公課	1,651	1,660	3,341	3,378	2,914	2,968	5,172	5,239
水道光熱費	255	254	409	415	579	588	891	678
修繕費	933	366	2,369	2,013	1,180	1,896	2,129	1,586
保険料	62	61	121	119	87	86	168	165
営業広告費等	908	590	1,240	1,717	1,579	1,892	3,488	4,330
信託報酬	-	-	-	-	-	-	225	225
その他賃貸事業費用	157	174	116	337	148	45	234	387
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,024	26,891	61,121	60,838	46,779	47,588	96,412	99,603
(D) 減価償却費	6,811	6,817	10,412	10,495	5,673	6,352	23,653	24,535
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,212	20,074	50,708	50,343	41,106	41,236	72,759	75,068
(F) 資本的支出	376	-	3,446	2,307	383	59,708	109,267	2,926
(G) NCF = (C) - (F)	25,647	26,891	57,674	58,530	46,396	△12,119	△12,855	96,677
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.3%	97.9%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-048		F-4-049		F-4-050		F-4-051	
物件名	プロスペクト初台		プロスペクト西巣鴨		プロスペクト町屋		プロスペクト清澄庭園	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	19,276	20,027	40,129	39,589	18,920	18,994	96,953	97,881
賃貸料収入	18,737	18,899	36,975	36,183	18,507	17,820	89,637	92,827
その他収入	538	1,127	3,153	3,405	412	1,174	7,315	5,054
(B) 賃貸事業費用	2,977	3,540	9,687	8,843	3,193	5,732	23,117	15,927
物件管理等委託費	1,280	1,299	1,743	1,522	1,313	1,217	4,222	4,739
公租公課	973	981	2,192	2,212	1,172	1,179	5,833	5,855
水道光熱費	163	154	426	421	302	319	1,086	1,086
修繕費	226	461	2,473	2,444	86	1,885	7,099	1,421
保険料	28	27	77	76	42	41	189	187
営業広告費等	241	368	2,642	2,059	200	740	4,096	2,049
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	64	246	131	106	76	348	590	589
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,298	16,487	30,441	30,746	15,726	13,262	73,835	81,953
(D) 減価償却費	2,074	2,082	7,169	7,282	4,540	4,555	17,569	18,600
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,223	14,404	23,271	23,463	11,186	8,707	56,266	63,353
(F) 資本的支出	707	-	8,325	1,933	626	-	3,289	92,781
(G) NCF = (C) - (F)	15,590	16,487	22,116	28,812	15,100	13,262	70,546	△10,827
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	95.1%	95.3%	98.8%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-052		F-4-053		F-4-054		F-4-055	
物件名	プロスペクト森下		プロスペクト恩賜公園		BELNOS34		SKレジデンス	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	47,678	49,037	44,276	44,484	90,197	89,985	34,856	33,583
賃貸料収入	45,309	45,740	42,162	41,938	81,133	81,799	32,594	31,066
その他収入	2,368	3,296	2,114	2,546	9,064	8,186	2,262	2,517
(B) 賃貸事業費用	9,520	8,659	8,358	9,170	19,350	18,985	8,138	6,538
物件管理等委託費	2,607	2,534	2,033	1,890	5,165	5,487	2,277	2,238
公租公課	2,586	2,601	2,158	2,168	5,820	5,853	1,977	2,005
水道光熱費	585	564	313	330	2,962	2,934	847	719
修繕費	2,124	1,238	2,265	2,624	1,641	1,495	1,837	543
保険料	96	94	86	85	258	254	92	89
営業広告費等	1,260	1,295	1,121	1,783	2,921	2,829	807	860
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	260	330	379	287	581	129	297	81
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,158	40,378	35,917	35,314	70,847	71,000	26,718	27,044
(D) 減価償却費	9,329	9,687	9,513	9,547	15,492	15,695	5,522	5,560
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,828	30,690	26,403	25,766	55,354	55,305	21,196	21,484
(F) 資本的支出	35,738	1,658	927	233	16,477	9,919	676	1,928
(G) NCF = (C) - (F)	2,419	38,719	34,989	35,081	54,370	61,081	26,042	25,116
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	99.1%	100.0%	97.2%	97.5%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-056		F-4-057		F-4-058		F-4-059	
物件名	エンゼルハイム 西六郷第2		デイム橋本		プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	44,811	45,752	41,493	40,154	61,314	63,519	31,198	32,022
賃貸料収入	42,662	41,011	39,468	37,518	59,566	57,909	30,259	29,767
その他収入	2,148	4,741	2,024	2,636	1,747	5,610	939	2,255
(B) 賃貸事業費用	8,231	14,199	7,795	10,270	9,644	17,736	6,661	8,330
物件管理等委託費	3,368	2,993	2,155	1,999	2,883	2,664	2,010	1,833
公租公課	2,744	2,752	2,011	2,022	3,338	3,343	1,876	1,903
水道光熱費	1,191	621	392	380	648	656	465	475
修繕費	156	5,492	1,856	3,780	1,466	6,550	1,224	2,741
保険料	137	134	113	109	112	110	74	73
営業広告費等	507	1,816	1,122	1,608	1,066	3,834	392	1,125
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	127	390	144	369	129	577	616	177
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,579	31,552	33,697	29,884	51,669	45,782	24,536	23,692
(D) 減価償却費	7,161	7,173	6,489	6,543	11,114	11,149	4,554	4,563
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,417	24,379	27,208	23,340	40,554	34,633	19,982	19,129
(F) 資本的支出	189	764	5,752	6,306	5,999	1,793	125	879
(G) NCF = (C) - (F)	36,390	30,788	27,945	23,577	45,670	43,989	24,411	22,812
期末稼働率	100.0%	97.3%	100.0%	95.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-064		F-4-065		F-4-066		F-4-071	
物件名	グラナーナ上野		ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド		リエトコート浅草橋		グランカーサ新小岩	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	44,918	44,644	210,468	218,586	55,203	55,850	42,651	41,502
賃貸料収入	41,497	41,595	199,276	205,679	53,911	53,939	40,181	39,150
その他収入	3,421	3,049	11,192	12,906	1,291	1,910	2,470	2,351
(B) 賃貸事業費用	7,781	8,037	50,988	42,296	9,142	10,391	9,383	8,414
物件管理等委託費	1,692	1,781	9,179	9,573	2,213	2,201	1,949	1,936
公租公課	2,185	2,192	13,813	13,710	2,808	2,821	2,466	2,459
水道光熱費	492	481	6,150	6,343	606	608	504	482
修繕費	1,881	1,301	12,522	6,092	1,771	2,316	2,313	1,296
