【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年６月25日
【計算期間】	第８期 （自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）
【発行者名】	日本賃貸住宅投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 佐久間 隆夫
【本店の所在の場所】	東京都港区芝公園一丁目３番12号 クローバー芝公園ビル８階
【事務連絡者氏名】	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部長 貞廣 亜紀
【連絡場所】	東京都港区芝公園一丁目３番12号 クローバー芝公園ビル８階
【電話番号】	03－5425－5600
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

		第１期(注２) 自 平成17年10月７日 至 平成18年９月30日	第２期(注２) 自 平成18年10月１日 至 平成19年３月31日	第３期(注２) 自 平成19年４月１日 至 平成19年９月30日	第４期(注２) 自 平成19年10月１日 至 平成20年３月31日	第５期(注２) 自 平成20年４月１日 至 平成20年９月30日
営業収益	百万円	2,467	2,205	3,526	3,770	3,702
（うち賃貸事業収入）	百万円	(2,467)	(2,205)	(2,944)	(3,587)	(3,702)
営業費用	百万円	1,248	1,091	1,614	1,963	2,035
（うち賃貸事業費用）	百万円	(1,043)	(834)	(1,261)	(1,499)	(1,578)
営業利益	百万円	1,218	1,114	1,911	1,806	1,666
経常利益	百万円	655	886	1,462	1,396	1,014
当期純利益	百万円	653	885	1,461	1,395	1,013
総資産額	百万円	59,307	62,586	95,972	112,029	123,649
純資産額	百万円	28,402	28,617	48,752	48,676	60,554
出資総額	百万円	27,748	27,748	47,307	47,307	59,557
発行済投資口数	口	61,400	61,400	97,477	97,477	167,477
１口当たり純資産額	円	462,585	466,079	500,141	499,365	361,568
１口当たり当期純利益（注３）	円	24,320	14,425	15,839	14,312	9,174
分配金総額	百万円	653	885	1,461	1,395	1,013
１口当たり分配金額	円	10,650	14,426	14,994	14,312	6,052
（うち１口当たり利益分配金）	円	(10,650)	(14,426)	(14,994)	(14,312)	(6,052)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注３）	%	1.3(1.7)	1.5(2.9)	1.8(3.7)	1.3(2.7)	0.9(1.7)
自己資本利益率（注３）	%	3.5(4.4)	3.1(6.2)	3.8(7.5)	2.9(5.7)	1.9(3.7)
期末自己資本比率	%	47.9	45.7	50.8	43.4	49.0
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他参考情報						
投資物件数	件	63	66	107	128	131
総賃貸可能面積（注４）	㎡	170,687.10	182,653.70	253,784.48	270,653.48	276,754.57
期末稼働率（注５）	%	96.8	96.6	94.8	95.7	93.9
当期減価償却費	百万円	475	391	574	720	753
当期資本的支出額	百万円	38	23	58	86	60
賃貸NOI（Net Operating Income）（注３）	百万円	1,898	1,762	2,257	2,807	2,877
１口当たりFFO（Funds from Operation）（注３）	円	19,298	21,144	15,581	20,381	10,863
FFO（Funds from Operation）倍率（注３）	倍	17.6	13.5	14.4	7.1	7.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注３）	倍	6.7	7.5	8.6	5.7	4.7
有利子負債額	百万円	29,440	32,620	45,420	61,441	61,441
期末総資産有利子負債比率（注３）	%	49.6	52.1	47.3	54.8	49.7

		第６期(注２) 自 平成20年10月１日 至 平成21年３月31日	第７期(注２) 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期(注２) 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
営業収益	百万円	3,577	3,494	3,528
（うち賃貸事業収入）	百万円	(3,577)	(3,494)	(3,528)
営業費用	百万円	2,141	2,282	2,226
（うち賃貸事業費用）	百万円	(1,640)	(1,730)	(1,679)
営業利益	百万円	1,436	1,212	1,301
経常利益	百万円	810	499	682
当期純利益	百万円	758	480	679
総資産額	百万円	113,543	111,914	114,322
純資産額	百万円	60,302	60,034	66,236
出資総額	百万円	59,557	59,557	65,557
発行済投資口数	口	167,477	167,477	233,340
１口当たり純資産額	円	360,063	358,463	283,862
１口当たり当期純利益（注３）	円	4,526	2,869	2,914
分配金総額	百万円	758	480	679
１口当たり分配金額	円	4,527	2,870	2,910
（うち１口当たり利益分配金）	円	(4,527)	(2,870)	(2,910)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注３）	%	0.7(1.4)	0.4(0.9)	0.6(1.2)
自己資本利益率（注３）	%	1.3(2.5)	0.8(1.6)	1.1(2.2)
期末自己資本比率	%	53.1	53.6	57.9
配当性向	%	100.0	100.0	99.8
その他参考情報				
投資物件数	件	131	131	134
総賃貸可能面積（注４）	㎡	276,754.57	276,754.57	281,615.10
期末稼働率（注５）	%	93.2	91.9	95.2
当期減価償却費	百万円	774	775	772
当期資本的支出額	百万円	131	47	55
賃貸NOI（Net Operating Income）（注３）	百万円	2,712	2,540	2,621
１口当たりFFO（Funds from Operation）（注３）	円	9,464	8,649	7,224
FFO（Funds from Operation）倍率（注３）	倍	2.9	5.8	7.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注３）	倍	4.5	4.3	5.5
有利子負債額	百万円	51,530	50,335	46,385
期末総資産有利子負債比率（注３）	%	45.4	45.0	40.6

（注１）金額については、記載単位未満を切り捨てて、各種比率等については小数第２位を四捨五入して表示しています。

（注２）第１期の営業日数は、平成17年10月７日から平成18年９月30日の359日間であり、第２期の営業日数は、平成18年10月１日から平成19年３月31日の182日間、第３期の営業日数は、平成19年４月１日から平成19年９月30日の183日間、第４期の営業日数は、平成19年10月１日から平成20年３月31日の183日間、第５期の営業日数は、平成20年４月１日から平成20年９月30日の183日間、第６期の営業日数は、平成20年10月１日から平成21年３月31日の182日間、第７期の営業日数は、平成21年４月１日から平成21年９月30日の183日間、第８期の営業日数は、平成21年10月１日から平成22年３月31日の182日間です。

（注３）記載した指標は、以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を（ ）内に記載しています。なお、第１期は平成17年12月15日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率、自己資本利益率及びFFO倍率は、同日を期首とみなして計算しています。１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

総資産経常利益率	経常利益／（（期首総資産＋期末総資産）÷２）×100
自己資本利益率	当期純利益／（（期首純資産＋期末純資産）÷２）×100
賃貸NOI	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費
１口当たりFFO	FFO（＝当期純利益＋当期減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却損益）／期末発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後１口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息（投資法人債利息を含みます。）
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額／期末総資産額×100

（注４）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。

P-4-006のn-0M1に関しては、シングルテナントの店舗区画をマルチテナントで募集するため、賃貸可能面積のうち一部を共用部（階段やアプローチ通路）に変更する必要があり、平成21年10月1日より、賃貸可能面積が58.17㎡減少しました。

F-4-038のコロネード春日に関しては、平成21年11月1日より、事務所区画を新しいテナントへ賃貸するにあたり、今まで3室であった区画を一体（１室）で契約するとともに、前テナント賃借時に専有部として契約面積に含まれていたエントランスポーチ部分を共用部とすることとなったため、賃貸可能面積が32.91㎡減少しました。

（注５）期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

（注６）営業収益等には、消費税は含まれていません。

② 事業の概況

（イ）第８期（当期）の概況

ａ．投資法人の主な推移

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年10月７日に設立され、平成18年６月22日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注）が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）されました。

本投資法人は、全国の賃貸住宅へ分散投資を行う「賃貸住宅特化型投資法人」であり、平成22年３月25日に新規に取得した３物件を含め、当期末現在で134物件、取得価格総額105,416百万円、総賃貸可能面積281,615.10㎡を運用しています。

また、平成21年10月２日に第三者割当増資により65,863口の新投資口の発行を実施したことにより、当期末現在の発行済投資口数は233,340口、出資総額は65,557百万円となっています。

（注）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、原則として本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条及び第227 条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

ｂ．第８期（当期）の投資環境と運用実績

当期における我が国の経済は、新興国の景気回復に先導された世界経済の持ち直し等を背景に、景気回復の兆しが見られ、平成21年10～12月期の実質国内総生産（ＧＤＰ）は、前期比1.0%増（年率換算4.2%増）、平成22年１～３月期（1次速報値）で、前期比1.2%増（年率換算4.9%増）となっています。

J-REIT市場においては、金融機関の融資姿勢の改善傾向や不動産市場安定化ファンド（いわゆる官民ファンド）の設立等による金融環境の安定とともに、一部公募増資等による物件取得や投資法人債の発行等が再開され、停滞していた市場にも動きが見られました。また、投資法人の合併促進に向けた会計・税制面での制度改正により、複数の投資法人の合併が実現するなど、J-REIT市場再生に向けた様々な動きがありました。東証REIT 指数は、第７期（前期）の期首（平成21年4月1日）の837.3 ポイントと比較し、当期の期首（平成21年10月1日）では974.7 ポイントまで回復し、当期末（平成22年３月31日）においても948.9 ポイントと安定した状況が続いています。

住宅市場全般についてみると、売買市場では物件の売買需要に改善傾向が見られる一方で、賃貸市場では景気低迷の影響を受け全国及び東京都区部における民営家賃の月別消費者物価指数（平成22年3月26日総務省公表）は前年同月比で引き続き下落傾向にあり、リーシング活動における賃料水準への影響が見込まれます。

本投資法人は、全国的な景気の低迷等により、特に、東京都心部の高額所得者向けのプレミアムタイプ物件や東北・信越エリアと九州エリアに所在する物件の一部の稼働率低下により、ポートフォリオ全体の面積稼働率は平成21年７月末に90.3%まで低下しましたが、各物件における適正賃料の設定や家事代行サービス等のソフト面やリノベーション等のハード面での付加価値の向上を通じた積極的なリーシング活動により、昨年8月より改善に転じました。その結果、平成21年９月末時点のポートフォリオ全体の稼働率91.9%から、全タイプ、全エリアで改善し、平成22年3月の期末時点には95.2%まで改善しています。また、稼働率の低下が顕著であったプレミアム物件については、引き続き厳しい状況が続いていますが、物件特性に応じてリーシング態勢を見直した効果もあり、平成21年７月末に70.6%であった稼働率が、期末には77.5%まで改善しました。

また、当期において、本投資法人は、東京都心を中心とした首都圏のポートフォリオ拡大による外部成長へ向け、新規物件の取得及び合併契約の締結を行いました。

新規物件の取得に関しては、東京都心部に所在し、立地や競争優位性に優れた物件を中心に検討を行った結果、平成22年３月25日付で、新宿区及び渋谷区に所在する３物件（税抜取得価格合計3,440百万円）の取得を行いました。

なお、本投資法人は、平成22年３月26日付で、プロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」といいます。）との間で合併契約を締結しました（以下「本合併」といいます。）。また、同日、本資産運用会社は、PRIの資産運用会社であるプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「PRA」といいます。）と本資産運用会社の統合に係る契約を締結しました。本合併及び資産運用会社の統合の効力発生日は、平成22年７月１日を予定しています。

ｃ．資金調達の概要

本投資法人は、平成21年10月２日に6,000百万円の第三者割当増資を実施し、これによって調達した資金及び自己資金により、投資法人債全額の償還（平成21年11月19日に4,000百万円、平成22 年２月26日に3,800百万円）を行いました。また、前述の新規３物件の取得資金及び関連費用に充てる目的で、平成22年３月25日に3,850百万円の長期借入れ（借入期間３年）を行いました。

この結果、当期末時点での有利子負債額は46,385百万円（全額銀行借入れ）、期末総資産有利子負債比率は40.6%、長期有利子負債比率は67.1%となりました。

なお、本投資法人は、本合併に伴い本投資法人がPRIより承継する借入金の一部弁済資金の調達を目的として、平成22年６月30日を払込期日とする5,000百万円の第三者割当増資を実施することを決議（平成22年２月26日付）し、その後、具体的な割当先を決定（平成22年３月26日付）しています。

ｄ．業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益3,528百万円（前期比1.0%増）、営業利益1,301百万円（同比7.3%増）、経常利益682百万円（同比36.4%増）、当期純利益679百万円（同比41.3%増）を計上しました。

分配金につきましては、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未処分利益の全額を分配することとし、投資口１口当たりの分配金を2,910円としました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

ａ．運用環境

今後の経済動向については、「（イ）第８期（当期）の概況 ｂ．第８期（当期）の投資環境と運用実績」に記載のとおり、J-REITを含めた不動産市場の更なる改善が期待されます。

国立社会保障人口問題研究所（平成21年12月推計）によると、我が国の世帯数は平成27年まで増加することが予想されており、特に、大都市圏である東京都、神奈川県及び愛知県等の世帯数は平成37年まで増加することが予想されています。このような世帯数の増加により一定の住宅需要が見込まれるため、賃貸住宅市場においても大都市圏等で中長期的に需要の維持・拡大が期待されます。

本投資法人は、このような環境下において、社会的需要を迅速に把握し、賃貸住宅としての多様なニーズにお応えすることにより、資産の安定運用を達成し、企業価値の継続的拡大を目指します。

ｂ．今後の運用方針及び対処すべき課題

ⅰ．外部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、新規物件の継続的購入及びＪ－ＲＥＩＴ再編の継続的検討により、保有資産の更なる拡大を行い、企業価値の継続的拡大を目指します。

保有物件の売却については、合併によって生じる負ののれんの活用も視野に入れ、ポートフォリオの全体的見直しを行う中で、不動産サイクルの動向を踏まえ、総合的な観点から戦略的な物件の入れ替えを検討していきます。

ⅱ．内部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、全国各地の有力な不動産業者とのさらなる連携の強化を進め、保有物件の収益率の向上を図るとともに、コストの削減施策にも努め、ポートフォリオ全体の賃貸事業損益の向上を図ります。プレミアムタイプ物件について、家事代行サービス会社とのアライアンス、カーシェアリングの導入等により、更なる物件の付加価値の向上を図ります。

また、滞納家賃の回収体制についても、引き続き様々な取り組みを継続的に行います。

ｃ．財務戦略等

本投資法人は、平成21年10月２日に実行した第三者割当増資によって調達した資金及び自己資金により、上述のとおり平成22年２月26日、投資法人債の全額償還を完了いたしました。その結果、当該時点において、有利子負債総額と出資総額の合計額に対する有利子負債の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）を39.4%にまで低下させることができました。このような有利子負債比率の改善による財務基盤の安定化を受け、本投資法人は、成長路線回帰への第一歩として、上述のとおり、新規に３物件を取得しました。当該物件取得と取得の費用調達のため、平成22年３月25日に3,850百万円の借入れを行った結果、本投資法人の当期末時点における有利子負債比率は41.4%となっておりますが、第７期（前期）末の45.8%と比較して、依然として低い水準を維持しています。

なお、本投資法人は、上述のとおり、本合併に伴って、本投資法人がPRIより承継する借入金の一部弁済資金の調達を目的として、平成22年6月30日を払込期日とする第三者割当増資を実行する予定であり、合併後においても現在の本投資法人とほぼ同等の安定的な財務状態を維持できる見込みです。

本投資法人のデット・ファイナンス戦略については、新規物件取得等の際に機動的な資金調達を可能とするため、今後も有利子負債比率を一定水準以下にとどめるとともに、資金調達先の拡大と安定したバンクフォーメーションの構築に努めます。また、将来的には投資法人債の起債も視野に入れつつ様々なファイナンス手法を検討し、資金調達手段の多様化を図ります。

エクイティ・ファイナンス戦略については、本合併後の新投資法人による実績を踏まえ、マーケット状況を勘案のうえ、検討を進めていきます。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

ａ．定期建物賃貸借契約の期限前解約並びにマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更について

本投資法人は、東海旅客鉄道株式会社（以下「JR東海」といいます。）との間で平成22年５月末日を期限とする定期建物賃貸借契約（以下「サブリース契約」といいます。）を締結していた物件（磯子フラット）に係るサブリース契約について、平成22年４月１日付で期限前解約を行いました。

当該物件は、本投資法人が保有を継続し、パス・スルー型（マスターリース会社による賃料保証が無いストラクチャー）での運用を行います。

なお、本解約にもとづき、違約金として、賃料の賃貸借契約の残存期間（平成22年４月２日以降平成22年５月末日まで）分に相当する金額を受け取ります。

また、JR東海は、当該物件において、マスターリース会社（以下「ML会社」といいます。）及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を兼務していましたので、本投資法人は、上記解約を受け、同日付でML会社を合同会社日本賃貸住宅に、PM会社を清水総合開発株式会社に変更しました。

ｂ．運用資産の名称変更について

本投資法人は、平成22年４月１日の上記定期建物賃貸借契約の期限前解約を受け、平成22年５月１日に、「磯子フラット」の名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更を行いました。

ｃ．既存借入金の条件変更について

本投資法人は、平成22年４月28日に、下記借入金の元本返済期日を、平成22年６月22日に返済期日を迎える他の借入金（12,118百万円）の返済期日と合わせることにより、これら借入金を一括してリファイナンスすることを目的として、以下の変更を行いました。

（変更前）

借入先：中央三井信託銀行株式会社
借入残高：1,350百万円
借入実行日：平成19年５月１日
返済期日：平成22年５月１日（注1）
金利：1.11455%（金利適用期間：平成21年11月２日～平成22年５月６日）（注2）

（注1）契約書返済期日は平成22年５月１日でありますが、同日が休日となるため、実際の元本返済期日は平成22年５月６日となります。

（注2）当該借入れにつきましては、借入金額を想定元本とする金利を固定化するためのスワップ契約を締結していました。これにより、実質年利は1.66000%となります。なお、当該スワップ契約は平成22年５月１日に終了しました。

（変更後） 条件変更のあった項目

返済期日：平成22年６月22日
金利：1.77048%（金利適用期間：平成22年５月７日～平成22年６月22日）

d．規約変更及び役員選任について

本投資法人は、平成22年５月28日開催の第８回投資主総会において、投資対象となる特定資産の種類の追加及び租税特別措置法の改正に伴う必要な字句等の修正を行うための規約変更案、並びに本合併の効力発生を条件として、発行可能投資口総口数の増加及び配当可能利益の額の算定時における負ののれんの額の調整につき租税特別措置法に基づく特例方法を選択することを可能とするための規約変更案、並びに執行役員３名及び監督役員４名を選任するための役員選任議案を付議し、いずれも承認可決されています。

e．本投資法人及び本資産運用会社の本店移転について

本投資法人及び本資産運用会社は、平成22年６月15日付で、それぞれその本店を東京都港区新橋六丁目16番12号に移転することを決議しています。本店の移転は、いずれも平成22年６月28日を予定しています。

f．資金の借入れ及び借入金の弁済について

本投資法人は、平成22年６月18日付で、既存借入金の返済期日到来及び期限前弁済に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として、以下の借入に係る契約を締結し、同月22日付で借入を実行しました。

本投資法人は、上記の借入金により、平成22年６月に返済期限が到来する借入金総額15,268百万円の全てを同月22日付で弁済しています。なお、本件の借換えに伴う担保の異動はありません。

ⅰ.資金の借入れについて

下記ⅱ.に記載の既存借入金の返済期日到達及び期限前弁済に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として、下記の通り借入を行いました。

タームローンA４号
借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
借入金額：10,036百万円
利率：1.72462%
借入実行日：平成22年６月22日
返済期日：平成25年６月22日
担保有無：有担保

タームローンB３号
借入先：中央三井信託銀行株式会社
借入金額：1,350百万円
利率：1.72462%
借入実行日：平成22年６月22日
返済期日：平成25年６月22日
担保有無：有担保

タームローンＣ３号
借入先：株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
借入金額：2,700百万円
利率：1.72462%
借入実行日：平成22年６月22日
返済期日：平成25年６月22日
担保有無：有担保

極度ローンA11号
借入先：株式会社新生銀行
借入金額：1,182百万円
利率：1.72462%
借入実行日：平成22年６月22日
返済期日：平成25年６月22日
担保有無：有担保

ⅱ.借入金の返済について
平成22年６月22日付で、以下の借入金を返済しました。

タームローンB号第１
借入先：中央三井信託銀行株式会社
返済金額：1,350百万円
借入実行日：平成19年５月１日
返済方法：元本返済期日一括返済
返済期日：平成22年６月22日

タームローンA２号第２
借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社武蔵野銀行
返済金額：8,073百万円
借入実行日：平成19年６月22日
返済方法：元本返済期日一括返済
返済期日：平成22年６月22日

タームローンA３号
借入先：農林中央金庫、住友信託銀行株式会社
返済金額：1,962百万円
借入実行日：平成21年６月22日
返済方法：元本返済期日一括返済
返済期日：平成22年６月22日

タームローンＣ２号
借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社
返済金額：900百万円
借入実行日：平成21年６月22日
返済方法：元本返済期日一括返済
返済期日：平成22年６月22日

極度ローンA10号
借入先：株式会社新生銀行
返済金額：1,182百万円
借入実行日：平成21年６月22日
返済方法：元本返済期日一括返済
返済期日：平成22年６月22日

タームローンC号第２

借入先：株式会社三井住友銀行
返済金額：1,800百万円
借入実行日：平成19年６月28日
返済方法：元本期限前一括弁済
返済期日：平成22年６月28日

③ PRIとの合併について

ａ．合併の背景・目的

本投資法人とPRI は、新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年２月26付で合併に関する基本合意書を締結しました。その後、両投資法人の間で、さらなる協議を行った上で、平成22年３月26日付で合併契約を締結しました。合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュ・フローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、合併契約締結に従い、平成22年７月１日の合併期日に向け、円滑な合併の実現のために必要な作業を進めています。

ｂ．合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、PRIは解散する予定です。

ｃ．投資口の割当比率

PRIの投資口１口につき、本投資法人の投資口３口を割当交付します。

当該割当交付に先立ち、本投資法人は、平成22年６月30日を分割基準日、平成22年７月１日を効力発生日として、本投資法人の投資１口につき４口の割合による投資口の分割を予定しており、上記割当比率は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。

ｄ．PRIの直前期（平成22年１月期）の決算概要

営業収益　2,191百万円
当期純利益　193百万円
総資産　71,397百万円
純資産　34,737百万円

ｅ．合併の時期

合併の効力発生日は平成22年７月１日を予定しています。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、規約の規定に基づき、主として後記「２ 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に列挙する特定資産に投資して運用を行います（規約第９条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第６条）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である株式会社ミカサ・アセット・マネジメントにすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、金商法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しを認めない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を引き受ける者を募集することもできます。

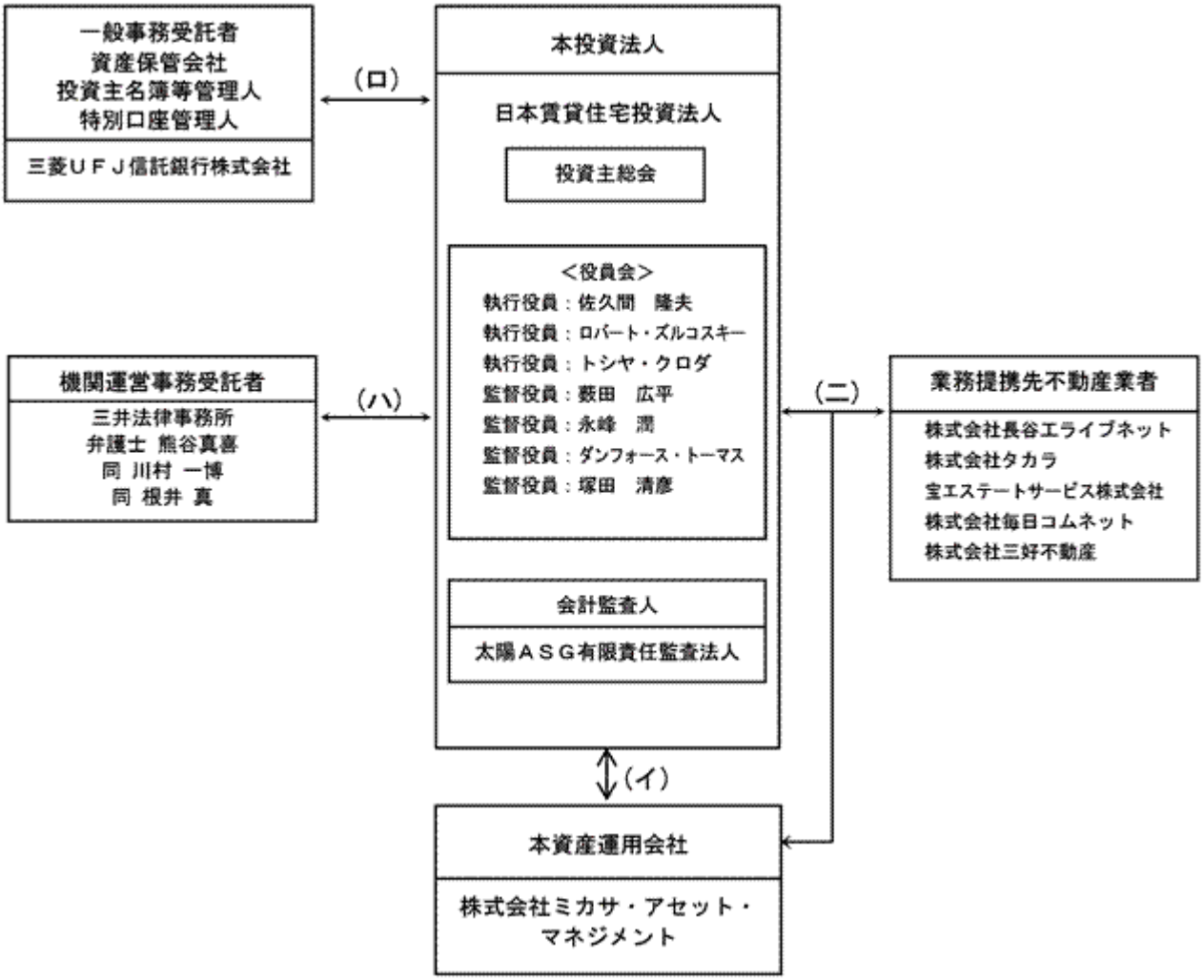
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務並びに投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第４ 関係法人の状況」をご参照下さい。

（３）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約

（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

（ハ）機関運営事務委託契約

（ニ）業務提携契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	日本賃貸住宅投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。なお、本投資法人は、平成21年１月21日付で、リプラス・レジデンシャル投資法人から日本賃貸住宅投資法人に商号変更しました。
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	平成17年10月７日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。 なお、本資産運用会社は、平成20年10月24日付で、リプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号を変更しました。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人 特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月７日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）及び投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しました。また、平成20年12月26日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約書を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。なお、平成21年７月31日付一般事務委託契約書の一部変更に関する覚書により、機関の運営に関する事務（投信法第117条第４号）の受託を終了しています。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第１項）。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約（本振替投資口に関する事項に限ります。）及び特別口座の管理に関する契約（本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。）に基づき、①投資主名簿及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
機関運営事務受託者	三井法律事務所 弁護士熊谷真喜、同川村一博及び同根井真	平成21年７月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しました。 投信法上の機関運営事務受託者（投信法第117条第４号）として、機関運営事務委託契約に基づき、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。

平成22年２月26日における投資法人債償還により、発行した全ての投資法人債の償還が完了し、投資法人債に係る一般事務受託者との財務代理契約等は終了しました。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
業務提携先不動産業者	株式会社長谷工ライブネット	平成20年11月25日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約（注1）を締結しました。
	株式会社タカラ	平成18年３月17日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約（注1）を締結しました。
	宝エステートサービス株式会社	平成20年11月25日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約（注1）を締結しました。
	株式会社毎日コムネット	平成20年10月25日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約（注1）を締結しました。
	株式会社三好不動産	平成18年３月17日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約（注1）を締結しました。

（注1）業務提携契約に基づくサポートの内容

ⅰ.対象不動産の売買第の売買に関する情報の第三者に先立つ優先的な情報提供※1

ⅱ.対象不動産の売買第の売買に関する優先交渉権の付与※2

ⅲ.賃料相場、建物管理等のマーケットに関する情報提供

ⅳ.上記ⅰ.乃至ⅲ.を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務

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

※2「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利ををいいます。

（注2）本投資法人及び本資産運用会社は、松本ビル管理株式会社との間で業務提携契約を締結していましたが、平成22年５月10日付で同契約を合意解約しています。

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は３名以内、監督役員は４名以内（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第27条第１項）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員３名、監督役員４名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第22条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第24条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第３章「資産運用の対象、方針及び計算」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内とし、原則として２年に１回以上開催されます（規約第18条）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第29条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、役員会の決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）に基づき、規約をもって、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第33条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

ⅰ．役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記ⅱ．に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の４年分に相当する額

ⅱ．当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に４を乗じた額とのいずれか低い額

ｃ．会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）に基づき、規約をもって、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第37条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

ⅰ．役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該会計監査人が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記ⅱ．に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の２年分に相当する額

ⅱ．当該会計監査人が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に２を乗じた額とのいずれか低い額

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員３名及び監督役員４名で構成され、原則として３か月に１回以上開催することとされています。実際には、役員会は、１か月に１回以上開催され、執行役員による業務執行状況及び一般事務受託者の事務執行状況に関する報告等に加え、本資産運用会社の代表取締役社長及び各部門の責任者から業務の執行に関する詳細な報告が行われています。これらの報告を通じて、監督役員は、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員に加え本資産運用会社の代表取締役社長及び各部門（投資運用部、経営管理部、コンプライアンス室）の責任者より詳細な報告を受け、活発な議論を交わすことにより監督機能を果たしています。また、会計監査人は、毎決算期毎に計算書類の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することとなっています。

（ニ）本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の役員会は、本資産運用会社に対して、以下の管理体制を整備しています。

- **運用方針、利害関係者との取引ルール、開示の方針等を定めた運用ガイドラインの策定及び変更、資産運用計画書の策定については、役員会の承認を必要としています。**
- **利害関係者からの運用資産の取得及び売却については、本資産運用会社の内部手続が適切に完了していることについて役員会の承認がなされることを条件としています。実際には、資産の取得及び売却以外のすべての利害関係者との取引について、役員会に報告され、審議がなされています。**
- **本資産運用会社にて行われた内部監査の結果は、役員会へ報告され、業務の適切性及び問題の有無が審議されています。**

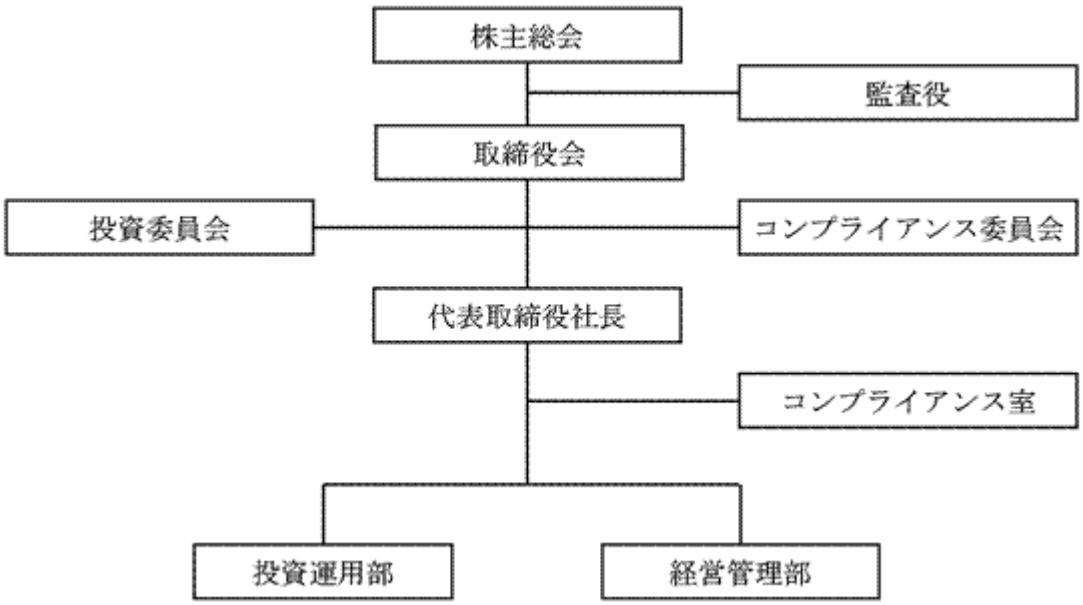
また、一般事務（機関の運営に関する事務、投資主名簿等管理事務、会計事務等）受託者並びに資産保管会社の適切な管理を行うために、本投資法人と各々の業務の受託者の間の業務委託契約に基づき、各受託者から適宜必要な報告を受け、受託業務に関する帳簿等の閲覧を求める権利を有します。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、経営管理部の各部署及びコンプライアンス室に分掌され、それぞれ、担当の執行役員又は部室長が統括します。

また、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行う機関として投資委員会を設置し、更に、コンプライアンスの問題を担当する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

（イ）本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概要
投資運用部	投資法人のアセット・マネジメント業務 ・ 資産運用計画の策定、実行 ・ 運用ガイドラインの策定 ・ 運用資産の取得・売却に関する調査・選定等の実施 ・ 運用資産の取得・売却・評価に係る業務 ・ 運用資産の取得に係る資金調達業務支援 ・ ポートフォリオの管理 ・ プロパティ・マネジメント業務受託者の選定・指示・監督 ・ 資産運用の管理状況の把握、パフォーマンスの確認 ・ 大規模修繕計画の策定、実行 ・ 各種契約書（運用に関するもの）の管理 ・ その他付随する事項
経営管理部	投資法人に係る業務 ・ 投資主総会・役員会の運営補佐 ・ 資金調達全般に関する業務 ・ IR及びディスクロージャーに係る業務 ・ 事務・経理の統括 ・ その他付随する事項 資産運用会社に係る業務 ・ 株主総会、取締役会、投資委員会の運営 ・ 経理・財務に関する事項 ・ 総務、人事労務に関する事項 ・ 各種契約書（投資運用部が管理するものを除きます。）の管理 ・ コンプライアンス室の支援業務 ・ その他付随する事項
コンプライアンス室	・ 業務全般についてのコンプライアンスの管理 ・ コンプライアンス委員会の運営 ・ コンプライアンスに関する社内研修の実施 ・ リスク管理の総括 ・ 法務に関する事項 ・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃の指示及び作成支援並びにその遵守状況の検証 ・ 苦情処理の統括管理 ・ 行政機関への定例報告、届出 ・ 内部監査に関する事項 ・ 外部監査への対応、検討 ・ 反社会的勢力の排除体制の策定及び実行 ・ その他付随する事項

（ロ）委員会

本書の日付現在、本資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

ａ．投資委員会

委員	**代表取締役社長（委員長）、取締役、執行役員、投資運用部長、経営管理部長、外部委員（注）（なお、コンプライアンス室長及び監査役もオブザーバーとして参加することができます。）**
審議内容	**・ 本投資法人の運用資産に係る運用方針及び資産運用計画の策定に関する審議** **・ 本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する審議** **・ 本投資法人が所有する運用資産の売却に関する審議** **・ 本投資法人の資金調達計画の策定に関する審議**
審議方法等	**・ 代表取締役社長を含む委員の３分の２以上が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定します（ただし、委員長の出席を要します。）。可否同数の場合は、かかる事実を取締役会に報告し、取締役会で決議を行います。** **・ 決議結果（少数意見を含みます。）は委員長が取締役会に報告します。** **・ 利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（2）利害関係者取引規則」において記載する利害関係者をいい、以下「利害関係者」といいます。）との取引の場合、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で、投資委員会で審議します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できないものとします。**

(注)外部委員とは、不動産投資に関する専門的知識を有する者として、必要に応じて当会社の取締役が認める者とし、取締役会がこれを選任します。

ｂ．コンプライアンス委員会

委員	**コンプライアンス室長（委員長）、代表取締役社長、常勤取締役、執行役員、経営管理部長、外部委員（注）**
審議内容	**・ 利害関係者取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議** **・ 全社的な法令遵守及びリスク管理**
審議方法等	**・ 委員の３分の２以上が出席し、出席委員の全会一致により決定します。** **・ 委員会の開催には、委員長の出席を要します。また、委員長の認める特段の事由がある場合を除き、外部委員全員の出席を要します。** **・ 決議結果は委員長が投資委員会及び取締役会に報告します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できないものとします。**

（注）本書の日付現在、外部委員として弁護士（１名）及び公認会計士（１名）が選任されています。

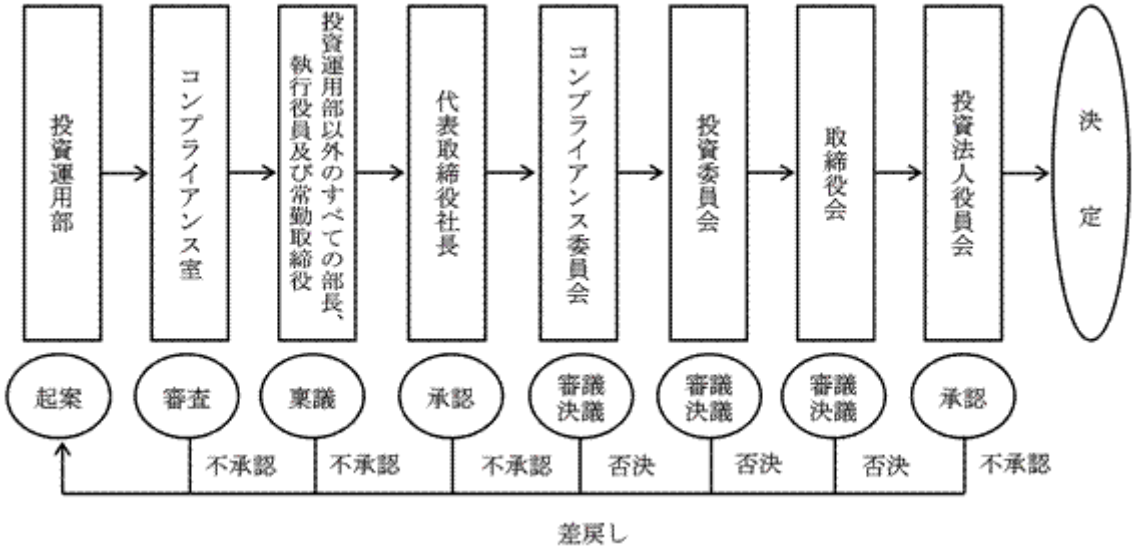
③ 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づき運用ガイドラインを策定し、本投資法人の投資方針、利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方を定めています。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産運用計画を策定し、運用資産の取得その他の資産運用に係る決定を行います。

運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更に係る意思決定フロー、運用資産の取得及び売却に係る意思決定フロー並びに運用資産の管理運用に係る意思決定フローは以下の通りです。

（イ）本投資法人の運用ガイドライン及び資産運用計画の策定及び変更に係る意思決定フロー



ａ．運用ガイドラインの策定に係る意思決定フロー

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づき、本投資法人の投資方針等を定める運用ガイドラインを策定します。

運用ガイドラインの策定又は変更に際しては、市場情報を基に、投資運用部が、運用資産の取得目的、取得規模、取得地域、取得時期、予算及び資金計画その他の必要事項を定めた運用ガイドラインの策定案又は変更案を起案します。投資運用部において起案された運用ガイドラインの策定案又は変更案は投資運用部長の承認の後、コンプライアンス室の審査を受けます。コンプライアンス室は、コンプライアンス基本規程に従って審査を行い、法令、社内諸規程・諸規則の遵守状況を確認します。コンプライアンス室の審査によりコンプライアンス上の問題点が確認されなかった場合、投資運用部以外のすべての部長、執行役員及び常勤取締役に稟議され、代表取締役社長の承認を経てコンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における審議の結果、問題がないと決議された場合、投資委員会に付議されます。投資委員会は、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で、審議及び決議をし、その結果（少数意見を含みます。）を取締役会に提出し、取締役会はこれらを参考に決議を行い、運用ガイドラインを策定又は変更します。取締役会において承認された運用ガイドラインは投資法人の役員会に付議され、役員会において承認された場合に最終決定されます。

なお、各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は投資運用部に差し戻されます。

b．本投資法人の資産運用計画の策定に係る意思決定フロー

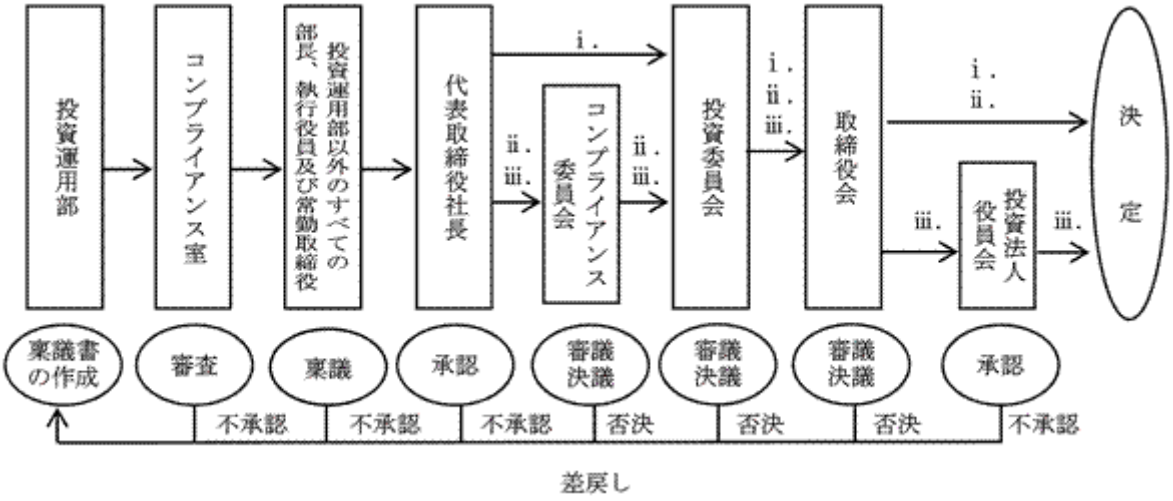
本投資法人の資産運用計画（資産取得計画、運用管理計画及び修繕計画を含みます。）は投資運用部が起案します。

起案された資産運用計画は、投資運用部長の承認後、コンプライアンス室の審査を受けます。コンプライアンス室は、コンプライアンス基本規程に従って審査を行い、法令、社内諸規程・諸規則の遵守状況を確認します。コンプライアンス室の審査によりコンプライアンス上の問題点が確認されなかった場合、投資運用部以外のすべての部長、執行役員及び常勤取締役に稟議され、代表取締役社長の承認を経てコンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における審議の結果、問題がないと決議された場合、投資委員会に付議されます。投資委員会は、審議及び決議の結果（少数意見を含みます。）を取締役会に提出し、取締役会はこれらを参考に決議を行い、資産運用計画を策定します。取締役会において承認された資産運用計画は投資法人の役員会に付議され、役員会において承認された場合に最終決定されます。

資産運用計画は、一年に一度見直しを行うこととします。何らかの事由により資産運用計画の期間中に変更を行う必要が生じた場合、その都度投資運用部が変更計画を起案し、資産運用計画の策定と同様の手続で見直しを行います。

なお、各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は投資運用部に差し戻されます。

（ロ）運用資産の取得及び売却に係る意思決定フロー



ⅰ．30億円未満の取引
ⅱ．30億円以上の取引
ⅲ．利害関係者との取引

運用資産の取得及び売却に関する稟議書の作成は投資運用部が担当します。投資運用部は運用資産の取得に際し、物件をめぐる権利関係、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の内容、現地の状況、修繕履歴、建物の状況、環境問題及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査（経済的、物理的及び法的調査）（以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を行い、本投資法人の投資方針及び運用ガイドラインに合致し、本投資法人が投資することのできる物件を選定し、稟議書を作成します。

なお、以下の各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は投資運用部に差し戻されます。

ⅰ．取引金額が30億円未満の取引

投資運用部において作成された稟議書は投資運用部長の承認後、コンプライアンス室の審査を受けます。コンプライアンス室は、コンプライアンス基本規程に従って審査を行い、法令、社内諸規程・諸規則の遵守状況を確認します。コンプライアンス室の審査によりコンプライアンス上の問題点が確認されなかった場合、投資運用部以外のすべての部長、執行役員及び常勤取締役に稟議され、代表取締役社長の承認を経て、投資委員会に付議されます。投資委員会は、運用ガイドラインに照らして取得価額その他の取引条件について審議及び決議をし、その結果を取締役会に提出します。取締役会は、稟議書及び投資委員会の審議結果（少数意見を含みます。）を参考に審議を行い、承認が決議された場合、運用資産の取得及び売却が決定されます。

ⅱ．取引金額が30億円以上の取引

ⅰ．と同様の手続により代表取締役社長の承認を受けた議案は、コンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における審議の結果問題がないと決議された場合、投資委員会に付議されます。投資委員会は、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で審議及び決議をし、その結果を取締役会に提出し、取締役会は稟議書並びにコンプライアンス委員会及び投資委員会の審議結果（少数意見を含みます。）を参考に審議を行い、承認が決議された場合、運用資産の取得及び売却が決定されます。

ⅲ．利害関係者との取引における意思決定プロセス

利害関係者と本投資法人との取引に係る意思決定は、ⅱ．と同様の手続に加えて、本資産運用会社の内部手続が適切に完了していることについての本投資法人の役員会の承認がなされることを条件として行われます。

（ハ）運用資産の管理運用に係る意思決定フロー

PM会社の選定等、運用資産の管理運営に関する意思決定については、投資運用部が起案し、投資運用部長及び経営管理部長の稟議により決裁されます。ただし、PM会社に利害関係者を選定する場合等、利害関係者との取引が含まれる場合の意思決定は、投資運用部が起案した後、上記(ロ) ⅳ．と同様の手続（本投資法人の役員会の承認を除きます。）で行われます。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用状況等の報告を受けるなどして本資産運用会社の管理・監督を行います。また、本資産運用会社の利害関係者との取引については、本資産運用会社の内部手続が適切に完了していることについて、本投資法人の役員会において承認がなされることを条件として行われることとされています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の執行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

本資産運用会社は、リスク管理規程を定め、資産運用業務に内包される各種リスクの認識、審査、モニタリング及び分析等の管理を行い、当該リスクの極小化を図っています。リスク管理規程では、リスクの種類を、運用リスク、事務リスク及びシステムリスクに分類し、それぞれのリスクごとにリスク管理の実施部門を特定し、その管理方法を定めています。運用リスクは投資運用部がリスク管理の実施部門となり、事務リスク及びシステムリスクは、経営管理部がリスク管理の実施部門となっています。また、コンプライアンス室はリスク管理体制全般を統括します。リスク管理の実施部門は、各リスクについて適切な頻度でモニタリングを行うとともに、内容の重要度に応じて定期的又は速やかにコンプライアンス室及びコンプライアンス委員会に報告することとし、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。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	65,557,451,541円
投資法人の発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	233,340口

（注）平成22年５月28日開催の第８回投資主総会において、発行可能投資口総口数を5,000,000口とする規約の変更を行っています。当該規定の変更の効力は、本合併の効力が発生することを条件として、合併の効力発生日である平成22年７月１日より生じるものとされています。

最近５年間における出資総額及び発行済投資口数並びに各増減は、以下の通りです。

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

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。
（注２）１口当たり発行価格500,000円にて、投資口17,800口を追加発行し、資産運用を開始しました。
（注３）１口当たり発行価格450,000円（発行価額432,000円）にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
（注４）１口当たり発行価格564,540円（発行価額542,133円）にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。
（注５）１口当たり発行価格542,133円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。
（注６）１口当たり発行価格175,000円にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出、及び物件の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。
（注７）１口当たり発行価格91,100円にて、投資法人債の償還及び不動産及び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。

（６）【主要な投資主の状況】

平成22年３月31日現在における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合（%）
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	東京都品川区東品川二丁目３番14号	88,594	37.9
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	54,856	23.5
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	東京都港区愛宕二丁目５番１号	25,400	10.8
ＮＣＴ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川二丁目３番14号	17,666	7.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	4,686	2.0
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木六丁目10番１号 六本木ヒルズ森タワー	2,962	1.2
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資投信口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,191	0.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	2,141	0.9
CGMLIPBカスタマーコラテラルアカウント	東京都品川区東品川二丁目３番14号	2,097	0.8
ビービーエイチオッペンハイマークエストインターナショナルバリューファンド	東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	1,202	0.5
合 計		201,795	86.4

（注１）平成22年３月31日現在の投資主名簿に基づいて記載しています。

（注２）小数第２位以下を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、主として日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（イ）」に記載する不動産等を指します。以下同様とします。）の特定資産（賃貸住宅）への投資を行います（住宅特化型REIT）。本投資法人は、賃貸住宅について、オフィス、商業施設等と比べて、投資地域の分散が容易であり、また、賃料収入が好不況にかかわらず比較的安定している資産と判断しています。かかる賃貸住宅への投資により、本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、世代間格差、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ユーザーの特性に基づいて本投資法人が以下の通り分類した我が国の３つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせて投資を行う方針です（賃貸住宅カテゴリーの詳細については後記「③ 物件取得基準」をご参照下さい。）。即ち、本投資法人は、ワンルームタイプにおいては長期的に安定した市場拡大が見込まれるため、小規模な物件等を数多く組み込み、安定需要が見込まれるファミリータイプにおいては安定運用が可能と考えられる一定規模以上の物件を組み込みます。これら２つの賃貸住宅カテゴリーに、都心に位置し賃料水準が相対的に高く景気動向とともにアップサイド（収益向上）が見込めるプレミアムタイプを選択して組み合わせたポートフォリオを構築します。かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

＜賃貸住宅カテゴリー＞

賃貸住宅カテゴリー	主たるユーザー
ワンルームタイプ	学生や独身者等の単身者世帯
ファミリータイプ	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯
プレミアムタイプ	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯

本投資法人は、かかる３つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。また、賃貸住宅が戸数ベースにおいて東京都心部を含む関東大都市圏に全体の約35%、その他の地域に残りの約65%が存在しているという実情を踏まえて、日本全国にわたり下記の投資比率で賃貸住宅を取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

＜賃貸住宅カテゴリー別投資比率＞

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	10～30%

（注）取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	15%以下

（注）一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

＜投資対象エリア別投資比率＞

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率（注４）
東京都心７区（注１）	10～30%
３大都市圏（注２）	50～80%
政令指定都市等（注３）	0～25%

（注１）東京都心７区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。
（注２）３大都市圏とは、東京都心７区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び京阪神大都市圏をいいます。
（注３）政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。
（注４）取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心７区	20%以下
３大都市圏	50～90%
政令指定都市等	0～40%

本投資法人は、運用資産において一定の建築仕様・設備を満たしたものについて統一された物件名称を付与してブランドを構築し、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることにより、各運用資産における稼働率の向上及び収益の安定化を目指します。

また、本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性や安定性を図るため、その時々において的確な財務戦略を採用します。

なお、本資産運用会社は、本投資法人による不動産等の取得に関して、自主ルールとして利害関係者取引規則を定め、資産運用における独立性を確保することにより、適正かつ透明性を有するコンプライアンス及びガバナンスの体制を構築し、これを基礎とした資産運用を行います。利害関係者取引規則については後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（2）利害関係者取引規則」をご参照下さい。

② ポートフォリオ成長戦略

（イ）外部成長戦略

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

a. 新規物件の継続的購入

本投資法人及び本資産運用会社は、その投資基準に合致する不動産等を全国各地の不動産市場から取得するため、独立系REITとしての立場を活用し、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しています。これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供（注）を受けることができ、また、第三者に先駆けて交渉を行う権利（優先交渉権）を付与されています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、上述の業務提携に限らず、投資家、デベロッパー、金融機関など各方面から幅広く情報の提供を受けており、さらにその提供元を拡大しております。今後もこれらの情報に対して機動的に検討を行い、継続的な物件の取得を目指します。新規の取得物件については、東京都区部や３大都市圏に所在する１物件あたり10億円から30億円程度の規模のファミリー及びワンルームタイプを中心に、引き続き検討します。

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

b. Ｊ－ＲＥＩＴ再編の継続的検討

本投資法人及び本資産運用会社は、投資法人合併に関する現在の状況や投資口価格の動向に鑑み、他の不動産投資法人との合併・再編を引き続き外部成長戦略の重要な手段の一つとして位置づけています。他の不動産投資法人との合併は、多数の物件を短期間に纏めて取得出来るため、一定の経済合理性のもと規模のメリットを享受することができるほか、迅速にポートフォリオの分散と拡大を図ることができます。

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

また、保有物件の売却については、本合併によって生じる負ののれんの活用も視野に入れ、ポートフォリオの全体的見直しを行う中で、不動産サイクルの動向を踏まえ、総合的な観点から戦略的な物件の入れ替えを検討していきます。

（注）マスター会社グループとは、マスター会社（オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー（以下「オークツリー」といいます。）より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約780億ドル（平成21年12月末現在）を運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。オークツリーは、1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、全世界に14のオフィスと約680名の従業員（平成22年３月末現在）を有しており、日本市場には平成10年に東京オフィスを設立以来、不動産投資を含めて様々な投資案件に係る実績を有しています。

（ロ）内部成長戦略

a. 全国の不動産業者との連携

本投資法人及び本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務について、大都市圏に所在する物件を中心とした90物件については株式会社長谷工ライブネットと、また、関東所在の10物件の学生専用ワンルームタイプ物件については株式会社毎日コムネットとの業務提携を行っています。それ以外の34物件に関しても、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、各社との業務提携契約の締結を通じ、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

今後も、全国各地の有力な不動産業者とのさらなる連携の強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減とともに、リノベーション等による物件の競争力の向上を目指します。本投資法人及び本資産運用会社は、これら施策により保有物件の収益率の向上を図るとともに、コストの削減施策にも努め、ポートフォリオ全体の賃貸事業損益の向上を図ります。

