

【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23年12月20日

【計算期間】 第11期
(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30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 トシヤ・クロダ

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋六丁目16番12号
京阪神御成門ビル9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
執行役員経営管理部長 春日 哲

【連絡場所】 東京都港区新橋6丁目16番12号
京阪神御成門ビル9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】

主要な経営指標等の推移

		第2期(注2)	第3期(注2)	第4期(注2)	第5期(注2)	第6期(注2)
		自 平成18年 10月1日 至 平成19年 3月31日	自 平成19年 4月1日 至 平成19年 9月30日	自 平成19年 10月1日 至 平成20年 3月31日	自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日
営業収益	百万円	2,205	3,526	3,770	3,702	3,577
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,205)	(2,944)	(3,587)	(3,702)	(3,577)
営業費用	百万円	1,091	1,614	1,963	2,035	2,141
(うち賃貸事業費用)	百万円	(834)	(1,261)	(1,499)	(1,578)	(1,640)
営業利益	百万円	1,114	1,911	1,806	1,666	1,436
経常利益又は経常損失()	百万円	886	1,462	1,396	1,014	810
当期純利益又は当期純損失()	百万円	885	1,461	1,395	1,013	758
総資産額	百万円	62,586	95,972	112,029	123,649	113,543
純資産額	百万円	28,617	48,752	48,676	60,554	60,302
出資総額	百万円	27,748	47,307	47,307	59,557	59,557
発行済投資口数	口	61,400	97,477	97,477	167,477	167,477
1口当たり純資産額	円	466,079	500,141	499,365	361,568	360,063
1口当たり当期純利益又は当期純損失()(注3)	円	14,425	15,839	14,312	9,174	4,526
分配金総額	百万円	885	1,461	1,395	1,013	758
1口当たり分配金額	円	14,426	14,994	14,312	6,052	4,527
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,426)	(14,994)	(14,312)	(6,052)	(4,527)
(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)	%	1.5(2.9)	1.8(3.7)	1.3(2.7)	0.9(1.7)	0.7(1.4)
自己資本利益率(注3)	%	3.1(6.2)	3.8(7.5)	2.9(5.7)	1.9(3.7)	1.3(2.5)
期末自己資本比率	%	45.7	50.8	43.4	49.0	53.1
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	66	107	128	131	131
総賃貸可能面積	m ²	182,653.70	253,784.48	270,653.48	276,754.57	276,754.57
期末稼働率(注5)	%	96.6	94.8	95.7	93.9	93.2
当期減価償却費	百万円	391	574	720	753	774
当期資本的支出額	百万円	23	58	86	60	131
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,762	2,257	2,807	2,877	2,712
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	21,144	15,581	20,381	10,863	9,464
FFO(Funds from Operation)倍率(注3)	倍	13.5	14.4	7.1	7.8	2.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	7.5	8.6	5.7	4.7	4.5
有利子負債額	百万円	32,620	45,420	61,441	61,441	51,530
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	52.1	47.3	54.8	49.7	45.4

		第7期(注2)	第8期(注2)	第9期(注2)	第10期(注2)	第11期(注2)
		自平成21年 4月1日 至平成21年 9月30日	自平成21年 10月1日 至平成22年 3月31日	自平成22年 4月1日 至平成22年 9月30日	自平成22年 10月1日 至平成23年 3月31日	自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日
営業収益	百万円	3,494	3,528	4,618	5,632	5,632
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,494)	(3,528)	(4,603)	(5,597)	(5,632)
営業費用	百万円	2,282	2,226	3,037	4,951	3,345
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,730)	(1,679)	(2,393)	(2,552)	(2,610)
営業利益	百万円	1,212	1,301	1,580	680	2,287
経常利益又は経常損失()	百万円	499	682	711	237	1,447
当期純利益又は当期純損失()	百万円	480	679	13,005	2,785	1,465
総資産額	百万円	111,914	114,322	165,441	159,804	163,975
純資産額	百万円	60,034	66,236	90,245	86,735	86,770
出資総額	百万円	59,557	65,557	70,557	70,557	70,557
発行済投資口数	口	167,477	233,340	1,330,800	1,330,800	1,330,800
1口当たり純資産額	円	358,463	283,862	67,813	65,175	65,202
1口当たり当期純利益又は当期純損失()(注3)	円	2,869	2,914	11,467	2,093	1,101
分配金総額	百万円	480	679	723	1,430	1,465
1口当たり分配金額	円	2,870	2,910	544	1,075	1,101
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,870)	(2,910)	(544)	(1,075)	(1,101)
(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)	%	0.4(0.9)	0.6(1.2)	0.5(1.0)	0.1(0.3)	0.9(1.8)
自己資本利益率(注3)	%	0.8(1.6)	1.1(2.2)	16.6(33.2)	3.1(6.3)	1.7(3.4)
期末自己資本比率	%	53.6	57.9	54.5	54.3	52.9
配当性向	%	100.0	99.8	4.7	-	100.0
その他参考情報						
投資物件数	件	131	134	185	181	183
総賃貸可能面積	m ²	276,754.57	281,615.10	383,033.09	377,198.70	385,614.63
期末稼働率(注5)	%	91.9	95.2	93.5	96.4	96.2
当期減価償却費	百万円	775	772	937	1,062	1,049
当期資本的支出額	百万円	47	55	289	188	243
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	2,540	2,621	3,147	4,107	4,072
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	8,649	7,224	(注4)1,438	2,035	2,065
FFO(Funds from Operation)倍率(注3)	倍	5.8	7.9	(注4)10.1	8.7	7.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	4.3	5.5	(注4)4.6	5.3	5.7
有利子負債額	百万円	50,335	46,385	72,225	70,241	74,239
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	45.0	40.6	43.7	44.0	45.3

(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日間であり、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、第9期の営業日数は、平成22年4月1日から平成22年9月30日の183日間、第10期の営業日数は、平成22年10月1日から平成23年3月31日の182日間、第11期の営業日数は、平成23年4月1日から平成23年9月30日の183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。1口当たり当期純利益又は1口当たり当期純損失は、当期純利益又は当期純損失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	$\text{経常利益} / \{ (\text{期首総資産額} + \text{期末総資産額}) \div 2 \} \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} / \{ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 \} \times 100$
賃貸NOI	賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	$\text{FFO} (= \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{その他の償却費} - \text{不動産等売却損益} + \text{減損損失}) / \text{期末発行済投資口数}$
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 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 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) FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオに使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めておりません。また、第9期以降のデット・サービス・カバレッジ・レシオについては、金利償却前当期純利益に、不動産等売却損益及び減損損失を含めておりません。

(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、消費税等は含まれていません。

事業の概況

(イ)第11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、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日にその発行する投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）された全国の賃貸住宅へ分散投資を行う「賃貸住宅特化型投資法人」です。

本投資法人は、平成22年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人（以下「旧PRI」といいます。）を吸収合併することにより取得価格ベースで529億円の外部成長を実現致しました。合併後は、統合効果の早期実現に努めるとともに、新規物件の取得や既存物件の売却等を通じポートフォリオの質の向上に注力しています。当期（第11期）におきましても、平成23年9月20日に2物件の取得を行い、当期末現在で183物件、9,892戸、取得価格総額153,996百万円（簿価総額151,722百万円）、総賃貸可能面積385,614.63㎡を運用しています。また、当期末現在の発行済投資口数は1,330,800口、出資総額は70,557百万円となっています。

b．当期の投資環境

当期における我が国の経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災やその後に起こった東京電力福島第1原子力発電所の事故等の影響により、国内の供給網（サプライチェーン）が寸断されたためモノの生産や輸出が減少し、消費も低迷しましたが、サプライチェーンの復旧に伴って持ち直しを見せています。しかし7月後半以降、欧米の景気減速や一部EU加盟国における債務問題を背景とした世界経済の変調が新たなリスク要因として浮上し、円高の長期化等と併せ、我が国の景気の先行きについては、下振れリスクが懸念されています。このような経済状況を背景として、日経平均株価の終値は、期初（平成23年4月1日）の9,708円から当初は緩やかな改善傾向を見せ、平成23年7月8日には10,137円（期中最高値）に達しましたが、8月以降は国内政局の不透明感や欧米の景況感の悪化、円高等の影響を受け、期末（平成23年9月30日）では8,700円と下落基調をたどっています。東証REIT指数の終値も、東日本大震災の影響が想定よりも小さかったことやJ-REITの高い利回りを背景として、期初の1,066.09から平成23年5月6日に1,079.89まで上昇したものの、その後は軟調に推移しました。日本銀行は、金融緩和強化策の一部として、平成23年8月4日にJ-REITの買入限度額を1,000億円から1,100億円（国債やETFを含めた資産の買入れ総額は15兆円）に増額し、買入期間を2012年12月末まで延長することを公表しましたが、東証REIT指数は8月以降も市場全体の下落に追隨する形で下げ幅を広げ、期末では928.56と期初比137.53低下しました。

他方、当期の不動産投資市場は、4月～6月期には東日本大震災の影響から全般的に低迷しましたが、投資対象不動産への被害は限定的であったこと等により、7月以降、一部で売買取引の活発化に伴い復活の兆しが見られます。当期の賃貸住宅市場は、引き続き新設住宅着工戸数が比較的低水準にとどまっていることから、需給は安定しています。特に、リート保有の賃貸住宅は、物件の立地や品質において優れている物件が多いこと等により稼働率は高水準を維持しており、新規成約賃料も、リーマンショック以降の低下傾向が昨年後半より下げ止まり、安定した賃料水準で推移しています。

c．当期の運用実績

本投資法人及び本資産運用会社は、旧PRIとの統合効果の更なる発揮とポートフォリオの質の向上のため、当期において、

- ・稼働率の維持・向上（重点物件への対応強化等）
- ・新規物件の取得
- ・賃貸事業経費等の削減
- ・借入金138億円の借換（リファイナンス）条件の改善

の4点を重点項目として注力致しました。

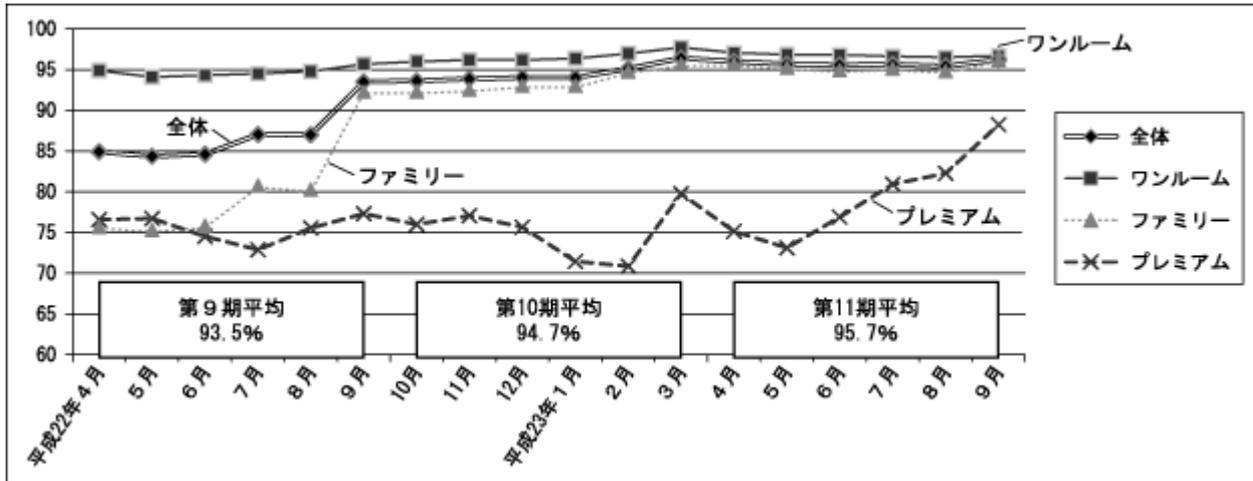
- ・稼働率の維持・向上（重点物件への対応強化等）

本投資法人及び本資産運用会社は、保有物件の稼働率の維持・向上のため、月次ベースでの『重点物件選定』とその対応の強化、『長期空室』の個別徹底追跡、機会損失極小化のための『3週間ルール（解約日から原状回復工事完了（再商品化）までの期間）』の徹底など、運営管理を強化致しました。

また、当期は特に居室再商品化の際のグレードアップや大規模修繕による物件の品質改善に注力しました。例えば、グランカーサ御器所（名古屋市、平成23年11月にユーハウス御器所から名称変更）においてオートロック設置等により品質の向上を図るとともに、アークハイム新潟（新潟市）や高砂関式番館（仙台市）では、共用部のレイアウトや仕上げ変更によるグレードアップを実施しました。また、サービスアパートメントであるアプレスト新大阪（大阪市）では、什器備品の入替えやオペレーションの改善により、よりハイクラスな居住環境を提供しました。

これらの取組みの結果、本投資法人の6ヶ月間の期中平均稼働率は、前期の94.7%から当期は95.7%と1.0ポイント上昇しました。また、当期の月次ベースの稼働率も95.4%～96.2%と安定した水準で推移しました。

<第9期以降の稼働率の推移>



(注) 期中平均稼働率は期中平均賃貸可能面積を期中平均賃貸面積で除して算定しております。

なお、平均戸当賃料については、既存テナントの入替えや更新に伴う賃料ギャップの調整（既存契約賃料が近時のマーケット賃料に調整されること）があるものの、全国的に新規成約賃料の下げ止まり傾向があり、一部では上昇傾向も見られ、前期96,327円に対し当期は96,901円となりました。

・ 新規物件の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、当面の物件取得・売却方針として、東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得、主に首都圏以外の小型物件（特に1物件5億円以下）を一部売却し、地域トップクラスの大規模物件（原則1物件10億円以上）を取得することによる物件の入替えにより、ポートフォリオの質の向上と資産規模の継続的拡大を目指しております。本投資法人は、旧PRIとの合併以降、ヒルトップ横濱根岸（第9期）やプレミアム物件等（第10期）の売却が先行し、新規物件の取得は第10期の2物件に留まっていたので、当期は、新規物件の取得に一層注力致しました。その結果、本投資法人及び本資産運用会社が特定グループに属さない独立系の強みを活かし、幅広いルートより600棟以上の物件情報を入手した中から、平成23年9月20日に、NOI利回り、立地・物件クオリティーに優れた東京都大田区のワンルームタイプ「ジョイスコート」及び東京都台東区ファミリータイプ「グラーナ上野」の計2物件（鑑定評価額計4,440百万円）を計4,110百万円で取得しました。

<新規取得物件の概要>

取得日	物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (平成23年8月) (百万円)	鑑定NOI 利回り (注1)	築年
平成23年 9月20日	0-4-121	ジョイスコート	3大都市圏	ワンルーム	3,010	3,210	6.3%	8.9年
平成23年 9月20日	F-4-064	グラーナ上野	3大都市圏	ファミリー	1,100	1,230	6.2%	6.1年
合計					4,110	4,440	6.3%	8.1年 (注2)

(注1) 取得時の鑑定評価NOI/取得価格 (注2) 取得時における築年数を取得価格ベースで加重平均した場合の数値

「ジョイスコート」は、京浜急行本線の特急及び急行停車駅である「平和島」駅から徒歩4分に位置する単身者向け154戸の共同住宅です。最寄駅から都心部へ約20分程度と良好なアクセスを有し、羽田空港への接近性も優れるほか、川崎駅や横浜駅との位置関係も良好であり、競争力を有する物件です。「グラナ上野」は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩4分に立地するファミリー世帯向け36戸の共同住宅です。最寄駅から都心部へ15分程度とアクセスも良好であるほか、周辺には

生活利便施設も揃っていること等から、DINKS及びファミリー層の需要が見込める物件です。当該2物件の平均NOI利回りは6%以上と良好であり、本投資法人の収益に寄与する見込みです。

なお、「ジョイスコート」及び「グラナ上野」の取得資金（4,110百万円）に充てるため、平成23年9月20日付で既存取引銀行4行から総額4,000百万円の長期借入金（期間5年）の新規調達を行いました。

．賃貸事業経費等の削減

本投資法人及び本資産運用会社は、前期に旧PRIが保有していた51物件の建物維持管理費用（BM費用）の削減を完了したことに続き、当期においては、プロパティ・マネジメント費用（PMフィー）の削減及び運用の効率化を図るため、プロパティ・マネジメント会社の数を合併時の19社から11社へ集約しました。なお、当該変更により、第12期以降は、一期当たり約26百万円の費用削減効果が見込まれます。また、その他賃貸事業経費の削減に加え、一般事務及び資産保管業務費用等の販売費及び一般管理費の削減に注力した結果、一期当たり約17百万円の削減ができる見込みです。

<第10期以降の費用削減の取り組み>

（単位：百万円）

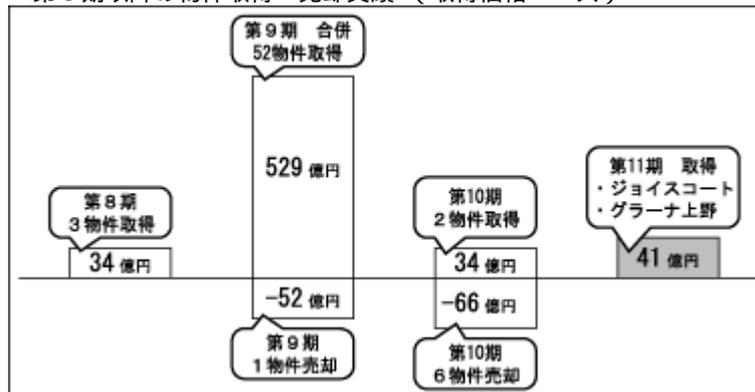
	第10期 削減額	第11期 削減額	第12期 削減見込	第13期 削減見込
PMフィー		19	26	26
BM費用（第10期より効果発現）	10	13	13	13
鑑定評価費用				4
販売費及び一般管理費（鑑定評価費用を除く）			12	12
合計	10	32	51	56

．借入金138億円の借換（リファイナンス）条件の改善

当期は、平成23年6月22日を返済期日とする借入金13,890百万円（期間2年）につき、借換えによる金融費用の削減と借入期間の長期化に注力致しました。その結果、金利スプレッドに関し、下図のとおり、平成22年6月・7月のリファイナンス時よりも0.70ポイント削減することができました。また、借入期間も11,690百万円は期間5年間（返済期日平成28年6月22日）、2,198百万円は期間3年間（返済期日平成26年6月22日）に長期化を行いました。なお、平成23年9月20日の新規借入4,000百万円も同年6月のリファイナンスとほぼ同条件（期間5年間）で調達をすることができました。

この結果、当期末時点での有利子負債額は74,239百万円となり、前期末比3,998百万円増加し、期末総資産有利子負債比率は45.3%、長期有利子負債比率は84.1%となりました。

<第8期以降の物件取得・売却実績>（取得価格ベース）



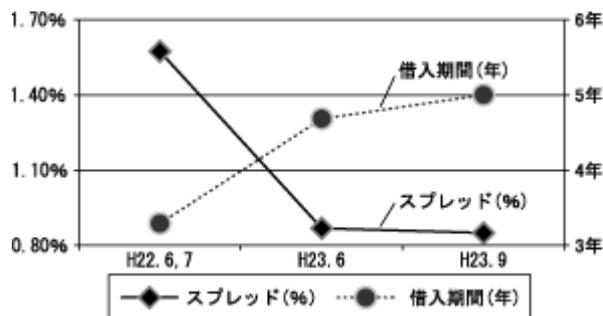
<スプレッド条件推移>

平成22年 6月・7月 リファイナンス分条件			平成23年 6月 リファイナンス分条件			平成23年 9月 新規借入分条件		
期間	金額 (百万円)	スプレッド	期間	金額 (百万円)	スプレッド	期間	金額 (百万円)	スプレッド
3年	29,378	1.50%	3年	2,198	0.70%	-		
4年	12,158	1.75%	5年	11,690	0.90%	5年	4,000	0.85%
加重平均		1.57%	加重平均		0.87%	加重平均		0.85%

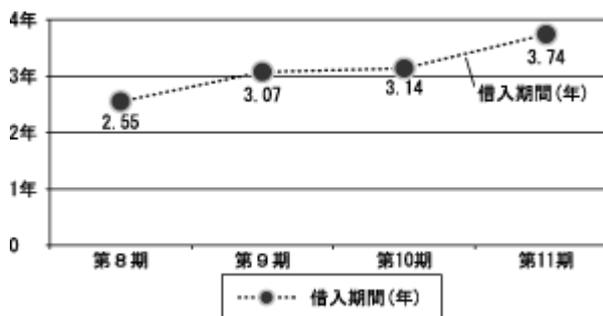
(注1) ベース金利は、いずれも全銀協日本円1カ月TIBORです。

(注2) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

<直近のスプレッド・加重平均借入期間の推移>

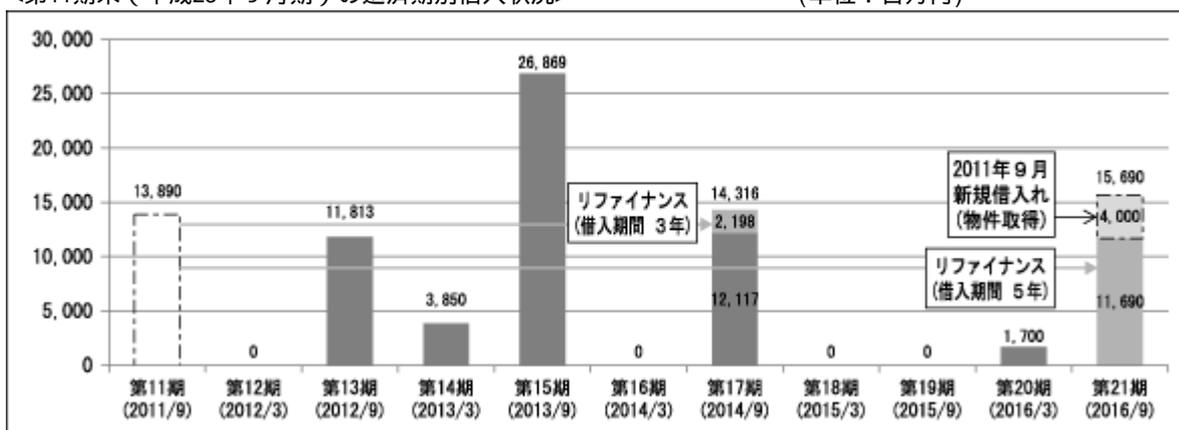


(参考) <期別加重平均借入期間の推移>



<第11期末（平成23年9月期）の返済期別借入状況>

(単位：百万円)



d. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績は、当期の当初計画と比べると、営業収益は5,632百万円と計画比69百万円（1.3%）の増収、営業利益は2,287百万円と計画比6百万円（0.3%）の増益、経常利益は1,447百万円と計画比48百万円（3.5%）の増益となり、概ね想定どおりの結果となりました。営業収益が計画比1.3%増収となった主たる要因は、期中平均稼働率が95.7%となるなど各月末において95%以上を維持したこと、礼金・更新料を想定以上に取得したこと等によるものです。営業利益については、営業収益の増収に加えて、修繕費・原状回復費は増加したものの、PMフィー等の費用削減の取組み等により、計画比0.3%の増益となりました。また、経常利益についても、営業利益の増益に加え、借入金138億円の借換（リファイナンス）条件の改善により支払利息が減少したことから計画比3.5%の増益になりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。かかる方針に従い、当期末処分利益1,466百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,465百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,101円となりました。

(ロ)次期の見通し

a. 運用環境

我が国の景気動向は、「(イ)第11期(当期)の概況 b. 当期の投資環境」に記載のとおり、一部EU加盟国の債務問題や円高の長期化等、欧米経済が国内経済や金融市場に与える影響が懸念され、今後の動向を注視して行く必要があります。しかしながら、賃貸住宅の売買市場は、優良物件の安定したパフォーマンスや堅調な需給を反映して、次期におきましても、新規に市場に供給される優良賃貸物件が限定的であること等により、不動産価格は引き続き底堅く推移すると予想されます。また、東京都心の外国人・富裕層向けの高級賃貸住宅を除く優良賃貸住宅では、引き続き新規成約賃料や稼働率が安定した水準を維持するものと思われま

b. 次期における運用方針及び対処すべき課題

本投資法人及び本資産運用会社は、このような運用環境を踏まえ収益力向上により投資主の皆様に対する長期的に安定した利益配分を実現するため、次期におきましても当期と同様ポートフォリオの質の向上を目的として、

- ・稼働率の維持及び運営効率化
- ・新規物件の取得

の2点を重点項目として運営を行います。

i. 稼働率の維持及び運営効率化

次期においても引き続き『重点物件』の選定と対応強化、『長期空室』の個別徹底追跡、『3週間ルール』の徹底、『主要計数の可視化』など、運営管理の一層の強化を図ることにより、稼働率の維持と運営の効率化を目指します。

また、地元密着営業を強化して常にマーケットにおける適正賃料を把握し、機動的な賃料設定に努めるとともに、運用資産の質の向上に資する物件の原状回復・バリューアップ工事を行うことにより、稼働率と賃料水準の維持を目指します。

・新規物件の取得

本投資法人及び本資産運用会社は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ成長戦略 (イ) 外部成長戦略 a. ポートフォリオの質の向上と資産規模の継続的拡大」に基づき、特定グループに属さない強みを十分に活かし、引き続き物件情報の入手に注力し、新規物件の取得に取り組みます。当期に引き続き、東京及び首都圏を中心に札幌市、名古屋市、大阪市、福岡市等安定した需要が見込める大都市圏において、高品質で中長期的に競争力のある物件取得を目指してまいります。

(ハ)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

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 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)。

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、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 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。

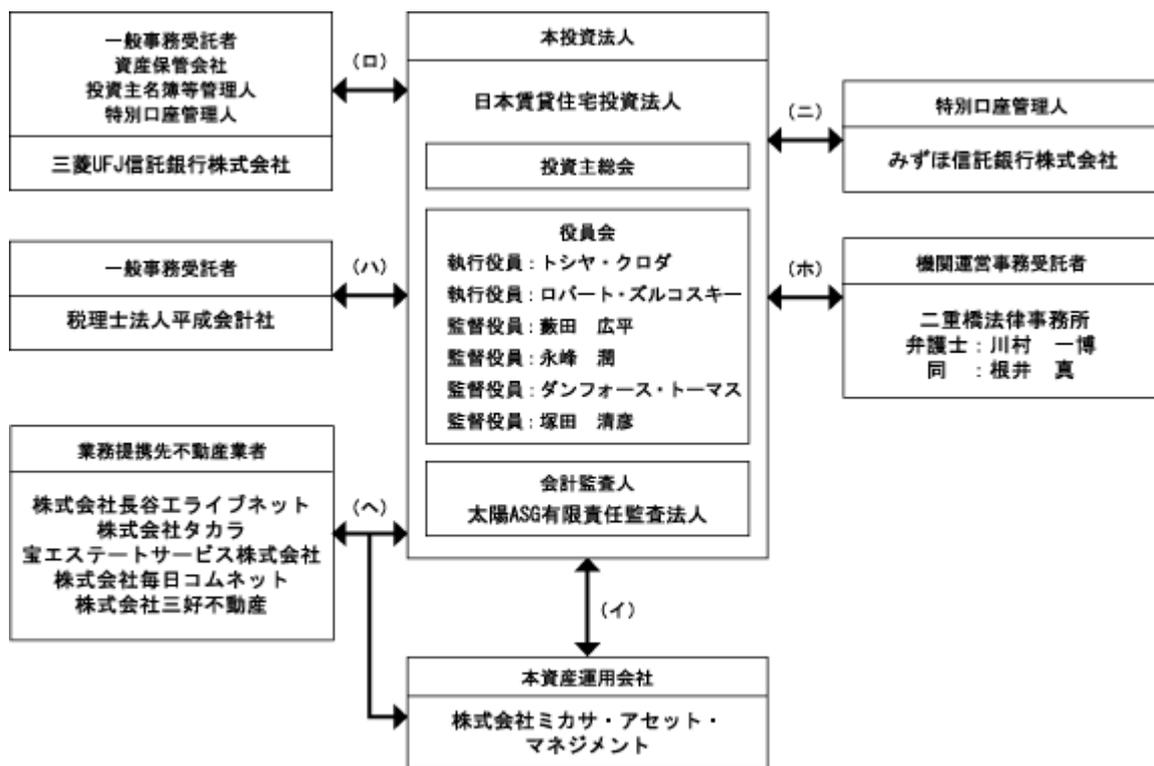
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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】

本投資法人の仕組み



(イ) 資産運用委託契約

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

(ハ) 一般事務委託契約

(ニ) 特別口座の管理に関する契約

(ホ) 機関運営事務委託契約

(ヘ) 業務提携契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称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	<p>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へ商号変更しました。</p>
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。</p> <p>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・マネジメントへ商号変更しました。</p>
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	<p>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を締結しました。</p> <p>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、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び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。</p> <p>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)。</p> <p>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(振替投資口である本投資法人の投資口をいいます。以下同じです。))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、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、本投資証券(本投資法人が発行する投資証券をいいます。以下同じです。)の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、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。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特別口座管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人とプロスペクト・リート投資法人との合併に伴い、プロスペクト・リート投資法人との平成20年12月30日付の特別口座の管理に関する契約を、平成22年6月30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の当事者の地位承継に係る合意書を締結し、承継しました。</p> <p>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、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、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、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。</p>
一般事務受託者	税理士法人平成会社	<p>平成22年9月13日付で本投資法人との間で業務委託契約書を締結しました。</p> <p>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、業務委託契約に基づき、本投資法人の決算に関する事務、開示書類作成補助に関する事務及び納税に関する事務を行います。</p>
機関運営事務受託者	二重橋法律事務所 弁護士 川村一博 弁護士 根井真	<p>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。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(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。</p>

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本資産運用会社との間で業務提携契約(注)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本資産運用会社との間で業務提携契約(注)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本資産運用会社との間で業務提携契約(注)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本資産運用会社との間で業務提携契約(注)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本資産運用会社との間で業務提携契約(注)を締結しました。

(注) 業務提携契約に基づくサポートの内容

- ・ 対象不動産の売買に関する情報の優先的な情報提供 1
- ・ 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与 2
- ・ 賃料相場、建物管理等のマーケットに関する情報提供
- ・ 上記 1乃至 2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いいます。

(4) 【投資法人の機構】

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2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。

・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 . 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

・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。

・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 . 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

・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2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。

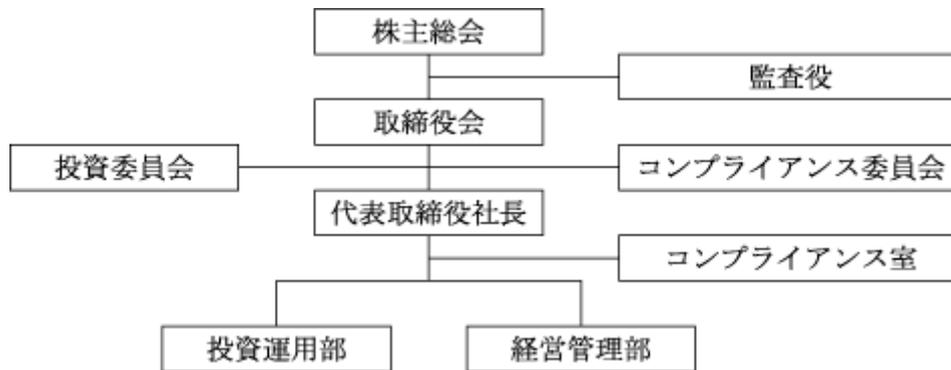
- ・運用方針、利害関係者との取引ルール、開示の方針等を定めた運用ガイドラインの策定及び変更、資産運用計画書の策定については、役員会の承認を必要としています。
- ・利害関係者からの運用資産の取得及び売却については、本資産運用会社の内部手続が適切に完了していることについて役員会の承認がなされることを条件としています。実際には、資産の取得及び売却以外のすべての利害関係者との取引について、役員会に報告され、審議がなされています。
- ・本資産運用会社にて行われた内部監査の結果は、役員会へ報告され、業務の適切性及び問題の有無が審議されています。

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と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。

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屋長が統括します。

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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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支援業務 ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ リスク管理の統括 ・ 法務に関する事項 ・ 社内諸規程・諸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

(口)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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、必要に応じて本資産運用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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