保険料	82	81	448	437	97	96	82	81
営業広告費等	1,340	2,007	7,332	4,436	901	1,502	1,763	1,823
信託報酬	-	-	350	350	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	105	192	1,192	1,350	493	595	303	334
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,137	36,606	159,479	176,289	46,061	45,458	33,267	33,087
(D) 減価償却費	9,226	9,253	52,921	53,149	10,092	10,127	12,417	12,999
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,910	27,353	106,558	123,139	35,968	35,331	20,850	20,088
(F) 資本的支出	140	913	7,187	4,015	620	877	57,672	4,767
(G) NCF = (C) - (F)	36,996	35,692	152,292	172,274	45,441	44,581	△24,404	28,320
期末稼働率	97.3%	100.0%	98.5%	98.3%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-072		F-4-073		F-5-023		F-5-032	
物件名	グランカーサ両国壱番館		グランカーサ両国貳番館		willDo伝馬町		ステラートシティ桜山	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	38,416	40,190	21,791	22,187	27,491	26,086	26,420	25,475
賃貸料収入	37,353	37,085	19,569	19,786	26,982	24,803	25,656	24,298
その他収入	1,063	3,104	2,221	2,401	509	1,283	763	1,176
(B) 賃貸事業費用	6,383	7,498	5,214	4,722	4,686	8,932	4,580	5,852
物件管理等委託費	1,782	1,779	1,195	1,237	1,569	1,266	1,556	1,388
公租公課	2,211	2,220	1,301	1,303	1,858	1,867	1,836	1,845
水道光熱費	409	423	322	326	471	316	469	490
修繕費	914	1,623	1,317	897	264	3,621	479	1,199
保険料	72	71	39	38	51	50	62	61
営業広告費等	840	1,156	937	739	123	1,569	6	631
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	151	224	101	179	348	239	170	236
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,033	32,691	16,576	17,465	22,805	17,154	21,840	19,623
(D) 減価償却費	9,862	9,920	5,339	5,352	5,748	5,788	6,887	6,892
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,170	22,770	11,236	12,113	17,057	11,366	14,952	12,730
(F) 資本的支出	363	1,007	-	609	1,222	744	3,649	418
(G) NCF = (C) - (F)	31,669	31,683	16,576	16,856	21,583	16,410	18,190	19,204
期末稼働率	97.4%	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-5-037		F-5-060		F-5-061		F-5-067	
物件名	willDo黒川		グランカーサ代官町		グランカーサ御器所		リエトコート丸の内	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	22,511	22,569	57,342	57,750	58,488	57,866	150,149	147,079
賃貸料収入	22,312	22,018	55,033	55,716	55,547	54,794	145,385	144,304
その他収入	198	550	2,309	2,033	2,941	3,071	4,764	2,775
(B) 賃貸事業費用	4,774	5,806	9,246	9,035	10,554	10,652	29,582	33,165
物件管理等委託費	1,361	1,309	2,629	2,642	2,595	2,467	7,208	6,928
公租公課	1,788	1,786	3,353	3,379	4,191	4,213	10,921	10,994
水道光熱費	310	322	664	707	1,815	1,721	1,674	1,288
修繕費	809	1,469	1,112	1,155	690	921	5,792	8,382
保険料	60	58	143	139	145	141	316	307
営業広告費等	226	781	1,125	504	590	915	2,829	4,133
信託報酬	-	-	-	-	-	-	250	250
その他賃貸事業費用	218	78	218	507	524	271	590	881
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,736	16,762	48,096	48,714	47,934	47,213	120,566	113,913
(D) 減価償却費	7,888	7,906	10,380	10,402	9,457	9,552	23,567	23,661
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,848	8,855	37,715	38,312	38,476	37,661	96,999	90,252
(F) 資本的支出	270	135	15,149	12,368	7,255	7,888	3,667	135
(G) NCF = (C) - (F)	17,466	16,627	32,946	36,346	40,678	39,325	116,898	113,778
期末稼働率	96.3%	96.3%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-5-068		F-5-074		F-6-026		F-6-033	
物件名	グランカーサ上前津		さくらHills富士見		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	80,944	76,912	90,655	91,458	34,836	34,686	61,833	63,375
賃貸料収入	75,955	74,792	88,203	88,593	32,930	32,969	60,533	61,312
その他収入	4,988	2,119	2,452	2,865	1,905	1,717	1,300	2,062
(B) 賃貸事業費用	17,173	19,475	21,041	21,111	9,061	7,850	14,861	13,420
物件管理等委託費	3,851	3,808	3,389	3,517	2,054	2,041	3,731	3,950
公租公課	5,284	5,250	6,407	6,379	3,090	3,084	4,044	4,031
水道光熱費	1,156	874	1,238	924	644	618	956	916
修繕費	4,422	5,488	6,048	6,379	2,399	1,270	4,261	2,051
保険料	160	158	262	255	127	125	162	162
営業広告費等	2,016	3,420	2,997	2,860	590	473	1,593	1,775
信託報酬	-	-	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	282	475	447	544	154	235	112	532
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	63,770	57,437	69,613	70,347	25,774	26,836	46,972	49,955
(D) 減価償却費	19,700	19,913	30,088	30,171	6,765	6,554	17,384	17,486
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	44,070	37,523	39,525	40,176	19,009	20,282	29,588	32,468
(F) 資本的支出	5,893	486	5,897	507	643	1,948	7,069	2,403
(G) NCF = (C) - (F)	57,877	56,950	63,716	69,840	25,131	24,888	39,902	47,551
期末稼働率	97.0%	94.5%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	98.6%	98.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-6-062		F-6-063	
物件名	クラウンハイム西田辺		プロスペクト桂	
期別	第24期	第25期	第24期	第25期
(A) 賃貸事業収入	18,428	18,019	20,106	19,504
賃貸料収入	17,719	17,302	16,642	16,619
その他収入	708	716	3,463	2,885
(B) 賃貸事業費用	4,772	4,098	6,803	5,313
物件管理等委託費	1,321	1,239	1,321	1,268
公租公課	1,472	1,468	1,328	1,331
水道光熱費	371	347	1,167	1,001
修繕費	1,149	583	1,709	855
保険料	52	51	45	45
営業広告費等	368	388	649	130
信託報酬	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	38	19	581	680
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,655	13,920	13,303	14,191
(D) 減価償却費	1,849	1,884	2,997	3,005
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,805	12,035	10,306	11,186
(F) 資本的支出	737	1,077	1,573	264
(G) NCF = (C) - (F)	12,917	12,842	11,730	13,927
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%
運用日数	182	183	182	183