なお、「磯子フラット」については、平成22年４月１日付で東海旅客鉄道株式会社との定期建物賃貸借契約の期限前解約を行い、マスターリースをサブリース型からパス・スルー型へ変更（注１）し、同日付にてマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社も変更（注２）しました。また、平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更し、早期にリノベーションを完了するとともに、一層リーシング活動を強化し、極力早期の稼働安定化に努めます。

（注１）マスターリース会社により毎月の定額賃料が保証されるストラクチャーから、賃料が保証されないストラクチャーへの変更になります。

（注２）マスターリース会社は本投資法人保有物件のほとんどにおいて業務を行っている合同会社日本賃貸住宅に、プロパティ・マネジメント会社は清水総合開発株式会社に変更を行っています。なお、変更前は東海旅客鉄道株式会社が兼務していました。

b. 家事代行サービス会社とのアライアンス及びカーシェアリングの導入

本投資法人及び本資産運用会社は、プレミアムタイプ物件について、家事代行サービス会社とのアライアンスにより、入居者のライフスタイル・ライフステージに応じたサービス付賃貸住宅物件として、新たなリーシング活動を導入しています。

また、カーシェアリングの導入等により、更なる物件の付加価値の向上を図っています。

c. 滞納家賃の回収体制

エンドテナントによる家賃の滞納は、本投資法人の収益に大きな影響を及ぼしますので、本投資法人及び本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務を委託した全国の賃貸住宅管理会社に対し、滞納家賃の督促・回収業務を依頼し、キャッシュ・フローの安定化を図っています。

新規テナントに関しては、連帯保証人による保証を基本としつつ、限定的に保証会社による滞納家賃保証を併用します。保証会社に関しては、一つの保証会社に過度に依存することなく、複数の保証会社を活用することにより、リスクの分散を図っています。

本資産運用会社の旧スポンサー（株主）である株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）の破綻に伴い、同社が提供していた滞納家賃保証が機能しなくなったテナントに対しては、新たな保証会社との間で当該テナントに係る滞納家賃保証契約を締結し、その保証を代替継続することを推進しています。

（ハ）本合併後の成長戦略

a. 収益性と安定性の高いポートフォリオの構築

本合併により、本投資法人は負ののれんとして現時点において150億円程度を計上することを見込んでいます。本合併後の新投資法人は、今後、負ののれんを活用することで、安定的な配当を確保する一方で、地方を中心とした物件の売却と３大都市圏所在の優良物件の取得を進め、収益性と安定性の高いポートフォリオの構築を図る方針です。

b. 資産運用会社の運用力及びマネジメント力の充実

本合併後の新投資法人の資産運用は本資産運用会社が継続します。本資産運用会社は、平成22年３月末時点においてポートフォリオ稼働率を95%まで回復した運用能力を今後、更に充実させて、足元の収益力向上を実現してまいります。

c. ファイナンス戦略

本投資法人は、平成22年６月22日のリファイナンスにより、本合併後の財務内容の安定化を実現するとともに、今後の成長を支える強固な基盤を確立し得ると考えています。また、本合併及び今回のリファイナンスは、将来における資金調達手段の多様化を図るための重要なステップであると考えております。

取引金融機関の理解と支援を得ながら、今後とも、強固なバンクフォーメーションの構築と維持を図った上で、本投資法人の格付の改善、投資法人債の起債や投資口の公募増資を含む戦略的なファイナンス等の可能性の追及に努め、成長路線への回帰を展望して各種施策を着実に実施してまいります。

（ニ）業務提携契約に基づくサポート内容

各不動産業者との間の業務提携契約に基づき各不動産業者から提供を受けるサポートの内容は、以下の通りです。

ⅰ．対象不動産の売買に関する情報の第三者に先立つ優先的な情報提供（注１）

ⅱ．対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与（注２）

ⅲ．賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報提供

ⅳ．上記ⅰ．乃至ⅲ．を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務

（注１）「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

（注２）「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

＜業務提携先不動産業者＞

会社名	本店所在地 店舗数（注）	事業内容	営業地域
株式会社長谷工ライブネット	東京都港区 ２支社２支店	不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 不動産情報の提供に関する業務	関東・関西・中部・九州及びその他の地域の道府県所在地
株式会社タカラ	北海道札幌市中央区 １店舗	賃貸マンション・アパートの管理、賃貸、仲介、売買、企画、保険代理業	札幌市内
宝エステートサービス株式会社	名古屋市熱田区 ３営業所	新築分譲マンションの販売 注文住宅の請負及び販売賃貸 建売、売建の販売 中古マンション等の買取り及びリセール並びに仲介 賃貸仲介及び賃貸マンション管理 不動産コンサルティング マンション等のメンテナンスおよび清掃 警備業務一式 その他不動産に係る業務一式	名古屋市全域及びその周辺
株式会社毎日コムネット	東京都千代田区 ９店舗（グループ拠点を含みます。）	学生マンションの開発 不動産有効活用コンサルティング 学生マンションの賃貸及び管理 合宿・研修及び一般旅行、イベントの企画・運営、スポーツ施設の運営 新卒採用支援（新卒紹介、企業説明会及び就職関連セミナーの開催）	首都圏
株式会社三好不動産	福岡県福岡市中央区 13店舗	不動産の売買、賃貸及びその仲介業 宅地の造成、分譲及び建売業 不動産有効利用、コンサルタント及び経営企画 コイン駐車場経営 賃貸不動産の総合管理業 損害保険代理業 生命保険代理店業	福岡市内とその近郊

（注）店舗数、支社数、支店数及び営業所数は、平成22年３月31日現在の数字です。

③ 物件取得基準

（イ）保有期間

本投資法人は、原則として中長期的な保有を目的として不動産等を取得し、当初から短期で売却することを想定した不動産等の取得を行いません。

（ロ）選別基準及び取得基準

本投資法人は、３つの賃貸住宅カテゴリーから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

ａ．選別基準

本投資法人が各カテゴリーにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下の通りです。

項 目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像（主たるユーザー）	学生や独身者等の単身者世帯	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯
世帯主年齢像	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数像	１人	２～４人	１～４人
間取り等（注１）	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩５分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。	大都市中心部に立地し、又は職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注３））	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注３））	大都市中心（東京都心７区、関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏（注２））

（注１）本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を下表の通りの各タイプに分類しています。

	30㎡未満	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	100㎡以上
1R又は1K	0	0／P	0／P	0／P	0／P	P	P	P	P
1DK	0	0	0／P	0／P	0／P	P	P	P	P
1LDK	－	0	0	0／P	0／P	P	P	P	P
2DK	－	F	F	F／P	F／P	P	P	P	P
2LDK	－	－	F	F	F／P	F／P	F／P	P	P
3DK	－	－	F	F	F／P	F／P	F／P	P	P
3LDK	－	－	－	F	F	F	F／P	F／P	F／P
4LDK	－	－	－	－	F	F	F／P	F／P	F／P
5LDK以上	－	－	－	－	－	F	F	F	F／P

0：ワンルームタイプ　F：ファミリータイプ　P：プレミアムタイプ

0／P：原則として、東京都心７区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心７区以外に所在する場合はワンルームタイプ

F／P：原則として、東京都心７区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心７区以外に所在する場合はファミリータイプ

（注２）東京都心７区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

（注３）その他人口30万人以上の中核都市とは、新潟市、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。

b．取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的として上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資します。

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
１物件当たり投資額	１億円以上	２億円以上	３億円以上
１物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上	物件毎に判断する。
築年数	築20年以下	築20年以下	築20年以下（ただし、既存建物をリノベーションし、建築確認を再取得する場合は築20年超のものでも取得対象とします。）
耐震性	建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件 （例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。）		
設備の更新に関する基準	取得後５年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。		
賃貸形態	通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。 ⅰ．社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。 ⅱ．サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅） 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。 ⅲ．高齢者向け住宅 高齢者を主な入居者とする賃貸住宅を取得します。ただし、高齢者を対象として医療サービス等の提供を伴い、かつ、そのサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。		

（ハ）開発型物件及び再生物件の取得について

本投資法人は、原則として安定収益を生み出している不動産等を投資対象とします。このため、開発中及び建築確認の再取得を要する改修工事を行っている物件に対しては投資を行いません。かかる不動産等については、竣工後又は改修工事完了後に投資することとします。

（ニ）環境有害物質及び土壌汚染について

本投資法人は、環境有害物質が検出されず、かつ、土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えない不動産等のみを取得するものとします。環境有害物質が検出された場合、又は土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えていた場合には、適切な処理が施され第三者機関によるレポートで安全性が確認されること、また、当該不動産等が立地する市町村の行政当局に対する改善報告の義務がある場合には行政当局によって安全性が確認されることを条件として、かかる不動産等を取得することとします。

（ホ）権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件に投資するものとしますが、例外として完全所有権以外の物件を選定する場合は、以下の定めるところに従い、個別に判断するものとします。

ａ．区分所有物件

区分所有物件については、管理運営の実態を調査し、収益の安定性、物件特性、市場環境等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。

ｂ．借地物件

権利関係が明確であり、かつ底地の借地権が十分な賃借期間を残した定期賃貸借又は将来の契約更新が可能な賃貸借である場合においてのみ取得するものとします。

ｃ．共有物件

共有物件については、管理・処分の自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。なお、共有物件へ投資する場合には、収益の安定性を確保するために必要な措置（共有物不分割特約の締結及び共有物件の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講ずるものとします。

（ヘ）その他

特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

④ 投資対象不動産のデュー・デリジェンス

本投資法人は、運用資産の取得に際して、利害関係のない専門家から不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書、地質調査報告書及び必要に応じてマーケットレポートを取得し、対象不動産についてのデュー・デリジェンスを行い、各調査事項を総合的に考慮して投資の可否について判断します。

	調査事項	調査内容	調査方法
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性	独立した第三者の不動産鑑定評価書
	市場調査	ⅰ．賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） ⅱ．賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） ⅲ．新規供給状況、競合物件の状況	マーケットレポート 仲介会社及びPM会社からのヒヤリング 現地調査
	入居テナント調査	ⅰ．テナント信用力、賃料収受状況 ⅱ．建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 ⅲ．店舗がある場合の業種及び営業状況	仲介会社及びPM会社からのヒヤリング
	収益関係	ⅰ．契約条件（賃料・その他収益） ⅱ．賃貸稼働状況、収益実績 ⅲ．賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地	売主開示の賃貸借契約書 現地調査
物理的調査	立地	ⅰ．生活上の利便性 ⅱ．土地利用状況、嫌悪施設の有無 ⅲ．都市計画及び地域計画と将来動向	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建築及び設備・仕様	ⅰ．設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ⅱ．外溝、屋上、外装、設備等 ⅲ．賃貸住宅に則した設備・仕様 ⅳ．関係法令の遵守状況等	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建物管理関係	ⅰ．管理運営方法・規約等 ⅱ．関係法規の遵守状況 ⅲ．管理会社の管理状況 ⅳ．緊急修繕の必要性 ⅴ．長期修繕計画と実施状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	耐震性能	ⅰ．新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ⅱ．地震調査（PML値）	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート
	環境・地質等	ⅰ．アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ⅱ．土地利用履歴、土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート

	調査事項	調査内容	調査方法
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ⅰ．借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ⅱ．敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ⅲ．敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ⅳ．積立金の滞納の有無 ⅴ．区分所有形態 ⅵ．本投資法人による所得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無 ⅶ．借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 ⅷ．不動産信託の受益権については信託契約の内容	エンジニアリング・レポート等 売主提示の物件概要説明書 現地調査
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査

⑤ 管理運営方針

本投資法人は、適切な日常の管理・運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕等により運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、運用資産が所在するエリアにおいてリーシング実績のあるPM会社を採用し、中長期的に収益安定性のある運営を目指します。

（イ）PM会社の選定基準

本資産運用会社は、運用資産の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のため、以下の各項目に照らして最適なPM会社を選定します。

- 法令等の遵守状況
- 経験及び実績
- 財務基盤・信用力
- 建物及び設備の管理・運営・保全能力
- プライバシーポリシーの確立及びそれに対応する社内体制
- テナント対応における迅速性・サービス能力
- リーシング能力（特に新規テナント募集能力）
- レポーティング能力
- 報酬手数料の水準

（ロ）PM会社の管理方針及び指導・監督

本資産運用会社は、PM会社から毎月以下の報告を受けることとし、当該報告により各運用資産の事業計画の検証を行うとともに、PM会社に対し、各運用資産の事業計画に沿った運営管理を実行させるための指導・監督を行います。

- テナントからの入出金状況
- 経費等の支出状況
- テナント退去に関する情報
- テナントからの要望・クレームとその対処
- リーシング情報（新規テナント契約及び更新契約）
- 新規テナント獲得に関する情報及び獲得に関する活動内容
- 各投資対象不動産周辺の賃貸住宅市況

・ 建物管理・運営情報（サービス業務・清掃・点検等の実施状況）
・ 原状回復等修繕工事等の状況

（ハ）PM会社の評価

本資産運用会社は、定期的に（原則１年毎）、以下の各項目に照らしてPM会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM会社の変更を検討します。

・ 管理運営計画の達成度
・ リーシング実績
・ 運用資産の管理運営状況及び改善提案能力
・ テナント対応能力

（ニ）テナント選定

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、以下の各項目に照らしてテナントを決定します。

ａ．法人

・ 業種、業歴、事業規模、業況等
・ 使用目的、契約期間
・ 保証会社による保証の適否

ｂ．個人

・ 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤務年数
・ 年収、その他賃料負担能力の根拠
・ 使用目的、契約期間
・ 家族構成
・ 保証会社による保証の適否

（ホ）日常の管理運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕

本投資法人は、中長期的な観点から以下の項目について留意し、支出を行います。

・ 運用資産の建物・設備の状況、入居者のセグメントに最適なサービス業務・管理仕様を選定し、コストに留意の上決定します。
・ 運用資産の建物・設備の機能・美観上の観点から中長期的な経年劣化への対応及び資産価値及び競争力の維持・向上のため、計画的な修繕を立案・実行し、ポートフォリオ全体への影響の平準化を図ります。

⑥ 付保方針

各種保険の付保に際して、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

（イ）損害保険

損害保険の付保に関しては、各物件の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。

（ロ）地震保険

地震リスク調査報告書に基づきPML値が15%以上の場合には、地震保険の付保を条件としてのみ不動産等を取得します。また、上記以外のケースであっても、ポートフォリオ及び個別運用資産毎のPML値及び地震発生時における予想最大損失額と付保に要するコスト等を勘案し、適切と判断される場合にはポートフォリオ又は個別運用資産毎に地震保険を付保することがあります。

⑦ 資産運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について「中期（３年）資産運用計画」及び「期別運用計画」を策定し、計画的な運用を行います。

（イ）期別運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオ全体及び各運用資産の運営管理について、営業期間毎に、期別運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。期別運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画（物件別収支予算、リーシング計画及び大規模修繕計画を含みます。）により構成されるものとし、各営業期間の開始時までに決定されます。

（ロ）資産運用計画等の検証

ａ．月次検証

本資産運用会社は、運用資産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、期別運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正期別運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

ｂ．営業期間毎の検証

各運用資産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の期別運用計画を策定します。

⑧ 売却方針

本投資法人は、中長期的な保有を基本方針として運用資産の取得を行いますが、以下の項目を検討した結果、運用資産を売却することが有益であると判断した場合には、運用資産を売却することがあります。

（イ）ポートフォリオの構成
（ロ）当該不動産等の将来の収支動向予想
（ハ）当該不動産等の経年劣化による保有コストと期待収益とのバランス
（ニ）当該不動産等が所在する周辺の将来性予測
（ホ）当該不動産等の将来価値変動予測
（ヘ）所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

⑨ 財務方針

（イ）基本方針

本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性、安定性を図るため、運用資産の取得資金、運用資産に係る工事代金及び運転資金又は債務の返済等を使途として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

借入れ及び投資法人債発行の際には、ａ．短期・長期調達の組合せ、ｂ．返済・償還期限の分散、及びｃ．固定・変動調達のバランスに留意しつつ資金調達を行います。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします。

借入先は、租税特別措置法第67条の15第１項第1号ロ(2)に記載する機関投資家に限ります。

（ロ）負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「LTV」といいます。）の上限は、60%を目途とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数字を超えることがあります。

（ハ）投資法人債の発行

安定的な資金調達の手段として投資法人債を発行することがあります。

（ニ）借入条件等に関する方針

借入条件等については、借入期間、金利、財務制限条項の内容、担保設定の有無等諸条件を複数の借入先と交渉し、総合的に最も有利とされる条件を採用します。

（ホ）コミットメントライン

運用資産の追加取得に係る機動的な資金調達を目的とし、コミットメントライン契約や極度貸付枠設定契約等、随時借入れの予約契約や借入枠の設定を行うことがあります。

（ヘ）投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

⑩ 開示方針

（イ）投信法、金商法、株式会社東京証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

（ロ）投資家に対して可能な限り迅速、正確、公平かつわかりやすい自主的な情報開示を行います。具体的には、以下のような場合を想定しています。

・ 物件の取得・売却の事実が発生した場合における取得・売却資産の概要について
・ 自然災害等の投資不動産に重要な影響を及ぼすおそれのある事象が生じた場合における運用資産への影響について
・ その他資産の運用に重要な影響を及ぼす事実が生じた場合における当該事実について

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とします（規約第11条）。

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

ａ．不動産
ｂ．不動産の賃借権
ｃ．地上権
ｄ．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）
ｅ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
ｆ．当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
ｇ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）本投資法人は、前記(イ）に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ．預金
ｂ．コールローン
ｃ．譲渡性預金証書
ｄ．有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第１号に定めるものをいいます。）（前記（イ）及び本（ロ）ａ．乃至ｃ．に該当するものを除きます。）
ｅ．金銭債権（投信法施行令第３条第７号で定めるものをいいます。）
ｆ．信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｇ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号で定めるものをいいます。）

（ハ）本投資法人は、必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第１項に規定する商標権又は同法第30条第１項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第１項に規定する通常使用権（前記(イ) ａ．乃至ｅ．に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）

ｂ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第２条第１項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

ｃ．資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第２条第６項に規定する特定出資（実質的に前記(ロ) ａ．乃至ｄ．に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）

ｄ．特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。）

ｅ．民法上の動産

ｆ．信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

② 投資基準

（イ）投資基準については、前記「(1) 投資方針 ④ 物件取得基準」をご参照下さい。

（ロ）用途別、地域別による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って分配を行うものとします（規約第15条）。

① 利益の分配

（イ）本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却を含みます。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその金額を補填し、繰越利益があるときはその金額を含めた後の金額とします。なお、損失が生じた場合、未分配の金額がある場合は次期へ繰り越します。

（ロ）利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は、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。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第１項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第２項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。ただし、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）第39条の32の３に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から３か月以内に決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。

④ 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずに、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人は分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

⑤ 上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年３月16日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ロ）ｄ．」に定める有価証券及び「同ｅ．」に定める金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第12条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ロ）ｇ．」に定めるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限ります（規約第12条第２項）。

（ハ）国外不動産に係る制限

投資対象となる不動産等は国内不動産に限定するものとします（規約第12条第３項）。

（ニ）本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行いません（規約第12条第４項）。

（ホ）組入資産の賃貸・運用及び第三者のための担保提供に係る制限

ａ．本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします（規約第13条第１項）。

ｂ．本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」といいます。）を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行います（規約第13条第２項）。

ｃ．本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができます（規約第13条３項）。

ｄ．本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第１条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます（規約第13条４項）。

② その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況（2）投資資産 ② 投資不動産物件（ニ）個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

① 投資証券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク
（ロ）投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）投資対象用途を限定していることによるリスク
（ロ）業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク
（ハ）ＰＭ会社等に関するリスク
（ニ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ホ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）マスター会社グループへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ニ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ヘ）本投資法人の倒産又は登録取消のリスク
（ト）敷金及び保証金等に関するリスク
④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ）賃貸借契約に関するリスク
（ハ）不動産の偏在に関するリスク
（ニ）テナント集中に関するリスク
（ホ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ヘ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（チ）法令の制定・変更に関するリスク
（リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ル）マスターリース契約に関するリスク
（ヲ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）共有物件に関するリスク
（ヨ）借地物件に関するリスク
（タ）借家物件に関するリスク
（レ）開発物件に関するリスク
（ソ）有害物質に関するリスク
（ツ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ナ）賃料保証会社に関するリスク

⑤ 税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）減損会計の適用に関するリスク
（ハ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ホ）一般的な税制の変更に関するリスク
⑥ その他
（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（ハ）本投資法人の合併に向けた一連の取組みに関するリスク

① 一般的なリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、本投資証券の市場価格又は本投資法人債券の取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ロ）投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ホ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対しても、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主に対する分配金が、追加発行がなかった場合に比して、大幅に減少する可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象用途を限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅のみをその投資対象としています。したがって、本投資法人の運用成績は、賃貸住宅の需要や賃料の動向に大きく影響を受け、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、業務提携先不動産業者との間でそれぞれ業務提携契約を締結し（以下、本項において、かかる不動産業者を「業務提携会社」といいます。）、業務提携会社から、不動産の取得並びに賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートを受ける体制を構築しています。しかし、不動産業者から本投資法人の投資基準に合致する不動産に関する売却情報を十分に取得できない可能性があります。また、業務提携契約は、業務提携会社に対して、本投資法人の希望する価格で不動産を売却することを義務付けているわけではありません。このため、業務提携契約に基づき、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が確保されているわけではありません。また、業務提携会社が提供する賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報が十分でない又は正確でない可能性もあり、賃貸仲介及び賃貸管理等に関するサポートが適切、かつ、十分に行われることも保証されていません。

したがって、本投資法人は、必ずしも、業務提携会社から、本投資法人が適切であると判断する不動産を期待通りに取得できるとは限らず、また、賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報の提供や賃貸仲介及び賃貸管理等のサポートを期待通りに受けられない可能性があります。

（ハ）ＰＭ会社等に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、ＰＭ会社や建物の管理会社等の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するＰＭ会社や建物の管理会社等の業務遂行能力に強く依拠することになります。ＰＭ会社や建物管理会社等を選定するに当たっては、当該会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るＰＭ業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該ＰＭ会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、ＰＭ会社や建物管理会社等につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、委託契約を解除することはできますが、後任のＰＭ会社や建物管理会社等が任命されるまではこれらの委託先不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

（ニ）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、投資採算の視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ー別投資比率及びエリア別投資比率（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。

（ホ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、投資口の市場価格、本投資法人の経済的信用力、金利情勢、市場環境その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、税法上の導管性要件のうち、投資法人による借入金の借入先を機関投資家に限定するとの要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して借入先が限定される結果、機動的な資金調達を行えない可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）マスター会社グループへの依存、利益相反に関するリスク

マスター会社グループは、本投資法人の主要な投資主であり、また、本書の日付現在、本資産運用会社の株式を93.4%保有する本資産運用会社の親会社です。また、本投資法人の役員のうち３名はマスター会社グループの役職員を兼ねています。更に、本資産運用会社の非常勤取締役２名がマスター会社グループの役職員を兼ねています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がマスター会社グループと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合又はマスター会社グループの財務状況又は社会的信用等が悪化した場合には、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、マスター会社グループとの間で取引を行う場合、マスター会社グループ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、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除その他の理由により終了することがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれや、借入金等につき期限の利益を喪失するおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程により本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券については、上場株券等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、より詳細な運用方針、ポートフォリオ構築方針等を定めた運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、本投資法人の役員会の承認を得て本資産運用会社の取締役会が策定又は変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録取消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金等に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還債務が生じたときは、当該返還債務の履行に必要な資金を、その投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。なお、運用資産に係る賃貸借契約の中には敷金の授受が行われないものがあります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（ツ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させるつもりですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、また、修補その他によっても治癒できず又は大幅な資産価値の低下を回避することができない可能性もあり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下することや、賃貸市場や立地条件の変化等により従前と同水準の賃料で新たなテナントを確保することができないことにより賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、マスターリースを行っている不動産のほか、一部の不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える場合があります。

ｃ．賃料改定に関するリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を

除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ハ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産が一定の地域に偏在するおそれがあり、また、本投資法人の投資対象は居住用施設等に限定されているため、一定地域の居住用施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

（ニ）テナント集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

（ホ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ヘ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、近隣との紛争の発生等により想定しない損害が発生し、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築

できない可能性があります。

（チ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務や一定の負担等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）及びその他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、売買が、管財人等により否認され又は債権者により取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（ヌ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。他方、転借人の信用状態等が悪化しない場合であっても、転貸人の信用状態等が悪化した場合、転借人から転貸人に対して賃料が支払われたにもかかわらず、転貸人から本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の運用資産には、マスターレッシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターレッシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヲ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人、転借人及び賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があり、また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることにより、区分所有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があり、権利関係が複雑になる結果、不動産の減価要因となる可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第２項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で

共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（タ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ワ）の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（レ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の

入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

また、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務や一定の負担等が課される可能性があります。

（ツ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

本投資法人が信託の受益権を準共有する場合、以下のリスクが存在します。まず、準共有する信託の受益権の行使については、一定の行為を除き、準共有者間で別段の定めをした場合や信託契約において意思決定の方法が定められている場合など一定の場合を除き、準共有者の過半数又は準共有者全員一致により行うものと解されるため、当該信託の受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託の受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託の受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、本書の日付現在いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行っておらず、また、これを行うことは予定していませんが、将来フォワード・コミットメントを行う可能性は否定できません。この場合において、不動産売買契約を買主の事情により解約すれば、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担する可能性があります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一

定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。

フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

（ナ）賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該賃料保証システムは、PM会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞納が発生した場合、PM会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、PM会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い ②投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ハ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資態度において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第10条第６項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若し

くは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ホ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託の受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産の前所有者及び前々所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

（ハ）本投資法人の合併に向けた一連の取組みに関するリスク

本投資法人は、PRIとの間で、平成22年３月26日付で、合併契約を締結しています。また、同日付で、PRA株式の株式会社プロスペクトから本資産運用会社に対する譲渡及び本資産運用会社とPRAの合併（以下「本運用会社統合」といいます。）に関して、株式譲渡契約及び合併契約がそれぞれ締結されています。これらの契約は、例えば合併契約において、本投資法人又はPRIに対して貸付を行っている全ての金融機関が、本合併後の投資法人の借入条件について本投資法人又はPRIに対して書面による承諾を行っており、かかる承諾が撤回されていないことや、各投資法人が保有する不動産のうち、本投資法人及びPRIが別途合意する治癒対象事項について、本投資法人及びPRIが別途合意する期限までに、本投資法人及びPRIが別途合意する内容・方法により治癒の手当、その他の対応が全て完了していること等が条件とされているなど、その実行のために様々な条件が満たされる必要があり、本合併及び本運用会社統合が実現する保証はありません。本合併及び本運用会社統合が実現しなかった場合には、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、本合併及び本運用会社統合に係る契約締結及びその実現に当たり、PRIの保有資産等に対する精査（デュー・デリジェンス）を行っていますが、かかる精査等によってPRIの保有資産等に存する瑕疵等の全てを認識できる保証はなく、本合併の効力発生後にPRIの保有資産等の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の資産の状況及び財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本合併及び本運用会社統合が実現した場合においても、本投資法人及び本資産運用会社が当初企図した目的を達成できる保証はありません。

なお、投信法上、投資法人が合併する場合において、合併契約につき本投資法人の投資主総会の承認を要する場合には、当該投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができますが、本合併については、本投資法人の投資主総会の承認を要しない、いわゆる簡易合併の方式（投信法第149条の７第２項）によるため、本合併に反対する本投資法人の投資主にも買取請求権は認められません。他方、吸収合併消滅法人であるPRIにおいては投資主総会の承認を要することから、PRIの投資主は本合併につき買取請求権を行使することができるため、かかる買取請求権が行使された場合には、合併後の本投資法人において公正な価格で投資口を買い取ることとなる結果、本投資法人の財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(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３名及び監督役員４名により構成される役員会により運営され、少なくとも３か月に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。

また、利害関係者との取引については、本資産運用会社の取締役会の決議が行われた後に、投資法人の役員会による承認を得ることが定められており、利益相反等に係るリスクに対して厳格な管理体制を設けています。

更に、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、インサイダー類似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、リスク管理規程を定め、投資リスクを含むさまざまなリスクを把握・管理し、その具現化を防止するための体制を構築しています。具体的には、リスクの種類に応じて投資運用部又は経営管理部をリスク管理実施部門に指定し、各リスク管理実施部門がリスク管理のための必要な体制の整備等に努め、適切な頻度でモニタリングを行うとともに、内容の重要度に応じて定期的又は速やかにコンプライアンス室及びコンプライアンス委員会に報告することとし、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。コンプライアンス委員会には、２名の外部委員が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。

また、本資産運用会社はコンプライアンス基本規程やコンプライアンス・マニュアルをはじめとする各種社内規則を定め、役職員の行動基準や服務規律を明確にし、法令遵守の徹底やコンプライアンス意識の高揚を図ることなどにより、様々なリスクに対応する体制を構築しています。

更に、本資産運用会社はインサイダー取引防止規程を定めて役職員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第６条）、該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第32条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準は、以下の通りとなります。

（イ）執行役員報酬は、１人当たり月額80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日までとし、その支払は執行役員の指定する口座への振込により行います。

（ロ）監督役員報酬は、１人当たり月額50万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定します。支払時期は毎月末日までとし、その支払は監督役員の指定する口座への振込により行います。

② 本資産運用会社の報酬（規約第39条及び別紙１）

本資産運用会社に対する報酬は、運用報酬１、運用報酬２、取得報酬及び譲渡報酬から構成されるものとします。

報酬の種類	計算方法と支払時期
運用報酬１	運用報酬１は、本投資法人の運用資産額（貸借対照表上の総資産額）の毎月末残高を平均した金額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。運用報酬１の支払時期は、本投資法人の各営業期間を各３か月の計算期間に分割し（３か月に満たない計算期間が生じる場合には、当該営業期間における最初の期間を３か月に満たない計算期間とします。）、各計算期間末日の翌月末とします。
運用報酬２	運用報酬２は、本投資法人の直前決算期毎に算定される運用報酬２控除前の分配可能金額に3.0%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。運用報酬２の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とします。
取得報酬	取得報酬は、運用資産を取得した場合の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除きます。）に1.0%を上限とした料率を乗じた金額とします。取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。
譲渡報酬	譲渡報酬は、運用資産を譲渡した場合の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除きます。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額とします。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。

各報酬に係る消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とし、本投資法人は、各報酬の支払に際して当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する銀行口座に振込入金する方法で支払うものとします。

③ 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人等への支払手数料

一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人等がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

（イ）一般事務受託者の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下の通りです。

ａ．委託事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、毎月末日を最終日とする１か月毎の各計算期間（以下、本項(イ）及び次項(ロ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。）に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。

ただし、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期間における貸借対照表上の資産総額が未確定の場合、当該決算期の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、暫定額を算出し、後日精算することができます。なお、１か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

ｂ．本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

ｃ．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、合意により一般事務報酬の金額を変更することができます。

ｄ．上記ｃ．に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

ｅ．上記ａ．の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含まない。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	報酬額（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円＋（資産総額－ 100億円）×0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円＋（資産総額－ 500億円）×0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円＋（資産総額－1,000億円）×0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円＋（資産総額－2,000億円）×0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円＋（資産総額－3,000億円）×0.035%
5,000億円超	238,000,000円＋（資産総額－5,000億円）×0.030%

（ロ）資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下の通りです。

ａ．委託業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、毎月末日を最終日とする１か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。

ただし、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期間における貸借対照表上の資産総額が未確定の場合、当該決算期の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、暫定額を算出し、後日精算することができます。なお、１か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

ｂ．本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

ｃ．経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、合意により資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

ｄ．上記ｃ．に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

ｅ．上記ａ．の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が５億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が５億円を超えた場合は、出資総額が５億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含まない。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税額を加算した金額とします。

（基準報酬額表）

総資産額	報酬額（年間）
100億円以下	7,000,000円
100億円超500億円以下	7,000,000円＋（資産総額－ 100億円）×0.050%
500億円超1,000億円以下	27,000,000円＋（資産総額－ 500億円）×0.040%
1,000億円超2,000億円以下	47,000,000円＋（資産総額－1,000億円）×0.035%
2,000億円超3,000億円以下	82,000,000円＋（資産総額－2,000億円）×0.030%
3,000億円超5,000億円以下	112,000,000円＋（資産総額－3,000億円）×0.025%
5,000億円超	162,000,000円＋（資産総額－5,000億円）×0.020%

（ハ）投資主名簿等管理人の報酬

投資主名簿等管理人への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下の通りです。

ａ．本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、投資口事務代行委託契約の名義書換等手数料明細表に掲げる金額を上限とした手数料を支払うものとします。ただし、名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。

ｂ．投資主名簿等管理人は、上記ａ．の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜名義書換等手数料明細表＞

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料（基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 投資口事務代行委託契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置

項目	手数料	対象事務
名義書換料	1．名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数１口につき、①から③の場合を除き120円 ① 保管振替機構名義への書換の場合100円 ② 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③ 合併による名義書換の場合60円 2．投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の１ (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の１（保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお、諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とします。 2．振込指定分　１投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1．分配金領収証１枚につき 500円 2．月末現在未払投資主　１名につき　５円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1．交付投資証券1枚につき75円 2．回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに５円加算 ただし、定型サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ② 定型外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種増すごとに15円加算 (2) はがき １通につき15円 ただし、１回の発送につき最低額を50,000円とします。 ２．書留適用分 １通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定 １通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料 １通につき ５円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書(委任状)、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書(委任状)作成集計料	１．議決権行使書(委任状)作成料 作成１枚につき18円 ２．議決権行使書(委任状)集計料 集計１枚につき50円 ただし、１回の集計につき最低額を100,000円とします。 ３．投資主提案による競合議案がある場合 １通につき50円加算 ４．不統一行使分 １通につき50円加算	議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１.総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料 投資主１名１件につき100円 ２.個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３.情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

（ニ）特別口座管理人の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限とした金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ決定するものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難い事情（本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。）が生じた場合は、随時、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ口座管理事務手数料を変更することができるものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに特別口座管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜口座管理事務手数料明細表＞

項 目	料 率	対 象 事 務
特別口座管理料	1．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 2．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1) 総投資主報告料 報告1件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4) 諸届受理料 受理1件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構等への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務
調査・証明料	1．発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円 2．発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

（ホ）機関運営事務受託者への支払手数料

機関運営事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下の通りです。

a．本投資法人は、委託事務に係る報酬（以下「機関運営事務報酬」といいます。）として、委託事務の処理に合理的に要したものと本投資法人が認めた時間（ただし、機関運営事務受託者の故意又は過失により発生した事務の処理に要した時間を除きます。）に以下に定める人員の時間当たり単価を乗じて算出した金額に消費税を加算した金額を、機関運営事務受託者に支払うものとします。

パートナー弁護士	１時間当たり４万円
アソシエイト弁護士	１時間当たり２万円
パラリーガル	１時間当たり１万円

b．機関運営事務報酬は、３月、６月、９月、12月のそれぞれの末日を最終日とする３か月毎の各計算期間（以下、本項（ホ）において「計算期間」といいます。）毎に支払うものとし、本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

c．経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、合意により機関運営事務報酬の金額を変更することができます。

d．上記c.に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関運営事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

④ 会計監査人報酬（規約第36条）

会計監査の報酬額は、１営業期間につき、3,000万円を上限として役員会で決定します。その支払は、決算期後３か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行います。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下にお問い合わせ下さい。

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部

東京都港区芝公園一丁目３番12号

電話番号 03(5425)5600

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金

② 投資口の発行及び上場に関する費用

③ 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

④ 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含みます。）

⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

⑦ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、PM会社への報酬、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑭ 本投資法人の運営に要する費用
⑮ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配（以下、本項において「上場株式等の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。

（ⅰ）個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税５%）となります。ただし、特例措置として、平成23年12月31日までに受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率については10%（所得税７%、住民税３%）の軽減税率となります。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の特例を選択できます。

（ⅱ）個人投資主が平成21年１月１日以後に受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択することができます。ただし、特例措置として、平成23年12月31日までに受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得に関しては、申告分離課税を選択した場合は10%（所得税７%、住民税３%）の軽減税率となります。

（ⅲ）平成22年１月１日以後に個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の５%以上を保有）は上記にかかわらず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（ｉ）上記の税率は、平成23年12月31日までは10%（所得税７%、地方税３%）となります。

（ii）その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。

（iii）上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記（ii）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

（iv）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続きを終了させる申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成23年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税７%、住民税３%）、平成24年１月１日以後の譲渡等に対しては税率は20%（所得税15%、住民税５%）となります。

（ｖ）平成22年１月１日以後に金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成23年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては７%、平成24年１月１日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注１）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額 ＝ 資本の払戻し額 － 投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 ＝ 資本の払戻し額 － みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

資本の払戻し直前の取得価額 × $\frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額}}$ ※

※この割合は、小数第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入金額（注２）－ 譲渡原価の額（注３）

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

ａ．金銭の分配の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超であること

ｂ．他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

ｃ．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと

ｄ．事業年度の終了時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの(投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数又は一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人をいいます。)に該当していないこと

ｅ．発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

ｆ．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の２%の税率により課されますが、売買により取得した土地に関する部分は平成23年３月31日までは1%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.3%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5%となります。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産（倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地は除きます。）に対する登録免許税の税率が特例により平成23年３月31日までは0.8%、平成23年４月1日から平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の４%の税率により課されますが、この税率は、住宅及び土地については平成24年３月31日までに取得される場合は３%となります。ただし、上記ａ．の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号。その後の改正を含みます。）の規定に従います。）が平成23年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（平成22年３月31日現在）

資産の種類	賃貸住宅カテゴリーによる区分（注１）	投資対象エリア（注２）	保有総額(百万円)（注３）	投資比率(%)（注４）
不動産	ワンルーム	東京都心７区	418	0.4
		３大都市圏	3,751	3.3
		政令指定都市等	1,365	1.2
	ファミリー	東京都心７区	－	－
		３大都市圏	2,056	1.8
		政令指定都市等	373	0.3
	プレミアム	東京都心７区	1,483	1.3
		３大都市圏	－	－
		政令指定都市等	－	－
	小計		9,449	8.3
信託不動産	ワンルーム	東京都心７区	3,010	2.6
		３大都市圏	35,538	31.1
		政令指定都市等	11,677	10.2
	ファミリー	東京都心７区	5,083	4.4
		３大都市圏	26,437	23.1
		政令指定都市等	3,079	2.7
	プレミアム	東京都心７区	13,218	11.6
		３大都市圏	－	－
		政令指定都市等	－	－
	小計		98,046	85.8
預金その他の資産			6,826 (－)	6.0 (－)
資産総額計			114,322 (107,495)	100.0 (94.0)

	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注４）
負債総額(注５)	48,085	42.1
純資産総額(注５)	66,236	57.9
負債・純資産総額	114,322	100.0

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

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

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

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

（注５）「負債総額」及び「純資産総額」は、平成22年３月31日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

上場取引所	種類	銘柄	数量	簿価	時価（注２）	利率	償還期限	投資比率（注３）
東京証券取引所	国債証券	10年利付国債（297回）	10,000千円	9,028千円	8,980千円	0.0%	平成30年12月20日	0.0%

（注１）第８期末日現在、本投資法人の投資有価証券は上記１銘柄だけです。

（注２）売買参考統計値を時価としています。

（注３）「投資比率」は、平成22年3月31日現在の資産総額に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人は、平成22年３月31日現在、以下の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする不動産信託の受益権（以下、本項において「運用資産」といいます。）を保有しています。

（イ）運用資産の概要

運用資産である不動産及び不動産信託の受益権の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
ワンルーム（計89物件）					
0-1-001	サテラ北34条	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-1-002	カレラ2.9	所有権	所有権	－	－
0-1-003	サッポロヒルズ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-1-004	サテラ永山	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-1-023	willDo南12条	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年８月31日
0-1-032	willDo北24条	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-1-033	フラットカレラ	所有権	所有権	－	－
0-1-034	s13w9 h+	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-1-035	s9w12 h+	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-1-036	willDo南平岸	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-2-037	willDo西下台町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-2-054	willDo上杉３丁目	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日
0-2-065	グランメゾン七福	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-3-079	willDo礎町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-3-080	willDo笹口	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-005	willDo越谷	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-4-006	ジョイフル狭山	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-4-007	ルミエール八王子	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-4-008	willDo清澄	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-4-009	ターキーズ田園調布第２	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-4-010	willDo本千葉	所有権（敷地権）	所有権（区分）	－	－
0-4-011	willDo横浜南	所有権	所有権	－	－
0-4-012	サイトピア	所有権	所有権	－	－
0-4-024	VISTAシュプリーム	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年８月31日
0-4-025	ジョイ尾山台	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年８月31日
0-4-031	willDo大塚	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
0-4-038	willDo新座	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-4-039	東信松涛マンション	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-4-055	ハーモニー上北沢	所有権	所有権	－	－
0-4-062	willDo南浦和	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年８月31日
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日

物件番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	借地権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-076	カレッジスクエア木場	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日
0-5-013	willDo金山正木	所有権	所有権	－	－
0-5-026	エクセルシオール栄	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年８月31日
0-5-027	willDo日比野	所有権	所有権	－	－
0-5-040	willDo千代田	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-5-041	willDo太閤通	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-5-042	willDo金山	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-5-043	willDo金山沢下	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-5-056	willDo勝川	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年６月30日
0-5-057	ステージア黄金	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年６月30日
0-5-063	willDo稲永	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年８月31日
0-5-066	willDo東別院	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-5-081	willDo松原	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-5-082	willDo四日市鵜の森	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-5-086	willDo代官町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年５月31日
0-5-088	willDo高畑	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年６月30日
0-6-014	willDo市岡	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-6-015	willDo海老江	所有権	所有権	－	－
0-6-016	willDo今福西	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-6-017	メゾンフローラ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
0-6-018	ウィンドフォー南本町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-6-028	willDo新大阪 ｓⅠ	所有権	所有権	－	－
0-6-029	グランメール東淀川	所有権	所有権	－	－
0-6-030	willDo深江南	所有権	所有権	－	－
0-6-044	willDo大日	所有権	所有権	－	－
0-6-045	willDo新大阪 sⅡ	所有権	所有権	－	－
0-6-046	willDo塚本	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-6-047	willDo天満橋	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-6-048	willDo堺筋本町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-6-049	willDo谷町	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-6-050	willDo難波 wⅡ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-6-051	willDo難波 wⅠ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-6-052	是空弁天	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-6-058	willDo鶴見諸口	所有権	所有権	－	－

物件番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
0-6-059	willDo浜崎通	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日
0-6-060	willDo南森町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日
0-6-064	willDo松屋町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年８月31日
0-6-067	willDo新大阪	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-6-083	willDo三宮イースト	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-6-084	willDo上新庄ｗⅠ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-6-085	スチューデントハイツ九条	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年２月28日
0-7-068	willDo岡山駅西口	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-7-087	willDo岡山大供	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年５月31日
0-9-019	スターズ内山	所有権	所有権	－	－
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-9-021	willDo唐人町	所有権	所有権	－	－
0-9-022	ストリームライン大濠	所有権	所有権	－	－
0-9-053	willDo中洲	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日
0-9-061	willDo呉服町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日
ファミリー（計38物件）					
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-2-002	グリーンパーク小松島	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-2-003	ダイアパレス泉崎	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-2-004	willDo高砂	所有権	所有権	－	－
F-3-034	アークハイム新潟	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日
F-4-005	ジョアンナマンション	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-4-006	入間駅前ビル	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-007	入間駅前第二ビル	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-4-008	セレーノ大宮	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-009	すずらん館	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-010	ボヌール常盤	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-013	ドリームハイツ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	所有権（敷地権）	所有権（区分）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-015	王子ハイツ	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	所有権	所有権	－	－
F-4-017	willDo等々力	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-019	リーベスト西千葉	所有権（敷地権）	所有権（区分）	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-4-020	コリンヌ津田沼	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-4-021	ヒルトップ横濱根岸（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年５月31日
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日

物件番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年８月31日
F-4-029	リーベスト東中山	所有権（敷地権）	所有権（区分）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
F-4-030	リーベスト中山	所有権（敷地権）	所有権（区分）	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
F-4-031	MGA金町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年６月30日
F-4-036	ロフティー平井	所有権	所有権	－	－
F-4-038	コロネード春日	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成29年11月30日
F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	所有権（敷地権）	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日
F-4-040	サンテラス代々木上原	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日
F-5-023	willDo伝馬町	所有権	所有権	－	－
F-5-024	グレースマンション藤	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-5-032	ステラートシティ桜山	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
F-5-037	willDo黒川	所有権	所有権	－	－
F-6-026	willDo西明石	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
F-9-027	イマージュ霧が丘	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
プレミアム（計７物件）					
P-4-001	チェルシーガーデン	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-002	c-MA1	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-003	c-MA2	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-004	c-MA3	所有権（共有）	所有権	－	－
P-4-005	n-GT1	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-006	n-OM1	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日
P-4-007	ストーリア神宮前	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成23年２月28日

（注）F-4-021の「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

（ロ）不動産の概要

運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の通りです。

（平成22年３月31日現在）

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	1.1	1,126	88.7
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.3	287	92.3
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.3	290	94.8
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.3	354	92.3
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.4	466	97.9
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.3	324	100.0
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.3	300	80.8
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.4	474	97.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.5	544	94.5
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.3	321	94.5
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.5	524	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.5	512	98.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.3	354	100.0
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.4	474	93.8
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.3	274	92.9
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.5	496	98.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.2	217	88.5
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.5	487	76.6
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	4.8	5,088	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.3	287	100.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.4	401	100.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.2	225	95.4
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.5	527	92.4
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュプリーム	563	0.5	572	92.2
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.6	646	88.9
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.7	750	89.5
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.6	602	100.0
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.9	956	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.4	418	93.1
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.4	406	97.2
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.7	748	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.8	917	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.7	753	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.5	537	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.2	224	100.0
	0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	1.0	1,092	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.7	744	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）	期末稼働率（%）（注４）
ワンルーム	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.6	659	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.5	505	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.3	329	100.0
	0-4-089	東京都心7区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	1.0	1,078	94.4
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.5	500	97.9
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.6	657	95.8
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.3	328	93.5
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.6	644	100.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	1.1	1,137	98.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.4	379	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.4	383	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.5	514	100.0
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.6	612	88.0
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.6	650	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.7	721	98.5
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.5	562	96.3
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鵜の森	529	0.5	546	95.8
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.6	677	94.5
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.5	512	92.6
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.7	725	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.3	359	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.4	418	96.8
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.6	594	92.9
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.3	293	89.7
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 ｓⅠ	285	0.3	296	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	247	100.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.2	194	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.2	226	100.0
	0-6-045	3大都市圏	willDo新大阪 sⅡ	244	0.2	255	95.1
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.7	746	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.3	346	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.3	332	90.3
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	1.0	1,065	98.1
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 wⅡ	486	0.5	497	95.6
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 wⅠ	690	0.7	702	92.4
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.4	476	100.0
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.2	189	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	2.2	2,349	100.0
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.5	505	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.8	824	98.4

タイプ	物件番号(注1)	地域	物件名称	取得価格(百万円)(注２)	投資比率(%)(注３)	貸借対照表計上額(百万円)	期末稼働率(%)(注４)
ワンルーム	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.8	883	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.7	745	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄ｗⅠ	366	0.3	377	100.0
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.5	556	100.0
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	1.2	1,244	100.0
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	1.0	1,074	100.0
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.2	162	85.3
	0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.5	565	91.6
	0-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町	209	0.2	215	100.0
	0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.4	399	94.4
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	2.3	2,511	96.6
	0-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町	231	0.2	237	100.0
ファミリー	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.4	401	86.1
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.5	550	95.3
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.3	365	100.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.3	373	100.0
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	1.0	1,099	86.8
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.5	558	78.6
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.4	1,562	91.7
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.7	738	77.7
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.5	1,568	96.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.4	447	91.5
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.7	755	94.3
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.6	651	94.1
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.3	361	100.0
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.6	595	91.3
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.3	369	95.8
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.3	375	100.0
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.7	1,807	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.6	621	90.7
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	2.0	2,035	96.5
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.3	361	100.0
	F-4-021	3大都市圏	ヒルトップ横濱根岸(注５)	5,290	5.0	5,203	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.4	460	93.9
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.5	494	93.9
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	1.3	1,325	100.0
	F-4-030	3大都市圏	リーベスト中山	837	0.8	808	96.6
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.5	504	95.8
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.6	694	95.5

タイプ	物件番号(注1)	地域	物件名称	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	貸借対照表計上額（百万円）	期末稼働率（%）（注４）
ファミリー	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.3	338	88.9
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	3.0	3,249	100.0
	F-4-039	東京都心7区	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,250	1.2	1,328	96.3
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	1.1	1,253	100.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.6	652	100.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.5	496	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.7	751	92.3
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.6	689	100.0
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.6	625	100.0
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.8	1,890	96.8
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.6	662	84.9
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	4,238	4.0	4,271	74.1
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.6	633	100.0
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	0.7	707	80.1
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.4	1,483	89.8
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	0.4	475	82.0
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	3.6	3,865	52.7
	P-4-007	東京都心7区	ストーリア神宮前	3,160	3.0	3,265	91.5
合計				105,416	100.0	107,495	95.2

（注１）物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

（注２）取得価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の譲渡金額）を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。合計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

（注５）F-4-021の「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

次へ

（ハ）運用資産に係る賃貸状況の概要

運用資産に係る賃貸借の状況の概要は、以下の通りです。

ａ．賃貸状況の概要

テナントの総数（注１）	総賃料収入（年間賃料）の合計（千円）（注２）	総賃貸面積の合計（㎡）(X)（注３）	総賃貸可能面積の合計（㎡）(Y)（注４）	全運用資産に係る稼働率（%）(X)／(Y)（注５）	敷金・保証金等の合計（千円）（注６）
3	7,175,870	268,174.71	281,615.10	95.2	807,457

（注１）「テナントの総数」の欄には、平成22年３月31日現在、全運用資産について、本投資法人及び不動産信託受託者と賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しているテナント（マスターリース業者）の数の合計を記載しています。

（注２）「総賃料収入（年間賃料）の合計」の欄には、全運用資産に係る平成22年３月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。

（注３）「総賃貸面積の合計」の欄には、総賃貸可能面積の合計のうち、平成22年３月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づき賃借に供されている面積の合計を小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積の合計」の欄には、平成22年３月31日現在の全運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積の合計を、小数第３位を四捨五入して記載しています。なお、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。また、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。

P-4-006のn-0M1に関しては、シングルテナントの店舗区画をマルチテナントで募集するため、賃貸可能面積のうち一部を共用部（階段やアプローチ通路）に変更する必要があり、平成21年10月1日より、賃貸可能面積が58.17㎡減少しました。

F-4-038のコロネード春日に関しては、平成21年11月１日より、事務所区画を新しいテナントへ賃貸するにあたり、今まで３室であった区画を一体（１室）で契約するとともに、前テナント賃借時に専有部として契約面積に含まれていたエントランスポーチ部分を共用部とすることとなったため、賃貸可能面積が32.91㎡減少しました。

（注５）「全運用資産に係る稼働率」欄には、全運用資産の総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、期末稼働率の推移は以下の通りです。

	第１期（平成18年９月30日現在）	第２期（平成19年３月31日現在）	第３期（平成19年９月30日現在）	第４期（平成20年３月31日現在）	第５期（平成20年９月30日現在）	第６期（平成21年３月31日現在）	第７期（平成21年９月30日現在）	第８期（平成22年３月31日現在）
全運用資産に係る稼働率の推移(%)	96.8	96.6	94.8	95.7	93.9	93.2	91.9	95.2

（注６）「敷金・保証金等の合計」欄には、全運用資産に係る平成22年３月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく敷金（敷引きがある場合には敷引き後の金額）及び保証金の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

ｂ．主要な運用資産の概要

運用資産のうち、総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものはありません。

c．主なテナントへの賃貸概要

運用資産のうち、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントは、以下の通りです。

（平成22年３月31日現在）

物件名称	年間賃料（千円）(注1)	敷金・保証金（千円）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	総賃貸面積に占める割合（%）(注4)	契約満了日	契約更改の方法	備考
テナント名：合同会社日本賃貸住宅（特別目的会社）							
サテラ北34条	93,904	6,232	5,048.40	1.9	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
カレラ2.9	19,871	985	882.40	0.3	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
サッポロヒルズ	22,387	1,313	1,135.71	0.4	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
サテラ永山	42,294	5,332	2,680.17	1.0	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo南12条	35,563	1,050	1,604.12	0.6	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo北24条	25,859	767	1,279.89	0.5	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
フラットカレラ	16,738	945	784.68	0.3	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
s13w9 h+	36,542	2,423	1,798.27	0.7	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
s9w12 h+	41,485	2,739	2,123.60	0.8	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo南平岸	23,780	512	1,151.76	0.4	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo西下台町	45,366	－	2,304.00	0.9	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo上杉3丁目	41,619	3,991	1,486.89	0.6	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
グランメゾン七福	27,835	4,321	1,083.70	0.4	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo礎町	41,241	6,510	1,751.85	0.7	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo笹口	23,113	2,026	936.00	0.3	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo越谷	40,284	3,388	1,205.68	0.4	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ジョイフル狭山	19,500	1,558	770.48	0.3	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
ルミエール八王子	35,922	359	1,263.60	0.5	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo清澄	310,678	－	7,497.46	2.8	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6