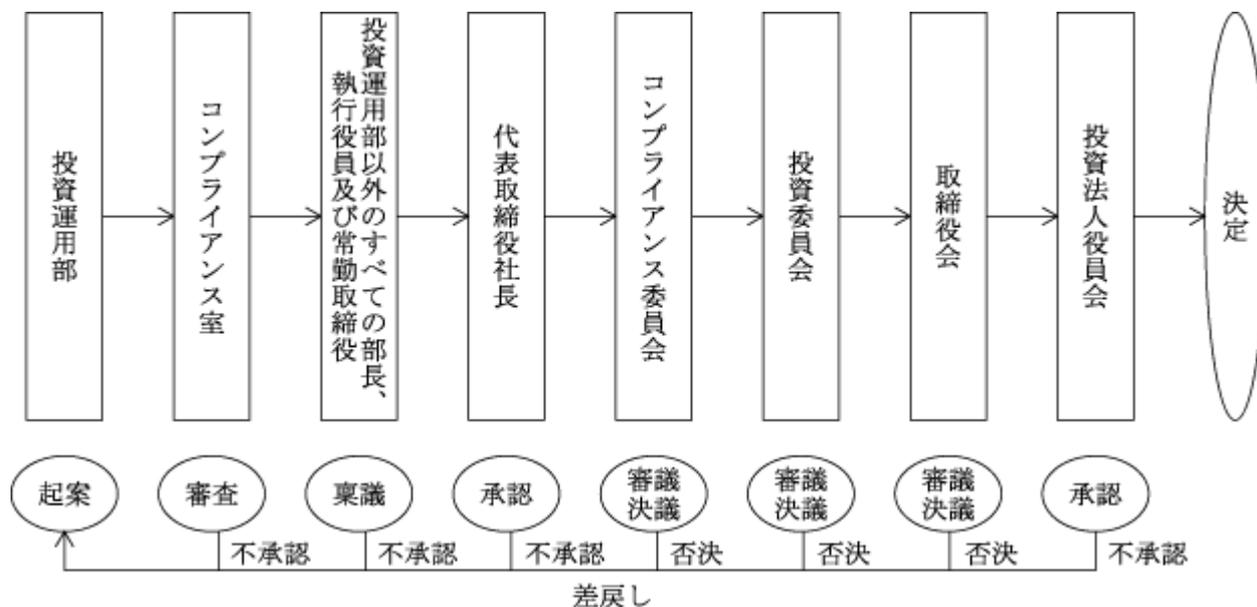
投資運用の意思決定機構

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の際は、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

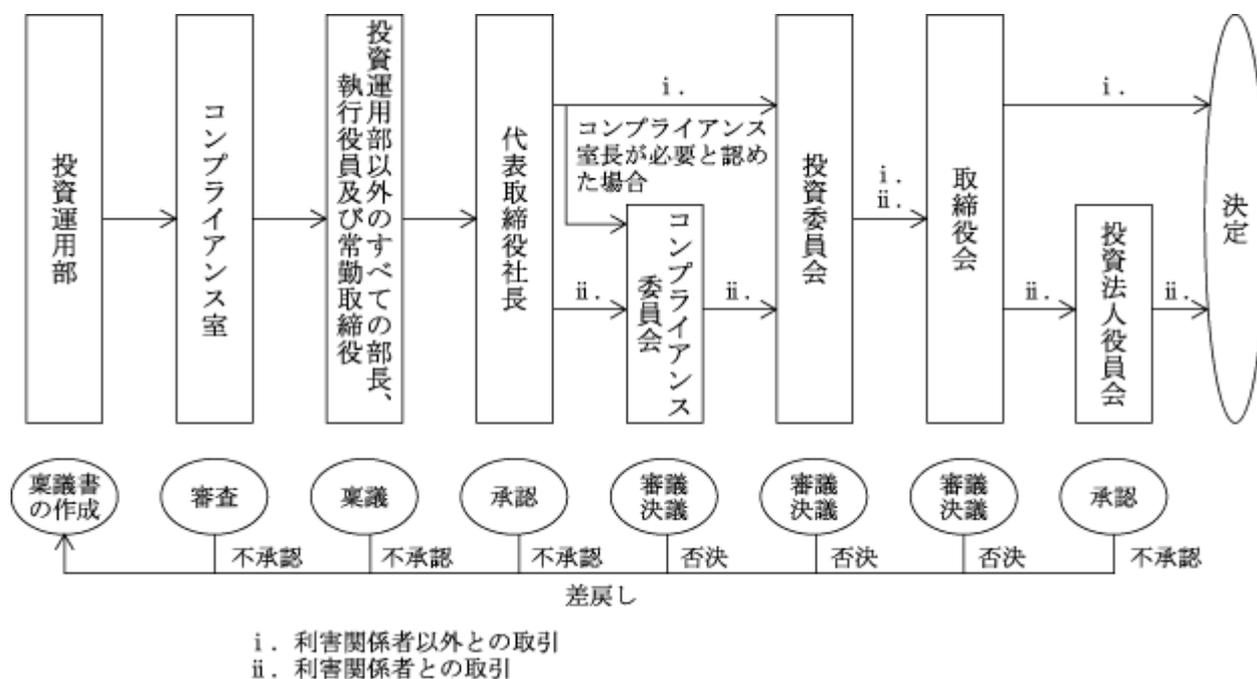
本投資法人の資産運用計画(資産取得計画、運用管理計画及び修繕計画を含みます。)は投資運用部が起案します。

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



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。

・ 利害関係者以外との取引

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。

なお、コンプライアンス室の審査において、コンプライアンス室長が(コンプライアンス上又はリスク管理上の観点から)必要と認めた場合は、上記と同様の手続により代表取締役社長の承認を受けた後、投資委員会に付議される前に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、投資委員会及び取締役会の審議・承認を経て、運用資産の取得及び売却が決定されます。

・ 利害関係者との取引

利害関係者と本投資法人との取引に係る意思決定は、のなお書き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。

(八)運用資産の管理運用に係る意思決定フロー

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受け、決定されます。ただし、PM会社の選定については、上記と同様の手続により代表取締役社長の承認を受けた後、取締役会に付議されます。取締役会は報酬手数料の水準、経験・実績、及び財務基盤・信用力等について審議及び決議を行い、承認が決議された場合、PM会社が選定されます。なお、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(口)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。

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	70,557,688,191円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口総数	1,330,800口

本書の日付以前における発行済投資口数及び出資総額の増減は、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)
平成22年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236,650	70,557,688,191	(注8)
平成22年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
平成22年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)

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

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

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

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

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

(注6) 1口当たり発行価格175,000円にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出、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並びに不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

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

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成23年9月30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(注2)
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2丁目3番14号	526,215	39.5
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1丁目8-11	308,849	23.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	72,059	5.4
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6丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー	59,726	4.4
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	東京都港区愛宕2丁目5-1	47,956	3.6
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー2棟	36,892	2.7
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2丁目11番3号	28,354	2.1
ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エス・エー	東京都千代田区大手町1丁目2番3号	16,035	1.2
ビービーエイチ・オープンハイマー・クエスト・インターナショナル・パリュール・ファンド	東京都千代田区丸の内2丁目7-1決済事業部	11,332	0.8
ビーエヌピー・パリバ・セキュリティーズ・サービス・ルクセンブルグ・ジャスデック・セキュリティーズ	東京都中央区日本橋3丁目11-1	6,984	0.5
合計		1,114,402	83.7

(注1) 平成23年9月30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】

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 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る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「 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 선호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。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	20%以下

(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	10%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、中京大都市圏及び近畿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、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

(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。

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と質の向上を図り、企業価値の継続的拡大を目指します。

a．ポートフォリオの質の向上と資産規模の継続的拡大

本投資法人及び本資産運用会社は、収益力向上により投資主への長期的に安定した利益配分を実施するため、「ポートフォリオの質の向上と資産規模の継続的拡大」を目指します。具体的には、当面の運用方針として東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得、運用効率向上のために、主に首都圏以外の小型物件（特に一物件5億円以下）を一部売却し、地域トップクラスの大型物件（原則一物件当たり10億円以上）を取得することによる保有物件の入替を継続します。

物件取得のパイプラインについては、本投資法人及び本資産運用会社は、不動産デベロッパー、商社、金融機関等のいずれの系列にも属さないことから、不動産私募ファンド、不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、投資家など各方面から幅広く情報の提供を受けています。今後もこれらの情報に対して機動的に検討を行い、継続的な物件の取得を目指します。

なお、物件売却等により損失が発生した場合でも、本投資法人は、平成22年7月1日の旧P R Iの吸収合併による負ののれん発生益に基づいた配当積立金（第11期末時点で約80億円）により、同積立金の未処分額を限度として損失に充当できるため、減配の影響を回避することが可能です。

b．J-REIT再編の検討

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

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

（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795億ドル（平成23年6月末現在）を運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。オークツリーは、1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、世界10カ国において13のオフィスと約770名の従業員（平成23年6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115物件については株式会社長谷工ライブネットに業務委託を行っており、引き続き、同社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現していきます。また、関東所在の10物件の学生専用ワンルームタイプ物件については株式会社毎日コムネットに業務委託を行っています。さらに、それ以外の58物件に関しては、全国9社のプロパティ・マネジメント会社に業務委託を行っています。これら各社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

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

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

b. 運営費用の削減

本資産運用会社は賃貸事業費用だけではなく、投資運用に係る各種費用の削減に引き続き取り組み、本投資法人の収益改善を目指します。11社まで削減したPM業務委託先の更なる再編や委託費用の見直し、水光熱費などの低減などに取組むとともに、原状回復工事の標準化による費用削減と再商品化までの期間短縮を図ります。また、新規取得物件は、可能な限り信託受益権ではなく現物不動産として取得するとともに、既存の信託契約の見直しを進め、期中管理費用の削減を図ります。

(八)財務戦略等

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

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

(二)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優先的な情報提供 1
- . 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与 2
- . 賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報提供
- . 上記i.乃至 .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いいます。

< 業務提携先不動産業者 >

名称	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、電気通信事業	札幌市内及びその近郊
宝エステートサービス株式会社	名古屋市熱田区 7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及び清掃 警備業務一式 宿泊施設、大衆浴場、飲食店の経営 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 15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23年9月30日現在の数値です。

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、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注3))	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、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、近畿大都市圏(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30万人以上の中核市とは、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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 		

(八)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。

(二)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、以下に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。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める不動産等(本(ヘ)においては、不動産(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む、以下同じ。))第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。以下、本(ヘ)において同じ。)、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。)の価額の割合を100分の70以上とします。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市場の現況(賃料相場、稼働率、テナント需要) ・ 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) ・ 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会社からのヒアリング 現地調査
	入居テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント信用力、賃料収受状況 ・ 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 ・ 店舗がある場合の業種及び営業状況 	仲介会社及びPM会社からのヒアリング
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約条件(賃料・その他収益) ・ 賃貸稼働状況、収益実績 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活上の利便性 ・ 土地利用状況、嫌悪施設の有無 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ・ 外溝、屋上、外装、設備等 ・ 賃貸住宅に則した設備・仕様 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営方法・規約等 ・ 関係法規の遵守状況 ・ 管理会社の管理状況 ・ 緊急修繕の必要性 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ・ 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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・積立金の滞納の有無 ・区分所有形態 ・本投資法人による取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 ・借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 ・不動産信託の受益権については信託契約の内容 	<p>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</p>
	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	<p>エンジニアリング・レポート等 現地調査</p>

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。

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扱います。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。

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。

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

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用として、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・長期調達との組合せ、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

安定的な資金調達的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。

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】

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号に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号に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、)
- 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、)
- 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、)
- 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

投資基準

(イ)投資基準については、前記「(1) 投資方針 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 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)。

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、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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。

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。以下「租税特別措置法施行令」といいます。)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。

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。

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。

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、その後の改正を含みます。)に従うものとします。

(4) 【投資制限】

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 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 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条第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条第4項)。

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 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 投資不動産物件 (八)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。

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

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

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

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、滅失及び劣化等のリスク
- (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

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
- 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

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
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的手段がないため、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「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。

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、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。このため、本投資法人は、目標とする賃貸住宅カテゴリ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 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、借入れ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。

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98.0%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2名はマスター会社グループの役職を兼ねています。更に、本資産運用会社の非常勤取締役4名がマスター会社グループの役職を兼ねています。

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。

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 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ます。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、定期的な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、滅失及び劣化等のリスク

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。

さらに、東日本大震災のような大規模な地震や津波が発生した場合、本投資法人の運用資産である不動産の所在地の周辺地域経済が大きな影響を受け、当該不動産の収益性が大幅に低下す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(ホ)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す。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(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)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(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)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

土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壤汚染対策法」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いみなされるリスク)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シーに賃料を支払ったとしても、マスターレ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。

(ロ) 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す。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1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こととされています。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。

(コ)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(ヨ)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ます。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ます。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す。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ます。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思われていますが、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、準共有者と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。

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す、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 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、規約における投資方針において、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。

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。

(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。

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2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。

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】

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。

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。

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(三菱UFJ信託銀行株式会社)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、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3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、3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、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3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、3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%

(八)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への対価として、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、 から の場合を除き120円 保管振替機構名義への書換の場合100円 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 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 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 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、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取料 総投資主通知受取料 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取料 個別投資主通知受取 1 件につき 250 円 3. 情報提供請求データ受取料 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取及び各種コード(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取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

(二)特別口座管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)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、これにより難しい事情(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する。)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	<p>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)</p> <p>3,000名まで 150円</p> <p>10,000名まで 125円</p> <p>30,000名まで 100円</p> <p>30,001名以上 75円</p> <p>ただし、月額を最低額を20,000円とします。</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記(1)~(5)の手数料</p> <p>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。</p> <p>(1) 総投資主報告料 報告1件につき150円</p> <p>(2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円</p> <p>(3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円</p> <p>(4) 諸届受理料 受理1件につき250円</p> <p>(5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円</p>	<p>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</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更並びに加入者情報の保管振替機構等への届出に関する事務</p> <p>振替法(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。))をいいます。以下同じです。)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</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p>
調査・証明料	<p>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</p> <p>2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円</p>	<p>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</p>
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)特別口座管理人(みずほ信託銀行株式会社)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、その都度両当事者間で協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難しい事情が生じた場合は、随時両当事者間で協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。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20日まで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までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

(特別口座管理事務手数料明細表)

項目	主な業務の内容	手数料体系	
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額とする。ただし、月額最低基本料を35,000円とする。	
		(投資主数)	(口座1件当たりの基本料)
		口座数のうち最初の 5,000口座について	150円
		5,000口座超 10,000口座以下の部分について	140円
		10,000口座超 30,000口座以下の部分について	130円
		30,000口座超 50,000口座以下の部分について	120円
		50,000口座超 100,000口座以下の部分について	110円
		100,000口座を超える部分について	100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替 1件につき500円	
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ	取次 1件につき300円	

(ハ)一般事務受託者(税理士法人平成会計社)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。

- 本投資法人の決算に関する業務及び開示書類作成補助に関する業務の委託料は、本投資法人の決算期(3月及び9月)毎に金2,720,000円とします。
- その他納税事務に関する業務委託料は、本投資法人の税務申告毎に1物件あたり10,000円とします。
- 本投資法人が新規に不動産又は不動産信託受益権を取得した場合(区分所有権などの部分的な取得等を含みます。)には、初期の固定資産台帳作成及び登録作業の業務委託料として、本投資法人は一般事務受託者に対して1物件(なお、一棟の建物内に複数の専有部分がある場合でも、一棟の建物を1個の物件とみなします。)あたり金200,000円を支払うものとします。
- 上記a.及びb.の業務委託料は、一般事務受託者の請求に基づき決算月の翌々月末日(毎年5月末日と11月末日)までに支払います。また、上記c.の業務委託料は、請求月の翌月末日までに支払います。
- 本投資法人及び一般事務受託者は、業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不相当となったとき若しくは本契約締結時から本投資法人が所有する物件に著しい増減があった場合などは、協議して合意した場合、これを変更することができます。

(ト)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。

- 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

- 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(ト)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。
- 経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不相当となったときは、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。
- 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。

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。

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
東京都港区新橋六丁目16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。

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にかかる遅延利息若しくは損害金

投資口の発行及び上場に関する費用

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

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。)

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

目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

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。)

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

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

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

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

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。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

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。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取り扱いが行われることがあります。

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、以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主(発行済投資口総数の3%以上を保有)は下記にかかわらず、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。

- ()平成25年12月31日までは10%(所得税7%、住民税3%)、平成26年1月1日以後は20%(所得税15%、住民税5%)の源泉徴収税率が適用されます。
- ()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確定申告不要の制度を選択できます。
- ()確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%(所得税7%、住民税3%)、平成26年1月1日以後は20%(所得税15%、住民税5%)となります。
- ()上場株式等の配当等は、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。

- ()平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている本上場投資口を含む上場株式等(平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限)に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

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。

- ()上記の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%(所得税7%、住民税3%)となります。
- ()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、)から控除することができます。
- ()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()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。
- ()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。源泉徴収税率は、平成25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26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。
- ()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。
- ()平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等に開設した非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

(口)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、平成25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26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、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。

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

(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。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

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. 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、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に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が平成23年6月30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、平成23年7月1日から平成25年3月31日までは5分の2に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成23年9月30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)	対総資産比率(%) (注4)
信託不動産	ワンルーム	東京都心7区	14,196	8.7
		3大都市圏	49,657	30.3
		政令指定都市等	14,100	8.6
	ファミリー	東京都心7区	13,505	8.2
		3大都市圏	36,001	22.0
		政令指定都市等	4,370	2.7
	プレミアム	東京都心7区	5,905	3.6
		3大都市圏	-	-
		政令指定都市等	-	-
	小計		137,737	84.0
不動産	ワンルーム	東京都心7区	414	0.3
		3大都市圏	7,917	4.8
		政令指定都市等	1,332	0.8
	ファミリー	東京都心7区	-	-
		3大都市圏	3,157	1.9
		政令指定都市等	361	0.2
	プレミアム	東京都心7区	801	0.5
		3大都市圏	-	-
		政令指定都市等	-	-
	小計		13,985	8.5
預金その他の資産			12,252 (-)	7.5 (-)
資産総額計			163,975 (151,722)	100.0 (92.5)

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	77,204	47.1
純資産総額(注5)	86,770	52.9
資産総額	163,975	100.0

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

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

(注3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減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等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、信託建設仮勘定の金額は含まれていません。

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

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成23年9月30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】

【投資有価証券の主要銘柄】

上場金融商品 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	9,195 千円	9,549 千円	0.0%	平成30年 12月20日	0.0%

(注1) 第11期末現在、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23年9月30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。

【投資不動産物件】

本投資法人は、平成23年9月30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)不動産の概要

運用資産の概要及び価格と投資比率は、以下の通りです。

(平成23年9月30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 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.7	1,100	915	96.6
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.2	278	172	96.1
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.2	280	188	94.8
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	343	333	92.4
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.3	453	332	95.9
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	314	251	97.3
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	289	206	92.1
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	460	339	97.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.3	527	401	100.0
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	309	216	97.2
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズM15	712	0.5	703	724	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	822	823	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドーマー千歳	476	0.3	471	477	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.3	445	445	100.0
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	507	458	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	495	443	98.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	346	264	100.0
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.2	313	290	100.0
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	457	401	100.0
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.2	265	230	100.0
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	484	461	98.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	218	171	96.2
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	482	368	92.6
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	3.3	4,997	4,960	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.2	283	254	85.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	391	307	96.1
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.2	230	217	95.4
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	518	431	96.2
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.4	559	427	89.7
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.4	643	519	94.3
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.5	743	590	100.0
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.4	585	520	96.4
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.6	954	765	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.3	414	310	86.2
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.3	397	363	85.9
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.5	729	615	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.6	898	743	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.5	735	622	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.3	519	452	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田	215	0.1	219	209	100.0
	0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.7	1,069	1,010	100.0

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.5	726	610	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	643	604	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	492	430	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.2	324	284	100.0
	0-4-089	東京都心7区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.7	1,065	1,020	95.0
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.5	800	875	100.0
	0-4-096	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	1.0	1,469	1,540	93.0
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.6	904	916	86.3
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	3.1	4,731	4,980	92.2
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.7	1,041	1,060	92.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	1.1	1,591	1,640	91.3
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	2.0	2,996	3,050	95.6
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.7	1,069	1,110	98.6
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.5	693	713	95.4
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.6	843	850	100.0
	0-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	1.0	1,465	1,500	90.6
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.7	1,033	1,060	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランズ川崎	548	0.4	539	563	97.7
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	513	543	89.6
	0-4-120	東京都心7区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.4	2,259	2,380	98.2
	0-4-121	3大都市圏	ジョイスコート	3,010	2.0	3,139	3,250	93.9
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	486	502	97.9
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	645	439	95.8
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	319	259	93.5
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.4	624	502	95.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.7	1,103	954	94.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	368	308	94.4
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	371	319	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	497	487	98.4
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.4	593	460	94.0
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	628	529	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.5	699	610	100.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.4	546	478	98.1
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.3	526	480	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	658	544	98.2
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	496	426	98.1
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	153	148	94.5
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	127	123	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.5	705	602	96.8
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	349	315	92.8
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.3	407	318	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.4	589	427	95.3
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	290	185	97.7
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s	285	0.2	287	234	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	240	189	96.4
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	189	154	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	219	188	95.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.5	724	662	98.5
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	338	265	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	323	233	95.2
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.7	1,042	822	98.1
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w	486	0.3	482	381	97.8
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w	690	0.4	678	556	97.0
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	465	383	95.9

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	184	154	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.5	2,282	1,950	96.5
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	494	423	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.5	802	753	96.8
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.6	858	755	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.5	720	643	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w	366	0.2	368	300	96.8
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.3	545	455	95.2
	0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.9	1,376	1,380	66.6
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.3	379	422	100.0
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	273	285	96.6
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.5	719	724	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	358	356	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	278	267	100.0
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.4	574	597	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.8	1,359	1,350	100.0
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.8	1,201	1,090	98.6
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.7	1,039	944	100.0
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.1	162	61	92.6
	0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.4	550	346	96.3
	0-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町	209	0.1	210	126	96.0
	0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.2	390	364	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.6	2,456	1,980	98.3
	0-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町	231	0.2	231	177	100.0
ファミリー	F-1-041	政令指定都市等	パレード丸山	559	0.4	552	647	89.6
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.3	394	230	97.5
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.4	538	369	96.7
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	360	278	100.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	361	284	100.0
	F-2-042	政令指定都市等	リビングステージ南仙台	159	0.1	158	144	100.0
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.4	582	595	100.0
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.7	1,128	708	97.9
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.4	566	390	92.4
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.0	1,565	1,370	96.4
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.4	738	569	86.9
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.0	1,555	1,560	92.1
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.3	439	401	95.7
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.5	747	634	97.0
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.4	644	534	98.0
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	357	328	87.1
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.4	593	520	100.0
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	363	356	100.0
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	369	333	100.0
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.1	1,792	1,490	89.9
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.4	618	525	100.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.4	1,978	2,020	97.9
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	358	315	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.3	454	412	97.8
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.3	487	389	97.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.9	1,290	1,370	100.0
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	500	409	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.4	690	567	100.0
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.2	333	289	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	2.0	3,239	2,220	94.6
	F-4-039	東京都心7区	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,250	0.8	1,314	1,150	98.0

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.8	1,244	1,220	100.0
	F-4-044	東京都心7区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.5	825	883	100.0
	F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.3	2,040	2,120	97.1
	F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	1.0	1,579	1,690	91.4
	F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラサ広尾	3,560	2.3	3,503	3,530	90.2
	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	514	518	94.4
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.7	1,094	1,130	95.4
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	472	480	100.0
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.7	2,591	2,620	94.7
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.8	1,239	1,310	100.0
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.7	1,089	1,160	100.0
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	1.1	1,712	1,650	96.0
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.5	806	818	94.6
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.7	1,000	1,110	97.6
	F-4-057	3大都市圏	ディム橋本	748	0.5	740	753	94.2
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	1.0	1,495	1,610	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.5	706	741	100.0
	F-4-064	3大都市圏	グラナ上野	1,100	0.7	1,152	1,240	94.3
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.4	636	622	100.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	486	335	93.2
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.5	731	614	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	666	504	96.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町(注5)	1,082	0.7	1,082	1,030	92.2
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所(注5)	932	0.6	929	939	95.6
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.4	607	616	98.6
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.2	1,842	1,540	94.5
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.3	405	405	100.0
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	467	458	100.0
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.4	655	383	84.6
プレミアム	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.4	336	349	100.0
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.0	801	833	85.7
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	2.4	2,320	2,200	79.5
	P-4-007	東京都心7区	ストーリー神宮前	3,160	2.1	3,249	1,860	95.6
	合計			153,996	100.0	151,722	139,261	96.2

(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又は売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の譲渡金額)を記載しています。

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

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

(注5) 旧名称「ユーハウス代官町」、「ユーハウス御器所」からそれぞれ平成23年11月1日に名称の変更を行っております。以下においても同様に、新名称で表示しております。

[次へ](#)

(ロ)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(m ²) (X)(注3)	総賃貸可能面積 の合計(m ²) (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)
2	11,114,176	371,112.87	385,614.63	96.2	1,461,621

(注1) 「テナントの総数」の欄には、全運用資産について平成23年9月30日現在確定の、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23年9月30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23年9月30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23年9月30日現在の全運用資産に係る建物の賃貸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借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。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。

(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)
96.6	94.8	95.7	93.9	93.2
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)	第9期 (平成22年9月30日現在)	第10期 (平成23年3月31日現在)	第11期 (平成23年9月30日現在)
91.9	95.2	93.5	96.4	96.2

(注6) 「敷金・保証金等の合計」欄には、全運用資産に係る平成23年9月30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、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23年9月30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	99,345	6,704	5,500.62	1.5%	平成31年 3月31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。	
カレラ2.9	20,399	1,333	918.79	0.2%	平成31年 3月31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。	
サッポロヒルズ	22,638	1,566	1,135.71	0.3%	平成31年 3月31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。	
サテラ永山	42,399	5,841	2,682.83	0.7%	平成31年 3月31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南12条	33,796	1,627	1,570.03	0.4%	平成31年 3月31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北24条	25,049	1,211	1,245.12	0.3%	平成31年 3月31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。	
フラットカレラ	19,380	1,369	894.03	0.2%	平成31年 3月31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。	
s13w9 h+	35,904	2,364	1,798.27	0.5%	平成31年 3月31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。	
s9w12 h+	43,296	2,982	2,246.01	0.6%	平成31年 3月31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南平岸	24,560	863	1,185.36	0.3%	平成31年 3月31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。	
スカイヒルズN15	64,152	5,106	3,524.83	0.9%	平成33年 6月30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。	
スカイヒルズ栄町	75,708	13,552	5,335.70	1.4%	平成33年 6月30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。	
ドリー千歳	50,706	25,767	2,239.00	0.6%	平成33年 6月30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。	
スカイヒルズ高台	58,848	5,060	3,748.80	1.0%	平成33年 6月30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西下台町	45,393	-	2,304.00	0.6%	平成31年 3月31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上杉3丁目	41,436	3,842	1,486.89	0.4%	平成31年 3月31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。	
グランメゾン七福	27,756	4,049	1,083.70	0.3%	平成31年 3月31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。	
リビングステージ東仙台	33,908	5,460	1,596.53	0.4%	平成33年 5月31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礎町	44,929	5,345	1,868.64	0.5%	平成31年 3月31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笹口	24,968	1,842	1,008.00	0.3%	平成31年 3月31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越谷	38,928	3,264	1,205.68	0.3%	平成31年 3月31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。	

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
ジョイフル狭山	21,012	1,233	837.47	0.2%	平成31年 3月31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。	
ルミエール八王子	37,650	678	1,526.85	0.4%	平成31年 3月31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清澄	310,762	-	7,497.46	2.0%	平成31年 3月31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。	
ターキーズ田園調布第2	18,252	1,545	392.62	0.1%	平成31年 3月31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本千葉	36,070	3,267	1,829.63	0.5%	平成31年 3月31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横浜南	18,909	2,252	471.05	0.1%	平成31年 3月31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。	
サイトピア	43,343	8,341	1,633.45	0.4%	平成31年 3月31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。	
VISTAシュブリーム	29,089	2,374	800.57	0.2%	平成31年 3月31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。	
ジョイ尾山台	38,124	12,977	1,003.69	0.3%	平成31年 3月31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大塚	41,532	3,522	1,091.54	0.3%	平成31年 3月31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新座	42,960	2,014	1,215.00	0.3%	平成31年 3月31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。	
東信松涛マンション	54,362	16,943	1,044.66	0.3%	平成31年 3月31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。	
ハーモニー上北沢	21,168	1,318	465.20	0.1%	平成31年 3月31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南浦和	25,039	3,641	623.47	0.2%	平成31年 3月31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。	
レキシントン・スクエア 新宿御苑	70,463	9,193	1,314.24	0.4%	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。	
プロスペクト日本橋本町	62,565	6,550	1,295.76	0.3%	平成33年 5月31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。	
六本木ライズハウス	53,964	6,744	1,071.84	0.3%	平成33年 5月31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。	
T Kフラッツ渋谷	327,940	58,884	6,441.83	1.7%	平成33年 5月31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。	
プロスペクトKALON三ノ輪	112,524	13,474	2,809.53	0.8%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト東雲橋	214,512	29,273	4,704.38	1.3%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト門前仲町	76,608	9,480	1,765.06	0.5%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト荻窪	47,867	5,325	1,071.75	0.3%	平成33年 6月30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。	
エクセリア池袋WEST	61,668	5,454	1,379.52	0.4%	平成33年 6月30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。	

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
プロスペクト大森海岸	98,316	17,186	2,270.32	0.6%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト武蔵新城	84,630	13,880	1,875.88	0.5%	平成33年 5月31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。	
フレグランズ川崎	42,024	5,263	1,041.65	0.3%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト中央林間	39,744	3,314	1,004.48	0.3%	平成33年 6月30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。	
ガーラプレイス新宿御苑	162,072	24,587	2,787.98	0.8%	平成33年 3月31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。	
ジョイスコート	222,552	35,846	5,888.29	1.6%	平成33年 9月19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	38,004	1,631	1,167.48	0.3%	平成31年 3月31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。	
エクセルシオール栄	38,202	3,803	1,424.62	0.4%	平成31年 3月31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日比野	22,152	1,089	717.75	0.2%	平成31年 3月31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千代田	44,516	1,610	1,373.78	0.4%	平成31年 3月31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太閤通	78,741	3,510	2,940.44	0.8%	平成31年 3月31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	27,336	1,118	842.86	0.2%	平成31年 3月31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金山沢下	30,000	1,052	970.80	0.3%	平成31年 3月31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勝川	43,296	1,973	1,524.60	0.4%	平成31年 3月31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。	
ステージャ黄金	42,060	2,046	1,552.41	0.4%	平成31年 3月31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稲永	52,800	4,320	2,348.20	0.6%	平成31年 3月31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東別院	53,360	2,676	1,640.76	0.4%	平成31年 3月31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松原	42,036	1,894	1,319.70	0.4%	平成31年 3月31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四日市鷺の森	49,005	2,475	2,160.00	0.6%	平成31年 3月31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代官町	44,922	1,684	1,296.00	0.3%	平成31年 3月31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高畑	40,056	2,302	1,294.79	0.3%	平成31年 3月31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。	
ドーム高峯	20,880	1,879	865.46	0.2%	平成33年 5月31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。	
ドーム四ツ谷	18,396	1,713	765.87	0.2%	平成33年 5月31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。	

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市岡	49,001	1,311	1,627.80	0.4%	平成31年 3月31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海老江	23,682	612	708.92	0.2%	平成31年 3月31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今福西	29,268	2,427	1,040.41	0.3%	平成31年 3月31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。	
メゾンフローラ	39,171	11,699	1,607.48	0.4%	平成31年 3月31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。	
ウィンドフォー南本町	24,636	2,753	904.70	0.2%	平成31年 3月31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新大阪 s	20,904	853	628.56	0.2%	平成31年 3月31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。	
グランメール東淀川	16,992	485	564.24	0.2%	平成31年 3月31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深江南	13,980	601	561.64	0.2%	平成31年 3月31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大日	16,608	1,101	553.89	0.1%	平成31年 3月31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塚本	54,934	2,749	1,685.44	0.5%	平成31年 3月31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天満橋	21,924	1,002	678.00	0.2%	平成31年 3月31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堺筋本町	20,994	1,202	704.42	0.2%	平成31年 3月31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谷町	66,156	2,295	1,892.10	0.5%	平成31年 3月31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難波w	34,095	298	1,121.43	0.3%	平成31年 3月31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難波w	49,980	449	1,648.56	0.4%	平成31年 3月31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。	
是空弁天	32,352	1,409	1,047.53	0.3%	平成31年 3月31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鶴見諸口	14,244	1,362	571.20	0.2%	平成31年 3月31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浜崎通	172,305	9,031	5,679.57	1.5%	平成31年 3月31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南森町	34,962	1,573	1,028.48	0.3%	平成31年 3月31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松屋町	55,392	2,250	1,806.65	0.5%	平成31年 3月31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新大阪	63,791	2,647	1,713.36	0.5%	平成31年 3月31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三宮イースト	53,532	1,918	1,760.15	0.5%	平成31年 3月31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上新庄 wl	25,305	1,002	883.50	0.2%	平成31年 3月31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。	