## (3) 保有不動産の資本的支出

## ① 資本的支出の予定

2018年9月30日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
ジョイスコート (東京都大田区)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2018年10月 至 2019年3月	130	—	—
グランカーサ裏参道 (北海道札幌市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2018年10月 至 2019年3月	98	—	1
willDo中洲 (福岡県福岡市)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2018年10月 至 2019年3月	98	—	2
プロスペクト西巢鴨 (東京都北区)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2018年10月 至 2019年3月	61	—	1
プロスペクト浦和常盤 (埼玉県さいたま市)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2018年10月 至 2019年3月	56	—	0

## ② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第25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25期中の資本的支出は、1,073,435千円であり、当期費用に区分された修繕費396,419千円と合わせ、1,469,855千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)
セレーノ大宮 (埼玉県さいたま市)	外壁改修等	自 2018年4月 至 2018年9月	129,609
フォレスト・ヒル仙台青葉 (宮城県仙台市)	外壁改修等	自 2018年4月 至 2018年9月	103,245
ガーラプレイス新宿御苑 (東京都新宿区)	外壁改修等	自 2018年4月 至 2018年9月	100,922
プロスペクト清澄庭園 (東京都江東区)	外壁改修等	自 2018年4月 至 2018年9月	92,781
リエトコート四谷 (東京都新宿区)	外壁改修等	自 2018年4月 至 2018年9月	74,568
その他不動産等	室内改装工事等	自 2018年4月 至 2018年9月	572,308
合計			1,073,435

## 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。

(単位：千円)

営業期間	第21期 (2016. 4. 1～ 2016. 9. 30)	第22期 (2016. 10. 1～ 2017. 3. 31)	第23期 (2017. 4. 1～ 2017. 9. 30)	第24期 (2017. 10. 1～ 2018. 3. 31)	第25期 (2018. 4. 1～ 2018. 9. 30)
当期首積立金残高	428, 499	463, 326	444, 816	435, 756	436, 207
当期積立額	79, 669	31, 762	30, 728	10, 192	7, 214
当期積立金取崩額	44, 842	50, 272	39, 789	9, 740	32, 476
次期繰越額	463, 326	444, 816	435, 756	436, 207	410, 945

(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21期は75, 587千円、第22期は53, 527千円、第23期は32, 208千円、第24期は38, 660千円、第25期は13, 398千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2016年9月30日現在122, 509千円、2017年3月31日現在120, 095千円、2017年9月30日現在129, 486千円、2018年3月31日現在133, 146千円、2018年9月30日現在142, 482千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)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,290	109,010	4.3
0-1-032	willDo北24条	株式会社ERIソリューション	2013年9月30日	-	240	65,480	4.0
0-1-034	グランカーサ南13条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	48,430	4.3
0-1-035	グランカーサ南9条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	58,340	3.4
0-1-090	スカイヒルズN15	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	-	72,290	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	56,140	77,610	6.8
0-1-092	ドゥーミー千歳	株式会社ERIソリューション	2016年3月8日	-	1,040	61,110	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台I	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	12,890	103,790	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	18,440	71,340	3.3
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	44,390	3.4
0-1-146	グランカーサ永山公園通	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	13,660	68,340	4.7
0-1-151	グランカーサ南11条	株式会社ERIソリューション	2016年2月12日	-	12,440	31,960	4.1
0-2-037	willDo西下台町	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,740	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	31,560	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	38,170	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	43,690	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	610	94,310	5.2
0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	株式会社ERIソリューション	2014年6月10日	-	1,950	50,730	7.6
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	株式会社ERIソリューション	2014年12月18日	-	480	90,310	4.2
0-3-079	willDo礎町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	360	32,380	10.4
0-3-080	willDo笹口	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	160	19,840	8.4
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	25,870	4.3
0-4-006	ジョイフル狭山	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	160	40,510	10.7
0-4-007	ルミエール八王子	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	530	75,270	8.9
0-4-008	willDo清澄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	152,200	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	10,190	10.9
0-4-010	willDo本千葉	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	75,940	4.8

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	
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	200	10,670	14.1
0-4-012	サイトピア	株式会社インデックス コンサルティング	2014年1月27日	-	3,870	78,820	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	20,020	9.0
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	36,440	10.7
0-4-031	willDo大塚	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	8,460	36,420	11.2
0-4-038	willDo新座	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	130	32,080	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,920	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	23,010	10.0
0-4-062	willDo南浦和	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	140	19,590	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	22,490	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	37,300	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,580	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	340	19,860	7.9
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	240	17,270	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	490	32,790	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	290	24,500	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	6,960	38,640	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	4,720	30,650	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	260	22,670	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2015年10月19日	-	590	45,010	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	35,320	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	400	31,920	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	-	34,500	6.1
0-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社ERIソリューション	2015年10月8日	-	65,550	213,150	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	720	27,670	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	16,480	80,660	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	94,080	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,720	29,460	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	6,180	31,900	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	37,790	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	470	84,060	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	4,360	65,310	9.2

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-107	フレグランス川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	240	31,770	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	10	37,790	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	2016年9月30日	-	5,930	62,370	4.2
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,300	102,370	5.0
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	100,110	7.8
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	8,290	63,320	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	36,240	8.2
0-4-127	ストーリーア神宮前	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	10,170	41,420	8.5
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	3,697	53,799	4.1
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	24,990	6.8
0-4-134	リエトコート元赤坂	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	20,000	6.8
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	株式会社ERIソリューション	2014年8月12日	-	20	44,920	7.3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	40	14,240	6.3
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	200	27,490	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	180	18,265	4.4
0-5-027	willDo日比野	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	21,500	5.4
0-5-040	willDo千代田	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,670	3.5
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	51,980	6.1
0-5-042	willDo金山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	30	18,750	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	20,010	5.9
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	32,650	7.6
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	210	34,320	5.5
0-5-063	willDo稲永	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	53,560	6.6
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,720	3.7
0-5-081	willDo松原	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	380	30,440	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	980	38,940	7.3
0-5-086	willDo代官町	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	1,140	46,220	3.8
0-5-088	willDo高畑	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	30	31,870	7.1
0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	14,210	54,380	7.5
0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	10,150	34,720	8.4
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	8,150	26,800	7.4
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	33,640	11.9