物件名称	年間賃料（千円）(注1)	敷金・保証金（千円）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	総賃貸面積に占める割合（%）(注4)	契約満了日	契約更改の方法	備考
ターキーズ田園調布第2	21,516	1,487	462.12	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo本千葉	37,474	3,147	1,903.82	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo横浜南	19,077	2,439	471.05	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
サイトピア	42,767	8,417	1,568.45	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
VISTAシュプリーム	30,337	2,595	822.99	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ジョイ尾山台	36,450	14,348	945.87	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo大塚	37,560	3,339	977.45	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo新座	46,263	1,153	1,260.00	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
東信松涛マンション	55,034	16,914	1,044.66	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ハーモニー上北沢	23,172	1,382	502.24	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo南浦和	29,161	3,766	705.19	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
レキシントン・スクエア新宿御苑	72,188	11,083	1,306.07	0.5	平成32年3月24日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	-
willDo金山正木	37,707	909	1,167.48	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
エクセルシオール栄	37,856	3,954	1,424.62	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo日比野	22,516	416	717.75	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo千代田	48,174	807	1,445.80	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo太閤通	79,268	1,253	3,066.32	1.1	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo金山	28,597	248	892.44	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo金山沢下	30,051	523	970.80	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5

物件名称	年間賃料（千円）(注1)	敷金・保証金（千円）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	総賃貸面積に占める割合（%）(注4)	契約満了日	契約更改の方法	備考
willDo勝川	43,571	1,189	1,548.80	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
ステージア黄金	40,478	1,314	1,453.61	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo稲永	52,754	4,320	2,348.20	0.9	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo東別院	53,964	1,497	1,615.90	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo松原	43,476	1,053	1,294.80	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo四日市鵜の森	46,188	1,472	2,070.00	0.8	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo代官町	43,716	979	1,248.00	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo高畑	38,514	829	1,221.50	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo市岡	50,844	361	1,682.06	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo海老江	25,759	70	763.63	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo今福西	28,931	1,229	1,007.52	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
メゾンフローラ	40,010	11,233	1,566.51	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ウィンドフォー南本町	23,028	2,889	831.15	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo新大阪sⅠ	21,204	547	628.56	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
グランメール東淀川	17,916	300	585.30	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo深江南	13,980	192	561.64	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo大日	17,820	450	583.12	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo新大阪sⅡ	17,275	325	525.80	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo塚本	55,915	274	1,711.17	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6

物件名称	年間賃料（千円）(注1)	敷金・保証金（千円）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	総賃貸面積に占める割合（%）(注4)	契約満了日	契約更改の方法	備考
willDo天満橋	22,731	308	678.00	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo堺筋本町	20,318	360	668.56	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo谷町	66,610	1,166	1,892.10	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo難波 wII	34,387	－	1,096.35	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo難波wⅠ	49,041	259	1,570.47	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
是空弁天	35,256	551	1,092.49	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo鶴見諸口	14,234	1,412	571.20	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo浜崎通	180,756	5,730	5,886.70	2.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo南森町	34,812	961	1,028.48	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo松屋町	57,052	1,414	1,835.35	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo新大阪	64,018	1,593	1,713.36	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo三宮イースト	53,293	1,138	1,760.15	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo上新庄wⅠ	26,013	430	912.95	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
スチューデントハイツ九条	43,606	1,086	1,260.36	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo岡山駅西口	92,638	11,735	3,794.40	1.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo岡山大供	82,046	8,771	3,446.94	1.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
スターズ内山	11,244	280	484.07	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
内山南小倉駅前ビル	40,982	3,621	3,065.64	1.1	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo唐人町	15,560	927	538.00	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6

物件名称	年間賃料（千円）(注1)	敷金・保証金（千円）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	総賃貸面積に占める割合（%）(注4)	契約満了日	契約更改の方法	備考
ストリームライン大濠	31,993	216	1,179.24	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo中洲	172,288	5,201	5,562.01	2.1	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
willDo呉服町	18,034	212	666.36	0.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ロイヤルガーデン森林公園	30,463	4,409	1,765.54	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
グリーンパーク小松島	42,036	4,013	2,847.68	1.1	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ダイアパレス泉崎	31,948	3,245	2,060.77	0.8	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo高砂	30,706	2,899	1,623.68	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
アークハイム新潟	99,839	14,198	6,026.49	2.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ジョアンナマンション	45,421	3,414	3,195.72	1.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
入間駅前ビル	119,013	66,301	3,958.40	1.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
入間駅前第二ビル	43,890	9,636	2,792.70	1.0	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
セレーノ大宮	137,040	13,502	6,445.48	2.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
すずらん館	32,919	6,024	1,062.46	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ボヌール常盤	54,611	7,489	1,809.68	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
プロフィットリンク竹ノ塚	47,879	4,615	2,288.65	0.9	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ドリームハイツ	28,920	12,856	1,100.31	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
グリーンヒルズ飛鳥山	41,064	4,641	1,348.88	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
王子ハイツ	30,936	8,580	945.21	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
阪上ロイヤルハイツ第二	32,052	3,398	1,173.65	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo等々力	97,398	29,554	2,422.06	0.9	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6

物件名称	年間賃料（千円）(注1)	敷金・保証金（千円）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	総賃貸面積に占める割合（%）(注4)	契約満了日	契約更改の方法	備考
シェモア桜ヶ丘	44,916	28,373	1,741.19	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
リーベスト西千葉	198,874	31,605	10,670.85	4.0	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
コリンヌ津田沼	26,940	－	1,435.80	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
茅ヶ崎ダイカンプラザ	37,863	6,077	1,726.05	0.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ウィンベルコーラス平塚第13	30,857	2,284	1,440.88	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
リーベスト東中山	134,954	17,425	6,011.80	2.2	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
リーベスト中山	85,942	10,552	4,793.31	1.8	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
MGA金町	30,252	3,563	1,459.38	0.5	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
グリーンヒルズ芦花	41,256	4,821	1,146.05	0.4	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
ロフティー平井	22,872	2,449	835.66	0.3	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
コロネード春日	162,496	34,322	4,344.72	1.6	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ザ・パームス代々木上原コスモテラス	84,736	13,199	1,738.27	0.6	平成32年3月24日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	-
サンテラス代々木上原	86,232	13,458	1,763.33	0.7	平成32年3月24日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	-
willDo伝馬町	52,856	1,226	2,185.20	0.8	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
グレースマンション藤	41,648	－	2,882.52	1.1	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ステラートシティ桜山	48,642	2,199	1,765.81	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo黒川	47,645	1,436	1,933.37	0.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
willDo西明石	66,672	4,008	4,703.40	1.8	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
ラ・ヴィータ日本橋	124,547	4,673	4,497.90	1.7	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
イマージュ霧が丘	43,526	1,979	3,049.81	1.1	平成31年3月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6

物件名称	年間賃料（千円）（注1）	敷金・保証金（千円）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	総賃貸面積に占める割合（%）（注4）	契約満了日	契約更改の方法	備考
チェルシーガーデン	169,080	57,260	2,862.72	1.1	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
c-MA1	24,900	3,070	420.20	0.2	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
c-MA2	28,622	4,597	541.74	0.2	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
c-MA3	56,600	7,197	1,264.37	0.5	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
n-GT1	21,552	2,957	580.82	0.2	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
n-OM1	81,399	22,252	1,013.37	0.4	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注6
ストーリア神宮前	123,942	21,351	1,894.70	0.7	平成31年３月末日	期間満了日の３か月前までに意思表示なき場合は同条件で更に1年間更新され、その後も同様。	注5
主要なテナントの合計	6,387,402	701,657	233,964.81	87.2	－	－	－
合計	7,175,870	807,457	268,174.71	100.0	－	－	－

（注１）「年間賃料」は、平成22年３月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。）を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。

（注２）「敷金・保証金」は、平成22年３月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく敷金（敷引きがある場合には敷引き後の金額）及び保証金の残高の合計額を千円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「賃貸面積」は、上記のテナントを賃借人として平成22年３月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づきますが、算出の基準となる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）「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産又は信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）平成21年４月30日付で、賃借人の地位が、有限会社リプラス・レジデンシャル１号又は有限会社リプラス・レジデンシャル２号から合同会社日本賃貸住宅（特別目的会社）に譲渡されました。

（注６）平成21年５月１日付で、有限会社リプラス・レジデンシャル１号又は有限会社リプラス・レジデンシャル２号との間で締結されていた各運用資産に係る賃貸借契約が合意解約され、同日付で、不動産については本投資法人、本資産運用会社及び合同会社日本賃貸住宅の間で、また、信託不動産については本投資法人の承諾のもと各運用資産に係る不動産信託受託者、本資産運用会社及び合同会社日本賃貸住宅の間で、これに代わる新たな賃貸借契約が締結されました。

（ニ）個別資産の概要

本投資法人が平成22年３月31日現在保有する運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の頁に記載した表にまとめた通りであり、記載事項に関する説明は、以下の通りです。

ａ．物件特性に関する説明

「物件特性」の記載は、本資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

ｂ．所在地、土地、建物に関する説明

ⅰ．所在地の「住所」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていないものは、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」は、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）第２条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。

ⅱ．土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

ⅲ．土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

ⅳ．土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

ⅴ．土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

ⅵ．土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

ⅶ．建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。

ⅷ．建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づき、以下の略称により記載しています。
RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造

ⅸ．建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。

ⅹ．「賃貸可能面積」は、平成22年３月31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。

ⅹⅰ．「賃貸可能戸数」は、平成22年３月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。

ⅹⅱ．建物の「建築年月日」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。

ｃ．受託者に関する説明

「受託者」は、平成22年３月31日現在における信託受託者を記載しています。平成22年３月31日現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産については「－」と記載しています。

ｄ．取得価格に関する説明

「取得価格」は、当該運用資産の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された消費税等相当額を除く不動産等の譲渡金額）を記載しています。

ｅ．PM会社、サブPM会社

「PM会社」「サブPM会社」は、本書の日付現在におけるPM会社及びサブPM会社を記載しています。

ｆ．マスターリース会社、マスターリース種別に関する説明

ⅰ．「マスターリース会社」は、本書の日付現在において当該資産につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

ⅱ．「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

ｇ．特記事項

「特記事項」は、各運用資産に関する権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、各運用資産の一部については、航空法又は自衛隊法に基づく高さ制限を受けますが、個別の記載はしていません。

ⅰ．運用資産の概要

物件番号 ： 0-1-001　物件名称 ： サテラ北34条					
物件特性	札幌市営地下鉄南北線「北34条」駅から徒歩3分（札幌まで4駅7分）に立地します。当該路線の他、北区には、JR学園都市線や近隣幹線道路である石狩街道を運行している路線バスがあり、交通施設に恵まれています。近年では札幌駅北口の再開発事業も進み、IT関連企業を中心とした進出意欲が高まり単身社会人の需要があるだけでなく、交通等の利便性を指向する高齢者ニーズに対応した住居エリアとしても注目されつつあります。本物件は駅からも近く、近隣にショッピングセンターや飲食店等の生活利便施設も多くありますが、生活基盤が車であることから全181戸に対して107台分の専用駐車場を備え、駐車場及び駐輪場も充実しています。札幌市内には大学が11校あり、札幌市内の地下鉄・市電・バスの交通網による移動アクセスの良さから、学生の需要も見込まれます。				
所在地	（住所）北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号		（地番）北海道札幌市北区北三十四条西五丁目120番66、120番69		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	3,398.25㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域 第2種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60% 200%／60%		延床面積	6,859.56㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,691.72㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	181戸
取得価格（百万円）		1,133		建築年月日	平成6年9月20日
PM会社		株式会社タカラ	サブPM会社		－
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-1-002　物件名称 ： カレラ2.9					
物件特性	札幌市電「中央区役所前」駅から徒歩3分に立地します。近隣には商店街もありますが、市内中心部商業地域にも徒歩圏内であり、交通利便性は良好です。札幌の中心街までのアクセスも良く、近隣には官公庁施設もあるため、幅広い需要が見込まれます。また本物件は、大手建物管理会社との間で平成27年12月31日を期限とする建物一括賃貸借契約が締結されています。本物件は1LDK26戸からなり、社会人や学生等の単身者の他、セキュリティー設備が備えられた物件であるため、単身女性の需要も見込まれます。				
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南二条西九丁目24番4号		（地番）北海道札幌市中央区南二条西九丁目999番27、999番28		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	262.53㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,107.91㎡
受託者		－		賃貸可能面積	956.31㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		281		建築年月日	平成16年3月12日
PM会社		株式会社タカラ	サブPM会社		－
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-1-003　物件名称 ： サッポロヒルズ					
物件特性	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩4分に立地します。主要街路、地下鉄、路面電車、主要バス路線等が整備され、交通網は札幌市内で最も整備されており、市内中心部や郊外への交通利便性は良好です。札幌駅の高架化に伴う駅周辺の整備が進行し、札幌駅周辺ゾーンの伸張が著しく、集客度がさらに高まり、人気のエリアとなっています。本物件は1LDK18戸、2LDK10戸で構成され、単身者や若いファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号		（地番）北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	264.46㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	600%／80%		延床面積	1,340.95㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,197.83㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		287		建築年月日	平成15年10月25日
PM会社		株式会社タカラ	サブPM会社		－
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-1-004　物件名称 ： サテラ永山					
物件特性	JR宗谷本線「永山」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、快速列車の停車駅であり、北海道上川支庁合同庁舎や旭川大学の利用駅です。当該駅から旭川までは宗谷本線で2駅約15分と交通利便性も良く、学生の他、旭川へ通勤する単身社会人の需要も見込まれます。単身者の需要が多いことから、本物件は1K39戸、1DK37戸全76戸及び店舗3区画のマンションとして構成されており、近隣に大きな建物が無いため陽当たりも良好です。また、敷地内には駐車場を48台分確保しています。				
所在地	（住所）北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号		（地番）北海道旭川市永山二条二十二丁目144番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,372.00㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域		構造・階数	①RC陸屋根7階建 ②S亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60%		延床面積	①3,422.59㎡、②166.75㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,904.83㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	79戸
取得価格（百万円）		342		建築年月日	①平成9年2月19日 ②平成8年3月14日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	株式会社アーバンライフ建築総合研究所	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-1-023　物件名称 ： willDo南12条					
物件特性	札幌市電山鼻西線「西線11条」停留所より徒歩7分に立地します。この地域は中央区内の通称「山鼻」、「幌西」地区等の住宅一円であり、戸建住宅、共同住宅が多く所在する札幌市内でも住環境の良好な住宅地の一つです。周辺地域は、ファミリー向けの共同住宅への需要が多く見込まれるエリアでもあり、また、利便性が高いことから単身者用マンションへの需要も高い地域です。本物件は、1LDK48戸で構成される共同住宅です。				
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目1番39号		（地番）北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目805番8		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	845.19㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,905.20㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,637.76㎡
信託期間満了日		平成28年8月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		460		建築年月日	平成18年1月26日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-1-032　物件名称 ： willDo北24条					
物件特性	地下鉄南北線「北24条」駅から徒歩約5分に立地します。本物件周辺は、商業、サービス業、飲食業が集積していることに加え、行政機関やコンベンション施設も立地しており、北区の中心的位置付けになっています。更に、北海道中心地である「さっぽろ」駅までかかる路線を使用することにより約5分とアクセスも良好です。本物件は、地上10階建の1LDKデザイナーズマンションで平成18年2月竣工物件であり、外壁等は打ちっぱなしコンクリート壁で目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	（住所）北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号		（地番）北海道札幌市北区北二十五条西五丁目22番159		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	330.57㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,477.53㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,279.89㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格（百万円）		316		建築年月日	平成18年2月27日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-1-033　物件名称 ： フラットカレラ					
物件特性	地下鉄南北線の「中島公園」駅から徒歩4分に立地します。「中島公園」駅から北海道の商業・生活の中心地である「札幌」駅まで5分、札幌最大の繁華街を有する「すすきの」駅まで2分と中心地に近接しているため、本物件の存する地域は生活利便性・交通利便性共に優れた地域となっています。本物件は地上9階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号		（地番）北海道札幌市中央区南九条西五丁目285番27		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	312.85㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,158.34㎡
受託者		―		賃貸可能面積	971.15㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		290		建築年月日	平成13年12月7日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-1-034　物件名称 ： s13w9 h+					
物件特性	市電山鼻線「行啓通」駅から徒歩約5分に立地します。本物件周辺は、戸建住宅とマンション等が混在する住宅地域です。市内の中心商業地のひとつである「すすきの」駅まで徒歩約9分と交通至便な立地特性から、近年の都心回帰傾向と相俟ってマンションの新規供給が増加しつつあるエリアとなっています。本物件の立地条件、デザイナーズマンションなどのグレード等を考慮すると、このエリア内においても十分な競争力を有する物件となっています。本物件は地上10階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。				
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号		（地番）北海道札幌市中央区南十三条西九丁目720番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	668.33㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	2,145.82㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,836.38㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		463		建築年月日	平成18年1月31日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-1-035　物件名称 ： s9w12 h+					
物件特性	札幌市電「西線9条旭山公園通」駅より徒歩6分に立地します。本物件の周辺エリアは、西屯田通り沿いに中高層のマンションや事業所等が建ち並び、近年では、着工面積・戸数とも増加傾向を示しており、供給が勢いづいている地域です。また札幌市電を利用することにより札幌の商業地である「大通」駅まで約13分と中心部へのアクセスも良好です。本物件は地上10階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。				
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号		（地番）北海道札幌市中央区南九条西十二丁目786番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	778.57㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根14階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	2,668.97㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,246.01㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	55戸
取得価格（百万円）		533		建築年月日	平成18年10月27日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	隣地所有者の所在を確認できないため、本物件土地と当該隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-1-036　物件名称 ： willDo南平岸					
物件特性	地下鉄南北線「南平岸」駅から徒歩約12分に立地します。本物件周辺は、幹線沿いにロードサイド型店舗、大型医療機関等が建ち並び、その背後は戸建住宅、マンション等が混在する住宅地域となっています。本物件の立地条件、グレード等を考慮すると、エリア内においても十分な競争力を有する物件となっています。本物件は、地上10階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。				
所在地	（住所）北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号		（地番）北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目13番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	419.85㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根地下1階付10階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	1,667.84㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,218.96㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格（百万円）		315		建築年月日	平成18年3月20日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件土地から北側隣地及び南側隣地へフェンスの一部がそれぞれ越境していますが、当該越境についてはいずれも、隣地所有者との間で、将来建物の再築を行う際に越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

物件番号 ： 0-2-037　物件名称 ： willDo西下台町					
物件特性	JR東北本線「盛岡」駅から約2,200mに立地します（「盛岡」駅下車バス約10分で「館坂橋」バス停下車徒歩約5分）。本物件の東側には岩手大学の広大な敷地があり、周辺は岩手大学の学生をターゲットとしたマンションやアパートが多く見られます。間取りは1K タイプで専有面積はすべて30.24 ㎡の学生向けマンションですが、オートロックや宅配ボックスがついており、また専有部分は冷暖房、ウォシュレット、シャンプードレッサー等が備えられています。競争力も見込め今後も安定的な収入が確保できるものと推定されます。本物件は、地上5階建1Kから構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）岩手県盛岡市西下台町16番32号		（地番）岩手県盛岡市西下台町40番1、40番2、41番13、40番4・38番7（公衆用道路）		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,546.86㎡（注1）		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	2,508.35㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,304.00㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	76戸
取得価格（百万円）		512		建築年月日	平成18年5月23日
PM会社	株式会社バーシティハウス		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅(注2)		マスターリース種別	パス・スルー型 （サブマスターリースにおいて賃料保証型）	
特記事項	本物件土地に敷設したアスファルトが隣地に越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来建物の再築を行う際に越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

（注1）本物件土地の一部（約103㎡）が道路として使用されています。
（注2）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から株式会社バーシティハウスに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 ： 0-2-054　物件名称 ： willDo上杉3丁目					
物件特性	地下南北線「勾当台公園」駅から徒歩約8分に立地します。近隣は都市型商住混在地域に存し、マンション、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ地域になっています。仙台市中心部に位置した立地から、最寄駅である「勾当台公園」駅より「仙台」駅まで約3分で移動できるなど、市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好です。 本物件は1K・1DKを中心に構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えています。				
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号		（地番）宮城県仙台市青葉区上杉三丁目2番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	839.87㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%、300%／80%		延床面積	1,594.43㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,517.81㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	46戸
取得価格（百万円）		506		建築年月日	平成19年3月22日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件番号 ： 0-2-065　物件名称 ： グランメゾン七福					
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「富沢」駅から徒歩約7分に位置する単身者向けの共同住宅になっています。「富沢」駅の隣駅である「長町南」駅には太白区全体に影響を与える大型店舗「ザ・モール」があり、生活利便性が高くなっています。さらに、「富沢」駅より仙台市の中心商業地である「仙台」駅まで所要時間約12分と近接していることなどから、中心部へのアクセスも良好になっています。 本物件は、概ね専有面積約25㎡程度のワンルームタイプで構成されており、住戸数の半分以上の駐車場が確保されています。建物外観は築後約10年ほど経過していますが、修繕も行われており、良好に管理されています。				
所在地	（住所）宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号		（地番）宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	832.21㎡		用途	共同住宅、店舗
	用途地域	第2種中高層住居専用地域		構造・階数	SRC亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,183.59㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,083.70㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格（百万円）		342		建築年月日	平成11年2月26日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-3-079　物件名称 ： willDo礎町					
物件特性	ＪＲ信越本線「新潟」駅から徒歩約23分に立地します。また、商業中心地である古町エリアや万代シティエリアは800m～1.5km圏内にあり、その他に、新潟市内の主要な交通機関であるバス路線についても「礎町」バス停が徒歩約6分の位置にあり、当該バス停より7～20時の間、2～6分の運行間隔で「新潟」駅までアクセスできるなど交通利便性も確保された地域です。本物件は1LDKのワンルームタイプで構成されています。専有部設備として、浴室には追い焚き、トイレにはウォシュレット、居室には2つのクローゼットなどがあります。これら十分な設備を整えることにより、古町エリア及び「新潟」駅周辺エリア勤務の社会人の需要に応じられる物件となっています。				
所在地	（住所）新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番地1		（地番）新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番1、2269番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	659.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	2,174.07㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,868.64㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		462		建築年月日	平成19年2月19日
PM会社	信濃土地株式会社		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-3-080　物件名称 ： willDo笹口					
物件特性	ＪＲ信越本線「新潟」駅から徒歩約10分かつ、新潟市内の主要な交通機関であるバス路線の「笹口」バス停から徒歩約2分に立地します。商業施設として、「新潟」駅南口にはけやき通り沿いに飲食店等が集まり、ディスカウントストアや大型書店も進出するなど、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。本物件は1LDKのワンルームタイプで構成されており、新潟市の中心地近接性などから、駅周辺に集積された企業勤務者や大学・専門学校生の需要に適した物件となっています。				
所在地	（住所）新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14		（地番）新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番14		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	284.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,055.84㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,008.00㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		266		建築年月日	平成19年2月21日
PM会社	信濃土地株式会社		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-005　物件名称 ： willDo越谷					
物件特性	東武伊勢崎線「越谷」駅徒歩3分に立地します。当該路線は、東京メトロ半蔵門線との直通運転により「渋谷」駅までのアクセスが可能となり、交通利便性が良好です。当該地域は一般戸建住宅、共同住宅及び店舗等が混在し、かつて日光街道の宿場町として発展した地域ですが、現在においても商業施設や銀行等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。本物件は、平成17年5月に竣工し、1K （21.00～30.00㎡）の単身者用マンションであり、地域内では比較的希少なオートロック設備が女性に好評です。また、本物件は防災・防犯・内装設備が充実していることもあり、今後も安定した需要が見込まれます。				
所在地	（住所）埼玉県越谷市弥生町11番13号		（地番）埼玉県越谷市弥生町815番22、821番5、822番5、822番6		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	516.40㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,403.70㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,230.28㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	49戸
取得価格（百万円）		499		建築年月日	平成17年4月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-006　物件名称 ： ジョイフル狭山					
物件特性	西武新宿線「狭山市」駅から徒歩6分に立地します。当該駅より、急行にて、「高田馬場」駅までの所要時間は約40分と交通利便性が良好です。狭山市駅周辺は、旧来からの商業地域として、銀行や商業施設が集積しており生活利便性が高い地域です。また、郊外型の大型店舗の進出により、生活利便性はさらに高まっています。本物件はオートロックを採用し、マンション内にコインランドリーを設置していますが、当該地域においてこのような設備を備えた賃貸マンションはありません。単身者向けワンルームタイプのマンションとして、引き続き安定した需要が見込まれます。				
所在地	（住所）埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号		（地番）埼玉県狭山市入間川二丁目2679番1、2679番7、2679番9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	620.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,046.61㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	870.97㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	52戸
取得価格（百万円）		216		建築年月日	平成3年7月29日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-007　物件名称 ： ルミエール八王子					
物件特性	京王高尾線「山田」駅から徒歩5分に立地します。農地も散見できる閑静な住宅地にあり、低層住宅及び共同住宅（賃貸）が混在している地域です。八王子市内には約20校の大学があり、閑静な学習環境を求める大学生の需要の高い地域です。平成20年3月31日現在、ワンルーム全94戸のうち91戸については学校法人一校と契約しており、入居者の入替はあるものの、稼働率は安定しています。また、当該学校法人からは、今後一般のテナントに賃貸している居室に空室が発生した場合、随時契約を希望する旨の申し入れを受けており、将来的にも安定した需要が見込まれます。				
所在地	（住所）東京都八王子市小比企町517番3号		（地番）東京都八王子市小比企町519番1、517番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,595.42㎡(注)		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	2,254.89㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,649.70㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	94戸
取得価格（百万円）		480		建築年月日	昭和61年3月14日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約44㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： 0-4-008　物件名称 ： willDo清澄					
物件特性	東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩7分に立地します。当該駅の他に東京メトロ東西線「門前仲町」駅までも徒歩14分の位置にあり、交通利便性は良好です。本物件の用途地域は準工業地域であり、住宅・工場の混合地域です。都市接近性に優れ、都立清澄公園に面しており、住環境は良好です。				
所在地	（住所）東京都江東区清澄一丁目2番24号		（地番）東京都江東区清澄一丁目8番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,775.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	9,948.90㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	7,497.46㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	200戸
取得価格（百万円）		5,024		建築年月日	平成17年12月26日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅(注)		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から株式会社ジョイント・プロパティに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 ： 0-4-009　物件名称 ： ターキーズ田園調布第2					
物件特性	東急池上線「御嶽山」駅から徒歩4分に立地します。東急池上線沿線は、東急グループの開発による良好な住環境の住宅が数多く存在しており、当該駅周辺も人気の高いエリアの一角です。当該駅周辺には大型スーパーが２店あり、商店街も活気があり、交通・生活ともに利便性は良好です。本物件は、オートロックを備えた27戸のワンルームタイプのマンションであり、大田区の東急電鉄沿線には大学や専門学校が多く存在することから、学生の需要が見込まれます。また、「渋谷」駅を中心に東急電鉄各線の乗り換えアクセスが良好なため、単身社会人の需要も見込まれます。				
所在地	（住所）東京都大田区田園調布本町57番8号		（地番）東京都大田区田園調布本町155番10、155番11		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	248.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準住居地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	491.78㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	462.12㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		281		建築年月日	平成元年2月6日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-010　物件名称 ： willDo本千葉					
物件特性	JR外房線「本千葉」駅から徒歩1分に立地します。当該駅の北側に千葉県庁等の行政施設がある千葉の中心部に位置しています。近隣には千葉大学があり、単身者の他に学生の需要も多く、駅前通りに面した好立地に位置しているため、ワンルームタイプのマンションには最適です。駅前通りの立地であることから飲食店や商業施設が充実しており、交通利便性と生活利便性も良好です。				
所在地	（住所）千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号		（地番）千葉県千葉市中央区長洲一丁目53番3		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	建物	所有形態	所有権(区分)
	面積	545.94㎡		用途	居宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC陸屋根地下1階付8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	2,201.20㎡
受託者		―		賃貸可能面積	1,903.82㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		379		建築年月日	平成2年10月29日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-011　物件名称 ： willDo横浜南					
物件特性	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩5分に立地します。当該駅から横浜の中心地、関内までは同線を利用して5分と交通利便性に優れ、また、関内から続くショッピングモールも徒歩圏内にあり、生活利便性が良好な地域です。本物件は、1K全21戸のワンルームタイプのマンションでありながらバス・トイレが別、床がフローリングである等テナントの需要が高い設備を整えています。本物件から徒歩約3分にはコンビニエンスストアやスーパーが存在し、生活利便性の良好な地域です。				
所在地	（住所）神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9号		（地番）神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	196.95㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	641.86㎡
受託者		―		賃貸可能面積	493.59㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		233		建築年月日	平成14年2月5日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-012　物件名称 ： サイトピア					
物件特性	JR横浜線「淵野辺」駅から徒歩5分に立地しています。最近では学園都市としても注目を浴び、桜美林大学、國學院大學、青山学院大学等の学生の需要が見込まれる地域となっています。また、企業の工場等も近接地域にあるため単身者の需要も見込まれます。物件周辺には鹿沼台公園もあり、閑静な住宅街となっており、駅前は商業施設が立地し生活利便性も良好です。				
所在地	（住所）神奈川県相模原市鹿沼台二丁目10番13号		（地番）神奈川県相模原市鹿沼台二丁目1982番15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	654.00㎡		用途	店舗・事務所・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC・RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	1,949.05㎡
受託者		―		賃貸可能面積	1,697.50㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	86戸
取得価格（百万円）		506		建築年月日	昭和62年10月31日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-024　物件名称 ： VISTAシュプリーム					
物件特性	小田急線「町田」駅より徒歩8分、JR「町田」駅まで徒歩10分、に立地します。近隣地域は、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域です。新宿まで約35分、横浜まで約30分と交通利便性は高く、町田駅前商業施設は活気があり、単身者向けの需要が高い地域です。本物件は1R35戸、1LDK1戸、事務所1で構成される共同住宅・事務所です。				
所在地	（住所）東京都町田市中町一丁目8番12		（地番）東京都町田市中町一丁目507番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	533.49㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	第2種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	914.28㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	892.88㎡
信託期間満了日		平成28年8月31日		賃貸可能戸数	37戸
取得価格（百万円）		563		建築年月日	平成17年3月3日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-025　物件名称 ： ジョイ尾山台					
物件特性	東急大井町線「尾山台」駅より徒歩4分に立地します。本物件は住商混在地域にあり、人気の二子玉川、自由が丘にも近いことから利便性、接近性立地条件に優れた環境でもあります。また、最寄り駅から徒歩5～6分圏内の物件は、利便性が高く人気もあり、多くの需要が見込まれます。本物件は1K6戸、1LDK3戸、2DK3戸、3LDK6戸、店舗3で構成される店舗・共同住宅です。				
所在地	（住所）東京都世田谷区尾山台三丁目9番10		（地番）東京都世田谷区尾山台三丁目9番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	446.28㎡		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60%		延床面積	1,221.70㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,064.55㎡
信託期間満了日		平成28年8月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		624		建築年月日	昭和60年7月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件建物については、建築時の建築基準法違反は認められないものの、昇降機については既存不適格となっており、将来の増改築等の際には、現行法に適合させる必要があります。				

次へ

物件番号 ： 0-4-031　物件名称 ： willDo大塚					
物件特性	JR山手線「大塚」駅より約徒歩7分（約550m）に立地します。本物件の周辺地域は、低層戸建住宅・賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。最寄り駅の「大塚」駅からは、池袋・新宿・渋谷・東京等への都内各所への交通利便性が良好です。本物件の周辺地域には、駅から比較的近いにもかかわらず、占有面積が広い単身者用マンションが比較的少なく、空室率は今後も低い水準で推移するものと推測されます。本物件は、1SDK11戸、１DK10戸、１LDK5戸及び２DK1戸から構成される共同住宅です。				
所在地	（住所）東京都豊島区北大塚一丁目23番18号		（地番）東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	605.57㎡(注)		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%／70%		延床面積	1,168.57㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,091.54㎡
信託期間満了日		平成28年10月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		725		建築年月日	平成6年3月30日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約0.99㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： 0-4-038　物件名称 ： willDo新座					
物件特性	JR武蔵野線「新座」駅より徒歩約7分に立地します。「新座」駅周辺には飲食店が建ち並んでいることに加え大型商業施設も立地し、スーパーやフードガーデンのほか、ドラッグストア、雑貨店等が入居営業しているなど生活利便性は相対的に高いと判断できます。また、近隣2～3km圏内には大学が数校存在していることから学生及び若年層の単身勤労者をターゲットとする本物件のマンション仕様は当該需要に適しており、今後も需要が見込めます。本物件は地上6階建の1Kから構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）埼玉県新座市野火止四丁目5番41号		（地番）埼玉県新座市野火止四丁目757番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	663.40㎡		用途	共同住宅・車庫・駐輪場
	用途地域	準住居地域		構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,503.52㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,260.00㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	56戸
取得価格（百万円）		590		建築年月日	平成18年11月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件は、新座市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱に基づき、56台分の駐車場が必要ですが、新座市長との確認に基づき20台分のみの駐車場が設置されています。				

物件番号 ： 0-4-039　物件名称 ： 東信松涛マンション					
物件特性	京王井の頭線「神泉」駅から徒歩4分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩9分に立地します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質量を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通利便性及び生活利便性は総じて良好であることに加え、純粋な住宅としての利用だけでなくSOHO等の小規模オフィスとしての潜在需要も望めることなどから安定的な賃貸需要が見込まれます。本物件は地上4階建のワンルームマンションで昭和53年築の築古マンションですが、一部居室部分や外壁をリノベーションし、加えて定期的な修繕が行われているため、建物・設備共に良好な状態にあります。				
所在地	（住所）東京都渋谷区松涛一丁目27番7号		（地番）東京都渋谷区松涛一丁目38番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	585.71㎡(注)		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	1,236.01㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,044.66㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		912		建築年月日	昭和53年6月27日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約27㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： 0-4-055　物件名称 ： ハーモニー上北沢					
物件特性	京王線「八幡山」駅より徒歩約4分に立地します。本物件の周辺は、中層賃貸マンションが多く、戸建住宅等も存する住宅地域であり、古くからマンション、戸建開発が行われた既成市街地です。また、最寄り駅から「新宿」駅まで約20分と、交通利便性も確保されています。総戸数は29戸、すべて1Kタイプでミニ冷蔵庫とエアコンが1台標準設置されています。また、クローゼット等の収納スペースも備わっており、単身者向けの賃貸マンションとしては標準的な設備水準となっています。平成5年2月竣工物件ですが、平成19年2月に外壁部塗装やシーリングの全面的な改修等を実施しており、良好に管理されています。				
所在地	（住所）東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号		（地番）東京都世田谷区上北沢四丁目1072番16、1072番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	350.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%／70%		延床面積	662.15㎡
受託者		－		賃貸可能面積	539.48㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		400		建築年月日	平成5年2月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-062　物件名称 ： willDo南浦和					
物件特性	JR京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅から徒歩6分に立地します。近隣地域は、中層の共同住宅、店舗付戸建住宅等建ち並ぶ中に、駐車場等も点在する地域です。最寄り駅である「南浦和」駅は2路線の利用が可能であるほか、東京都中心部へと向かう京浜東北線は、平日7時～8時のラッシュ時で1時間当たり約8本が「南浦和」駅からの始発電車となっており、埼玉県南部の京浜東北線沿線の駅において、その選好性は高いです。本物件は、全戸南向き、貸室内はコンクリート打ち放しの1R28戸、店舗1から構成されており、設備については、オートロック、TVモニター付インターホン、ウォシュレット等が備わり需要者のニーズを十分満たす仕様となっています。				
所在地	（住所）埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号		（地番）埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目563番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	376.21㎡		用途	共同住宅、店舗
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	800.93㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	725.62㎡
信託期間満了日		平成29年8月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		396		建築年月日	平成19年3月22日
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-069　物件名称 ： カレッジスクエア北池袋					
物件特性	東武東上線「下板橋」駅から徒歩約9分に立地しており、商業中心地である「池袋」駅までの乗車時間は約4分と都心部に近接しています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）を標準に構成されています。その都心接近性から、学生専用マンションとして安定した稼動が見込まれ、また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。				
所在地	（住所）東京都板橋区熊野町5番11号		（地番）東京都板橋区熊野町5番3、5番22、5番24		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	332.25㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、準工業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	500%／80%、300%／60%		延床面積	1,215.44㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,065.00㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	50戸
取得価格（百万円）		727		建築年月日	平成18年2月28日
PM会社		株式会社毎日コムネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		株式会社毎日コムネット	マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約8.03㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： 0-4-070　物件名称 ： カレッジスクエア東武練馬					
物件特性	東武東上線「東武練馬」駅から徒歩約5分に立地しています。駅前にはショッピングセンターや飲食店等も多く見られ、また最寄り駅より「池袋」駅までの乗車時間は約16分となっており、生活利便性及び都心部へのアクセス等の交通利便性も良好となっています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）を標準として構成されています。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼動が見込まれ、また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。				
所在地	（住所）東京都板橋区徳丸三丁目5番21号		（地番）東京都板橋区徳丸三丁目152番1、152番17、152番21		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	573.02㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%、300%／80%		延床面積	1,706.90㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,360.10㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格（百万円）		892		建築年月日	平成17年10月31日
PM会社		株式会社毎日コムネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		株式会社毎日コムネット	マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	西側隣地から本物件土地に隣地建物の樋、樋受け及び換気設備（フード）等が越境していますが、当該越境については、当該建物所有者が修繕等を行う場合に越境箇所の是正をする旨合意がなされています。ただし、一部建物所有者との間においては、当該覚書の作成に係る代理権限を与えた事実が未確認です。				

物件番号 ： 0-4-071　物件名称 ： カレッジスクエア赤塚					
物件特性	東京メトロ有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩約7分、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約9分に立地し、2駅2路線の利用が可能となっています。学生専用マンションとして賃貸されており、東武東上線沿線には各種大学・専門学校が多く見られることから、安定的な稼働が見込まれます。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）を標準に構成されています。各居室設備として、エアコン、バス・トイレ別、フローリング、室内洗濯機置場などが備えられており、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。				
所在地	（住所）東京都練馬区北町三丁目15番14号		（地番）東京都練馬区北町三丁目829番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	401.38㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60%		延床面積	1,360.07㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,110.75㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		734		建築年月日	平成18年3月15日
PM会社		株式会社毎日コムネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		株式会社毎日コムネット	マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-072　物件名称 ： カレッジスクエア東久留米					
物件特性	西武池袋線「東久留米」駅から徒歩約3分に立地します。最寄駅である「東久留米」駅からは「池袋」駅まで急行等利用により最短で約20分、「新宿」駅まで約40分と都心へのアクセスが比較的良好です。駅周辺には市役所などの公共機関や銀行・スーパーマーケット、飲食・物販店舗が集積しており、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。 本物件はワンループタイプ（1K）で構成されており、西武池袋線沿線・都心通学の大学生などの需要に十分応じられる学生専用マンションです。				
所在地	（住所）東京都東久留米市新川町一丁目4番24号		（地番）東京都東久留米市新川町一丁目299番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	250.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／100%		延床面積	1,175.55㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	936.72㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	45戸
取得価格（百万円）		523		建築年月日	平成19年9月26日
PM会社		株式会社毎日コムネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		株式会社毎日コムネット	マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-4-073　物件名称 ： カレッジスクエア早稲田Ⅱ					
物件特性	都電荒川線「早稲田」駅から徒歩約4分に立地しており、近隣は中層の店舗兼共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。「池袋」駅までは約20分、「新宿」駅までは約30分で移動できるなど、都心接近性に優れた立地となっています。 本物件は、ワンルームタイプ(1K)を標準に構成されています。最寄駅周辺には早稲田大学、日本女子大学、学習院大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼動が見込まれます。また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。				
所在地	（住所）東京都豊島区高田一丁目10番22号		（地番）東京都豊島区高田一丁目104番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	139.09㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第１種住居地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	395.43㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	297.24㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	14戸
取得価格（百万円）		215		建築年月日	平成19年7月20日
PM会社		株式会社毎日コムネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		株式会社毎日コムネット	マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-074　物件名称 ： カレッジスクエア茗荷谷					
物件特性	東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から徒歩約10分に立地します。本物件の存する文京区は、選好性の高い高級住宅が広く形成されると共に、東京大学や御茶ノ水女子大学、中央大学など多数の大学・教育機関が存する特徴を有しています。近年でも都心回帰の影響を受け居住人口は増加傾向にあり、住宅地として人気のあるエリアとなっています。最寄駅から「東京」駅まで約12分で移動できるなど、交通利便性は高く、駅周辺には飲食や物販・サービス店舗が集積されており、生活利便性も良好な環境を形成しています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）で構成されており、当該地域における学生の需要に十分応じられる物件となっています。				
所在地	（住所）東京都文京区大塚三丁目41番12号		（地番）東京都文京区大塚三丁目41番10、41番11、41番12		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	389.80㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,565.89㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,420.77㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	68戸
取得価格（百万円）		1,060		建築年月日	平成19年3月5日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	(1)信託不動産である建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃貸契約書により、譲渡及び改築・増築に際しては土地所有者の承諾を得ることが必要です。 (2)本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-4-075　物件名称 ： カレッジスクエア新小岩					
物件特性	JR総武線「新小岩」駅から徒歩約14分に立地し、本物件が位置する北口エリアは小規模な商業施設及び商店街が広がっています。現在、学生専用マンションとして賃貸されており、総武線沿線には各種大学・専門学校が多く所在するなど都心部への接近性から安定的な稼動が見込まれます。 本物件は、ワンルームタイプ(1K)を標準に構成されています。生活・交通利便性の両面から、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。				
所在地	（住所）東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号		（地番）東京都葛飾区東新小岩四丁目586番1、586番11、586番12、587番1、587番2、587番3、587番4、587番16、587番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	682.51㎡（注）		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	第１種住居地域		構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,483.24㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,139.10㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		724		建築年月日	平成19年3月20日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	(1)本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。 (2)西側隣地から本物件土地に隣地建物2階窓枠フェンスの一部が越境しています。当該越境については隣地所有者との間で覚書を締結していますが、隣地所有者に係る署名者の権限が未確認です。				

（注）本物件土地の一部（約84.22㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： 0-4-076　物件名称 ： カレッジスクエア木場					
物件特性	東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約6分に立地します。生活利便施設として、首都圏最大規模の映画館併設型のショッピングセンターがあり、生活利便性の高い地域となっています。また、「東京」駅まで16分、「御茶ノ水」駅まで約20分と都心部へのアクセスもよく、交通利便性も確保されています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。				
所在地	（住所）東京都江東区東陽一丁目25番7号		（地番）東京都江東区東陽一丁目28番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	248.97㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／100%		延床面積	1,078.83㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	897.39㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	42戸
取得価格（百万円）		639		建築年月日	平成18年11月20日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-077　物件名称 ： カレッジスクエア錦糸町					
物件特性	JR総武線・東京メトロ「錦糸町」駅から徒歩約9分に立地します。「錦糸町」駅は「亀戸」「渋谷」「新宿」「池袋」「臨海副都心」とならび東京都により「東京副都心」に定められた、東京を代表する街になっています。最寄駅前にはデパートやスーパー、大型電気製品店等、東東京におけるターミナル駅として商業施設が集積されており、生活利便性の高い地域になっています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）で構成されており、JR総武線沿線上にある日本大学や明治大学などの学生をターゲットとし、学生の需要に十分応じられる物件となっています。				
所在地	（住所）東京都江東区毛利二丁目9番7号		（地番）東京都江東区毛利二丁目9番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	244.16㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	749.27㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	667.36㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格（百万円）		490		建築年月日	平成18年3月24日
PM会社		株式会社毎日コムネット	サブPM会社		―
マスターリース会社		株式会社毎日コムネット	マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-4-078　物件名称 ： カレッジスクエア早稲田					
物件特性	東京メトロ東西線「早稲田」駅・都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約8分に立地します。当該エリアは早稲田大学が存するほか、各種専門学校が多く立地していることから学生向けの飲食店や賃貸マンション・アパートが多く見られる地域となっています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）で構成されており、外装はタイル張りで、デザイン性と耐久性を備えています。都心接近性・利便性の高さ及び学生街であることから、学生の需要に十分応じられる物件となっています。				
所在地	（住所）東京都新宿区弁天町157番9号		（地番）東京都新宿区弁天町157番9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	252.99㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根地下1階付3階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	431.71㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	392.03㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	19戸
取得価格（百万円）		316		建築年月日	平成19年3月20日
PM会社		株式会社毎日コムネット	サブPM会社		―
マスターリース会社		株式会社毎日コムネット	マスターリース種別		賃料保証型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

（注）本物件土地の一部（約19.94㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： 0-4-089　物件名称 ： レキシントン・スクエア新宿御苑					
物件特性	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩約5分に立地する鉄筋コンクリート造10階建の主に単身者向け共同住宅です。本物件は内外装等の仕上げ、設備水準が競合物件と比較して標準以上の水準にあります。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には小売店舗等の商業施設が多数集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込める物件です。				
所在地	（住所）東京都新宿区新宿一丁目36番15号		（地番）東京都新宿区新宿一丁目36番18、19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	402.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	363%／90%		延床面積	1,853.64㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,383.59㎡
信託期間満了日		平成29年3月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		1,010		建築年月日	平成17年8月3日
PM会社		東急リバブル株式会社	サブPM会社		―
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	当該事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-013　物件名称 ： willDo金山正木					
物件特性	JR中央本線「金山」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中する総合駅です。当該地域は、美術館や大型ショッピングセンター、アミューズメント施設等生活利便施設に恵まれています。本物件は、幹線道路から道路一本入った住宅地に所在し、近隣には築年の経過したマンションが点在するエリアとなっています。駅前大型商業施設の利便性から単身社会人や学生の需要が見込まれます。本物件は、1K48戸で構成されるワンルームタイプのマンションで、ペットの飼育が可能であることからより多くの需要が見込まれます。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号		（地番）愛知県名古屋市中区正木四丁目205番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	397.12㎡		用途	共同住宅・車庫・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,444.36㎡
受託者		―		賃貸可能面積	1,192.32㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		490		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-026　物件名称 ： エクセルシオール栄					
物件特性	名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩6分に立地します。本物件は栄地区商業中心地にも比較的近く、生活利便性の高い場所に位置しています。近隣地域は、独身若年層を対象とした賃貸需要が高い地域です。本物件は1DK48戸で構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号		（地番）愛知県名古屋市中区栄五丁目2201番1、2201番2、2201番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	630.38㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	500%／80%、400%／80%		延床面積	1,736.61㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,486.56㎡
信託期間満了日		平成28年8月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		641		建築年月日	平成14年3月12日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-027　物件名称 ： willDo日比野					
物件特性	名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅より徒歩3分に立地します。日比野地区は、良好な住宅地域として全般的に空室率が低い地域です。また、最寄り駅への接近性の点でも、徒歩3分の距離にあり、賃貸マーケットにおいて十分に競争力を発揮する立地です。また、都心へのアクセスに優れており、栄地区（「金山」駅から地下鉄名城線利用、直通）や名駅地区（「金山」駅にてJR東海道線に乗換え）等の都心地域への通勤者が多いエリアです。近隣地域では、都心近接の中でも比較的閑静な住宅街であるため、安定的な賃貸需要が見込まれます。本物件は、1R16戸、1K15戸で構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目9番22号		（地番）愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目931番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	262.25㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	823.64㎡
受託者		―		賃貸可能面積	767.25㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	31戸
取得価格（百万円）		317		建築年月日	平成18年1月16日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-040　物件名称 ： willDo千代田					
物件特性	名古屋市営地下鉄線「矢場町」駅から徒歩約6分に位置します。本物件は、名古屋市の商業の中心地である栄地区へも徒歩圏にあるほか、「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅への乗車時間は約7分と名古屋市都心部への交通利便性も良好です。本物件は、地上11階建の1K60戸から構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号		（地番）愛知県名古屋市中区千代田一丁目1005番、1006番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	322.07㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	500%／80%		延床面積	1,527.08㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,445.80㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		633		建築年月日	平成18年7月29日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-5-041　物件名称 ： willDo太閤通					
物件特性	名古屋市営地下鉄線「中村区役所」駅から徒歩約7分に立地します。本物件は、近年再開発や大型企業の移転に伴い発展目覚しい「名古屋」駅へ1駅と接近性が良好であり、賃貸需要は都心部に通勤する単身者が中心となります。本物件は、地上15階建の1K・1LDKから構成されるワンルームタイプのマンションで、概観はタイル貼りで落ち着きがあり、内装、仕上げ、設備水準はいずれも需要者のニーズに応え得る水準にあります。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号		（地番）愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4、20番9、名楽町一丁目41番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	856.71㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根15階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	3,190.39㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,127.32㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	98戸
取得価格（百万円）		1,120		建築年月日	平成18年8月24日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-5-042　物件名称 ： willDo金山					
物件特性	東海道線「金山」駅から徒歩約8分に立地します。徒歩圏内にショッピングセンターが存する等、生活利便性は良好です。本物件の近隣地域は、共同住宅、中小規模の工場・作業所が多くみられ、ターミナル駅である「金山」駅から徒歩圏に位置し、また、市内の主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は比較的良好です。本物件は、地上7階建の1K36戸から構成されるワンルームタイプのマンションで、内装等の仕上げ、貸室の規模・貸室内の設備については標準的な水準にあります。また、貸室の主たる開口部は道路又は本物件敷地の空地部分に面しており、採光・通風等の環境条件における問題は特にありません。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号		（地番）愛知県名古屋市熱田区沢下町102番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	489.37㎡		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	930.03㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	892.44㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格（百万円）		370		建築年月日	平成18年9月14日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-043　物件名称 ： willDo金山沢下					
物件特性	東海道線「金山」駅から徒歩約8分に立地します。徒歩圏内にショッピングセンターが存する等、生活利便性も良好です。近隣地域は、共同住宅、中小規模の工場・作業所が多くみられるもののターミナル駅である「金山」駅より徒歩圏に位置し、接面する県道（主要地方道弥富名古屋線）の側道沿いで、市内の主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は比較的良好です。本物件は、地上7階建の1K36戸から構成されるワンルームタイプのマンションで、内装等の仕上げ、貸室の規模・貸室内の設備については標準的な水準です。また、貸室の主たる開口部は道路または本物件土地の空地に面しており、採光・通風等の環境条件においては特に問題は認められません。					
所在地	（住所）愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号		（地番）愛知県名古屋市熱田区沢下町201番、213番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	517.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,017.76㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	970.80㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格（百万円）		375		建築年月日	平成19年1月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-5-056　物件名称 ： willDo勝川					
物件特性	ＪＲ中央本線「勝川」駅から徒歩約4分に立地します。春日井市は、名古屋市北部に接し名古屋都心まで約15ｋｍ、ＪＲ中央本線で約16分の距離で、名古屋都市圏の住宅都市となっています。本物件のエリアは、幹線道路沿いの商業施設や駅前商店街の利用も可能であることから、住宅用地の生活利便性は概ね保たれています。本物件は、コンパクトキッチン、オートロック、浴室大型鏡等が備わり単身者のニーズを十分に満たす仕様となっています。				
所在地	（住所）愛知県春日井市旭町一丁目2番1		（地番）愛知県春日井市旭町一丁目2番1、2番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	402.08㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,601.41㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,548.80㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	64戸
取得価格（百万円）		503		建築年月日	平成19年2月17日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-057　物件名称 ： ステージア黄金					
物件特性	近鉄名古屋線「黄金」駅から徒歩約4分、名古屋市営桜通線「中村区役所」駅から徒歩約11分に立地します。また、最寄り駅より「近鉄名古屋」駅まで約5分と、名古屋市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好なエリアになっています。 本物件はワンルームタイプ（1K）で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えており、単身者の需要に十分応じられ得る仕様となっています。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番		（地番）愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番、16番、17番、18番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	438.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、準工業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%、200%／60%		延床面積	1,725.48㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,651.21㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	67戸
取得価格（百万円）		600		建築年月日	平成19年2月17日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地から東側隣接地へコンクリート製擁壁頭部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、構築物を取り壊し新築する際、越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

物件番号 ： 0-5-063　物件名称 ： willDo稲永					
物件特性	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「稲永」駅から徒歩約6分に立地します。近隣地域は、中高層の共同住宅、戸建住宅、中小規模の工場、倉庫等が混在する住・工混在地域です。2004年の名古屋臨海高速鉄道あおなみ線開通に伴い、近年マンション等の建築が目立つようになり、住・工混在地域としての色彩を強めつつあります。中小規模の工場、倉庫等が未だに多く存しており、住環境にやや難はあるものの最寄り駅及び名古屋市中心部へのアクセスは比較的良好であり、日常生活上の利便性に難点はありません。設備については、オートロック等が備わり需要者のニーズを十分に満たすものとなっています。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市港区十一屋二丁目322番地		（地番）愛知県名古屋市港区十一屋二丁目322番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,229.59㎡		用途	共同住宅、事務所
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	2,457.69㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,348.20㎡
信託期間満了日		平成29年8月31日		賃貸可能戸数	91戸
取得価格（百万円）		641		建築年月日	平成19年3月28日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅（注）		マスターリース種別	パス・スルー型 （サブマスターリースにおいて賃料保証型）	
特記事項	本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅からサンコー・エア・セルティック株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 ： 0-5-066　物件名称 ： willDo東別院					
物件特性	名古屋市営名城線「東別院」駅から徒歩約8分に立地します。近隣地域は、共同住宅・事業所等が立ち並ぶ住商混在地域を形成しています。「名古屋」駅、「栄」駅などの中心部へ近接しており、賃貸需要等が盛んな地域になっています。 本物件は、専有面積約24㎡のワンルームタイプで構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えており、居室バルコニーは東方向の新堀川に面し採光など十分に確保されています。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区富士見町17番17号		（地番）愛知県名古屋市中区富士見町1723番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	358.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC陸屋根地下1階付12階建
	容積率/建ぺい率	500%／100%		延床面積	1,769.62㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,640.76㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格（百万円）		703		建築年月日	平成19年6月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件北側及び本物件土地に設置された擁壁の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で当該越境部分の使用を互いに無償で認める旨の覚書を締結しています。				