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
スチューデントハイツ九条	40,588	1,635	1,200.24	0.3%	平成31年 3月31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。	
アprest新大阪	151,016	75,440	1,988.64	0.5%	平成33年 5月31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。	
アprest桜川	35,712	2,710	1,009.92	0.3%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト美章園	22,963	3,344	870.66	0.2%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト中之島	59,268	2,892	1,615.05	0.4%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト豊中服部	30,096	3,000	981.12	0.3%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト下鴨	22,491	2,183	675.21	0.2%	平成33年 3月31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。	
プロスペクト河原町五条	51,007	3,381	1,523.12	0.4%	平成33年 3月31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。	
グランシス江坂	108,702	8,798	2,623.86	0.7%	平成33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岡山駅西口	91,644	13,287	3,739.80	1.0%	平成31年 3月31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岡山大供	82,602	10,446	3,446.94	0.9%	平成31年 3月31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。	
スターズ内山	11,130	244	525.41	0.1%	平成31年 3月31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。	
内山南小倉駅前ビル	43,483	2,790	3,225.07	0.9%	平成31年 3月31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唐人町	14,160	241	516.28	0.1%	平成31年 3月31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。	
ストリームライン大湊	32,772	204	1,249.52	0.3%	平成31年 3月31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中洲	175,492	4,430	5,660.32	1.5%	平成31年 3月31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呉服町	17,496	174	666.36	0.2%	平成31年 3月31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。	
パレドール円山	87,329	12,860	4,187.06	1.1%	平成33年 6月30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。	
ロイヤルガーデン森林公園	33,586	3,663	1,998.81	0.5%	平成31年 3月31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。	
グリーンパーク小松島	40,349	3,481	2,890.08	0.8%	平成31年 3月31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。	
ダイアパレス泉崎	31,741	2,296	2,060.77	0.6%	平成31年 3月31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高砂	30,943	2,497	1,623.68	0.4%	平成31年 3月31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。	
リビングステージ南仙台	23,084	4,057	1,330.83	0.4%	平成33年 5月31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。	

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
高砂関式番館	67,104	21,399	3,336.52	0.9%	平成33年 5月31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。	
アークハイム新潟	108,698	12,761	6,800.47	1.8%	平成31年 3月31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。	
ジョアンナマンション	49,230	4,212	3,755.16	1.0%	平成31年 3月31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。	
人間駅前ビル	119,118	59,345	4,162.74	1.1%	平成31年 3月31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。	
人間駅前第二ビル	48,189	9,361	3,120.56	0.8%	平成31年 3月31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。	
セレーノ大宮	129,798	11,658	6,183.58	1.7%	平成31年 3月31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。	
すずらん館	33,327	5,609	1,110.68	0.3%	平成31年 3月31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。	
ボヌール常盤	54,935	7,348	1,861.08	0.5%	平成31年 3月31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。	
プロフィットリンク竹ノ塚	49,625	4,835	2,383.77	0.6%	平成31年 3月31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。	
ドリームハイツ	25,188	12,797	958.80	0.3%	平成31年 3月31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。	
グリーンヒルズ飛鳥山	44,496	4,786	1,477.38	0.4%	平成31年 3月31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。	
王子ハイツ	31,676	8,544	986.52	0.3%	平成31年 3月31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。	
阪上ロイヤルハイツ第二	32,256	3,751	1,173.65	0.3%	平成31年 3月31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等々力	83,633	28,562	2,177.54	0.6%	平成31年 3月31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。	
シェモア桜ヶ丘	48,120	28,683	1,919.67	0.5%	平成31年 3月31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。	
リーベスト西千葉	201,954	31,314	10,825.63	2.9%	平成31年 3月31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。	
コリンヌ津田沼	26,940	-	1,435.80	0.4%	平成31年 3月31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。	
茅ヶ崎ダイカンプラザ	38,988	5,548	1,798.30	0.5%	平成31年 3月31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。	
ウィンベルコーラス平塚 第13	32,124	2,289	1,487.35	0.4%	平成31年 3月31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。	
リーベスト東中山	134,235	19,256	6,011.80	1.6%	平成31年 3月31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。	
MGA金町	31,246	3,478	1,522.89	0.4%	平成31年 3月31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。	
グリーンヒルズ芦花	42,114	4,422	1,199.95	0.3%	平成31年 3月31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。	
ロフティー平井	25,068	2,670	939.95	0.3%	平成31年 3月31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。	

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
コロネード春日	154,127	32,984	4,109.21	1.1%	平成31年 3月31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。	
ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	80,092	12,787	1,768.10	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。	
サンテラス代々木上原	82,044	14,582	1,763.33	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。	
プロスペクト日本橋小網町	60,735	6,681	1,364.02	0.4%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト道玄坂	101,496	17,496	1,903.28	0.5%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト・グラース 広尾	211,942	34,540	3,481.11	0.9%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト初台	36,864	3,858	771.35	0.2%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト西巣鴨	76,789	12,142	1,967.85	0.5%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト町屋	36,946	5,402	1,177.71	0.3%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト清澄庭園	176,977	26,887	5,303.48	1.4%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト森下	91,020	11,264	2,399.23	0.6%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト恩賜公園	83,868	13,129	2,073.21	0.6%	平成33年 5月31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。	
BELNOS34	156,946	32,727	5,117.13	1.4%	平成33年 5月31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。	
SKレジデンス	62,430	17,912	1,537.40	0.4%	平成33年 5月31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。	
ディム橋本	74,268	8,534	2,953.54	0.8%	平成33年 5月31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。	
プロスペクト川崎	116,628	17,624	3,404.96	0.9%	平成33年 6月30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。	
プロスペクト浦和常盤	62,036	9,461	2,263.20	0.6%	平成33年 5月31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。	
グラーナ上野	80,340	15,252	2,025.57	0.5%	平成33年 9月19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	52,887	2,839	2,185.20	0.6%	平成31年 3月31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。	
グレースマンション藤	35,733	4,477	2,686.68	0.7%	平成31年 3月31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。	
ステラートシティ桜山	52,754	3,094	1,914.07	0.5%	平成31年 3月31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黒川	45,318	2,044	1,856.67	0.5%	平成31年 3月31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。	
グランカーサ代官町	110,151	21,997	5,495.06	1.5%	平成33年 5月31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。	

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
グランカーサ御器所	104,393	15,714	4,964.69	1.3%	平成33年 5月31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西明石	65,676	4,161	4,635.74	1.2%	平成31年 3月31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。	
ラ・ヴィータ日本橋	119,216	7,583	4,393.15	1.2%	平成31年 3月31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。	
クラウンハイム西田辺	37,420	2,270	1,536.03	0.4%	平成33年 3月31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。	
プロスペクト桂	39,032	4,880	1,796.59	0.5%	平成33年 3月31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。	
イマージュ霧が丘	41,845	1,286	3,035.77	0.8%	平成31年 3月31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。	
c-MA1	23,880	2,980	420.20	0.1%	平成31年 3月31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。	
c-MA3	53,861	9,247	1,206.61	0.3%	平成31年 3月31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。	
n-OM1	118,210	26,613	1,527.94	0.4%	平成31年 3月31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。	
ストーリーア神宮前	120,036	22,002	1,980.93	0.5%	平成31年 3月31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。	
主要なテナントの合計	10,370,865	1,372,639	353,614.81	95.3%	-	-	-
合計	11,114,176	1,462,241	371,112.87	100.0%	-	-	-

(注1) 「年間賃料」は、平成23年9月30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23年9月30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23年9月30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。

(八)個別資産の概要

本投資法人が平成23年9月30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

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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
- ・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。
- ・「賃貸可能面積」は、平成23年9月30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。
- x ・「賃貸可能戸数」は、平成23年9月30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。
- x ・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23年9月30日現在における信託受託者を記載しています。平成23年9月30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又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

「PM会社」は、本書の日付現在における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

- ・「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。
- ・「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。

[次へ](#)

物件番号：0-1-001 物件の名称：サテラ北34条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目120番66、北三十四条西六丁目120番69	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	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	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,133
	面積	3,398.25㎡	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60% 200%/60%		
建物	建築時期	平成6年9月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	181
	延床面積	6,859.56㎡	賃貸可能面積	5,691.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	99,345
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,704	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	96.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年11月16日	
		鑑定評価額	1,172	
(A) 賃貸事業収益 小計	51,343	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	50,008	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,334	鑑定評価額	915	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,213			
物件管理等委託費	4,480			
公租公課	4,428			
水道光熱費	804			
修繕費	2,655			
保険料	201			
営業広告費等	564			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,309			
減価償却費	10,019			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,129			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-002

物件の名称：カレラ2.9

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南二条西九丁目 999番地27	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南二条西九丁目 999番27、999番28	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	281
	面積	262.53㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成16年3月12日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	1,107.91㎡	賃貸可能面積	956.31㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,399
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,333	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	96.1	
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			
PM会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	293	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,570	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	10,081	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	488	鑑定評価額	172	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,062			
物件管理等委託費	829			
公租公課	931			
水道光熱費	430			
修繕費	1,179			
保険料	34			
営業広告費等	430			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	107			
減価償却費	3,119			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,507			
物件特性/地域特性				
<p>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。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。</p>				
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

物件の名称：サッポロヒルズ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区北四条東二丁目 8番地6号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区北四条東二丁目 8番10	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	287
	面積	264.46㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成15年10月25日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	1,340.95㎡	賃貸可能面積	1,197.83㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	22,638
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,566
信託期間満了日	平成28年6月30日		期末稼働率(%)	94.8
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年3月15日
			鑑定評価額	307
(A) 賃貸事業収益 小計	11,469		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	10,425		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,043		鑑定評価額	188
(B) 賃貸事業費用 小計	9,229			
物件管理等委託費	1,351			
公租公課	1,107			
水道光熱費	243			
修繕費	1,326			
保険料	41			
営業広告費等	736			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	416			
減価償却費	3,256			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,239			
物件特性 / 地域特性				
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、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。札幌駅前通り周辺ゾーンはビジネスエリア、札幌駅周辺ゾーンは商業エリアとして確立しており、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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-004

物件の名称：サテラ永山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道旭川市永山二条二十二丁目 2番9号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道旭川市永山二条二十二丁目144番	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	取得年月日		取得年月日	平成18年6月22日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	342
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	面積	2,372.24㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%			
建物	建築時期	平成9年2月19日 平成8年3月14日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	79
	延床面積	3,422.59㎡ 166.75㎡	賃貸可能面積	2,904.83㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建 S垂鉛メッキ鋼板葺平家建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,399
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,841	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	92.4	
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			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年3月1日
			鑑定評価額	357
(A) 賃貸事業収益 小計	23,588		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	21,767		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,820		鑑定評価額	333
(B) 賃貸事業費用 小計	11,622			
物件管理等委託費	1,950			
公租公課	2,085			
水道光熱費	1,088			
修繕費	1,036			
保険料	97			
営業広告費等	363			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	407			
減価償却費	3,841			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,965			
物件特性 / 地域特性				
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・事務所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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-023

物件の名称：wiIIDo南12条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目1番39号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目805番8	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	845.19㎡	取得価格(百万円)	460
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成18年1月26日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,905.20㎡	賃貸可能面積	1,637.76㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	33,796
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,627	
信託期間満了日	平成28年8月31日	期末稼働率(%)	95.9	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年6月30日
			鑑定評価額	479
(A) 賃貸事業収益 小計	16,767		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	15,373		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,394		鑑定評価額	332
(B) 賃貸事業費用 小計	12,209			
物件管理等委託費	1,050			
公租公課	1,341			
水道光熱費	387			
修繕費	2,527			
保険料	53			
営業広告費等	1,475			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	186			
減価償却費	4,437			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,558			
物件特性 / 地域特性				
札幌市電「西線11条」停より徒歩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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-1-032

物件の名称: wiIIDo北24条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目22番159	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	316
	面積	330.57㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年2月27日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	1,477.53㎡	賃貸可能面積	1,279.89㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,049
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,211	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	97.3	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年2月1日
			鑑定評価額	316
(A) 賃貸事業収益 小計	12,576	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	12,349	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	227	鑑定評価額	251	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,263			
物件管理等委託費	913			
公租公課	713			
水道光熱費	245			
修繕費	598			
保険料	39			
営業広告費等	300			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	203			
減価償却費	3,499			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,313			
物件特性/地域特性				
<p>札幌市営地下鉄南北線「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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-033

物件の名称：フラットカレラ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南九条西五丁目285番27	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	290
	面積	312.85㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンスシャル・ウェアハウス6号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成13年12月7日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	1,158.34㎡	賃貸可能面積	971.15㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	19,380
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,369	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	92.1	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年2月1日
			鑑定評価額	290
(A) 賃貸事業収益 小計	10,202		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	9,929		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	273		鑑定評価額	206
(B) 賃貸事業費用 小計	6,727			
物件管理等委託費	855			
公租公課	908			
水道光熱費	218			
修繕費	745			
保険料	26			
営業広告費等	116			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	354			
減価償却費	3,500			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,475			
物件特性/地域特性				
札幌市営地下鉄南北線「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「さっぽろ」駅まで4分、札幌最大の繁華街を有する「すすきの」駅まで1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・交通便利性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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-034 物件の名称：s13w9 h+

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目720番1	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	463
	面積	668.33㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンスシャル・ウェアハウス6号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年1月31日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	2,145.82㎡	賃貸可能面積	1,836.38㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	35,904
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,364
信託期間満了日	平成29年5月31日		期末稼働率(%)	97.9
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年2月1日
			鑑定評価額	463
(A) 賃貸事業収益 小計	18,391		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	17,940		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	451		鑑定評価額	339
(B) 賃貸事業費用 小計	9,124			
物件管理等委託費	1,249			
公租公課	1,079			
水道光熱費	418			
修繕費	472			
保険料	54			
営業広告費等	302			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	175			
減価償却費	4,620			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,267			
物件特性/地域特性				
札幌市電「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札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅まで約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。				
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 物件の名称：s9w12 h+

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目 2番26号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目 786番3	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	533
	面積	778.57㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス6号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年10月27日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	55
	延床面積	2,668.97㎡	賃貸可能面積	2,246.01㎡
	構造/階数	RC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,296
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,982	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年2月1日
			鑑定評価額	533
(A) 賃貸事業収益 小計	21,857		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	21,567		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	290		鑑定評価額	401
(B) 賃貸事業費用 小計	10,349			
物件管理等委託費	1,450			
公租公課	1,350			
水道光熱費	435			
修繕費	78			
保険料	67			
営業広告費等	159			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	309			
減価償却費	5,747			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,508			
物件特性/地域特性				
札幌市電「西線9条旭山公園通」停より徒歩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 建ち並んでいる地域です。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札幌市電「西4丁目」停(札幌市営地下鉄東西線・南北線 「大通」駅の乗り換え駅)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。				
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

物件の名称：wiIIDo南平岸

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目13番1	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	315
	面積	419.85㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年3月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	1,667.84㎡	賃貸可能面積	1,218.96㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	24,560
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	863
信託期間満了日		平成29年5月31日	期末稼働率(%)	97.2
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		バス・スルー型		
P M会社		株式会社タカラ		
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間		自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年2月1日
			鑑定評価額	315
(A) 賃貸事業収益 小計		12,610	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃賃料収入		12,204	価格時点	平成23年9月30日
その他収入		406	鑑定評価額	216
(B) 賃貸事業費用 小計		7,533		
物件管理等委託費		915		
公租公課		819		
水道光熱費		287		
修繕費		476		
保険料		39		
営業広告費等		174		
信託報酬		750		
その他賃貸事業費用		210		
減価償却費		3,860		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)		5,077		
物件特性 / 地域特性				
札幌市営地下鉄南北線「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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号: 0-1-090

物件の名称: スカイヒルズN15

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市北区北十五条西三丁目 2番14号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市北区北十五条西三丁目 21番319	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	712
	面積	1,232.73㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成12年3月2日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	111
	延床面積	4,754.86㎡	賃貸可能面積	3,524.83㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	64,152
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,106	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	712	
(A) 賃貸事業収益 小計	32,094	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	32,076	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	18	鑑定評価額	724	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,711			
物件管理等委託費	500			
公租公課	3,856			
水道光熱費	2			
修繕費	275			
保険料	138			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	846			
減価償却費	4,090			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,383			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は、札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅より徒歩約4分に位置し、同駅より「さっぽろ」駅までは約3分、当該物件よりJR「札幌」駅までは約10分と利便性の高い立地に存します。周辺に北海道大学があり環境も良好です。</p> <p>当該物件は、地上15階建の主に学生向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-1-091

物件の名称: スカイヒルズ栄町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	北海道千歳市栄町四丁目19番1号 北海道千歳市栄町四丁目19番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	832
	面積	4,189.97㎡(注1)	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成14年2月21日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	(注2)134
	延床面積	6,775.39㎡	賃貸可能面積	5,335.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	75,708
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,552	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	832	
(A) 賃貸事業収益 小計	38,214	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	37,854	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	360	鑑定評価額	823	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,216			
物件管理等委託費	500			
公租公課	4,584			
水道光熱費	-			
修繕費	433			
保険料	181			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	621			
減価償却費	4,894			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,997			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約10分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は、賃貸マンションが多い住宅地域で、生活利便施設も良好です。 当該物件は、地上10階建のファミリー及び単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注1) 札幌法務局による登記所備付地図作成完了に伴い、平成21年2月5日より敷地面積を変更しています。

(注2) 平成21年1月31日まで管理人が常駐する区画も含んで記載していましたが、平成21年2月1日より対象外としています。

物件番号：0-1-092

物件の名称：ドリー千歳

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	北海道千歳市高台二丁目5番10号 北海道千歳市高台二丁目55番他	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	476
	面積	1,796.60㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成11年3月8日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	寄宿舎	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	(注)110
	延床面積	3,383.02㎡	賃貸可能面積	2,239.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	50,706
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	25,767	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	476
(A) 賃貸事業収益 小計	25,653		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	25,353		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	300		鑑定評価額	477
(B) 賃貸事業費用 小計	7,794			
物件管理等委託費	500			
公租公課	2,354			
水道光熱費	-			
修繕費	1,073			
保険料	102			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	50			
減価償却費	2,712			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,858			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約14分に位置し、同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活利便施設も良好です。また、周辺エリアにはいくつかの教育施設も存します。</p> <p>当該物件は、地上6階建の学生及び単身者向けのドミトリータイプの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 平成21年1月31日まで管理人が常駐する区画も含んで記載していましたが、平成21年2月1日より対象外としています。

物件番号：0-1-093

物件の名称：スカイヒルズ高台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	北海道千歳市高台四丁目1番6号 北海道千歳市高台四丁目1番	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	448
	面積	2,401.78㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成4年1月28日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	120
	延床面積	4,712.47㎡	賃貸可能面積	3,748.80㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	58,848
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,060	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	448
(A) 賃貸事業収益 小計	30,797		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	29,424		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,373		鑑定評価額	445
(B) 賃貸事業費用 小計	13,174			
物件管理等委託費	2,370			
公租公課	3,043			
水道光熱費	994			
修繕費	2,019			
保険料	142			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	282			
減価償却費	3,321			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,623			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約14分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、地上11階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。大手企業が一括借りしています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-2-037

物件の名称：wi l l Do西下台町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	岩手県盛岡市西下台町16番32号 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)	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	512
	面積	1,546.86㎡(注1)	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス6号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成18年5月23日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	76
	延床面積	2,508.35㎡	賃貸可能面積	2,304.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	45,393
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型(サブマスターリースに おいて賃料保証型)			
P M会社	株式会社パーシティハウス			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	512	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,696	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	22,696	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	458	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,307			
物件管理等委託費	604			
公租公課	1,967			
水道光熱費	329			
修繕費	32			
保険料	64			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	5,560			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,389			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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パ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

物件の名称：wi I I Do上杉3丁目

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号 宮城県仙台市青葉区上杉三丁目2番5	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	506
	面積	839.87㎡	前所有者	合同会社Rブリッジ
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/80%		
建物	建築時期	平成19年3月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	延床面積	1,594.43㎡	賃貸可能面積	1,517.81㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	41,436
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,842
信託期間満了日	平成29年6月30日		期末稼働率(%)	98.0
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社ワンアイト・ キャピタル・アドバイザーズ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年5月15日
			鑑定評価額	506
(A) 賃貸事業収益 小計	21,372		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	20,717		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	654		鑑定評価額	443
(B) 賃貸事業費用 小計	12,799			
物件管理等委託費	1,418			
公租公課	1,798			
水道光熱費	285			
修繕費	662			
保険料	51			
営業広告費等	840			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,338			
減価償却費	5,654			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,572			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
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

物件の名称：グランメゾン七福

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目 20番6号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	取得年月日	平成19年11月7日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	342
	面積	832.21㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成11年2月26日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	38
	延床面積	1,183.59㎡	賃貸可能面積	1,083.70㎡
	構造/階数	SRC垂鉛メッキ鋼板葺・ 陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	27,756
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,049	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社ワンアイト・ キャピタル・アドバイザーズ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年9月1日
			鑑定評価額	342
(A) 賃貸事業収益 小計	14,386	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	13,812	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	574	鑑定評価額	264	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,739			
物件管理等委託費	1,084			
公租公課	970			
水道光熱費	565			
修繕費	152			
保険料	35			
営業広告費等	67			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	187			
減価償却費	2,926			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,647			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-2-094

物件の名称：リビングステージ東仙台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目 18番25号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目3番4	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	904.00㎡	取得価格(百万円)	317
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成8年7月11日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
建物	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	1,679.80㎡	賃貸可能面積	1,596.53㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	33,908
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,460	
信託期間満了日	平成32年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社東急コミュニティー			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	317	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,167	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	16,733	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,434	鑑定評価額	290	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,890			
物件管理等委託費	1,390			
公租公課	1,149			
水道光熱費	799			
修繕費	1,069			
保険料	44			
営業広告費等	636			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	99			
減価償却費	2,201			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,277			
物件特性/地域特性				
当該物件は、JR東北本線「東仙台」駅から徒歩約4分に位置し、仙台市中心市街地へ通勤するサラリーマンのベッドタウンとして成熟した地域です。当該物件は、地上6階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-3-079

物件の名称：willDo礎町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	新潟県新潟市中央区礎町通5ノ町 2267番地1	タイプ	ワンルーム
	(地番)	新潟県新潟市中央区礎町通5ノ町 2267番1、2269番5	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年12月14日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	462
	面積	659.45㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成19年2月19日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	2,174.07㎡	賃貸可能面積	1,868.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,929
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,345	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	信濃土地株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年12月1日
			鑑定評価額	469
(A) 賃貸事業収益 小計	23,229		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	21,965		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,263		鑑定評価額	401
(B) 賃貸事業費用 小計	11,514			
物件管理等委託費	1,440			
公租公課	1,399			
水道光熱費	250			
修繕費	818			
保険料	62			
営業広告費等	643			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	517			
減価償却費	5,632			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,715			
物件特性/地域特性				
<p>J R 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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-3-080

物件の名称：wiIldo笹口

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14 新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番14	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年12月14日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	266
			前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス8号
	面積	284.00㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年2月21日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	1,055.84㎡	賃貸可能面積	1,008.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	24,968
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,842	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	信濃土地株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年12月1日
			鑑定評価額	266
(A) 賃貸事業収益 小計	12,903		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	12,227		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	675		鑑定評価額	230
(B) 賃貸事業費用 小計	7,242			
物件管理等委託費	962			
公租公課	1,190			
水道光熱費	180			
修繕費	361			
保険料	32			
営業広告費等	295			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	478			
減価償却費	2,992			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,660			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号: 0-4-005

物件の名称: willDo越谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	埼玉県越谷市弥生町11番13号 埼玉県越谷市弥生町815番22、821番5、 822番5、822番6	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	499
	面積	516.40㎡	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成17年4月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	延床面積	1,403.70㎡	賃貸可能面積	1,230.28㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	38,928
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,264	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	98.0	
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			
P M会社	株式会社長谷エライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	516
(A) 賃貸事業収益 小計	20,824	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	19,512	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,311	鑑定評価額	461	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,737			
物件管理等委託費	1,595			
公租公課	1,092			
水道光熱費	376			
修繕費	744			
保険料	47			
営業広告費等	609			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	293			
減価償却費	4,278			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,087			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
<p>本物件の北西側道路は、昭和62年11月24日に計画決定を受けた都市計画道路です(事業開始時期は未定です。)。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約8m後退する予定です。</p>				

物件番号：0-4-006

物件の名称：ジョイフル狭山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号 埼玉県狭山市入間川二丁目2679番1、 2679番7、2679番9	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	216
	面積	620.75㎡	前所有者	有限会社リプラスロード1
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成3年7月29日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	1,046.61㎡	賃貸可能面積	870.97㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	21,012
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,233	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	96.2	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	223
(A) 賃貸事業収益 小計	11,543		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	10,298		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,244		鑑定評価額	171
(B) 賃貸事業費用 小計	6,796			
物件管理等委託費	1,063			
公租公課	601			
水道光熱費	251			
修繕費	1,590			
保険料	30			
営業広告費等	347			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	209			
減価償却費	1,951			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,747			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-007

物件の名称：ルミエール八王子

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都八王子市小比企町519番1号 東京都八王子市小比企町519番1、517番 3(公衆用道路)	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	480
	面積	1,595.42㎡(注)	前所有者	有限会社リプラスロード1
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	昭和61年3月14日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	94
	延床面積	2,254.89㎡	賃貸可能面積	1,649.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	37,650
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	678	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	92.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	494	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,261	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,307	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,953	鑑定評価額	368	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,754			
物件管理等委託費	2,604			
公租公課	1,376			
水道光熱費	1,458			
修繕費	1,878			
保険料	67			
営業広告費等	99			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	586			
減価償却費	3,931			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,506			
物件特性/地域特性				
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22年9月30日現在、ワンルーム全94戸のうち半数近くについては学校法人一校と契約しています。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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

物件の名称：wiIldo清澄

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区清澄一丁目2番24号 東京都江東区清澄一丁目8番5	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	5,024
	面積	2,775.96㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成17年12月26日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	200
	延床面積	9,948.90㎡	賃貸可能面積	7,497.46㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	310,762
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年4月1日
			鑑定評価額	5,260
(A) 賃貸事業収益 小計	156,177		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	155,637		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	540		鑑定評価額	4,960
(B) 賃貸事業費用 小計	56,468			
物件管理等委託費	8,880			
公租公課	9,104			
水道光熱費	1,613			
修繕費	4,178			
保険料	303			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,500			
その他賃貸事業費用	437			
減価償却費	30,451			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	99,709			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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

物件の名称：ターキーズ田園調布第2

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都大田区田園調布本町57番8号 東京都大田区田園調布本町155番10、 155番11	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準住居地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	281
	面積	248.88㎡	前所有者	有限会社リプラスロード4
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成1年2月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	491.78㎡	賃貸可能面積	462.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	18,252
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,545	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	85.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	287
(A) 賃貸事業収益 小計	10,553		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	9,642		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	911		鑑定評価額	254
(B) 賃貸事業費用 小計	5,013			
物件管理等委託費	909			
公租公課	395			
水道光熱費	94			
修繕費	1,069			
保険料	18			
営業広告費等	247			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	30			
減価償却費	1,498			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,539			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-010

物件の名称：wiIIdo本千葉

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号 千葉県千葉市中央区長洲一丁目53番3	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権(敷地権)	取得価格(百万円)	379
	面積	545.94㎡	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成2年10月29日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅・店舗・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,201.20㎡	賃貸可能面積	1,903.82㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,070
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,267	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	96.1	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年3月15日
			鑑定評価額	406
(A) 賃貸事業収益 小計	19,259		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	18,285		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	974		鑑定評価額	307
(B) 賃貸事業費用 小計	10,853			
物件管理等委託費	2,109			
公租公課	1,764			
水道光熱費	888			
修繕費	2,033			
保険料	66			
営業広告費等	120			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	3,871			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,406			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-011

物件の名称：wiIldo横浜南

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目 10番9号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	233
	面積	196.95㎡	前所有者	有限会社TENRANZAN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成14年2月5日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	641.86㎡	賃貸可能面積	493.59㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	18,909
信託受託者	-		敷金・保証金等(千円)	2,252
信託期間満了日	-		期末稼働率(%)	95.4
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	242
(A) 賃貸事業収益 小計	10,403		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	9,864		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	538		鑑定評価額	217
(B) 賃貸事業費用 小計	4,612			
物件管理等委託費	929			
公租公課	696			
水道光熱費	217			
修繕費	284			
保険料	24			
営業広告費等	120			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	66			
減価償却費	2,274			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,790			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-012

物件の名称：サイトピア

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	神奈川県相模原市鹿沼台二丁目10番13号 神奈川県相模原市鹿沼台二丁目1982番15	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	506
	面積	654.00㎡	前所有者	有限会社リプラスロード6
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	昭和62年10月31日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	86
	延床面積	1,949.05㎡	賃貸可能面積	1,697.50㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,343
信託受託者	-		敷金・保証金等(千円)	8,341
信託期間満了日	-		期末稼働率(%)	96.2
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	530	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,736	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	20,369	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,367	鑑定評価額	431	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,083			
物件管理等委託費	1,862			
公租公課	1,229			
水道光熱費	428			
修繕費	3,075			
保険料	62			
営業広告費等	987			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	430			
減価償却費	4,005			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,653			
物件特性/地域特性				
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、駅前には商業施設が立地し生活利便性も良好です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-024

物件の名称：VISTAシュプリーム

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都町田市の中町一丁目8番12 東京都町田市の中町一丁目507番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	563
	面積	533.49㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成17年3月3日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	延床面積	914.28㎡	賃貸可能面積	892.88㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	29,089
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,374
信託期間満了日	平成28年8月31日		期末稼働率(%)	89.7
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年6月30日
			鑑定評価額	590
(A) 賃貸事業収益 小計	16,371		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	14,069		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,301		鑑定評価額	427
(B) 賃貸事業費用 小計	10,296			
物件管理等委託費	1,094			
公租公課	889			
水道光熱費	151			
修繕費	1,844			
保険料	29			
営業広告費等	953			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	268			
減価償却費	4,315			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,074			
物件特性 / 地域特性				
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1K35戸、1LDK1戸、事務所1戸で構成される共同住宅・事務所です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-025

物件の名称：ジョイ尾山台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	624
	面積	446.28㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	昭和60年7月18日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	1,221.70㎡	賃貸可能面積	1,064.55㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	38,124
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,977	
信託期間満了日	平成28年8月31日	期末稼働率(%)	94.3	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	631	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,345	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,263	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,082	鑑定評価額	519	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,503			
物件管理等委託費	1,380			
公租公課	1,013			
水道光熱費	248			
修繕費	865			
保険料	37			
営業広告費等	462			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	261			
減価償却費	1,484			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,842			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号:0-4-031 物件の名称:willDo大塚

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、 27番8	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成18年10月5日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	725
	面積	605.57㎡(注)	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/70%		
建物	建築時期	平成6年3月30日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	1,168.57㎡	賃貸可能面積	1,091.54㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	41,532
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,522	
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年8月10日
			鑑定評価額	735
(A) 賃貸事業収益 小計	21,151	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,228	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	922	鑑定評価額	590	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,612			
物件管理等委託費	1,441			
公租公課	1,059			
水道光熱費	353			
修繕費	477			
保険料	35			
営業広告費等	544			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	190			
減価償却費	2,759			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,538			
物件特性 / 地域特性				
<p>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、区立巢鴨図書館、区立巢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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-038

物件の名称：willDo新座

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号 埼玉県新座市野火止四丁目757番3	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準住居地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	590
	面積	663.40㎡	前所有者	株式会社西都建物
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成18年11月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	56
	延床面積	1,503.52㎡	賃貸可能面積	1,260.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,960
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,014	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	96.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	630
(A) 賃貸事業収益 小計	21,180		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	19,694		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,485		鑑定評価額	520
(B) 賃貸事業費用 小計	14,009			
物件管理等委託費	1,637			
公租公課	1,321			
水道光熱費	340			
修繕費	1,609			
保険料	49			
営業広告費等	1,434			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,083			
減価償却費	5,784			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,171			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-039

物件の名称：東信松涛マンション

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号 東京都渋谷区松涛一丁目38番3	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	912
	面積	585.71㎡(注)	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	昭和53年6月27日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	1,236.01㎡	賃貸可能面積	1,044.66㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	54,362
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	16,943
信託期間満了日	平成29年5月31日		期末稼働率(%)	100.0
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年3月1日
			鑑定評価額	912
(A) 賃貸事業収益 小計	26,686		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	24,721		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,964		鑑定評価額	765
(B) 賃貸事業費用 小計	7,796			
物件管理等委託費	1,610			
公租公課	1,046			
水道光熱費	226			
修繕費	1,323			
保険料	36			
営業広告費等	1,332			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	49			
減価償却費	1,421			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,889			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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

物件の名称：ハーモニー上北沢

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号 東京都世田谷区上北沢四丁目1072番16、 1072番5	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	400
	面積	350.14㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/70%		
建物	建築時期	平成5年2月18日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	662.15㎡	賃貸可能面積	539.48㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	21,168
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,318	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	86.2	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年3月5日
			鑑定評価額	400
(A) 賃貸事業収益 小計	11,837		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	11,387		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	450		鑑定評価額	310
(B) 賃貸事業費用 小計	4,559			
物件管理等委託費	972			
公租公課	498			
水道光熱費	140			
修繕費	1,298			
保険料	23			
営業広告費等	20			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,606			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,277			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-062