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,890	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	50	18,320	10.0
0-6-017	メゾンフローラ	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	56,460	9.5
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	140	45,970	9.1
0-6-047	willDo天満橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	25,940	6.9
0-6-048	willDo堺筋本町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,740	9.3
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	340	41,730	11.2
0-6-050	willDo難波 wII	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	39,280	10.4
0-6-051	willDo難波 wI	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	54,270	11.0
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	1,030	90,290	6.3
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	390	26,040	6.8
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	500	45,950	7.7
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	800	42,630	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	1,250	39,320	11.4
0-6-085	willDo九条	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	9,740	18,180	9.9
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	100	19,890	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	20	23,790	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	18,780	53,190	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社ERIソリューション	2015年11月13日	20	31,730	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	20	23,730	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社ERIソリューション	2015年10月30日	20	35,220	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	14,530	60,830	8.3
0-6-131	セレンテ甲子園	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	360	109,340	10.0
0-6-136	プレジオ都島	株式会社ERIソリューション	2014年5月20日	5,120	67,240	13.1
0-6-139	セレンテ新大阪式番館	株式会社ERIソリューション	2014年11月19日	100	53,560	6.7
0-6-141	グランカーサ梅田北	株式会社ERIソリューション	2015年1月6日	840	65,540	10.9
0-6-142	セレンテ本町グランデ	株式会社ERIソリューション	2015年4月7日	10	28,210	7.8
0-6-143	グランシス天満橋	株式会社ERIソリューション	2015年1月6日	880	56,250	11.4
0-6-144	デイグラン鶴見	株式会社ERIソリューション	2015年1月6日	90	19,600	11.9
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	460	43,530	12.2
0-6-152	HS梅田EAST	株式会社ERIソリューション	2017年4月17日	30	50,720	10.7
0-6-153	セレンテ梅田EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	30	21,270	10.7

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	
0-6-154	セレニテタ陽丘EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	-	30	25,230	8.5
0-7-068	willDo岡山駅西口	株式会社ERIソリューション	2013年9月30日	-	910	58,450	2.4
0-7-087	willDo岡山大供	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	30	47,510	2.1
0-9-053	willDo中洲	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	230	106,370	4.1
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	38,660	5.9
0-9-135	グランパーク天神	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	27,060	115,210	4.6
F-1-041	パレドール円山	株式会社ERIソリューション	2016年3月4日	-	60	106,520	4.9
F-1-069	グランカーサ裏参道	株式会社ERIソリューション	2014年2月12日	-	7,050	74,190	3.2
F-1-070	グランカーサ北3条	株式会社ERIソリューション	2015年4月7日	-	20	42,010	3.7
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年8月10日	-	810	122,280	1.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	90	110,620	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	60,030	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	12,078	41,571	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	26,580	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	-	35,460	8.9
F-2-043	高砂関式番館	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	890	62,920	5.2
F-3-034	アークハイム新潟	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	135,030	168,900	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	220	101,320	1.7
F-4-006	入間駅前ビル	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	80	124,900	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	80,780	93,120	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	2011年9月30日	-	930	117,230	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	100	14,730	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	39,760	45,740	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	150	57,110	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	500	25,370	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	70	37,430	7.6
F-4-015	王子ハイツ	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	4,880	44,530	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	37,000	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	65,200	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	90	69,660	9.0
F-4-019	リーバスト西千葉	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	1,650	301,540	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	40,760	3.2

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERIソリューション	2014年9月30日	-	60	100,950	14.0
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	95,460	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	株式会社ERIソリューション	2018年2月5日	-	-	232,950	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	55,120	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	23,200	13.0
F-4-036	ロフティ平井	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	17,730	20,470	6.0
F-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	440	127,130	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	130	51,920	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	200	20,620	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	6,690	35,300	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	44,700	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	50,120	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	株式会社ERIソリューション	2016年2月2日	-	1,230	94,820	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	22,150	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	44,550	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	27,710	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,140	71,750	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	270	32,620	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	35,880	6.2
F-4-054	BELNOS34	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	3,290	124,930	5.3
F-4-055	S Kレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	-	150	50,790	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	24,110	57,860	10.4
F-4-057	デイム橋本	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60,040	62,990	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	2,060	72,270	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	440	57,200	6.5
F-4-064	グラーナ上野	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	30	34,300	4.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	65,740	9.1
F-4-066	リエトコート浅草橋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	34,680	4.0
F-4-071	グランカーサ新小岩	株式会社ERIソリューション	2015年2月25日	-	4,610	14,650	4.0
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	株式会社ERIソリューション	2015年2月13日	-	2,150	12,080	6.4
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	株式会社ERIソリューション	2015年2月13日	-	1,590	12,680	6.4
F-5-023	willDo伝馬町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	1,010	45,380	4.6

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-5-032	ステラートシティ桜山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	160	34,680	3.6
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,650	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	110	125,220	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	122,720	7.3
F-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	3,320	203,570	5.4
F-5-068	グランカーサ上前津	株式会社ERIソリューション	2013年12月3日	-	1,730	95,750	5.7
F-5-074	さくらHills富士見	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	35,140	75,840	5.9
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	15,740	90,610	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	77,570	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60	36,280	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	44,980	13.5
ポートフォリオ合計						1.9	

(注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年目から12年目の間の修繕費です。

(注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。

本投資法人が、第8期に取得した3物件(レキシントン・スクエア新宿御苑、THEパームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)については2010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2008年6月に見直しを受けた値です。

旧PRIの物件については、プロスペクト美章園、プロスペクト下鴨、プロスペクト桂の3物件については2010年2月、その他の物件については2010年1月に合併に伴い本投資法人が取得した値です。

第10期以降に新規取得した物件にかかる値の取得時期は以下の通りです。

第10期：グランシス江坂 2011年1月、ガーラブレイス新宿御苑 2011年2月

第11期：ジョイスコート、グラナ上野 2011年8月

第12期：アクトフォルム浅草、ウエストパーク支倉 2011年12月

第13期：アルファタワー札幌南4条 2012年6月、グランカーサ新宿御苑 2012年8月

第16期：ルネッサンス21博多、セレンテ甲子園 2013年8月、ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド、クレジデンス札幌・南4条、リエトコート浅草橋、リエトコート丸の内、リエトコート四谷、リエトコート元赤坂、グランパーク天神 2013年9月、グランカーサ上前津 2013年10月