物件番号 ： 0-5-081　物件名称 ： willDo松原					
物件特性	名古屋市営鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約9分に立地します。生活利便施設として、南北約500m・東西約500mほどもある「大須商店街」のアーケードがあり、生活利便性が高い地域となっています。また、「名古屋」駅まで約3分と、都心部へのアクセスもよく交通利便性も確保されています。本物件は、ワンルームタイプ（1K）で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号		（地番）愛知県名古屋市中区松原二丁目1601番、1619番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	350.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,395.41㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,344.60㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		549		建築年月日	平成19年8月7日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-082　物件名称 ： willDo四日市鵜の森					
物件特性	近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約10分に立地します。当該エリアの周辺には、公園や病院、半径約1.5ｋｍ圏内には小学校や市役所が所在し、また、最寄り駅周辺には映画館複合型の商業施設などがあることから生活利便性が高い地域となっています。その他に、「近鉄名古屋」駅まで同路線を利用することにより約35分で移動できるなど名古屋中心地にも比較的近接しています。本物件は、1K、1LDK、2LDKから構成される複合タイプのワンルームマンションであり、外装をタイル張りし、デザイン性と耐久性を備えています。商業地接近性・利便性の高さや複合タイプであることなどから、ファミリーや単身者の需要に応じられる物件となっています。				
所在地	（住所）三重県四日市市鵜の森二丁目12番17号		（地番）三重県四日市市鵜の森二丁目759番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,064.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	2,426.31㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,160.00㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		529		建築年月日	平成19年9月25日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地から隣地（水路）へ境界壁のコンクリートが越境していますが、当該越境については隣地所有者との間で、当該越境の原因となった公共物の加工が許可されており、隣地所有者から問題としない旨の言質を得ています。				

物件番号 ： 0-5-086　物件名称 ：willDo代官町					
物件特性	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約７分に立地します。名古屋市の中心商業地域の一つである「栄」エリアまでは自転車での移動も十分可能であり、「名古屋」駅までも最寄り駅から約８分と中心部へのアクセスに優れています。また、本物件の存する名古屋市東区は、中心部へのアクセスに恵まれつつも一定の住環境も保持しており、比較的名声が高いエリアとなっています。 本物件は平成20年3月竣工、1Kシングルタイプで構成されており、中心部へのアクセスの良さを重視する社会人や学生による需要が見込める物件となっています。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市東区代官町40番6		（地番）愛知県名古屋市東区代官町4005番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	454.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域／近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根12階建
	容積率/建ぺい率	303.18%／80%		延床面積	1,408.79㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,320.00㎡
信託期間満了日		平成30年5月31日		賃貸可能戸数	55戸
取得価格（百万円）		655		建築年月日	平成20年3月6日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-5-088　物件名称 ： willDo高畑					
物件特性	名古屋市営地下鉄東山線「高畑」駅より徒歩約５分に立地する鉄筋コンクリート造10階建の単身者向け共同住宅です。高畑駅は地下鉄東山線の始発駅であり、「名古屋」駅までは約12分、「栄」駅まで約16分と中心部へのアクセスに優れています。 本物件は平成20年3月に竣工し、総戸数は54戸、1Kシングルタイプで構成されております。共用部分に宅配BOX、各室には浴室乾燥機やシャワートイレを備える等、単身者向け賃貸マンションとしては設備水準の高い物件です。このため、主として中心部への通勤利便性を重視する社会人による需要が見込める物件となっています。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地		（地番）愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番		
（地番）大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番10、11番12土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	348.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,700.70㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,319.22㎡
信託期間満了日		平成30年6月30日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		494		建築年月日	平成20年3月8日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-014　物件名称 ： willDo市岡					
物件特性	JR大阪環状線・大阪市営地下鉄中央線「弁天町」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、アーバンネットワーク（大阪近郊路線群）のエリアに分類され、大阪の中心（梅田）から電車で約10分と大阪都心部にも近く、大阪主要地への乗り継ぎアクセスも良好です。「弁天町」駅周辺は近年の再開発により商業施設や公共施設が充実しており、住環境及び利便性に優れています。本物件周辺は、閑静な住宅街が形成され、マンションや戸建て住宅が混在するエリアとなっています。また、交通利便性が良く、阪和線や関西本線等5線3駅の利用が可能です。このため、大阪港付近や大阪都心部に通勤する社会人等幅広い層の需要が見込まれます。本物件は、外観デザインを一部コンクリート打ち放しにする等デザイナーズマンションの趣を装い、また、設備もワンルームタイプのマンションでありながらIHクッキングヒーターやウォシュレット、TVモニター付インターホン等を備え付加価値を高めることで、周辺競合との差別化を図っています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番5号		（地番）大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番10、11番12		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	465.92㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、第2種住居地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%、300%／80%		延床面積	2,276.36㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,682.06㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	62戸
取得価格（百万円）		722		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-015　物件名称 ： willDo海老江					
物件特性	阪神電気鉄道「野田」駅及び地下鉄千日前線「野田阪神」駅から徒歩4分、JR東西線「海老江」駅から徒歩3分に立地します。本物件は、大阪都心部へのアクセスが良く、阪神本線やバス路線等交通利便性に優れています。本物件周辺は、駅前商店が点在しており、住宅と商店が混在する地域にあるため買物等の生活利便性にも優れています。本物件は、全28戸の広めのワンルーム（28㎡等）からなる物件であり、将来の高齢化対応も視野に入れたユニバーサル仕様（バリアフリー）設計を取り入れることにより、単身社会人の他に今後は高齢者層の需要も見込んでいます。				
所在地	（住所）大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号		（地番）大阪府大阪市福島区海老江五丁目7番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	204.06㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	949.82㎡
受託者		－		賃貸可能面積	763.63㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		350		建築年月日	平成18年2月8日
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-016　物件名称 ： willDo今福西					
物件特性	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目」駅から徒歩4分、国道1号線沿いに立地します。当該地域は、JR環状線、京阪電鉄本線及び地下鉄を利用することができ、幹線道路沿いには市バスが運行されており、交通利便性の整った地域です。本物件は、1R13戸、1DK14戸、2LDK1戸の他、1階に店舗1区画があり、すべての部屋が30㎡超と単身者向けとしては広い面積となっています。ペットの飼育が可能であるほか、設備面ではTVモニター付インターホン、システムチッキン、オートロック、ボックス型ゴミ置場を完備しています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号		（地番）大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	275.18㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,258.40㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,040.41㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		413		建築年月日	平成17年10月13日
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	サブPM会社		－
マスターリース会社		合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-017　物件名称 ： メゾンフローラ					
物件特性	神戸高速鉄道「花隈」駅から徒歩1分に立地します。近隣には商店街・病院・金融機関等があり、生活環境が良好な地域です。本物件が所在する中央区は神戸市のほぼ中央に位置し、神戸市のみならず兵庫県の政治経済の中心でもあり、西方には市営地下鉄が、北方には北神急行電鉄が運行されているため、商業施設等の集積度が高いエリアとなっています。また、神戸新交通ポートライナーの延線により平成18年2月に開港された神戸空港へのアクセスも容易になっています。三宮までは電車で2分であり、神戸市中心部への近接性にも優れています。本物件周辺には、小中学校等の教育機関や、商店街、スーパー等の商業施設も多く、日常の生活利便性も良好です。本物件は、1R11戸、1DK5戸、1LDK8戸、2DK5戸、2LDK6戸、3LDK1戸及び1階の店舗2区画で構成されており、様々なテナントの需要を見込んでいます。				
所在地	（住所）兵庫県神戸市中央区花隈町17番27		（地番）兵庫県神戸市中央区花隈町17番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	470.40㎡		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根・スレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	2,064.56㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,686.72㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格（百万円）		584		建築年月日	平成2年6月1日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-018　物件名称 ： ウィンドフォー南本町					
物件特性	阪急伊丹線「新伊丹」駅から徒歩6分に立地し、JR宝塚線「伊丹」駅にも徒歩圏内であり、都心へのアクセスに恵まれています。伊丹市内には、京都や神戸に向かう国道や中国自動車道が東西に併走しており、これら幹線道路等への接続性も良好なことから自動車による交通利便性にも恵まれています。本物件の所在する地域から徒歩圏内にある「JR伊丹」駅周辺には大型商業施設が複数進出しており、生活利便性にも恵まれています。本物件周辺の梅ノ木地区は市内有数の高級住宅街であり、また、小中学校区の人気が高いことから本物件の所在する地域の住宅地としての品位が保たれており、需要が高い地域です。本物件建物は平成3年7月築の全39戸からなる単身者用マンションであり、定期的に修繕や補修が行われています。				
所在地	（住所）兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号		（地番）兵庫県伊丹市南本町六丁目9番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	542.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,072.52㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	926.18㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	39戸
取得価格（百万円）		307		建築年月日	平成3年7月11日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-028　物件名称 ： willDo新大阪ｓⅠ					
物件特性	大阪市営地下鉄御堂筋線「東中島南方」駅より徒歩8分に立地します。近隣地域の周辺には西中島や新大阪などの商業地域が存在し、商業用途に関する需要は概ねこれらの地域に吸収されています。近隣地域は一部に事務所ビル等が混在していますが、土地利用は住宅系用途が中心で、周辺地域には戸建住宅、共同住宅等が並立しています。共同住宅の立地地域としては、交通・接近条件に優れた地域として利便性も高く、こうした地域特性もあって、近年は周辺地域において共同住宅の建設が増えています。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、ワンルームタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は、1K27戸から構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10		（地番）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	168.94㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	883.00㎡
受託者		－		賃貸可能面積	628.56㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		285		建築年月日	平成17年10月17日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-029　物件名称 ： グランメール東淀川					
物件特性	阪急千里線「柴島」駅より徒歩3分に立地します。近隣地域は、戸建住宅、共同住宅、建売住宅等が建ち並びます。利便性の高い住宅地域として小規模戸建住宅のほかに、共同住宅等も多く見られます。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、ワンルームタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は1K27戸から構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地(注1)	（住所）大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号		（地番）大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目336番2、336番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積(注1)	381.62㎡		用途(注1)	共同住宅
	用途地域(注2)	第1種住居地域		構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%／80%		延床面積(注1)	614.51㎡
受託者		―		賃貸可能面積	585.30㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		236		建築年月日(注1)	平成17年2月25日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-030　物件名称 ： willDo深江南					
物件特性	大阪市営地下鉄中央線「深江橋」駅及び千日前線「新深江」駅より徒歩12分に立地します。近隣地域は、工場、共同住宅、一般住宅が混在する住宅地域です。深江橋駅から本町駅まで約10分、新深江駅からなんば駅まで約9分と市内中心部へのアクセスに優れ、賃貸需要が高い地域です。本物件は、１LDK16戸で構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	（住所）大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番７号		（地番）大阪府大阪市東成区深江南三丁目22番、22番8、22番9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積(注1)	282.11㎡		用途(注1)	共同住宅
	用途地域(注2)	準工業地域		構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積(注1)	669.96㎡
受託者		―		賃貸可能面積	561.64㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	16戸
取得価格（百万円）		184		建築年月日(注1)	平成17年11月19日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-044　物件名称 ： willDo大日					
物件特性	地下鉄谷町線の「大日」駅から徒歩4分に立地します。「大日」駅から大阪の商業・オフィス街である「東梅田」駅まで18分、「新大阪」駅まで30分と交通利便性も良好な点から、大阪中心部への通勤者のベッドタウン的地域です。また「大日」駅前は交通量の多い国道1号線沿いにあり、駅周辺には大型スーパー、映画館や美容院が点在しているほか、生活必需品が概ね揃う生活利便性の高いエリアです。本物件は地上5階建1DKで構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号		（地番）大阪府守口市八雲東町二丁目228番12		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	234.18㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	692.04㎡
受託者		―		賃貸可能面積	583.12㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	19戸
取得価格（百万円）		217		建築年月日	平成18年1月23日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-045　物件名称 ： willDo新大阪sII					
物件特性	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約9分に立地します。最寄り駅への近接性は若干劣るものの、当該路線は主要商業地域を結ぶ大阪公共交通機関の主要路線であり、これを用いた市内移動の利便性は高く、最寄り駅以外にも徒歩圏には阪急京都線「南方」駅、JR京都線・同東海道新幹線「新大阪」駅等の各駅が存し、目的に応じて複数路線の選択利用が可能です。「西中島南方」駅周辺にはスーパーが存するほか、同駅周辺には飲食店舗やコンビニエンスストア、金融機関などが多く集まり、ワンルームマンションとしての生活利便性は高いものと思われます。本物件は、地上8階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号		（地番）大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	148.66㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RCスレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	719.04㎡
受託者		―		賃貸可能面積	552.86㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		244		建築年月日	平成18年3月21日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-046　物件名称 ： willDo塚本					
物件特性	JR東海道線「塚本」駅より徒歩8分に立地します。かかる路線を使用することによりJR「大阪」駅まで3分と大阪都心への接近性に優れているため、通勤・通学の利便性が非常に高い地域となっています。また、最寄り駅である「塚本」駅周辺にはコンビニエンスストアが存するほか、物販・飲食等の各種店舗、スーパーマーケットが集積する商店街が形成されており、生活利便性においても良好です。本物件は、地上11階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号		（地番）大阪府大阪市西淀川区花川二丁目202番1、202番4、202番5、203番6		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	613.62㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／80%		延床面積	2,175.21㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,711.17㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格（百万円）		730		建築年月日	平成18年3月30日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-047　物件名称 ： willDo天満橋					
物件特性	地下鉄堺筋線「北浜」駅・地下鉄谷町線「天満橋」駅から徒歩約6分に立地し、本物件周辺の地域は金融機関、大手企業等の事務所ビルが高度業務商業地域と問屋街や中小の事務所ビル街によって複合的に構成されています。「天満橋」駅周辺にはシティモールやコンビニエンスストアなどの施設が増え生活環境が充実してきていることに加え、近年の都心回帰傾向の影響も受け分譲マンションや共同住宅が多く建築されています。本物件は、地上10階建1DKのワンルームマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号		（地番）大阪府大阪市中央区石町二丁目9番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	169.28㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	800%／80%		延床面積	801.51㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	678.00㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格（百万円）		338		建築年月日	平成17年9月13日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-048　物件名称 ： willDo堺筋本町					
物件特性	地下鉄堺筋線「堺筋本町」駅・地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅からそれぞれ徒歩約7分に立地します。本物件周辺は、中低層事務所ビル、作業所及び共同住宅等が混在する地域となっています。中央区役所や生活関連店舗等が徒歩圏に存していることから生活利便性も比較的高い地域で、比較的良好な住環境を反映し、近隣地域は今後更なる住居系土地利用への移行が進むものと見込まれます。本物件は、地上11階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区材木町2番15号		（地番）大阪府大阪市中央区材木町21番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	178.06㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	800%／80%		延床面積	974.21㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	740.28㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		325		建築年月日	平成18年9月9日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-049　物件名称 ： willDo谷町					
物件特性	地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅より徒歩約4分に立地します。本物件周辺は、一般住居、テラスハウス、店舗、共同住宅が混在する住宅地域を形成しています。「谷町六丁目」駅から都心の「東梅田」駅へは約8分程度（「東梅田」駅から「梅田」駅へは徒歩可）、「心斎橋」駅へは約4分と交通利便性が良好です。また、駅周辺には商店街があり、生活利便性も良好な住環境になっています。本物件は、地上10階建の1LDKマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号		（地番）大阪府大阪市中央区谷町七丁目18番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	678.05㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第2種住居地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	2,213.11㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,927.80㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		1,040		建築年月日	平成19年1月15日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	(1)本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。 (2)本物件のレンガ積擁壁及び土間コンクリートがそれぞれ隣地に越境しています。当該境界標設置の為に土間コンクリートの一部が越境していますが、当該越境については、一部隣地所有者との間で、将来建物を建て替える際に当該越境物を是正する旨の合意がなされていますが、北側隣地所有者一部との間においては、所有者の特定ができないため、かかる合意がなされていません。				

物件番号 ： 0-6-050　物件名称 ： willDo難波wⅡ					
物件特性	JR線「芦原橋」駅から徒歩3分に立地します。本物件周辺は、なにわ筋沿いに共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在する住商混在地域になっています。難波エリアへ1㎞圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設は充実しており、難波エリアへも至近であり生活利便性の良好な地域です。本物件は、地上10階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号		（地番）大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番25、9番26		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	308.00㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC合金メッキ鋼板葺・陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／60%		延床面積	1,543.78㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,146.51㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	45戸
取得価格（百万円）		486		建築年月日	平成18年3月3日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-051　物件名称 ： willDo難波ｗⅠ					
物件特性	JR線「芦原橋」駅から徒歩4分に立地します。本物件周辺は、なにわ筋沿いに共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在する住商混在地域になっています。難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設が充実しており、難波エリアへの至近であり、生活利便性の良好な地域です。本物件は、地上12階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号		（地番）大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	301.30㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根12階建
	容積率/建ぺい率	600%／80%		延床面積	2,260.40㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,699.50㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格（百万円）		690		建築年月日	平成18年8月10日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-052　物件名称 ： 是空弁天					
物件特性	JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約2分に立地します。同駅からターミナル駅「大阪」駅まで約8分、「天王寺」駅まで約12分と都心部へのアクセスが良好な地域です。また、「弁天町」駅周辺には飲食店・スポーツクラブ・ショッピング店・医療施設・遊技場といった設備を有する複合施設「オーク200」があり、生活利便性も優れています。本物件は、地上7階建の1R、1DK、1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションで、外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号		（地番）大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	282.06㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,277.22㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,092.49㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	34戸
取得価格（百万円）		466		建築年月日	平成18年4月12日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-058　物件名称 ： willDo鶴見諸口					
物件特性	長堀鶴見緑地線「横堤」駅から徒歩約12分に立地します。周辺エリアは中低層共同住宅・戸建住宅のほか小規模工場等が混在する住工混在地域になっています。平成18年11月には、最寄り駅周辺に大型商業施設「ダイヤモンドシティ・リーファ」が開業し、生活利便性が飛躍的に向上しています。 本物件は、1LDK14戸、1R1戸、事務所から構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室乾燥機などが装備されており、需要者のニーズを十分に満たす仕様を備えています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号		（地番）大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1100番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	294.19㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	617.64㎡
受託者		－		賃貸可能面積	571.20㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	16戸
取得価格（百万円）		180		建築年月日	平成17年3月13日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地から東側隣接地へブロック塀基礎の一部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来建物の再建築を行う際に、越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

物件番号 ： 0-6-059　物件名称 ： willDo浜崎通					
物件特性	JR山陽本線「兵庫」駅から徒歩約4分に立地します。駅前にはスーパー・飲食店等があり、生活利便性の良好な地域です。最寄り駅よりオフィス街である「三宮」駅への乗車時間は約7分と、都心部へのアクセスも良好です。本物件は、専有面積29.05㎡のワンルームタイプを標準に構成されており、生活・交通利便性の両面から、主たる需要者として想定される単身者の需要に十分応じられ得る物件となっています。				
所在地	（住所）兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号		（地番）兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番1、2番2、2番3、2番4、2番16		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,505.03㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根12階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%→90%（角地）		延床面積	6,779.61㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,886.70㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	199戸
取得価格（百万円）		2,280		建築年月日	平成19年2月28日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件土地から北側隣接地へコンクリート擁壁型枠の一部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来付替え等の際に、越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

物件番号 ： 0-6-060　物件名称 ： willDo南森町					
物件特性	地下鉄谷町線「南森町」駅から徒歩約7分に立地します。当該地域は幹線道路「堺筋」の北側背後にあって、中小規模の事務所ビルや中高層共同住宅が立地する商住混在地域になっています。当該地域は、交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。また、事務所ビル跡地に共同住宅が建設されるなど、住居地域化が進行しています。 本物件は、約32㎡前後のワンルームタイプで構成されており、外観は白いタイルを基調としたデザイン性を強調したものになっています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号		（地番）大阪府大阪市北区西天満三丁目10番7、11番、12番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	266.29㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,163.88㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,028.48㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格（百万円）		493		建築年月日	平成19年3月6日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-064　物件名称 ： willDo松屋町					
物件特性	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅から徒歩約4分、大阪市営地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約8分に立地します。当該地域は、松屋町筋沿道に位置し、低層店舗と中高層の共同住宅等の住居系用途が見られる商住混在地域が形成されています。最寄り駅「松屋町」駅から都心の「心斎橋」駅へは乗車時間約3分、「谷町六丁目」から地下鉄谷町線「東梅田」駅へは乗車時間約10分と交通利便性は良好です。本物件は、専有面積約28㎡から33㎡のワンルームタイプで概ね構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えており、単身者の需要に十分応じられ得る仕様となっています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号		（地番）大阪府大阪市中央区松屋町住吉8番1、121番2 大阪府大阪市中央区神埼町68番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	253.12㎡		用途	共同住宅、店舗、駐輪場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	800%／100%		延床面積	2,038.64㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,865.64㎡
信託期間満了日		平成29年8月31日		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		810		建築年月日	平成19年4月16日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

次へ

物件番号 ： 0-6-067　物件名称 ： willDo新大阪					
物件特性	大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩約5分に立地します。当該地域は新御堂筋の西側にあって、中低層の共同住宅、一般住宅等のほか、中小規模の事務所ビルや事業所等が立地する商住混在地域になっています。当該地域は、新大阪駅からも徒歩圏にある交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。近年、事務所ビル跡地にファミリー向け共同住宅が建設されるなど、居住地域化が進行しています。 本物件はワンルームタイプで構成され、設備はオール電化、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場及びコンパクトキッチン等を備え、単身者の需要にあった造り、仕様となっています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号		（地番）大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番71		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	495.86㎡		用途	共同住宅、車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根12階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,867.87㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,713.36㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格（百万円）		861		建築年月日	平成19年6月13日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-083　物件名称 ： willDo三宮イースト					
物件特性	阪神電鉄本線「春日野道」駅から徒歩約9分、JR東海道本線「三ノ宮」駅まで徒歩で約11分に位置しています。「春日野道」駅前は国道2号線に面し、後方には春日野通商店街があり、生活利便性は良好です。本物件は、1Kのワンルームタイプで構成され、「三ノ宮」駅周辺勤務の社会人や、本物件周辺の大学通学者及び単身者をターゲットとし、また、神戸市中心部へのアクセスも良好な物件です。				
所在地	（住所）兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号		（地番）兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目362番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	618.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、288%／60%		延床面積	2,061.71㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,760.15㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格（百万円）		731		建築年月日	平成19年8月24日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： 0-6-084　物件名称 ： willDo上新庄ｗⅠ					
物件特性	阪急京都本線「上新庄」駅から徒歩約7分に立地します。最寄り駅からは商業の中心地「新大阪」駅まで約14分、「梅田」駅まで約15分と都心へのアクセスが良好で、駅周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、銀行等の商業施設があり、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。本物件は、1Kのワンルームタイプで構成され、設備には、ウォシュレットやエアコン・カウンターキッチン（一部）などが設置された物件となっています。				
所在地	（住所）大阪府吹田市東御旅町5番54号		（地番）大阪府吹田市東御旅町5123番15,5123番16,5123番17,5123番18		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	767.92㎡		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	RCスレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	987.00㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	912.95㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格（百万円）		366		建築年月日	平成19年6月15日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-6-085　物件名称 ： スチューデントハイツ九条					
物件特性	大阪市営地下鉄中央線「九条」駅より徒歩約9分に立地します。最寄り駅から「大阪」駅まで、乗り換え利用し乗車時間約15分と、都心部へのアクセスの良好な交通利便性の高い地域となっています。本物件は、1K63戸のワンルームタイプで構成され、設備にはオートロック、各部屋にエアコンなどが備え付けられており、10階の各住戸はロフト付き住戸となっています。				
所在地	（住所）大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号		（地番）大阪府大阪市西区九条三丁目19番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	657.74㎡(注)		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RCルーフィング葺10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	1,371.05㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,260.36㎡
信託期間満了日		平成30年2月28日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格（百万円）		537		建築年月日	平成12年2月4日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	(1)本物件の北東から南東にかけての境界部分において、隣地境界の塀基礎及び対象不動産の境界塀基礎の双方が相互に越境していますが、当該越境については隣接地所有者との間で、将来当該越境部分を含んだ建替工事等を行う際、双方協議の上撤去を申し入れた者が当該越境物を是正する旨の合意がなされています。 (2)信託不動産にかかる土地の北側接面は都市計画道路（玉船本田線、都市計画決定日：昭和25年3月31日）に指定されており、本物件土地の一部（約288㎡）が都市計画道路内に位置しています。				

（注）本物件土地の一部（約15.68㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： 0-7-068　物件名称 ： willDo岡山駅西口					
物件特性	JR山陽本線「岡山」駅から徒歩約9分に立地します。岡山市は人口約69万人の都市であり、市内の「岡山駅西口」エリアは近年では大型再開発事業（平成17年6月「リットシティビル」竣工等）などが行われています。本物件は、「昭和町」交差点に位置し、周辺は共同住宅・店舗等が立地する商住混在地域となっています。最寄り駅の「岡山」駅には飲食料品店などの店舗が集積する地下街が広がっており、生活利便性の良好な地域となっています。 本物件は、1K60戸、1LDK48戸、店舗1から構成されるワンルームタイプのマンションで、設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室大型鏡、ウォシュレット等が備え付けられた物件です。				
所在地	（住所）岡山県岡山市北区昭和町11番17号		（地番）岡山県岡山市昭和町19番、20番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	778.56㎡		用途	共同住宅、店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	500%／100%		延床面積	3,930.06㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,794.40㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	109戸
取得価格（百万円）		1,220		建築年月日	平成19年9月13日
PM会社	株式会社ケイアイコミュニティ		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-7-087　物件名称 ：willDo岡山大供					
物件特性	JR「岡山」駅から南へ徒歩約13分に位置します。駅東側に形成された「岡山駅東口」エリアに属しています。エリア内には、駅前地下に専門店，飲食店を主体とする地下街「一番街」、駅から市役所方面へ南進する通称「市役所筋」には大型商業施設が立地していることから生活上の利便性の高い地域となっています。 本物件は、平成20年3月竣工の1K、1LDKの複合タイプで構成されており、また、外装をタイル張りとし、デザイン性と耐久性も備えています。上記利便性の高さや、1LDKの居室も有する複合タイプであることから、単身者のみならず少人数世帯の需要にも応じられる物件となっています。				
所在地	（住所）岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号		（地番）岡山県岡山市大供三丁目1番103、1番105、1番106、1番144		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	595.92㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根15階建
	容積率/建ぺい率	600%／80%		延床面積	3,546.29㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,446.94㎡
信託期間満了日		平成30年5月31日		賃貸可能戸数	98戸
取得価格（百万円）		1,040		建築年月日	平成20年3月11日
PM会社	株式会社ケイアイコミュニティ		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地のうち、地番1番144の土地に岡山市を地上権者とする地上権が設定されています。 目的：公共下水道施設所有 存続期間：公共下水道施設の存置期間 地代：無償				

物件番号 ： 0-9-019　物件名称 ： スターズ内山					
物件特性	JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩5分に立地します。当該駅は、地域のターミナルである「小倉」駅まで約4分の隣の駅であり、「小倉」駅から各方面へアクセス可能な交通利便性の良好な地域です。本物件は、幹線道路としての機能を持つ国道3号線沿いに立地し、周辺には店舗併用住宅、小規模店舗及び事務所等がある商住混在地域となっています。				
所在地	（住所）福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号		（地番）福岡県北九州市小倉北区木町三丁目9番2、10番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	176.29㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	609.74㎡
受託者		―		賃貸可能面積	567.19㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		160		建築年月日	平成7年11月27日
PM会社	株式会社ボナー		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-9-020　物件名称 ： 内山南小倉駅前ビル					
物件特性	JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩約3分の商住混在地域に立地します。当該駅は、地域のターミナルである「小倉」駅まで約4分の隣の駅であり、「小倉」駅から各方面へアクセス可能な交通利便性の良好な地域です。本物件は、駅から近く幹線道路沿いに立地しますが、周辺は閑静な住宅地です。本物件は、機械式立体駐車場及び平置駐車場を備えており、1階と2階の店舗及び事務所を除く各部屋がワンルームタイプで55.60㎡～97.00㎡と比較的広いため、居住用だけでなく個人事業者の事務所用としての用途も可能です。				
所在地	（住所）福岡県北九州市小倉北区弁天町5番2号		（地番）福岡県北九州市小倉北区弁天町21番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	916.08㎡		用途	共同住宅・駐車場・事務所・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	4,065.76㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,347.48㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		579		建築年月日	平成4年12月3日
PM会社	株式会社ボナー		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-9-021　物件名称 ： willDo唐人町					
物件特性	福岡市地下鉄空港線「唐人町」駅から徒歩約3分に立地します。当該地域は、福岡市の中心地である「天神」及び「博多」の他「福岡空港」にも近く、交通利便性の良好な地域です。また、近隣には唐人町商店街があることから、当該地域は生活利便性の良好な地域としてワンルームタイプ、ファミリータイプを問わず、高い需要が見込まれます。				
所在地	（住所）福岡県福岡市中央区地行一丁目6番2号		（地番）福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	144.20㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	754.26㎡
受託者		―		賃貸可能面積	538.00㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	24戸
取得価格（百万円）		209		建築年月日	平成17年3月19日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-9-022　物件名称 ： ストリームライン大濠					
物件特性	福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩11分に立地します。福岡市地下鉄空港線は空港まで乗り入れている他、姪浜・天神等福岡市の中心を通るため利便性の高い路線です。「西新」駅周辺は、ファッションビルや大型店舗が並ぶ福岡の西の副都心を形成する一方、西南学院等の学校施設が存在する文教地区としても知られています。本物件周辺徒歩圏内には、観光名所の大濠公園があり、住環境・利便性の良さから人気のある住宅地となっています。 本物件建物は、平成18年4月に竣工された1LDK16戸を含む全48戸から構成される物件であり、本物件の前面にはバス停があり交通利便性が良く、分譲仕様による充実した設備、南東向き中心の良好な日照等競争力のある物件です。本物件は、単身社会人の他、DINKSや単身高齢者の需要も見込んでいます。				
所在地	（住所）福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号		（地番）福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目四区161番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	469.02㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60%		延床面積	1,627.55㎡
受託者		―		賃貸可能面積	1,249.52㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		382		建築年月日	平成18年3月23日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-9-053　物件名称 ： willDo中洲					
物件特性	市営地下鉄空港・箱崎線「中洲川端」駅より徒歩約3分に立地する鉄筋コンクリート造陸屋根15階建の単身者・DINKS向け共同住宅です。本物件周辺は、昭和通り沿いに中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在する商業地域です。「中洲川端」駅周辺は、天神・博多へのアクセスも良好であり、24時間営業コンビニエンスストアがマンションに隣接しており、単身者等の生活利便性としては比較的良好です。本物件は平成19年1月に竣工し、総戸数は175戸、1K・1R・1LDKタイプ単身者・DINKS向けの賃貸マンションとしては設備水準の高い物件です。				
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号		（地番）福岡県福岡市博多区中洲五丁目64番1、71番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,157.64㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根15階建
	容積率/建ぺい率	500%／80%、600%／80%		延床面積	6,130.28㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,759.40㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	175戸
取得価格（百万円）		2,460		建築年月日	平成19年1月30日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： 0-9-061　物件名称 ： willDo呉服町					
物件特性	地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩2分、約70mに立地します。近隣地域は昭和通り、大博通りの主要幹線道に囲まれた地域であり、博多区商業中心の周縁部に所属する商業地域である。最寄り駅の「呉服町」駅からオフィス・商業施設等が集積する「天神」駅まで約5分、「博多」駅まで約10分であり、接近性に優れた良好な立地条件を有することから主要な賃貸人は福岡市内で働くサラリーマン及び学生等を想定し、安定的な賃貸需要が見込まれます。本物件は、地上8階建のワンルームマンションで、外観はタイル張りで落ち着きがあり、内装、仕上げ、設備水準はいずれも需要者のニーズに適した物件です。				
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号		（地番）福岡県福岡市博多区中呉服町66番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	204.12㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	714.21㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	666.36㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		231		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-2-001　物件名称 ： ロイヤルガーデン森林公園					
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「黒松」駅から徒歩10分、地方主要道路「仙台泉線」まで約200mの距離に立地し、交通利便性に優れています。周辺は、街路が整備された閑静な住宅地域となっています。				
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号		（地番）宮城県仙台市青葉区北根三丁目113番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,200.24㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RCコンクリート屋根・陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	2,373.27㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,051.07㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		396		建築年月日	平成元年8月30日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-2-002　物件名称 ： グリーンパーク小松島					
物件特性	JR仙山線「東照宮」駅徒歩11分に立地します。仙台市の中心部に比較的近く（仙台駅から約3km、仙台市役所から約2.5km）、周辺には商業施設も多く、生活利便性は比較的良好です。近隣は東北薬科大学や東北高校が存在する文教地区で、小松島沼や小松島公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。 本物件は、その良好な住環境から様々な生活スタイルのテナント需要があることから、約45㎡の広めの1LDK10戸、約60㎡の2LDK7戸、約60～72㎡の3LDK27戸及び約98㎡の大型サイズの4LDK（約7帖のルーフバルコニー付）1戸で構成されています。				
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号		（地番）宮城県仙台市青葉区小松島二丁目16番7、16番9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,371.85㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域		構造・階数	SRC・RCルーフィング葺10階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60%		延床面積	3,106.12㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,989.02㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	45戸
取得価格（百万円）		550		建築年月日	平成2年10月1日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-2-003　物件名称 ： ダイアパレス泉崎					
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「長町南」駅から約徒歩14分に立地します。当該駅前には太白区役所が存在する他、近隣には「ザ・モール仙台長町」が存在し、生活利便性の高い住宅地となっています。本物件が所在する地域は共同住宅・戸建住宅の混在する住宅地で、区画整理により整然とした街区の中に公園も数多く配置されており、良好な住環境が保たれています。本物件は2DK9戸、2LDK3戸、2SLDK10戸及び3LDK9戸を中心としたファミリータイプのマンションですが、単身者向けに1K1戸及び1LDK5戸を備えており、立地の利便性もさることながら様々なテナントの需要に応じることができるものと考えています。				
所在地	（住所）宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号		（地番）宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,178.88㎡		用途	居宅
	用途地域	第2種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	2,338.89㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,060.77㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	37戸
取得価格（百万円）		355		建築年月日	平成元年7月11日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社		―
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-2-004　物件名称 ： willDo高砂					
物件特性	JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩5分に立地します。当該地域は、仙台のほぼ東に位置しており、仙台港や中央卸売市場へも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。近隣には東北楽天ゴールデンイーグルスの本拠地となる「クリネックススタジアム宮城」があります。当該駅から仙台中心街まではJR仙石線にて約15分であり、全32戸2LDKから構成される本物件は、ファミリー世帯の需要を見込んでいます。				
所在地	（住所）宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号		（地番）宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8、1番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	998.19㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、工業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%、200%／60%		延床面積	1,692.80㎡
受託者		―		賃貸可能面積	1,623.68㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		364		建築年月日	平成17年6月10日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-3-034　物件名称 ： アークハイム新潟					
物件特性	JR信越本線「新潟」駅から徒歩約12分に立地します。「新潟」駅の南側に拡がる都市型商業地域に存し、幹線道路沿いにマンション、事業所、店舗等が建ち並ぶ地域です。万代橋周辺には総合デパートの伊勢丹やシティホテル、オフィスビルなどが密集しているなど駅周辺の生活利便性の高い地域です。 本物件は、3LDKのファミリータイプを中心に構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、カウンターキッチン等を備えており、ファミリー層の需要に十分応じられ得る仕様となっています。				
所在地	（住所）新潟県新潟市中央区笹口3番13号		（地番）新潟県新潟市中央区笹口220番1、220番2、220番3、221番1、249番1、249番2、414番、445番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,757.50㎡		用途	共同住宅（一部店舗、事務所）
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC・RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	7,955.53㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,945.03㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	115戸
取得価格（百万円）		1,060		建築年月日	平成元年11月28日
PM会社	信濃土地株式会社		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-005　物件名称 ： ジョアンナマンション					
物件特性	JR両毛線「新前橋」駅から徒歩15分の商住混在地域に立地します。近隣には関越自動車道前橋ICや県内主要幹線道路が網羅され、交通利便性に優れています。本物件は、SRC造10階建ての占有面積77.76㎡（一部81.54㎡）の3LDKから構成され、小型犬・猫等のペットの飼育も可能であることから幅広いテナントの需要が見込まれます。				
所在地	（住所）群馬県前橋市小相木町287番		（地番）群馬県前橋市小相木町字堰向287番、288番1、285番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,630.32㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域 第1種中高層住居専用地域		構造・階数	SRC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	4,537.72㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,066.20㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	52戸
取得価格（百万円）		556		建築年月日	平成4年2月22日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-006　物件名称 ： 入間駅前ビル					
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩1分（約50m）、店舗やビルの立ち並ぶ商業地域に立地します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、「入間市」駅南口ロータリーに面した駅前ビルであり、商業施設としても視認性があります。また、西武池袋線「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅であり、生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域です。駅から約50mという立地性から今後も安定した需要が見込まれます。				
所在地	（住所）埼玉県入間市河原町1番3号		（地番）埼玉県入間市河原町1503番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,725.19㎡		用途	店舗・事務所・共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	4,942.65㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,316.19㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	67戸
取得価格（百万円）		1,517		建築年月日	昭和61年3月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-007　物件名称 ： 入間駅前第二ビル					
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩4分に立地し、駅周辺には大型商業施設が複数所在します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、駅前から続く商業施設の並びにあり、生活利便性も高く、近年では駅周辺にシネマコンプレックス等も建設され、駅前開発が進んでいます。本物件は、駅近賃貸物件としては珍しいファミリータイプ全51戸（店舗3区画）で構成されています。				
所在地	（住所）埼玉県入間市河原町15番11号		（地番）埼玉県入間市河原町1315番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,205.78㎡		用途	店舗・共同住宅・作業所・駐車場
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%／80%		延床面積	4,504.84㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,592.48㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	53戸
取得価格（百万円）		687		建築年月日	昭和63年3月23日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-008　物件名称 ： セレーノ大宮					
物件特性	JR宇都宮線「土呂」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、商業地である「大宮」駅の隣駅であり、交通利便性に優れています。当該駅前に小規模商業施設がある一方、自然が残る良好な住環境の住宅地です。本物件の南側前面には道路を挟んで土呂中央公園が広がっており、眺望・開放感に優れています。当該地区は整然とした区画の住宅地でもあり、快適な住環境が確保されています。本物件は4棟で構成され、占有面積64.70㎡～66.30㎡の3LDK102室に、専用駐車場61台を敷地内に備えたファミリータイプの大型物件です。				
所在地	（住所）埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番2号		（地番）埼玉県さいたま市北区土呂一丁目41番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5,604.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第2種中高層住居専用地域		構造・階数	①SRC陸屋根4階建、②RC陸屋根3階建、③RC陸屋根4階建、④RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	①782.46㎡、②1,162.18㎡ ③782.46㎡、④4,234.79㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,710.68㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	102戸
取得価格（百万円）		1,554		建築年月日	平成9年11月27日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-009　物件名称 ： すずらん館					
物件特性	JR京浜東北線・高崎線・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩2分に立地します。当該地域は中高層オフィスビル、店舗及び共同住宅が立ち並ぶ商業地域です。近隣に「さいたまスーパーアリーナ」、大型ショッピングモール「コクーン」などがあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。本物件は、事務所2区画及び居室2DK18戸で構成され、東京駅までJR線利用で約30分に位置し、若い社会人世帯の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号		（地番）埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目262番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	247.13㎡(注)		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域		構造・階数	S・RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	500%／80%		延床面積	1,319.71㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積(注2)	1,160.80㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格（百万円）		441		建築年月日	平成12年3月15日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約13.2㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： F-4-010　物件名称 ： ボヌール常盤					
物件特性	JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩5分に立地します。当該駅は、上野までの所要時間が約30分と都内各地へのアクセスが良好です。閑静な住宅地区にありながら、周辺には大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があり、人気の高い住宅地です。本物件は大半が南向きであり、日照良好な環境の整ったファミリータイプのマンションです。1階店舗１区画、2SLDKを中心に27戸の住居が存在し、9台分の専用駐車場を敷地内に備えています。				
所在地	（住所）埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号		（地番）埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目59番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,194.21㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	準住居地域		構造・階数	RCルーフィング葺5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	2,241.04㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,918.31㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		752		建築年月日	昭和63年2月29日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-011　物件名称 ： プロフィットリンク竹ノ塚					
物件特性	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅から徒歩12分に立地します。当該駅周辺には、大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルの他、飲食店、物販店などが集積しています。本物件の周辺には生活関連の商業施設が複数存在し、近隣に学校や公園等も充実した生活利便性が良好な物件です。本物件は、2DK26戸を中心とした合計46戸のファミリータイプのマンションです。敷地内には緑地も多く、住環境を重視する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号		（地番）東京都足立区竹ノ塚三丁目5番2、5番13、5番14		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,303.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60%		延床面積	2,498.10㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,431.33㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	46戸
取得価格（百万円）		636		建築年月日	平成2年2月6日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-013　物件名称 ： ドリームハイツ					
物件特性	東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅から徒歩4分に立地します。当該地域は、ロードサイドに店舗や店舗付き共同住宅等が立ち並ぶ商業地域となっています。一方、歩道の幅員が広く歩行者や自転車の通行がしやすいことから、本物件の周辺には首都圏のベッドタウンとして住宅地が広がっています。本物件は店舗3区画、1DK3戸、2DK4戸、3DK8戸及び4DK1戸で構成されており、主として都心に勤務する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）東京都板橋区小茂根一丁目32番16号		（地番）東京都板橋区小茂根一丁目186番2、186番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	449.06㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	1,247.47㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,100.31㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	19戸
取得価格（百万円）		358		建築年月日	昭和60年10月17日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-014　物件名称 ： グリーンヒルズ飛鳥山					
物件特性	JR京浜東北線「王子」駅から徒歩8分に立地します。本物件が所在する北区堀船1丁目の用途地域は準工業地域であり、小規模工場と小規模戸建住宅が混在していた地域です。本物件は、40.42㎡～42.88㎡の2DK20戸を中心に、60.42㎡～64.58㎡の2LDK7戸及び184.68㎡の大型3LDK1戸並びに専用駐車場13台で構成されたファミリータイプのマンションです。近隣及び首都圏に勤務する若いファミリー世帯の需要を見込んでいます。				
所在地	（住所）東京都北区堀船一丁目26番14号		（地番）東京都北区堀船一丁目26番1		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	建物	所有形態	所有権(区分)
	面積	989.43㎡		用途	居宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC陸屋根ルーフィング葺5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,580.13㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,477.38㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		587		建築年月日	平成4年2月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-015　物件名称 ： 王子ハイツ					
物件特性	東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩1分、JR京浜東北線「東十条」駅から徒歩8分と交通利便性が良好な立地です。当該地域は、店舗や店舗付の共同住宅が多く立ち並ぶ、生活利便性も良好な地域です。本物件は、「王子神谷」駅入口まで約30mと近く、交通利便性を重視するテナントの需要が見込まれます。本物件は、店舗2区画及び41.31㎡と45.07㎡の2つのタイプの2DK各9戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）東京都北区王子五丁目10番3号		（地番）東京都北区王子五丁目9番28		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	210.88㎡		用途	共同住宅・事務所・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	500%／80%		延床面積	1,045.55㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	986.52㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格（百万円）		347		建築年月日	平成3年11月22日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-016　物件名称 ： 阪上ロイヤルハイツ第二					
物件特性	東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩6分に立地します。「南千住」駅のほか、同線「三ノ輪」駅及び都営荒川線「三ノ輪」駅の3駅を利用できることから、交通利便性は良好です。また、本物件周辺には商店街、スーパー等の商業施設が存在し、生活利便性も良好です。本物件は、国道4号線（日光街道）に面し、1LDK9戸、 2DK18戸及び事務所1区画で構成され、ファミリー世帯及び単身者世帯のいずれにも対応可能なマンションです。				
所在地	（住所）東京都荒川区南千住五丁目11番3号		（地番）東京都荒川区南千住五丁目94番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	301.26㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域、準工業地域		構造・階数	SRC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、200%／60%		延床面積	1,368.27㎡
受託者		―		賃貸可能面積	1,173.65㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		360		建築年月日	平成2年10月16日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-017　物件名称 ： willDo等々力					
物件特性	東急大井町線「等々力」駅から徒歩4分に立地します。駅近ながらも目黒通りから1本入った閑静な場所にあり、近隣は高級住宅街に位置付けられています。当該駅からは、東京方面では渋谷、神奈川方面では横浜まで共に30分程度でアクセスが可能であり、駅周辺からは東急バスと都営バスが合わせて5系統運行しており、交通利便性に優れています。また、本物件は、二子玉川や自由が丘等の都心エリアに隣接しながらも、周辺には緑も比較的多くあり、ファミリー世帯にも適した住環境です。本物件の1階及び2階にはビデオレンタル店TSUTAYAが入っており、周辺のランドマーク的存在となっている他、近隣にはコンビニエンスストア、駅前には買い物施設が集中しており、単身者及びファミリー世帯の両方の需要が高いエリアとなっています。				
所在地	（住所）東京都世田谷区等々力四丁目4番11号		（地番）東京都世田谷区等々力四丁目60番5、60番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	886.00㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	2,553.49㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,422.06㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		1,764		建築年月日	平成8年10月31日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-018　物件名称 ： シェモア桜ヶ丘					
物件特性	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩8分に立地します。当該駅は、特急の停車駅であり、「新宿」駅までの所要時間は27分と東京都の郊外に位置するものの、交通利便性が良好です。当該地域は多摩ニュータウンの開発に伴い、道路整備が完了し、整然と区画された住宅地が形成されており、生活利便性も良好です。当該駅周辺には百貨店、大型スーパー及び商店街が集積され、その利便性の高さから商業地をとり囲むようにマンション開発が行われています。本物件は、店舗1区画、44.05㎡の2DK6戸、60.23㎡の3DK22戸及び93.28㎡の4LDK1戸の合計30戸から構成され、専用駐車場12台を備えています。新宿へのアクセスが良好であり、また、地元の商業が活況なことから周辺及び都心に通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）東京都多摩市関戸三丁目14番8号		（地番）東京都多摩市関戸三丁目14番6、14番8、14番9、14番10、14番11、14番14、14番15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	803.38㎡(注)		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%、80%／40%		延床面積	2,055.87㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,919.67㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		609		建築年月日	平成元年3月15日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約2.9㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： F-4-019　物件名称 ： リーベスト西千葉					
物件特性	JR総武線「西千葉」駅から徒歩11分に立地します。近隣の「幕張新都心」にはコンベンション機能を持つ「幕張メッセ」を中心に外資系企業や国際的な企業が入居した高層ビルが林立し、一大ビジネスゾーンを形成している他、南部の新港地区は食品コンビナートを中心として京葉工業地帯の一角を担っています。当該地域は、区全域が埋め立ての造成地であり、開発当初から行政主導による計画的な街づくりが行われ、小中学校や行政機関、金融機関などが配置されるなど生活利便性が高く、東京をはじめ近隣ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。本物件は、219戸の分譲用マンションとして開発され、本投資法人は、区分所有のうち140戸を信託財産とする信託受益権を取得しています。約74㎡～80㎡の2SLDKのファミリータイプで、分譲用であるためグレードが感じられるマンションです。本物件は、東京中心部や圏内のビジネスエリアへ通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号		（地番）千葉県千葉市美浜区幸町一丁目26番1		
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物	所有形態	所有権（区分）
	面積	4,556.00㎡（敷地権割合1,106,014／1,682,955）		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC陸屋根地下1階付14階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	10,519.36㎡（延専有面積）
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	11,060.14㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	140戸
取得価格（百万円）		2,152		建築年月日	平成11年2月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-020　物件名称 ： コリンヌ津田沼					
物件特性	京成本線「津田沼」駅から徒歩6分に立地し、国道14号線、同357号線、京葉道及び東関東自動車道の4路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。本物件周辺には商業施設も多く、生活環境の整った地域です。本物件は、平成元年3月に竣工されましたが、平成18年4月に外壁を中心とした大規模修繕を行っており、建物の状態は良好に保たれています。本物件は、3DKを中心に構成されており、都心部に通勤する社会人の需要が見込まれるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号		（地番）千葉県習志野市津田沼四丁目56番1、56番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,133.87㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根3階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,434.29㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,435.80㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格（百万円）		352		建築年月日	平成元年3月31日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅（注）		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から日本コークス工業株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 ： F-4-021　物件名称 ：ヒルトップ横濱根岸（注1）					
物件特性	JR根岸線「根岸」駅から北西方向道路距離約2,400mに立地し、バス利用圏となります。本物件正面には、バス停「磯子フラット」があります。本物件の周辺地域には工場や作業所が複数存在していましたが、近年では分譲マンションが林立し、住宅地域化が進行しています。また、バス路線が拡大されバスの運行本数も増加したことから交通利便性が高まっています。本物件が立地する地域は、広域的に横浜市のベットタウンとして形成されています。本物件は、1区画約70～100㎡と居室面積が比較的広い物件です。近隣や横浜市等に勤務し、居室の広さを求める子育て中のファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目27番1号、27番2号、27番3号、27番4号		（地番）神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目416番1、416番8、416番9、416番10、416番21		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	17,548.64㎡		用途	共同住宅・駐車場・集会所
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	①RC陸屋根3階建、②RC陸屋根7階建、③RC陸屋根8階建、④RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	①450.33㎡、②5,884.71㎡③22,232.78㎡、④2,614.14㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	24,923.44㎡
信託期間満了日		平成25年5月31日		賃貸可能戸数	279戸
取得価格（百万円）		5,290		建築年月日	①平成2年8月20日、②平成2年10月4日、③平成2年8月8日、④平成2年10月4日
PM会社	清水総合開発株式会社（注2）		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅（注3）		マスターリース種別		パス・スルー型（注4）
特記事項	該当事項はありません。				

（注1）平成22年５月１日付で物件名称を「磯子フラット」より変更しています。
（注2）平成22年４月１日付で東海旅客鉄道株式会社より変更しています。
（注3）平成22年４月１日付で東海旅客鉄道株式会社より変更しています。
（注4）平成22年４月１日付で賃料保証型より変更しています。

物件番号 ： F-4-022　物件名称 ： 茅ヶ崎ダイカンプラザ					
物件特性	JR東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅北口から徒歩10分に立地します。当該駅北口は区画整理によって商業施設、銀行、個人診療所等が集積されています。本物件までは「北口商店街」を通過し国道１号線を利用しての経路となりますが、ロードサイドにも商業施設が多く、生活利便性の良好な地域となっています。当該駅は、JR東海道線で東京駅まで所要時間が約60分であり、また相模線を利用して相模原や八王子方面への移動も可能であり、交通利便性は良好です。本物件周辺は平坦地であり、主に戸建住宅の集中する閑静な住環境です。本物件は、約50㎡～62㎡の2LDKを中心とした34戸からなるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号		（地番）神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目4918番3、4922番1、4922番2、4924番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	987.28㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,909.27㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,838.43㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	34戸
取得価格（百万円）		453		建築年月日	昭和62年9月9日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-028　物件名称 ： ウィンベルコーラス平塚第13					
物件特性	JR東海道線「平塚」駅より徒歩14分に立地します。本物件の周辺は、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等も混在する地域です。本物件の存在する平塚市のような郊外都市においては、都心部と比較して賃料水準が低位であることから、40㎡半ばから50㎡台、1LDKから2DK、2LDK程度の広めの物件が需要、供給ともに中心であり、近隣地域において、主たる需要者は地元あるいは周辺市の企業、工場へ通勤する単身者・DINKS層が主体となります。本物件は2DK33戸で構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）神奈川県平塚市浅間町6番19号		（地番）神奈川県平塚市浅間町6番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	738.98㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	1,787.02㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,533.82㎡
信託期間満了日		平成28年8月31日		賃貸可能戸数	33戸
取得価格（百万円）		477		建築年月日	平成2年12月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	(1)本物件土地のコンクリート壁の一部が西側隣地へ越境していますが、当該隣接地所有者との間で確認書が締結され、再構築の際に越境を是正して設置する旨が確認されています。 (2)本物件土地のコンクリート塀が東側隣地との境界線上に跨って構築されています。ただし、当該隣地所有者との間で確認書が締結されており、同コンクリート壁を区画壁として現状有姿のまま互いに承認し、再構築の際に再度協議の上設置する旨が確認されています。 (3)本物件建物については、建築時の建築基準法違反は認められないものの、昇降機及び昇降路の防火区画については既存不適格となっており、将来の増改築等の際には現行法に適合させる必要があります。				

物件番号 ： F-4-029　物件名称 ： リーベスト東中山					
物件特性	京成本線「東中山」駅の北西方約200m（道路距離）に立地します。本物件の近隣地域は、船橋市中西部、市川市との境界付近にあり、大規模マンションのほか戸建住宅等も存する比較的閑静な住宅地域です。東京都心部への接近性や生活利便性を指向する都心通勤者やファミリー層等を中心に、今後も安定的な需要が見込まれます。本物件は、3LDK58戸及び4LDK18戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）千葉県船橋市東中山二丁目6番5号		（地番）千葉県船橋市東中山二丁目111番1、111番2		
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物	所有形態	所有権（区分）
	面積	7,468.32㎡(注) （敷地権割合 601,136/1,449,631）		用途	居宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域		構造・階数	SRC陸屋根地下1階付11階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	5,715.97㎡（延専有面積）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,011.80㎡
信託期間満了日		平成28年10月31日		賃貸可能戸数	76戸
取得価格（百万円）		1,371		建築年月日	平成12年2月14日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本投資法人の保有に係る建物は、196戸の区分所有建物のうちの76戸の区分所有建物ですが、本物件建物の管理組合との間の協定に基づき、当該76戸の区分所有建物に関する本物件建物に係る集会における議決権が1個とされるなどの議決権の制限が合意されています。				