物件の名称：wiIIDo南浦和

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目 8番4号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目 563番1	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成19年8月31日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	396
	面積	376.21㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年3月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	800.93㎡	賃貸可能面積	725.62㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,039
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,641	
信託期間満了日	平成29年8月31日	期末稼働率(%)	85.9	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年8月1日	
		鑑定評価額	396	
(A) 賃貸事業収益 小計	14,120	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	13,443	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	676	鑑定評価額	363	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,020			
物件管理等委託費	1,218			
公租公課	832			
水道光熱費	113			
修繕費	569			
保険料	24			
営業広告費等	227			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	178			
減価償却費	3,105			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,099			
物件特性/地域特性				
<p>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6時～8時のラッシュ時には10～20分おきに「南浦和」駅からの始発電車がでており、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、温水洗浄便座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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-069

物件の名称：カレッジスクエア北池袋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都板橋区熊野町 5 番11号 東京都板橋区熊野町 5 番 3、5 番22、 5 番24	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得年月日	平成19年11月27日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	727
	面積	332.25㎡(注)	前所有者	有限会社MCファースト
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、300%/60%		
建物	建築時期	平成18年2月28日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50
	延床面積	1,215.44㎡	賃貸可能面積	1,065.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,620
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	5,000
信託期間満了日	平成29年11月30日		期末稼働率(%)	100.0
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年10月1日
			鑑定評価額	705
(A) 賃貸事業収益 小計	20,310		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	20,310		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	615
(B) 賃貸事業費用 小計	9,258			
物件管理等委託費	611			
公租公課	1,396			
水道光熱費	-			
修繕費	271			
保険料	33			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,195			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,051			
物件特性/地域特性				
<p>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働が見込まれ、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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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

物件の名称：カレッジスクエア東武練馬

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号 東京都板橋区徳丸三丁目152番1、 152番17、152番21	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 近隣商業地域	取得年月日	平成19年11月27日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	892
	面積	573.02㎡	前所有者	有限会社MCファースト
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%、300%/80%		
建物	建築時期	平成17年10月31日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	1,706.90㎡	賃貸可能面積	1,360.10㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,020
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,300	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年10月2日	
		鑑定評価額	858	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,010	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	26,010	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	743	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,598			
物件管理等委託費	782			
公租公課	1,780			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	45			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,240			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,411			
物件特性/地域特性				
<p>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働が見込まれ、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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-071

物件の名称：カレッジスクエア赤塚

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都練馬区北町三丁目15番14号 東京都練馬区北町三丁目829番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	取得年月日	平成19年11月27日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	734
	面積	401.38㎡	前所有者	有限会社MCセカンド
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成18年3月15日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,360.07㎡	賃貸可能面積	1,110.75㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,712
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,400	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年10月3日
			鑑定評価額	723
(A) 賃貸事業収益 小計	22,356	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	22,356	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	622	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,021			
物件管理等委託費	1,274			
公租公課	1,572			
水道光熱費	-			
修繕費	274			
保険料	38			
営業広告費等	-			
信託報酬	650			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,211			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,334			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-072

物件の名称：カレッジスクエア東久留米

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号 東京都東久留米市新川町一丁目299番4	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年12月18日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	523
	面積	250.00㎡	前所有者	合同会社MCサード
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年9月26日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	1,175.55㎡	賃貸可能面積	936.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	31,147
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	-
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	100.0
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年10月15日
			鑑定評価額	523
(A) 賃貸事業収益 小計	15,573		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	15,573		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	452
(B) 賃貸事業費用 小計	8,106			
物件管理等委託費	270			
公租公課	1,244			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	38			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	5,874			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,466			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
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

物件の名称：カレッジスクエア早稲田

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都豊島区高田一丁目10番22号 東京都豊島区高田一丁目104番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成19年12月18日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	215
	面積	139.09㎡	前所有者	合同会社MCサード
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成19年7月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	14
	延床面積	395.43㎡	賃貸可能面積	297.24㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	12,524
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	-
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	100.0
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年10月1日
			鑑定評価額	209
(A) 賃貸事業収益 小計	6,851		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	6,262		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	589		鑑定評価額	209
(B) 賃貸事業費用 小計	3,134			
物件管理等委託費	84			
公租公課	481			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	17			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,870			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,716			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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働が見込まれます。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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-074

物件の名称：カレッジスクエア茗荷谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都文京区大塚三丁目41番12号 東京都文京区大塚三丁目41番10、 41番11、41番12	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成19年12月18日
	所有形態	借地権	取得価格(百万円)	1,060
	面積	389.80㎡	前所有者	合同会社MCサード
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年3月5日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	68
	延床面積	1,565.89㎡	賃貸可能面積	1,420.77㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	58,263
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	-
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	100.0
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年9月30日
			鑑定評価額	1,030
(A) 賃貸事業収益 小計	29,160		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	29,131		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	28		鑑定評価額	1,010
(B) 賃貸事業費用 小計	11,388			
物件管理等委託費	408			
公租公課	1,665			
水道光熱費	-			
修繕費	188			
保険料	48			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	720			
減価償却費	7,678			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,771			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
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、建物の譲渡及び改築・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。				

前△ 次△

物件番号：0-4-075

物件の名称：カレッジスクエア新小岩

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号 東京都葛飾区東新小岩四丁目586番1、 586番11、586番12 東京都葛飾区東新小岩四丁目587番1、 587番2、587番3、587番4、587番16、 587番17	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成19年12月18日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	724
	面積	682.51㎡(注)	前所有者	合同会社MCサード
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年3月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,483.24㎡	賃貸可能面積	1,139.10㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,046
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年10月1日	
		鑑定評価額	710	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,023	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	20,023	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	610	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,892			
物件管理等委託費	324			
公租公課	1,682			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	38			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,167			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,130			
物件特性 / 地域特性				
<p>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働が見込まれます。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。				

(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

物件の名称：カレッジスクエア木場

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区東陽一丁目25番7号 東京都江東区東陽一丁目28番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年11月27日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	639
	面積	248.97㎡	前所有者	有限会社MCセカンド
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年11月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	42
	延床面積	1,078.83㎡	賃貸可能面積	897.39㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,853
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,200	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年9月30日
			鑑定評価額	638
(A) 賃貸事業収益 小計	19,026	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	18,426	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	600	鑑定評価額	604	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,415			
物件管理等委託費	1,005			
公租公課	1,299			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	40			
営業広告費等	-			
信託報酬	650			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	5,420			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,610			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-077

物件の名称：カレッジスクエア錦糸町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区毛利二丁目9番7号 東京都江東区毛利二丁目9番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成19年11月27日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	490
	面積	244.16㎡	前所有者	有限会社MCセカンド
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成18年3月24日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	749.27㎡	賃貸可能面積	667.36㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	26,052
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,100	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年9月30日
			鑑定評価額	488
(A) 賃貸事業収益 小計	13,026		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	13,026		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	430
(B) 賃貸事業費用 小計	6,748			
物件管理等委託費	742			
公租公課	902			
水道光熱費	-			
修繕費	110			
保険料	29			
営業広告費等	-			
信託報酬	650			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	4,314			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,277			
物件特性/地域特性				
<p>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」となれば東京都により「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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-078

物件の名称：カレッジスクエア早稲田

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都新宿区弁天町157番9号 東京都新宿区弁天町157番9	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成19年12月18日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	316
	面積	252.99㎡(注)	前所有者	合同会社MCサード
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成19年3月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	431.71㎡	賃貸可能面積	392.03㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	16,758
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	-
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	100.0
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			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年10月1日
			鑑定評価額	307
(A) 賃貸事業収益 小計	8,379		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	8,379		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	284
(B) 賃貸事業費用 小計	2,980			
物件管理等委託費	114			
公租公課	445			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	16			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,723			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,398			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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、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。</p>				
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

物件の名称：レキシントン・スクエア新宿御苑

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都新宿区新宿一丁目36番15号 東京都新宿区新宿一丁目36番18、19	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年3月25日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,010
	面積	402.83㎡	前所有者	インヴィンシブル投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成17年8月3日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,853.64㎡	賃貸可能面積	1,383.59㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	70,463
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,193	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	95.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年2月16日
			鑑定評価額	1,050
(A) 賃貸事業収益 小計	37,013		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	35,716		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,297		鑑定評価額	1,020
(B) 賃貸事業費用 小計	11,730			
物件管理等委託費	2,229			
公租公課	1,867			
水道光熱費	567			
修繕費	823			
保険料	63			
営業広告費等	857			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	144			
減価償却費	4,576			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,282			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-095

物件の名称：プロスペクト日本橋本町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号 東京都中央区日本橋本町四丁目5番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	取得年月日		取得年月日	平成22年7月1日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	808
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	174.36㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成16年11月3日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50
	延床面積	1,492.20㎡	賃貸可能面積	1,295.76㎡
	構造/階数	SRC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	62,565
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,550	
信託期間満了日	平成26年10月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	808
(A) 賃貸事業収益 小計	31,728		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	30,978		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	749		鑑定評価額	875
(B) 賃貸事業費用 小計	10,319			
物件管理等委託費	1,986			
公租公課	1,739			
水道光熱費	450			
修繕費	553			
保険料	46			
営業広告費等	675			
信託報酬	448			
その他賃貸事業費用	355			
減価償却費	4,062			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,408			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩約7分、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約2分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の昭和通沿いに中高層共同住宅や事務所ビル等が混在する地域です。「新日本橋」駅からJR総武線快速で「東京」駅まで約3分、「三越前」駅から東京メトロ銀座線で「日本橋」駅まで約2分と都心部にあって交通利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、地上15階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-096

物件の名称：メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都港区高輪一丁目5番14号 東京都港区高輪一丁目204番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,480
	面積	638.65㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成11年3月1日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	70
	延床面積	1,932.63㎡	賃貸可能面積	1,778.37㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	92,676
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,641	
信託期間満了日	平成24年9月30日	期末稼働率(%)	93.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,480	
(A) 賃貸事業収益 小計	49,907	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	47,472	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,434	鑑定評価額	1,540	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,502			
物件管理等委託費	3,981			
公租公課	1,965			
水道光熱費	457			
修繕費	1,577			
保険料	43			
営業広告費等	1,649			
信託報酬	884			
その他賃貸事業費用	337			
減価償却費	4,604			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,404			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅南東の高層共同住宅を中心とする地域です。交通利便性のほか、日用品店舗・各種学校・区役所(支所)等も比較的近接し生活利便性も良好なことから、今後、この地域に対する高層共同住宅地としての需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上9階建の単身者向け賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
<p>本物件の北東側道路は、昭和21年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約4m後退する予定です。</p>				

物件番号：0-4-097

物件の名称：六本木ライズハウス

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都港区六本木三丁目16番5号 東京都港区六本木三丁目112番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	912
	面積	574.65㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60%		
建物	建築時期	平成15年3月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,691.36㎡	賃貸可能面積	1,242.23㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	53,964
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,744	
信託期間満了日	平成26年9月10日	期末稼働率(%)	86.3	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	912
(A) 賃貸事業収益 小計	30,324		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	29,014		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,309		鑑定評価額	916
(B) 賃貸事業費用 小計	11,097			
物件管理等委託費	2,074			
公租公課	1,997			
水道光熱費	342			
修繕費	1,064			
保険料	49			
営業広告費等	1,186			
信託報酬	525			
その他賃貸事業費用	314			
減価償却費	3,541			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,227			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、「六本木一丁目」駅の南方の中高層の共同住宅や事務所が混在する地域です。また、「六本木一丁目」駅から南北線で「永田町」駅まで3分、「六本木」駅から大江戸線で「新宿」駅まで約10分と、主要都心中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上9階建の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-098

物件の名称：TKフラッツ渋谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区円山町26番地7 東京都渋谷区円山町83番6他	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	4,770
	面積	1,800.47㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成14年11月8日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	194
	延床面積	10,012.82㎡	賃貸可能面積	6,984.28㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下2階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	327,940
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	58,884	
信託期間満了日	平成26年3月31日	期末稼働率(%)	92.2	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	4,770	
(A) 賃貸事業収益 小計	176,181	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	167,025	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	9,156	鑑定評価額	4,980	
(B) 賃貸事業費用 小計	66,161			
物件管理等委託費	12,426			
公租公課	10,962			
水道光熱費	5,747			
修繕費	7,162			
保険料	307			
営業広告費等	5,217			
信託報酬	2,074			
その他賃貸事業費用	816			
減価償却費	21,446			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	110,019			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の南方の高層共同住宅及び事務所ビルを中心としてビジネスホテル等も混在する地域です。「渋谷」駅からも徒歩圏(徒歩約11分)にあり、「神泉」駅から京王井の頭線で「渋谷」駅まで約2分、「渋谷」駅から東京メトロ半蔵門線で「大手町」駅まで約16分、JR山手線で「新宿」駅まで約7分と交通利便性及び都心へのアクセスに優れています。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地下2階・地上14階建の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-099

物件の名称：メゾン・ド・ヴィレ中目黒

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都目黒区中目黒二丁目8番23号 東京都目黒区中目黒二丁目645番10	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,050
	面積	275.36㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成11年2月4日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅・駐車場・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	50
	延床面積	1,633.00㎡	賃貸可能面積	1,275.00㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	66,444
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,076	
信託期間満了日	平成24年9月30日	期末稼働率(%)	92.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,050	
(A) 賃貸事業収益 小計	35,231	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	33,793	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,437	鑑定評価額	1,060	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,031			
物件管理等委託費	2,494			
公租公課	1,433			
水道光熱費	504			
修繕費	1,439			
保険料	48			
営業広告費等	1,433			
信託報酬	594			
その他賃貸事業費用	124			
減価償却費	3,957			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,199			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、同駅の南東にある「山手通り」に面した地域です。商業繁華性はさほど高くなく、中高層の共同住宅及び店舗併用事務所ビル等が混在する地域です。一方、同駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向け共同住宅が比較的多く見られます。「中目黒」駅から東急東横線で「渋谷」駅まで約4分と中心部へのアクセスも良好であり、今後、中高層の共同住宅を中心とした住宅地としても熟成していくものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地上11階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号:0-4-100 物件の名称:プロスペクトKALON 三ノ輪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号 東京都台東区三ノ輪一丁目182番1他	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,620
	面積	473.35㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成19年2月13日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	82
	延床面積	4,131.53㎡	賃貸可能面積	3,075.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	112,524
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,474	
信託期間満了日	平成29年9月29日	期末稼働率(%)	91.3	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,620	
(A) 賃貸事業収益 小計	59,476	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	54,903	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	4,572	鑑定評価額	1,640	
(B) 賃貸事業費用 小計	28,641			
物件管理等委託費	4,033			
公租公課	2,836			
水道光熱費	767			
修繕費	2,955			
保険料	136			
営業広告費等	3,281			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	1,651			
減価償却費	11,978			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,834			
物件特性 / 地域特性				
当該物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪駅」より徒歩約1分という駅に近い立地にある、優良物件です。同駅より、つくばエクスプレスの新駅が開業した「南千住駅」までは1駅で、開発が進みつつある地域です。また、新タワーの開業で発展が見込まれる業平橋・押上地区の5km圏にもあり、将来性も高いエリアです。中高層住宅と商業施設が混在するエリアで、スーパーマーケット等生活利便施設に恵まれた物件です。				
特記事項				
本物件の北西道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.9m後退する予定です。				

物件番号：0-4-101

物件の名称：プロスペクト東雲橋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区東雲一丁目1番7号 東京都江東区東雲一丁目12番11	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	3,040
	面積	1,385.45㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・300%/60%		
建物	建築時期	平成16年3月3日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	171
	延床面積	5,576.40㎡	賃貸可能面積	4,919.31㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	214,512
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	29,273	
信託期間満了日	平成26年3月25日	期末稼働率(%)	95.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	3,040
(A) 賃貸事業収益 小計	112,497	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	108,138	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	4,358	鑑定評価額	3,050	
(B) 賃貸事業費用 小計	42,547			
物件管理等委託費	5,541			
公租公課	5,760			
水道光熱費	1,133			
修繕費	4,053			
保険料	185			
営業広告費等	4,037			
信託報酬	1,500			
その他賃貸事業費用	1,709			
減価償却費	18,625			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	69,950			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「豊洲」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、同駅の南東の再開発等により既存の工業・倉庫等の用途から複合商業施設・共同住宅等の用途へ移行しつつある地域です。大規模商業施設(「ジャスコ東雲店」)も徒歩約2分と近距離にあり生活利便性に優れています。</p> <p>当該物件は、地上10階建の単身者向け賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-102

物件の名称：プロスペクト門前仲町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区平野町二丁目2番3号 東京都江東区平野町二丁目14番1他	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,080
	面積	613.01㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成19年1月19日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	62
	延床面積	1,969.31㎡	賃貸可能面積	1,790.56㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	76,608
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,480	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	98.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,080
(A) 賃貸事業収益 小計	42,053	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	38,068	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	3,984	鑑定評価額	1,110	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,066			
物件管理等委託費	2,288			
公租公課	2,063			
水道光熱費	326			
修繕費	1,410			
保険料	59			
営業広告費等	1,707			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	409			
減価償却費	4,801			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,986			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分に位置し、また、東京メトロ東西線「門前仲町」駅へも徒歩圏内にある通勤等に至便であり、周辺には社寺や緑も多く、生活環境も良好です。 当該物件は、地上9階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-103

物件の名称：プロスペクト荻窪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都杉並区成田東五丁目15番10号 東京都杉並区成田東五丁目91番3他	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	701
	面積	731.41㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年2月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	延床面積	1,414.20㎡	賃貸可能面積	1,123.59㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	47,867
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,325	
信託期間満了日	平成29年4月30日	期末稼働率(%)	95.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	701
(A) 賃貸事業収益 小計	24,843		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	23,321		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,521		鑑定評価額	713
(B) 賃貸事業費用 小計	12,021			
物件管理等委託費	1,577			
公租公課	1,347			
水道光熱費	378			
修繕費	1,045			
保険料	46			
営業広告費等	1,765			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	713			
減価償却費	4,148			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,821			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は東京都杉並区所在の物件です。JR中央線、東京メトロ丸の内線「荻窪」駅より徒歩約10分に位置し、JR中央線「荻窪」駅から「新宿」駅まで中央線快速利用で約12分、「東京」駅まで約24分、その他主要中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該地は幹線道路(青梅街道)の背後地域にあり、閑静な住宅街に位置します。本物件はシングルタイプ40戸のシングル向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-104

物件の名称：エクセリア池袋WEST

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都豊島区要町一丁目13番4号 東京都豊島区要町一丁目5番4	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	852
	面積	290.14㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、300%/60%		
建物	建築時期	平成18年9月8日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,509.37㎡	賃貸可能面積	1,379.52㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	61,668
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,454	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	852
(A) 賃貸事業収益 小計	31,861		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	29,657		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,204		鑑定評価額	850
(B) 賃貸事業費用 小計	11,204			
物件管理等委託費	2,188			
公租公課	1,358			
水道光熱費	477			
修繕費	552			
保険料	51			
営業広告費等	1,410			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	186			
減価償却費	3,980			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,656			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、東京メトロ有楽町線「要町」駅より徒歩約2分に位置します。同駅より「池袋」駅までは1駅と東京都心部へのアクセスも容易で、周辺は、近隣は中小ビルや住宅が混在しており、利便施設も良好です。平成20年6月には、副都心線「要町」駅も開業しました。</p> <p>当該物件は、地上13階建の単身者向け賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-105

物件の名称：プロスペクト大森海岸

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都大田区大森北二丁目12番3号 東京都大田区大森北二丁目12番3	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,480
	面積	856.82㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成15年2月10日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	89
	延床面積	2,846.30㎡	賃貸可能面積	2,506.04㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	98,316
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,186	
信託期間満了日	平成25年3月31日	期末稼働率(%)	90.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,480
(A) 賃貸事業収益 小計	55,946		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	52,359		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	3,587		鑑定評価額	1,500
(B) 賃貸事業費用 小計	20,523			
物件管理等委託費	3,924			
公租公課	2,661			
水道光熱費	633			
修繕費	2,130			
保険料	96			
営業広告費等	2,864			
信託報酬	1,250			
その他賃貸事業費用	173			
減価償却費	6,789			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,423			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は京浜急行線「大森海岸」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の中高層共同住宅を中心とする地域です。北側に隣接する地域は、事務所、商業施設、共同住宅からなる大規模複合施設となっています。また、新幹線の停車駅であり、周辺に再開発ビルの竣工が相次いでいるJR「品川」駅へのアクセスに優れ、「大森海岸」駅から京浜急行線で約13分、この地域には、共同住宅に対する個人需要に加えて法人需要も認められます。</p> <p>当該物件は、地上8階建の単身者向け賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-106

物件の名称：プロスペクト武蔵新城

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県川崎市中原区下新城一丁目3番10号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	神奈川県川崎市中原区下新城一丁目507番1	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準住居地域、 第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,050
	面積	972.48㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%、200%/60%		
建物	建築時期	平成20年5月12日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	85
	延床面積	1,966.24㎡	賃貸可能面積	1,875.88㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	84,630
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,880	
信託期間満了日	平成30年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,050	
(A) 賃貸事業収益 小計	42,475	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	42,366	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	109	鑑定評価額	1060	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,005			
物件管理等委託費	2,465			
公租公課	2,774			
水道光熱費	497			
修繕費	124			
保険料	66			
営業広告費等	48			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	597			
減価償却費	7,432			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,469			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、JR南武線「武蔵新城」駅徒歩約10分、同「武蔵中原」駅徒歩約8分に位置し、大手企業のグループ会社に一括して賃貸されています。最寄り駅の「武蔵新城」駅や「武蔵中原」駅周辺は利便施設に恵まれているほか、東急東横線・目黒線及びJR南武線「武蔵小杉」駅や、東急田園都市線へのアクセスも良好です。特にJR横須賀線「武蔵小杉」駅の開業で発展が見込まれる武蔵小杉地区からは2.5km圏にあり、中長期的にも将来性が高いエリアです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-4-107

物件の名称: フレグランス川崎

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	神奈川県川崎市川崎区宮前町 8 番10号 神奈川県川崎市川崎区宮前町 8 番 7	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	548
	面積	228.05m ²	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成15年9月26日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	1,348.22m ²	賃貸可能面積	1,065.87m ²
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,024
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,263	
信託期間満了日	平成26年3月31日	期末稼働率(%)	97.7	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	548
(A) 賃貸事業収益 小計	20,684	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,719	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	964	鑑定評価額	563	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,235			
物件管理等委託費	1,483			
公租公課	1,155			
水道光熱費	290			
修繕費	1,239			
保険料	33			
営業広告費等	1,179			
信託報酬	267			
その他賃貸事業費用	277			
減価償却費	4,308			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,448			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件はJR東海道本線・南武線・京浜東北線「川崎」駅から徒歩約11分に位置し、周辺地域は、川崎区役所に至近(徒歩約2分)で川崎市役所・法務局・裁判所等の公的機関にも比較的近接し、従来から事務所・店舗が多く見られる地域ですが、近年は「川崎」駅までの利便性が高いこと、生活利便施設へのアクセスの良さ等から高層共同住宅地としての需要が認められ、この地域は徐々に共同住宅地域へと移行することが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-108

物件の名称：プロスペクト中央林間

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県大和市中央林間五丁目 1番10号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	神奈川県大和市中央林間五丁目 4360番122他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	524
	面積	589.73㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成18年5月5日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,214.54㎡	賃貸可能面積	1,121.28㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,744
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,314	
信託期間満了日	平成28年5月31日	期末稼働率(%)	89.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	524	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,313	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	20,993	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,320	鑑定評価額	543	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,079			
物件管理等委託費	1,469			
公租公課	1,280			
水道光熱費	369			
修繕費	1,189			
保険料	44			
営業広告費等	637			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	250			
減価償却費	4,839			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,234			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、東急田園都市線及び小田急江ノ島線「中央林間」駅より徒歩約2分に位置し、周辺地域は、共同住宅、低層店舗等が混在している地域です。</p> <p>当該物件は、地上13階建の主に学生及び単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-120 物件の名称：ガーラプレイス新宿御苑

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目 31 番 5 号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都新宿区新宿一丁目 31 番 6、7、9	エリア	東京都心7区
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成23年3月25日
	面積	503.62㎡	取得価格(百万円)	2,170
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%	前所有者	(注)
建物	建築時期	平成19年2月5日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	104
	延床面積	3,133.34㎡	賃貸可能面積	2,837.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	162,072
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	24,587	
信託期間満了日	平成32年9月15日	期末稼働率(%)	98.2	
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	バス・スルー型			
P.M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成23年2月24日
			鑑定評価額	2,340
(A) 賃貸事業収益 小計	82,961		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	76,930		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	6,030		鑑定評価額	2,380
(B) 賃貸事業費用 小計	24,335			
物件管理等委託費	4,686			
公租公課	-			
水道光熱費	660			
修繕費	1,324			
保険料	126			
営業広告費等	4,275			
信託報酬	549			
その他賃貸事業費用	566			
減価償却費	12,145			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	58,625			
物件特性 / 地域特性				
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15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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 前所有者は国内事業法人ですが、前所有者の意向により名称は非開示としています。本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該会社は、投信法施行令による「利害関係人等」、及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

物件番号：0-4-121 物件の名称：ジョイスコート

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	東京都大田区大森西二丁目32番11号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都大田区大森西二丁目425番3他7筆	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成23年9月20日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	3,010
	面積	1,512.04㎡	前所有者	(注)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成14年11月24日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	154
	延床面積	7,034.96㎡	賃貸可能面積	6,268.53㎡
	構造/階数	RC・SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	222,552
信託受託者	-		敷金・保証金等(千円)	35,846
信託期間満了日	-		期末稼働率(%)	93.9
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			
P.M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年9月20日 至平成23年9月30日		価格時点	平成23年8月25日
			鑑定評価額	3,210
(A) 賃貸事業収益 小計	6,882		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	6,768		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	113		鑑定評価額	3,250
(B) 賃貸事業費用 小計	3,851			
物件管理等委託費	254			
公租公課	-			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	14			
営業広告費等	163			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	42			
減価償却費	3,375			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,030			
物件特性 / 地域特性				
当該物件は京浜急行本線の特急及び急行停車駅である「平和島」駅から徒歩4分に位置している単身者向け154戸の共同住宅です。周辺地域は、日用品店舗・郵便局・公園・病院等があり、生活利便性の高い立地になっています。また、最寄駅より都心部へ約20分程度と良好なアクセスを有し、羽田空港への接近性にも優れるほか、神奈川方面の川崎駅、横浜駅との位置関係も良好であり、競争力を有する物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 前所有者は国内合同会社ですが、前所有者の意向により名称は非開示としています。本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該会社は、投信法施行令による「利害関係人等」、及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号: 0-5-013 物件の名称: willDo金山正木

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号 愛知県名古屋市中区正木四丁目205番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	490
	面積	397.12㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,444.36㎡	賃貸可能面積	1,192.32㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	38,004
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,631	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	97.9	
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	バス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年2月10日	
		鑑定評価額	534	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,989	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	18,715	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,273	鑑定評価額	502	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,973			
物件管理等委託費	1,244			
公租公課	1,260			
水道光熱費	221			
修繕費	765			
保険料	44			
営業広告費等	353			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	93			
減価償却費	4,990			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,015			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-026

物件の名称：エクセルシオール栄

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号 愛知県名古屋市中区栄五丁目2201番1、 2201番2、2201番3	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	641
	面積	630.38㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、400%/80%		
建物	建築時期	平成14年3月12日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,736.61㎡	賃貸可能面積	1,486.56㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	38,202
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,803	
信託期間満了日	平成28年8月31日	期末稼働率(%)	95.8	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年6月30日
			鑑定評価額	665
(A) 賃貸事業収益 小計	19,200		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	18,857		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	343		鑑定評価額	439
(B) 賃貸事業費用 小計	10,248			
物件管理等委託費	1,487			
公租公課	1,337			
水道光熱費	224			
修繕費	1,033			
保険料	53			
営業広告費等	373			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	575			
減価償却費	4,412			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,952			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-027

物件の名称：wiIIDo日比野

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目9番22号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目931番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	317
	面積	262.25㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年1月16日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	823.64㎡	賃貸可能面積	767.25㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	22,152
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,089	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	93.5	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	338	
(A) 賃貸事業収益 小計	11,379	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	11,105	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	274	鑑定評価額	259	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,568			
物件管理等委託費	1,075			
公租公課	712			
水道光熱費	150			
修繕費	731			
保険料	30			
営業広告費等	472			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	198			
減価償却費	3,196			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,811			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-5-040

物件の名称: wiIIDo千代田

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中区千代田一丁目1005番、1006番1	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	633
	面積	322.07㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成18年7月29日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	60
	延床面積	1,527.08㎡	賃貸可能面積	1,445.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,516
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,610
信託期間満了日	平成29年5月31日		期末稼働率(%)	95.0
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	633
(A) 賃貸事業収益 小計	23,060		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	22,398		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	661		鑑定評価額	502
(B) 賃貸事業費用 小計	12,384			
物件管理等委託費	1,749			
公租公課	1,519			
水道光熱費	327			
修繕費	674			
保険料	55			
営業広告費等	514			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	41			
減価償却費	6,753			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,675			
物件特性/地域特性				
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。				
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

物件の名称: wiIIDo太閤通

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号	タイプ	ワンルーム
	(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	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,120
	面積	856.71㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年8月24日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	98
	延床面積	3,190.39㎡	賃貸可能面積	3,127.32㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	78,741
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,510
信託期間満了日		平成29年5月31日	期末稼働率(%)	94.0
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		バス・スルー型		
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	1,120
(A) 賃貸事業収益 小計	41,274		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	40,097		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,177		鑑定評価額	954
(B) 賃貸事業費用 小計	21,790			
物件管理等委託費	2,466			
公租公課	2,395			
水道光熱費	456			
修繕費	2,201			
保険料	98			
営業広告費等	805			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,053			
減価償却費	11,563			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,484			
物件特性/地域特性				
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ましい「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いた感じがあり、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。				
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

物件の名称：wilDo金山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号 愛知県名古屋市熱田区沢下町102番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	工業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	370
	面積	489.37㎡	前所有者	合同会社Rブリッジ
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成18年9月14日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	930.03㎡	賃貸可能面積	892.44㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	27,336
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,118	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	94.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	370	
(A) 賃貸事業収益 小計	14,428	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	13,844	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	583	鑑定評価額	308	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,077			
物件管理等委託費	1,292			
公租公課	852			
水道光熱費	171			
修繕費	593			
保険料	30			
営業広告費等	295			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	294			
減価償却費	3,796			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,350			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-043

物件の名称：wiIIDo金山沢下

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号 愛知県名古屋市熱田区沢下町201番、 213番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	工業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	375
	面積	517.01㎡	前所有者	合同会社Rブリッジ
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年1月18日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	1,017.76㎡	賃貸可能面積	970.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,000
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,052	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	375
(A) 賃貸事業収益 小計	15,262		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	14,749		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	512		鑑定評価額	319
(B) 賃貸事業費用 小計	8,052			
物件管理等委託費	1,332			
公租公課	956			
水道光熱費	142			
修繕費	357			
保険料	34			
営業広告費等	264			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	291			
減価償却費	3,923			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,209			
物件特性/地域特性				
<p>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又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。</p>				
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

物件の名称: wiIIDo勝川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県春日井市旭町一丁目2番1、 2番2	タイプ ワンルーム	
			エリア 3大都市圏	
			特定資産の種類 信託受益権	
土地	用途地域	商業地域	取得年月日 平成19年6月28日	
	所有形態	所有権	取得価格(百万円) 503	
	面積	402.08㎡	前所有者 合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年2月15日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	延床面積	1,601.41㎡	賃貸可能面積	1,548.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,296
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,973	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	98.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年5月1日	
		鑑定評価額	503	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,325	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	21,487	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,837	鑑定評価額	487	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,373			
物件管理等委託費	1,579			
公租公課	1,566			
水道光熱費	770			
修繕費	1,079			
保険料	52			
営業広告費等	673			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	201			
減価償却費	5,700			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,951			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-057

物件の名称：ステージア黄金

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15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	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	600
	面積	438.00㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成19年2月17日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	67
	延床面積	1,725.48㎡	賃貸可能面積	1,651.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,060
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,046	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	94.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年6月8日	
		鑑定評価額	600	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,562	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	20,952	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	609	鑑定評価額	460	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,216			
物件管理等委託費	1,874			
公租公課	1,636			
水道光熱費	267			
修繕費	1,117			
保険料	55			
営業広告費等	599			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	380			
減価償却費	6,534			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,345			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-063

物件の名称：willDo稲永

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市港区十一屋二丁目 322番地	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市港区十一屋二丁目322番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	工業地域	取得年月日	平成19年8月31日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	641
	面積	1,229.59㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年3月28日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	91
	延床面積	2,457.69㎡	賃貸可能面積	2,348.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,800
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,320	
信託期間満了日	平成29年8月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型(サブマスターリースにおいて賃料保証型)			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年8月1日	
		鑑定評価額	641	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,400	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	26,400	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	529	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,205			
物件管理等委託費	1,482			
公租公課	2,273			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	71			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	7,629			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,194			
物件特性 / 地域特性				
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。				
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。