第17期：グランカーサ裏参道 2013年12月、プレジオ都島、フォレスト・ヒル仙台青葉 2014年4月、グランカーサ銀座イースト 2014年7月

第18期：グランカーサ仙台五橋、セレンテ新大阪式番館、グランカーサ梅田北 2014年11月

第19期：グランシス天満橋、デイグラン鶴見 2015年1月、グランカーサ新小岩、グランカーサ両国壱番館、グランカーサ両国貳番館 2015年2月、セレンテ本町グランデ、グランカーサ北3条 2015年4月

第20期：グランカーサ三ノ輪、グランカーサ永山公園通 2015年9月、さくらHillsリバーサイドWEST、さくらHillsリバーサイドEAST、さくらHills名駅NORTH、ルネ日本橋アネーロ、さくらHills富士見 2015年11月、グランカーサ南11条 2015年12月

第22期：知事公館前タワーレジデンス 2016年7月

第23期：HS梅田EAST、セレンテ梅田EST、セレンテタ陽丘EST 2017年3月

ポートフォリオ合計は2018年9月に見直しを受けた値です。なお、プロスペクト恩賜公園は2012年9月に株式会社東京建築検査機構より見直しを受けています。

(注3) 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率です。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(%)で示したものです。

② 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、全取得済資産について、構造計算書等をレビューし、適合性についての検証を行っています。

調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。



## (5) テナント等の概要

## ① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2018年9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,691.72	1	49,755	0.6
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,255	0.1
	0-1-034	グランカーサ南13条	1,836.38	1,760.16	1	16,384	0.2
	0-1-035	グランカーサ南9条	2,246.01	2,124.54	1	19,379	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,493.83	1	42,746	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	39,090	0.5
	0-1-092	ドローミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.3
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	28,562	0.3
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,357.87	1	50,277	0.6
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,549.36	1	43,961	0.5
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,884.25	1	39,631	0.5
	0-1-151	グランカーサ南11条	2,671.28	2,556.48	1	30,143	0.4
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,313	0.3
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	21,317	0.3
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	13,716	0.2
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	15,334	0.2
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,112.90	1	71,615	0.9
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	6,497.06	6,420.32	1	100,193	1.2
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,674.72	1	68,056	0.8
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,790.55	1	20,620	0.2
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	1,008.00	1	12,364	0.1
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,154.45	1	18,829	0.2
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	803.97	1	9,875	0.1
	0-4-007	ルミエール八王子	1,692.90	1,657.80	1	19,428	0.2
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	169,794	2.1
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	427.71	1	9,987	0.1
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,776.32	1	20,500	0.2
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,732	0.1
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,632.50	1	22,251	0.3
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	870.08	1	16,220	0.2
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,033.40	1,007.01	1	21,970	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	22,313	0.3
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,215.00	1	22,064	0.3
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,015.86	1	27,900	0.3
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.96	1	11,690	0.1
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	664.33	1	13,407	0.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.2
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,055	0.3
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	21,187	0.3
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.2
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	297.24	1	6,879	0.1	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,164	0.4
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,043	0.2
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,060	0.2
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,062	0.2
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	37,621	0.5
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,273.84	1	33,398	0.4
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,778.37	1	48,395	0.6
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,242.23	1	31,160	0.4
	0-4-098	T Kフラッツ渋谷	6,984.28	6,881.11	1	181,279	2.2
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,275.00	1	37,406	0.5
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,018.61	1	61,530	0.7
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,860.98	1	113,315	1.4
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,730.72	1	41,622	0.5
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,096.13	1	25,330	0.3
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	29,430	0.4
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,480.72	1	58,772	0.7
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	41,964	0.5
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,065.87	1	21,113	0.3
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,051.20	1	22,948	0.3
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,837.72	1	78,457	1.0
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,137.50	1	120,642	1.5
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,172.74	1	47,230	0.6
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,341.29	1	29,481	0.4
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,804.44	1	62,431	0.8
	0-4-127	ストーリー神宮前	2,071.60	2,036.63	1	63,959	0.8
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,194.18	1	92,185	1.1
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,245.92	1	55,946	0.7
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,282.94	1	37,133	0.4
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,774.19	1	60,055	0.7
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,241.22	1	26,650	0.3
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,213	0.2
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,455.59	1	19,209	0.2
	0-5-027	willDo日比野	767.25	742.50	1	10,904	0.1
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,422.00	1	22,229	0.3
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,127.32	1	41,117	0.5
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	15,012	0.2
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,016	0.2
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,500.40	1	22,983	0.3
	0-5-057	ステージ黄金	1,651.21	1,651.21	1	21,875	0.3
	0-5-063	willDo稲永	2,386.74	2,361.84	1	27,394	0.3
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,591.04	1	25,243	0.3
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,319.70	1	20,314	0.2
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,023	0.3
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,272.00	1	22,561	0.3

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,294.79	1	19,505	0.2
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	4,458.00	1	62,500	0.8
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	2,239.36	1	33,820	0.4
	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	1,685.16	1	25,487	0.3
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	23,322	0.3
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,062	0.1
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	13,059	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,686.72	1	18,746	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	27,457	0.3
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	11,141	0.1
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	10,184	0.1
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,927.80	1	30,969	0.4
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,096.35	1	16,103	0.2
	0-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	1,699.50	1	23,804	0.3
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,797.93	1	82,279	1.0
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	19,184	0.2
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	29,824	0.4
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	30,598	0.4
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,704.19	1	26,791	0.3
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,240.56	1	21,321	0.3
	0-6-112	アprest桜川	1,009.92	988.92	1	18,122	0.2
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.91	901.91	1	11,362	0.1
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,589.30	1	28,052	0.3
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,055	0.2
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	10,840	0.1
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,448.40	1	24,472	0.3
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,591.88	1	52,610	0.6
	0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,615.79	1	88,892	1.1
	0-6-136	プレジオ都島	3,313.20	3,282.31	1	60,206	0.7
	0-6-139	セレニテ新大阪式番館	6,173.16	6,146.60	1	102,898	1.2
	0-6-141	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,451.14	1	63,605	0.8
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	7,591.92	7,479.11	1	146,176	1.8
	0-6-143	グランシス天満橋	6,749.31	6,749.31	1	138,123	1.7
	0-6-144	デイグラン鶴見	2,470.36	2,441.16	1	38,998	0.5
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	3,066.48	1	51,140	0.6
	0-6-152	HS梅田EAST	3,356.62	3,191.94	1	65,845	0.8
	0-6-153	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,685.61	1	31,714	0.4
	0-6-154	セレニテタ陽丘EST	1,397.20	1,397.20	1	26,909	0.3
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	46,186	0.6
	0-7-087	willDo岡山山大供	3,446.94	3,405.62	1	40,664	0.5
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,525.19	1	88,826	1.1
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	4,010.95	1	57,248	0.7	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	14,258.01	1	188,692	2.3	
		小計	302,343.64	298,476.97	1	5,044,434	61.1