（注）本物件土地の一部（約5.67㎡）が道路として使用されています。

物件番号 ： F-4-030　物件名称 ： リーベスト中山					
物件特性	ＪＲ横浜線「中山」駅の南西約1.7kmに立地します。近隣地域は、丘陵地に戸建住宅、マンション等が立地する住宅地域です。駅よりバス圏に位置するものの、緑や公園に恵まれた住環境の良好な地域であり、近年宅地開発が進行している地域となっています。本物件の周辺エリアは、人口が増加傾向にあり、都心部への交通アクセスや住環境を指向するファミリー層等を中心に今後も安定的な需要が見込まれます。本物件は3LDK32戸、3LDK+SR5戸、4LDK18戸、5LDK1戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）神奈川県横浜市緑区三保町2608番3号		（地番）神奈川県横浜市緑区三保町字大上2608番3、2652番2、2817番691、2817番694		
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物	所有形態	所有権（区分）
	面積	14,266.55㎡（敷地権割合 496,959/1,235,625）		用途	居宅
	用途地域	第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	80%／50%		延床面積	4,720.41㎡（延専有面積）
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,961.18㎡
信託期間満了日		平成28年10月31日		賃貸可能戸数	56戸
取得価格（百万円）		837		建築年月日	平成11年2月24日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本投資法人の保有に係る建物は、149戸の区分所有建物のうちの56戸の区分所有建物ですが、本物件建物の管理組合との間の協定に基づき、当該56戸の区分所有建物に関する本物件建物に係る集会における議決権が1個とされるなどの議決権の制限が合意されています。				

物件番号 ： F-4-031　物件名称 ： MGA金町					
物件特性	JR常磐線「金町」駅より徒歩約8分に立地します。本物件が存する東京都葛飾区は、区内にJR常磐線・総武線・京成本線・押上線・金町線が通り、他の鉄道会社との相互乗り入れが行われていることもあり、都心へのアクセスが比較的容易です。本物件建物は地上4階建2DK及び3DKのファミリータイプのマンションで、入居者は東京中心部への通勤者が中心となります。				
所在地	（住所）東京都葛飾区東金町二丁目23番10号		（地番）東京都葛飾区東金町二丁目439番、440番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,021.47㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	1,527.69㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,522.89㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		484		建築年月日	平成2年9月12日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-035　物件名称 ： グリーンヒルズ芦花					
物件特性	京王線「芦花公園」駅から徒歩約5分に立地します。近隣地域は、一般住宅・共同住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成しています。最寄駅は人気の高い京王線沿線で「新宿」駅まで約19分と都心部へのアクセスが良好であり、また、住環境の整った賃貸マンション需要は都心部に通勤するファミリー層が中心となります。本物件は3DKのファミリータイプを中心に構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応しています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、ガスコンロ一体型キッチン等を備えています。				
所在地	（住所）東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号		（地番）東京都世田谷区南烏山三丁目844番2、850番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,087.08㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	160%／60%		延床面積	1,708.79㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,199.95㎡
信託期間満了日		平成29年6月30日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		662		建築年月日	昭和63年3月11日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件番号 ： F-4-036　物件名称 ： ロフティー平井					
物件特性	ＪＲ総武線「平井」駅から徒歩約14分に立地します。最寄駅までの距離はややありますが物件の徒歩約2分の位置に都営バス「平井七丁目」バス停があります。当該エリアは「東京」駅まで約15分、「新宿」駅まで約30分と都心へのアクセスが良好で、本物件の立地する地域は戸建住宅・共同住宅・小規模作業所などが混在する地域になっています。 本物件は、約40㎡前後のファミリータイプで構成されており、当該地域における賃貸需要に十分適応した造りとなっています。				
所在地	（住所）東京都江戸川区平井七丁目32番12号		（地番）東京都江戸川区平井七丁目1218番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	410.15㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RCスレート葺7階建
	容積率/建ぺい率	200%／80%		延床面積	1,156.73㎡
受託者		―		中央三井信託銀行株式会社賃貸可能面積	939.95㎡
信託期間満了日		―		賃貸可能戸数	19戸
取得価格（百万円）		324		建築年月日	平成元年5月8日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-4-038　物件名称 ： コロネード春日					
物件特性	東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅から徒歩約9分に立地します。本物件の存するエリアは進学校などを有する文教地区になっており、ファミリー向けの住宅需要が比較的高い地域です。最寄り駅である「茗荷谷」駅から、東京メトロ丸ノ内線利用で「東京」駅まで約11分、同沿線上には「大手町」駅、「銀座」駅、「霞ヶ関」駅等もあり、都心中心部へのアクセスは良好です。また、近隣には天然温泉を利用したスパショップ、ホテル、アトラクション施設等を有する複合商業施設「東京ドームシティ」もあり、生活利便性の高い地域が形成されています。 本物件は1階及び2階が事務所(2階の一部は居宅)、3階以上が2LDK・3LDKを中心としたファミリータイプの居宅で構成されており、居宅部分の日照、眺望も概ね良好で、快適な居住空間が確保されています。				
所在地	（住所）東京都文京区春日二丁目12番12号		（地番）東京都文京区春日二丁目80番1、80番2、80番3、81番1、81番2、82番1、82番2、83番4、83番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,125.58㎡		用途	共同住宅、事務所、居宅、駐車場
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居地域		構造・階数	SRC陸屋根地下2階付12階建
	容積率/建ぺい率	600%／80%、200%／60%		延床面積	5,876.12㎡
受託者		株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	（注）4,344.72㎡
信託期間満了日		平成29年11月30日		賃貸可能戸数	47戸
取得価格（百万円）		3,115		建築年月日	平成3年7月5日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）平成21年11月1日より、事務所区画を新しいテナントへ賃貸するにあたり、今まで3室であった区画を一体（１室）で契約するとともに、前テナント賃借時に専有部として契約面積に含まれていたエントランスポーチ部分を共用部とすることとなったため、賃貸可能面積が32.91㎡減少しています。

物件番号 ： F-4-039　物件名称 ： ザ・パームス代々木上原コスモテラス					
物件特性	小田急小田原線「東北沢」駅より徒歩約7分、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅より徒歩約9分、京王井の頭線「池ノ上」駅より徒歩約10分に立地する鉄骨鉄筋コンクリート造11階建の主としてDINKS、ファミリー世帯向け共同住宅です。本物件は、内外装等の仕上げ、設備水準は賃貸住宅として標準以上の水準にあります。また周辺には、駒場公園や背後に閑静な住宅街が形成されている等、居住環境は良好です。さらに新宿、渋谷方面へのアクセスに優れ、都心接近性にも優れていることから、通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。				
所在地	（住所）東京都渋谷区上原二丁目33番2号		（地番）東京都渋谷区上原二丁目1213番2、1215番9,17,18,19,20		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	建物	所有形態	所有権
	面積	753.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域 第1種低層住居専用地域		構造・階数	SRC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	300・150%／80・60%		延床面積	1,868.12㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,804.69㎡
信託期間満了日		平成29年3月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		1,250		建築年月日	平成16年11月29日
PM会社	東急リバブル株式会社		サブPM会社	―	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件の土地については、私道に関する負担（約64㎡）があります。				

物件番号 ： F-4-040　物件名称 ： サンテラス代々木上原					
物件特性	小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅より徒歩約5分に立地する鉄筋コンクリート造8階建のファミリー向け共同住宅です。本物件は、周辺が古くからの閑静な住宅地域で良好な住環境が形成されていること、都心に立地しており最寄り駅が「新宿」駅まで約7分であることから、通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。				
所在地	（住所）東京都渋谷区上原二丁目3番7号		（地番）東京都渋谷区上原二丁目1139番3他12筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	638.05㎡		用途	共同住宅、車庫
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%／80% （建ぺい率は緩和により100%が可能）		延床面積	2,001.24㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,763.33㎡
信託期間満了日		平成29年3月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		1,180		建築年月日	平成11年2月26日
PM会社	ケン不動産リース株式会社		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件の土地については、私道に関する負担（約34㎡）があります。				

物件番号 ： F-5-023　物件名称 ： willDo伝馬町					
物件特性	名古屋市営地下鉄名港線「伝馬町」駅から徒歩2分に立地します。本物件が所在する熱田区は、名古屋駅まで約20分であり、名古屋中心部に通勤する社会人等の比較的新しいベッドタウン的な側面と、有名な熱田神宮がある古くからの街並みが残された閑静な住宅街としての側面を有しています。本物件は、大通りに面した立地ながらも熱田神宮に近いことから緑が多く、日当たりも良好です。また、近隣の商業施設も充実しており生活利便性も良好です。本物件は、1LDK20戸及び2LDK20戸で構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号		（地番）愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目211番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	559.13㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	2,453.19㎡
受託者		－		賃貸可能面積	2,185.20㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		627		建築年月日	平成18年3月21日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-5-024　物件名称 ： グレースマンション藤					
物件特性	近鉄名古屋線「新正」駅から徒歩9分、国道1号線から少し入った位置にある閑静な住宅街に立地します。本物件周辺には、中小賃貸マンションや企業の営業所などの事務所が混在し、中心地である近鉄「四日市」駅まで車で10分以内の生活利便性及び交通利便性が共に良好な地域です。また、駐車場については、建物敷地内に31台を確保している他、敷地外にも駐車場用地2箇所（28台分）、合計59台分を保有しており、全45世帯に対して120%以上を確保しています。本物件は、3LDK45戸で構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）三重県四日市市赤堀南町2番23号		（地番）三重県四日市市赤堀南町2225番1、2240番1、2241番1、2247番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,244.20㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第2種住居地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	3,013.10㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,882.52㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	45戸
取得価格（百万円）		492		建築年月日	平成6年3月4日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	積和不動産中部株式会社	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅（注）		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件は、合同会社日本賃貸住宅から積和不動産中部株式会社に対して、一括して賃貸されていましたが、当該契約は平成22年6月30日をもって終了します。

物件番号 ： F-5-032　物件名称 ： ステラートシティ桜山					
物件特性	名古屋市営地下鉄線「桜山」駅から徒歩約9分に位置します。「桜山」駅から「名古屋」駅まで名古屋市営地下鉄桜通線を利用して約15分であり、中心部に近接していることから主に名古屋中心部に勤務するサラリーマン世帯や職住接近を指向するDINKS等に人気があるエリアです。本物件は、外観はベージュブラウン系のカラーを基調とした外壁を有し、専用設備も賃貸マンションとしては比較的高水準にあります。本物件は、地上14階建の占有面積72.12㎡～81.0㎡3LDK26戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番		（地番）愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	668.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC陸屋根14階建
	容積率/建ぺい率	300%／80%		延床面積	2,071.15㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,914.07㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		735		建築年月日	平成18年7月5日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-5-037　物件名称 ： willDo黒川					
物件特性	名古屋市営地下鉄名城線「黒川」駅から徒歩約4分に立地します。近隣地域は、事務所ビルや中高層共同住宅が混在する地域になっています。最寄駅より「名古屋」駅、「栄」駅まで、地下鉄利用で約15分圏内にあり、通勤利便性が比較的良好です。また、周辺には学校や公園等の公共施設も充実していることから、賃貸マンションの需要は名古屋市中心部に通勤するファミリー層が中心となります。本物件は、3LDKのファミリータイプ中心で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応しています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、ウォシュレット、フローリング、室内洗濯機置場、カウンターキッチン等を備えています。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番		（地番）愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	485.95㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	2,203.10㎡
受託者		－		賃貸可能面積	1,933.37㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		677		建築年月日	平成18年2月6日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地から東南側隣接地へ境界標設置の為に土間コンクリートの一部が越境していますが、当該越境については新たな境界標を設置する際に協議をする旨の合意がなされています。				

物件番号 ：F-6-026　物件名称 ： willDo西明石					
物件特性	市街地海側を東西に運行する山陽電鉄本線「山陽魚住」駅から徒歩1分、山手を運行するJR山陽本線「魚住」駅から徒歩18分に立地します。最寄りの「山陽魚住」駅周辺には、小規模の商店が点在するのみですが、JR「魚住」駅周辺には、商業施設や銀行等の生活関連施設が充実しています。本物件周辺地域は、大阪・神戸・姫路方面を主な通勤圏とする若いファミリー層が多く住む閑静な住宅地を形成しています。JR線及び山陽電鉄線の両駅まで徒歩圏内にあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好でありながら、閑静な住宅地内に位置する物件です。また、開発当初は、分譲型マンションとして計画されていたため、他の賃貸型マンションと比較してグレード感があります。本物件は、3LDK60戸、4LDK3戸、4SLDK1戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）兵庫県明石市魚住町西岡111番1号		（地番）兵庫県明石市魚住町西岡字東角111番1、 兵庫県明石市魚住町中尾字出口1019番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,700.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	4,972.86㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,703.40㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	64戸
取得価格（百万円）		635		建築年月日	平成15年3月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： F-6-033　物件名称 ： ラ・ヴィータ日本橋					
物件特性	地下鉄千日前線「日本橋」駅から徒歩約9分に立地します。また、ターミナル駅である「なんば」駅も徒歩15分圏に有しています。かかる路線を利用することにより、「梅田」駅まで約15分と市内中心部に立地しているため、交通利便性の高い地域になっています。また、「大阪の台所」と呼ばれる黒門市場商店街が至近に存するほか、日本橋の電気街やなんばCityなど大型商業施設も生活圏内に所在していることなどから高い生活利便性を有します。本物件は、地上15階建の4LDK、3LDK、2LDKから構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号		（地番）大阪府大阪市中央区日本橋二丁目21番15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	875.38㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根15階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%		延床面積	4,980.24㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,647.08㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	69戸
取得価格（百万円）		1,860		建築年月日	平成18年9月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 ： F-9-027　物件名称 ： イマージュ霧が丘					
物件特性	JR日豊本線「城野」駅から徒歩9分に立地します。当該駅から地域のターミナル駅である「小倉」駅までは2駅、所要時間約9分です。バス停「高坊2丁目」にも近く、バス路線も利用できることから交通利便性に優れています。本物件の周辺地域にはロードサイド型の大型店舗が存在し、自動車による日常利用が可能であること、小中学校が徒歩圏内に存在することからファミリー世帯の需要が見込まれます。「小倉」駅周辺に開業した大型複合ビル「リバーウォーク北九州」の第二期事業が完成し、また、西日本工業大学デザイン学部が存在することから今後はファミリー世帯の需要のほか、単身者の需要も見込まれます。				
所在地	（住所）福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目9番25号		（地番）福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目1623番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,898.31㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第2種住居地域		構造・階数	S・RC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%、200%／60%		延床面積	3,789.22㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,590.43㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	65戸
取得価格（百万円）		662		建築年月日	平成4年7月7日
PM会社	株式会社ボナー		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： P-4-001　物件名称 ： チェルシーガーデン					
物件特性	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩13分に立地します。本物件の存在する広尾地区及び隣接する麻布地区は、周囲に大使館やインターナショナルスクールが集中する国際性豊かな地域です。また、閑静な高級住宅地である「広尾」のブランド・ステイタスからも人気の高いエリアです。本物件の間取りは3Bed～4Bed＋M（143.57～368.98㎡）と広く、かつ賃料水準も高いため、外国人向け高級賃貸マンションとして大使館や外資系企業の日本駐在の外国人及び会社役員の需要が見込まれます。				
所在地	（住所）東京都渋谷区広尾三丁目10番1号		（地番）東京都渋谷区広尾三丁目73番1、76番3、76番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,312.76㎡		用途	居宅・駐車場
	用途地域	第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根地下1階付3階建
	容積率/建ぺい率	150%／60%		延床面積	5,273.44㎡
受託者		株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	3,861.42㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	17戸
取得価格（百万円）		4,238		建築年月日	平成12年9月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	三井不動産住宅リース株式会社	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： P-4-002　物件名称 ： c-MA1					
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩8分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置しています。本物件は、昭和60年に竣工された後、平成15年に贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションへのコンバージョンを完了しています。間取りは80.00㎡～125.00㎡の大型1LDK3戸と120.00㎡の事務所1戸からなり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は1LDKとしては面積が広く、希少性があることから高い需要が見込まれます。				
所在地	（住所）東京都港区元麻布三丁目13番15号		（地番）東京都港区元麻布三丁目210番25		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	280.56㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC・S陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	453.48㎡
受託者		株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	420.20㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	4戸
取得価格（百万円）		618		建築年月日	昭和60年4月30日（平成15年10月22日増築）
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： P-4-003　物件名称 ： c-MA2					
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩8分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置します。閑静かつ便利な元麻布の高台に位置する眺望のよい10戸のメゾネット＆トリプレットから構成されています。ガラスボックスのエントランスロビーを持つモノトーンの空間は、SOHOとしての需要も見込まれます。本物件は、贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションとして竣工され、間取りは1LDK・62.30㎡～78.80㎡10戸であり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は、1LDKとしては面積が広く、希少性があることから高い需要が見込まれます。				
所在地	（住所）東京都港区元麻布三丁目12番26号		（地番）東京都港区元麻布三丁目210番27、210番41、210番71		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	409.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域		構造・階数	S・RC合金メッキ鋼板葺 地下1階付4階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%		延床面積	723.01㎡
受託者		株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	676.54㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	10戸
取得価格（百万円）		699		建築年月日	平成16年11月16日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： P-4-004　物件名称 ： c-MA3					
物件特性	東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分、六本木ヒルズから徒歩2分に立地します。当該地域は、高級感があり、最も活気のある商業地の一つに数えられています。本物件は、平成5年3月に竣工された後、平成17年1月に建物の品質・グレード感の向上を主な目的としたコンバージョン工事を完了しております。				
所在地	（住所）東京都港区元麻布三丁目1番35号		（地番）東京都港区元麻布三丁目30番1		
土地	所有形態	所有権(共有)(注)	建物	所有形態	所有権
	面積	1,307.48㎡		用途	共同住宅・事務所・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 地下3階付5階建
	容積率/建ぺい率	400%／80%、300%／60%		延床面積	2,246.26㎡
受託者		－		賃貸可能面積	1,407.63㎡
信託期間満了日		－		賃貸可能戸数	17戸
取得価格（百万円）		1,480		建築年月日	平成5年3月10日（平成17年1月にコンバージョン工事完了）
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社		－
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項	本物件土地の用途地域が第2種住居地域から第1種中高層住居専用地域に変更されたことに伴い、本物件土地に係る建築基準法に基づく建築物の高さ制限等が変更されたため、将来、本物件建物を建て替える場合に、同一規模、同一高さの建物を建築できない可能性があります。				

（注）本物件土地を第三者と共有しており、本投資法人持分割合は32.1%です。

物件番号 ： P-4-005　物件名称 ： n-GT1					
物件特性	小田急線「豪徳寺」駅から徒歩6分に立地します。当該駅から「新宿」駅までの鉄道所要時間は約20分であり、交通利便性は良好です。また、本物件周辺は、都市公園や神社等が随所にあり、緑にも恵まれています。良好な住環境を重視する都市通勤者を中心に、若年単身者からファミリー世帯まで幅広い需要が見込まれます。本物件は、テラスハウス・スタイルの集合住宅で、エリア内において希少価値のある物件であり、建築雑誌やインテリア雑誌などにも多く取り上げられています。				
所在地	（住所）東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号		（地番）東京都世田谷区梅丘二丁目1309番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	528.25㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根3階建
	容積率/建ぺい率	指定150%／基準60%		延床面積	695.71㎡
受託者		株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	708.33㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	10戸
取得価格（百万円）		466		建築年月日	平成17年1月31日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 ： P-4-006　物件名称 ： n-OM1					
物件特性	東京メトロ各線「表参道」駅より徒歩約9分に立地します。本物件の周辺は、幅員約15mの都道沿いにおいて、規模の大きい中低層の共同住宅を中心に社宅等も所在する閑静な住宅地域で、良好な住環境及び都心近接性を兼ね備えています。また、最寄り駅である「表参道」駅付近は、旧同潤会アパート跡地に「表参道ヒルズ」がオープンし、最寄駅付近に商業施設が集積していることに加え、当該物件の周辺は成熟した住宅地域であることから、当面の間は地域要因の変動はないものと思われます。本物件は、1K10戸、1LDK8戸、店舗2区画、事務所1区画から構成されるプレミアムタイプのマンションです。				
所在地	（住所）東京都港区南青山四丁目17番33号		（地番）東京都港区南青山四丁目313番1、313番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,374.96㎡		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第1種住居地域、第2種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根地下２階付5階建
	容積率/建ぺい率	300%／60%、200%／60%		延床面積	2,862.10㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	（注）1,921.17㎡
信託期間満了日		平成29年5月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		3,750		建築年月日	平成18年10月10日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）シングルテナントの店舗区画をマルチテナントで募集するため、賃貸可能面積のうち一部を共用部（階段やアプローチ通路）に変更した結果、平成21年10月1日より、賃貸可能面積が58.17㎡減少しました。

物件番号 ： P-4-007　物件名称 ： ストーリア神宮前					
物件特性	東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩約8分、東京メトロ半蔵門線「表参道」駅から徒歩約9分、JR山手線「原宿」駅から徒歩約10分に位置しており、交通利便性が高い立地になっています。周辺エリアの表参道には大型商業施設があり、ビジネスやショッピング地域として人口が集中しているなど、生活利便性の高い地域となっています。 本物件の各戸には、セコムマンションセキュリティ、TV モニター付インターホン、エアコン、タンクレス式トイレ、浴室乾燥機、追焚機能付オートバス、インターネット、光ファイバーTV（地上波、BS、CS、FM 放送）、人感センサー付玄関照明、室内洗濯機置場等が備え付けられており、設備及びセキュリティー水準の高い物件となっています。				
所在地	（住所）東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号		（地番）東京都渋谷区神宮前三丁目18番22		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,279.71㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住宅専用地域		構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	200%／60%		延床面積	2,625.20㎡
受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,071.60㎡
信託期間満了日		平成29年12月31日		賃貸可能戸数	49戸
取得価格（百万円）		3,160		建築年月日	平成16年11月16日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	－	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

（注）本物件土地の一部（約8.07㎡）が道路として使用されています。

（参考情報）第８期末後に取得した資産の概要

該当事項はありません。

次へ

ii．運用資産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

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

物件番号	0-1-001		0-1-002		0-1-003		0-1-004	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	53,002	45,138	9,758	10,257	11,335	11,391	21,848	21,740
賃貸料収入	51,568	41,844	9,567	10,021	11,248	10,928	20,708	20,489
その他収入	1,434	3,294	191	236	86	462	1,140	1,250
(B) 賃貸事業費用	17,538	21,332	2,347	2,131	3,949	4,830	6,742	6,569
物件管理等委託費	4,615	4,289	865	844	1,459	1,422	1,972	1,896
公租公課	4,449	4,449	612	612	1,115	1,115	2,101	2,101
水道光熱費	960	929	186	218	237	232	1,368	950
修繕費	4,479	7,020	288	107	97	906	128	475
保険料	279	260	47	44	57	53	134	125
営業広告費等	1,083	2,685	344	264	220	300	－	－
信託報酬	750	750	－	－	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	920	948	2	39	10	49	286	268
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	35,464	23,806	7,411	8,126	7,386	6,560	15,106	15,171
(D) 減価償却費	9,806	9,839	3,117	3,117	3,243	3,243	3,816	3,835
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	25,657	13,966	4,293	5,009	4,142	3,316	11,290	11,335
(F) 資本的支出	1,200	1,902	－	－	－	－	380	－
(G) NCF＝(C)－(F)	34,264	21,904	7,411	8,126	7,386	6,560	14,726	15,171

物件番号	0-1-023		0-1-032		0-1-033		0-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	15,178	17,004	12,375	12,914	9,816	10,205	17,240	18,450
賃貸料収入	14,223	15,579	11,826	12,362	9,124	9,378	16,303	17,931
その他収入	954	1,425	548	552	692	827	936	519
(B) 賃貸事業費用	6,875	6,740	4,570	4,030	4,154	2,965	6,480	5,000
物件管理等委託費	1,136	1,127	1,014	978	880	858	1,299	1,311
公租公課	1,355	1,357	727	727	913	913	1,095	1,095
水道光熱費	378	776	259	372	120	157	479	666
修繕費	927	1,115	1,064	459	1,019	622	1,133	593
保険料	74	69	54	50	36	34	75	70
営業広告費等	2,112	1,281	586	570	1,182	276	1,596	414
信託報酬	750	750	750	750	－	－	750	750
その他賃貸事業費用	140	262	113	121	－	101	49	96
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	8,302	10,263	7,805	8,884	5,662	7,240	10,760	13,450
(D) 減価償却費	4,435	4,435	3,497	3,497	3,499	3,499	4,609	4,609
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	3,867	5,827	4,308	5,386	2,163	3,740	6,150	8,840
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	8,302	10,263	7,805	8,884	5,662	7,240	10,760	13,450

物件番号	0-1-035		0-1-036		0-2-037		0-2-054	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		willDo西下台町		willDo上杉３丁目	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	20,403	21,339	12,032	11,641	22,860	22,702	20,487	19,884
賃貸料収入	19,431	20,851	11,639	10,890	22,696	22,696	19,891	19,539
その他収入	971	487	393	751	163	5	596	345
(B) 賃貸事業費用	6,740	5,780	4,091	4,591	4,022	4,128	5,664	5,974
物件管理等委託費	1,520	1,494	1,038	949	762	709	1,593	1,634
公租公課	1,374	1,374	844	844	1,976	1,976	1,839	1,839
水道光熱費	522	647	275	413	350	605	279	336
修繕費	983	346	503	606	93	3	361	444
保険料	93	87	54	51	89	84	71	66
営業広告費等	1,326	833	585	848	－	－	628	685
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	168	246	38	127	－	－	139	216
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	13,662	15,558	7,941	7,049	18,837	18,574	14,823	13,910
(D) 減価償却費	5,745	5,745	3,858	3,858	5,560	5,560	5,654	5,654
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	7,916	9,812	4,082	3,191	13,277	13,013	9,169	8,256
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	13,662	15,558	7,941	7,049	18,837	18,574	14,823	13,910

物件番号	0-2-065		0-3-079		0-3-080		0-4-005	
物件名	グランメゾン七福		willDo礎町		willDo笹口		willDo越谷	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	13,245	12,810	22,946	22,370	13,138	12,758	20,778	19,893
賃貸料収入	12,460	12,175	21,879	21,168	12,300	12,269	19,039	18,808
その他収入	784	634	1,067	1,201	837	488	1,739	1,085
(B) 賃貸事業費用	4,319	4,921	5,096	5,801	4,266	4,206	5,322	6,033
物件管理等委託費	1,107	1,243	1,473	1,482	1,087	1,078	1,749	1,685
公租公課	970	972	1,439	1,439	1,209	1,209	1,122	1,122
水道光熱費	569	618	250	273	176	183	348	386
修繕費	427	358	298	687	309	214	583	442
保険料	48	45	86	80	44	41	65	60
営業広告費等	309	742	355	577	238	208	675	1,584
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	137	190	443	510	449	520	78	50
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	8,926	7,889	17,850	16,568	8,872	8,551	15,456	13,860
(D) 減価償却費	2,896	2,896	5,632	5,632	2,983	2,983	4,278	4,278
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	6,029	4,992	12,218	10,936	5,888	5,567	11,178	9,581
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	8,926	7,889	17,850	16,568	8,872	8,551	15,456	13,860

物件番号	0-4-006		0-4-007		0-4-008		0-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄		ターキーズ田園調布第２	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	9,586	9,969	18,519	18,090	155,603	154,616	11,175	11,330
賃貸料収入	8,541	8,999	16,329	16,955	155,603	154,616	10,455	10,250
その他収入	1,045	970	2,189	1,135	－	－	719	1,079
(B) 賃貸事業費用	5,527	4,713	9,798	7,826	22,012	23,946	3,420	3,473
物件管理等委託費	1,231	1,167	3,075	2,950	8,923	9,662	1,227	1,125
公租公課	587	587	1,353	1,353	6,115	6,115	394	394
水道光熱費	248	250	1,208	1,651	1,728	1,837	98	109
修繕費	2,150	802	2,806	249	2,867	4,013	629	423
保険料	42	39	94	87	419	392	25	23
営業広告費等	418	1,021	188	553	－	－	294	646
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	98	94	320	229	458	424	1	－
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	4,059	5,256	8,721	10,264	133,591	130,670	7,754	7,856
(D) 減価償却費	1,792	1,749	3,698	3,577	30,440	30,440	1,557	1,435
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	2,267	3,506	5,022	6,687	103,150	100,229	6,196	6,421
(F) 資本的支出	112	606	115	1,152	－	－	－	1,597
(G) NCF＝(C)－(F)	3,947	4,649	8,605	9,112	133,591	130,670	7,754	6,258

物件番号	0-4-010		0-4-011		0-4-012		0-4-024	
物件名	willDo本千葉		willDo横浜南		サイトピア		VISTAシュプリーム	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	17,807	18,557	9,786	10,035	22,218	23,769	14,224	16,602
賃貸料収入	16,567	16,830	9,072	9,401	20,326	22,236	13,515	15,544
その他収入	1,239	1,727	714	634	1,891	1,533	709	1,057
(B) 賃貸事業費用	7,047	6,578	2,644	2,759	9,701	7,448	4,924	4,451
物件管理等委託費	2,138	2,113	995	961	2,059	2,022	1,144	1,165
公租公課	1,768	1,767	708	708	1,241	1,241	898	898
水道光熱費	847	919	187	197	461	463	122	155
修繕費	1,857	808	355	322	3,771	2,690	683	748
保険料	90	85	33	31	85	80	39	37
営業広告費等	314	883	294	472	1,967	917	1,160	587
信託報酬	－	－	－	－	－	－	750	750
その他賃貸事業費用	31	－	69	66	114	32	126	108
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	10,759	11,978	7,142	7,275	12,516	16,320	9,299	12,150
(D) 減価償却費	4,450	4,275	4,298	4,298	4,468	3,900	4,315	4,315
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	6,309	7,703	2,843	2,977	8,047	12,420	4,984	7,835
(F) 資本的支出	796	602	－	－	1,352	293	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	9,963	11,376	7,142	7,275	11,164	16,027	9,299	12,150

物件番号	0-4-025		0-4-031		0-4-038		0-4-039	
物件名	ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座		東信松涛マンション	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	19,239	18,438	19,641	19,356	20,861	21,659	26,588	27,635
賃貸料収入	18,217	18,225	18,749	17,672	19,998	20,478	25,018	26,912
その他収入	1,022	213	891	1,684	862	1,180	1,569	723
(B) 賃貸事業費用	5,030	3,722	5,535	6,363	5,992	6,881	5,692	4,221
物件管理等委託費	1,434	1,384	1,515	1,444	1,820	1,782	1,714	1,748
公租公課	1,016	1,016	1,072	1,062	1,342	1,342	989	989
水道光熱費	298	288	353	349	373	416	205	208
修繕費	773	125	1,258	1,450	602	782	1,313	95
保険料	55	49	49	46	68	64	55	49
営業広告費等	460	－	536	1,223	451	1,206	613	353
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	240	107	－	36	584	537	51	27
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	14,209	14,715	14,105	12,993	14,869	14,777	20,896	23,414
(D) 減価償却費	1,895	1,381	2,673	2,691	5,774	5,774	1,299	1,340
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,314	13,333	11,432	10,301	9,095	9,003	19,596	22,073
(F) 資本的支出	400	142	790	3,474	－	－	1,827	458
(G) NCF＝(C)－(F)	13,809	14,573	13,314	9,518	14,869	14,777	19,069	22,955

物件番号	0-4-055		0-4-062		0-4-069		0-4-070	
物件名	ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア東武練馬	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	12,466	12,392	14,415	14,002	20,310	20,310	26,010	26,010
賃貸料収入	11,983	11,647	13,263	13,664	20,310	20,310	26,010	26,010
その他収入	482	745	1,152	338	－	－	－	－
(B) 賃貸事業費用	2,555	3,330	5,023	4,410	2,317	2,314	3,413	3,410
物件管理等委託費	1,069	1,063	1,310	1,304	611	611	782	782
公租公課	498	498	859	859	909	909	1,817	1,817
水道光熱費	158	153	91	108	－	－	－	－
修繕費	598	695	658	362	－	－	－	－
保険料	32	30	32	31	46	43	63	59
営業広告費等	60	889	1,321	994	－	－	－	－
信託報酬	－	－	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	138	－	－	－	－	－	－	－
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	9,910	9,061	9,391	9,591	17,992	17,995	22,596	22,599
(D) 減価償却費	1,565	1,588	3,105	3,105	6,195	6,195	6,240	6,240
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	8,345	7,473	6,285	6,486	11,796	11,799	16,356	16,359
(F) 資本的支出	－	912	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	9,910	8,149	9,391	9,591	17,992	17,995	22,596	22,599

物件番号	0-4-071		0-4-072		0-4-073		0-4-074	
物件名	カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア東久留米		カレッジスクエア早稲田Ⅱ		カレッジスクエア茗荷谷	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,802	6,805	29,131	29,133
賃貸料収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,262	6,262	29,131	29,131
その他収入	－	－	－	－	540	542	－	1
(B) 賃貸事業費用	2,980	2,977	2,289	2,285	1,115	1,113	2,838	2,834
物件管理等委託費	1,274	1,274	270	270	84	84	408	408
公租公課	1,003	1,003	1,286	1,286	326	326	963	963
水道光熱費	－	－	－	－	－	－	－	－
修繕費	－	－	－	－	－	－	－	－
保険料	52	49	53	49	24	23	66	62
営業広告費等	－	－	－	－	－	－	－	－
信託報酬	650	650	680	680	680	680	680	680
その他賃貸事業費用	－	－	－	－	－	－	720	720
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	19,375	19,378	13,284	13,287	5,687	5,691	26,293	26,298
(D) 減価償却費	6,211	6,211	5,874	5,874	1,870	1,870	7,674	7,674
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	13,164	13,167	7,409	7,413	3,816	3,820	18,618	18,623
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	19,375	19,378	13,284	13,287	5,687	5,691	26,293	26,298

物件番号	0-4-075		0-4-076		0-4-077		0-4-078	
物件名	カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場		カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026	8,379	8,379
賃貸料収入	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026	8,379	8,379
その他収入	－	－	－	－	－	－	－	－
(B) 賃貸事業費用	2,213	2,159	2,519	2,516	2,136	2,053	1,136	1,135
物件管理等委託費	324	324	1,005	1,005	742	742	114	114
公租公課	1,056	1,056	808	808	603	603	319	319
水道光熱費	－	－	－	－	－	－	－	－
修繕費	100	－	－	－	100	20	－	－
保険料	52	49	55	51	40	37	22	21
営業広告費等	－	－	－	－	－	－	－	－
信託報酬	680	680	650	650	650	650	680	680
その他賃貸事業費用	－	50	－	－	－	－	－	－
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	17,810	17,863	15,906	15,910	10,889	10,972	7,242	7,243
(D) 減価償却費	6,167	6,167	5,420	5,420	4,314	4,314	1,723	1,723
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	11,642	11,695	10,485	10,489	6,575	6,657	5,518	5,519
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	17,810	17,863	15,906	15,910	10,889	10,972	7,242	7,243

次へ

物件番号	0-4-089		0-5-013		0-5-026		0-5-027	
物件名	レキシントン・スクエア新宿御苑		willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	－	1,522	19,475	19,906	18,075	19,443	11,322	11,178
賃貸料収入	－	1,316	17,996	18,867	17,569	19,270	11,004	11,083
その他収入	－	206	1,478	1,038	506	173	318	95
(B) 賃貸事業費用	－	485	4,616	3,901	6,397	4,786	3,486	2,378
物件管理等委託費	－	62	1,289	1,301	1,509	1,541	1,143	1,110
公租公課	－	－	1,271	1,271	1,329	1,329	714	714
水道光熱費	－	－	251	205	201	204	154	143
修繕費	－	－	1,059	385	1,331	350	572	99
保険料	－	2	62	58	74	69	42	39
営業広告費等	－	392	680	327	875	533	654	248
信託報酬	－	22	－	－	750	750	－	－
その他賃貸事業費用	－	5	2	351	323	6	205	23
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	－	1,036	14,858	16,005	11,678	14,657	7,836	8,800
(D) 減価償却費	－	760	4,976	4,976	4,397	4,401	3,196	3,196
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	－	276	9,882	11,029	7,280	10,255	4,639	5,603
(F) 資本的支出	－	－	－	－	258	193	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	－	1,036	14,858	16,005	11,420	14,463	7,836	8,800

物件番号	0-5-040		0-5-041		0-5-042		0-5-043	
物件名	willDo千代田		willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	21,322	23,229	39,027	41,194	14,263	14,297	15,656	15,210
賃貸料収入	20,647	22,685	37,782	40,095	13,900	13,791	14,613	15,054
その他収入	674	544	1,244	1,099	363	506	1,043	156
(B) 賃貸事業費用	6,525	6,955	12,189	8,850	3,711	3,738	4,532	3,378
物件管理等委託費	1,757	1,814	2,490	2,519	1,368	1,353	1,380	1,367
公租公課	1,553	1,553	2,462	2,462	862	861	966	966
水道光熱費	285	303	597	453	148	151	143	149
修繕費	1,140	904	2,238	872	106	223	507	6
保険料	76	71	136	127	42	40	47	44
営業広告費等	952	1,206	2,014	1,622	235	267	537	－
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	9	351	1,500	43	198	90	199	93
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	14,797	16,273	26,838	32,344	10,551	10,558	11,124	11,832
(D) 減価償却費	6,748	6,748	11,558	11,558	3,793	3,793	3,920	3,920
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	8,048	9,524	15,279	20,785	6,758	6,765	7,203	7,911
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	14,797	16,273	26,838	32,344	10,551	10,558	11,124	11,832

物件番号	0-5-056		0-5-057		0-5-063		0-5-066	
物件名	willDo勝川		ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	22,596	23,025	20,282	22,325	26,390	26,400	26,894	26,145
賃貸料収入	20,316	21,445	18,724	21,860	26,390	26,400	26,408	25,676
その他収入	2,279	1,579	1,557	464	－	－	485	469
(B) 賃貸事業費用	6,732	6,326	7,533	5,759	4,708	4,696	7,119	7,074
物件管理等委託費	1,523	1,551	1,815	1,866	1,500	1,494	1,847	1,804
公租公課	1,591	1,591	1,666	1,666	2,360	2,360	2,126	2,126
水道光熱費	724	779	273	288	－	－	232	240
修繕費	1,049	609	1,509	515	－	－	963	977
保険料	73	68	77	72	97	91	81	76
営業広告費等	823	625	1,069	594	－	－	945	955
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	197	350	371	5	－	－	172	142
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	15,863	16,699	12,748	16,566	21,681	21,703	19,774	19,071
(D) 減価償却費	5,695	5,695	6,530	6,530	7,586	7,586	7,413	7,413
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,167	11,003	6,218	10,036	14,094	14,116	12,360	11,658
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	15,863	16,699	12,748	16,566	21,681	21,703	19,774	19,071

物件番号	0-5-081		0-5-082		0-5-086		0-5-088	
物件名	willDo松原		willDo四日市鵜の森		willDo代官町		willDo高畑	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	21,025	20,999	23,989	24,199	21,701	21,928	18,976	18,061
賃貸料収入	20,812	20,464	22,346	22,074	21,218	21,508	18,187	17,770
その他収入	213	534	1,642	2,125	483	420	788	290
(B) 賃貸事業費用	6,311	6,451	6,140	7,140	7,000	5,941	6,594	6,730
物件管理等委託費	1,561	1,515	1,724	1,724	1,795	1,775	1,603	1,608
公租公課	1,593	1,593	1,505	1,505	2,263	2,263	1,800	1,800
水道光熱費	178	188	874	872	334	346	216	231
修繕費	886	801	578	568	534	357	777	684
保険料	59	55	85	79	71	66	68	63
営業広告費等	507	1,318	621	1,409	1,036	199	1,273	1,462
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	774	228	－	230	213	181	105	130
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	14,713	14,547	17,848	17,059	14,701	15,987	12,382	11,331
(D) 減価償却費	5,385	5,385	6,872	6,872	6,534	6,534	5,605	5,605
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	9,328	9,162	10,976	10,187	8,166	9,452	6,776	5,725
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	14,713	14,547	17,848	17,059	14,701	15,987	12,382	11,331

物件番号	0-6-014		0-6-015		0-6-016		0-6-017	
物件名	willDo市岡		willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	24,650	25,801	11,632	12,532	13,307	14,306	20,537	21,374
賃貸料収入	24,544	24,593	11,101	12,404	12,958	13,895	19,252	19,624
その他収入	105	1,208	531	128	349	411	1,285	1,749
(B) 賃貸事業費用	5,266	6,566	4,068	3,002	4,482	3,955	5,507	5,544
物件管理等委託費	1,689	1,654	886	898	1,017	975	1,518	1,494
公租公課	1,998	1,998	796	796	941	941	1,310	1,310
水道光熱費	369	382	217	222	241	249	435	415
修繕費	334	515	1,036	215	605	280	969	800
保険料	90	84	39	36	48	45	78	73
営業広告費等	—	1,080	872	524	689	424	410	581
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	34	100	219	307	190	290	34	118
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	19,384	19,235	7,564	9,530	8,824	10,350	15,030	15,829
(D) 減価償却費	7,211	7,211	3,387	3,387	3,918	3,918	4,168	4,012
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,172	12,023	4,176	6,143	4,906	6,432	10,861	11,817
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	353
(G) NCF＝(C)－(F)	19,384	19,235	7,564	9,530	8,824	10,350	15,030	15,476

物件番号	0-6-018		0-6-028		0-6-029		0-6-030	
物件名	ウィンドフォー南本町		willDo新大阪 ｓⅠ		グランメール東淀川		willDo深江南	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	12,469	12,324	10,020	10,825	8,787	9,180	6,588	7,304
賃貸料収入	12,273	11,843	9,512	10,259	8,139	8,576	6,086	6,475
その他収入	196	481	507	566	648	603	502	829
(B) 賃貸事業費用	4,391	3,888	3,414	3,342	2,522	2,583	2,460	2,486
物件管理等委託費	1,007	968	951	924	826	810	654	625
公租公課	789	789	799	799	586	586	429	429
水道光熱費	354	352	159	179	297	307	32	35
修繕費	1,165	399	1,077	413	553	309	909	747
保険料	48	44	32	30	30	27	25	23
営業広告費等	111	469	388	895	224	542	404	620
信託報酬	750	750	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	165	114	4	100	4	—	4	4
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	8,078	8,435	6,605	7,483	6,265	6,596	4,128	4,818
(D) 減価償却費	2,320	2,278	2,790	2,790	2,034	2,034	1,620	1,620
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	5,757	6,157	3,815	4,693	4,231	4,562	2,508	3,198
(F) 資本的支出	—	220	—	—	—	—	—	—
(G) NCF＝(C)－(F)	8,078	8,215	6,605	7,483	6,265	6,596	4,128	4,818

物件番号	0-6-044		0-6-045		0-6-046		0-6-047	
物件名	willDo大日		willDo新大阪 sII		willDo塚本		willDo天満橋	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	9,350	9,226	8,947	8,864	29,182	27,518	10,285	11,670
賃貸料収入	8,853	8,657	8,171	8,616	26,520	26,746	10,225	11,106
その他収入	497	569	775	247	2,661	771	60	564
(B) 賃貸事業費用	2,011	2,624	3,408	2,355	6,219	6,149	3,069	3,490
物件管理等委託費	799	775	805	810	1,839	1,781	920	936
公租公課	593	593	674	674	1,980	1,980	440	440
水道光熱費	262	247	156	160	329	335	240	231
修繕費	125	386	890	346	554	519	363	174
保険料	27	26	30	28	89	83	35	32
営業広告費等	203	492	840	235	602	531	157	660
信託報酬	－	－	－	－	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	－	103	9	100	73	167	162	264
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	7,339	6,602	5,538	6,508	22,963	21,368	7,216	8,180
(D) 減価償却費	2,372	2,372	2,643	2,646	7,273	7,277	3,045	3,045
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	4,967	4,230	2,895	3,862	15,689	14,091	4,171	5,134
(F) 資本的支出	－	－	334	－	1,611	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	7,339	6,602	5,204	6,508	21,351	21,368	7,216	8,180

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 w I	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	10,502	10,706	32,590	32,659	16,819	17,182	24,052	25,892
賃貸料収入	9,975	10,273	31,040	30,172	16,705	17,122	23,577	25,546
その他収入	527	433	1,550	2,486	113	60	475	346
(B) 賃貸事業費用	3,614	3,673	8,718	9,336	4,504	4,374	6,951	7,412
物件管理等委託費	974	958	2,121	2,070	1,273	1,248	1,605	1,622
公租公課	620	620	1,456	1,455	1,307	1,307	1,971	1,971
水道光熱費	249	253	342	353	195	204	388	414
修繕費	409	135	1,141	800	639	110	1,138	624
保険料	36	34	90	84	61	57	89	83
営業広告費等	399	743	2,028	3,184	261	593	957	1,936
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	174	178	787	636	15	103	50	10
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	6,888	7,032	23,872	23,323	12,314	12,807	17,101	18,479
(D) 減価償却費	3,169	3,169	7,595	7,595	5,092	5,092	7,945	7,945
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	3,718	3,862	16,277	15,727	7,222	7,715	9,155	10,534
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	6,888	7,032	23,872	23,323	12,314	12,807	17,101	18,479

物件番号	0-6-052		0-6-058		0-6-059		0-6-060	
物件名	是空弁天		willDo鶴見諸口		willDo浜崎通		willDo南森町	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	16,254	16,038	6,926	7,183	88,954	92,149	17,265	17,557
賃貸料収入	15,736	15,518	6,885	6,958	85,905	89,058	15,430	16,888
その他収入	518	520	41	224	3,048	3,091	1,835	669
(B) 賃貸事業費用	4,175	4,406	1,454	1,717	22,933	21,317	5,846	4,706
物件管理等委託費	1,042	1,056	554	567	5,279	5,145	1,273	1,310
公租公課	946	946	552	552	6,833	6,833	1,225	1,225
水道光熱費	174	151	43	75	943	944	237	245
修繕費	455	182	279	145	3,060	2,390	1,007	581
保険料	56	52	22	21	270	252	45	42
営業広告費等	583	1,093	－	355	4,549	3,780	1,183	550
信託報酬	750	750	－	－	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	167	174	3	－	1,248	1,222	124	2
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	12,078	11,631	5,471	5,466	66,020	70,831	11,419	12,850
(D) 減価償却費	4,528	4,532	1,577	1,577	22,633	22,635	3,746	3,746
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	7,550	7,099	3,894	3,889	43,387	48,196	7,673	9,104
(F) 資本的支出	－	343	－	－	－	362	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	12,078	11,288	5,471	5,466	66,020	70,469	11,419	12,850

物件番号	0-6-064		0-6-067		0-6-083		0-6-084	
物件名	willDo松屋町		willDo新大阪		willDo三宮イースト		willDo上新庄ｗⅠ	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	29,292	29,986	33,451	32,538	27,383	27,634	13,119	13,283
賃貸料収入	27,124	28,305	30,568	31,444	25,645	25,990	12,723	12,943
その他収入	2,168	1,680	2,882	1,094	1,738	1,644	395	339
(B) 賃貸事業費用	8,441	7,669	8,470	6,428	7,128	7,242	3,661	3,495
物件管理等委託費	1,876	1,896	1,851	1,841	2,032	2,036	1,025	1,022
公租公課	2,173	2,173	2,220	2,220	2,398	2,398	1,163	1,163
水道光熱費	1,103	1,147	453	469	324	328	133	149
修繕費	627	561	792	220	583	876	150	164
保険料	84	79	90	84	86	81	41	38
営業広告費等	1,475	729	2,303	814	950	764	362	207
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	349	331	7	27	3	6	35	－
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	20,851	22,316	24,981	26,110	20,254	20,391	9,457	9,788
(D) 減価償却費	8,048	8,048	8,607	8,607	8,610	8,610	2,976	2,976
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,803	14,268	16,373	17,503	11,644	11,781	6,480	6,811
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	20,851	22,316	24,981	26,110	20,254	20,391	9,457	9,788

物件番号	0-6-085		0-7-068		0-7-087		0-9-019	
物件名	スチューデントハイツ九条		willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		スターズ内山	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	22,565	21,030	48,940	48,522	43,491	42,782	4,961	5,606
賃貸料収入	21,448	19,772	45,532	44,067	39,289	40,278	4,790	5,521
その他収入	1,116	1,258	3,407	4,455	4,202	2,503	170	84
(B) 賃貸事業費用	5,351	6,066	9,452	10,200	10,126	9,125	2,176	2,344
物件管理等委託費	1,811	1,757	2,255	2,209	2,271	2,231	642	653
公租公課	1,203	1,203	2,729	2,729	3,402	3,402	451	451
水道光熱費	625	694	1,813	1,852	1,680	1,691	213	211
修繕費	606	570	1,034	1,124	382	383	590	349
保険料	52	48	145	135	150	140	31	29
営業広告費等	204	901	723	1,385	1,489	519	244	646
信託報酬	750	750	750	750	750	750	－	－
その他賃貸事業費用	99	140	－	13	－	5	1	3
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	17,213	14,964	39,487	38,322	33,365	33,656	2,785	3,261
(D) 減価償却費	3,772	3,772	14,454	14,454	11,678	11,685	1,525	1,525
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	13,441	11,192	25,033	23,867	21,686	21,971	1,259	1,736
(F) 資本的支出	－	－	－	－	－	197	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	17,213	14,964	39,487	38,322	33,365	33,459	2,785	3,261

物件番号	0-9-020		0-9-021		0-9-022		0-9-053	
物件名	内山南小倉駅前ビル		willDo唐人町		ストリームライン大濠		willDo中洲	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	19,861	20,044	6,644	7,179	15,596	16,439	84,460	88,291
賃貸料収入	19,134	19,064	5,971	6,816	15,227	15,964	80,101	85,977
その他収入	726	980	673	362	368	475	4,358	2,314
(B) 賃貸事業費用	8,635	7,758	2,751	3,293	3,635	4,915	22,272	20,428
物件管理等委託費	2,069	2,041	890	896	1,143	1,167	5,370	5,298
公租公課	2,291	2,291	675	675	1,289	1,289	4,979	4,979
水道光熱費	803	816	185	182	234	275	1,043	1,091
修繕費	1,869	275	505	360	535	377	3,286	3,371
保険料	210	193	33	30	55	51	285	261
営業広告費等	434	1,047	391	1,102	367	1,470	6,401	3,678
信託報酬	700	700	－	－	－	－	750	750
その他賃貸事業費用	256	392	70	46	11	283	156	996
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	11,225	12,286	3,893	3,886	11,961	11,524	62,188	67,862
(D) 減価償却費	7,165	7,030	1,985	2,001	3,178	3,178	19,135	19,135
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	4,059	5,255	1,908	1,884	8,782	8,345	43,052	48,727
(F) 資本的支出	819	389	493	－	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	10,406	11,896	3,400	3,886	11,961	11,524	62,188	67,862

次へ

物件番号	0-9-061		F-2-001		F-2-002		F-2-003	
物件名	willDo呉服町		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７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	8,824	8,964	15,762	14,737	19,693	19,070	14,017	14,598
賃貸料収入	8,413	8,800	14,499	14,126	18,568	18,055	12,735	14,588
その他収入	411	164	1,262	611	1,124	1,015	1,282	10
(B) 賃貸事業費用	4,531	3,166	6,048	6,346	7,407	9,211	7,649	5,500
物件管理等委託費	905	868	1,255	1,367	1,496	1,594	1,204	1,374
公租公課	666	666	1,489	1,490	1,823	1,826	1,334	1,334
水道光熱費	172	199	257	307	493	513	317	350
修繕費	439	204	1,454	1,584	1,739	2,607	2,461	615
保険料	36	33	94	87	124	115	88	82
営業広告費等	1,346	257	610	551	751	1,575	1,071	753
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	215	187	137	207	228	228	421	240
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	4,293	5,798	9,713	8,391	12,286	9,859	6,368	9,098
(D) 減価償却費	2,215	2,215	3,766	3,567	5,745	5,448	2,889	2,758
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	2,078	3,583	5,946	4,824	6,540	4,410	3,479	6,339
(F) 資本的支出	－	－	255	4,841	130	1,164	2,385	661
(G) NCF＝(C)－(F)	4,293	5,798	9,458	3,550	12,155	8,694	3,983	8,436

物件番号	F-2-004		F-3-034		F-4-005		F-4-006	
物件名	willDo高砂		アークハイム新潟		ジョアンナマンション		入間駅前ビル	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	15,720	15,645	50,986	51,002	26,573	24,607	67,282	65,821
賃貸料収入	14,560	15,059	47,270	49,071	24,153	21,841	61,042	60,268
その他収入	1,159	586	3,715	1,930	2,420	2,766	6,239	5,552
(B) 賃貸事業費用	3,875	3,191	28,420	22,207	8,977	10,639	17,271	15,299
物件管理等委託費	1,106	1,260	5,162	5,030	2,696	2,559	4,935	4,673
公租公課	722	722	6,076	6,076	2,522	2,522	2,979	2,979
水道光熱費	314	340	1,085	1,067	395	408	5,093	4,469
修繕費	1,080	422	11,444	4,756	198	2,076	2,483	1,520
保険料	59	55	338	315	176	164	220	199
営業広告費等	589	391	848	1,469	1,717	1,592	709	545
信託報酬	－	－	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	1	－	2,714	2,741	520	564	150	212
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	11,845	12,453	22,565	28,794	17,596	13,968	50,010	50,521
(D) 減価償却費	3,786	3,786	10,723	11,023	5,856	5,876	9,194	8,774
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	8,058	8,666	11,841	17,771	11,739	8,092	40,816	41,746
(F) 資本的支出	－	－	4,547	9,393	257	4,756	116	695
(G) NCF＝(C)－(F)	11,845	12,453	18,017	19,401	17,338	9,212	49,894	49,825