[前△](#) [次△](#)

物件番号: 0-5-066

物件の名称: willDo東別院

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号 愛知県名古屋市中区富士見町1723番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年11月7日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	703
	面積	358.22㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/100%		
建物	建築時期	平成19年6月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	1,769.62㎡	賃貸可能面積	1,640.76㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	53,360
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,676	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年8月20日
			鑑定評価額	703
(A) 賃貸事業収益 小計	26,923	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	26,247	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	676	鑑定評価額	610	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,556			
物件管理等委託費	1,781			
公租公課	2,057			
水道光熱費	226			
修繕費	1,078			
保険料	58			
営業広告費等	809			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	376			
減価償却費	7,418			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,367			
物件特性 / 地域特性				
<p>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・事業所等が立ち並び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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-081

物件の名称：wilDo松原

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号 愛知県名古屋市中区松原二丁目1601番、 1619番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年12月14日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	549
	面積	350.21㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年8月7日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,395.41㎡	賃貸可能面積	1,344.60㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,036
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,894
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	98.1
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年12月1日
			鑑定評価額	549
(A) 賃貸事業収益 小計	21,381		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	20,731		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	649		鑑定評価額	478
(B) 賃貸事業費用 小計	11,248			
物件管理等委託費	1,480			
公租公課	1,550			
水道光熱費	197			
修繕費	1,060			
保険料	43			
営業広告費等	598			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	180			
減価償却費	5,388			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,133			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-082

物件の名称：willDo四日市鶴の森

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	三重県四日市市鶴の森二丁目12番17号 三重県四日市市鶴の森二丁目759番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年12月14日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	529
	面積	1,064.79㎡	前所有者	SBIプランナーズ株式会社
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成19年9月25日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	2,426.31㎡	賃貸可能面積	2,160.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,005
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,475
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	100.0
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年12月1日
			鑑定評価額	558
(A) 賃貸事業収益 小計	26,068		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	24,181		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,886		鑑定評価額	480
(B) 賃貸事業費用 小計	13,128			
物件管理等委託費	1,742			
公租公課	1,433			
水道光熱費	880			
修繕費	483			
保険料	60			
営業広告費等	735			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	165			
減価償却費	6,876			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,940			
物件特性/地域特性				
<p>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、「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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-086

物件の名称：wiIldo代官町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市東区代官町40番 6 愛知県名古屋市東区代官町4005番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、商業地域	取得年月日	平成20年5月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	655
	面積	454.49㎡	前所有者	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
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成20年3月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	55
	延床面積	1,408.79㎡	賃貸可能面積	1,320.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,922
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,684	
信託期間満了日	平成30年5月31日	期末稼働率(%)	98.2	
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	バス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷エライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成20年5月1日	
		鑑定評価額	655	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,726	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	22,167	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	558	鑑定評価額	544	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,749			
物件管理等委託費	1,786			
公租公課	2,149			
水道光熱費	354			
修繕費	453			
保険料	51			
営業広告費等	482			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	181			
減価償却費	6,539			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,977			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-088

物件の名称：willDo高畑

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地 愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成20年6月27日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	494
	面積	348.00㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成20年3月8日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,700.70㎡	賃貸可能面積	1,319.22㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,056
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,302
信託期間満了日	平成30年6月30日		期末稼働率(%)	98.1
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成20年6月10日
			鑑定評価額	501
(A) 賃貸事業収益 小計	18,853		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	18,290		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	563		鑑定評価額	426
(B) 賃貸事業費用 小計	12,083			
物件管理等委託費	1,573			
公租公課	1,737			
水道光熱費	160			
修繕費	989			
保険料	49			
営業広告費等	997			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	207			
減価償却費	5,618			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,770			
物件特性/地域特性				
<p>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」駅までは約16分と中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>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温水洗浄便座を備える等、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おります。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-109

物件の名称：ドーム高峯

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1号 愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種低層住居専用地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	140
	面積	983.60㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	100%/30%		
建物	建築時期	平成元年3月17日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	943.98㎡	賃貸可能面積	915.96㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,880
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,879	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	94.5	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	140	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,730	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	10,183	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	546	鑑定評価額	148	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,071			
物件管理等委託費	819			
公租公課	692			
水道光熱費	420			
修繕費	2,007			
保険料	30			
営業広告費等	266			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	425			
減価償却費	1,009			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,658			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は地下鉄名城線「八事日赤」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の東方の戸建住宅、低層共同住宅のほか寺院、大規模医療機関、駐車場等も散見される閑静な住宅地域です。また、名古屋大学等の文教施設が集中立地する地域にも近接するため、学生向けの賃貸住宅の需要が根強いほか、今後は、交通利便性の高さから、ファミリー向け賃貸住宅の需要も高まることが予想されます。</p> <p>当該物件は、地上4階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-110

物件の名称：ドーム四ッ谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目 31番1号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目 31番1	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種低層住居専用地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	126
	面積	812.09㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	100%/50%		
建物	建築時期	昭和63年2月23日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	776.50㎡	賃貸可能面積	765.87㎡
	構造/階数	RC陸屋根3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	18,396
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,713	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	126	
(A) 賃貸事業収益 小計	9,355	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	8,821	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	533	鑑定評価額	123	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,276			
物件管理等委託費	694			
公租公課	566			
水道光熱費	356			
修繕費	1,230			
保険料	27			
営業広告費等	395			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	70			
減価償却費	534			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,079			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は地下鉄東山線「本山」駅から徒歩約13分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の戸建住宅、低層共同住宅が建ち並び閑静な住宅地域です。また、名古屋大学や南山大学に比較的近いことから学生向けのアパートが多く、住環境の良好さからファミリー向けの共同住宅も多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上3階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
本物件の土地と、北側隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号:0-6-014

物件の名称:wilIDo市岡

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番5号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番10、11番12	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、第2種住居地域	取得年月日	平成18年6月22日
			取得価格(百万円)	722
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	面積	465.92㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/80%		
建物	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	62
	延床面積	2,276.36㎡	賃貸可能面積	1,682.06㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,001
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,311	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	96.8	
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	バス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	752	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,129	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	24,394	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,735	鑑定評価額	602	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,665			
物件管理等委託費	1,562			
公租公課	1,975			
水道光熱費	366			
修繕費	2,329			
保険料	64			
営業広告費等	1,333			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	27			
減価償却費	7,255			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	10,464			
物件特性/地域特性				
<p>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温水洗浄便座、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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-015

物件の名称: wiIldo海老江

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市福島区海老江五丁目7番13	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	350
	面積	204.06㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
	建築時期	平成18年2月8日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	949.82㎡	賃貸可能面積	763.63㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,682
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	612	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	92.8	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年2月1日	
		鑑定評価額	366	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,459	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	12,247	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	212	鑑定評価額	315	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,284			
物件管理等委託費	863			
公租公課	780			
水道光熱費	201			
修繕費	612			
保険料	28			
営業広告費等	103			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	300			
減価償却費	3,395			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,174			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-016

物件の名称: wiIIDo今福西

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	413
	面積	275.18㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成17年10月13日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	1,258.40㎡	賃貸可能面積	1,040.41㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	29,268
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,427	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	432	
(A) 賃貸事業収益 小計	14,455	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	14,087	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	368	鑑定評価額	318	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,996			
物件管理等委託費	948			
公租公課	1,140			
水道光熱費	197			
修繕費	967			
保険料	34			
営業広告費等	738			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	281			
減価償却費	3,937			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,459			
物件特性/地域特性				
<p>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。ベ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、システムキッチン、オートロック、ボックス型ゴミ置場を完備しています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-017

物件の名称：メゾンフローラ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	兵庫県神戸市中央区花隈町17番27 兵庫県神戸市中央区花隈町17番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	584
	面積	470.40㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成2年6月1日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	38
	延床面積	2,064.56㎡	賃貸可能面積	1,686.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根・スレート葺8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,171
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	11,699
信託期間満了日	平成28年6月30日		期末稼働率(%)	95.3
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年3月15日
			鑑定評価額	600
(A) 賃貸事業収益 小計	20,899		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	19,766		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,132		鑑定評価額	427
(B) 賃貸事業費用 小計	10,306			
物件管理等委託費	1,457			
公租公課	1,314			
水道光熱費	404			
修繕費	2,198			
保険料	56			
営業広告費等	395			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	68			
減価償却費	3,660			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,593			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-018

物件の名称：ウィンドフォー南本町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号 兵庫県伊丹市南本町六丁目9番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	307
	面積	542.14㎡	前所有者	有限会社TENRANZAN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成3年7月11日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	39
	延床面積	1,072.52㎡	賃貸可能面積	926.18㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	24,636
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,753
信託期間満了日	平成27年12月31日		期末稼働率(%)	97.7
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年9月30日
			鑑定評価額	316
(A) 賃貸事業収益 小計	12,588		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	12,465		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	123		鑑定評価額	185
(B) 賃貸事業費用 小計	6,586			
物件管理等委託費	936			
公租公課	794			
水道光熱費	312			
修繕費	1,051			
保険料	34			
営業広告費等	70			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	428			
減価償却費	2,208			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,002			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-028

物件の名称: willDo新大阪 s

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目 8番10	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目 8番5	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	285
	面積	168.94㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成17年10月17日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	883.00㎡	賃貸可能面積	628.56㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,904
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	853	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	297	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,337	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	10,179	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	158	鑑定評価額	234	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,122			
物件管理等委託費	881			
公租公課	784			
水道光熱費	173			
修繕費	171			
保険料	23			
営業広告費等	187			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	102			
減価償却費	2,797			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,215			
物件特性 / 地域特性				
<p>大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-029

物件の名称：グランメール東淀川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目336番2、336番7	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	236
	面積	381.62㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/80%		
建物	建築時期	平成17年2月25日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	614.51㎡	賃貸可能面積	585.30㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	16,992
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	485	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	96.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	246	
(A) 賃貸事業収益 小計	9,007	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	8,286	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	721	鑑定評価額	189	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,174			
物件管理等委託費	738			
公租公課	572			
水道光熱費	324			
修繕費	1,133			
保険料	21			
営業広告費等	246			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	104			
減価償却費	2,034			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,832			
物件特性 / 地域特性				
<p>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在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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-030

物件の名称：willDo深江南

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	タイプ	ワンルーム
	(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	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	184
	面積	282.11㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成17年11月19日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	16
	延床面積	669.96㎡	賃貸可能面積	561.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	13,980
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	601	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	191	
(A) 賃貸事業収益 小計	7,110	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	6,889	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	221	鑑定評価額	154	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,887			
物件管理等委託費	606			
公租公課	613			
水道光熱費	37			
修繕費	700			
保険料	18			
営業広告費等	215			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	77			
減価償却費	1,620			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,222			
物件特性 / 地域特性				
大阪府営地下鉄中央線「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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号: 0-6-044

物件の名称: willDo大日

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号 大阪府守口市八雲東町二丁目228番12	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	217
	面積	234.18㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成18年1月23日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	692.04㎡	賃貸可能面積	583.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	16,608
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,101	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	95.0	
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			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	217
(A) 賃貸事業収益 小計	9,388	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	8,406	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	982	鑑定評価額	188	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,279			
物件管理等委託費	751			
公租公課	581			
水道光熱費	271			
修繕費	840			
保険料	20			
営業広告費等	421			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	17			
減価償却費	2,376			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,108			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-046

物件の名称：willDo塚本

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	タイプ	ワンルーム
	(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	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種住居地域 第1種住居地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	730
	面積	613.62㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/80%		
建物	建築時期	平成18年3月30日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	2,175.21㎡	賃貸可能面積	1,711.17㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	54,934
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,749	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.5	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	730	
(A) 賃貸事業収益 小計	28,191	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	27,220	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	971	鑑定評価額	662	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,908			
物件管理等委託費	1,724			
公租公課	1,941			
水道光熱費	330			
修繕費	1,625			
保険料	64			
営業広告費等	863			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	322			
減価償却費	7,285			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,283			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-047

物件の名称: wiIIDo天満橋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号 大阪府大阪市中央区石町二丁目9番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	338
			前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号
	面積	169.28㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成17年9月13日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	801.51㎡	賃貸可能面積	678.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	21,924
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,002	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	338
(A) 賃貸事業収益 小計	11,287		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	10,832		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	455		鑑定評価額	265
(B) 賃貸事業費用 小計	6,460			
物件管理等委託費	896			
公租公課	745			
水道光熱費	259			
修繕費	258			
保険料	25			
営業広告費等	230			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	239			
減価償却費	3,055			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,826			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-048

物件の名称：willDo堺筋本町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市中央区材木町2番15号 大阪府大阪市中央区材木町21番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	325
	面積	178.06㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成18年9月9日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	974.21㎡	賃貸可能面積	740.28㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,994
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,202
信託期間満了日	平成29年5月31日		期末稼働率(%)	95.2
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	325
(A) 賃貸事業収益 小計	10,897		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	10,403		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	494		鑑定評価額	233
(B) 賃貸事業費用 小計	7,366			
物件管理等委託費	939			
公租公課	603			
水道光熱費	221			
修繕費	770			
保険料	26			
営業広告費等	701			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	175			
減価償却費	3,177			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,530			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-049

物件の名称: willDo谷町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市中央区谷町七丁目 6 番11号 大阪府大阪市中央区谷町七丁目18番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種住居地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,040
	面積	678.05m ²	前所有者	合同会社Rブリッジ
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成19年1月15日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	2,213.11m ²	賃貸可能面積	1,927.80m ²
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	66,156
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,295	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.1	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	1,040
(A) 賃貸事業収益 小計	33,962		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	33,316		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	646		鑑定評価額	822
(B) 賃貸事業費用 小計	14,577			
物件管理等委託費	2,079			
公租公課	1,423			
水道光熱費	330			
修繕費	593			
保険料	65			
営業広告費等	759			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	973			
減価償却費	7,602			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,385			
物件特性/地域特性				
<p>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)、「心齋橋」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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				

物件番号：0-6-050

物件の名称：willDo難波 w

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	タイプ	ワンルーム
		大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番25、9番26	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	486
	面積	308.00㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60%		
建物	建築時期	平成18年3月3日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	1,543.78㎡	賃貸可能面積	1,146.51㎡
	構造/階数	RC合金メッキ鋼板葺 陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	34,095
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	298	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	97.8	
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			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	486
(A) 賃貸事業収益 小計	16,932	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	16,240	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	691	鑑定評価額	381	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,186			
物件管理等委託費	1,171			
公租公課	1,291			
水道光熱費	221			
修繕費	1,780			
保険料	44			
営業広告費等	759			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	67			
減価償却費	5,099			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,746			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-051

物件の名称：willDo難波 w

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	690
			前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	面積	301.30㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成18年8月10日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	2,260.40㎡	賃貸可能面積	1,699.50㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,980
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	449	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	97.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	690	
(A) 賃貸事業収益 小計	24,707	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	24,324	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	382	鑑定評価額	556	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,846			
物件管理等委託費	1,531			
公租公課	1,922			
水道光熱費	367			
修繕費	641			
保険料	64			
営業広告費等	550			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	57			
減価償却費	7,961			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,860			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-052

物件の名称：是空弁天

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号 大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	466
	面積	282.06㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年4月12日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,277.22㎡	賃貸可能面積	1,092.49㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	32,352
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,409
信託期間満了日	平成29年5月31日		期末稼働率(%)	95.9
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	466
(A) 賃貸事業収益 小計	19,083		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	14,483		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	4,599		鑑定評価額	383
(B) 賃貸事業費用 小計	12,553			
物件管理等委託費	967			
公租公課	932			
水道光熱費	98			
修繕費	3,157			
保険料	40			
営業広告費等	1,811			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	223			
減価償却費	4,571			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,529			
物件特性/地域特性				
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ンマンションで、良好に管理されています。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：0-6-058

物件の名称：willDo鶴見諸口

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号 大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1100番3	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	工業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	180
	面積	294.19㎡	前所有者	有限会社リプラスロード3
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成17年3月13日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	16
	延床面積	617.64㎡	賃貸可能面積	571.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	14,244
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,362	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年5月1日
			鑑定評価額	180
(A) 賃貸事業収益 小計	7,820	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	6,990	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	829	鑑定評価額	154	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,059			
物件管理等委託費	515			
公租公課	541			
水道光熱費	50			
修繕費	986			
保険料	16			
営業広告費等	316			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	56			
減価償却費	1,577			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,761			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-059

物件の名称：wilIDo浜崎通

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号 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	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	2,280
	面積	1,505.03㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年2月28日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	199
	延床面積	6,779.61㎡	賃貸可能面積	5,886.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	172,305
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	9,031
信託期間満了日	平成29年6月30日		期末稼働率(%)	96.5
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年5月23日
			鑑定評価額	2,280
(A) 賃貸事業収益 小計	87,970		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	84,987		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,982		鑑定評価額	1,950
(B) 賃貸事業費用 小計	43,258			
物件管理等委託費	4,738			
公租公課	6,677			
水道光熱費	859			
修繕費	2,468			
保険料	194			
営業広告費等	3,114			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,802			
減価償却費	22,653			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	44,711			
物件特性/地域特性				
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・交通便利性の両面から、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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-060

物件の名称: willDo南森町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号 大阪府大阪市北区西天満三丁目10番7、 11番、12番	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	493
			前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
				面積
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%			
建物	建築時期	平成19年3月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	1,163.88㎡	賃貸可能面積	1,028.48㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	34,962
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,573	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年5月1日	
		鑑定評価額	493	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,674	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	17,239	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	434	鑑定評価額	423	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,047			
物件管理等委託費	1,290			
公租公課	1,208			
水道光熱費	222			
修繕費	183			
保険料	32			
営業広告費等	416			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	189			
減価償却費	3,753			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,626			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-064

物件の名称：willDo松屋町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号	タイプ	ワンルーム
		大阪府大阪市中央区松屋町住吉8番1、 121番2	エリア	3大都市圏
		大阪府大阪市中央区神崎町68番2	特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年8月31日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	810
	面積	253.12㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成19年4月16日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	60
	延床面積	2,038.64㎡	賃貸可能面積	1,865.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	55,392
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	2,250
信託期間満了日	平成29年8月31日		期末稼働率(%)	96.8
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年8月1日
			鑑定評価額	810
(A) 賃貸事業収益 小計	30,070		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	27,992		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,078		鑑定評価額	753
(B) 賃貸事業費用 小計	16,006			
物件管理等委託費	1,817			
公租公課	2,087			
水道光熱費	1,110			
修繕費	941			
保険料	61			
営業広告費等	617			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	513			
減価償却費	8,108			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,063			
物件特性/地域特性				
<p>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に応じられ得る仕様となっています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-067

物件の名称：wiIldo新大阪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番71	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年11月7日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	861
	面積	495.86㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年6月13日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	1,867.87㎡	賃貸可能面積	1,713.36㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	63,791
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,647	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年8月1日	
		鑑定評価額	861	
(A) 賃貸事業収益 小計	33,221	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	31,501	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,719	鑑定評価額	755	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,645			
物件管理等委託費	1,779			
公租公課	2,133			
水道光熱費	486			
修繕費	1,541			
保険料	65			
営業広告費等	991			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	269			
減価償却費	8,629			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,576			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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バ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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-083

物件の名称：willDo三宮イースト

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目362番1	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域	取得年月日	平成19年12月14日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	731
	面積	618.45㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	300%/80%、288%/60%		
建物	建築時期	平成19年8月24日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	2,061.71㎡	賃貸可能面積	1,760.15㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	53,532
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,918
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	100.0
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年12月1日
			鑑定評価額	731
(A) 賃貸事業収益 小計	27,756		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	25,988		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,767		鑑定評価額	643
(B) 賃貸事業費用 小計	15,570			
物件管理等委託費	1,930			
公租公課	2,293			
水道光熱費	294			
修繕費	802			
保険料	62			
営業広告費等	616			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	201			
減価償却費	8,619			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,185			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
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

物件の名称: wiIIDo上新庄w

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府吹田市東御旅町5番54号 大阪府吹田市東御旅町5123番15、 5123番16、5123番17、5123番18	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	工業地域	取得年月日	平成19年12月14日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	366
	面積	767.92㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年6月15日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	987.00㎡	賃貸可能面積	912.95㎡
	構造/階数	RCスレート葺8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,305
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,002
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	96.8
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年12月1日
			鑑定評価額	366
(A) 賃貸事業収益 小計	13,233		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	12,433		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	799		鑑定評価額	300
(B) 賃貸事業費用 小計	7,390			
物件管理等委託費	973			
公租公課	1,130			
水道光熱費	154			
修繕費	601			
保険料	29			
営業広告費等	689			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	84			
減価償却費	2,976			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,843			
物件特性/地域特性				
<p>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、温水洗浄便座やエアコン・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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-085

物件の名称：スチューデントハイツ九条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号 大阪府大阪市西区九条三丁目19番17	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成20年2月29日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	537
	面積	657.74㎡(注)	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス8号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成12年2月4日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	1,371.05㎡	賃貸可能面積	1,260.36㎡
	構造/階数	RCルーフィング葺10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,588
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	1,635
信託期間満了日	平成30年2月28日		期末稼働率(%)	95.2
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成20年2月15日
			鑑定評価額	567
(A) 賃貸事業収益 小計	21,129		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	19,805		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,323		鑑定評価額	455
(B) 賃貸事業費用 小計	10,860			
物件管理等委託費	1,681			
公租公課	1,176			
水道光熱費	675			
修繕費	1,802			
保険料	37			
営業広告費等	653			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	297			
減価償却費	3,785			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,268			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
本物件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。

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：0-6-111

物件の名称：アプレスト新大阪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号	タイプ	ワンルーム
		大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番7他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,391
	面積	766.13㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%・400%/80%		
建物	建築時期	平成8年3月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92
	延床面積	4,269.71㎡	賃貸可能面積	2,984.64㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	151,016
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	75,440	
信託期間満了日	平成26年11月30日	期末稼働率(%)	66.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷エライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,391
(A) 賃貸事業収益 小計	80,615	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	76,699	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	3,915	鑑定評価額	1,380	
(B) 賃貸事業費用 小計	51,925			
物件管理等委託費	22,217			
公租公課	3,768			
水道光熱費	4,748			
修繕費	1,716			
保険料	135			
営業広告費等	1,091			
信託報酬	825			
その他賃貸事業費用	4,855			
減価償却費	12,565			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,689			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は「新大阪」駅から徒歩約9分に位置し、周辺地域は、JR東海道線・東海道新幹線「新大阪」駅の北方の中層の事務所ビル・店舗付共同住宅の建ち並ぶ地域で、低層階に店舗、事務所が入居し、上層階を住宅とする形態の物件利用が比較的多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上10階建の単身者向けを中心とした賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-112 物件の名称：アプレスト桜川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番22他	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	385
	面積	361.99㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
	建築時期	平成12年8月29日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,129.50㎡	賃貸可能面積	1,009.92㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	35,712
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,710	
信託期間満了日	平成26年11月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	385	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,270	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	17,191	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,079	鑑定評価額	422	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,776			
物件管理等委託費	1,386			
公租公課	918			
水道光熱費	682			
修繕費	540			
保険料	38			
営業広告費等	582			
信託報酬	250			
その他賃貸事業費用	127			
減価償却費	3,250			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,494			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件はJR関西本線「JR難波」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の中高層共同住宅、戸建住宅のほか、営業所、事務所等も混在する地域です。この地域は、大阪を代表する地下街「なんばウォーク」に連絡し、地下鉄四つ橋線及び御堂筋線「なんば」駅をはじめ、「ミナミ」の繁華街へのアクセスも容易であるなど大阪の中心商業地域へのアクセスに優れた立地であることから、事務所等の跡地が中高層共同住宅へと転用されるケースが、近年、比較的多く見られます。</p> <p>当該物件は、地上9階建の単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-113

物件の名称: プロスペクト美章園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目 2番20号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目 6番3	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	277
	面積	313.24㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成17年10月1日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	961.93㎡	賃貸可能面積	901.26㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	22,963
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,344	
信託期間満了日	平成28年2月28日	期末稼働率(%)	96.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	277	
(A) 賃貸事業収益 小計	11,731	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	11,469	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	262	鑑定評価額	285	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,430			
物件管理等委託費	948			
公租公課	822			
水道光熱費	115			
修繕費	518			
保険料	27			
営業広告費等	285			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	217			
減価償却費	1,895			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,300			
物件特性/地域特性				
当該物件は、JR阪和線「美章園」駅から徒歩約3分に位置します。「美章園」駅から「天王寺」駅まで約3分と大阪中心部へのアクセスも良好で生活利便性も優れています。当該物件は、1階に店舗を有する地上6階建の主に単身者向けの賃貸用住宅です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-114 物件の名称：プロスペクト中之島

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府大阪市北区中之島四丁目2番40号	タイプ	ワンルーム
		大阪府大阪市北区中之島四丁目9番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	370.61㎡	取得価格(百万円)	734
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成18年8月31日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	2,168.78㎡	賃貸可能面積	1,615.05㎡
	構造/階数	RC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	59,268
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,892	
信託期間満了日	平成28年9月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	734	
(A) 賃貸事業収益 小計	31,033	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	29,158	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,874	鑑定評価額	724	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,919			
物件管理等委託費	1,844			
公租公課	2,062			
水道光熱費	400			
修繕費	1,103			
保険料	66			
営業広告費等	1,727			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	358			
減価償却費	6,356			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,114			
物件特性/地域特性				
当該物件は、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩約8分に位置します。本物件より中之島、淀屋橋のエリア中心部は徒歩圏であり、その他市内中心部へのアクセスも良好です。平成20年10月に京阪電鉄中之島線が開業し、本物件近くに「中之島」駅が新設されたことから、交通の利便性が向上しました。本物件はシングルタイプ63戸で主に単身者向けの物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-116

物件の名称：プロスペクト豊中部

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府豊中市服部元町二丁目2番18 大阪府豊中市服部元町二丁目1番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	366
	面積	352.75㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成17年12月5日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,340.63㎡	賃貸可能面積	981.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,096
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,000	
信託期間満了日	平成28年2月28日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	366	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,073	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	15,048	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	25	鑑定評価額	356	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,614			
物件管理等委託費	1,030			
公租公課	1,062			
水道光熱費	226			
修繕費	55			
保険料	37			
営業広告費等	-			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	99			
減価償却費	3,503			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,458			
物件特性/地域特性				
当該物件は、阪急宝塚線「服部」駅から徒歩5分に位置します。「服部」駅から阪急「梅田」駅まで約15分と中心部へのアクセス及び利便施設も良好です。当該物件は、地上8階建の単身者向けの賃貸用住宅です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-117

物件の名称：プロスペクト下鴨

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	京都市京都市左京区下鴨西本町48番2 京都市京都市左京区下鴨西本町48番2他	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	281
	面積	234.53㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	732.93㎡	賃貸可能面積	675.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	22,491
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,183	
信託期間満了日	平成28年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	281	
(A) 賃貸事業収益 小計	11,454	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	10,832	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	621	鑑定評価額	267	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,451			
物件管理等委託費	956			
公租公課	640			
水道光熱費	390			
修繕費	382			
保険料	18			
営業広告費等	373			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	84			
減価償却費	2,004			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,003			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅徒歩約13分に位置し、「北大路」駅から「四条」駅まで約10分、「京都」駅まで約13分と京都中心部へのアクセスも良好です。周辺は有名社寺、各種の大学等が多い地域です。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地上6階建の主に学生及び単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-118

物件の名称：プロスペクト河原町五条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	京都府京都市下京区寺町通五条上る 西橋詰町758番地6	タイプ	ワンルーム
	(地番)	京都府京都市下京区寺町通五条上る 西橋詰町755番1他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	583
	面積	234.98㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成19年1月7日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	1,928.13㎡	賃貸可能面積	1,523.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	51,007
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,381	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	583	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,099	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	23,513	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,585	鑑定評価額	597	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,910			
物件管理等委託費	1,748			
公租公課	1,679			
水道光熱費	901			
修繕費	999			
保険料	57			
営業広告費等	1,163			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	216			
減価償却費	4,143			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,189			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、京阪電気鉄道京阪本線「五条」駅より徒歩約3分に位置し、京都一の繁華街である「四条通り」に徒歩約9～12分と利便性も良好です。</p> <p>当該物件は、1・2階に店舗を有する地上12階建の主に単身者向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-119 物件の名称：グランシス江坂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	大阪府吹田市広芝町18番31号 大阪府吹田市広芝町18番地12	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成23年3月25日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,260
	面積	695.05㎡	前所有者	大和システム株式会社
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成20年2月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	90
	延床面積	3,485.92㎡	賃貸可能面積	2,623.86㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	108,702
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,798	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成23年2月1日
			鑑定評価額	1,350
(A) 賃貸事業収益 小計	59,398	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	52,582	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	6,816	鑑定評価額	1,350	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,275			
物件管理等委託費	3,333			
公租公課	-			
水道光熱費	1,568			
修繕費	2,065			
保険料	115			
営業広告費等	4,157			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	554			
減価償却費	12,481			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,122			
物件特性 / 地域特性				
<p>大阪府営御堂筋線「江坂」駅より徒歩約7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1階共用部にロビーやテラスを配し、内外装等の仕上げ、設備水準を含め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の需要が見込める物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号: 0-7-068

物件の名称: willDo岡山駅西口

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	岡山県岡山市北区昭和町11番17号 岡山県岡山市昭和町19番、20番	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年11月7日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,220
	面積	778.56㎡	前所有者	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
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成19年9月13日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	109
	延床面積	3,930.06㎡	賃貸可能面積	3,794.40㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	91,644
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,287	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	98.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社ケイアイコミュニティ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年10月1日
			鑑定評価額	1,220
(A) 賃貸事業収益 小計	49,688		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	45,000		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	4,687		鑑定評価額	1,090
(B) 賃貸事業費用 小計	25,570			
物件管理等委託費	2,166			
公租公課	2,721			
水道光熱費	1,776			
修繕費	2,222			
保険料	104			
営業広告費等	1,153			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	193			
減価償却費	14,481			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,117			
物件特性 / 地域特性				
<p>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71万人の都市であり、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。</p> <p>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、温水洗浄便座等が備え付けられた物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-7-087

物件の名称：wi l l Do岡山大供

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号 岡山県岡山市大供三丁目1番103、 1番105、1番106、1番144	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成20年5月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,040
	面積	595.92㎡	前所有者	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
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成20年3月11日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	98
	延床面積	3,546.29㎡	賃貸可能面積	3,446.94㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	82,602
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,446	
信託期間満了日	平成30年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社ケイアイコミュニティ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成20年5月1日
			鑑定評価額	1,040
(A) 賃貸事業収益 小計	44,044	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	40,775	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	3,269	鑑定評価額	944	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,653			
物件管理等委託費	2,250			
公租公課	3,288			
水道光熱費	1,656			
修繕費	989			
保険料	108			
営業広告費等	831			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	82			
減価償却費	11,694			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,391			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
<p>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。</p> <p>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</p>				

物件番号：0-9-019

物件の名称：スターズ内山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	福岡県北九州市小倉北区木町三丁目9番2、10番2	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	160
	面積	176.29㎡	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成7年11月27日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	609.74㎡	賃貸可能面積	567.19㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	11,130
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	244	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	92.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年9月30日
			鑑定評価額	166
(A) 賃貸事業収益 小計	6,073		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	5,869		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	204		鑑定評価額	61
(B) 賃貸事業費用 小計	7,650			
物件管理等委託費	586			
公租公課	448			
水道光熱費	209			
修繕費	4,612			
保険料	22			
営業広告費等	62			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	36			
減価償却費	1,672			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,577			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-9-020 物件の名称：内山南小倉駅前ビル

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	福岡県北九州市小倉北区弁天町5番2号 福岡県北九州市小倉北区弁天町21番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	579
	面積	916.08㎡	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成4年12月3日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・ 事務所・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	4,065.76㎡	賃貸可能面積	3,347.48㎡
	構造/階数	SRC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,483
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,790	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	96.3	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年9月30日
			鑑定評価額	603
(A) 賃貸事業収益 小計	22,578		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	21,849		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	728		鑑定評価額	346
(B) 賃貸事業費用 小計	18,276			
物件管理等委託費	1,941			
公租公課	2,276			
水道光熱費	809			
修繕費	5,175			
保険料	149			
営業広告費等	367			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	311			
減価償却費	6,545			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,301			
物件特性 / 地域特性				
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す。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-9-021

物件の名称：willDo唐人町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	福岡県福岡市中央区地行一丁目6番2号 福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	209
	面積	144.20m ²	前所有者	有限会社TENRANZAN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成17年3月19日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	24
	延床面積	754.26m ²	賃貸可能面積	538.00m ²
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	14,160
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	241	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	96.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年9月30日
			鑑定評価額	217
(A) 賃貸事業収益 小計	7,426		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	6,892		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	534		鑑定評価額	126
(B) 賃貸事業費用 小計	5,507			
物件管理等委託費	844			
公租公課	662			
水道光熱費	190			
修繕費	965			
保険料	23			
営業広告費等	708			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	84			
減価償却費	2,028			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,919			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-9-022