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,548.36	1	44,802	0.5
	F-1-069	グランカーサ裏参道	4,537.83	4,410.29	1	54,167	0.7
	F-1-070	グランカーサ北3条	4,346.56	4,346.56	1	45,774	0.6
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,107.36	1	146,604	1.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,898.58	1	16,540	0.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	3,027.17	3,027.17	1	22,624	0.3
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	17,115	0.2
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,326	0.2
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,330.83	1	11,396	0.1
	F-2-043	高砂関式番館	3,302.96	3,111.05	1	29,072	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,895.38	1	54,000	0.7
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,143.96	4,143.96	1	22,982	0.3
	F-4-006	入間駅前ビル	4,359.31	4,256.69	1	65,820	0.8
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	3,539.13	1	29,035	0.4
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,511.78	1	66,148	0.8
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,110.68	1	18,278	0.2
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	29,736	0.4
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,397.73	1	25,630	0.3
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,677	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,192	0.3
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	903.90	1	16,366	0.2
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,135.53	1	16,441	0.2
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	50,220	0.6
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,911.36	1,911.36	1	22,268	0.3
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,986.19	1	106,777	1.3
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,832	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,838.43	1	20,418	0.2
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	17,341	0.2
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	67,140	0.8
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	15,312	0.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,038.25	1	20,117	0.2
	F-4-036	ロフティ平井	919.31	878.02	1	12,841	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,344.72	1	78,130	0.9
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	40,918	0.5
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	42,396	0.5
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	31,529	0.4
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,697.80	1	72,002	0.9
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,044.90	1	57,589	0.7
	F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,861.29	3,861.29	1	116,642	1.4
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	20,027	0.2
	F-4-049	プロスペクト西巣鴨	2,063.60	1,954.32	1	39,589	0.5
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,122.55	1	18,994	0.2
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	97,881	1.2
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	49,037	0.6
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,041.13	1	44,484	0.5

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)	
ファミリー	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,328.66	1	89,985	1.1	
	F-4-055	S Kレジデンス	1,624.73	1,584.23	1	33,583	0.4	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,702.05	1	45,752	0.6	
	F-4-057	デイム橋本	3,134.24	2,979.24	1	40,154	0.5	
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	63,519	0.8	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	32,022	0.4	
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,147.40	1	44,644	0.5	
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	13,349.86	1	218,586	2.6	
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	1	55,850	0.7	
	F-4-071	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	1	41,502	0.5	
	F-4-072	グランカーサ両国老番館	2,136.53	2,136.53	1	40,190	0.5	
	F-4-073	グランカーサ両国武番館	1,131.90	1,131.90	1	22,187	0.3	
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,142.20	1	26,086	0.3	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	25,475	0.3	
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,862.49	1	22,569	0.3	
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,836.77	1	57,750	0.7	
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,195.21	1	57,866	0.7	
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	9,273.64	1	147,079	1.8	
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	5,071.42	1	76,912	0.9	
	F-5-074	さくらHills富士見	6,769.82	6,611.82	1	91,458	1.1	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	34,686	0.4	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,585.95	1	63,375	0.8	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	1	18,019	0.2	
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,734.43	1	19,504	0.2	
			小計	230,612.09	226,880.82	1	3,209,999	38.9
			合計	532,955.73	525,357.79	1	8,254,433	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。)する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

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

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

(注4) 対総不動産賃貸事業収益比率の算出を行うための総不動産賃貸事業収益は、期末時点で保有している物件の不動産賃貸事業収益を使用しています。

## ② 稼働率推移

タイプ	番号	物件名	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日	2018年 7月末日	2018年 8月末日	2018年 9月末日
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	100.0%	97.6%	97.1%	96.3%	99.5%	100.0%
	0-1-032	willDo北24条	97.2%	97.2%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-034	グランカーサ南13条	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%	95.8%
	0-1-035	グランカーサ南9条	96.4%	96.4%	100.0%	98.2%	96.4%	94.6%
	0-1-090	スカイヒルズN15	99.1%	98.2%	99.1%	100.0%	99.1%	99.1%
	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	ドゥミー千歳	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	99.2%	99.2%	99.2%	98.0%	98.7%	98.7%
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	96.5%	99.3%	99.1%	100.0%	99.3%	99.1%
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	93.8%	96.2%	97.8%	98.7%	96.8%	99.0%
	0-1-151	グランカーサ南11条	97.6%	93.9%	96.4%	95.6%	98.1%	95.7%
	0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-054	willDo上杉3丁目	100.0%	96.6%	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%
	0-2-065	グランメゾン七福	97.6%	97.6%	97.6%	95.3%	95.3%	100.0%
	0-2-094	リビングステージ東仙台	79.5%	79.2%	81.1%	94.2%	98.2%	100.0%
	0-2-123	ウエストパーク支倉	97.8%	97.0%	98.5%	98.5%	98.7%	99.3%
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	99.6%	99.6%	99.6%	99.2%	99.2%	98.8%
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	98.4%	98.4%	95.8%	96.3%	96.8%	98.9%
	0-3-079	willDo礎町	97.9%	95.9%	93.8%	95.8%	89.6%	95.8%
	0-3-080	willDo笹口	92.9%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-005	willDo越谷	97.9%	93.3%	89.3%	89.3%	91.8%	93.8%
	0-4-006	ジョイフル狭山	94.2%	92.3%	92.3%	90.4%	94.2%	92.3%
	0-4-007	ルミエール八王子	93.8%	95.9%	96.9%	97.9%	97.9%	97.9%
	0-4-008	willDo清澄	98.5%	98.5%	98.5%	97.5%	99.0%	100.0%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	92.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.6%
	0-4-010	willDo本千葉	94.4%	95.9%	95.9%	95.1%	95.1%	93.3%
	0-4-011	willDo横浜南	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-012	サイトピア	97.1%	97.1%	97.1%	99.0%	97.1%	96.2%
	0-4-024	VISTAシュブリーム	94.8%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	97.4%
	0-4-025	ジョイ尾山台	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%	97.4%
	0-4-031	willDo大塚	95.9%	92.4%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%
	0-4-038	willDo新座	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	96.4%	96.4%
	0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	100.0%	100.0%	94.5%	97.2%	97.2%
	0-4-055	ハーモニー上北沢	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%
	0-4-062	willDo南浦和	97.2%	100.0%	100.0%	97.2%	88.7%	91.6%
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