物件番号	F-4-007		F-4-008		F-4-009		F-4-010	
物件名	入間駅前第二ビル		セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	22,992	22,281	71,031	70,750	18,592	17,818	27,834	26,678
賃貸料収入	20,809	20,621	65,777	64,991	17,300	17,070	26,472	26,116
その他収入	2,182	1,660	5,253	5,758	1,291	748	1,361	561
(B) 賃貸事業費用	11,302	10,718	17,868	16,653	4,631	5,031	7,389	6,098
物件管理等委託費	2,762	2,688	4,553	4,469	1,411	1,376	1,929	1,901
公租公課	2,688	2,688	4,551	4,551	1,185	1,185	1,606	1,606
水道光熱費	442	427	716	728	317	320	441	428
修繕費	3,612	2,087	4,931	3,227	414	1,102	1,989	874
保険料	174	150	282	263	60	56	88	83
営業広告費等	259	1,313	1,220	2,617	467	187	556	422
信託報酬	1,250	1,250	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	113	113	861	45	25	52	29	31
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	11,689	11,562	53,163	54,096	13,961	12,787	20,445	20,580
(D) 減価償却費	6,053	5,438	7,701	7,717	3,171	3,173	3,234	3,075
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	5,636	6,124	45,461	46,378	10,789	9,613	17,210	17,504
(F) 資本的支出	150	419	541	208	－	231	319	696
(G) NCF＝(C)－(F)	11,539	11,143	52,621	53,887	13,961	12,556	20,125	19,883

物件番号	F-4-011		F-4-013		F-4-014		F-4-015	
物件名	プロフィットリンク竹ノ塚		ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	22,378	29,311	14,696	14,654	20,737	20,253	16,213	16,203
賃貸料収入	21,892	23,115	14,099	14,181	19,563	19,581	15,764	15,659
その他収入	486	6,196	597	473	1,173	671	448	543
(B) 賃貸事業費用	8,944	6,367	3,762	4,179	6,208	6,034	4,444	4,334
物件管理等委託費	2,061	1,981	1,219	1,185	1,463	1,427	1,378	1,333
公租公課	1,698	1,694	737	737	1,120	1,120	782	782
水道光熱費	259	293	128	135	281	285	211	209
修繕費	2,779	798	643	938	1,760	1,393	544	589
保険料	98	92	51	46	77	72	44	40
営業広告費等	902	726	211	304	672	982	616	511
信託報酬	700	700	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	443	80	20	81	81	2	117	117
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	13,434	22,944	10,934	10,475	14,529	14,219	11,768	11,868
(D) 減価償却費	3,690	3,596	1,866	1,796	2,999	2,984	2,580	2,500
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	9,743	19,347	9,068	8,679	11,529	11,234	9,187	9,367
(F) 資本的支出	668	1,255	－	600	267	－	－	462
(G) NCF＝(C)－(F)	12,765	21,688	10,934	9,875	14,261	14,219	11,768	11,406

物件番号	F-4-016		F-4-017		F-4-018		F-4-019	
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		シェモア桜ヶ丘		リーベスト西千葉	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	14,576	16,378	49,403	49,543	21,730	23,079	105,314	106,977
賃貸料収入	13,671	15,647	45,964	47,159	20,739	21,989	97,582	98,042
その他収入	904	731	3,438	2,384	991	1,089	7,731	8,935
(B) 賃貸事業費用	4,642	4,297	8,950	7,985	9,265	6,090	34,087	29,884
物件管理等委託費	1,310	1,336	2,349	2,369	1,681	1,695	10,211	7,131
公租公課	912	912	2,586	2,586	1,478	1,478	9,101	9,101
水道光熱費	222	224	457	446	226	226	0	－
修繕費	1,381	1,067	1,693	880	4,555	1,026	5,574	3,934
保険料	68	63	97	92	70	66	464	432
営業広告費等	747	692	993	849	499	846	2,706	3,256
信託報酬	－	－	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	－	－	24	11	4	－	5,277	5,277
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	9,933	12,081	40,452	41,557	12,465	16,989	71,226	77,092
(D) 減価償却費	3,079	3,041	6,488	6,511	3,193	3,008	21,601	21,682
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	6,854	9,040	33,964	35,045	9,271	13,981	49,625	55,410
(F) 資本的支出	1,216	1,183	795	1,094	1,893	655	2,209	2,343
(G) NCF＝(C)－(F)	8,716	10,897	39,657	40,462	10,571	16,333	69,017	74,749

物件番号	F-4-020		F-4-021		F-4-022		F-4-028	
物件名	コリンヌ津田沼		ヒルトップ横濱根岸(注)		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンベルコーラス平塚第13	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	13,470	13,470	214,735	214,735	19,871	20,562	17,477	17,603
賃貸料収入	13,470	13,470	214,735	214,735	18,501	19,585	15,876	16,048
その他収入	－	－	－	－	1,370	976	1,600	1,554
(B) 賃貸事業費用	2,653	2,821	24,382	24,947	7,764	6,659	4,833	4,741
物件管理等委託費	926	902	－	－	1,436	1,430	1,343	1,306
公租公課	886	886	21,634	21,634	1,070	1,070	1,145	1,145
水道光熱費	－	－	－	3	317	319	279	272
修繕費	－	226	270	544	2,534	1,285	798	763
保険料	60	56	1,178	1,091	66	62	72	67
営業広告費等	－	－	－	－	480	383	376	388
信託報酬	750	750	1,300	1,300	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	30	－	－	374	1,157	1,407	68	48
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	10,816	10,648	190,352	189,787	12,106	13,903	12,643	12,861
(D) 減価償却費	1,927	1,710	43,996	42,511	3,127	2,991	3,325	3,347
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	8,889	8,937	146,356	147,276	8,978	10,911	9,318	9,514
(F) 資本的支出	414	－	－	－	442	1,095	102	895
(G) NCF＝(C)－(F)	10,401	10,648	190,352	189,787	11,664	12,808	12,540	11,965

物件番号	F-4-029		F-4-030		F-4-031		F-4-035	
物件名	リーベスト東中山		リーベスト中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	67,900	68,340	38,191	39,838	15,800	15,743	21,507	21,236
賃貸料収入	64,129	65,634	36,996	37,579	14,888	15,125	20,637	20,823
その他収入	3,770	2,706	1,195	2,259	911	618	869	413
(B) 賃貸事業費用	17,834	20,767	12,605	15,537	4,719	4,276	5,132	5,506
物件管理等委託費	4,667	8,521	2,734	4,630	1,205	1,175	1,364	1,347
公租公課	5,232	5,232	4,416	4,416	1,060	1,060	1,095	1,095
水道光熱費	－	－	1	1	199	197	325	330
修繕費	3,297	2,387	2,779	2,082	1,173	554	1,030	1,835
保険料	265	247	206	192	61	57	61	57
営業広告費等	1,380	1,387	851	2,600	261	474	501	90
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2,241	2,241	866	863	7	7	3	－
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	50,066	47,572	25,586	24,301	11,080	11,466	16,374	15,730
(D) 減価償却費	12,308	12,324	6,903	6,920	1,900	1,917	1,744	1,768
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	37,757	35,248	18,682	17,381	9,180	9,549	14,629	13,961
(F) 資本的支出	409	－	100	557	333	1,163	735	1,876
(G) NCF＝(C)－(F)	49,656	47,572	25,486	23,744	10,747	10,303	15,639	13,853

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		ザ・パームス代々木上原 コスモテラス		サンテラス代々木上原	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	13,304	12,447	64,512	81,502	－	1,554	－	1,628
賃貸料収入	11,772	10,908	61,713	71,452	－	1,554	－	1,622
その他収入	1,531	1,538	2,798	10,050	－	0	－	6
(B) 賃貸事業費用	3,109	3,236	15,465	22,830	－	97	－	113
物件管理等委託費	1,088	1,021	5,319	5,659	－	71	－	88
公租公課	772	772	5,530	5,530	－	－	－	－
水道光熱費	252	283	1,514	1,043	－	－	－	－
修繕費	823	525	1,419	3,422	－	－	－	－
保険料	42	39	252	237	－	3	－	2
営業広告費等	130	560	594	6,291	－	－	－	－
信託報酬	－	－	600	600	－	22	－	22
その他賃貸事業費用	－	32	233	44	－	1	－	－
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	10,195	9,211	49,047	58,672	－	1,456	－	1,514
(D) 減価償却費	2,067	2,072	7,100	7,229	－	795	－	578
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	8,128	7,138	41,946	51,443	－	661	－	936
(F) 資本的支出	2,646	512	2,465	1,776	－	－	－	－
(G) NCF＝(C)－(F)	7,548	8,698	46,582	56,896	－	1,456	－	1,514

物件番号	F-5-023		F-5-024		F-5-032		F-5-037	
物件名	willDo伝馬町		グレースマンション藤		ステラートシティ桜山		willDo黒川	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	27,548	27,359	21,965	21,157	25,919	25,795	21,303	23,067
賃貸料収入	25,795	25,539	20,896	20,896	23,248	24,819	20,596	22,107
その他収入	1,752	1,819	1,069	261	2,670	976	707	960
(B) 賃貸事業費用	5,059	5,255	6,092	4,913	7,345	5,351	4,752	5,324
物件管理等委託費	1,629	1,545	1,815	1,810	1,559	1,624	1,535	1,575
公租公課	1,081	1,084	1,490	1,490	1,131	1,131	1,164	1,164
水道光熱費	415	425	302	294	478	487	420	330
修繕費	1,290	1,158	1,603	446	1,803	170	1,452	543
保険料	102	96	131	121	88	82	105	98
営業広告費等	389	658	—	—	1,534	828	—	1,335
信託報酬	—	—	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	151	286	—	—	—	277	73	276
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	22,488	22,103	15,872	16,243	18,574	20,444	16,550	17,742
(D) 減価償却費	5,782	5,801	5,274	5,293	6,781	6,816	7,824	7,824
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	16,705	16,302	10,597	10,949	11,792	13,628	8,726	9,918
(F) 資本的支出	300	200	300	220	500	309	—	—
(G) NCF＝(C)－(F)	22,188	21,903	15,572	16,022	18,074	20,135	16,550	17,742

物件番号	F-6-026		F-6-033		F-9-027		P-4-001	
物件名	willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋		イマージュ霧が丘		チェルシーガーデン	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	34,841	33,599	63,347	61,707	19,584	22,542	90,467	84,368
賃貸料収入	32,838	33,073	60,365	59,103	17,843	21,381	89,982	83,843
その他収入	2,003	526	2,982	2,604	1,741	1,161	485	524
(B) 賃貸事業費用	10,359	7,950	17,542	16,246	11,084	8,339	26,611	23,857
物件管理等委託費	2,411	2,412	4,342	4,213	1,635	1,708	9,021	8,285
公租公課	3,410	3,410	3,237	3,237	2,382	2,382	6,174	6,174
水道光熱費	546	556	1,014	1,013	489	520	1,176	1,170
修繕費	2,248	172	4,465	2,760	4,495	1,601	4,441	3,157
保険料	224	207	240	224	162	142	272	255
営業広告費等	400	131	3,305	3,911	975	1,099	2,989	1,500
信託報酬	750	750	750	750	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	368	309	186	136	243	184	1,785	2,562
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	24,481	25,649	45,805	45,460	8,500	14,203	63,856	60,511
(D) 減価償却費	6,406	6,406	16,778	16,783	5,742	5,696	19,123	19,259
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,074	19,242	29,026	28,677	2,757	8,507	44,732	41,251
(F) 資本的支出	148	—	—	304	—	—	4,657	1,916
(G) NCF＝(C)－(F)	24,333	25,649	45,805	45,156	8,500	14,203	59,198	58,594

物件番号	P-4-002		P-4-003		P-4-004		P-4-005	
物件名	c-MA1		c-MA2		c-MA3		n-GT1	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	10,105	9,869	8,771	10,077	32,970	29,873	11,059	11,971
賃貸料収入	8,859	9,855	8,241	9,816	31,417	29,096	10,550	10,981
その他収入	1,246	14	530	261	1,553	776	509	990
(B) 賃貸事業費用	5,308	3,640	5,649	4,225	9,667	7,625	4,357	3,714
物件管理等委託費	943	875	851	924	2,327	2,258	1,180	1,168
公租公課	462	462	645	645	2,670	2,670	514	514
水道光熱費	104	108	112	108	898	787	24	27
修繕費	1,671	443	2,265	32	2,175	971	1,218	11
保険料	21	20	40	37	141	132	32	30
営業広告費等	1,161	917	921	1,531	1,171	712	613	1,180
信託報酬	750	750	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	194	60	62	196	282	92	22	31
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	4,796	6,229	3,121	5,852	23,303	22,247	6,702	8,257
(D) 減価償却費	1,197	1,122	3,033	3,038	8,021	7,648	2,150	2,153
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	3,599	5,106	88	2,814	15,282	14,599	4,551	6,104
(F) 資本的支出	659	—	472	—	259	315	—	317
(G) NCF＝(C)－(F)	4,137	6,229	2,649	5,852	23,043	21,932	6,702	7,940

物件番号	P-4-006		P-4-007	
物件名	n-OM1		ストーリア神宮前	
期別	第７期	第８期	第７期	第８期
(A) 賃貸事業収入	58,580	51,404	58,717	58,561
賃貸料収入	55,049	48,425	56,395	56,797
その他収入	3,530	2,979	2,321	1,764
(B) 賃貸事業費用	19,383	17,382	16,546	13,669
物件管理等委託費	6,095	6,001	4,417	4,454
公租公課	2,896	2,896	2,428	2,428
水道光熱費	3,348	2,945	837	808
修繕費	2,153	1,306	3,670	1,421
保険料	188	162	116	111
営業広告費等	3,216	2,697	3,996	3,279
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	734	623	330	415
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	39,197	34,021	42,170	44,891
(D) 減価償却費	10,800	10,962	6,189	6,202
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	28,396	23,059	35,980	38,689
(F) 資本的支出	5,574	606	294	—
(G) NCF＝(C)－(F)	33,622	33,415	41,876	44,891

(注)F-4-021の「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

次へ

（ホ）ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人の運用資産における投資比率等は、以下の通りです。

ａ．運用資産の概要

本投資法人は、以下の表に掲げる運用資産を平成22年３月31日までに取得しました。

＜運用資産の概要①＞

（平成22年３月31日現在）

物件番号（注１）	物件名称	資産の種類（信託受益権／不動産）	所有形態（注２）		前所有者／信託受益者（注３）（注６）	信託受託者		取得価格（注４）	
			土地	建物			信託期間満了日	（千円）	シェア（%）
0-1-001	サテラ北34条	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	1,133,714	1.1
0-1-002	カレラ2.9	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	281,285	0.3
0-1-003	サッポロヒルズ	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	287,666	0.3
0-1-004	サテラ永山	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	342,428	0.3
0-1-023	willDo南12条	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年８月31日	460,839	0.4
0-1-032	willDo北24条	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	316,000	0.3
0-1-033	フラットカレラ	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号	－	－	290,000	0.3
0-1-034	s13w9 h+	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	463,000	0.4
0-1-035	s9w12 h+	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	533,000	0.5
0-1-036	willDo南平岸	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	315,000	0.3
0-2-037	willDo西下台町	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	512,000	0.5
0-2-054	willDo上杉３丁目	信託受益権	所有権	所有権	合同会社Rブリッジ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日	506,000	0.5
0-2-065	グランメゾン七福	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	342,000	0.3
0-3-079	willDo礎町	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	462,510	0.4
0-3-080	willDo笹口	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	266,000	0.3
0-4-005	willDo越谷	信託受益権	所有権	所有権	有限会社TEDORIGAWA	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	499,333	0.5
0-4-006	ジョイフル狭山	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード１	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	216,619	0.2

物件番号（注１）	物件名称	資産の種類(信託受益権／不動産)	所有形態（注２）		前所有者／信託受益者（注３）（注６）	信託受託者		取得価格（注４）	
			土地	建物			信託期間満了日	（千円）	シェア（%）
0-4-007	ルミエール八王子	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード１	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	480,761	0.5
0-4-008	willDo清澄	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	みずほ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	5,024,619	4.8
0-4-009	ターキーズ田園調布第２	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード４	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	281,523	0.3
0-4-010	willDo本千葉	不動産	所有権(敷地権)	所有権(区分)	有限会社DEWAZAKURA	－	－	379,857	0.4
0-4-011	willDo横浜南	不動産	所有権	所有権	有限会社TENRANZAN	－	－	233,142	0.2
0-4-012	サイトピア	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロード６	－	－	506,142	0.5
0-4-024	VISTAシュプリーム	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年８月31日	563,584	0.5
0-4-025	ジョイ尾山台	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	中央三井信託銀行株式会社	平成28年８月31日	624,265	0.6
0-4-031	willDo大塚	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日	725,229	0.7
0-4-038	willDo新座	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日	590,438	0.6
0-4-039	東信松涛マンション	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	912,000	0.9
0-4-055	ハーモニー上北沢	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	－	－	400,000	0.4
0-4-062	willDo南浦和	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年８月31日	396,000	0.4
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	727,000	0.7
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	892,000	0.8
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	734,000	0.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	523,000	0.5
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	215,000	0.2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	信託受益権	借地権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	1,060,000	1.0
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	724,000	0.7

物件番号（注１）	物件名称	資産の種類(信託受益権／不動産)	所有形態（注２）		前所有者／信託受益者（注３）（注６）	信託受託者		取得価格（注４）	
			土地	建物			信託期間満了日	（千円）	シェア（%）
0-4-076	カレッジスクエア木場	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	639,000	0.6
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	490,000	0.5
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	316,000	0.3
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	1,010,000	1.0
0-5-013	willDo金山正木	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	490,095	0.5
0-5-026	エクセルシオール栄	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	中央三井信託銀行株式会社	平成28年８月31日	641,767	0.6
0-5-027	willDo日比野	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	317,603	0.3
0-5-040	willDo千代田	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	633,000	0.6
0-5-041	willDo太閤通	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	1,120,000	1.1
0-5-042	willDo金山	信託受益権	所有権	所有権	合同会社Rブリッジ	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日	370,000	0.4
0-5-043	willDo金山沢下	信託受益権	所有権	所有権	合同会社Rブリッジ	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日	375,000	0.4
0-5-056	willDo勝川	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	中央三井信託銀行株式会社	平成29年６月30日	503,000	0.5
0-5-057	ステージア黄金	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	中央三井信託銀行株式会社	平成29年６月30日	600,000	0.6
0-5-063	willDo稲永	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年８月31日	641,000	0.6
0-5-066	willDo東別院	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	703,000	0.7
0-5-081	willDo松原	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	549,000	0.5
0-5-082	willDo四日市鵜の森	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	529,150	0.5
0-5-086	willDo代官町	信託受益権	所有権	所有権	リプラス・レジデンシャル・コンストラクション４号特定目的会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年５月31日	655,000	0.6
0-5-088	willDo高畑	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年６月30日	494,115	0.5
0-6-014	willDo市岡	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	722,761	0.7

物件番号（注１）	物件名称	資産の種類(信託受益権／不動産)	所有形態（注２）		前所有者／信託受益者（注３）（注６）	信託受託者		取得価格（注４）	
			土地	建物			信託期間満了日	（千円）	シェア（%）
0-6-015	willDo海老江	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	350,904	0.3
0-6-016	willDo今福西	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	413,857	0.4
0-6-017	メゾンフローラ	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	584,285	0.6
0-6-018	ウィンドフォー南本町	信託受益権	所有権	所有権	有限会社TENRANZAN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	307,142	0.3
0-6-028	willDo新大阪 ｓⅠ	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	285,723	0.3
0-6-029	グランメール東淀川	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	236,069	0.2
0-6-030	willDo深江南	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	184,716	0.2
0-6-044	willDo大日	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	－	－	217,000	0.2
0-6-045	willDo新大阪 ｓⅡ	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	－	－	244,000	0.2
0-6-046	willDo塚本	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	730,000	0.7
0-6-047	willDo天満橋	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	338,000	0.3
0-6-048	willDo堺筋本町	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	325,000	0.3
0-6-049	willDo谷町	信託受益権	所有権	所有権	合同会社Rブリッジ	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日	1,040,000	1.0
0-6-050	willDo難波 ｗⅡ	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	486,000	0.5
0-6-051	willDo難波 ｗⅠ	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	690,000	0.7
0-6-052	是空弁天	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	466,000	0.4
0-6-058	willDo鶴見諸口	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロード３	－	－	180,000	0.2
0-6-059	willDo浜崎通	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日	2,280,000	2.2
0-6-060	willDo南森町	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日	493,000	0.5
0-6-064	willDo松屋町	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年８月31日	810,000	0.8
0-6-067	willDo新大阪	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	861,000	0.8

物件番号（注１）	物件名称	資産の種類(信託受益権／不動産)	所有形態（注２）		前所有者／信託受益者（注３）（注６）	信託受託者		取得価格（注４）	
			土地	建物			信託期間満了日	（千円）	シェア（%）
0-6-083	willDo三宮イースト	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	731,000	0.7
0-6-084	willDo上新庄ⅱ	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日	366,000	0.3
0-6-085	スチューデントハイツ九条	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年２月28日	537,000	0.5
0-7-068	willDo岡山駅西口	信託受益権	所有権	所有権	リプラス・レジデンシャル・コンストラクション５号特定目的会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日	1,220,000	1.2
0-7-087	willDo岡山大供	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年５月31日	1,040,000	1.0
0-9-019	スターズ内山	不動産	所有権	所有権	有限会社TEDORIGAWA	－	－	160,000	0.2
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	信託受益権	所有権	所有権	有限会社TEDORIGAWA	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	579,761	0.5
0-9-021	willDo唐人町	不動産	所有権	所有権	有限会社TENRANZAN	－	－	209,714	0.2
0-9-022	ストリームライン大濠	不動産	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	－	－	382,857	0.4
0-9-053	willDo中洲	信託受益権	所有権	所有権	合同会社Rブリッジ	中央三井信託銀行株式会社	平成29年５月31日	2,460,000	2.3
0-9-061	willDo呉服町	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日	231,000	0.2
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	396,190	0.4
F-2-002	グリーンパーク小松島	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	550,523	0.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	355,095	0.3
F-2-004	willDo高砂	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロード６	－	－	364,904	0.3
F-3-034	アークハイム新潟	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年６月30日	1,060,000	1.0
F-4-005	ジョアンナマンション	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード１	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	556,714	0.5
F-4-006	入間駅前ビル	信託受益権	所有権	所有権	有限会社DEWAZAKURA	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	1,517,000	1.4
F-4-007	入間駅前第二ビル	信託受益権	所有権	所有権	有限会社DEWAZAKURA	みずほ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	687,666	0.7
F-4-008	セレーノ大宮	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	1,554,523	1.5
F-4-009	すずらん館	信託受益権	所有権	所有権	有限会社TENRANZAN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	441,190	0.4

物件番号（注１）	物件名称	資産の種類(信託受益権／不動産)	所有形態（注２）		前所有者／信託受益者（注３）（注６）	信託受託者		取得価格（注４）	
			土地	建物			信託期間満了日	（千円）	シェア（%）
F-4-010	ボヌール常盤	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード４	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	752,904	0.7
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	信託受益権	所有権	所有権	有限会社DEWAZAKURA	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	636,333	0.6
F-4-013	ドリームハイツ	信託受益権	所有権	所有権	有限会社TENRANZAN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	358,666	0.3
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	信託受益権	所有権(敷地権)	所有権(区分)	有限会社TENRANZAN	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	587,238	0.6
F-4-015	王子ハイツ	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード１	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	347,857	0.3
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	不動産	所有権	所有権	有限会社TEDORIGAWA	－	－	360,714	0.3
F-4-017	willDo等々力	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	1,764,809	1.7
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード４	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	609,904	0.6
F-4-019	リーベスト西千葉	信託受益権	所有権(敷地権)	所有権(区分)	有限会社MASUMI	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	2,152,476	2.0
F-4-020	コリンヌ津田沼	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	352,761	0.3
F-4-021	ヒルトップ横濱根岸（注5）	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード７	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年５月31日	5,290,571	5.0
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	信託受益権	所有権	所有権	有限会社DEWAZAKURA	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	453,571	0.4
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	中央三井信託銀行株式会社	平成28年８月31日	477,587	0.5
F-4-029	リーベスト東中山	信託受益権	所有権(敷地権)	所有権(区分)	有限会社MASUMI	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日	1,371,314	1.3
F-4-030	リーベスト中山	信託受益権	所有権(敷地権)	所有権(区分)	有限会社MASUMI	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日	837,348	0.8
F-4-031	MGA金町	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	484,000	0.5
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	中央三井信託銀行株式会社	平成29年６月30日	662,000	0.6
F-4-036	ロフティー平井	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロード３	－	－	324,000	0.3
F-4-038	コロネード春日	信託受益権	所有権	所有権	リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社	株式会社りそな銀行	平成29年11月30日	3,115,277	3.0
F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	信託受益権	所有権(敷地権)	所有権	特別な利害関係にある者以外	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	1,250,000	1.2
F-4-040	サンテラス代々木上原	信託受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	中央三井信託銀行株式会社	平成29年３月31日	1,180,000	1.1
F-5-023	willDo伝馬町	不動産	所有権	所有権	特別な利害関係にある者以外	－	－	627,785	0.6

物件番号（注１）	物件名称	資産の種類(信託受益権／不動産)	所有形態（注２）		前所有者／信託受益者（注３）（注６）	信託受託者		取得価格（注４）	
			土地	建物			信託期間満了日	（千円）	シェア（%）
F-5-024	グレースマンション藤	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年６月30日	492,761	0.5
F-5-032	ステラートシティ桜山	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	735,000	0.7
F-5-037	willDo黒川	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	－	－	677,000	0.6
F-6-026	willDo西明石	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	中央三井信託銀行株式会社	平成28年６月30日	635,666	0.6
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	1,860,000	1.8
F-9-027	イマージュ霧が丘	信託受益権	所有権	所有権	有限会社TEDORIGAWA	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	662,714	0.6
P-4-001	チェルシーガーデン	信託受益権	所有権	所有権	有限会社ISOJIMAN	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	4,238,476	4.0
P-4-002	c-MA1	信託受益権	所有権	所有権	有限会社URAGASUMI	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	618,095	0.6
P-4-003	c-MA2	信託受益権	所有権	所有権	有限会社URAGASUMI	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	699,285	0.7
P-4-004	c-MA3	不動産	所有権（共有）	所有権	有限会社URAGASUMI	－	－	1,480,808	1.4
P-4-005	n-GT1	信託受益権	所有権	所有権	有限会社ISOJIMAN	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	466,095	0.4
P-4-006	n-OM1	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年５月31日	3,750,000	3.6
P-4-007	ストーリア神宮前	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号	中央三井信託銀行株式会社	平成23年２月28日	3,160,000	3.0
合計								105,416,324	100.0

（注１）物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

（注２）土地及び建物の「所有形態」の欄には、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（注３）「前所有者／信託受益者」の欄については、不動産の前所有者又は不動産信託の前受益者を記載しています。

（注４）「取得価格」の欄には、運用資産については、本投資法人が各不動産信託の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託の受益権の売買価格または不動産譲渡契約書に記載された各不動産の売買価格を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。また、「シェア」の欄は、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、一物件当たり平均取得価格（取得価格の合計を物件数で除した数値をいいます。）は、786,688千円です（千円未満を切り捨てています。）。

（注５）F-4-021の「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

（注６）リプラスは、本資産運用会社の株式の総議決権の90.0%を保有しており、投信法上の利害関係人等に該当していましたが、平成20年10月29日付で本資産運用会社の株主でなくなった結果、本資産運用会社の利害関係者ではなくなっています。リプラスが前所有者による不動産等の取得前に、一旦当該不動産等を取得しているのは、当該不動産等の売主が当該不動産等に関して、現物不動産での売買を希望し、前所有者による当該不動産等の取得前に当該不動産等を現物不動産の形で一旦リプラスが取得し信託受益権化する必要が生じたことを理由とします。

また、合同会社Rブリッジ、有限会社NANBUBIJIN、有限会社リプラスロード１、有限会社リプラスロード４、有限会社TENRANZAN、有限会社DEWAZAKURA、有限会社リプラスロード７、有限会社MASUMI、有限会社ISOJIMAN、有限会社URAGASUMI、有限会社TEDORIGAWA、有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号、リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社、リプラス・レジデンシャル・コンストラクション４号特定目的会社、リプラス・レジデンシャル・コンストラクション５号特定目的会社、合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント１号、有限会社リプラスロード３及び有限会社リプラスロード６は、いずれもリプラスの意向により設立されリプラスがアセットマネジメント業務を提供する特別目的会社であり、本資産運用会社の社内規則が定める利害関係者に該当していました。なお、平成20年10月29日付でリプラスが本資産運用会社の株主でなくなった結果、これらの会社も本資産運用会社の利害関係者ではなくなりました。これらの特別目的会社の設立目的及びこれらの特別目的会社が不動産等を一旦取得している理由は、以下の通りです。

名称	設立目的	取得理由
合同会社Rブリッジ	不動産私募ファンドの保有主体として設立され、不動産又は不動産を信託財産とする不動産信託の受益権の取得、管理及び処分等を目的とします。	取得時期の関係上、新規に設定される不動産私募ファンドが外部の売主から直接取得することができなかったことを理由として取得しています。
有限会社リプラスロード３	不動産私募ファンドの保有主体として設立され、不動産信託の受益権の取得、管理及び処分等を目的とします。	不動産私募ファンドの運用行為として、不動産等の再生・開発行為及び信託受益権化を行うために不動産等を取得しています。
有限会社NANBUBIJIN 有限会社リプラスロード１ 有限会社リプラスロード４ 有限会社TENRANZAN 有限会社DEWAZAKURA 有限会社リプラスロード７ 有限会社MASUMI 有限会社ISOJIMAN 有限会社URAGASUMI 有限会社TEDORIGAWA 有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス１号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス５号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス６号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス８号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号 リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション４号特定目的会社 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション５号特定目的会社 合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント１号 有限会社リプラスロード６	不動産私募ファンドの保有主体として設立され、不動産信託の受益権の取得、管理及び処分等を目的とします。	不動産私募ファンドの運用行為として取得しています。なお、本投資法人による当該有限会社、合同会社及び特定目的会社からの取得は、スポンサーサポート契約に基づきリプラスから当該不動産等の情報が提供されたことを理由とします。

次へ

＜運用資産の概要②＞

（平成22年３月31日現在）

物件番号	物件名称	地域区分（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	築年数（年）（注３）	ＰＭＬ値（％）（注４）	取得価格（千円）	投資比率（％）（注５）
0-1-001	サテラ北34条	政令指定都市等	3,398.25	6,859.56	RC陸屋根 11階建	平成６年 ９月20日	15.5	4.3	1,133,714	1.1
0-1-002	カレラ2.9	政令指定都市等	262.53	1,107.91	RC陸屋根 ９階建	平成16年 ３月12日	6.1	5.1	281,285	0.3
0-1-003	サッポロヒルズ	政令指定都市等	264.46	1,340.95	RC陸屋根 10階建	平成15年 10月25日	6.4	4.4	287,666	0.3
0-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	2,372.00	①3,422.59 ② 166.75	①RC陸屋根 ７階建 ②S亜鉛メッキ鋼板葺平家建	①平成９年 ２月19日 ②平成８年 ３月14日	13.2	5.6	342,428	0.3
0-1-023	willDo南12条	政令指定都市等	845.19	1,905.20	RC陸屋根 ９階建	平成18年 １月26日	4.2	5.1	460,839	0.4
0-1-032	willDo北24条	政令指定都市等	330.57	1,477.53	RC陸屋根 10階建	平成18年 ２月27日	4.1	4.0	316,000	0.3
0-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	312.85	1,158.34	RC陸屋根 ９階建	平成13年 12月７日	8.3	4.7	290,000	0.3
0-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	668.33	2,145.82	RC陸屋根 10階建	平成18年 １月31日	4.2	4.3	463,000	0.4
0-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	778.57	2,668.97	RC陸屋根 14階建	平成18年 10月27日	3.4	3.4	533,000	0.5
0-1-036	willDo南平岸	政令指定都市等	419.85	1,667.84	RC陸屋根 地下１階付10階建	平成18年 ３月20日	4.0	2.7	315,000	0.3
0-2-037	willDo西下台町	政令指定都市等	1,546.86	2,508.35	RC陸屋根 ５階建	平成18年 ５月23日	3.9	8.9	512,000	0.5
0-2-054	willDo上杉３丁目	政令指定都市等	839.87	1,594.43	RC陸屋根 ６階建	平成19年 ３月22日	3.0	7.8	506,000	0.5
0-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	832.21	1,183.59	SRC亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 ５階建	平成11年 ２月26日	11.1	10.7	342,000	0.3
0-3-079	willDo礎町	政令指定都市等	659.45	2,174.07	RC陸屋根 ９階建	平成19年 ２月19日	3.1	10.4	462,510	0.4
0-3-080	willDo笹口	政令指定都市等	284.00	1,055.84	RC陸屋根 ８階建	平成19年 ２月21日	3.1	8.4	266,000	0.3
0-4-005	willDo越谷	３大都市圏	516.40	1,403.70	RC陸屋根 ９階建	平成17年 ４月20日	4.9	4.3	499,333	0.5
0-4-006	ジョイフル狭山	３大都市圏	620.75	1,046.61	RC陸屋根 ４階建	平成３年 ７月29日	18.7	10.7	216,619	0.2
0-4-007	ルミエール八王子	３大都市圏	1,595.42	2,254.89	RC陸屋根 ５階建	昭和61年 ３月14日	24.1	8.9	480,761	0.5
0-4-008	willDo清澄	３大都市圏	2,775.96	9,948.90	RC陸屋根 ８階建	平成17年 12月26日	4.3	9.5	5,024,619	4.8
0-4-009	ターキーズ田園調布第２	３大都市圏	248.88	491.78	RC陸屋根 ５階建	平成元年 ２月６日	21.2	10.9	281,523	0.3
0-4-010	willDo本千葉	３大都市圏	545.94	2,201.20	SRC陸屋根 地下１階付８階建	平成２年 10月29日	19.4	4.8	379,857	0.4
0-4-011	willDo横浜南	３大都市圏	196.95	641.86	RC陸屋根 ７階建	平成14年 ２月５日	8.2	14.1	233,142	0.2
0-4-012	サイトピア	３大都市圏	654.00	1,949.05	SRC・RC陸屋根 ８階建	昭和62年 10月31日	22.4	5.5	506,142	0.5
0-4-024	VISTAシュプリーム	３大都市圏	533.49	914.28	RC陸屋根 ４階建	平成17年 ３月３日	5.1	9.0	563,584	0.5
0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心７区	446.28	1,221.70	RC陸屋根 ５階建	昭和60年 ７月18日	24.7	10.7	624,265	0.6
0-4-031	willDo大塚	３大都市圏	605.57	1,168.57	RC陸屋根 ５階建	平成６年 ３月30日	16.0	11.2	725,229	0.7

物件番号	物件名称	地域区分（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	築年数（年）（注３）	ＰＭＬ値（％）（注４）	取得価格（千円）	投資比率（％）（注５）
0-4-038	willDo新座	３大都市圏	663.40	1,503.52	RC陸屋根６階建	平成18年11月20日	3.4	7.8	590,438	0.6
0-4-039	東信松涛マンション	東京都心７区	585.71	1,236.01	RC陸屋根４階建	昭和53年６月27日	31.8	13.7	912,000	0.9
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心７区	350.14	662.15	RC陸屋根４階建	平成５年２月18日	17.1	10.0	400,000	0.4
0-4-062	willDo南浦和	３大都市圏	376.21	800.93	RC陸屋根５階建	平成19年３月22日	3.0	6.9	396,000	0.4
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	３大都市圏	332.25	1,215.44	RC陸屋根11階建	平成18年２月28日	4.1	4.9	727,000	0.7
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	３大都市圏	573.02	1,706.90	RC陸屋根６階建	平成17年10月31日	4.4	7.3	892,000	0.8
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	３大都市圏	401.38	1,360.07	RC陸屋根８階建	平成18年３月15日	4.0	6.7	734,000	0.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	３大都市圏	250.00	1,175.55	RC陸屋根10階建	平成19年９月26日	2.5	7.9	523,000	0.5
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	３大都市圏	139.09	395.43	RC陸屋根７階建	平成19年７月20日	2.7	11.3	215,000	0.2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	３大都市圏	389.80	1,565.89	RC陸屋根11階建	平成19年３月５日	3.1	6.2	1,060,000	1.0
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	３大都市圏	682.51	1,483.24	RC陸屋根６階建	平成19年３月20日	3.0	6.1	724,000	0.7
0-4-076	カレッジスクエア木場	３大都市圏	248.97	1,078.83	RC陸屋根10階建	平成18年11月20日	3.4	8.4	639,000	0.6
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	３大都市圏	244.16	749.27	RC陸屋根９階建	平成18年３月24日	4.0	8.3	490,000	0.5
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心７区	252.99	431.71	RC陸屋根地下１階付３階建	平成19年３月20日	3.0	12.9	316,000	0.3
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都心７区	402.83	1,853.64	RC陸屋根10階建	平成17年８月３日	4.7	5.4	1,010,000	1.0
0-5-013	willDo金山正木	３大都市圏	397.12	1,444.36	RC陸屋根９階建	平成18年２月20日	4.1	5.6	490,095	0.5
0-5-026	エクセルシオール栄	３大都市圏	630.38	1,736.61	RC陸屋根７階建	平成14年３月12日	8.1	4.4	641,767	0.6
0-5-027	willDo日比野	３大都市圏	262.25	823.64	RC陸屋根８階建	平成18年１月16日	4.2	5.4	317,603	0.3
0-5-040	willDo千代田	３大都市圏	322.07	1,527.08	RC陸屋根11階建	平成18年７月29日	3.7	3.5	633,000	0.6
0-5-041	willDo太閤通	３大都市圏	856.71	3,190.39	RC陸屋根15階建	平成18年８月24日	3.6	6.1	1,120,000	1.1
0-5-042	willDo金山	３大都市圏	489.37	930.03	RC陸屋根７階建	平成18年９月14日	3.5	6.7	370,000	0.4
0-5-043	willDo金山沢下	３大都市圏	517.01	1,017.76	RC陸屋根７階建	平成19年１月18日	3.2	5.9	375,000	0.4
0-5-056	willDo勝川	３大都市圏	402.08	1,601.41	RC陸屋根９階建	平成19年２月17日	3.1	7.6	503,000	0.5
0-5-057	ステージア黄金	３大都市圏	438.00	1,725.48	RC陸屋根11階建	平成19年２月17日	3.1	5.5	600,000	0.6
0-5-063	willDo稲永	３大都市圏	1,229.59	2,457.69	RC陸屋根８階建	平成19年３月28日	3.0	6.6	641,000	0.6
0-5-066	willDo東別院	３大都市圏	358.22	1,769.62	SRC陸屋根地下１階付12階建	平成19年６月20日	2.8	3.7	703,000	0.7
0-5-081	willDo松原	３大都市圏	350.21	1,395.41	RC陸屋根10階建	平成19年８月７日	2.6	5.8	549,000	0.5
0-5-082	willDo四日市鵜の森	３大都市圏	1,064.79	2,426.31	RC陸屋根７階建	平成19年９月25日	2.5	7.3	529,150	0.5
0-5-086	willDo代官町	３大都市圏	454.49	1,408.79	RC陸屋根12階建	平成20年３月６日	2.1	3.8	655,000	0.6
0-5-088	willDo高畑	３大都市圏	348.00	1,700.70	RC陸屋根10階建	平成20年３月８日	2.1	7.1	494,115	0.5
0-6-014	willDo市岡	３大都市圏	465.92	2,276.36	RC陸屋根10階建	平成18年２月20日	4.1	11.9	722,761	0.7

物件番号	物件名称	地域区分（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	築年数（年）（注３）	ＰＭＬ値（％）（注４）	取得価格（千円）	投資比率（％）（注５）
0-6-015	willDo海老江	３大都市圏	204.06	949.82	RC陸屋根10階建	平成18年２月８日	4.1	13.7	350,904	0.3
0-6-016	willDo今福西	３大都市圏	275.18	1,258.40	RC陸屋根８階建	平成17年10月13日	4.5	10.0	413,857	0.4
0-6-017	メゾンフローラ	３大都市圏	470.40	2,064.56	RC陸屋根・スレート葺８階建	平成２年６月１日	19.8	9.5	584,285	0.6
0-6-018	ウィンドフォー南本町	３大都市圏	542.14	1,072.52	RC陸屋根６階建	平成３年７月11日	18.7	13.9	307,142	0.3
0-6-028	willDo新大阪sⅠ	３大都市圏	168.94	883.00	RC陸屋根10階建	平成17年10月17日	4.5	11.3	285,723	0.3
0-6-029	グランメール東淀川	３大都市圏	381.62	614.51	RC陸屋根４階建	平成17年２月25日	5.1	14.9	236,069	0.2
0-6-030	willDo深江南	３大都市圏	282.11	669.96	RC陸屋根４階建	平成17年11月19日	4.4	14.4	184,716	0.2
0-6-044	willDo大日	３大都市圏	234.18	692.04	RC陸屋根５階建	平成18年１月23日	4.2	13.7	217,000	0.2
0-6-045	willDo新大阪sⅡ	３大都市圏	148.66	719.04	RCスレート葺８階建	平成18年３月21日	4.0	10.6	244,000	0.2
0-6-046	willDo塚本	３大都市圏	613.62	2,175.21	RC陸屋根11階建	平成18年３月30日	4.0	9.1	730,000	0.7
0-6-047	willDo天満橋	３大都市圏	169.28	801.51	RC陸屋根11階建	平成17年９月13日	4.5	6.9	338,000	0.3
0-6-048	willDo堺筋本町	３大都市圏	178.06	974.21	RC陸屋根11階建	平成18年９月９日	3.6	9.3	325,000	0.3
0-6-049	willDo谷町	３大都市圏	678.05	2,213.11	RC陸屋根10階建	平成19年１月15日	3.2	11.2	1,040,000	1.0
0-6-050	willDo難波 wⅡ	３大都市圏	308.00	1,543.78	RC合金メッキ鋼板葺陸屋根10階建	平成18年３月３日	4.1	10.4	486,000	0.5
0-6-051	willDo難波 wⅠ	３大都市圏	301.30	2,260.40	RC陸屋根12階建	平成18年８月10日	3.6	11.0	690,000	0.7
0-6-052	是空弁天	３大都市圏	282.06	1,277.22	RC陸屋根７階建	平成18年４月12日	4.0	13.1	466,000	0.4
0-6-058	willDo鶴見諸口	３大都市圏	294.19	617.64	RC陸屋根４階建	平成17年３月13日	5.1	12.4	180,000	0.2
0-6-059	willDo浜崎通	３大都市圏	1,505.03	6,779.61	RC陸屋根12階建	平成19年２月28日	3.1	6.3	2,280,000	2.2
0-6-060	willDo南森町	３大都市圏	266.29	1,163.88	RC陸屋根11階建	平成19年３月６日	3.1	6.8	493,000	0.5
0-6-064	willDo松屋町	３大都市圏	253.12	2,038.64	RC陸屋根13階建	平成19年４月16日	3.0	7.7	810,000	0.8
0-6-067	willDo新大阪	３大都市圏	495.86	1,867.87	RC陸屋根12階建	平成19年６月13日	2.8	7.6	861,000	0.8
0-6-083	willDo三宮イースト	３大都市圏	618.45	2,061.71	RC陸屋根９階建	平成19年８月24日	2.6	11.4	731,000	0.7
0-6-084	willDo上新庄 wⅠ	３大都市圏	767.92	987.00	RCスレート葺８階建	平成19年６月15日	2.8	5.7	366,000	0.3
0-6-085	スチューデントハイツ九条	３大都市圏	657.74	1,371.05	RCルーフィング葺10階建	平成12年２月４日	10.2	9.9	537,000	0.5
0-7-068	willDo岡山駅西口	政令指定都市等	778.56	3,930.06	RC陸屋根13階建	平成19年９月13日	2.5	2.4	1,220,000	1.2
0-7-087	willDo岡山大供	政令指定都市等	595.92	3,546.29	RC陸屋根15階建	平成20年３月11日	2.1	2.1	1,040,000	1.0
0-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	176.29	609.74	RC陸屋根８階建	平成７年11月27日	14.4	3.6	160,000	0.2
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	916.08	4,065.76	SRC陸屋根13階建	平成４年12月３日	17.3	2.5	579,761	0.5
0-9-021	willDo唐人町	政令指定都市等	144.20	754.26	RC陸屋根９階建	平成17年３月19日	5.0	6.6	209,714	0.2
0-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	469.02	1,627.55	RC陸屋根９階建	平成18年３月23日	4.0	6.8	382,857	0.4

物件番号	物件名称	地域区分（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	築年数（年）（注３）	ＰＭＬ値（％）（注４）	取得価格（千円）	投資比率（％）（注５）
0-9-053	willDo中洲	政令指定都市等	1,157.64	6,130.28	RC陸屋根 15階建	平成19年 １月30日	3.2	4.1	2,460,000	2.3
0-9-061	willDo呉服町	政令指定都市等	204.12	714.21	RC陸屋根 ８階建	平成18年 ２月20日	4.1	9.5	231,000	0.2
ワンルーム（計89物件）集計			51,571.39	158,765.34	－	－	－	－	54,459,489	51.7
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	1,200.24	2,373.27	RCコンクリート屋根・陸屋根７階建	平成元年 ８月30日	20.6	5.5	396,190	0.4
F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	1,371.85	3,106.12	SRC・RCルーフィング葺10階建	平成２年 10月１日	19.5	4.5	550,523	0.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	1,178.88	2,338.89	RC陸屋根 地下１階付５階建	平成元年 ７月11日	20.7	10.2	355,095	0.3
F-2-004	willDo高砂	政令指定都市等	998.19	1,692.80	RC陸屋根 11階建	平成17年 ６月10日	4.8	6.4	364,904	0.3
F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	2,757.50	7,955.53	SRC・RC陸屋根 10階建	平成元年 11月28日	20.4	7.2	1,060,000	1.0
F-4-005	ジョアンナマンション	３大都市圏	2,630.32	4,537.72	SRC陸屋根 10階建	平成４年 ２月22日	18.1	1.7	556,714	0.5
F-4-006	入間駅前ビル	３大都市圏	1,725.19	4,942.65	RC陸屋根 ８階建	昭和61年 ３月20日	24.0	6.3	1,517,000	1.4
F-4-007	入間駅前第二ビル	３大都市圏	2,205.78	4,504.84	RC陸屋根 ８階建	昭和63年 ３月23日	22.0	6.3	687,666	0.7
F-4-008	セレーノ大宮	３大都市圏	5,604.96	① 782.46 ②1,162.18 ③ 782.46 ④4,234.79	①SRC陸屋根４階建 ②RC陸屋根３階建 ③RC陸屋根４階建 ④RC陸屋根７階建	平成９年 11月27日	12.3	8.4	1,554,523	1.5
F-4-009	すずらん館	３大都市圏	247.13	1,319.71	S・RC陸屋根 ８階建	平成12年 ３月15日	10.0	7.1	441,190	0.4
F-4-010	ボヌール常盤	３大都市圏	1,194.21	2,241.04	RCルーフィング葺 ５階建	昭和63年 ２月29日	22.1	8.6	752,904	0.7
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	３大都市圏	1,303.22	2,498.10	RC陸屋根 ６階建	平成２年 ２月６日	20.2	5.4	636,333	0.6
F-4-013	ドリームハイツ	３大都市圏	449.06	1,247.47	RC陸屋根 地下１階付５階建	昭和60年 10月17日	24.5	8.2	358,666	0.3
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	３大都市圏	989.43	1,580.13	RC陸屋根 ルーフィング葺 ５階建	平成４年 ２月18日	18.1	7.6	587,238	0.6
F-4-015	王子ハイツ	３大都市圏	210.88	1,045.55	SRC陸屋根 11階建	平成３年 11月22日	18.4	5.2	347,857	0.3
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	３大都市圏	301.26	1,368.27	SRC陸屋根 10階建	平成２年 10月16日	19.5	6.1	360,714	0.3
F-4-017	willDo等々力	東京都心７区	886.00	2,553.49	RC陸屋根 ７階建	平成８年 10月31日	13.4	10.9	1,764,809	1.7
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	３大都市圏	803.38	2,055.87	RC陸屋根 ７階建	平成元年 ３月15日	21.1	9.0	609,904	0.6
F-4-019	リーベスト西千葉	３大都市圏	4,556.00 （敷地権の割合 1,106,014/ 1,682,955）	10,519.36 （延専有面積）	SRC陸屋根 地下１階付14階建	平成11年 ２月18日	11.1	4.2	2,152,476	2.0
F-4-020	コリンヌ津田沼	３大都市圏	1,133.87	1,434.29	RC陸屋根３階建	平成元年 ３月31日	21.0	3.2	352,761	0.3

物件番号	物件名称	地域区分（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	築年数（年）（注３）	ＰＭＬ値（％）（注４）	取得価格（千円）	投資比率（％）（注５）
F-4-021	ヒルトップ横濱根岸（注６）	３大都市圏	17,548.64	①　450.33 ② 5,884.71 ③22,232.78 ④ 2,614.14	①RC陸屋根３階建 ②RC陸屋根７階建 ③RC陸屋根８階建 ④RC陸屋根地下１階付５階建	①平成２年８月20日 ②平成２年10月４日 ③平成２年８月８日 ④平成２年10月４日	19.6	13.2	5,290,571	5.0
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	３大都市圏	987.28	1,909.27	RC陸屋根５階建	昭和62年９月９日	22.6	14.0	453,571	0.4
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	３大都市圏	738.98	1,787.02	RC陸屋根７階建	平成２年12月18日	19.3	11.8	477,587	0.5
F-4-029	リーベスト東中山	３大都市圏	7,468.32（敷地権の割合601,136/1,449,631）	5,715.97（延専有面積）	SRC陸屋根地下１階付11階建	平成12年２月14日	10.1	3.4	1,371,314	1.3
F-4-030	リーベスト中山	３大都市圏	14,266.55（敷地権の割合496,959/1,235,625）	4,720.41（延専有面積）	RC陸屋根10階建	平成11年２月24日	11.1	6.1	837,348	0.8
F-4-031	MGA金町	３大都市圏	1,021.47	1,527.69	RC陸屋根４階建	平成２年９月12日	19.6	4.7	484,000	0.5
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心７区	1,087.08	1,708.79	RC陸屋根４階建	昭和63年３月11日	22.1	13.0	662,000	0.6
F-4-036	ロフティー平井	３大都市圏	410.15	1,156.73	RCスレート葺７階建	平成元年５月８日	20.9	6.0	324,000	0.3
F-4-038	コロネード春日	３大都市圏	1,125.58	5,876.12	SRC陸屋根地下２階付12階建	平成３年７月５日	18.8	4.6	3,115,277	3.0
F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都心７区	753.79	1,868.12	SRC陸屋根11階建	平成16年11月29日	5.3	5.6	1,250,000	1.2
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都心７区	638.05	2,001.24	RC陸屋根8階建	平成11年２月26日	11.1	7.0	1,180,000	1.1
F-5-023	willDo伝馬町	３大都市圏	559.13	2,453.19	RC陸屋根11階建	平成18年３月21日	4.0	4.6	627,785	0.6
F-5-024	グレースマンション藤	３大都市圏	2,244.20	3,013.10	RC陸屋根７階建	平成６年３月４日	16.1	8.6	492,761	0.5
F-5-032	ステラートシティ桜山	３大都市圏	668.45	2,071.15	SRC陸屋根14階建	平成18年７月５日	3.7	3.6	735,000	0.7
F-5-037	willDo黒川	３大都市圏	485.95	2,203.10	RC陸屋根10階建	平成18年２月６日	4.1	3.2	677,000	0.6
F-6-026	willDo西明石	３大都市圏	2,700.79	4,972.86	RC陸屋根８階建	平成15年３月20日	7.0	14.3	635,666	0.6
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	３大都市圏	875.38	4,980.24	RC陸屋根15階建	平成18年９月20日	3.5	9.6	1,860,000	1.8
F-9-027	イマージュ霧が丘	政令指定都市等	1,898.31	3,789.22	S・RC陸屋根13階建	平成４年７月７日	17.7	2.9	662,714	0.6
ファミリー（計38物件）集計			87,225.45	149,213.17	－	－		－	36,544,074	34.7
P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心７区	2,312.76	5,273.44	RC陸屋根地下１階付３階建	平成12年９月18日	9.5	8.3	4,238,476	4.0
P-4-002	c-MA1	東京都心７区	280.56	453.48	RC・S陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下１階付３階建	昭和60年４月30日（平成15年10月22日増築）	24.9	8.7	618,095	0.6