物件の名称：ストリームライン大濠

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号 福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目四区 161番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	382
	面積	469.02㎡	前所有者	平成建設株式会社
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成18年3月23日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,627.55㎡	賃貸可能面積	1,249.52㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	32,772
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	204	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	435	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,377	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	16,131	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,245	鑑定評価額	364	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,433			
物件管理等委託費	1,121			
公租公課	1,279			
水道光熱費	251			
修繕費	1,599			
保険料	38			
営業広告費等	661			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	301			
減価償却費	3,180			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,943			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-9-053

物件の名称: willDo中洲

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号 福岡県福岡市博多区中洲五丁目64番1、 71番	タイプ エリア 特定資産の種類	ワンルーム 政令指定都市等 信託受益権
	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	2,460
土地	面積	1,157.64㎡	前所有者	合同会社Rブリッジ
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、600%/80%		
	建築時期	平成19年1月30日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
建物	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	175
	延床面積	6,130.28㎡	賃貸可能面積	5,759.40㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	175,492
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,430
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.3	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット8			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	2,460	
(A) 賃貸事業収益 小計	89,652	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	88,072	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,579	鑑定評価額	1,980	
(B) 賃貸事業費用 小計	36,745			
物件管理等委託費	5,134			
公租公課	4,903			
水道光熱費	1,047			
修繕費	2,637			
保険料	199			
営業広告費等	1,721			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,146			
減価償却費	19,205			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	52,906			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-9-061

物件の名称：willDo呉服町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号 福岡県福岡市博多区中呉服町66番2	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	231
	面積	204.12㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	714.21㎡	賃貸可能面積	666.36㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	17,496
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	174	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年5月1日	
		鑑定評価額	231	
(A) 賃貸事業収益 小計	9,001	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	8,602	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	398	鑑定評価額	177	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,169			
物件管理等委託費	841			
公租公課	659			
水道光熱費	211			
修繕費	418			
保険料	25			
営業広告費等	539			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	506			
減価償却費	2,216			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,831			
物件特性/地域特性				
<p>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いた雰囲気があり、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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：F-1-041 物件の名称：パレドール円山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目2番1号	タイプ	ファミリー
	(地番)	北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目234番18	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	2,236.99㎡	取得価格(百万円)	559
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成元年11月1日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
建物	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	延床面積	5,668.09㎡	賃貸可能面積	4,670.83㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	87,329
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,860	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	89.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	559
(A) 賃貸事業収益 小計	45,700	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	42,285	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	3,415	鑑定評価額	647	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,830			
物件管理等委託費	4,321			
公租公課	3,617			
水道光熱費	1,988			
修繕費	4,882			
保険料	152			
営業広告費等	2,807			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	504			
減価償却費	3,555			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,870			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は北海道札幌市所在の物件です。 札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅より徒歩約7分、同線「西28丁目」駅から徒歩約7分に位置します。「円山公園」駅から地下鉄東西線で「大通」駅まで約5分と都心部へのアクセスも良好です。小・中学校及び商業施設等の利便施設にも近接しているため、生活利便性の高い地域です。本物件はファミリータイプ62戸のファミリー向けの物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-001

物件の名称：ロイヤルガーデン森林公園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号 宮城県仙台市青葉区北根三丁目113番5	タイプ	ファミリー
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	396
	面積	1,200.24㎡	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成元年8月30日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	2,373.27㎡	賃貸可能面積	2,051.07㎡
	構造/階数	RCコンクリート屋根・陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	33,586
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,663	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	97.5	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社ワンアイト・ キャピタル・アドバイザーズ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年11月7日
			鑑定評価額	411
(A) 賃貸事業収益 小計	17,897		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	16,437		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,459		鑑定評価額	230
(B) 賃貸事業費用 小計	12,001			
物件管理等委託費	1,179			
公租公課	958			
水道光熱費	273			
修繕費	2,734			
保険料	67			
営業広告費等	1,140			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	936			
減価償却費	3,961			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,895			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-002

物件の名称：グリーンパーク小松島

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	タイプ	ファミリー
	(地番)	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目16番7、16番9	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	550
	面積	1,371.85㎡	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成2年10月1日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	3,106.12㎡	賃貸可能面積	2,989.02㎡
	構造/階数	SRC・RCルーフィング葺10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,349
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,481	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	96.7	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年11月7日	
		鑑定評価額	571	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,354	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	20,157	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,197	鑑定評価額	369	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,322			
物件管理等委託費	1,431			
公租公課	1,809			
水道光熱費	494			
修繕費	3,101			
保険料	89			
営業広告費等	512			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,147			
減価償却費	4,985			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,032			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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帖のルーバルコニー付)1戸で構成されています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-003

物件の名称：ダイアパレス泉崎

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番3	タイプ	ファミリー
			エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	1,178.88㎡	取得価格(百万円)	355
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	建築時期	平成元年7月11日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
建物	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	延床面積	2,338.89㎡	賃貸可能面積	2,060.77㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	31,741
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,296	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社ワンアイト・ キャピタル・アドバイザーズ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年11月7日
			鑑定評価額	366
(A) 賃貸事業収益 小計	16,969		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	15,551		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,418		鑑定評価額	278
(B) 賃貸事業費用 小計	13,122			
物件管理等委託費	1,145			
公租公課	1,348			
水道光熱費	318			
修繕費	5,432			
保険料	63			
営業広告費等	684			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	526			
減価償却費	2,852			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,846			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-2-004

物件の名称:wilIDo高砂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	タイプ	ファミリー
	(地番)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8、1番17	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域、工業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	364
	面積	998.19㎡	前所有者	有限会社リプラスロード6
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成17年6月10日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	32
	延床面積	1,692.80㎡	賃貸可能面積	1,623.68㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,943
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,497	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	380	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,979	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	15,292	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	686	鑑定評価額	284	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,630			
物件管理等委託費	1,073			
公租公課	1,342			
水道光熱費	299			
修繕費	1,554			
保険料	42			
営業広告費等	530			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	3,786			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,349			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-042

物件の名称：リビングステージ南仙台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号	タイプ	ファミリー
	(地番)	宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番2	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	159
	面積	476.23㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成7年4月24日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	1,385.37㎡	賃貸可能面積	1,330.83㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,084
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,057	
信託期間満了日	平成32年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社東急コミュニティー			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	159	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,439	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	11,306	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,132	鑑定評価額	144	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,249			
物件管理等委託費	1,179			
公租公課	1,075			
水道光熱費	662			
修繕費	1,029			
保険料	36			
営業広告費等	488			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	169			
減価償却費	1,108			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,189			
物件特性/地域特性				
当該物件は、JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分に位置し、周辺にはスーパーなどもあり生活利便性が高い地域です。JR東北本線で仙台へ2駅という立地の良さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。当該物件は、地上10階建のファミリー向け賃貸住宅です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-043

物件の名称：高砂関式番館

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号	タイプ	ファミリー
	(地番)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番9他	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域、工業地域	特定資産の種類	信託受益権
	取得年月日		取得年月日	平成22年7月1日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	558
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	1,794.83㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%			
建物	建築時期	平成7年2月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	41
	延床面積	3,940.88㎡	賃貸可能面積	3,336.52㎡
	構造/階数	S陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	67,104
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	21,399	
信託期間満了日	平成32年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社東急コミュニティー			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	558	
(A) 賃貸事業収益 小計	35,949	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	33,486	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,463	鑑定評価額	595	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,529			
物件管理等委託費	2,037			
公租公課	3,047			
水道光熱費	1,411			
修繕費	10,030			
保険料	96			
営業広告費等	1,819			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	1,492			
減価償却費	4,094			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,419			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約6分に位置し、「陸前高砂」駅から「仙台」駅までは約15分と中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所を有する地上10階建の賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-3-034

物件の名称：アークハイム新潟

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	新潟県新潟市中央区笹口3番13号 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	タイプ	ファミリー
			エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,060
	面積	2,757.50㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成元年11月28日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	115
	延床面積	7,955.53㎡	賃貸可能面積	6,945.03㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	108,698
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,761	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	97.9	
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	バス・スルー型			
P M会社	信濃土地株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年5月16日
			鑑定評価額	1,060
(A) 賃貸事業収益 小計	55,000		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	52,553		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,447		鑑定評価額	708
(B) 賃貸事業費用 小計	44,077			
物件管理等委託費	4,745			
公租公課	6,108			
水道光熱費	1,073			
修繕費	15,412			
保険料	245			
営業広告費等	879			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	2,971			
減価償却費	11,891			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,923			
物件特性/地域特性				
<p>JR信越本線「新潟」駅から徒歩約12分に立地します。「新潟」駅の南側に広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、店舗等が立ち並ぶ地域です。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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：F-4-005

物件の名称：ジョアンナマンション

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	群馬県前橋市小相木町287番 群馬県前橋市小相木町字堰向287番、 288番1、285番3	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域 第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	556
	面積	2,630.32㎡	前所有者	有限会社リプラスロード1
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成4年2月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	4,537.72㎡	賃貸可能面積	4,066.20㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,230
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,212	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	92.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷エライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	578
(A) 賃貸事業収益 小計	26,721	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	24,314	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,407	鑑定評価額	390	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,057			
物件管理等委託費	2,717			
公租公課	2,531			
水道光熱費	333			
修繕費	3,487			
保険料	127			
営業広告費等	1,438			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	594			
減価償却費	6,077			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,663			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-006

物件の名称：入間駅前ビル

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	埼玉県入間市河原町1番3号 埼玉県入間市河原町1503番	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,517
	面積	1,725.19㎡	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	昭和61年3月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	67
	延床面積	4,942.65㎡	賃貸可能面積	4,316.19㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	119,118
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	59,345
信託期間満了日	平成27年12月31日		期末稼働率(%)	96.4
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	1,550
(A) 賃貸事業収益 小計	64,917		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	59,410		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	5,506		鑑定評価額	1,370
(B) 賃貸事業費用 小計	25,990			
物件管理等委託費	4,337			
公租公課	2,975			
水道光熱費	4,595			
修繕費	3,565			
保険料	150			
営業広告費等	722			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	150			
減価償却費	8,794			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	38,926			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-007

物件の名称：入間駅前第二ビル

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	埼玉県入間市河原町15番11号 埼玉県入間市河原町1315番2	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	687
	面積	2,205.78㎡	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/80%		
建物	建築時期	昭和63年3月23日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・共同住宅・作業所・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	53
	延床面積	4,504.84㎡	賃貸可能面積	3,592.48㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	48,189
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,361	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	86.9	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	718	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,385	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	24,546	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,838	鑑定評価額	569	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,554			
物件管理等委託費	2,635			
公租公課	2,673			
水道光熱費	306			
修繕費	364			
保険料	108			
営業広告費等	346			
信託報酬	1,250			
その他賃貸事業費用	113			
減価償却費	5,756			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,831			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-008

物件の名称：セレーノ大宮

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目 41番2号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市北区土呂一丁目41番2	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,554
	面積	5,604.96㎡	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成9年11月27日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	102
	延床面積	782.46㎡ 1,162.18㎡ 782.46㎡ 4,234.79㎡	賃貸可能面積	6,710.68㎡
	構造/階数	SRC陸屋根4階建 RC陸屋根3階建 RC陸屋根4階建 RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	129,798
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,658	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	92.1	
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			
P M会社	株式会社長谷エライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年11月11日
			鑑定評価額	1,588
(A) 賃貸事業収益 小計	70,449		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	63,682		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	6,767		鑑定評価額	1,560
(B) 賃貸事業費用 小計	31,273			
物件管理等委託費	4,169			
公租公課	4,546			
水道光熱費	676			
修繕費	8,443			
保険料	203			
営業広告費等	2,119			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	2,451			
減価償却費	7,912			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,176			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-009

物件の名称：すずらん館

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目262番4	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	441
	面積	247.13㎡(注)	前所有者	有限会社TENRANZAN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成12年3月15日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	1,319.71㎡	賃貸可能面積	1,160.80㎡
	構造/階数	S・RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	33,327
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,609	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	95.7	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	454
(A) 賃貸事業収益 小計	18,428	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	16,794	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,633	鑑定評価額	401	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,063			
物件管理等委託費	1,289			
公租公課	1,176			
水道光熱費	276			
修繕費	970			
保険料	44			
営業広告費等	275			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	85			
減価償却費	3,195			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,365			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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

物件の名称：ボヌール常盤

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目59番1	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準住居地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	752
	面積	1,194.21㎡	前所有者	有限会社リプラスロード4
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	昭和63年2月29日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	2,241.04㎡	賃貸可能面積	1,918.31㎡
	構造/階数	RCルーフィング葺5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	54,935
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	7,348
信託期間満了日	平成27年12月31日		期末稼働率(%)	97.0
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年11月11日
			鑑定評価額	765
(A) 賃貸事業収益 小計	28,376		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	27,356		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,020		鑑定評価額	634
(B) 賃貸事業費用 小計	9,696			
物件管理等委託費	1,865			
公租公課	1,607			
水道光熱費	402			
修繕費	1,396			
保険料	64			
営業広告費等	452			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	13			
減価償却費	3,143			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,679			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-4-011

物件の名称:プロフィットリンク竹ノ塚

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番2、 5番13、5番14	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	636
	面積	1,303.22㎡	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成2年2月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	延床面積	2,498.10㎡	賃貸可能面積	2,431.33㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,625
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,835	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	98.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	650	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,548	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	24,092	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,456	鑑定評価額	534	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,946			
物件管理等委託費	1,846			
公租公課	1,697			
水道光熱費	320			
修繕費	2,563			
保険料	71			
営業広告費等	722			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	525			
減価償却費	3,498			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,602			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-013

物件の名称：ドリームハイツ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号 東京都板橋区小茂根一丁目186番2、 186番4	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	358
	面積	449.06㎡	前所有者	有限会社TENRANZAN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	昭和60年10月17日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	1,247.47㎡	賃貸可能面積	1,100.31㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,188
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	12,797
信託期間満了日	平成27年12月31日		期末稼働率(%)	87.1
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	366
(A) 賃貸事業収益 小計	14,009		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	13,289		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	720		鑑定評価額	328
(B) 賃貸事業費用 小計	6,477			
物件管理等委託費	1,080			
公租公課	738			
水道光熱費	132			
修繕費	1,653			
保険料	35			
営業広告費等	148			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	146			
減価償却費	1,792			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,532			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-014

物件の名称：グリーンヒルズ飛鳥山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都北区堀船一丁目26番14号 東京都北区堀船一丁目26番1	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権(敷地権)	取得価格(百万円)	587
	面積	989.43㎡	前所有者	有限会社TENRANZAN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成4年2月18日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	28
	延床面積	1,580.13㎡	賃貸可能面積	1,477.38㎡
	構造/階数	RC陸屋根ルーフィング葺5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,496
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,786	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	599	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,443	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	21,356	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,086	鑑定評価額	520	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,501			
物件管理等委託費	1,418			
公租公課	1,121			
水道光熱費	307			
修繕費	1,124			
保険料	56			
営業広告費等	519			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	70			
減価償却費	3,134			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,941			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-015

物件の名称：王子ハイツ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都北区王子五丁目10番3号 東京都北区王子五丁目9番28	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	347
	面積	210.88㎡	前所有者	有限会社リプラスロード1
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成3年11月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	1,045.55㎡	賃貸可能面積	986.52㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	31,676
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,544	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	356
(A) 賃貸事業収益 小計	15,789		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	15,091		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	697		鑑定評価額	356
(B) 賃貸事業費用 小計	6,823			
物件管理等委託費	1,261			
公租公課	782			
水道光熱費	182			
修繕費	539			
保険料	30			
営業広告費等	444			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	267			
減価償却費	2,565			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,965			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：F-4-016

物件の名称：阪上ロイヤルハイツ第二

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都荒川区南千住五丁目11番3号	タイプ	ファミリー
		東京都荒川区南千住五丁目94番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	360
	面積	301.26㎡	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成2年10月16日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	1,368.27㎡	賃貸可能面積	1,173.65㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	32,256
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,751	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	373	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,786	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	14,887	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	899	鑑定評価額	333	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,098			
物件管理等委託費	1,265			
公租公課	912			
水道光熱費	188			
修繕費	2,679			
保険料	49			
営業広告費等	1,014			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	130			
減価償却費	2,858			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,687			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-4-017

物件の名称:wilDo等々力

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号 東京都世田谷区等々力四丁目60番5、 60番13	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,764
	面積	886.00㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成8年10月31日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	2,553.49㎡	賃貸可能面積	2,422.06㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	83,633
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	28,562
信託期間満了日	平成28年6月30日		期末稼働率(%)	89.9
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年3月13日
			鑑定評価額	1,810
(A) 賃貸事業収益 小計	47,893		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	44,813		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	3,080		鑑定評価額	1,490
(B) 賃貸事業費用 小計	15,826			
物件管理等委託費	2,240			
公租公課	2,571			
水道光熱費	382			
修繕費	2,746			
保険料	72			
営業広告費等	180			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	189			
減価償却費	6,694			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,067			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-018

物件の名称：シェモア桜ヶ丘

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都多摩市関戸三丁目14番8号 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	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種低層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	609
	面積	803.38㎡(注)	前所有者	有限会社リプラスロード4
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、80%/40%		
建物	建築時期	平成1年3月15日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,055.87㎡	賃貸可能面積	1,919.67㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	48,120
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	28,683	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	622	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,632	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	22,739	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	893	鑑定評価額	525	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,454			
物件管理等委託費	1,624			
公租公課	1,475			
水道光熱費	210			
修繕費	1,267			
保険料	51			
営業広告費等	704			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	228			
減価償却費	3,141			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,178			
物件特性 / 地域特性				
<p>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、2DK6戸、3DK22戸及び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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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

物件の名称：リーベスト西千葉

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目26番1	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権(敷地権)	取得価格(百万円)	2,152
	面積	4,556.00㎡	前所有者	有限会社MASUMI
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成11年2月18日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	140
	延床面積	10,519.36㎡	賃貸可能面積	11,060.14㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	201,954
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	31,314	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	97.9	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	2,240
(A) 賃貸事業収益 小計	107,958		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	99,501		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	8,457		鑑定評価額	2,020
(B) 賃貸事業費用 小計	59,416			
物件管理等委託費	10,341			
公租公課	9,053			
水道光熱費	-			
修繕費	8,480			
保険料	335			
営業広告費等	3,236			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	5,277			
減価償却費	21,942			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	48,542			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-020

物件の名称：コリン又津田沼

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号 千葉県習志野市津田沼四丁目56番1、 56番2	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	352
	面積	1,133.87㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成元年3月31日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	1,434.29㎡	賃貸可能面積	1,435.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	26,940
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	-
信託期間満了日	平成28年6月30日		期末稼働率(%)	100.0
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年3月20日
			鑑定評価額	368
(A) 賃貸事業収益 小計	13,470		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	13,470		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	315
(B) 賃貸事業費用 小計	4,815			
物件管理等委託費	854			
公租公課	884			
水道光熱費	-			
修繕費	454			
保険料	43			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	83			
減価償却費	1,744			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,654			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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-4-022

物件の名称：茅ヶ崎ダイカンプラザ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号 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	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	453
	面積	987.28㎡	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	昭和62年9月9日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,909.27㎡	賃貸可能面積	1,838.43㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	38,988
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,548	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	97.8	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	465	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,437	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,556	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	881	鑑定評価額	412	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,649			
物件管理等委託費	1,339			
公租公課	1,083			
水道光熱費	302			
修繕費	1,298			
保険料	48			
営業広告費等	278			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	1,457			
減価償却費	3,141			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,788			
物件特性/地域特性				
<p>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号線を利用する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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-028

物件の名称：ウィンベルコーラス平塚第13

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	神奈川県平塚市浅間町6番19号 神奈川県平塚市浅間町6番5	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成18年8月23日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	477
	面積	738.98㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成2年12月18日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	33
	延床面積	1,787.02㎡	賃貸可能面積	1,533.82㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	32,124
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,289	
信託期間満了日	平成28年8月31日	期末稼働率(%)	97.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	525	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,541	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	16,350	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,191	鑑定評価額	389	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,031			
物件管理等委託費	1,236			
公租公課	1,138			
水道光熱費	271			
修繕費	347			
保険料	52			
営業広告費等	324			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	447			
減価償却費	3,462			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,510			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-029

物件の名称：リーベスト東中山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号 千葉県船橋市東中山二丁目111番1、 111番2	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 第1種住居地域	取得年月日	平成18年10月5日
	所有形態	所有権(敷地権)	取得価格(百万円)	1,371
	面積	7,468.32㎡(注) (敷地権割合 601,136/1,449,631)	前所有者	有限会社MASUMI
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成12年2月14日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	76
	延床面積	5,715.97㎡	賃貸可能面積	6,011.80㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	134,235
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	19,256	
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年9月1日
			鑑定評価額	1,420
(A) 賃貸事業収益 小計	71,688	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	63,269	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	8,419	鑑定評価額	1,370	
(B) 賃貸事業費用 小計	37,202			
物件管理等委託費	5,158			
公租公課	5,190			
水道光熱費	-			
修繕費	7,272			
保険料	191			
営業広告費等	4,004			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	2,256			
減価償却費	12,378			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,485			
物件特性 / 地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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-4-031

物件の名称：MGA金町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号 東京都葛飾区東金町二丁目439番、440番	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	484
	面積	1,021.47㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成2年9月12日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	1,527.69㎡	賃貸可能面積	1,522.89㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	31,246
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,478
信託期間満了日		平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0
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		バス・スルー型		
P M会社		株式会社長谷工ライブネット		
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年3月1日
			鑑定評価額	484
(A) 賃貸事業収益 小計	16,248		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	15,426		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	822		鑑定評価額	409
(B) 賃貸事業費用 小計	6,896			
物件管理等委託費	1,114			
公租公課	1,061			
水道光熱費	183			
修繕費	1,037			
保険料	44			
営業広告費等	342			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	330			
減価償却費	2,032			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,351			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-035

物件の名称：グリーンヒルズ芦花

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号 東京都世田谷区南烏山三丁目844番2、 850番3	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	662
	面積	1,087.08㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	昭和63年3月11日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	延床面積	1,708.79㎡	賃貸可能面積	1,199.95㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,114
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,422	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年6月7日
			鑑定評価額	662
(A) 賃貸事業収益 小計	22,114		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	20,742		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,372		鑑定評価額	567
(B) 賃貸事業費用 小計	7,235			
物件管理等委託費	1,304			
公租公課	1,096			
水道光熱費	307			
修繕費	814			
保険料	44			
営業広告費等	862			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	185			
減価償却費	1,870			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,878			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：F-4-036 物件の名称：ロフティー平井

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江戸川区平井七丁目32番12号 東京都江戸川区平井七丁目1218番2	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	324
	面積	410.15㎡	前所有者	有限会社リプラスロード3
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成元年5月8日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	1,156.73㎡	賃貸可能面積	939.95㎡
	構造/階数	RCスレート葺7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,068
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,670	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年3月1日
			鑑定評価額	324
(A) 賃貸事業収益 小計	13,630	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	12,308	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,321	鑑定評価額	289	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,111			
物件管理等委託費	1,030			
公租公課	772			
水道光熱費	241			
修繕費	417			
保険料	30			
営業広告費等	385			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	86			
減価償却費	2,148			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,518			
物件特性 / 地域特性				
<p>J R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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-038

物件の名称：コロネード春日

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都文京区春日二丁目12番12号 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	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域 第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成19年11月7日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	3,115
	面積	1,125.58㎡	前所有者	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
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成3年7月5日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所・ 居宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	延床面積	5,876.12㎡	賃貸可能面積	4,344.72㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下2階付12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	154,127
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等(千円)	32,984	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	94.6	
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	バス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年10月19日	
		鑑定評価額	3,160	
(A) 賃貸事業収益 小計	64,959	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	59,450	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	5,508	鑑定評価額	2,220	
(B) 賃貸事業費用 小計	41,388			
物件管理等委託費	4,936			
公租公課	5,564			
水道光熱費	972			
修繕費	14,793			
保険料	183			
営業広告費等	6,855			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	155			
減価償却費	7,326			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,571			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p> <p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)間仕切り壁の撤去により区画数が減ったことから、平成23年9月より賃貸可能戸数を47戸より46戸に変更しております。

物件番号：F-4-039

物件の名称：ザ・パームス代々木上原コスモテラス

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区上原二丁目33番2号 東京都渋谷区上原二丁目1213番2、 1215番9、17、18、19、20	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種低層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権(敷地権)	取得年月日	平成22年3月25日
	面積	753.79㎡	取得価格(百万円)	1,250
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、150%/60%	前所有者	インヴィンシブル投資法人
建物	建築時期	平成16年11月29日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	1,868.12㎡	賃貸可能面積	1,804.69㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	80,092
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,787	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	98.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年2月16日	
		鑑定評価額	1,270	
(A) 賃貸事業収益 小計	40,899	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	38,911	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,988	鑑定評価額	1,150	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,325			
物件管理等委託費	2,026			
公租公課	2,240			
水道光熱費	391			
修繕費	2,517			
保険料	74			
営業広告費等	2,230			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	457			
減価償却費	4,786			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,573			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-040

物件の名称：サンテラス代々木上原

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区上原二丁目3番7号 東京都渋谷区上原二丁目1139番3他12筆	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日	平成22年3月25日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,180
	面積	638.05㎡	前所有者	インヴィンシブル投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成11年2月26日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	2,001.24㎡	賃貸可能面積	1,763.33㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	82,044
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	14,582	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年2月16日	
		鑑定評価額	1,210	
(A) 賃貸事業収益 小計	40,636	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	37,490	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	3,146	鑑定評価額	1,220	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,378			
物件管理等委託費	2,420			
公租公課	1,938			
水道光熱費	245			
修繕費	2,824			
保険料	64			
営業広告費等	3,606			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	142			
減価償却費	3,534			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,258			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-044

物件の名称：プロスペクト日本橋小網町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都中央区日本橋小網町17番17号 東京都中央区日本橋小網町17番14他	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	840
	面積	273.37㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成19年3月13日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	延床面積	1,707.50㎡	賃貸可能面積	1,364.02㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	60,735
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,681	
信託期間満了日	平成29年4月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	840
(A) 賃貸事業収益 小計	32,402		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	29,505		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,897		鑑定評価額	883
(B) 賃貸事業費用 小計	13,931			
物件管理等委託費	1,566			
公租公課	1,419			
水道光熱費	288			
修繕費	727			
保険料	56			
営業広告費等	2,038			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	249			
減価償却費	6,584			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,471			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は東京都中央区所在の物件です。 東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅より徒歩約4分に位置します。 「人形町」駅から「大手町」駅までは各線利用で約16分と都心部へのアクセスも良好であり、東京証券取引所を中心に証券会社が集積する日本橋兜町から日本橋茅場町への金融街に隣接しています。また、人形町を中心に下町の風情を残す昔からの商店、飲食店等が数多くあり人気が高いエリアです。 本物件はシングルタイプ18戸、ファミリータイプ19戸の幅広いニーズに対応できる賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
本物件の土地と東側隣地との境界に関し、一部道路境界が未確定です。				

物件番号：F-4-045

物件の名称：パークテラス恵比寿

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号 東京都渋谷区恵比寿二丁目50番1他	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域 第2種住居地域、近隣商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	2,060
	面積	790.18㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/60%		
建物	建築時期	平成12年10月10日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	51
	延床面積	3,078.09㎡	賃貸可能面積	2,755.28㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	133,128
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	27,787	
信託期間満了日	平成24年9月30日	期末稼働率(%)	97.1	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	2,060	
(A) 賃貸事業収益 小計	67,570	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	65,247	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,323	鑑定評価額	2,120	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,249			
物件管理等委託費	4,610			
公租公課	3,363			
水道光熱費	633			
修繕費	2,660			
保険料	99			
営業広告費等	3,021			
信託報酬	1,356			
その他賃貸事業費用	95			
減価償却費	8,409			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	43,321			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は東京メトロ日比谷線「広尾」駅へ徒歩約9分、東京メトロ日比谷線・JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約13分に立地しており、周辺地域は、「広尾」駅南方の中高層の店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域です。「広尾」駅から「銀座」駅まで東京メトロ日比谷線で約12分と都心へのアクセスが良好なうえ、日用品店舗等の生活利便施設への接近性も良好です。</p> <p>当該物件は、幹線道路に面し、1階にコンビニエンスストアを有する地下1階付地上12階建のファミリー及び単身者向けの住戸が混在する賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
<p>本物件の東側道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)で、かつ、南側道路も、平成15年9月18日に事業決定を受けた都市計画道路です。南側道路が拡幅された場合には、本物件の土地は約95㎡減少します。</p>				

物件番号：F-4-046

物件の名称：プロスペクト道玄坂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号 東京都渋谷区道玄坂一丁目27番2他	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,590
	面積	274.24㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成17年2月23日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・居宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	47
	延床面積	2,284.90㎡	賃貸可能面積	2,081.54㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	101,496
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,496	
信託期間満了日	平成27年3月31日	期末稼働率(%)	91.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,590
(A) 賃貸事業収益 小計	54,529		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	51,110		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	3,418		鑑定評価額	1,690
(B) 賃貸事業費用 小計	18,473			
物件管理等委託費	2,720			
公租公課	2,993			
水道光熱費	553			
修繕費	2,139			
保険料	81			
営業広告費等	3,437			
信託報酬	1,031			
その他賃貸事業費用	206			
減価償却費	5,310			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,056			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件はJR山手線・東京メトロ銀座線及び半蔵門線・京王電鉄井の頭線「渋谷」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の高層の店舗兼事務所ビル、共同住宅、ホテル等が混在する地域であり、都心に近接し、生活利便性に優れています。</p> <p>当該物件は、単身者やDINKS向けの地下1階付地上14階建の店舗併用の賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-4-047

物件の名称:プロスペクト・グラーサ広尾

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区広尾一丁目10番6号 東京都渋谷区広尾一丁目69番1	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	3,560
	面積	803.31㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成17年11月11日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	112
	延床面積	4,716.05㎡	賃貸可能面積	3,861.29㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	211,942
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	34,540	
信託期間満了日	平成28年2月14日	期末稼働率(%)	90.2	
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	バス・スルー型			
P M会社	アール・イー・アセット・ マネジメント株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	3,560	
(A) 賃貸事業収益 小計	110,714	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	107,762	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,952	鑑定評価額	3,530	
(B) 賃貸事業費用 小計	44,138			
物件管理等委託費	5,584			
公租公課	5,401			
水道光熱費	905			
修繕費	2,978			
保険料	174			
営業広告費等	3,860			
信託報酬	1,950			
その他賃貸事業費用	32			
減価償却費	23,251			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	66,576			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅へ徒歩約8分、JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約9分と東京、新宿方面へのアクセスが良好であり、人気の住居環境のエリアに位置します。</p> <p>当該物件は、1階に店舗を有する地上14階建の主に単身者やDINKS向けの住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-048

物件の名称：プロスペクト初台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区本町一丁目5番17号 東京都渋谷区本町一丁目5番25他	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	518
	面積	586.68㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成18年2月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	延床面積	1,006.00㎡	賃貸可能面積	817.43㎡
	構造/階数	S陸屋根3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,864
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,858	
信託期間満了日	平成27年8月31日	期末稼働率(%)	94.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	518
(A) 賃貸事業収益 小計	19,163	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	18,296	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	866	鑑定評価額	518	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,900			
物件管理等委託費	1,511			
公租公課	796			
水道光熱費	185			
修繕費	1,621			
保険料	29			
営業広告費等	474			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	302			
減価償却費	1,979			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,263			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、京王新線「初台」駅より徒歩約3分に位置し、周辺は戸建、共同住宅が混在する閑静な住宅街です。最寄り駅「初台」駅から「新宿」駅まで2分と非常に良好な場所にあります。</p> <p>当該物件は、地上3階建の単身者やDINKS向けを中心とした賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-049

物件の名称：プロスペクト西巣鴨

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都北区滝野川五丁目6番5号 東京都北区滝野川五丁目6番18	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,110
	面積	368.15㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成18年6月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	42
	延床面積	2,476.18㎡	賃貸可能面積	2,063.60㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	76,789
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,142	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	95.4	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,110
(A) 賃貸事業収益 小計	39,902	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	38,189	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,713	鑑定評価額	1,130	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,579			
物件管理等委託費	2,275			
公租公課	1,449			
水道光熱費	445			
修繕費	1,098			
保険料	77			
営業広告費等	1,942			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	520			
減価償却費	6,769			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,322			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅より徒歩約4分、JR埼京線「板橋」駅より徒歩約10分に位置しています。都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅からは「大手町」駅へ約14分、バス利用で「池袋」まで約10分、その他主要都心へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上15階建のDINKS向けを中心とした賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：F-4-050

物件の名称：プロスペクト町屋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都荒川区町屋三丁目23番20号 東京都荒川区町屋三丁目1504番15	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	484
	面積	251.44㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成18年8月9日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	1,256.34㎡	賃貸可能面積	1,177.71㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,946
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,402	
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	484	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,089	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	16,651	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	437	鑑定評価額	480	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,740			
物件管理等委託費	1,418			
公租公課	797			
水道光熱費	326			
修繕費	605			
保険料	45			
営業広告費等	1,138			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	173			
減価償却費	5,234			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,348			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は、東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約10分に位置し、駅からの商店街通り沿いにあるため利便施設に恵まれています。また、千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで約14分と東京中心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該物件は、地上13階建の主にファミリー向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-4-051