タイプ	番号	物件名	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日	2018年 7月末日	2018年 8月末日	2018年 9月末日
ワン ルーム	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	97.9%	98.3%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	98.4%	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	98.3%
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	95.6%	100.0%
	0-4-097	六本木ライズハウス	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	98.8%	98.4%	98.9%	99.2%	98.3%	98.5%
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%
	0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	100.0%	98.4%	97.6%	97.3%	96.3%	98.1%
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	97.7%	100.0%	98.3%	97.0%	98.8%	98.8%
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	98.6%	98.6%	100.0%	98.4%	100.0%	96.7%
	0-4-103	プロスペクト荻窪	97.1%	100.0%	97.6%	97.8%	97.8%	97.6%
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	92.1%	94.8%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-107	フレグランランス川崎	95.5%	97.7%	100.0%	95.5%	97.7%	100.0%
	0-4-108	プロスペクト中央林間	97.9%	97.9%	97.9%	100.0%	97.9%	93.8%
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%
	0-4-121	ジョイスコート	98.2%	98.2%	99.1%	98.8%	98.4%	97.9%
	0-4-122	アクトフォルム浅草	98.0%	96.2%	97.7%	97.8%	95.6%	97.9%
	0-4-125	グランカーサ六本木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%
	0-4-126	グランカーサ南青山	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	98.3%	96.9%
	0-4-127	ストーリーア神宮前	100.0%	100.0%	95.6%	95.6%	97.5%	98.3%
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	98.2%	99.1%	98.3%	98.2%	97.4%	96.6%
	0-4-133	リエトコート四谷	96.5%	97.7%	100.0%	97.4%	97.4%	93.7%
	0-4-134	リエトコート元赤坂	100.0%	97.6%	97.6%	95.2%	98.1%	100.0%
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%
	0-5-013	willDo金山正木	97.9%	95.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-026	エクセルシオール栄	100.0%	97.9%	93.8%	97.9%	97.9%	97.9%
	0-5-027	willDo日比野	100.0%	96.8%	100.0%	96.8%	93.5%	96.8%
	0-5-040	willDo千代田	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-5-041	willDo太閤通	100.0%	98.2%	97.4%	100.0%	100.0%	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	96.8%	94.2%	94.9%	97.4%	97.4%	100.0%	
0-5-056	willDo勝川	96.9%	98.4%	98.4%	98.4%	95.3%	96.9%	
0-5-057	ステージア黄金	100.0%	100.0%	98.5%	97.1%	97.1%	100.0%	
0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	
0-5-066	willDo東別院	95.5%	97.0%	100.0%	97.0%	98.5%	97.0%	
0-5-081	willDo松原	92.6%	98.1%	96.3%	98.1%	98.1%	98.1%	
0-5-082	willDo四日市鶴の森	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

タイプ	番号	物件名	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日	2018年 7月末日	2018年 8月末日	2018年 9月末日
ワン ルーム	0-5-086	willDo代官町	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	96.4%
	0-5-088	willDo高畑	98.1%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	98.1%
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	100.0%	99.0%	97.7%	94.3%	95.6%	99.0%
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	94.2%	97.8%
	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	100.0%	100.0%	100.0%	94.2%	97.1%	100.0%
	0-6-014	willDo市岡	100.0%	95.2%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-015	willDo海老江	100.0%	96.3%	92.8%	92.8%	92.8%	100.0%
	0-6-016	willDo今福西	96.5%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%
	0-6-017	メゾンフローラ	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-046	willDo塚本	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-047	willDo天満橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-048	willDo堺筋本町	95.2%	90.3%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%
	0-6-049	willDo谷町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-050	willDo難波 w II	95.6%	97.8%	100.0%	97.8%	97.8%	95.6%
	0-6-051	willDo難波 w I	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
	0-6-059	willDo浜崎通	98.5%	100.0%	100.0%	99.0%	98.5%	98.5%
	0-6-060	willDo南森町	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-064	willDo松屋町	100.0%	98.4%	98.2%	98.5%	100.0%	100.0%
	0-6-067	willDo新大阪	98.4%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%
	0-6-083	willDo三宮イースト	100.0%	96.8%	96.8%	98.4%	96.8%	96.8%
	0-6-085	willDo九条	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	96.8%	98.4%
	0-6-112	アprest桜川	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%
	0-6-113	プロスペクト美章園	96.6%	100.0%	96.6%	93.2%	96.6%	100.0%
	0-6-114	プロスペクト中之島	98.4%	98.4%	100.0%	98.4%	100.0%	98.4%
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-117	プロスペクト下鴨	93.6%	90.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	100.0%	96.6%	94.8%	98.3%	96.7%	95.1%
	0-6-119	グランシス江坂	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	99.0%	98.8%
	0-6-131	セレンテ甲子園	100.0%	100.0%	97.9%	98.5%	99.5%	100.0%
	0-6-136	プレジォ都島	99.2%	98.5%	100.0%	99.1%	99.2%	99.1%
	0-6-139	セレンテ新大阪式番館	98.8%	99.1%	98.6%	98.5%	99.5%	99.6%
	0-6-141	グランカーサ梅田北	100.0%	96.0%	98.4%	100.0%	99.2%	100.0%
	0-6-142	セレンテ本町グランデ	98.2%	98.8%	98.3%	97.8%	99.6%	98.5%
	0-6-143	グランシス天満橋	99.4%	98.0%	98.9%	99.5%	99.4%	100.0%
	0-6-144	デイグラン鶴見	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	99.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%
	0-6-152	HS梅田EAST	97.7%	97.8%	97.6%	98.5%	98.5%	95.1%
	0-6-153	セレンテ梅田EST	100.0%	94.8%	93.0%	93.2%	98.3%	98.3%
	0-6-154	セレンテ夕陽丘EST	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%
	0-7-068	willDo岡山駅西口	96.8%	94.6%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
0-7-087	willDo岡山大供	95.8%	95.7%	95.7%	95.2%	95.7%	98.8%	
0-9-053	willDo中洲	100.0%	97.6%	99.1%	97.9%	97.4%	95.9%	
0-9-130	ルネッサンス21博多	99.4%	98.8%	98.8%	99.4%	100.0%	100.0%	