物件番号	物件名称	地域区分（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	構造・階数（注２）	建築時期（注２）	築年数（年）（注３）	ＰＭＬ値（％）（注４）	取得価格（千円）	投資比率（％）（注５）
P-4-003	c-MA2	東京都心７区	409.75	723.01	S・RC合金メッキ鋼板葺地下１階付４階建	平成16年11月16日	5.4	10.9	699,285	0.7
P-4-004	c-MA3	東京都心７区	1,307.48	2,246.26	RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下３階付５階建	平成５年３月10日(平成17年１月26日再生工事完了)	17.1	5.5	1,480,808	1.4
P-4-005	n-GT1	東京都心７区	528.25	695.71	RC陸屋根３階建	平成17年１月31日	5.2	11.4	466,095	0.4
P-4-006	n-OM1	東京都心７区	1,374.96	2,862.10	RC陸屋根地下２階付５階建	平成18年10月10日	3.5	8.2	3,750,000	3.6
P-4-007	ストーリア神宮前	東京都心７区	1,279.71	2,625.20	RC陸屋根地下１階付５階建	平成16年11月16日	5.4	8.5	3,160,000	3.0
プレミアム（計７物件）集計			7,493.47	14,879.2	－	－	－	－	14,412,760	13.7
合計134物件			146,290.31	322,857.71	－	－	9.6	2.3	105,416,324	100.0

（注１）「地域区分」の欄における、東京都心７区、３大都市圏及び政令指定都市等の区分については、前記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。

（注２）「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、略称は、それぞれ次を表します。
SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

（注３）「築年数」の欄には、平成22年３月31日現在の建築時期からの経過年数を小数第２位を四捨五入して記載しています。合計欄及び小計欄には、四捨五入前の各物件の築年数（竣工年月の異なる複数棟からなる物件については、延床面積で加重平均した年数を当該物件の築年数として計算しています。）を取得価格で加重平均した数値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率が発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による当該数値は、第８期に新規購入した３物件（レキシントン・スクエア新宿御苑、ザ・パームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原）については平成22年２月に取得しており、その他131物件については、平成20年６月に算出基準の見直しを受けています。また、合計欄に記載された2.3%は、平成22年４月に見直しを受けた値を記載しています。

（注５）「投資比率」の欄には、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注６）「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

b．賃貸状況の概要

（平成22年3月31日現在）

用途	番号	物件名	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	テナントの総数（注３）	不動産賃貸事業収益（千円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,048.40	1	45,138	1.3
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	882.40	1	10,257	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,135.71	1	11,391	0.3
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,680.17	1	21,740	0.6
	0-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,604.12	1	17,004	0.5
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,914	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	784.68	1	10,205	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,798.27	1	18,450	0.5
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,123.60	1	21,339	0.6
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,151.76	1	11,641	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,702	0.6
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,486.89	1	19,884	0.6
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	12,810	0.4
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,751.85	1	22,370	0.6
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	936.00	1	12,758	0.4
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,205.68	1	19,893	0.6
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	770.48	1	9,969	0.3
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,263.60	1	18,090	0.5
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	154,616	4.4
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	11,330	0.3
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,903.82	1	18,557	0.5
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	471.05	1	10,035	0.3
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,568.45	1	23,769	0.7
	0-4-024	VISTAシュプリーム	892.88	822.99	1	16,602	0.5
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	945.87	1	18,438	0.5
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	977.45	1	19,356	0.5
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,260.00	1	21,659	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	27,635	0.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	502.24	1	12,392	0.4
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	705.19	1	14,002	0.4
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.6
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.7
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.6
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.4
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	297.24	297.24	1	6,805	0.2

用途	番号	物件名	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	テナントの総数（注３）	不動産賃貸事業収益（千円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
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	29,133	0.8
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.6
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	18,426	0.5
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.4
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.2
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,306.07	1	1,522	0.0
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,167.48	1	19,906	0.6
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,424.62	1	19,443	0.6
	0-5-027	willDo日比野	767.25	717.75	1	11,178	0.3
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,445.80	1	23,229	0.7
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,066.32	1	41,194	1.2
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,297	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,210	0.4
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	23,025	0.7
	0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,453.61	1	22,325	0.6
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,400	0.7
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,615.90	1	26,145	0.7
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,294.80	1	20,999	0.6
	0-5-082	willDo四日市鵜の森	2,160.00	2,070.00	1	24,199	0.7
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,248.00	1	21,928	0.6
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,221.50	1	18,061	0.5
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,801	0.7
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,532	0.4
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,007.52	1	14,306	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,566.51	1	21,374	0.6
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	831.15	1	12,324	0.3
	0-6-028	willDo新大阪 sⅠ	628.56	628.56	1	10,825	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	9,180	0.3
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	7,304	0.2
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	9,226	0.3
	0-6-045	willDo新大阪 sⅡ	552.86	525.80	1	8,864	0.3
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	27,518	0.8
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	11,670	0.3
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	668.56	1	10,706	0.3
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	32,659	0.9
	0-6-050	willDo難波 wⅡ	1,146.51	1,096.35	1	17,182	0.5
	0-6-051	willDo難波 wⅠ	1,699.50	1,570.47	1	25,892	0.7
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,092.49	1	16,038	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（%）
ワンルーム	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	7,183	0.2
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,886.70	1	92,149	2.6
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	17,557	0.5
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,835.35	1	29,986	0.8
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	32,538	0.9
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,634	0.8
	0-6-084	willDo上新庄ｗⅠ	912.95	912.95	1	13,283	0.4
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	1,260.36	1,260.36	1	21,030	0.6
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	48,522	1.4
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	42,782	1.2
	0-9-019	スターズ内山	567.19	484.07	1	5,606	0.2
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	3,065.64	1	20,044	0.6
	0-9-021	willDo唐人町	538.00	538.00	1	7,179	0.2
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,179.24	1	16,439	0.5
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,562.01	1	88,291	2.5
	0-9-061	willDo呉服町	666.36	666.36	1	8,964	0.3
	小計		136,406.85	131,680.69	2	1,928,679	54.7
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,765.54	1	14,737	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,847.68	1	19,070	0.5
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	14,598	0.4
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	15,645	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,026.49	1	51,002	1.4
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,195.72	1	24,607	0.7
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,316.19	3,958.40	1	65,821	1.9
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	2,792.70	1	22,281	0.6
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,445.48	1	70,750	2.0
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,062.46	1	17,818	0.5
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,809.68	1	26,678	0.8
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,288.65	1	29,311	0.8
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,654	0.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,348.88	1	20,253	0.6
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	945.21	1	16,203	0.5
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	16,378	0.5
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	49,543	1.4
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,741.19	1	23,079	0.7
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,670.85	1	106,977	3.0
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.4

用途	番号	物件名	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	テナントの総数（注３）	不動産賃貸事業収益（千円）	対総不動産賃貸事業収益比率（％）
ファミリー	F-4-021	ヒルトップ横濱根岸（注４）	24,923.44	24,923.44	1	214,735	6.1
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,726.05	1	20,562	0.6
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,440.88	1	17,603	0.5
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	68,340	1.9
	F-4-030	リーベスト中山	4,961.18	4,793.31	1	39,838	1.1
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,459.38	1	15,743	0.4
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	1	21,236	0.6
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	835.66	1	12,447	0.4
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,344.72	1	81,502	2.3
	F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,804.69	1,738.27	1	1,554	0.0
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	1,628	0.0
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	27,359	0.8
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	21,157	0.6
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,765.81	1	25,795	0.7
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	23,067	0.7
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	33,599	1.0
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,497.90	1	61,707	1.7
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	3,049.81	1	22,542	0.6
小計			134,141.36	127,916.10	2	1,343,308	38.1
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,861.42	2,862.72	1	84,368	2.4
	P-4-002	c-MA1	420.20	420.20	1	9,869	0.3
	P-4-003	c-MA2	676.54	541.74	1	10,077	0.3
	P-4-004	c-MA3	1,407.63	1,264.37	1	29,873	0.8
	P-4-005	n-GT1	708.33	580.82	1	11,971	0.3
	P-4-006	n-OM1	1,921.17	1,013.37	1	51,404	1.5
	P-4-007	ストーリア神宮前	2,071.60	1,894.70	1	58,561	1.7
小計			11,066.89	8,577.92	1	256,126	7.3
合計			281,615.10	268,174.71	3	3,528,114	100.0

（注１）「賃貸可能面積」の欄には、平成22年３月31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。
P-4-006のn-OM1に関しては、シングルテナントの店舗区画をマルチテナントで募集するため、賃貸可能面積のうち一部を共用部（階段やアプローチ通路）に変更する必要があり、平成21年10月1日より、賃貸可能面積が58.17㎡減少しました。
F-4-038のコロネード春日関しては、平成21年11月1日より、事務所区画を新しいテナントへ賃貸するにあたり、今まで3室であった区画を一体（１室）で契約するとともに、前テナント賃借時に専有部として契約面積に含まれていたエントランスポーチ部分を共用部とすることとなったため、賃貸可能面積が32.91㎡減少しました。

（注２）「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成22年３月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

（注３）「テナント総数」の欄には、平成22年３月31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）「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

（注５）「不動産賃貸事業収入」の欄には、各運用資産の第８期の賃貸事業収入を記載しています。

次へ

c．鑑定評価書又は調査価格の概要

（平成22年３月31日現在）

物件番号	物件名称	評価額（千円）	直接還元法（注１）		DCF法（注２）			取得価格（千円）	鑑定会社（注３）
			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	899,000	906,000	7.0	891,000	6.8	7.3	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	194,000	194,000	7.0	193,000	6.8	7.2	281,285	6
0-1-003	サッポロヒルズ	213,000	213,000	6.8	212,000	6.6	7.0	287,666	6
0-1-004	サテラ永山	315,000	315,000	8.1	314,000	7.9	8.3	342,428	6
0-1-023	willDo南12条	321,000	321,000	7.2	320,000	7.0	7.4	460,839	6
0-1-032	willDo北24条	236,000	236,000	7.0	236,000	6.8	7.2	316,000	6
0-1-033	フラットカレラ	191,000	192,000	6.9	190,000	6.7	7.1	290,000	6
0-1-034	s13w9 h+	320,000	320,000	7.1	320,000	6.9	7.3	463,000	6
0-1-035	s9w12 h+	377,000	376,000	7.2	378,000	7.0	7.4	533,000	6
0-1-036	willDo南平岸	209,000	208,000	7.3	210,000	7.1	7.5	315,000	6
0-2-037	willDo西下台町	464,000	471,000	7.7	457,000	7.3	7.9	512,000	6
0-2-054	willDo上杉３丁目	445,000	447,000	6.3	443,000	6.1	6.5	506,000	3
0-2-065	グランメゾン七福	270,000	270,000	6.6	269,000	6.4	6.8	342,000	3
0-3-079	willDo礎町	393,000	393,000	7.4	392,000	7.2	7.6	462,510	6
0-3-080	willDo笹口	227,000	227,000	7.2	226,000	7.0	7.4	266,000	6
0-4-005	willDo越谷	453,000	459,000	6.4	451,000	6.6	6.7	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	194,000	197,000	6.8	192,000	7.0	7.1	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	400,000	403,000	6.8	399,000	7.0	7.1	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	4,790,000	4,830,000	5.4	4,740,000	5.2	5.6	5,024,619	6
0-4-009	ターキーズ田園調布第２	257,000	262,000	6.0	255,000	6.2	6.3	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	300,000	303,000	6.3	299,000	6.0	6.5	379,857	2
0-4-011	willDo横浜南	221,000	224,000	6.2	220,000	6.4	6.5	233,142	1
0-4-012	サイトピア	426,000	428,000	6.4	423,000	6.2	6.6	506,142	6
0-4-024	VISTAシュプリーム	430,000	433,000	6.0	426,000	5.8	6.2	563,584	6
0-4-025	ジョイ尾山台	512,000	516,000	5.8	508,000	5.6	6.0	624,265	6
0-4-031	willDo大塚	587,000	594,000	5.7	580,000	5.5	5.9	725,229	6
0-4-038	willDo新座	512,000	515,000	6.5	509,000	6.3	6.7	590,438	6
0-4-039	東信松涛マンション	797,000	806,000	5.6	788,000	5.4	5.8	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	317,000	320,000	5.9	314,000	5.7	6.1	400,000	6
0-4-062	willDo南浦和	336,000	339,000	6.3	334,000	6.1	6.5	396,000	5
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	601,000	605,000	5.7	599,000	5.5	5.9	727,000	5
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	736,000	735,000	5.8	737,000	5.6	6.0	892,000	5
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	615,000	611,000	5.8	617,000	5.6	6.0	734,000	5
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	453,000	468,000	6.0	446,000	6.2	6.3	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	201,000	202,000	5.7	201,000	5.5	5.9	215,000	5
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	965,000	1,020,000	5.5	941,000	5.7	5.8	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	609,000	618,000	5.8	605,000	5.6	6.0	724,000	5
0-4-076	カレッジスクエア木場	569,000	588,000	5.5	561,000	5.7	5.8	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	425,000	448,000	5.5	415,000	5.7	5.8	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	278,000	286,000	5.3	275,000	5.5	5.6	316,000	1
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,040,000	1,050,000	5.4	1,040,000	5.2	5.6	1,010,000	5
0-5-013	willDo金山正木	479,000	482,000	6.4	475,000	6.2	6.6	490,095	6
0-5-026	エクセルシオール栄	432,000	434,000	6.4	430,000	6.2	6.6	641,767	6
0-5-027	willDo目比野	247,000	248,000	6.6	245,000	6.4	6.8	317,603	6
0-5-040	willDo千代田	510,000	515,000	6.5	508,000	6.3	6.7	633,000	5
0-5-041	willDo太閤通	966,000	984,000	6.1	962,000	5.9	6.4	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	304,000	307,000	6.6	303,000	6.4	6.8	370,000	5
0-5-043	willDo金山沢下	315,000	318,000	6.6	314,000	6.4	6.8	375,000	5
0-5-056	willDo勝川	487,000	498,000	6.4	475,000	6.1	6.7	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	442,000	445,000	6.5	439,000	6.3	6.7	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	525,000	524,000	6.9	525,000	6.7	7.1	641,000	5
0-5-066	willDo東別院	623,000	637,000	6.1	619,000	5.9	6.4	703,000	2

物件番号	物件名称	評価額（千円）	直接還元法（注１）		DCF法（注２）			取得価格（千円）	鑑定会社（注３）
			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（%）		
0-5-081	willDo松原	467,000	471,000	6.7	462,000	6.5	6.9	549,000	6
0-5-082	willDo四日市鵜の森	465,000	465,000	7.4	465,000	7.2	7.6	529,150	6
0-5-086	willDo代官町	505,000	508,000	6.3	502,000	6.1	6.5	655,000	6
0-5-088	willDo高畑	401,000	402,000	6.7	399,000	6.5	6.9	494,115	6
0-6-014	willDo市岡	603,000	606,000	6.3	599,000	6.1	6.5	722,761	6
0-6-015	willDo海老江	309,000	311,000	6.1	306,000	5.9	6.3	350,904	6
0-6-016	willDo今福西	344,000	350,000	6.2	342,000	6.0	6.5	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	494,000	505,000	6.4	491,000	6.2	6.7	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	242,000	245,000	7.0	238,000	6.7	7.3	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪sⅠ	248,000	252,000	6.0	244,000	5.7	6.3	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	202,000	205,000	6.2	198,000	5.9	6.5	236,069	4
0-6-030	willDo深江南	148,000	149,000	6.6	147,000	6.4	6.8	184,716	6
0-6-044	willDo大日	190,000	191,000	6.8	190,000	6.9	7.1	217,000	1
0-6-045	willDo新大阪sⅡ	206,000	209,000	6.0	203,000	5.7	6.3	244,000	4
0-6-046	willDo塚本	688,000	698,000	6.2	678,000	5.9	6.5	730,000	4
0-6-047	willDo天満橋	270,000	272,000	6.2	269,000	6.3	6.5	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	240,000	240,000	6.4	240,000	6.5	6.7	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	807,000	819,000	6.0	804,000	5.8	6.3	1,040,000	2
0-6-050	willDo難波wⅡ	378,000	381,000	6.5	376,000	6.6	6.8	486,000	1
0-6-051	willDo難波wⅠ	552,000	557,000	6.5	550,000	6.6	6.8	690,000	1
0-6-052	是空弁天	412,000	419,000	6.1	405,000	5.8	6.4	466,000	4
0-6-058	willDo鶴見諸口	151,000	152,000	6.9	151,000	7.0	7.2	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	1,940,000	1,960,000	6.6	1,930,000	6.4	6.8	2,280,000	5
0-6-060	willDo南森町	414,000	417,000	6.1	413,000	6.2	6.4	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	692,000	696,000	6.1	690,000	5.9	6.3	810,000	5
0-6-067	willDo新大阪	726,000	728,000	6.2	725,000	6.3	6.5	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	609,000	612,000	6.5	605,000	6.3	6.7	731,000	6
0-6-084	willDo上新庄wⅠ	286,000	287,000	6.6	285,000	6.4	6.8	366,000	6
0-6-085	スチューデントハイツ九条	465,000	467,000	6.6	462,000	6.4	6.8	537,000	6
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,070,000	1,080,000	6.7	1,060,000	6.9	7.0	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	936,000	946,000	6.6	932,000	6.8	6.9	1,040,000	1
0-9-019	スターズ内山	106,000	108,000	7.4	103,000	7.1	7.7	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	354,000	360,000	7.3	348,000	7.0	7.7	579,761	4
0-9-021	willDo唐人町	154,000	157,000	6.5	151,000	6.2	6.8	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大濠	351,000	355,000	6.5	350,000	6.3	6.8	382,857	2
0-9-053	willDo中洲	1,860,000	1,870,000	6.6	1,850,000	6.4	6.8	2,460,000	6
0-9-061	willDo呉服町	182,000	185,000	6.4	178,000	6.1	6.7	231,000	4
	ワンルームタイプ小計	45,895,000	46,376,000	－	45,562,000	－	－	54,459,489	－
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	312,000	314,000	6.6	309,000	6.4	6.9	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	341,000	343,000	6.7	338,000	6.5	7.0	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	254,000	254,000	6.6	253,000	6.4	6.9	355,095	3
F-2-004	willDo高砂	326,000	329,000	6.8	325,000	6.5	7.1	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	784,000	786,000	7.2	781,000	7.0	7.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	436,000	432,000	7.6	437,000	7.8	7.9	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,440,000	1,450,000	6.7	1,430,000	6.9	7.0	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	598,000	622,000	6.9	587,000	7.1	7.2	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,570,000	1,580,000	6.3	1,560,000	6.1	6.5	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	385,000	391,000	6.3	383,000	6.5	6.6	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	637,000	641,000	6.4	633,000	6.2	6.6	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	536,000	544,000	6.5	533,000	6.7	6.8	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	338,000	342,000	6.2	336,000	6.4	6.5	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	534,000	543,000	6.2	530,000	6.4	6.5	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	364,000	367,000	5.7	363,000	5.9	6.0	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	328,000	332,000	6.3	326,000	6.5	6.6	360,714	1

物件番号	物件名称	評価額（千円）	直接還元法（注１）		DCF法（注２）			取得価格（千円）	鑑定会社（注３）
			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-4-017	willDo等々力	1,470,000	1,480,000	5.6	1,460,000	5.4	5.8	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	541,000	545,000	6.4	539,000	6.6	6.7	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,020,000	2,040,000	6.5	2,010,000	6.7	6.8	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	310,000	313,000	6.8	307,000	6.6	7.1	352,761	6
F-4-021	ヒルトップ横濱根岸(注４)	4,560,000	4,870,000	6.6	4,420,000	6.3	6.9	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	418,000	421,000	6.7	416,000	6.9	7.0	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	382,000	384,000	6.5	379,000	6.3	6.7	477,587	6
F-4-029	リーベスト東中山	1,350,000	1,360,000	6.5	1,350,000	6.7	6.8	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	768,000	769,000	7.0	767,000	7.2	7.3	837,348	1
F-4-031	MGA金町	388,000	391,000	6.0	385,000	5.8	6.2	484,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	579,000	588,000	5.6	575,000	5.3	5.9	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	302,000	304,000	6.4	301,000	6.5	6.7	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,230,000	2,260,000	5.6	2,220,000	5.4	5.8	3,115,277	5
F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,270,000	1,280,000	5.4	1,260,000	5.2	5.6	1,250,000	5
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,210,000	1,220,000	5.4	1,200,000	5.2	5.6	1,180,000	5
F-5-023	willDo伝馬町	613,000	615,000	6.6	610,000	6.4	6.8	627,785	6
F-5-024	グレースマンション藤	363,000	363,000	8.2	362,000	8.1	8.4	492,761	6
F-5-032	ステラートシティ桜山	603,000	605,000	6.3	600,000	6.1	6.5	735,000	3
F-5-037	willDo黒川	502,000	508,000	6.1	500,000	5.9	6.4	677,000	2
F-6-026	willDo西明石	627,000	635,000	7.3	619,000	7.0	7.6	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,580,000	1,600,000	6.0	1,560,000	5.7	6.3	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	468,000	468,000	7.3	467,000	7.0	7.6	662,714	4
ファミリータイプ小計		31,737,000	32,289,000	－	31,431,000	－	－	36,544,074	－
P-4-001	チェルシーガーデン	3,050,000	3,100,000	5.3	3,030,000	5.1	5.5	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	357,000	360,000	5.3	354,000	5.1	5.5	618,095	6
P-4-003	c-MA2	503,000	508,000	5.2	498,000	5.0	5.4	699,285	6
P-4-004	c-MA3	853,000	861,000	5.5	849,000	5.3	5.7	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	360,000	366,000	5.5	357,000	5.7	5.8	466,095	1
P-4-006	n-OM1	2,570,000	2,650,000	5.2	2,530,000	5.0	5.4	3,750,000	5
P-4-007	ストーリア神宮前	2,010,000	2,040,000	5.3	1,990,000	5.1	5.5	3,160,000	5
プレミアムタイプ小計		9,703,000	9,885,000	－	9,608,000	－	－	14,412,760	－
物件合計		87,335,000	88,550,000	－	86,601,000	－	－	105,416,324	－

（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」は日本土地建物株式会社、「３」は株式会社不動産投資研究所、「４」は森井総合鑑定株式会社、「５」は大和不動産鑑定株式会社、「６」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

（注４）F-4-021の「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

d．建物状況評価の概要

ⅰ．エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告日付及び修繕の費用見積

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）
0-1-001	サテラ北34条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月12日	－	－	74,330
0-1-002	カレラ2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	6,240
0-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	6,480
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月15日 平成18年６月19日	－	－	80,214
0-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月29日	－	－	10,904
0-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月12日	－	－	16,750
0-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年１月15日	－	－	11,427
0-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月11日	－	－	20,739
0-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月11日	－	－	－
0-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月12日	－	－	13,364
0-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月11日	－	－	1,040
0-2-054	willDo上杉３丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月10日	－	－	550
0-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年７月30日	－	－	16,527
0-3-079	willDo礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	－	－	29,273
0-3-080	willDo笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	－	－	14,482
0-4-005	willDo越谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	5,800
0-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	48,780
0-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	15,500
0-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	14,100
0-4-009	ターキーズ田園調布第２	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	15,020
0-4-010	willDo本千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	59,700
0-4-011	willDo横浜南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	3,665
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月12日	－	－	96,500
0-4-024	VISTAシュプリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月26日	－	－	2,700
0-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月13日	－	－	11,300
0-4-031	willDo大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月12日	－	－	9,100
0-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月12日	－	－	17,660
0-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	平成19年３月２日	－	－	34,036
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	平成19年３月２日	－	－	18,683
0-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	平成19年８月10日	－	－	18,390

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）
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年９月13日	－	－	8,856
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年９月13日	－	－	13,690
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年９月13日	－	50	9,714
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月５日	－	－	10,190
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	日本ERI株式会社	平成19年９月20日	－	－	4,910
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年９月14日	－	－	17,040
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年９月18日	－	－	12,970
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年９月21日	－	－	15,540
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年９月21日	－	600	10,590
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年９月20日	－	－	8,670
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年２月24日	－	－	70,670
0-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	216
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月26日	－	－	20,668
0-5-027	willDo日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月26日	－	－	128
0-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月26日	－	－	3,720
0-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月10日	－	－	3,417
0-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月９日	－	－	3,109
0-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年２月２日	－	－	2,586
0-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年２月19日	－	－	2,388
0-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年２月16日	－	－	3,568
0-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年８月10日	－	－	38,580
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年８月１日	－	－	23,310
0-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月８日	－	－	2,916
0-5-082	willDo四日市鵜の森	日本ERI株式会社	平成19年10月９日	－	－	29,630
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年４月10日	－	－	9,150
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年６月16日	－	－	18,440
0-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	850
0-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	480
0-6-016	willDo今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	8,170
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月14日	－	－	35,178
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	30	27,090
0-6-028	willDo新大阪 ｓⅠ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月30日	－	－	612
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月30日	－	－	588
0-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月28日	－	－	552

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）
0-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月19日	－	－	320
0-6-045	willDo新大阪 sII	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月10日	－	－	400
0-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月10日	－	－	879
0-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月11日	－	－	2,745
0-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月９日	－	－	635
0-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月21日	－	－	1,819
0-6-050	willDo難波 wII	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	－	－	910
0-6-051	willDo難波 wI	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	－	－	890
0-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	－	－	411
0-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月27日	－	－	2,736
0-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月２日	－	－	4,164
0-6-060	willDo南森町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月２日	－	－	5,960
0-6-064	willDo松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年８月２日	－	－	4,207
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年８月９日	－	－	36,640
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月５日	－	－	3,625
0-6-084	willDo上新庄 wI	日本ERI株式会社	平成19年11月９日	－	－	15,170
0-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年１月９日	－	－	42,987
0-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年９月10日	－	－	3,462
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年４月９日	－	－	10,150
0-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	230	10,010
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月12日	－	－	11,228
0-9-021	willDo唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	300
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	13,870
0-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年２月13日	－	－	3,800
0-9-061	willDo呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年５月９日	－	－	2,650
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月12日	－	150	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月12日	－	－	19,720
F-2-004	willDo高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	5,395
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月６日	－	－	83,628
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月19日	－	－	15,795

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）
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年４月22日	－	－	107,365
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年４月22日	150	－	86,944
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	113,200
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	25,850
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	20,900
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	100	46,300
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年４月３日	－	180	31,047
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	54,750
F-4-017	willDo等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月21日	－	－	25,954
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	86,710
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	37,747
F-4-021	ヒルトップ横濱根岸（注）	東京美装興業株式会社	平成17年８月４日	－	－	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	3,927
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年９月13日	－	－	18,400
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月26日	－	－	60,550
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月29日	－	－	127,150
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年３月１日	－	－	6,400
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年４月27日	－	－	17,000
F-4-036	ロフティー平井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年３月２日	－	－	6,650
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月15日	－	－	42,475
F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年２月24日	－	300	69,000
F-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年２月24日	－	1,300	59,010
F-5-023	willDo伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	16,632
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月25日	－	－	9,176
F-5-037	willDo黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月９日	－	－	5,420
F-6-026	willDo西明石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	5,184

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）
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年１月９日	－	－	1,068
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	20,738
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	19,700
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年６月19日	－	－	7,560
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月28日	－	－	44,600
P-4-007	ストーリア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月29日	－	－	21,366

（注）F-4-021の「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

ii．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、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得済資産134物件全てについて、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に対する適合性について検証を行いました。

調査を行った第三者専門機関は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ、株式会社インデックスコンサルティング、株式会社日建設計、エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク、及び株式会社竹中工務店の６社であり、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。

次へ

ｅ．担保提供の状況

（平成22年３月31日現在）

物件番号	物件名称	担保状況（有担保・無担保）	担保種類	直近評価価格（注1）（百万円）	担保権者（注2）
0-1-001	サテラ北34条	有担保	質権	899	1
0-1-002	カレラ2.9	有担保	抵当権	194	1
0-1-003	サッポロヒルズ	有担保	質権	213	1
0-1-004	サテラ永山	有担保	質権	315	1
0-1-023	willDo南12条	有担保	質権	321	2
0-1-032	willDo北24条	無担保	―	236	―
0-1-033	フラットカレラ	無担保	―	191	―
0-1-034	s13w9 h+	有担保	質権	320	3
0-1-035	s9w12 h+	有担保	質権	377	3
0-1-036	willDo南平岸	無担保	―	209	―
0-2-037	willDo西下台町	有担保	質権	464	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	有担保	質権	445	3
0-2-065	グランメゾン七福	有担保	質権	270	4
0-3-079	willDo礎町	無担保	―	393	―
0-3-080	willDo笹口	無担保	―	227	―
0-4-005	willDo越谷	有担保	質権	453	1
0-4-006	ジョイフル狭山	有担保	質権	194	1
0-4-007	ルミエール八王子	有担保	質権	400	1
0-4-008	willDo清澄	有担保	質権	4,790	1
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	有担保	質権	257	1
0-4-010	willDo本千葉	有担保	抵当権	300	1
0-4-011	willDo横浜南	有担保	抵当権	221	1
0-4-012	サイトピア	有担保	抵当権	426	1
0-4-024	VISTAシュプリーム	有担保	質権	430	2
0-4-025	ジョイ尾山台	有担保	質権	512	2
0-4-031	willDo大塚	有担保	質権	587	2
0-4-038	willDo新座	有担保	質権	512	3
0-4-039	東信松涛マンション	有担保	質権	797	1
0-4-055	ハーモニー上北沢	有担保	抵当権	317	3
0-4-062	willDo南浦和	有担保	質権	336	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	有担保	質権	601	1
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	有担保	質権	736	1

物件番号	物件名称	担保状況（有担保・無担保）	担保種類	直近評価価格（注1）（百万円）	担保権者（注2）
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	有担保	質権	615	1
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	有担保	質権	453	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	有担保	質権	201	1
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	有担保	質権	965	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	有担保	質権	609	1
0-4-076	カレッジスクエア木場	有担保	質権	569	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	有担保	質権	425	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	有担保	質権	278	1
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	有担保	質権	1,040	5
0-5-013	willDo金山正木	有担保	抵当権	479	1
0-5-026	エクセルシオール栄	有担保	質権	432	2
0-5-027	willDo日比野	有担保	抵当権	247	3
0-5-040	willDo千代田	有担保	質権	510	3
0-5-041	willDo太閤通	有担保	質権	966	2
0-5-042	willDo金山	有担保	質権	304	3
0-5-043	willDo金山沢下	有担保	質権	315	3
0-5-056	willDo勝川	有担保	質権	487	3
0-5-057	ステージア黄金	有担保	質権	442	3
0-5-063	willDo稲永	有担保	質権	525	4
0-5-066	willDo東別院	有担保	質権	623	2
0-5-081	willDo松原	有担保	質権	467	4
0-5-082	willDo四日市鵜の森	有担保	質権	465	4
0-5-086	willDo代官町	有担保	質権	505	2
0-5-088	willDo高畑	有担保	質権	401	5
0-6-014	willDo市岡	有担保	質権	603	1
0-6-015	willDo海老江	有担保	抵当権	309	1
0-6-016	willDo今福西	有担保	質権	344	1
0-6-017	メゾンフローラ	有担保	質権	494	1
0-6-018	ウィンドフォー南本町	有担保	質権	242	1
0-6-028	willDo新大阪 ｓⅠ	有担保	抵当権	248	5
0-6-029	グランメール東淀川	有担保	抵当権	202	4
0-6-030	willDo深江南	有担保	抵当権	148	5
0-6-044	willDo大日	有担保	抵当権	190	4

物件番号	物件名称	担保状況（有担保・無担保）	担保種類	直近評価価格（注1）（百万円）	担保権者（注2）
0-6-045	willDo新大阪 sⅡ	有担保	抵当権	206	4
0-6-046	willDo塚本	有担保	質権	688	3
0-6-047	willDo天満橋	有担保	質権	270	3
0-6-048	willDo堺筋本町	有担保	質権	240	3
0-6-049	willDo谷町	有担保	質権	807	3
0-6-050	willDo難波 wⅡ	有担保	質権	378	3
0-6-051	willDo難波 wⅠ	有担保	質権	552	3
0-6-052	是空弁天	有担保	質権	412	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	有担保	抵当権	151	5
0-6-059	willDo浜崎通	有担保	質権	1,940	3
0-6-060	willDo南森町	有担保	質権	414	3
0-6-064	willDo松屋町	有担保	質権	692	5
0-6-067	willDo新大阪	有担保	質権	726	2
0-6-083	willDo三宮イースト	有担保	質権	609	4
0-6-084	willDo上新庄wⅠ	有担保	質権	286	4
0-6-085	スチューデントハイツ九条	有担保	質権	465	5
0-7-068	willDo岡山駅西口	有担保	質権	1,070	5
0-7-087	willDo岡山大供	無担保	—	936	—
0-9-019	スターズ内山	有担保	抵当権	106	1
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	有担保	質権	354	1
0-9-021	willDo唐人町	有担保	抵当権	154	1
0-9-022	ストリームライン大濠	有担保	抵当権	351	1
0-9-053	willDo中洲	有担保	質権	1,860	1
0-9-061	willDo呉服町	有担保	質権	182	3
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	有担保	質権	312	1
F-2-002	グリーンパーク小松島	有担保	質権	341	1
F-2-003	ダイアパレス泉崎	有担保	質権	254	1
F-2-004	willDo高砂	有担保	抵当権	326	1
F-3-034	アークハイム新潟	有担保	質権	784	3
F-4-005	ジョアンナマンション	有担保	質権	436	1
F-4-006	入間駅前ビル	有担保	質権	1,440	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	有担保	質権	598	1
F-4-008	セレーノ大宮	有担保	質権	1,570	1

物件番号	物件名称	担保状況（有担保・無担保）	担保種類	直近評価価格（注1）（百万円）	担保権者（注2）
F-4-009	すずらん館	有担保	質権	385	1
F-4-010	ボヌール常盤	有担保	質権	637	1
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	有担保	質権	536	1
F-4-013	ドリームハイツ	有担保	質権	338	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	有担保	質権	534	1
F-4-015	王子ハイツ	有担保	質権	364	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	有担保	抵当権	328	1
F-4-017	willDo等々力	有担保	質権	1,470	1
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	有担保	質権	541	1
F-4-019	リーベスト西千葉	有担保	質権	2,020	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	有担保	質権	310	1
F-4-021	ヒルトップ横濱根岸（注3）	有担保	質権	4,560	1
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	有担保	質権	418	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	有担保	質権	382	2
F-4-029	リーベスト東中山	有担保	質権	1,350	2
F-4-030	リーベスト中山	有担保	質権	768	2
F-4-031	MGA金町	有担保	質権	388	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	有担保	質権	579	5
F-4-036	ロフティー平井	有担保	抵当権	302	4
F-4-038	コロネード春日	有担保	質権	2,230	3
F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	有担保	質権	1,270	5
F-4-040	サンテラス代々木上原	有担保	質権	1,210	5
F-5-023	willDo伝馬町	有担保	抵当権	613	1
F-5-024	グレースマンション藤	有担保	質権	363	1
F-5-032	ステラートシティ桜山	有担保	質権	603	2
F-5-037	willDo黒川	有担保	抵当権	502	3
F-6-026	willDo西明石	有担保	質権	627	1
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	有担保	質権	1,580	2
F-9-027	イマージュ霧が丘	有担保	質権	468	1
P-4-001	チェルシーガーデン	有担保	質権	3,050	1
P-4-002	c-MA1	有担保	質権	357	1
P-4-003	c-MA2	有担保	質権	503	1
P-4-004	c-MA3	有担保	抵当権	853	1

物件番号	物件名称	担保状況（有担保・無担保）	担保種類	直近評価価格（注1）（百万円）	担保権者（注2）
P-4-005	n-GT1	有担保	質権	360	1
P-4-006	n-OM1	有担保	質権	2,570	2
P-4-007	ストーリア神宮前	有担保	質権	2,010	1
合計				87,335	

（注1）直近評価価格は、不動産鑑定士による平成22年３月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

（注2）担保権者（根質権者及び根抵当権者も含みます。）は以下のとおりです。なお、「－」は無担保の物件を示しています。

1 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行

2 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社

3 三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行

4 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行、三井住友海上火災保険株式会社

5 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、中央三井信託銀行株式会社

（注3）「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

（へ）ポートフォリオの分散

（平成22年３月31日現在）

アロケーション（注１）		物件数	取得価格（注２）		総賃貸可能面積（注３）		総年間賃料（注４）	
			（千円）	シェア（%）（注５）	（㎡）	シェア（%）（注５）	（千円）	シェア（%）（注５）
賃貸住宅カテゴリー	ワンルームタイプ	89	54,459,489	51.7	136,406.85	48.4	3,880,428	54.1
	ファミリータイプ	38	36,544,074	34.7	134,141.36	47.6	2,789,344	38.9
	プレミアムタイプ	7	14,412,760	13.7	11,066.89	3.9	506,097	7.1
	合計	134	105,416,324	100.0	281,615.10	100.0	7,175,870	100.0
地域	東京都心７区	16	22,531,835	21.4	22,681.23	8.1	1,019,322	14.2
	３大都市圏	89	66,700,281	63.3	192,581.59	68.4	4,875,634	67.9
	政令指定都市等	29	16,184,207	15.4	66,352.28	23.6	1,280,913	17.9
	合計	134	105,416,324	100.0	281,615.10	100.0	7,175,870	100.0
築年数	５年以下	69	51,038,215	48.4	115,146.08	40.9	3,439,946	47.9
	５年超10年以下	15	13,372,754	12.7	21,518.80	7.6	688,582	9.6
	10年超15年以下	11	10,683,091	10.1	39,906.07	14.2	898,342	12.5
	15年超20年以下	20	18,733,378	17.8	66,956.13	23.8	1,301,993	18.1
	20年超	19	11,588,884	11.0	38,088.02	13.5	847,004	11.8
	合計	134	105,416,324	100.0	281,615.10	100.0	7,175,870	100.0
規模	５億円未満	60	21,334,165	20.2	66,188.91	23.5	1,614,489	22.5
	５億円以上10億円未満	49	31,948,568	30.3	91,279.11	32.4	2,247,110	31.3
	10億円以上30億円未満	19	27,554,646	26.1	79,527.27	28.2	2,037,203	28.4
	30億円以上	6	24,578,944	23.3	44,619.81	15.8	1,277,067	17.8
	合計	134	105,416,324	100.0	281,615.10	100.0	7,175,870	100.0

（注１）「アロケーション」の欄に記載された「賃貸住宅カテゴリー」及び「地域」の区分は、前記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 ＜賃貸住宅カテゴリー＞、＜賃貸住宅カテゴリー別投資比率＞及び＜投資対象エリア別投資比率＞」に記載された区分に基づいています。

（注２）「取得価格」の欄には、前記「(ホ) ポートフォリオ全体に係る事項 ａ．運用資産の概要」に記載された取得価格を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」の欄には、前記「(ホ) ポートフォリオ全体に係る事項 ｂ．賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを記載しています。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）「総年間賃料」の欄には、各運用資産に係る平成22年３月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合には、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等）を12倍した金額につき、千円未満を切り捨てる前の各運用資産の年間賃料総額を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）「取得価格」、「総賃貸可能面積」及び「総年間賃料」のそれぞれにおける「シェア」の欄は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

＜本投資法人物件タイプ別ポートフォリオ一覧（運用資産）＞

（平成22年３月31日現在）

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ物件別構成比（%）（注１）	１物件当たり平均取得価格（百万円）（注２）	物件数	１物件平均戸数（注３）	賃貸可能戸数	賃貸戸数	１戸当たり平均月額賃料（円）（注４）
ワンルームタイプ	51.7	611	89	52	4,630	4,472	72,310
ファミリータイプ	34.7	961	38	50	1,915	1,825	127,367
プレミアムタイプ	13.7	2,058	7	18	128	106	397,875
合計（平均）	100.0	786	134	50	6,673	6,403	93,392

（注１）取得価格ベースによるもので、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注２）合計欄には、物件の取得価格を合計した金額を運用資産の合計数で除して得られた数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注３）合計欄には、各物件に占める戸数を合計した戸数を運用資産の合計数で除して得られた数値を、小数第１位を四捨五入して記載しています。
（注４）合計欄には、運用資産の賃料を合計した金額を運用資産の賃貸戸数で除して得られた数値を、１円未満を切り捨てて記載しています。

（ト）保有不動産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

平成22年３月31日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目的	工事期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
ヒルトップ横濱根岸(注)（神奈川県横浜市）	占有部バリューアップ工事 セキュリティグレードアップ工事	自 平成22年５月 至 平成22年10月	251	－	－
n-OM1（東京都港区）	スケルトン工事（店舗部分）	自 平成22年７月 至 平成22年８月	18	－	－
イマージュ霧が丘（福岡県北九州市）	鉄部塗装工事 店舗看板取付工事	自 平成22年９月 至 平成22年９月	7	－	－
入間駅前ビル（埼玉県入間市）	ウレタン塗膜防水工事	自 平成22年８月 至 平成22年９月	3	－	－
入間駅前第二ビル（埼玉県入間市）	店舗看板取付工事	自 平成22年９月 至 平成22年９月	3	－	－

(注)「磯子フラット」は平成22年５月１日付で物件名称を「ヒルトップ横濱根岸」に変更しています。

b．期中の資本的支出

保有不動産等において、第８期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は、次の通りです。
第８期中の支出は、55,932千円であり、当期費用に区分された修繕費113,587千円と合わせ、169,520千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）
ロイヤルガーデン森林公園（宮城県仙台市）	インターホン設備更新工事	自 平成22年３月 至 平成22年３月	3,755
willDo大塚（東京豊島区）	屋上防水工事	自 平成22年３月 至 平成22年３月	2,425
アークハイム新潟（新潟県新潟市）	エアコン工事	自 平成22年３月 至 平成22年３月	1,905
ルミエール八王子（東京都八王子市）	火災警報器設置工事	自 平成22年３月 至 平成22年３月	1,152
プロフィットリンク竹ノ塚（東京都足立区）	火災警報器設置工事	自 平成22年３月至 平成22年３月	1,150
チェルシーガーデン（東京都渋谷区）	床張替工事	自 平成22年３月至 平成22年３月	1,015
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成21年10月 至 平成22年３月	44,528
合計			55,932

c．長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、次の通り積み立てています。

営業期間	第１期 自 平成17年10月７日 至 平成18年９月30日	第２期 自 平成18年10月１日 至 平成19年３月31日	第３期 自 平成19年４月１日 至 平成19年９月30日	第４期 自 平成19年10月１日 至 平成20年３月31日	第５期 自 平成20年４月１日 至 平成20年９月30日	第６期 自 平成20年10月１日 至 平成21年３月31日	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成22年10月１日 至 平成22年３月31日
前期末積立金残高（千円）	―	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466	513,447
当期積立額（千円）	89,065	166,032	176,278	49,158	51,756	110,346	112,438	125,230
当期積立金取崩額（千円）	―	―	6,235	―	16,935	―	218,457	132,054
次期繰越額（千円）	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466	513,447	506,623

(注1)上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第2期は31,852千円、第3期は61,604千円、第4期は93,301千円、第5期は124,997千円、第6期は157,050千円、第7期は171,504千円、第8期は198,631千円が含まれております。

(注2)上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円、平成21年9月30日現在277,415千円、平成22年3月31日現在284,571千円を積み立てております。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成22年３月31日現在において、その投資資産については、不動産及び信託不動産の受益権により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は前記「② 投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、前記「② 投資不動産物件」記載の信託不動産以外に、本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記各計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は、以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）（注１）	純資産総額（百万円）（注１）	１口当たりの純資産額（円）（注２）（注３）
第３期計算期間末（平成19年９月末日）	95,972	48,752	500,141 (485,147)
第４期計算期間末（平成20年３月末日）	112,029	48,676	499,365 (485,053)
第５期計算期間末（平成20年９月末日）	123,649	60,554	361,568 (355,516)
第６期計算期間末（平成21年３月末日）	113,543	60,302	360,063 (355,536)
第７期計算期間末（平成21年９月末日）	111,914	60,034	358,463 (355,593)
第８期計算期間末（平成22年３月末日）	114,322	66,236	283,862 (280,952)

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用し、百万円未満を切り捨てて使用しています。
（注２）１口当たりの純資産額は、円単位未満を切り捨てて表示しています。
（注３）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は、以下の通りです。

（単位：円）

	期	第３期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	平成19年９月	平成20年３月	平成20年９月	平成21年３月	平成21年９月	平成22年３月
	最高	582,000	442,000	293,000	170,000	121,500	187,700
	最低	425,000	269,000	170,000	48,650	54,600	99,500

	月別	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年１月
月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	最高	187,700	150,500	169,800	169,000
	最低	99,500	116,200	138,100	141,800
	売買高	19,815口	3,172口	3,639口	2,503口
	月別	平成22年２月	平成22年３月	平成22年４月	平成22年５月
	最高	151,500	128,800	133,500	122,800
	最低	123,000	112,900	114,000	110,100
	売買高	1,600口	4,233口	4,934口	3,573口

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第３期（自 平成19年４月１日 至 平成19年９月30日）	1,461,570	14,994
第４期（自 平成19年10月１日 至 平成20年３月31日）	1,395,090	14,312
第５期（自 平成20年４月１日 至 平成20年９月30日）	1,013,570	6,052
第６期（自 平成20年10月１日 至 平成21年３月31日）	758,168	4,527
第７期（自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日）	480,658	2,870
第８期（自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）	679,019	2,910

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第３期（自 平成19年４月１日 至 平成19年９月30日）	3.8%	（7.5%）
第４期（自 平成19年10月１日 至 平成20年３月31日）	2.9%	（5.7%）
第５期（自 平成20年４月１日 至 平成20年９月30日）	1.9%	（3.7%）
第６期（自 平成20年10月１日 至 平成21年３月31日）	1.3%	（2.5%）
第７期（自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日）	0.8%	（1.6%）
第８期（自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）	1.1%	（2.2%）

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産＋期末純資産）÷２）×100（小数第２位を四捨五入しています。）
なお、第１期は平成17年12月15日より実質的に運用を開始したため、同日を期首とみなして年換算した数値を記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成17年10月４日	設立企画人（リプラス・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年10月７日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立、規約の変更
平成17年10月13日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年11月９日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第45号）
平成17年11月25日	規約の変更
平成17年12月９日	規約の変更
平成18年１月10日	規約の変更
平成18年１月12日	監督役員の改選
平成18年４月19日	規約の変更
平成18年６月22日	日本国内における公募による新投資口発行、東京証券取引所に上場
平成19年４月26日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成19年５月24日	第三者割当による新投資口発行
平成19年12月20日	規約の変更
平成20年８月28日	第三者割当による新投資口発行
平成21年１月21日	規約の変更、商号の変更、役員の改選
平成21年10月２日	第三者割当による新投資口発行
平成22年３月26日	PRIとの合併契約締結
平成22年５月28日	規約の変更、役員の改選

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	佐久間 隆夫	昭和30年４月	株式会社第一銀行	－
		昭和54年１月	株式会社オランダ第一勧業銀行 頭取	
		昭和56年11月	ハワイ大森コーポレーション 会長（出向）	
		昭和58年５月	株式会社第一勧業銀行 日比谷支店長	
		昭和59年９月	セイコーエプソン株式会社 常務取締役	
		平成元年７月	キダー・ピーボディー証券会社 専務取締役日本代表	
		平成７年３月	有限会社ティーエス プランニング 代表取締役	
		平成17年２月	リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 代表取締役社長	
		平成17年10月	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） 執行役員（現任）	
		平成18年７月	リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役会長	
		平成19年12月	同 取締役（非常勤）	
執行役員	ロバート・ズルコスキー	昭和58年４月	キダー・ピーボディ証券会社	－
			リアルエステイト・キャピタル・マーケット・グループ ヴァイス・プレジデント	
		平成元年４月	ゼネラル・エレクトリック・キャピタル・コーポレーション アジア・コマーシャル・リアルエステイト・ファイナンシング＆サービス・グループ マネージング・ディレクター	
		平成８年11月	オークウッド・アジア・パシフィック エグゼクティブ・ディレクター（アジア・パシフィック＆ヨーロッパ）	
		平成10年５月	コロニー・キャピタル・アジア・パシフィック 創業パートナー チーフ・エグゼクティブ・オフィサー	
		平成16年５月	パンゲア・キャピタル・マネジメント 会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー	
		平成19年10月	オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー マネージング・ディレクター アジア・リアルエステイト＆スペシャル・シチュエーション・グループ代表（現任）	
		平成20年８月	リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント）取締役（非常勤）	
		平成21年１月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員（現任）	
執行役員	トシヤ・クロダ	平成６年５月	米国ニューヨーク州弁護士登録	－
		平成６年８月	さくら銀行ロサンゼルス支店 ヴァイス・プレジデント	
		平成11年２月	KPMGエルエルピー不動産コンサルティング部（ロサンゼルス）シニア・マネジャー	
		平成13年４月	オークツリージャパン株式会社 シニア・ヴァイス・プレジデント	
		平成17年５月	KWインベストメント株式会社 ディレクター	
		平成18年12月	オークツリージャパン株式会社 シニア・ヴァイスプレジデント（現任）	
		平成21年１月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	藪田 広平	平成３年３月	司法研修（43期）修了	―
		平成３年４月	第一東京弁護士会に登録	
			外立法律事務所入所	
		平成９年４月	外立総合法律事務所パートナー弁護士（現任）	
		平成18年１月	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）	
監督役員	永峰 潤	昭和55年９月	等松・青木監査法人	―
		昭和58年９月	等松トーシュロスコンサルティング	
		昭和62年９月	公認会計士登録	
		昭和62年９月	バンカーストラスト銀行	
		平成元年９月	永峰公認会計士事務所設立 代表	
		平成２年２月	税理士登録	
		平成13年10月	株式会社ティーピーアイ 代表取締役（現任）	
		平成20年３月	GCAサヴィアングループ株式会社 監査役（現任）	
		平成21年１月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員（現任）	
		平成21年３月	永峰・三島会計事務所 パートナー（現任）	
監督役員	ダンフォース・トーマス	昭和57年５月	CSファーストボストン証券会社	―
		昭和61年12月	ゴールドマン・サックス証券会社 ヴァイス・プレジデント	
		平成元年５月	アイベックス・インターナショナル株式会社 マネージャー	
		平成５年２月	シャイアンソフトウェア株式会社 代表取締役	
		平成６年10月	チップコム・ジャパン株式会社 代表取締役	
		平成８年３月	株式会社国際投資コンサルタンツ 代表取締役（現任）	
		平成12年７月	トップ・レイヤー・ネットワークス・ジャパン株式会社 代表取締役（現任）	
		平成12年10月	ジャパン・ベンチャー・パートナーズ・エルエルシー マネージャー（現任）	
		平成15年11月	ファブリカル・コーポレーション 取締役（非常勤）（現任）	
		平成18年３月	日本ストライカー・ホールディング株式会社 取締役（非常勤）	
		平成18年６月	ベルキン株式会社 代表取締役（現任）	
		平成19年６月	WISECOM株式会社 代表取締役（現任）	
		平成20年10月	ミラポイントジャパン株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		平成21年１月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員（現任）	
		平成21年４月	ワイズコム株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		平成22年５月	AMIC株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
監督役員	塚田 清彦	昭和56年４月	株式会社日本長期信用銀行	―
		平成11年９月	農林中央金庫	
		平成13年11月	ジーイーキャピタルリーシング株式会社 事業開発部ディレクター	
		平成17年１月	同 執行役員事業開発本部長マネージング・ディレクター	
		平成19年２月	オークツリージャパン株式会社 マネージング・ディレクター（現任）	
		平成21年１月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員（現任）	

（注１）執行役員佐久間隆夫、ロバート・ズルコスキー及びトシヤ・クロダは、平成22年５月28日開催の本投資法人の第８回投資主総会において再任され、同日付で就任しました。

（注２）監督役員藪田公平、永峰潤、ダンフォース・トーマス及び塚田清彦は、平成22年５月28日開催の本投資法人の第８回投資主総会において再任され、同日付で就任いたしました。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第27条第２項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です（規約第28条本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とします（規約第28条ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上にあたる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手続等については、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要（5）その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、以下の日付に開催された投資主総会において、以下の規約の変更を行いました。

日 付	変更の理由・趣旨
平成17年10月７日	記載の不備の補正のため
平成17年11月25日	設立時の規定を削除するため、本店移転のため
平成17年12月９日	営業期間に関する規定等を変更するため
平成18年１月10日	本店移転のため
平成18年４月19日	法律の改正に適合させるため
平成19年12月20日	法律の改正に適合させるため
平成21年１月21日	法律の改正に適合させ、かつ、本投資法人の商号及び運営体制を変更するため
平成22年５月28日	法律の改正に適合させ、また、投資対象となる特定資産の種類を追加するため
平成22年５月28日（注）	発行可能投資口総数を増加させ、また、配当可能利益の額の算定時における負ののれんの額の調整につき特例方法を選択することを可能とするため

（注）本投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併の効力発生を条件とする停止条件付きの変更です。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

① 訴訟事件

該当事項はありません。

② 合併契約の締結

本投資法人は、PRIとの間で、平成22年３月26日、合併契約を締結するに至りました。本合併の効力発生日は、平成22年７月１日を予定しています。本合併の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第１ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （1）主要な経営管理指標等の推移 ③PRIとの合併について」をご参照ください。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第６条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については金融商品取引業者に問い合わせること等により確認できます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、各決算期（毎年３月31日及び９月30日）に、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口数

② 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、以下の通り運用資産の種類毎に定めます（規約第14条第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によりますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記(イ）に掲げる資産の場合は前記(イ）に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。ただし、資産流動化法第２条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができます。

（ニ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

（ホ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて前記(イ）乃至(ニ）、後記(ヘ）及び(ト）に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヘ）デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場している取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額とします。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とします。取引所の相場がない取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価します。一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。

（ト）その他

前記(イ）乃至(ヘ）に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。（規約第14条第２項）

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

（ロ）信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記(イ）に掲げる資産の場合は前記(イ）に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

④ 資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年３月31日及び９月30日）とします。ただし、前記「②(ハ）及び(へ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします。（規約第14条第３項）

⑤ １口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています。投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年４月１日から９月30日まで、及び10月１日から翌年３月31日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの付属明細書を作成し（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第２項乃至第５項、投資法人計算規則第81条）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者の本支店で入手することができます。