物件の名称:プロスペクト清澄庭園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区清澄一丁目5番18号 東京都江東区清澄一丁目3番2	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	2,630
	面積	1,586.77㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・300%/60%		
建物	建築時期	平成14年2月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	77
	延床面積	6,203.85㎡	賃貸可能面積	5,601.46㎡
	構造/階数	SRC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	176,977
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	26,887	
信託期間満了日	平成24年3月31日	期末稼働率(%)	94.7	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	2,630	
(A) 賃貸事業収益 小計	95,138	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	88,931	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	6,207	鑑定評価額	2,620	
(B) 賃貸事業費用 小計	41,693			
物件管理等委託費	5,469			
公租公課	6,186			
水道光熱費	1,150			
修繕費	5,531			
保険料	186			
営業広告費等	4,891			
信託報酬	1,500			
その他賃貸事業費用	581			
減価償却費	16,194			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	53,445			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置し、周辺地域は、同駅の西方の高層共同住宅を中心に配送センター・事務所・工場等も混在する地域です。従来は倉庫・工場用地としての利用が中心の地域でしたが、同駅から「大手町」駅まで東京メトロ半蔵門線で約7分と都心へのアクセスが良好なことから共同住宅を中心とする地域へと移行する過程にあるものと認められます。</p> <p>当該物件は、地上14階建のファミリー向けを中心とした賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-052

物件の名称：プロスペクト森下

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区森下二丁目16番10 東京都江東区森下二丁目4番2	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,260
	面積	736.43㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、 300%/60%		
建物	建築時期	平成18年1月10日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	2,985.47㎡	賃貸可能面積	2,399.23㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	91,020
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,264	
信託期間満了日	平成28年2月22日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,260
(A) 賃貸事業収益 小計	46,523	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	44,225	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,298	鑑定評価額	1,310	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,630			
物件管理等委託費	2,574			
公租公課	1,751			
水道光熱費	544			
修繕費	1,634			
保険料	82			
営業広告費等	1,370			
信託報酬	646			
その他賃貸事業費用	1,151			
減価償却費	8,874			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,893			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は、都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅より徒歩約1分に位置し、周辺地域は店舗、共同住宅が混在しています。通勤の利便性を重視する賃貸需要が見込まれるエリアにあります。</p> <p>当該物件は、地上9階建の単身者及びファミリー向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-053

物件の名称：プロスペクト恩賜公園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都江東区大島一丁目5番1号 東京都江東区大島一丁目221番85他	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,110
	面積	772.00㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成17年2月24日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	61
	延床面積	2,468.28㎡	賃貸可能面積	2,073.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	83,868
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,129	
信託期間満了日	平成27年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,110
(A) 賃貸事業収益 小計	43,729	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	40,200	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	3,528	鑑定評価額	1,160	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,607			
物件管理等委託費	2,476			
公租公課	2,288			
水道光熱費	310			
修繕費	2,201			
保険料	308			
営業広告費等	3,044			
信託報酬	550			
その他賃貸事業費用	386			
減価償却費	9,040			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,121			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は都営新宿線「西大島」駅から徒歩約6分に位置し、周辺地域は、同駅の南西の高級高層分譲マンション「ザ・ガーデンタワーズ」の北側にあり、一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。「西大島」駅から「市ヶ谷」駅まで都営新宿線で17分と都心へのアクセスも比較的良く、生活利便性・住環境も良好であるため、都心通勤者や若年単身者による賃貸住宅需要が比較的高い地域です。</p> <p>当該物件は、単身者やDINKS向けの地上8階建の賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-054

物件の名称：BELNOS34

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号 東京都葛飾区東新小岩三丁目551番1他	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	準工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,700
	面積	3,092.58㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・200%/60%		
建物	建築時期	平成3年5月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	100
	延床面積	7,728.36㎡	賃貸可能面積	5,328.66㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	156,946
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	32,727	
信託期間満了日	平成24年8月30日	期末稼働率(%)	96.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,700
(A) 賃貸事業収益 小計	87,582	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	80,190	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	7,392	鑑定評価額	1,650	
(B) 賃貸事業費用 小計	37,691			
物件管理等委託費	6,861			
公租公課	6,815			
水道光熱費	3,396			
修繕費	5,514			
保険料	235			
営業広告費等	2,106			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	1,133			
減価償却費	10,628			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,890			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は「R総武線「新小岩」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の中高層店舗併用共同住宅、ロードサイド店舗等が建ち並ぶ地域で、同駅周辺の商業施設による利便性や同駅利用による都心部へのアクセス(JR総武線快速で「東京」駅まで約14分)に優れています。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所、中上層階にファミリー向け住戸を中心に単身者向け住戸が混在する地下1階付地上10階建の賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-055

物件の名称：SKレジデンス

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号 東京都豊島区南大塚三丁目41番1他	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	805
	面積	474.55㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成2年2月28日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,019.37㎡	賃貸可能面積	1,624.73㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	62,430
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,912	
信託期間満了日	平成25年9月18日	期末稼働率(%)	94.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	805	
(A) 賃貸事業収益 小計	33,241	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	31,912	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,328	鑑定評価額	818	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,425			
物件管理等委託費	2,769			
公租公課	1,973			
水道光熱費	692			
修繕費	1,751			
保険料	71			
営業広告費等	523			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	66			
減価償却費	4,577			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,815			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件はJR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、「大塚」駅の南の店舗付共同住宅、中小規模の店舗付事務所ビルや事務所ビルが建ち並ぶ地域です。都心へのアクセスは、「新大塚」駅から東京メトロ丸の内線「東京」駅まで約13分と良好であることから、引き続き、この地域における店舗付共同住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上9階建の低層階に店舗事務所等を有するDINKS向け中心の賃貸住宅です。なお、敷地内には立体駐車場が存しません。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-056

物件の名称：エンゼルハイム西六郷第2

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都大田区西六郷四丁目13番7号 東京都大田区西六郷四丁目44番4他	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	工業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,012
	面積	1,666.28㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成9年5月16日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	延床面積	3,177.14㎡	賃貸可能面積	2,776.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	92,026
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,447	
信託期間満了日	平成24年3月31日	期末稼働率(%)	97.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,012
(A) 賃貸事業収益 小計	50,214		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	46,701		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	3,512		鑑定評価額	1,110
(B) 賃貸事業費用 小計	18,384			
物件管理等委託費	4,584			
公租公課	3,058			
水道光熱費	379			
修繕費	880			
保険料	111			
営業広告費等	1,429			
信託報酬	2,000			
その他賃貸事業費用	321			
減価償却費	5,619			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,829			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は京浜急行線「六郷土手」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、同駅の北西の高層共同住宅、戸建住宅、小規模工場等が混在している地域ですが、徐々に共同住宅を中心とする地域へ移行しつつあるものと推測されます。また、小学校等の教育施設、公園、多摩川河川敷にも近接し、住宅地としての利便性は比較的良好です。都心へのアクセスも、同駅から途中「京急蒲田」駅で快速特急に乗り換えて「品川」駅まで約15分と良好です。</p> <p>当該物件は、地上9階建のファミリー向けの賃貸住宅です。なお、敷地内には立体駐車場が存します。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-057

物件の名称：ディム橋本

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号 神奈川県相模原市橋本三丁目105番35他	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	748
	面積	898.13㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	昭和62年8月12日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	店舗・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92
	延床面積	3,286.99㎡	賃貸可能面積	3,134.24㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	74,268
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	8,534
信託期間満了日	平成24年9月30日		期末稼働率(%)	94.2
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	748
(A) 賃貸事業収益 小計	37,844		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	35,633		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,211		鑑定評価額	753
(B) 賃貸事業費用 小計	18,529			
物件管理等委託費	2,346			
公租公課	2,159			
水道光熱費	356			
修繕費	5,234			
保険料	92			
営業広告費等	1,772			
信託報酬	744			
その他賃貸事業費用	372			
減価償却費	5,451			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,315			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件はJR横浜線・相模原線・京王相模原線「橋本」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の小売店舗が散在し店舗付高層共同住宅が多い商業地域です。「橋本」駅への近接性や生活利便性の良さから、引き続き、店舗付高層共同住宅地への需要は安定的に推移するものと予想されます。</p> <p>当該物件は、地上10階建の1階に店舗を有するファミリー向けを中心とした賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-058

物件の名称：プロスペクト川崎

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番3号	タイプ	ファミリー
	(地番)	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番3他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、第2種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,520
	面積	1,218.89㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、 200%/60%		
建物	建築時期	平成18年8月25日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	3,570.26㎡	賃貸可能面積	3,404.96㎡
	構造/階数	RC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	116,628
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,624	
信託期間満了日	平成28年9月30日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,520
(A) 賃貸事業収益 小計	61,885	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	56,973	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	4,912	鑑定評価額	1,610	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,267			
物件管理等委託費	3,403			
公租公課	2,417			
水道光熱費	638			
修繕費	1,250			
保険料	58			
営業広告費等	1,437			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	410			
減価償却費	10,650			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,618			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は神奈川県川崎市所在の物件です。JR東海道線、京浜東北線ほか各線「川崎」駅より徒歩約7分に位置します。JR「川崎」駅から「東京」駅まで約20分、「横浜」駅まで約8分、その他主要中心部へのアクセスも良好です。周辺は「川崎」駅からのアクセスの良さを生かした高層共同住宅等の建設が見られ、今後は店舗・事務所・住宅等の用途が複合した地域へと徐々に移行していくことが予想されます。本物件はファミリータイプ52戸のファミリー向けの物件です。</p>				
特記事項				
<p>本物件の東側道路は、昭和51年7月23日に最終計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2.5m後退する予定です。</p>				

物件番号：F-4-059

物件の名称：プロスペクト浦和常盤

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目115番1他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	717
	面積	1,557.49㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成5年2月16日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,468.51㎡	賃貸可能面積	2,263.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建/RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	62,036
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,461	
信託期間満了日	平成26年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	717	
(A) 賃貸事業収益 小計	32,067	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	30,481	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,585	鑑定評価額	741	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,069			
物件管理等委託費	2,122			
公租公課	1,978			
水道光熱費	325			
修繕費	745			
保険料	75			
営業広告費等	1,069			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	137			
減価償却費	5,116			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,998			
物件特性/地域特性				
<p>当該物件は「R京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約8分に位置し、周辺地域は、同駅の西の中層共同住宅、法人社宅・社員寮等が多い住宅地域です。同駅への利便性の良さに加えて、同駅から当該物件への経路には商店街が形成され生活利便性にも優れています。</p> <p>当該物件は、地上6階建及び地上5階建の2棟からなるファミリー向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-064

物件の名称：グラーナ上野

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都台東区北上野一丁目12番8号 東京都台東区北上野一丁目68番地3	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成23年9月20日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,100
	面積	338.54㎡	前所有者	(注)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成17年8月18日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	2,450.85㎡	賃貸可能面積	2,147.40㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	80,340
信託受託者	-		敷金・保証金等(千円)	15,252
信託期間満了日	-		期末稼働率(%)	94.3
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	バス・スルー型			
P M会社	東急リバブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年9月20日 至平成23年9月30日		価格時点	平成23年8月25日
			鑑定評価額	1,230
(A) 賃貸事業収益 小計	2,456		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	2,456		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	1,240
(B) 賃貸事業費用 小計	1,534			
物件管理等委託費	94			
公租公課	-			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	4			
営業広告費等	-			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	57			
減価償却費	1,378			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	921			
物件特性/地域特性				
東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩4分に立地するファミリー世帯向け36戸の共同住宅です。最寄駅より都心部へ15分程度とアクセスも良好であること、周辺には生活利便施設も揃っていること、内外装等の仕上げ・設備水準が良好であること等から、都心生活の利便性を重視するDINKS及びファミリー層への需要が見込める物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 前所有者は国内合同会社ですが、前所有者の意向により名称は非開示としています。本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該会社は、投信法施行令による「利害関係人等」、及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：F-5-023

物件の名称：willDo伝馬町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番 9号 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目211番	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	627
	面積	559.13㎡	前所有者	宝交通株式会社
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年3月21日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	延床面積	2,453.19㎡	賃貸可能面積	2,185.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,887
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,839	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成18年2月24日
			鑑定評価額	674
(A) 賃貸事業収益 小計	26,692	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	25,636	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,055	鑑定評価額	622	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,602			
物件管理等委託費	1,475			
公租公課	1,081			
水道光熱費	328			
修繕費	1,084			
保険料	74			
営業広告費等	469			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	208			
減価償却費	5,879			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,089			
物件特性 / 地域特性				
<p>名古屋市営地下鉄名城線「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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-024

物件の名称：グレースマンション藤

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	三重県四日市市赤堀南町 2 番23号	タイプ	ファミリー
		三重県四日市市赤堀南町2225番 1、 2240番 1、2241番 1、2247番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第 2 種住居地域	取得年月日	平成18年 6 月22日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	492
	面積	2,244.20㎡	前所有者	有限会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス1号
	容積率 / 建ぺい率 (用途地域指定)	200% / 60%		
建物	建築時期	平成 6 年 3 月 4 日	賃貸借の概況(平成23年 9 月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	3,013.10㎡	賃貸可能面積	2,882.52㎡
	構造 / 階数	RC陸屋根 7 階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	35,733
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	4,477
信託期間満了日	平成28年 6 月30日		期末稼働率(%)	93.2
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自 平成23年 4 月 1 日 至 平成23年 9 月30日		価格時点	平成18年 3 月 1 日
			鑑定評価額	517
(A) 賃貸事業収益 小計	18,335		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	16,968		価格時点	平成23年 9 月30日
その他収入	1,367		鑑定評価額	335
(B) 賃貸事業費用 小計	13,080			
物件管理等委託費	1,421			
公租公課	1,495			
水道光熱費	1,172			
修繕費	1,203			
保険料	93			
営業広告費等	941			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	482			
減価償却費	5,520			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,254			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-032

物件の名称：ステラートシティ桜山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番 愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	735
			前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	面積	668.45㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年7月5日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	2,071.15㎡	賃貸可能面積	1,914.07㎡
	構造/階数	SRC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,754
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,094	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	735
(A) 賃貸事業収益 小計	26,879		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	26,155		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	724		鑑定評価額	614
(B) 賃貸事業費用 小計	11,317			
物件管理等委託費	1,607			
公租公課	1,113			
水道光熱費	424			
修繕費	253			
保険料	63			
営業広告費等	214			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	60			
減価償却費	6,830			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,561			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-037

物件の名称：willDo黒川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番 愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年6月28日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	677
	面積	485.95㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年2月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	2,203.10㎡	賃貸可能面積	1,933.37㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	45,318
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,044	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	96.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年2月1日	
		鑑定評価額	677	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,640	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	23,260	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	379	鑑定評価額	504	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,425			
物件管理等委託費	1,585			
公租公課	1,121			
水道光熱費	331			
修繕費	237			
保険料	76			
営業広告費等	188			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	56			
減価償却費	7,827			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,214			
物件特性/地域特性				
<p>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、温水洗浄便座、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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-060

物件の名称：グランカーサ代官町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	愛知県名古屋市東区代官町15番3号 愛知県名古屋市東区代官町1501番	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,082
	面積	2,060.52㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・300%/80%		
建物	建築時期	昭和61年3月22日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	96
	延床面積	6,434.20㎡	賃貸可能面積	5,962.18㎡
	構造/階数	SRC陸屋根16階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	110,151
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	21,997	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	92.2	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,082
(A) 賃貸事業収益 小計	57,958		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	55,619		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	2,338		鑑定評価額	1,030
(B) 賃貸事業費用 小計	26,664			
物件管理等委託費	3,524			
公租公課	3,570			
水道光熱費	885			
修繕費	8,449			
保険料	188			
営業広告費等	1,216			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	330			
減価償却費	8,098			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,294			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は市営地下鉄桜通線「高岳」駅から徒歩約10分に位置し、周辺地域は、同駅の北東の低層店舗、事務所ビル、中高層共同住宅等が建ち並ぶ地域です。「高岳」駅から「名古屋」駅まで市営地下鉄桜通線で6分と名古屋中心部へのアクセスに優れ、中高層共同住宅に適した地域であり、周辺にはファミリー向けの共同住宅が多く見られます。</p> <p>当該物件は、低層階に店舗事務所を有する地上16階建のファミリー向けの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-5-061

物件の名称: グランカーサ御器所

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市長和区石仏町二丁目 1番40	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市長和区石仏町二丁目 1番40他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	932
	面積	3,113.87㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成3年2月7日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	78
	延床面積	6,428.41㎡	賃貸可能面積	5,195.21㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根地下1階付13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	104,393
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	15,714	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	95.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	932	
(A) 賃貸事業収益 小計	56,398	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	52,953	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	3,444	鑑定評価額	939	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,658			
物件管理等委託費	3,289			
公租公課	4,346			
水道光熱費	1,644			
修繕費	2,922			
保険料	176			
営業広告費等	1,417			
信託報酬	437			
その他賃貸事業費用	1,258			
減価償却費	7,167			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,739			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅から徒歩約5分に位置し、周辺地域は、同駅の南東の中高層共同住宅を中心として従来からの戸建住宅と店舗等併用住宅等も混在する地域です。「御器所」駅から「名古屋」駅まで桜通線で14分と名古屋中心部へのアクセスに優れ、日用雑貨店等も多く生活利便性も高いことから、ファミリー向けの共同住宅に対する需要が高い地域です。</p> <p>当該物件は、地下1階・地上13階建の1階には店舗・事務所を有する、ファミリー向け住戸を中心とする単身者向け住戸も混在する賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-6-026

物件の名称:wilDo西明石

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号 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	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	635
	面積	2,700.79㎡	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成15年3月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	延床面積	4,972.86㎡	賃貸可能面積	4,703.40㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	65,676
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,161	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	98.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年9月30日
			鑑定評価額	662
(A) 賃貸事業収益 小計	35,022	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	32,926	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,096	鑑定評価額	616	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,378			
物件管理等委託費	2,332			
公租公課	3,376			
水道光熱費	515			
修繕費	1,998			
保険料	161			
営業広告費等	488			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	313			
減価償却費	6,442			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,644			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-6-033

物件の名称：ラ・ヴィータ日本橋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	タイプ	ファミリー
	(地番)	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目21番15	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成19年5月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	1,860
	面積	875.38㎡	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年9月20日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	69
	延床面積	4,980.24㎡	賃貸可能面積	4,647.08㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	119,216
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	7,583	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	94.5	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	1,860	
(A) 賃貸事業収益 小計	62,613	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	59,800	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	2,813	鑑定評価額	1,540	
(B) 賃貸事業費用 小計	32,351			
物件管理等委託費	4,260			
公租公課	3,091			
水道光熱費	907			
修繕費	3,893			
保険料	173			
営業広告費等	2,055			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	392			
減価償却費	16,827			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,262			
物件特性/地域特性				
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分圏内に有しています。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。				
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-6-062

物件の名称：クラウンハイム西田辺

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目 8番4号	タイプ	ファミリー
	(地番)	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目 41番2	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	405
	面積	444.20㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/80%		
建物	建築時期	平成16年1月9日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	延床面積	1,719.64㎡	賃貸可能面積	1,536.03㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	37,420
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,270	
信託期間満了日	平成28年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	405	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,383	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	18,176	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	206	鑑定評価額	405	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,371			
物件管理等委託費	1,391			
公租公課	1,579			
水道光熱費	272			
修繕費	193			
保険料	52			
営業広告費等	251			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	66			
減価償却費	1,965			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,011			
物件特性 / 地域特性				
当該物件は、地下鉄御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR阪和線「鶴が丘」駅徒歩約5分に位置し、大阪中心部へのアクセスも良好です。 当該物件は、地上11階のファミリー向け賃貸住宅です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-6-063

物件の名称：プロスペクト桂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	京都府京都市西京区榎原宇治井西町 3番地	タイプ	ファミリー
	(地番)	京都府京都市西京区榎原宇治井西町 3番他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 第1種低層住居専用地域、 第1種住居地域、第2種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	470
	面積	1,354.29㎡	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%、80%/50% 200%/60%、300%/60%		
建物	建築時期	平成8年3月6日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	1,933.83㎡	賃貸可能面積	1,796.59㎡
	構造/階数	RCルーフィング葺5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,032
信託受託者	住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,880	
信託期間満了日	平成28年3月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	470	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,245	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	18,989	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	4,256	鑑定評価額	458	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,883			
物件管理等委託費	1,475			
公租公課	1,395			
水道光熱費	902			
修繕費	883			
保険料	52			
営業広告費等	619			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	817			
減価償却費	3,136			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,362			
物件特性 / 地域特性				
<p>当該物件は、阪急京都線「桂」駅徒歩15分に位置し、最寄り駅の「桂」駅から大阪中心部、京都へのアクセスが良好な落ち着いた住環境にあります。</p> <p>当該物件は、地上5階建のファミリー向け賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-9-027

物件の名称：イマージュ霧が丘

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目 9番25号	タイプ	ファミリー
	(地番)	福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目 1623番7	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第2種住居地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	662
	面積	1,898.31㎡	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成4年7月7日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	65
	延床面積	3,789.22㎡	賃貸可能面積	3,590.43㎡
	構造/階数	S・RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	41,845
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,286	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	84.6	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年9月30日	
		鑑定評価額	685	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,996	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	21,187	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	808	鑑定評価額	383	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,742			
物件管理等委託費	1,440			
公租公課	2,370			
水道光熱費	378			
修繕費	5,856			
保険料	105			
営業広告費等	676			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	176			
減価償却費	6,038			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,253			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#) [次へ](#)

物件番号：P-4-002 物件の名称：c-MA 1

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都港区元麻布三丁目13番15号 東京都港区元麻布三丁目210番25	タイプ	プレミアム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	618
	面積	280.56㎡	前所有者	有限会社URAGASUMI
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	昭和60年4月30日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	4
	延床面積	453.48㎡	賃貸可能面積	420.20㎡
	構造/階数	RC・S陸屋根・垂鉛メッキ 鋼板葺地下1階付3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,880
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等(千円)	2,980	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0	
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			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成17年11月1日
			鑑定評価額	354
(A) 賃貸事業収益 小計	11,033	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	9,599	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	1,434	鑑定評価額	349	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,396			
物件管理等委託費	840			
公租公課	475			
水道光熱費	149			
修繕費	413			
保険料	15			
営業広告費等	1,096			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	36			
減価償却費	619			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,636			
物件特性 / 地域特性				
<p>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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：P-4-004 物件の名称：c-MA 3

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) (地番)	東京都港区元麻布三丁目1番35号 東京都港区元麻布三丁目30番1	タイプ	プレミアム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	不動産
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権(共有持分権)(注)	取得価格(百万円)	1,480
	面積	1,307.48㎡	前所有者	有限会社URAGASUMI
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/60%		
建物	建築時期	平成5年3月10日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・事務所・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	17
	延床面積	2,246.26㎡	賃貸可能面積	1,407.63㎡
	構造/階数	RC陸屋根亜鉛メッキ 鋼板葺地下3階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	53,861
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	9,247	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	85.7	
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日	価格時点	平成17年11月1日	
		鑑定評価額	4,410	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,846	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	25,964	価格時点	平成23年9月30日	
その他収入	881	鑑定評価額	833	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,422			
物件管理等委託費	1,978			
公租公課	2,772			
水道光熱費	708			
修繕費	1,700			
保険料	102			
営業広告費等	978			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	91			
減価償却費	4,089			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,423			
物件特性/地域特性				
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。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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-4-006

物件の名称:n-0M1

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都港区南青山四丁目17番33号 東京都港区南青山四丁目313番1、 313番2	タイプ	プレミアム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種住居地域 第2種中高層住居専用地域	取得年月日	平成19年5月1日
			取得価格(百万円)	3,750
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	面積	1,374.96㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%、200%/60%		
建物	建築時期	平成18年10月10日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	2,862.10㎡	賃貸可能面積	(注)1,921.17㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下2階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	118,210
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	26,613
信託期間満了日	平成29年5月31日		期末稼働率(%)	79.5
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	バス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	3,750
(A) 賃貸事業収益 小計	49,806		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	48,111		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	1,694		鑑定評価額	2,200
(B) 賃貸事業費用 小計	24,475			
物件管理等委託費	5,547			
公租公課	4,033			
水道光熱費	1,345			
修繕費	906			
保険料	116			
営業広告費等	4,268			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	706			
減価償却費	6,800			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,330			
物件特性 / 地域特性				
<p>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、最寄り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。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：P-4-007

物件の名称：ストーリーア神宮前

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) (地番)	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号 東京都渋谷区神宮前三丁目18番22	タイプ	プレミアム
			エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成19年12月14日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	3,160
	面積	1,279.71㎡(注)	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成16年11月16日	賃貸借の概況(平成23年9月30日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	延床面積	2,625.20㎡	賃貸可能面積	2,071.60㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	120,036
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	22,002	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	95.6	
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	バス・スルー型			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成23年4月1日 至平成23年9月30日		価格時点	平成19年11月6日
			鑑定評価額	3,160
(A) 賃貸事業収益 小計	55,126		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	51,929		価格時点	平成23年9月30日
その他収入	3,196		鑑定評価額	1,860
(B) 賃貸事業費用 小計	23,089			
物件管理等委託費	3,657			
公租公課	3,159			
水道光熱費	725			
修繕費	2,894			
保険料	87			
営業広告費等	4,007			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,557			
減価償却費	6,251			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	32,036			
物件特性/地域特性				
<p>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。</p> <p>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水準の高い物件となっています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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。

[前へ](#) [次へ](#)

(二)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. 賃貸状況の概要

(平成23年9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ル ーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,500.62	1	51,343	0.9
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	918.79	1	10,570	0.2
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,135.71	1	11,469	0.2
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,682.83	1	23,588	0.4
	0-1-023	wilido南12条	1,637.76	1,570.03	1	16,767	0.3
	0-1-032	wilido北24条	1,279.89	1,245.12	1	12,576	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	894.03	1	10,202	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,798.27	1	18,391	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,246.01	1	21,857	0.4
	0-1-036	wilido南平岸	1,218.96	1,185.36	1	12,610	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,094	0.6
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,214	0.7
	0-1-092	ドミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.5
	0-1-093	スカイヒルズ高台	3,748.80	3,748.80	1	30,797	0.5
	0-2-037	wilido西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,696	0.4
	0-2-054	wilido上杉3丁目	1,517.81	1,486.89	1	21,372	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	14,386	0.3
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	18,167	0.3
	0-3-079	wilido礎町	1,868.64	1,868.64	1	23,229	0.4
	0-3-080	wilido笹口	1,008.00	1,008.00	1	12,903	0.2
	0-4-005	wilido越谷	1,230.28	1,205.68	1	20,824	0.4
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	837.47	1	11,543	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,526.85	1	21,261	0.4
	0-4-008	wilido清澄	7,497.46	7,497.46	1	156,177	2.8
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	392.62	1	10,553	0.2
	0-4-010	wilido本千葉	1,903.82	1,829.63	1	19,259	0.3
	0-4-011	wilido横浜南	493.59	471.05	1	10,403	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,633.45	1	22,736	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	800.57	1	16,371	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,003.69	1	21,345	0.4
	0-4-031	wilido大塚	1,091.54	1,091.54	1	21,151	0.4
	0-4-038	wilido新座	1,260.00	1,215.00	1	21,180	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	26,686	0.5
0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	465.20	1	11,837	0.2	
0-4-062	wilido南浦和	725.62	623.47	1	14,120	0.3	
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.4	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ル ーム	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.5
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.4
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.3
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田	297.24	297.24	1	6,851	0.1
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,160	0.5
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.4
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,026	0.3
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.2
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,314.24	1	37,013	0.7
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,295.76	1	31,728	0.6
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,653.12	1	49,907	0.9
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,071.84	1	30,324	0.5
	0-4-098	T Kフラッツ渋谷	6,984.28	6,441.83	1	176,181	3.1
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,173.00	1	35,231	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	2,809.53	1	59,476	1.1
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,704.38	1	112,497	2.0
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,765.06	1	42,053	0.7
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,071.75	1	24,843	0.4
	0-4-104	エクセリア池袋WEST	1,379.52	1,379.52	1	31,861	0.6
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,270.32	1	55,946	1.0
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	42,475	0.8
	0-4-107	フレグランズ川崎	1,065.87	1,041.65	1	20,684	0.4
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,004.48	1	22,313	0.4
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,787.98	1	82,961	1.5
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	5,888.29	1	6,882	0.1
	0-5-013	wilDo金山正木	1,192.32	1,167.48	1	19,989	0.4
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,424.62	1	19,200	0.3
	0-5-027	wilDo日比野	767.25	717.75	1	11,379	0.2
	0-5-040	wilDo千代田	1,445.80	1,373.78	1	23,060	0.4
	0-5-041	wilDo太閤通	3,127.32	2,940.44	1	41,274	0.7
	0-5-042	wilDo金山	892.44	842.86	1	14,428	0.3
	0-5-043	wilDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,262	0.3
	0-5-056	wilDo勝川	1,548.80	1,524.60	1	23,325	0.4
	0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,552.41	1	21,562	0.4
	0-5-063	wilDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,400	0.5
0-5-066	wilDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	26,923	0.5	
0-5-081	wilDo松原	1,344.60	1,319.70	1	21,381	0.4	
0-5-082	wilDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,068	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	0-5-086	wilI Do代官町	1,320.00	1,296.00	1	22,726	0.4
	0-5-088	wilI Do高畑	1,319.22	1,294.79	1	18,853	0.3
	0-5-109	ドーム高峯	915.96	865.46	1	10,730	0.2
	0-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	765.87	1	9,355	0.2
	0-6-014	wilI Do市岡	1,682.06	1,627.80	1	26,129	0.5
	0-6-015	wilI Do海老江	763.63	708.92	1	12,459	0.2
	0-6-016	wilI Do今福西	1,040.41	1,040.41	1	14,455	0.3
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,607.48	1	20,899	0.4
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	904.70	1	12,588	0.2
	0-6-028	wilI Do新大阪 s	628.56	628.56	1	10,337	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	564.24	1	9,007	0.2
	0-6-030	wilI Do深江南	561.64	561.64	1	7,110	0.1
	0-6-044	wilI Do大日	583.12	553.89	1	9,388	0.2
	0-6-046	wilI Do塚本	1,711.17	1,685.44	1	28,191	0.5
	0-6-047	wilI Do天満橋	678.00	678.00	1	11,287	0.2
	0-6-048	wilI Do堺筋本町	740.28	704.42	1	10,897	0.2
	0-6-049	wilI Do谷町	1,927.80	1,892.10	1	33,962	0.6
	0-6-050	wilI Do難波w	1,146.51	1,121.43	1	16,932	0.3
	0-6-051	wilI Do難波w	1,699.50	1,648.56	1	24,707	0.4
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,047.53	1	19,083	0.3
	0-6-058	wilI Do鶴見諸口	571.20	571.20	1	7,820	0.1
	0-6-059	wilI Do浜崎通	5,886.70	5,679.57	1	87,970	1.6
	0-6-060	wilI Do南森町	1,028.48	1,028.48	1	17,674	0.3
	0-6-064	wilI Do松屋町	1,865.64	1,806.65	1	30,070	0.5
	0-6-067	wilI Do新大阪	1,713.36	1,713.36	1	33,221	0.6
	0-6-083	wilI Do三ノ宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,756	0.5
	0-6-084	wilI Do上新庄 w	912.95	883.50	1	13,233	0.2
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	1,260.36	1,200.24	1	21,129	0.4
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	1,988.64	1	80,615	1.4
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	1,009.92	1	18,270	0.3
	0-6-113	プロスケット美章園	901.26	870.66	1	11,731	0.2
	0-6-114	プロスケット中之島	1,615.05	1,615.05	1	31,033	0.6
	0-6-116	プロスケット豊中服部	981.12	981.12	1	15,073	0.3
	0-6-117	プロスケット下鴨	675.21	675.21	1	11,454	0.2
0-6-118	プロスケット河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	25,099	0.4	
0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,623.86	1	59,398	1.1	
0-7-068	wilI Do岡山駅西口	3,794.40	3,739.80	1	49,688	0.9	
0-7-087	wilI Do岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	44,044	0.8	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワンルーム	0-9-019	スターズ内山	567.19	525.41	1	6,073	0.1
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	3,225.07	1	22,578	0.4
	0-9-021	willDo唐人町	538.00	516.28	1	7,426	0.1
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,249.52	1	17,377	0.3
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,660.32	1	89,652	1.6
	0-9-061	willDo呉服町	666.36	666.36	1	9,001	0.2
		小計	206,834.50	199,987.36	2	3,234,202	57.4
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,670.83	4,187.06	1	45,700	0.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,998.81	1	17,897	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,890.08	1	21,354	0.4
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	16,969	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	15,979	0.3
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,330.83	1	12,439	0.2
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	3,336.52	1	35,949	0.6
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,800.47	1	55,000	1.0
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,755.16	1	26,721	0.5
	F-4-006	入間駅前ビル	4,316.19	4,162.74	1	64,917	1.2
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	3,120.56	1	26,385	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,183.58	1	70,449	1.3
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,110.68	1	18,428	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,861.08	1	28,376	0.5
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,383.77	1	25,548	0.5
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	958.80	1	14,009	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,443	0.4
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	15,789	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	15,786	0.3
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,177.54	1	47,893	0.9
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,919.67	1	23,632	0.4
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,825.63	1	107,958	1.9
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,798.30	1	20,437	0.4
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,487.35	1	18,541	0.3
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	71,688	1.3
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,248	0.3
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	22,114	0.4
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	939.95	1	13,630	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,109.21	1	64,959	1.2
	F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,804.69	1,768.10	1	40,899	0.7