タイプ	番号	物件名	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日	2018年 7月末日	2018年 8月末日	2018年 9月末日
ワン ルーム	0-9-135	グランパーク天神	99.0%	98.1%	99.2%	98.7%	98.5%	99.7%
		ワンルーム 小計	98.5%	98.2%	98.5%	98.4%	98.5%	98.7%
ファミ リー	F-1-041	パレドール円山	98.4%	97.5%	97.9%	97.5%	98.6%	98.1%
	F-1-069	グランカーサ裏参道	92.5%	97.6%	96.5%	94.1%	94.9%	97.2%
	F-1-070	グランカーサ北3条	94.2%	94.2%	94.9%	98.7%	98.7%	100.0%
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	97.2%	95.1%	94.3%	94.2%	94.8%	94.9%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	96.5%	96.5%	100.0%	96.5%	92.6%	92.6%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	F-2-004	willDo高砂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-2-042	リビングステージ南仙台	92.5%	92.5%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-2-043	高砂関式番館	92.1%	92.1%	92.1%	85.4%	89.9%	94.2%
	F-3-034	アークハイム新潟	98.0%	96.5%	97.3%	98.4%	99.3%	99.3%
	F-4-005	ジョアンナマンション	96.2%	98.1%	96.2%	98.1%	100.0%	100.0%
	F-4-006	入間駅前ビル	98.8%	98.8%	97.6%	98.8%	97.6%	97.6%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	98.5%	100.0%	98.3%	95.3%	97.0%	98.5%
	F-4-008	セレーノ大宮	96.1%	94.1%	94.1%	97.1%	97.0%	97.0%
	F-4-009	すずらん館	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	95.7%	95.7%
	F-4-010	ボヌール常盤	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	100.0%	96.6%	100.0%	98.6%	98.6%	98.6%
	F-4-013	ドリームハイツ	90.8%	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.6%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	96.4%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	96.8%
	F-4-017	willDo等々力	100.0%	100.0%	97.5%	95.0%	100.0%	100.0%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	92.8%	100.0%	97.0%	100.0%	97.0%	100.0%
	F-4-019	リーベスト西千葉	97.2%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%
	F-4-020	コリンヌ津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	97.0%	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-029	リーベスト東中山	100.0%	98.7%	98.3%	98.9%	100.0%	100.0%
	F-4-031	MGA金町	92.4%	96.6%	95.8%	92.4%	95.8%	100.0%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	95.5%	95.5%	95.5%	100.0%	91.0%	86.5%
	F-4-036	ロフティー平井	95.3%	95.3%	100.0%	95.5%	91.0%	95.5%
	F-4-038	コロネード春日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-040	サンテラス代々木上原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-045	パークテラス恵比寿	98.5%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	97.8%	98.2%
	F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	98.9%	100.0%
	F-4-048	プロスペクト初台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	92.9%	97.5%	97.4%	97.4%	97.4%	94.7%

タイプ	番号	物件名	2018年 4月末日	2018年 5月末日	2018年 6月末日	2018年 7月末日	2018年 8月末日	2018年 9月末日	
ファミリー	F-4-050	プロスペクト町屋	95.1%	100.0%	100.0%	95.1%	95.1%	95.3%	
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-052	プロスペクト森下	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	97.8%	98.8%	98.5%	100.0%	95.9%	98.5%	
	F-4-054	BELNOS34	98.1%	99.1%	98.3%	98.1%	100.0%	100.0%	
	F-4-055	S Kレジデンス	100.0%	100.0%	100.0%	91.0%	100.0%	97.5%	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	94.9%	92.5%	97.3%	97.3%	100.0%	97.3%	
	F-4-057	デイム橋本	96.7%	94.0%	96.0%	94.0%	96.4%	95.1%	
	F-4-058	プロスペクト川崎	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	96.4%	100.0%	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	100.0%	96.7%	100.0%	93.4%	96.7%	100.0%	
	F-4-064	グラーナ上野	97.3%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	99.5%	100.0%	99.4%	98.9%	97.8%	98.3%	
	F-4-066	リエトコート浅草橋	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-071	グランカーサ新小岩	94.3%	94.4%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-072	グランカーサ両国壱番館	100.0%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-073	グランカーサ両国貳番館	93.8%	93.8%	100.0%	100.0%	93.8%	100.0%	
	F-5-023	willDo伝馬町	92.6%	87.5%	93.6%	90.7%	98.0%	98.0%	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	88.5%	92.4%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-5-037	willDo黒川	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	
	F-5-060	グランカーサ代官町	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	
	F-5-061	グランカーサ御器所	98.1%	96.7%	98.0%	98.7%	98.0%	100.0%	
	F-5-067	リエトコート丸の内	97.6%	95.7%	97.5%	98.1%	94.7%	99.2%	
	F-5-068	グランカーサ上前津	97.2%	98.7%	96.0%	100.0%	96.0%	94.5%	
	F-5-074	さくらHills富士見	98.6%	96.3%	95.6%	97.9%	100.0%	97.7%	
	F-6-026	willDo西明石	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	98.7%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	98.7%	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	95.7%	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%	100.0%	
	F-6-063	プロスペクト桂	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	93.1%	96.5%	
			ファミリー 小計	97.7%	97.7%	97.9%	98.0%	98.0%	98.4%
			ポートフォリオ 合計	98.2%	98.0%	98.2%	98.2%	98.3%	98.6%

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

## (6) 主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,299	13,584.07	13,349.86	98.3	2.6	共同住宅
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	4,708	11,705.28	11,107.36	94.9	1.8	共同住宅
0-4-008	willDo清澄	4,653	7,497.46	7,497.46	100.0	2.1	共同住宅
0-9-135	グランパーク天神	4,574	14,299.21	14,258.01	99.7	2.3	共同住宅
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	4,552	6,984.28	6,881.11	98.5	2.2	共同住宅
0-6-142	セレンテ本町グランデ	4,296	7,591.92	7,479.11	98.5	1.8	共同住宅
0-6-143	グランシス天満橋	4,107	6,749.31	6,749.31	100.0	1.7	共同住宅
F-5-067	リエトコート丸の内	3,671	9,350.67	9,273.64	99.2	1.8	共同住宅
0-6-139	セレンテ新大阪式番館	3,592	6,173.16	6,146.60	99.6	1.2	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,299	3,861.29	3,861.29	100.0	1.4	共同住宅
合計		42,754	87,796.65	86,603.75	98.6	18.8	—

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

(注2)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

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

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

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

(注6)「対総賃貸収入比率」は、期末時点で保有の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。