（２）【保管】

本投資法人が発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年４月１日から９月30日まで、及び10月１日から翌年３月31日までの各６か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第８条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口（注）とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

（注） 平成22年５月28日開催の第８回投資主総会において、発行可能投資口総口数を5,000,000口とする規約の変更を行っています。当該規定の変更の効力は、PRIとの本合併の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日より生じるものとされています。

（ハ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議
（ロ）合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）
（ハ）破産手続開始の決定
（ニ）解散を命ずる裁判
（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ① 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

（イ）本資産運用会社：株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

資産運用委託契約

期間	**本投資法人が投信法第187条に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から２年間とします（注１）。**
更新	**期間満了日の６か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、自動的に更新され、更に２年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。**
解約	**ⅰ．本投資法人は、本資産運用会社が投信法第50条（注２）に規定する投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。** **ⅱ．本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、本投資法人は役員会の決議に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により直ちに資産運用委託契約を解約できます。** **（ⅰ）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）** **（ⅱ）本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合** **（ⅲ）上記（ⅰ）又は（ⅱ）に揚げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合** **ⅲ 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。** **（ⅰ）投資信託委託業者（注３）でなくなったとき** **（ⅱ）投信法第200条各号（注２）のいずれかに該当するとき** **（ⅲ）解散したとき** **ⅳ．本投資法人は、本資産運用会社に対して、６か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。** **ⅴ．本資産運用会社は、本投資法人に対して、６か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむをえない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約の申入れを受諾するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。**
変更等	**資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社間の書面による合意に基づき、法令に定める手続に従って、変更することができるものとします。**

（注１）本資産運用契約の次回の期間満了日は、平成23年11月８日です。

（注２）証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の規定によります。

（注３）投信法の改正に伴い、「金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）」と読み替えられるものとします。

（ロ）一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から平成19年12月末日までとします（注）。
更新	上記の有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ．本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解約することができます。 ⅱ．本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が次の（ⅰ）乃至（vi）に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解約することができます。 （ⅰ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 （ⅱ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。 （ⅲ）他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により一般事務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。 （ⅳ）関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。 （ⅴ）刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 （vi）その他一般事務受託者の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。 ⅲ．本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方に対する３か月前までの書面による申し出により一般事務委託契約を解約することができます。
変更等	ⅰ．本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。 ⅱ．上記ⅰ．に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

（注）一般事務委託契約の次回の期間満了日は、平成22年12月末日です。

資産保管業務委託契約

期間	資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日とします。 資産保管業務委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から平成19年12月末日までとします（注）。
更新	上記の有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による資産保管業務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ．本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解約することができます。 ⅱ．本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本資産運用会社が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解約することができます。 （ⅰ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 （ⅱ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。 （ⅲ）他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により資産保管業務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。 （ⅳ）関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。 （ⅴ）刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 （ⅵ）その他資産保管会社の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。 ⅲ．本投資法人及び資産保管会社は、その相手方に対する３か月前までの書面による申し出により資産保管業務委託契約を解約することができます。
変更等	ⅰ．本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。 ⅱ．上記ⅰ．に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、上記ⅰ．に定める変更の効力発生時は、本投資法人及び資産保管会社の合意後当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（注）資産保管業務委託契約の次回の期間満了日は、平成22年12月末日です。

投資口事務代行委託契約

期間	投資口事務代行委託契約は、平成17年10月７日からその効力を生ずるものとします。 投資口事務代行委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から２年間とします（注）。
更新	上記の有効期間満了の６か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ⅰ．本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。 ⅱ．以下の（ⅰ）ないし（ⅱ）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日に失効するものとします。なお、（ⅱ）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。 （ⅰ）本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合 （ⅱ）本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合 ⅲ．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該解除通知において指定する日をもって失効します。
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえこれを改定することができます。

（注）投資口事務代行委託契約の次回の期間満了日は、平成23年10月６日です。

特別口座の管理に関する契約

期間	**平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**特別口座の管理に関する契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。** **i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。** **ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。** **iii.当事者のいずれか一方が、特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。** **iv. 本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由又は当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合、当該当事者が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記iii後段の規定を準用します。** **v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、特別口座の管理に関する契約に定められた口座管理事務手数料の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。**
変更等	**法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構等の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえこれを改定します。**

（ハ）機関運営事務受託者：三井法律事務所 弁護士熊谷真喜、同川村一博及び同根井真

機関運営事務委託契約

期間	機関運営事務委託契約の有効期間は、機関運営事務委託契約の締結日から平成22年６月末日までとします。
更新	上記の有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による機関運営事務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ．　本投資法人及び機関運営事務受託者は、その相手方が機関運営事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは機関運営事務委託契約を解約することができます。 ⅱ．本投資法人又は機関運営事務受託者は、その相手方に次の各号に掲げる解約事由が発生したときは、催告その他の手続を要せず即時、機関運営事務委託契約を解約することができます。機関運営事務受託者の一部の者についてのみ解約事由が発生した場合には、かかる機関運営事務受託者との関係でのみ解約することができます。この場合、その他の機関運営事務受託者は、速やかに後任の機関運営事務受託者が選任されるよう本投資法人に協力しなければなりません。 （ⅰ）　本投資法人における解散原因の発生又は本投資法人若しくは機関運営事務受託者の破産若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。 （ⅱ）　本投資法人における支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は本投資法人若しくは機関運営事務受託者が差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。 （ⅲ）　他の法人との合併により機関運営事務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。 （ⅳ）　本投資法人が関係官公庁より、その営業につき取り消し又は停止の処分を受けたとき。 （ⅴ）　本投資法人又は機関運営事務受託者が刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 （ⅵ）　機関運営事務受託者が弁護士としての資格を喪失し、又は所属する弁護士会より業務停止処分を受けたとき。 （ⅶ）　民法第653条に定める委任の終了事由が発生したとき（上記各号に定めるものを除きます。）。 （ⅷ）　その他機関運営事務受託者の心身の故障等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。
変更等	ⅰ．投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、機関運営事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。 ⅱ．上記ⅰ.に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営事務受託者に行ったときは、上記ⅰ.に定める変更の効力発生時は、本投資法人及び機関運営事務受託者の合意後当該承認手続完了時とします。

（ニ）会計監査人：太陽ASG有限責任監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第34条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第35条）。

（ホ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）(イ）から(ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の３第１項第４号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「金商業等府令」といいます。）第153条、投信法第223条の３第３項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本② において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ）その執行役員又は監督役員、(ロ）その資産運用会社、(ハ）その執行役員又は監督役員の親族、(ニ）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡

ｂ．有価証券の貸借

ｃ．不動産の取得又は譲渡

ｄ．不動産の貸借

ｅ．不動産の管理の委託
ｆ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

④ 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われたときは、本投資法人、本資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者をいいます（投信法施行令第124条）。

（イ）弁護士又は弁護士法人
（ロ）公認会計士又は監査法人
（ハ）不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係者取引規則

① 基本原則

（イ）利益相反取引ルールの策定・変更
・自主ルールとして、利害関係者取引規則を以下の通り定めます。
・利害関係者取引規則の策定・変更については、コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議を経た上で、取締役会決議をもって行うものとします。

（ロ）利害関係者取引規則の主な内容
・利害関係者取引に係る議案は、常に、コンプライアンス室が審査の上、外部専門家を含むコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の承認を得なければならないものとして取引の適正を制度的に担保します。

② 利害関係者

利害関係者とは、以下の者を指すものとします。

（イ）投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条各号に規定される利害関係人等（ただし、「利害関係人等」の定義に関する金商業等府令第32条第３号にかかわらず、国内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有しているか否かを問わず、外国の法人その他の団体を含みます。）
（ロ）本資産運用会社のすべての株主及びその役員
（ハ）前記(イ）又は(ロ）に該当する者に資産運用業務を委託している法人
（ニ）前記(イ）又は(ロ）に該当する者が出資又は匿名組合出資を行っていることなどにより実質的に重要な影響を及ぼし得ると本資産運用会社が判断する特別目的会社（資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社のみならず、資産の流動化その他の目的のために設立された合同会社、株式会社等を含みます。）

③ 対象となる取引の範囲

本投資法人は、利害関係人等との取引制限に関する法令上の制限に加え、利害関係者との間において以下の取引を行う場合、それぞれ以下の基準に基づいて判断し、下記④の手続を経てこれを実行するものとします。

（イ）利害関係者からの運用資産の取得
利害関係者から運用資産を取得する場合、１物件当たりの「取得価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。ただし、運用資産の取得に係る諸費用については「取得価額」に含めません。

（ロ）利害関係者への運用資産の売却
利害関係者へ運用資産を譲渡する場合、１物件当たりの「譲渡価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。ただし、運用資産の譲渡に係る諸費用については「譲渡価額」に含めません。

（ハ）利害関係者への運用資産の賃貸
利害関係者へ運用資産を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

（ニ）利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

（ホ）利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の賃貸に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

（ヘ）利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の取得・売却に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

（ト）利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約

利害関係者へ運用資産に関する工事業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

（チ）利害関係者からの資金調達

利害関係者から資金調達を行うに際しては、市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

（リ）その他の取引（軽微な取引を除きます。）

利害関係者とのその他の取引に際しても適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。

④ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続を経るものとします。

（イ）利害関係者との取引を行おうとする部門は利害関係者との取引に係る稟議書を起案し、部門長の承認を得ます。

（ロ）コンプライアンス室は取引の担当部門で承認された取引の審査を行います。

（ハ）利害関係者との取引に関する稟議書について取引の担当部門以外のすべての部長、執行役員、常勤取締役及び代表取締役社長の承認を得ます。

（ニ）コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議を得ます。

（ホ）取締役会の決議を得ます。

（ヘ）本投資法人の役員会において、本資産運用会社の社内手続が適切に完了していることの承認を得ます。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 利害関係人等及び主要株主との取引状況表（運用資産の取得及び処分）

第８期（自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）

該当事項はありません。

② その他利害関係人等及び主要株主との取引状況表

第８期（自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）

該当事項はありません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第22条第１項）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第23条本文）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第23条ただし書）。

ｃ．投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第22条第３項）。

ｄ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第22条第５項）。

ｅ．投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２第１項、規約第22条第４項）。

ｆ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第24条第１項）。

ｇ．上記ｆ．の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第24条第２項）。

ｈ．決算期から３か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。また、本投資法人は、必要があるときは、法令に従い予め公告することにより一定の日を定めて、当該日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます。（投信法第77条の３第２項、規約第25条）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条）

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消権（投信法第94条第２項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項、第２項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法828条第１項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（リ）執行役員等解任請求権等（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第６条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第１項、第２項、第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

⑧ 帳簿閲覧請求権（投信法128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません。

⑨ 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の処分権（投信法第139条の７、会社法第687条、第688条第２項、第３項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ａ．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法724条第１項、第２項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

② 資本金の額

本書の日付現在　３億8,000万円

③ 事業の内容

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成17年２月25日	会社設立
平成17年４月15日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号 東京都知事(1) 第84345号）
平成17年７月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第40号）
平成17年10月４日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第53号）
平成19年９月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第416号）
平成20年８月28日	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィによる株式35%の取得
平成20年10月24日	リプラス・リート・マネジメント株式会社から株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更
平成20年10月29日	アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィによる株式55%の取得
平成21年２月13日	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィに対する3,200株の第三者割当増資

（ロ）株式の総数

ａ．発行することができる株式の総数（本書の日付現在）

135,000株

ｂ．発行済株式数（本書の日付現在）

9,200株

（ハ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の３分の１以上にあたる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後１年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

ｂ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ニ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

ａ．本投資法人の資産の運用に係る業務

ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務

ｃ．本投資法人への報告業務

ｄ．その他本投資法人が随時委託する前記ａ．乃至ｃ．に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

① 投資法人の運用体制

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	東京都港区六本木一丁目６番１号泉ガーデンタワー アンダーソン・毛利・友常法律事務所	5,300	57.6
アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ	東京都港区六本木一丁目６番１号泉ガーデンタワー アンダーソン・毛利・友常法律事務所	3,300	35.8
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目７番１号	300	3.2
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目１番２号	300	3.2
合計		9,200	―

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	東野 豊	昭和51年４月	株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行） 東恵比寿支店支店長、ストラクチャード・ファイナンス部部長等	－
		平成14年１月	株式会社大京（株式会社三和銀行より出向） 経営企画部部長等	
		平成17年７月	ＮＴＮ株式会社（株式会社ＵＦＪ銀行より出向） 財務部副部長	
		平成18年３月	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 審議役	
		平成18年７月	オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長	
		平成19年７月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター	
		平成19年８月	エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社（モルガン・スタンレーより出向） 代表取締役社長	
		平成21年８月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長（現任）	
取締役 （非常勤）	中村 博	昭和50年４月	株式会社東京銀行	－
		昭和62年８月	バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント	
		平成２年10月	メリルリンチ証券会社 ディレクター	
		平成９年８月	モルガン・スタンレー証券会社 プリンシパル	
		平成11年７月	ムーア・ストラテジック・バリュー・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者	
		平成16年11月	ストラテジック・バリュー・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者	
		平成19年11月	オークツリージャパン株式会社 代表取締役マネージングディレクター（現任）	
		平成20年８月	リプラス・リート・マネジメント株式会社 （現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 取締役（非常勤）（現任）	
取締役 （非常勤）	中村 大	平成８年４月	モルガン銀行東京支店（現JPモルガン・チェース銀行東京支店）	－
		平成13年４月	株式会社ＭＫＳコンサルティング	
		平成14年10月	株式会社ＭＫＳパートナーズ プリンシパル	
		平成19年５月	オークツリージャパン株式会社 ヴァイス・プレジデント	
		平成21年８月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役（非常勤）（現任）	
		平成21年12月	オークツリージャパン株式会社 シニア・ヴァイス・プレジデント（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	高橋 秀弥	平成９年４月 平成11年４月 平成13年10月 平成16年８月 平成18年５月 平成19年10月 平成21年10月	チェース・マンハッタン銀行東京支店 ブロードビュー・インターナショナル・アジアＬＬＣ アジア・アドバイザリー・サービス株式会社 株式会社ラザード フレール 株式会社パンゲア・キャピタル・マネジメント・ジャパン オークツリージャパン株式会社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント（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）（現任）	－
取締役 （非常勤）	楢 聡一朗	平成８年４月 平成13年８月 平成17年４月 平成20年６月 平成21年10月	総務省（旧 郵政省） 株式会社クリード ハイポ・リアル・エステート・キャピタル・ジャパン株式会社 オークツリージャパン株式会社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント（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）（現任）	－
取締役 （非常勤）	田中 一光	昭和39年４月 平成元年６月 平成３年６月 平成４年６月 平成５年６月 平成６年６月 平成８年４月 平成８年６月 平成14年７月 平成14年７月 平成14年９月 平成14年11月 平成16年１月 平成20年８月	株式会社東京銀行 同行 ジャカルタ支店長 同行 ニューヨーク支店長 同行 取締役ニューヨーク支店長 同行 取締役為替資金部長 同行 取締役営業第一部長 株式会社東京三菱銀行 取締役第２本部営業第一部長 同行 常任参与 株式会社東京リサーチインターナショナル チーフエコノミスト ピーシーエー生命保険株式会社 監査役（非常勤）（現任） 早稲田大学大学院非常勤講師 株式会社国際イルバ機構 会長 同社 顧問 リプラス・リート・マネジメント株式会社 （現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 取締役（非常勤）（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	矢野 国明	昭和49年４月 平成13年４月 平成14年４月 平成16年４月 平成17年７月 平成18年１月 平成19年３月	日興證券株式会社 ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジーズ株式会社 執行役員 日興シティ信託銀行株式会社 取締役 日興コーディアル証券株式会社 ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統括責任者 兼 管理本部長 同 執行役員副社長、内部管理統括責任者 兼 管理本部長 株式会社リプラス 監査役（現任） リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 （現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 監査役（現任） リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任） リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役（現任） リプラス・インシュアランス株式会社 監査役	―
		平成19年５月 平成20年１月 平成20年７月	リプラス・ホフ・コンフォート株式会社（現 リプラス・ホスピタリティ株式会社）監査役（現任） リプラス・リニューアルサービス株式会社 監査役（現任） 株式会社ビジュアルリサーチ 監査役	

（注１）中村博、中村大、高橋秀弥、榊聡一朗及び田中一光は、会社法第２条第15号の社外取締役に該当します。
（注２）矢野国明は、会社法第２条第16号の社外監査役に該当します。

また、本書の日付現在における重要な使用人及び執行役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成３年４月 平成19年４月 平成19年11月 平成20年２月 平成20年10月	警察庁入庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス入社 リプラス・リート・マネジメント株式会社 （現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） コンプライアンス室（出向） 同 コンプライアンス室長（出向） 同 コンプライアンス室長（現任）	－
執行役員 投資運用部長	中村 聡	昭和57年３月 平成10年10月 平成14年１月 平成14年８月 平成16年７月 平成16年12月 平成21年４月 平成21年５月	大同建設株式会社 株式会社ケン・コーポレーション ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク ＧＥリアル・エステート株式会社（現 日本ＧＥ株式会社） 有限会社アルテ・マネージメント（出向） ＧＥリアル・エステート株式会社 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 同 執行役員資産運用部長（現 執行役員投資運用部長）（現任）	
執行役員 経営管理部担当	春日 哲	平成７年10月 平成９年12月 平成12年７月 平成13年１月 平成15年５月 平成15年９月 平成17年９月 平成19年12月 平成21年５月 平成21年５月	KPMGピートマーウィックＬＬＰ 日本事業部 入所 ゴールドマン・サックス証券 東京支店 入社 米国公認会計士 ドイチェ信託銀行 日本株式運用部 入行 公認会計士登録 中央青山監査法人 トランザクションサービス部 入所 ユニファイド・パートナーズ株式会社 投資部門 入社 トライゲートキャピタル株式会社 入社 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 入社 同 執行役員経営管理部担当（現任）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他、IR活動を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記(イ）乃至(ハ）に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

A．一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第２号乃至第６号並びに第208条関係）

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成22年３月31日現在　324,279百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

B．機関運営事務受託者（投信法第117条第４号）

① 名称

三井法律事務所 弁護士 熊谷真喜 同 川村一博 同 根井真

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

弁護士法に基づき弁護士業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

A．　三菱UFJ信託銀行株式会社

① 一般事務等受託者としての業務

（イ）本投資法人の機関の運営に関する事務

（ロ）計算に関する事務

（ハ）会計帳簿の作成に関する事務

（ニ）納税に関する事務

（ホ）その他上記(イ）乃至(ニ）に関連し又は付随する業務

② 資産保管会社としての業務

（イ）資産保管業務

（ロ）帳簿書類の作成

（ハ）その他上記(イ）及び(ロ）に関連し又は付随する業務

③ 投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）

（ロ）上記（イ）に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）

ａ．分配利益明細簿

ｂ．投資証券台帳

ｃ．投資証券不発行管理簿

ｄ．投資証券払戻金額帳

ｅ．未払分配利益明細簿

ｆ．未払払戻金明細簿

ｇ．上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

（ハ）　投資口の投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消

（ニ）　投資証券の発行に関する事務及び投資主の投資証券の不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務（ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限ります。）

（ホ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

（ヘ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本③において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
（ト）上記（イ）から（ヘ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
（チ）投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関連書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
（リ）投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
（ヌ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務
（ル）投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
（ヲ）投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
（ワ）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
（カ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（上記（イ）から（ワ）の事務に関連するものに限ります。）
（ヨ）上記（イ）から（カ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
（タ）上記（イ）から（ヨ）に掲げる事項に付随する事務

④ 特別口座管理人としての業務

（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
（ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
（ニ）保管振替機構等からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構等への通知及び届出に関する事務
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
（リ）振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構等を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
（ヲ）上記（イ）から（ル）に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。本④において以下同じです。）による請求に関する事務
（ワ）上記（イ）から（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
（ヨ）投資口の併合・分割に関する事務
（タ）上記（イ）から（ヨ）に掲げる事務に付随する事務
（レ）上記（イ）から（タ）に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

B.　三井法律事務所 弁護士 熊谷真喜 同 川村一博 同 根井真

機関運営事務受託者としての業務

（イ）投資主総会の招集に係る公告の補助を行う事務
（ロ）本投資法人の指図に基づき、投資主総会の招集に係る通知（投信法第91条第４項の規定により交付しなければならない書面（投資主が議決権を行使するための書面を除きます。）を含みます。）及び決議通知を作成し、投資主名簿管等管理人に引渡す事務
（ハ）投資主総会の会場の設営の手配に関する事務
（ニ）投資主総会の会場の受付け、会場整理・警備等の手配に関する事務
（ホ）投資主総会に同席して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務
（ヘ）投信法又は投資法人規約に定める役員会招集権者（以下「役員会招集権者」といいます。）の決定に基いて役員会の招集に係る通知の作成、並びに、執行役員及び監督役員への送付を行う事務
（ト）役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員から役員会招集に係る通知を受付け、本投資法人に取次ぐ事務
（チ）役員会の会場の設営の手配に関する事務
（リ）役員会に同席（電話会議による出席を含みます。）して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務

（ヌ）本投資法人が行うよう書面をもって要請し、機関運営事務受託者が行うことを承諾した、上記各号に定める事務に関連する事務

（３）【資本関係】

Ａ．　三菱UFJ信託銀行株式会社
該当事項はありません。

Ｂ．　三井法律事務所　弁護士　熊谷真喜　同　川村一博　同　根井真
該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第７期計算期間（平成21年４月１日から平成21年９月30日まで）及び第８期計算期間（平成21年10月１日から平成22年３月31日まで）の財務諸表について、太陽ASG有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第７期 (平成21年９月30日現在)	第８期 (平成22年３月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 3,740,036	※1 3,187,022
信託現金及び信託預金	2,278,818	2,303,763
営業未収入金	198,511	194,589
前払費用	469,082	474,495
繰延税金資産	28,640	41,687
その他	3,160	79,952
貸倒引当金	△66,980	△104,256
流動資産合計	6,651,269	6,177,255
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 6,466,512	※1 6,469,075
減価償却累計額	△499,653	△579,593
建物（純額）	5,966,858	5,889,482
構築物	※1 23,690	※1 23,971
減価償却累計額	△3,705	△4,383
構築物（純額）	19,984	19,587
機械及び装置	※1 14,376	※1 14,376
減価償却累計額	△1,476	△1,792
機械及び装置（純額）	12,900	12,584
工具、器具及び備品	※1 13,999	※1 15,174
減価償却累計額	△3,465	△4,686
工具、器具及び備品（純額）	10,534	10,487
土地	※1 3,517,400	※1 3,517,400
信託建物	※1 54,857,555	※1 55,929,352
減価償却累計額	△3,755,991	△4,432,217
信託建物（純額）	51,101,563	51,497,134
信託構築物	※1 165,025	※1 177,862
減価償却累計額	△19,711	△24,403
信託構築物（純額）	145,313	153,458
信託機械及び装置	※1 270,763	※1 271,068
減価償却累計額	△27,039	△32,785
信託機械及び装置（純額）	243,724	238,282
信託工具、器具及び備品	※1 39,598	※1 47,739
減価償却累計額	△8,621	△12,082
信託工具、器具及び備品（純額）	30,977	35,657
信託土地	※1 42,953,599	※1 45,574,760
有形固定資産合計	104,002,856	106,948,835

（単位：千円）

	第７期 (平成21年９月30日現在)	第８期 (平成22年３月31日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	※1 150	※1 144
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 633	※1 607
商標権	－	1,417
無形固定資産合計	547,067	548,453
投資その他の資産		
差入保証有価証券	－	9,028
敷金及び保証金	10,182	190
長期前払費用	419,540	330,697
修繕積立金	277,415	284,571
投資その他の資産合計	707,139	624,488
固定資産合計	105,257,064	108,121,777
繰延資産		
投資法人債発行費	5,995	－
投資口交付費	－	23,114
繰延資産合計	5,995	23,114
資産合計	111,914,328	114,322,147
負債の部		
流動負債		
営業未払金	184,118	274,724
1年内償還予定の投資法人債	7,800,000	－
1年内返済予定の長期借入金	※1 15,268,285	※1 15,268,285
未払金	25,691	37,246
未払費用	291,443	236,743
未払法人税等	10,196	18,229
未払消費税等	1,032	2,212
前受金	258,472	307,421
その他	26,023	16,066
流動負債合計	23,865,263	16,160,929
固定負債		
長期借入金	※1 27,267,236	※1 31,117,236
預り敷金及び保証金	38,077	41,965
信託預り敷金及び保証金	709,293	765,491
固定負債合計	28,014,608	31,924,694
負債合計	51,879,872	48,085,623

（単位：千円）

	第７期 (平成21年９月30日現在)	第８期 (平成22年３月31日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,557,332	65,557,451
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	480,661	679,072
剰余金合計	480,661	679,072
投資主資本合計	60,037,993	66,236,523
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△3,536	－
評価・換算差額等合計	△3,536	－
純資産合計	※2 60,034,456	※2 66,236,523
負債純資産合計	111,914,328	114,322,147

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,494,835	※1 3,528,114
営業収益合計	3,494,835	3,528,114
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,730,161	※1 1,679,048
資産運用報酬	296,600	282,000
役員報酬	12,600	12,600
資産保管手数料	20,752	15,308
一般事務委託手数料	30,732	32,745
会計監査人報酬	13,500	13,500
貸倒引当金繰入額	23,554	42,331
その他営業費用	154,438	149,360
営業費用合計	2,282,339	2,226,895
営業利益	1,212,496	1,301,219
営業外収益		
受取利息	937	443
投資法人債償還益	40,000	－
雑収入	9,750	9,359
営業外収益合計	50,688	9,802
営業外費用		
支払利息	376,914	347,816
投資法人債利息	65,605	28,407
融資関連費用	307,729	241,075
投資法人債発行費償却	11,968	5,995
投資口交付費償却	－	4,622
その他	999	1,061
営業外費用合計	763,217	628,979
経常利益	499,967	682,042
特別損失		
事業構造改善費用	※2 17,430	－
特別損失合計	17,430	－
税引前当期純利益	482,537	682,042
法人税、住民税及び事業税	10,378	18,311
法人税等調整額	△8,483	△15,339
法人税等合計	1,894	2,972
当期純利益	480,642	679,070
前期繰越利益	18	2
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	480,661	679,072

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	59,557,332	59,557,332
当期変動額		
新投資口の発行	－	6,000,119
当期変動額合計	－	6,000,119
当期末残高	59,557,332	65,557,451
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	758,186	480,661
当期変動額		
剰余金の配当	△758,168	△480,658
当期純利益	480,642	679,070
当期変動額合計	△277,525	198,411
当期末残高	480,661	679,072
投資主資本合計		
前期末残高	60,315,519	60,037,993
当期変動額		
新投資口の発行	－	6,000,119
剰余金の配当	△758,168	△480,658
当期純利益	480,642	679,070
当期変動額合計	△277,525	6,198,530
当期末残高	60,037,993	66,236,523
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△13,123	△3,536
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,586	3,536
当期変動額合計	9,586	3,536
当期末残高	△3,536	－
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△13,123	△3,536
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,586	3,536
当期変動額合計	9,586	3,536
当期末残高	△3,536	－

（単位：千円）

	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
純資産合計		
前期末残高	60,302,395	60,034,456
当期変動額		
新投資口の発行	－	6,000,119
剰余金の配当	△758,168	△480,658
当期純利益	480,642	679,070
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,586	3,536
当期変動額合計	△267,939	6,202,067
当期末残高	60,034,456	66,236,523

（４）【金銭の分配に係る計算書】

項目	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
Ⅰ 当期未処分利益	480,661,235円	679,072,332円
Ⅱ 分配金額	480,658,990円	679,019,400円
（投資口１口当たりの分配金の額）	（2,870円）	（2,910円）
Ⅲ 次期繰越利益	2,245円	52,932円
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第15条第１項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口167,477口の整数倍の最大値となる480,658,990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。	本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口233,340口の整数倍の最大値となる679,019,400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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	482,537	682,042
減価償却費	775,444	772,312
長期前払費用償却額	180,445	228,261
投資法人債発行費償却	11,968	5,995
投資口交付費償却	－	4,622
受取利息	△937	△443
投資法人債償還益	△40,000	－
支払利息	376,914	347,816
投資法人債利息	65,605	28,407
事業構造改善費用	17,430	－
貸倒引当金の増減額（△は減少）	23,079	37,275
営業未収入金の増減額（△は増加）	20,824	3,921
前払費用の増減額（△は増加）	79,169	4,507
営業未払金の増減額（△は減少）	39,965	△64,851
未払金の増減額（△は減少）	△22,867	5,636
未払費用の増減額（△は減少）	33,974	△19,043
前受金の増減額（△は減少）	△26,235	48,948
長期前払費用の支払額	△934,631	△143,508
その他	△34,856	△85,148
小計	1,047,830	1,856,752
利息の受取額	937	443
利息の支払額	△485,746	△349,691
投資法人債利息の支払額	△65,565	△62,188
事業構造改善費用の支払額	△17,430	－
法人税等の支払額	△15,965	△10,278
営業活動によるキャッシュ・フロー	464,060	1,435,037
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△4,331	△6,076
信託有形固定資産の取得による支出	△54,199	△3,556,726
無形固定資産の取得による支出	－	△1,479
預り敷金保証金の純増減額（△は減少）	△1,275	3,888
信託預り敷金保証金の純増減額（△は減少）	△29,336	56,198
その他	△17,519	△6,551
投資活動によるキャッシュ・フロー	△106,661	△3,510,746

（単位：千円）

	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,832,000	－
長期借入れによる収入	29,511,639	3,850,000
長期借入金の返済による支出	△24,674,459	－
投資口の発行による収入	－	6,000,119
投資口交付費の支出	－	△19,492
投資法人債の償還による支出	△160,000	△7,800,000
分配金の支払額	△757,052	△482,986
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,911,873	1,547,640
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,554,474	△528,068
現金及び現金同等物の期首残高	7,573,330	6,018,855
現金及び現金同等物の期末残高	6,018,855 ※1	5,490,786 ※1

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
１．有価証券の評価基準及び評価方法	――――――――――	満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～60年 構築物　２～45年 機械及び装置　17～24年 工具、器具及び備品　２～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含む） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
３．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。	①投資法人債発行費 同左 ②投資口交付費 ３年間で均等額を償却しています。
４．引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
５．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の費用処理方法 同左

項目	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
６．ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。 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 金利キャップ取引 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 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
７．不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	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することとしています。 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、及び信託土地 ｃ．信託借地権及び信託水道施設利用権 ｄ．信託預り敷金保証金	同左

項目	第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
８．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
９．消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。	同左

（貸借対照表に関する注記）

第７期 （平成21年９月30日現在）	第８期 （平成22年３月31日現在）
※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。	※１．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。
現金及び預金　639,110 千円 建物　5,268,671 千円 構築物　14,785 千円 機械及び装置　12,900 千円 工具、器具及び備品　9,505 千円 土地　3,232,159 千円 信託建物　46,732,621 千円 信託構築物　123,385 千円 信託機械及び装置　243,724 千円 信託工具、器具及び備品　30,493 千円 信託土地　40,983,477 千円 水道施設利用権　150 千円 信託水道施設利用権　633 千円 合計　97,291,618 千円	現金及び預金　642,991 千円 建物　5,657,706 千円 構築物　16,708 千円 機械及び装置　12,584 千円 工具、器具及び備品　10,487 千円 土地　3,451,844 千円 信託建物　49,515,461 千円 信託構築物　146,634 千円 信託機械及び装置　238,282 千円 信託工具、器具及び備品　35,481 千円 信託土地　45,094,552 千円 水道施設利用権　144 千円 信託水道施設利用権　607 千円 合計　104,823,486 千円
担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金　15,268,285 千円 長期借入金　27,267,236 千円 合計　42,535,522 千円	担保を付している債務は次のとおりです。 1年内返済予定の長期借入金　15,268,285 千円 長期借入金　31,117,236 千円 合計　46,385,522 千円
※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円	※２．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額 50,000千円

（損益計算書に関する注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日		第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日	
※１．賃貸事業損益の内訳		※１．賃貸事業損益の内訳	
A．賃貸事業収益		A．賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
（賃貸料）	3,075,037 千円	（賃貸料）	3,115,592 千円
（共益費）	149,594 千円	（共益費）	151,964 千円
（駐車場収入）	110,479 千円	（駐車場収入）	112,426 千円
（付帯収入）	18,043 千円	（付帯収入）	18,118 千円
（その他賃貸事業収入）	141,679 千円	（その他賃貸事業収入）	130,013 千円
合計	3,494,835 千円	合計	3,528,114 千円
B．賃貸事業費用		B．賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
（物件管理等委託費）	244,400 千円	（物件管理等委託費）	245,267 千円
（公租公課）	244,993 千円	（公租公課）	244,990 千円
（水道光熱費）	56,942 千円	（水道光熱費）	57,529 千円
（修繕費）	174,419 千円	（修繕費）	113,587 千円
（保険料）	13,379 千円	（保険料）	12,450 千円
（営業広告費等）	104,522 千円	（営業広告費等）	116,563 千円
（信託報酬）	80,950 千円	（信託報酬）	81,016 千円
（減価償却費）	775,444 千円	（減価償却費）	772,312 千円
（その他賃貸事業費用）	35,107 千円	（その他賃貸事業費用）	35,330 千円
合計	1,730,161 千円	合計	1,679,048 千円
C．賃貸事業損益（A－B）	1,764,674 千円	C．賃貸事業損益（A－B）	1,849,066 千円
※２．事業構造改善費用 事業構造改善費用は、本投資法人のマスターレッシーを有限会社リプラス・レジデンシャル１号及び有限会社リプラス・レジデンシャル２号から合同会社日本賃貸住宅に変更したことに伴って発生した信託報酬等です。			

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日		第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日	
１．発行可能投資口総口数	2,000,000口	１．発行可能投資口総口数	2,000,000口
２．発行済投資口総数	167,477口	２．発行済投資口総数	233,340口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成21年９月30日現在） 現金及び預金勘定　3,740,036 千円 信託現金及び信託預金勘定　2,278,818 千円 現金及び現金同等物　6,018,855 千円	※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成22年３月31日現在） 現金及び預金勘定　3,187,022 千円 信託現金及び信託預金勘定　2,303,763 千円 現金及び現金同等物　5,490,786 千円

（リース取引に関する注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
オペレーティング・リース取引 （貸主側） 未経過リース料 1年内　752,625 千円 1年超　3,034,780 千円 合計　3,787,405 千円	オペレーティング・リース取引 （貸主側） 未経過リース料 1年内　508,023 千円 1年超　2,724,058 千円 合計　3,232,081 千円

（金融商品に関する注記）

第８期（自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）

（追加情報）

当計算期間から「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年３月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年３月10日）を適用しています。

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金及び投資法人債の資金使途は、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、投資法人債のリファイナンス資金です。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年３月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
（１） 現金及び預金	3,187,022	3,187,022	-
（２） 信託現金及び信託預金	2,303,763	2,303,763	-
（３） 差入保証有価証券	9,028	8,980	△ 48
資産合計	5,499,815	5,499,766	△ 48
（４） １年内返済予定の長期借入金	(15,268,285)	(15,268,285)	-
（５） 長期借入金	(31,117,236)	(31,119,536)	△ 2,300
負債合計	(46,385,522)	(46,387,822)	△ 2,300
（６） デリバティブ取引	-	-	-

（※）負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。

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

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

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

(3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

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

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており（下記(6)参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

（注2）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
現金及び預金	3,187,022	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,303,763	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

（注3）長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
長期借入金	15,268,285	16,433,602	14,683,634	-	-	-

（有価証券に関する注記）

第７期（自平成21年４月１日 至平成21年９月30日）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

第８期（自平成21年10月１日 至平成22年３月31日）

満期保有目的の債券で時価のあるもの

（単位：千円）

区 分		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	-	-	-
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	9,028	8,980	△ 48
合計		9,028	8,980	△ 48

（デリバティブ取引に関する注記）

第７期（自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日）

１．取引の状況に関する事項

（１）取引の内容

本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。

（２）取引に対する取組方針

本投資法人の行うデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

（３）取引の利用目的

本投資法人の行うデリバティブ取引は借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。

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
金利キャップ取引

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

金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。

（４）取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。

（５）取引に係るリスク管理体制

資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。

２．取引の時価等に関する事項

デリバティブ取引は全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、記載を省略しています。

第８期（自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,150,000	1,800,000	（注）

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

（退職給付に関する注記）

第７期（自平成21年４月１日 至平成21年９月30日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第８期（自平成21年10月１日 至平成22年３月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日		第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日	
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
貸倒引当金繰入超過額	25,556 千円	貸倒引当金繰入超過額	40,217 千円
未払事業税損金不算入額	790 千円	未払事業税損金不算入額	1,470 千円
繰延ヘッジ損益	2,292 千円		
繰延税金資産合計	28,640 千円	繰延税金資産合計	41,687 千円
（繰延税金資産の純額）	28,640 千円	（繰延税金資産の純額）	41,687 千円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	39.33 %	法定実効税率	39.33 %
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△ 39.18 %	支払分配金の損金算入額	△ 39.16 %
その他	0.24 %	その他	0.27 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.44 %

（持分法損益等に関する注記）

第７期（自平成21年４月１日 至平成21年９月30日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第８期（自平成21年10月１日 至平成22年３月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

第８期（自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）

（追加情報）

当計算期間から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を有しています。これらの賃貸等不動産に関する平成22年３月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			第８期末時価
	第７期末残高	第８期増減額	第８期末残高	
賃貸住宅	104,549,924	2,945,946	107,495,871	87,335,000
合計	104,549,924	2,945,946	107,495,871	87,335,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得価額（取得に伴う付随費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）第８期増減額のうち、主な増加は、レキシントン・スクエア新宿御苑（1,079,011千円）、ザ・パームス代々木上原コスモテラス（1,329,428千円）及びサンテラス代々木上原（1,253,886千円）の取得によるものであり、減少は減価償却によるものです。

（注３）第８期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸不動産に関する平成22年3月期における損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益
賃貸住宅	3,528,114	1,679,048	1,849,066
合計	3,528,114	1,679,048	1,849,066

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

（関連当事者情報）

第７期（自平成21年４月１日 至平成21年９月30日）

１．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

第８期（自平成21年10月１日 至平成22年３月31日）

１．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

３．子会社等

該当事項はありません。

４．兄弟会社等

該当事項はありません。

（１口当たり情報に関する注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
１口当たり純資産額 358,463円 １口当たり当期純利益 2,869円 １口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	１口当たり純資産額 283,862円 １口当たり当期純利益 2,914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。

	第７期	第８期
当期純利益	480,642 千円	679,070 千円
普通投資主に帰属しない金額	－ 千円	－ 千円
普通投資口に係る当期純利益	480,642 千円	679,070 千円
期中平均投資口数	167,477 口	232,978 口

（重要な後発事象に関する注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
１．第三者割当による新投資口の発行について 平成21年８月21日開催の役員会において、投資法人債の償還および不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的に、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年10月２日に払込が完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は65,557,451千円、発行済投資口数は233,340口となっています。 発行新投資口数 ：65,863口 発行価額 ：1 口当たり金91,100円 発行価額の総額 ：6,000,119千円 割当先 ：アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 32,931口 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）32,932口	１.資金の借入れについて 下記２.に記載の既存借入金の返済期日到達及び期限前弁済に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として、下記の通り借入を行いました。 タームローンA４号 借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行 借入金額：10,036百万円 利率：1.72462% 借入実行日：平成22年6月22日 返済期日：平成25年6月22日 担保有無：有担保 タームローンB3号 借入先：中央三井信託銀行株式会社 借入金額：1,350百万円 利率：1.72462% 借入実行日：平成22年６月22日 返済期日：平成25年６月22日 担保有無：有担保 タームローンC３号 借入先：株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社 借入金額：2,700百万円 利率：1.72462% 借入実行日：平成22年６月22日 返済期日：平成25年６月22日 担保有無：有担保

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
	極度ローンA11号 借入先：株式会社新生銀行 借入金額：1,182百万円 利率：1.72462% 借入実行日：平成22年６月22日 返済期日：平成25年６月22日 担保有無：有担保 ２.借入金の返済について 平成22年６月22日付で、以下の借入金を返済しました。 タームローンB号第１ 借入先：中央三井信託銀行株式会社 返済金額：1,350百万円 借入実行日：平成19年５月１日 返済方法：元本返済期日一括返済 返済期日：平成22年６月22日 タームローンA２号第２ 借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社武蔵野銀行 返済金額：8,073百万円 借入実行日：平成19年６月22日 返済方法：元本返済期日一括返済 返済期日：平成22年６月22日 タームローンA３号 借入先：農林中央金庫、住友信託銀行株式会社 返済金額：1,962百万円 借入実行日：平成21年６月22日 返済方法：元本返済期日一括返済 返済期日：平成22年６月22日 タームローンC２号 借入先：三菱UFJ信託銀行株式会社 返済金額：900百万円 借入実行日：平成21年６6月22日 返済方法：元本返済期日一括返済 返済期日：平成22年６月22日

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
	極度ローンA10号 借入先：株式会社新生銀行 返済金額：1,182百万円 借入実行日：平成21年６月22日 返済方法：元本返済期日一括返済 返済期日：平成22年６月22日 タームローンC号第２ 借入先：株式会社三井住友銀行 返済金額：1,800百万円 借入実行日：平成19年6月28日 返済方法：元本期限前一括弁済 返済期日：平成22年６月28日 ３.資産の担保について 上記１.および２.の借換えに伴い、担保提供資産の異動はございません。

（追加情報の注記）

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
―――――――――――――――――――	１.企業結合の概要 (1) 被取得企業の名称 プロスペクト・リート投資法人（以下、「PRI」といいます。） (2) 事業内容 不動産運用業 (3) 企業結合を行う理由 本投資法人とPRI は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年２月26付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、平成22年３月26日付で合併契約を締結しました。合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REIT として国内有数の資産規模となり、キャッシュ・フローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に従い、両投資法人の主要投資主等のサポートのもと、本合併の実現を目指します。 (4) 合併契約（以下「本合併契約」といいます。）締結日 平成22年３月26日 (5) 企業結合日（合併効力発生日） 平成22年７月１日 (6) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、PRIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。 (7) 結合後の投資法人の名称 日本賃貸住宅投資法人 (8) 取得企業を決定するに至った主な根拠 本投資法人は、ポートフォリオの運営効率化等を目的に、特に保有割合の少ない東京都心を中心に、資産規模を拡大していくことを目標としています。 PRIは本投資法人と同様の住宅系リートであり、取得価格ベースで68,000百万円の資産を保有し、東京23区の保有割合は取得価格ベースで65.9%となります。 同様のアセットタイプの投資法人との合併は、合併後の資産運用の面でも効率的であり、合併後の資産規模は住宅系リートの中で４番目にあたる規模となります。また、合併前の本投資法人の東京23区の保有割合は取得価格ベースで38.2%ですが、合併後の新しい投資法人では大きくその保有割合を向上させることが可能であり、幅広く合併のメリットが享受できます。

第７期 自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日	第８期 自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日
―	(9) PRIの直前期（平成22年１月期）の規模 営業収益　　2,191百万円 当期純利益　　193百万円 総資産額　　71,397百万円 純資産額　　34,737百万円 ２.取得原価の算定に関する事項 (1) 投資口の交換比率 PRIの投資口１口につき、本投資法人の投資口３口を割当交付します。 本投資法人は、企業結合に先立ち、投資口1口につき４口の割合による投資口の分割を予定しており、上記割当比率は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。なお、投資口分割考慮前の交換比率は、PRIの投資口１口につき、本投資法人の投資口0.75口となります。 (2) 算定方法 a．市場投資口価格法、類似投資法人比較法、DCF法、修正簿価純資産法、時価純資産法、配当還元法を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。 b．合併比率の決定にあたって、本投資法人は、本投資法人の財務アドバイザーである三菱UFJ証券株式会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）及びメリルリンチ日本証券株式会社に依頼した合併比率の分析をベースに協議し、PRIはモルガン・スタンレー証券株式会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）の合併比率の分析を参考にして、両者が合意しています。 なお、本投資法人は、メリルリンチ日本証券株式会社より、平成22年３月26日付けにて、一定の前提条件のもとで、上記合併比率（投資口分割考慮前）が本投資法人にとって財務的見地から公正である旨の意見書を取得しています。 (3) 交付予定の投資口数 225,300口（予定） ３.第三者割当による新投資口発行に関する事項 本投資法人は、平成22年２月26日及び平成22年３月26日開催の役員会において、本合併に伴い、PRIより承継する借入金の一部の弁済資金の調達を目的として、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を行うことを決議しました。 (1) 発行新投資口数：43,035 口 (2) 発行価額：一口当たり金116,190円 (3) 発行価額の総額：5,000,236,650円 (4) 申込期日：平成22年6月29日 (5) 払込期日：平成22年6月30日

（７）【附属明細表】

① 有価証券明細表

(1)株式

該当事項はありません。

(2)株式以外

種類	銘柄	券面総額（千円）	帳簿価額（千円）（注）	未収利息（千円）	前払経過利子（千円）	評価額（千円）（注）	評価損益（千円）	備考
国債証券	10年利付国債（297回）	10,000	9,028	－	－	8,980	△48	営業保証金として供託しています。
合計		10,000	9,028	－	－	8,980	△48	

（注）「帳簿価額」欄には有価証券簿価を、「評価額」欄には有価証券の売買参考統計値を記載しています。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）		時価（千円）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	3,150,000	1,800,000	△42,436
合計		3,150,000	1,800,000	△42,436

（注１）契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		第７期末残高（千円）	第８期増加額（千円）	第８期減少額（千円）	第８期末残高（千円）	減価償却累計額（千円）		差引第８期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額	第８期償却額		
有形固定資産	建物	6,466,512	2,563	－	6,469,075	579,593	79,939	5,889,482	
	構築物	23,690	281	－	23,971	4,383	678	19,587	
	機械及び装置	14,376	－	－	14,376	1,792	316	12,584	
	工具器具備品	13,999	1,174	－	15,174	4,686	1,221	10,487	
	土地	3,517,400	－	－	3,517,400	－	－	3,517,400	
	信託建物	54,857,555	1,071,796	－	55,929,352	4,432,217	676,225	51,497,134	
	信託構築物	165,025	12,836	－	177,862	24,403	4,691	153,458	
	信託機械及び装置	270,763	304	－	271,068	32,785	5,746	238,282	
	信託工具器具備品	39,598	8,141	－	47,739	12,082	3,461	35,657	
	信託土地	42,953,599	2,621,160	－	45,574,760	－	－	45,574,760	
	合計	108,322,521	3,718,259	－	112,040,780	5,091,944	772,280	106,948,835	
無形固定資産	水道施設利用権	174	－	－	174	29	5	144	
	信託借地権	546,283	－	－	546,283	－	－	546,283	
	信託水道施設利用権	790	－	－	790	183	26	607	
	商標権	－	1,479	－	1,479	61	61	1,417	
	合計	547,248	1,479	－	548,728	274	93	548,453	

（注１）第８期中の有形固定資産及び無形固定資産の増加は主に物件取得に伴うものであり、その額は下記のとおりです。

（単位：千円）

取得日	平成22年３月25日
物件数	3
信託建物	1,030,475
信託構築物	10,690
信託土地	2,621,160

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	第７期末残高（千円）	第８期減少額（千円）	第８期末残高（千円）	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	平成19年２月27日	3,800,000	3,800,000	－	６ヶ月ユーロ円LIBOR＋0.50%（年率）（注１）	平成22年２月26日	借入金の返済	無し
第２回無担保投資法人債	平成19年11月19日	4,000,000	4,000,000	－	2.04%（年率）	平成21年11月19日	特定資産の取得	無し
合計	－	7,800,000	7,800,000	－	－	－	－	－

（注１）平成19年2月28日から平成19年8月24日の期間における利率は1.19250%、平成19年8月25日から平成20年2月26日の期間における利率は1.63750%、平成20年2月27日から平成20年8月26日の期間における利率は1.45500%、平成20年8月27日から平成21年2月26日の期間における利率は1.45500%、平成21年2月27日から平成21年8月26日の期間における利率は1.29625%です。なお、第1回無担保投資法人債（発行総額4,100,000千円）の金利変動リスクを回避する目的で、スプレッド型金利キャップ（想定元本：4,000,000千円 対象金利：6ヶ月ユーロ円LIBOR 期間：平成19年2月27日～平成22年2月26日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%）を購入しています。

（注２）貸借対照表日以後５年以内における返済予定額

１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
－	－	－	－	－

⑥ 借入金等明細表

区分	借入先	第７期末残高（千円）	第８期増加額（千円）	第８期減少額（千円）	第８期末残高（千円）	借入利率（注２）	返済期限	使途	概要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,682,059	－	－	1,682,059	1.05%	平成22年6月	(注1)	
		1,756,817	－	－	1,756,817	1.95%	平成24年6月	(注1)	
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		2,250,000	－	－	2,250,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.95%	平成24年6月	(注1)	
		－	1,550,000	－	1,550,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
	株式会社あおぞら銀行	1,682,059	－	－	1,682,059	1.05%	平成22年6月	(注1)	
		1,756,817	－	－	1,756,817	1.95%	平成24年6月	(注1)	
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		2,250,000	－	－	2,250,000	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		1,380,000	－	－	1,380,000	1.95%	平成24年6月	(注1)	
		－	300,000	－	300,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
	農林中央金庫	1,121,372	－	－	1,121,372	1.45%	平成22年6月	(注1)	
		1,682,059	－	－	1,682,059	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		2,640,000	－	－	2,640,000	1.95%	平成24年6月	(注1)	
	株式会社三井住友銀行	1,513,853	－	－	1,513,853	1.05%	平成22年6月	(注1)	
		1,800,000	－	－	1,800,000	1.05%	平成22年6月	(注1)	
		1,009,235	－	－	1,009,235	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	株式会社りそな銀行	1,513,853	－	－	1,513,853	1.05%	平成22年6月	(注1)	
		900,000	－	－	900,000	1.24%（注4）	平成24年5月	(注1)	
		1,009,235	－	－	1,009,235	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		－	1,000,000	－	1,000,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
	住友信託銀行株式会社	841,029	－	－	841,029	1.45%	平成22年6月	(注1)	
		1,261,544	－	－	1,261,544	1.70%	平成23年6月	(注1)	
	株式会社新生銀行	1,868,954	－	－	1,868,954	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		1,182,000	－	－	1,182,000	1.45%	平成22年6月	(注1)	
	株式会社武蔵野銀行	1,682,059	－	－	1,682,059	1.05%	平成22年6月	(注1)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,261,544	－	－	1,261,544	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		900,000	－	－	900,000	1.45%	平成22年6月	(注1)	
	中央三井信託銀行株式会社	1,350,000	－	－	1,350,000	1.11%（注3）	平成22年5月	(注1)	
		841,029	－	－	841,029	1.70%	平成23年6月	(注1)	
		－	1,000,000	－	1,000,000	1.93%	平成25年3月	(注1)	
	三井住友海上火災保険株式会社	900,000	－	－	900,000	1.24%（注4）	平成24年5月	(注1)	
	合 計	42,535,522	3,850,000	－	46,385,522				

（注１）資金の使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金又は借入金の返済資金です。

（注２）借入利率は、期末日現在の利率を小数第３位を四捨五入して表示しています。

（注３）金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：4,500,000千円 期日：平成22年５月６日）を行っています。金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は1.66000%です。なお、平成21年６月22日付で想定元本を1,350,000千円に減額しています。

（注４）金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：2,000,000千円 期日：平成24年５月１日）を行っています。金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は2.03275%です。なお、平成21年６月22日付で想定元本を1,800,000千円に減額しています。

（注５）長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における返済予定額

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	16,433,602	14,683,634	－	－

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成22年３月31日現在）

Ⅰ 資産総額（百万円）	114,322
Ⅱ 負債総額（百万円）	48,085
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）（百万円）	66,236
Ⅳ 発行済投資口数（口）	233,340
Ⅴ １口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）（円）	283,862

（注）資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
１口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行（販売）口数（口）	発行済口数（口）
第３期 （自 平成19年４月１日 至 平成19年９月30日）	平成19年４月26日	34,300 (16,245)	95,700 (16,245)
	平成19年５月24日	1,777	97,477 (16,245)
第４期 （自 平成19年10月１日 至 平成20年３月31日）	該当事項はありません。		
第５期 （自 平成20年４月１日 至 平成20年９月30日）	平成20年８月28日	70,000	167,477
第６期 （自 平成20年10月１日 至 平成21年３月31日）	該当事項はありません。		
第７期 （自 平成21年４月１日 至 平成21年９月30日）	該当事項はありません。		
第８期 （自 平成21年10月１日 至 平成22年３月31日）	平成21年10月２日	65,863	233,340

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。
（注２）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

第８期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

１.平成21年12月24日　有価証券報告書（第７期：自平成21年4月１日　至平成21年９月30日）
２.平成22年２月26日　有価証券届出書
３.平成22年３月18日　発行登録書
４.平成22年３月26日　２の有価証券届出書の訂正届出書
５.平成22年５月24日　２の有価証券届出書の訂正届出書

独立監査人の監査報告書

平成21年12月24日

日本賃貸住宅投資法人
役員会 御中

太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	和田 芳幸　印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	石原 鉄也　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本賃貸住宅投資法人の平成21年４月１日から平成21年９月30日までの第７期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本賃貸住宅投資法人の平成21年９月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、平成21年８月21日開催の役員会決議に基づき、平成21年10月２日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行を実施した。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年６月25日

日本賃貸住宅投資法人
役員会 御中

太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	和田 芳幸　印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	石原 鉄也　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本賃貸住宅投資法人の平成21年10月1日から平成22年3月31日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本賃貸住宅投資法人の平成22年3月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資金の借入及び借入金の返済を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）1．上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2．財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。