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ファミリー	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	40,636	0.7
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	32,402	0.6
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,675.97	1	67,570	1.2
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	1,903.28	1	54,529	1.0
	F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	3,861.29	3,481.11	1	110,714	2.0
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	771.35	1	19,163	0.3
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	1,967.85	1	39,902	0.7
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	17,089	0.3
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,303.48	1	95,138	1.7
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	46,523	0.8
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	1	43,729	0.8
	F-4-054	BELNOS 34	5,328.66	5,117.13	1	87,582	1.6
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,537.40	1	33,241	0.6
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,709.51	1	50,214	0.9
	F-4-057	ディム橋本	3,134.24	2,953.54	1	37,844	0.7
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	61,885	1.1
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	32,067	0.6
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,025.57	1	2,456	0.0
	F-5-023	wi l l Do伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	26,692	0.5
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,686.68	1	18,335	0.3
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	26,879	0.5
	F-5-037	wi l l Do黒川	1,933.37	1,856.67	1	23,640	0.4
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,495.06	1	57,958	1.0
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	4,964.69	1	56,398	1.0
	F-6-026	wi l l Do西明石	4,703.40	4,635.74	1	35,022	0.6
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,393.15	1	62,613	1.1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	1	18,383	0.3	
F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	23,245	0.4	
F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	3,035.77	1	21,996	0.4	
		小計	172,959.53	165,989.83	1	2,255,452	40.0
プレミアム	P-4-002	c-MA 1	420.20	420.20	1	11,033	0.2
	P-4-004	c-MA 3	1,407.63	1,206.61	1	26,846	0.5
	P-4-006	n-OM 1	1,921.17	1,527.94	1	49,806	0.9
	P-4-007	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,980.93	1	55,126	1.0
			小計	5,820.60	5,135.68	1	142,811
		合計	385,614.63	371,112.87	2	5,632,687	100.0

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
- (注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。
- (注3) 「テナント総数」の欄には、決算日現在確定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。

[前へ](#) [次へ](#)

b. 鑑定評価書又は調査価格の概要

(平成23年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	915,000	1,100,000	918,000	6.5	913,000	6.6	6.8	1,133,714	1
0-1-002	カレラ2.9	172,000	194,000	173,000	6.5	171,000	6.3	6.7	281,285	3
0-1-003	サッポロヒルズ	188,000	228,000	188,000	6.3	187,000	6.1	6.5	287,666	3
0-1-004	サテラ永山	333,000	340,000	334,000	7.9	332,000	7.7	8.1	342,428	3
0-1-023	willDo南12条	332,000	339,000	333,000	6.8	331,000	6.6	7.0	460,839	3
0-1-032	willDo北24条	251,000	283,000	251,000	6.6	250,000	6.4	6.8	316,000	3
0-1-033	フラットカレラ	206,000	184,000	206,000	6.4	205,000	6.2	6.6	290,000	3
0-1-034	s13w9 h+	339,000	343,000	339,000	6.7	338,000	6.5	6.9	463,000	3
0-1-035	s9w12 h+	401,000	415,000	401,000	6.7	400,000	6.5	6.9	533,000	3
0-1-036	willDo南平岸	216,000	228,000	215,000	6.9	217,000	6.7	7.1	315,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	724,000	876,000	746,000	6.3	715,000	6.1	6.6	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	823,000	1,180,000	853,000	7.0	810,000	7.1	7.3	832,000	1
0-1-092	ドローミー千歳	477,000	548,000	481,000	8.0	475,000	8.2	8.3	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台	445,000	635,000	441,000	7.4	446,000	7.3	7.7	448,000	1
0-2-037	willDo西下台町	458,000	458,000	465,000	7.8	451,000	7.4	8.0	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	443,000	468,000	450,000	6.3	440,000	6.1	6.5	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	264,000	242,000	263,000	6.6	264,000	6.4	6.8	342,000	2
0-2-094	リビングステージ東仙 台	290,000	262,000	290,000	6.9	290,000	6.7	7.1	317,200	2
0-3-079	willDo礎町	401,000	395,000	400,000	7.3	402,000	7.1	7.5	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	230,000	227,000	230,000	7.1	230,000	6.9	7.3	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	461,000	403,000	468,000	6.2	458,000	6.4	6.5	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	171,000	162,000	170,000	6.6	171,000	6.8	6.9	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	368,000	355,000	368,000	6.5	368,000	6.7	6.8	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	4,960,000	4,450,000	5,010,000	5.2	4,910,000	5.0	5.4	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	254,000	148,000	260,000	5.9	252,000	6.1	6.2	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	307,000	303,000	308,000	6.3	307,000	6.5	6.6	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	217,000	167,000	220,000	6.0	216,000	6.2	6.3	233,142	1
0-4-012	サイトピア	431,000	403,000	434,000	6.3	428,000	6.1	6.5	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	427,000	366,000	432,000	5.7	422,000	5.5	5.9	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	519,000	474,000	523,000	5.7	515,000	5.5	5.9	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	590,000	582,000	595,000	5.4	585,000	5.2	5.6	725,229	3
0-4-038	willDo新座	520,000	512,000	523,000	6.3	516,000	6.1	6.5	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	765,000	770,000	773,000	5.5	757,000	5.3	5.7	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	310,000	283,000	313,000	5.6	307,000	5.4	5.8	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	363,000	352,000	366,000	5.6	360,000	5.4	5.8	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア北池 袋	615,000	312,000	618,000	5.5	614,000	5.3	5.7	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア東武 練馬	743,000	514,000	741,000	5.6	744,000	5.4	5.8	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	622,000	378,000	617,000	5.6	624,000	5.4	5.8	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア東久 留米	452,000	332,000	464,000	5.9	447,000	6.1	6.2	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲 田	209,000	201,000	210,000	5.5	208,000	5.3	5.7	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷 谷	1,010,000	521,000	1,060,000	5.3	983,000	5.5	5.6	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小 岩	610,000	390,000	612,000	5.6	609,000	5.4	5.8	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	604,000	381,000	622,000	5.4	596,000	5.6	5.7	639,000	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	430,000	286,000	450,000	5.4	421,000	5.6	5.7	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	284,000	262,000	292,000	5.2	281,000	5.4	5.5	316,000	1
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,020,000	825,000	1,030,000	5.2	1,010,000	5.0	5.4	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	875,000	798,000	882,000	5.1	867,000	4.9	5.3	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,540,000	1,250,000	1,560,000	5.1	1,520,000	4.9	5.3	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	916,000	946,000	927,000	5.0	905,000	4.8	5.2	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,980,000	4,950,000	5,040,000	5.1	4,920,000	4.9	5.3	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,060,000	822,000	1,070,000	5.1	1,050,000	4.9	5.3	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	1,640,000	1,590,000	1,650,000	5.3	1,620,000	5.1	5.5	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,050,000	2,500,000	3,080,000	5.4	3,020,000	5.2	5.6	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,110,000	758,000	1,120,000	5.3	1,100,000	5.1	5.5	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	713,000	596,000	722,000	5.3	709,000	5.1	5.5	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST	850,000	539,000	858,000	5.2	846,000	5.0	5.4	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,500,000	1,250,000	1,520,000	5.4	1,470,000	5.2	5.6	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,060,000	762,000	1,020,000	5.8	1,080,000	5.8	6.1	1,050,000	2
0-4-107	フレグランス川崎	563,000	469,000	567,000	5.4	559,000	5.2	5.6	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	543,000	432,000	548,000	6.0	541,000	5.8	6.2	524,000	2
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,380,000	1,630,000	2,420,000	5.2	2,360,000	5.4	5.5	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,250,000	2,760,000	3,280,000	5.5	3,220,000	5.3	5.7	3,010,000	3
0-5-013	willDo金山正木	502,000	480,000	506,000	6.1	498,000	5.9	6.3	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	439,000	452,000	441,000	6.1	437,000	5.9	6.3	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	259,000	235,000	260,000	6.3	257,000	6.1	6.5	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	502,000	436,000	508,000	6.4	499,000	6.2	6.6	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	954,000	752,000	963,000	6.2	950,000	6.3	6.5	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	308,000	267,000	312,000	6.5	306,000	6.3	6.7	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	319,000	297,000	322,000	6.5	318,000	6.3	6.7	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	487,000	385,000	490,000	6.4	486,000	6.5	6.7	503,000	1
0-5-057	ステージ黄金	460,000	435,000	462,000	6.3	457,000	6.1	6.5	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	529,000	543,000	529,000	6.8	529,000	6.6	7.0	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	610,000	544,000	614,000	6.1	606,000	5.9	6.3	703,000	3
0-5-081	willDo松原	478,000	441,000	481,000	6.3	475,000	6.1	6.5	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	480,000	449,000	480,000	7.3	479,000	7.1	7.5	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	544,000	492,000	547,000	5.9	540,000	5.7	6.1	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	426,000	381,000	428,000	6.3	423,000	6.1	6.5	494,115	3
0-5-109	ドーム高峯	148,000	245,000	148,000	6.4	148,000	6.5	6.7	140,100	1
0-5-110	ドーム四ッ谷	123,000	216,000	124,000	6.5	123,000	6.6	6.8	126,500	1
0-6-014	willDo市岡	602,000	560,000	606,000	6.1	598,000	5.9	6.3	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	315,000	281,000	317,000	5.8	312,000	5.6	6.0	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	318,000	266,000	321,000	6.1	317,000	6.2	6.4	413,857	1
0-6-017	メゾンフローラ	427,000	404,000	430,000	6.3	424,000	6.1	6.5	584,285	3
0-6-018	ウィンドフォー南本町	185,000	216,000	184,000	6.9	185,000	6.7	7.1	307,142	2
0-6-028	willDo新大阪s	234,000	218,000	235,000	6.0	233,000	5.8	6.2	285,723	3
0-6-029	グランメール東淀川	189,000	176,000	190,000	6.3	187,000	6.2	6.6	236,069	3
0-6-030	willDo深江南	154,000	158,000	154,000	6.3	153,000	6.1	6.5	184,716	3

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-044	willDo大日	188,000	152,000	190,000	6.6	187,000	6.7	6.9	217,000	1
0-6-046	willDo塚本	662,000	500,000	668,000	6.1	659,000	6.2	6.4	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	265,000	219,000	268,000	6.0	263,000	6.1	6.3	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	233,000	224,000	234,000	6.3	233,000	6.4	6.6	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	822,000	784,000	827,000	5.7	817,000	5.5	5.9	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波w	381,000	346,000	384,000	6.4	380,000	6.5	6.7	486,000	1
0-6-051	willDo難波w	556,000	476,000	560,000	6.4	554,000	6.5	6.7	690,000	1
0-6-052	是空弁天	383,000	377,000	385,000	5.9	380,000	5.7	6.1	466,000	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	154,000	139,000	155,000	6.8	153,000	6.9	7.1	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	1,950,000	1,610,000	1,960,000	6.5	1,940,000	6.3	6.7	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	423,000	333,000	425,000	6.0	422,000	6.1	6.3	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	753,000	703,000	758,000	5.7	747,000	5.5	5.9	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	755,000	549,000	757,000	6.0	754,000	6.1	6.3	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	643,000	561,000	646,000	6.2	639,000	6.0	6.4	731,000	3
0-6-084	willDo上新庄w	300,000	286,000	301,000	6.2	299,000	6.0	6.4	366,000	3
0-6-085	スチューデントハイツ 九条	455,000	419,000	457,000	6.3	452,000	6.1	6.5	537,000	3
0-6-111	アプレスト新大阪	1,380,000	976,000	1,400,000	6.3	1,370,000	6.4	6.6	1,391,000	1
0-6-112	アプレスト桜川	422,000	380,000	425,000	6.0	418,000	5.8	6.2	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	285,000	269,000	286,000	6.0	283,000	5.8	6.2	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	724,000	618,000	732,000	5.8	721,000	5.9	6.1	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	356,000	359,000	358,000	6.5	354,000	6.3	6.7	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	267,000	277,000	270,000	6.0	265,000	5.8	6.2	281,000	2
0-6-118	プロスペクト河原町五 条	597,000	557,000	600,000	6.0	596,000	5.8	6.2	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,350,000	963,000	1,350,000	5.9	1,350,000	6.0	6.2	1,260,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,090,000	783,000	1,100,000	6.6	1,080,000	6.8	6.9	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	944,000	854,000	949,000	6.5	942,000	6.7	6.8	1,040,000	1
0-9-019	スターズ内山	61,300	92,300	60,400	7.1	61,700	6.9	7.3	160,000	2
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	346,000	614,000	345,000	7.1	346,000	6.9	7.3	579,761	2
0-9-021	willDo唐人町	126,000	171,000	127,000	6.2	125,000	6.0	6.4	209,714	2
0-9-022	ストリームライン大濠	364,000	352,000	368,000	6.2	362,000	6.0	6.4	382,857	2
0-9-053	willDo中洲	1,980,000	1,700,000	1,990,000	6.2	1,970,000	6.0	6.4	2,460,000	3
0-9-061	willDo呉服町	177,000	202,000	178,000	6.2	176,000	6.0	6.4	231,000	2
ワンルームタイプ小計		80,584,300	71,303,300	81,285,400	-	80,001,700	-	-	87,640,989	-
F-1-041	パレドール円山	647,000	962,000	650,000	6.5	646,000	6.6	6.8	559,000	1
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	230,000	283,000	228,000	6.9	231,000	6.7	7.1	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	369,000	405,000	365,000	6.8	370,000	6.6	7.0	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	278,000	332,000	278,000	6.8	278,000	6.6	7.0	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	284,000	292,000	285,000	6.8	283,000	6.6	7.0	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台	144,000	205,000	143,000	6.9	145,000	6.7	7.1	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	595,000	552,000	599,000	6.9	591,000	6.8	7.2	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	708,000	720,000	710,000	7.5	705,000	7.4	7.8	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	390,000	574,000	389,000	7.6	391,000	7.8	7.9	556,714	1
F-4-006	人間駅前ビル	1,370,000	839,000	1,380,000	6.5	1,370,000	6.7	6.8	1,517,000	1
F-4-007	人間駅前第二ビル	569,000	510,000	589,000	6.7	561,000	6.9	7.0	687,666	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-008	セレーノ大宮	1,560,000	1,910,000	1,570,000	6.2	1,550,000	6.4	6.5	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	401,000	383,000	405,000	6.2	399,000	6.4	6.5	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	634,000	608,000	638,000	6.1	630,000	5.9	6.3	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	534,000	565,000	542,000	6.2	531,000	6.4	6.5	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	328,000	253,000	333,000	6.1	326,000	6.3	6.4	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	520,000	514,000	526,000	6.1	517,000	6.3	6.4	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	356,000	227,000	359,000	5.7	355,000	5.9	6.0	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	333,000	277,000	336,000	6.1	331,000	6.3	6.4	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,490,000	1,240,000	1,510,000	5.4	1,470,000	5.2	5.6	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	525,000	406,000	528,000	6.2	523,000	6.4	6.5	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,020,000	2,500,000	2,030,000	6.4	2,020,000	6.6	6.7	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	315,000	319,000	318,000	6.5	312,000	6.3	6.8	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	412,000	300,000	415,000	6.6	410,000	6.8	6.9	453,571	1
F-4-028	ウインベルコーラス平塚第13	389,000	347,000	391,000	6.4	387,000	6.2	6.6	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,370,000	1,280,000	1,390,000	6.3	1,360,000	6.5	6.6	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	409,000	411,000	412,000	5.6	405,000	5.4	5.8	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	567,000	620,000	577,000	5.6	562,000	5.8	5.9	662,000	1
F-4-036	ロフティー平井	289,000	213,000	290,000	6.3	288,000	6.4	6.6	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,220,000	1,860,000	2,240,000	5.5	2,210,000	5.3	5.7	3,115,277	2
F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	1,150,000	1,180,000	1,160,000	5.3	1,140,000	5.1	5.5	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,220,000	1,050,000	1,240,000	5.2	1,210,000	5.0	5.4	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	883,000	605,000	898,000	5.1	877,000	5.3	5.4	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,120,000	1,630,000	2,180,000	5.1	2,100,000	5.3	5.4	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,690,000	1,540,000	1,710,000	5.0	1,670,000	4.8	5.2	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,530,000	3,320,000	3,570,000	5.0	3,490,000	4.8	5.2	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	518,000	513,000	524,000	5.1	515,000	4.9	5.3	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,130,000	853,000	1,140,000	5.4	1,120,000	5.2	5.6	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	480,000	464,000	483,000	5.5	476,000	5.3	5.7	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,620,000	2,420,000	2,640,000	5.3	2,590,000	5.1	5.5	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,310,000	915,000	1,320,000	5.3	1,300,000	5.1	5.5	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,160,000	803,000	1,180,000	5.4	1,150,000	5.6	5.7	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,650,000	1,920,000	1,660,000	5.7	1,640,000	5.9	6.0	1,700,000	1
F-4-055	SKレジデンス	818,000	801,000	824,000	5.6	812,000	5.4	5.8	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	1,110,000	1,090,000	1,110,000	5.9	1,100,000	5.7	6.1	1,012,000	3
F-4-057	ディム橋本	753,000	593,000	752,000	6.4	753,000	6.2	6.6	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	1,610,000	1,360,000	1,640,000	5.6	1,590,000	5.8	5.9	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	741,000	789,000	749,000	6.0	738,000	6.2	6.3	717,000	1
F-4-064	グラナ上野	1,240,000	1,210,000	1,250,000	5.2	1,230,000	5.0	5.4	1,100,000	3
F-5-023	willDo伝馬町	622,000	581,000	624,000	6.3	619,000	6.1	6.5	627,785	3
F-5-024	グレースマンション藤	335,000	385,000	335,000	7.6	334,000	7.4	7.8	492,761	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	614,000	538,000	621,000	6.2	611,000	6.3	6.5	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	504,000	572,000	506,000	6.2	503,000	6.3	6.5	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,030,000	1,020,000	1,030,000	6.3	1,030,000	6.4	6.6	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	939,000	1,180,000	944,000	6.3	937,000	6.4	6.6	932,500	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-6-026	wilDo西明石	616,000	695,000	617,000	6.6	615,000	6.4	6.8	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,540,000	1,460,000	1,570,000	6.0	1,520,000	6.1	6.3	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田 辺	405,000	448,000	406,000	6.0	404,000	5.8	6.2	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	458,000	473,000	461,000	6.4	457,000	6.2	6.6	470,000	2
F-9-027	イマージュ霧が丘	383,000	525,000	386,000	7.2	381,000	7.0	7.4	662,714	2
ファミリータイプ小計		53,435,000	50,840,000	53,956,000	-	53,069,000	-	-	57,346,154	-
P-4-002	c-MA1	349,000	368,000	353,000	5.2	345,000	5.0	5.4	618,095	3
P-4-004	c-MA3	833,000	1,050,000	841,000	5.3	829,000	5.1	5.5	1,480,808	2
P-4-006	n-OM1	2,200,000	2,660,000	2,260,000	4.9	2,170,000	4.7	5.1	3,750,000	2
P-4-007	ストーリー神宮前	1,860,000	2,290,000	1,880,000	5.1	1,850,000	4.9	5.3	3,160,000	2
プレミアムタイプ小計		5,242,000	6,368,000	5,334,000	-	5,194,000	-	-	9,008,903	-
物件合計		139,261,300	128,511,300	140,575,400	-	138,264,700	-	-	153,996,047	-

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

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

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

[前へ](#) [次へ](#)

c. 建物状況評価の概要

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

物件名		エンジニアリングレポート(注1)					地震リスク調査報告書(注2)	PML値(注3)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)		
0-1-001	サテラ北34条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	-	74,330	4.3	
0-1-002	カレラ2.9	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	230	41,250	5.1	
0-1-003	サッポロヒルズ	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	50	12,070	40,670	4.4	
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月15日 平成18年6月19日	-	-	80,214	5.6	
0-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	-	-	10,904	5.1	
0-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	-	-	16,750	4.0	
0-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年1月15日	-	-	11,427	4.7	
0-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	-	-	20,739	4.3	
0-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	-	-	-	3.4	
0-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	-	-	13,364	2.7	
0-1-090	スカイヒルズN15	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	198,980	3.0	
0-1-091	スカイヒルズ栄町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	178,790	6.8	
0-1-092	ドーム千歳	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	138,400	8.4	
0-1-093	スカイヒルズ高台	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	142,260	7.1	
0-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	-	-	1,040	8.9	
0-2-054	willDo上杉3丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月10日	-	-	550	7.8	
0-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年7月30日	-	-	16,527	10.7	
0-2-094	リビングステージ東仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	200	7,500	55,190	10.3	
0-3-079	willDo礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	-	-	29,273	10.4	
0-3-080	willDo笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	-	-	14,482	8.4	
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	50	1,040	40,580	4.3	
0-4-006	ジョイフル狭山	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	150	80	54,260	10.7	
0-4-007	ルミエール八王子	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	-	75,090	8.9	
0-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	14,100	9.5	
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	600	21,780	10.9	
0-4-010	willDo本千葉	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	250	60	106,280	4.8	
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	30	25,310	14.1	
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	-	96,500	5.5	

物件名	エンジニアリングレポート(注1)						地震リスク 調査報告書 (注2)
	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値 (注3)	
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	220	23,760	9.0
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	10.7
0-4-031	willDo大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	-	9,100	11.2
0-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	-	-	17,660	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	-	-	34,036	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	-	-	18,683	10.0
0-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	-	-	18,390	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	-	-	8,856	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	-	-	13,690	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	-	50	9,714	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月5日	-	-	10,190	7.9
0-4-073	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	-	-	4,910	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月14日	-	-	17,040	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月18日	-	-	12,970	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	-	-	15,540	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	-	600	10,590	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	-	-	8,670	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	-	70,670	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	260	32,790	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	140	56,810	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	250	29,480	6.1
0-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	390	129,740	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	220	44,560	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	22,418	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	80	61,300	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	50	27,700	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	12,144	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	39,757	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	200	-	119,360	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	24,289	9.2
0-4-107	フレグランス川崎	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	250	26,400	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,361	4.8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	平成23年3月2日	-	5,580	62,980	4.2
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	平成23年8月22日	-	1,390	172,990	5.0

物件名		エンジニアリングレポート(注1)					地震リスク 調査報告書 (注2)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	
0-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	216	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月26日	-	-	20,668	4.4
0-5-027	willDo日比野	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月26日	-	-	128	5.4
0-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年12月26日	-	-	3,720	3.5
0-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月10日	-	-	3,417	6.1
0-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月9日	-	-	3,109	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年2月2日	-	-	2,586	5.9
0-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年2月19日	-	-	2,388	7.6
0-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年2月16日	-	-	3,568	5.5
0-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	-	-	38,580	6.6
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	-	-	23,310	3.7
0-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年11月8日	-	-	2,916	5.8
0-5-082	willDo四日市鷺の森	日本ERI株式会社	平成19年10月9日	-	-	29,630	7.3
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成20年4月10日	-	-	9,150	3.8
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	-	-	18,440	7.1
0-5-109	ドーム高峯	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	98,720	4.7
0-5-110	ドーム四ッ谷	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	100	88,090	4.4
0-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	850	11.9
0-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	480	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	250	24,220	10.0
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月14日	-	-	35,178	9.5
0-6-018	ウィンドフォー南本町	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	80	57,330	13.9
0-6-028	willDo新大阪 s	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月30日	-	-	612	11.3
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月30日	-	-	588	14.9
0-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月28日	-	-	552	14.4
0-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月19日	-	-	320	13.7
0-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月10日	-	-	879	9.1
0-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月11日	-	-	2,745	6.9
0-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月9日	-	-	635	9.3
0-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月21日	-	-	1,819	11.2
0-6-050	willDo難波 w	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年12月27日	-	-	910	10.4

物件名		エンジニアリングレポート(注1)					地震リスク 調査報告書 (注2)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値 (注3)
0-6-051	willDo難波 w	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	-	890	11.0
0-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	-	411	13.1
0-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	-	-	2,736	12.4
0-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	-	4,164	6.3
0-6-060	willDo南森町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	-	5,960	6.8
0-6-064	willDo松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年8月2日	-	-	4,207	7.7
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	-	-	36,640	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	-	-	3,625	11.4
0-6-084	willDo上新庄 w	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	-	-	15,170	5.7
0-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	-	-	42,987	9.9
0-6-111	アプレスト新大阪	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	125,890	8.4
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	510	37,130	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	120	17,050	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	27,780	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	160	22,080	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	17,720	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	31,320	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	平成23年1月7日	-	80	53,030	8.3
0-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月10日	-	-	3,462	2.4
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月9日	-	-	10,150	2.1
0-9-019	スターズ内山	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	160	17,870	3.6
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	-	11,228	2.5
0-9-021	willDo唐人町	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	250	17,510	6.6
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	13,870	6.8
0-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月13日	-	-	3,800	4.1
0-9-061	willDo呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月9日	-	-	2,650	9.5
F-1-041	パレドール円山	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	339,610	4.9
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	380	112,510	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	150	23,910	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	-	19,720	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	260	38,310	6.4

物件名	エンジニアリングレポート(注1)						地震リスク 調査報告書 (注2)
	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値 (注3)	
F-2-042	リビングステージ南仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	90	39,960	8.9
F-2-043	高砂関式番館	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	1,030	72,208	5.2
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年4月6日	-	-	83,628	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月19日	-	-	15,795	1.7
F-4-006	人間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成21年4月22日	-	-	107,365	6.3
F-4-007	人間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成21年4月22日	150	-	86,944	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	930	117,230	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	40	32,040	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	40	73,870	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ 塚	株式会社インデックスコン サルティング	平成23年9月30日	-	1,370	74,310	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社インデックスコン サルティング	平成23年9月30日	-	30	37,546	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社インデックスコン サルティング	平成23年9月30日	-	230	54,387	7.6
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成21年4月3日	-	180	31,047	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社インデックスコン サルティング	平成23年9月30日	-	560	49,167	6.1
F-4-017	wilDo等々力	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月21日	-	-	25,954	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社インデックスコン サルティング	平成23年9月30日	-	300	61,030	9.0
F-4-019	リーベスト西千葉	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	2,280	3,200	281,430	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	760	38,380	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	170	10	68,020	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚 第13	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月13日	-	-	18,400	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月26日	-	-	60,550	3.4
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年3月1日	-	-	6,400	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年4月27日	-	-	17,000	13.0
F-4-036	ロフティー平井	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年3月2日	-	-	6,650	6.0
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年10月15日	-	-	42,475	4.6
F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	300	69,000	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	1,300	59,010	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網 町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	12,068	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社インデックスコン サルティング	平成22年6月30日	-	2,420	66,540	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	89,030	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラーサ 広尾	日建設計コンストラクショ ン・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	50	174,040	5.7

物件名	エンジニアリングレポート(注1)						地震リスク 調査報告書 (注2)
	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値 (注3)	
F-4-048	プロスペクト初台	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,830	8.6
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,549	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	31,238	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	670	163,070	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	50	2,800	38,360	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	500	27,510	6.2
F-4-054	BELNOS34	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	108,210	233,310	5.3
F-4-055	SKレジデンス	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	2,080	84,150	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	143,740	10.4
F-4-057	ディム橋本	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	105,160	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	85,506	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	39,750	6.5
F-4-064	グラーナ上野	株式会社ERIソリューション	平成23年8月22日	-	500	45,790	4.5
F-5-023	willDo伝馬町	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	4.6
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	16,632	8.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月25日	-	-	9,176	3.6
F-5-037	willDo黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	-	-	5,420	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	350	321,890	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	250	355,030	7.3
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	26,020	123,130	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	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	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	100	28,110	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	910	49,510	13.5
F-9-027	イマージュ霧が丘	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	670	103,490	2.9
P-4-002	c-MA1	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	100	8,910	8.7
P-4-004	c-MA3	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	110	41,130	5.5
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	8.2
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月29日	-	-	21,366	8.5
ポートフォリオ合計							2.3

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

(注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。本投資法人が、第8期に新規購入した3物件(レキシントン・スクエア新宿御苑、ザ・パームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)については平成22年2月に取得しており、その他の合併前における本投資法人の保有物件については平成20年6月に見直しを受けた値になります。旧PRIの物件については、プロスペクト美章園、プロスペクト下鴨、プロスペクト桂の3物件については平成22年2月、その他の物件については平成22年1月に合併に伴い本投資法人が取得した値になります。第10期に新規購入したグランシス江坂は平成23年1月、ガーラブレイス新宿御苑は平成23年2月、第11期に新規購入したジョイスコート、グラーナ上野は平成23年8月に取得した値になります。ポートフォリオ合計は平成23年9月に見直しを受けた値になります。

(注3) 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

・ 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

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

調査の結果、いずれの物件においても建築基準法上の違反は検出されませんでした。

[前へ](#) [次へ](#)

d. 担保提供の状況

(平成23年9月30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	915	1
0-1-002	カレラ2.9	有担保	抵当権	172	1
0-1-003	サッポロヒルズ	有担保	質権	188	1
0-1-004	サテラ永山	有担保	質権	333	1
0-1-023	willDo南12条	有担保	質権	332	2
0-1-032	willDo北24条	有担保	質権	251	9
0-1-033	フラットカレラ	有担保	抵当権	206	9
0-1-034	s13w9 h+	有担保	質権	339	3
0-1-035	s9w12 h+	有担保	質権	401	3
0-1-036	willDo南平岸	有担保	質権	216	9
0-1-090	スカイヒルズN15	有担保	質権	724	7
0-1-091	スカイヒルズ栄町	有担保	質権	823	7
0-1-092	ドーマー千歳	有担保	質権	477	7
0-1-093	スカイヒルズ高台	有担保	質権	445	7
0-2-037	willDo西下台町	有担保	質権	458	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	有担保	質権	443	3
0-2-065	グランメゾン七福	有担保	質権	264	4
0-2-094	リビングステージ東仙台	有担保	質権	290	7
0-3-079	willDo礎町	有担保	質権	401	9
0-3-080	willDo笹口	有担保	質権	230	9
0-4-005	willDo越谷	有担保	質権	461	1
0-4-006	ジョイフル狭山	有担保	質権	171	1
0-4-007	ルミエール八王子	有担保	質権	368	1
0-4-008	willDo清澄	有担保	質権	4,960	1
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	有担保	質権	254	1
0-4-010	willDo本千葉	有担保	抵当権	307	1
0-4-011	willDo横浜南	有担保	抵当権	217	1
0-4-012	サイトピア	有担保	抵当権	431	1
0-4-024	VISTAシュブリーム	有担保	質権	427	2
0-4-025	ジョイ尾山台	有担保	質権	519	2
0-4-031	willDo大塚	有担保	質権	590	2
0-4-038	willDo新座	有担保	質権	520	3
0-4-039	東信松涛マンション	有担保	質権	765	1
0-4-055	ハーモニー上北沢	有担保	抵当権	310	3
0-4-062	willDo南浦和	有担保	質権	363	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	有担保	質権	615	1
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	有担保	質権	743	1
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	有担保	質権	622	1
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	有担保	質権	452	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田	有担保	質権	209	1
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	有担保	質権	1,010	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	有担保	質権	610	1
0-4-076	カレッジスクエア木場	有担保	質権	604	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)
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	有担保	質権	430	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	有担保	質権	284	1
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	有担保	質権	1,020	5
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	有担保	質権	875	7
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	有担保	質権	1,540	7
0-4-097	六本木ライズハウス	有担保	質権	916	7
0-4-098	TKフラッツ渋谷	有担保	質権	4,980	7
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	有担保	質権	1,060	7
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	有担保	質権	1,640	7
0-4-101	プロスペクト東雲橋	有担保	質権	3,050	7
0-4-102	プロスペクト門前仲町	有担保	質権	1,110	6
0-4-103	プロスペクト荻窪	有担保	質権	713	6
0-4-104	エクセリア池袋WEST	有担保	質権	850	6
0-4-105	プロスペクト大森海岸	有担保	質権	1,500	7
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	有担保	質権	1,060	7
0-4-107	フレグランス川崎	有担保	質権	563	7
0-4-108	プロスペクト中央林間	有担保	質権	543	6
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	有担保	質権	2,380	8
0-4-121	ジョイスコート	有担保	抵当権	3,250	9
0-5-013	willDo金山正木	有担保	抵当権	502	1
0-5-026	エクセルシオール栄	有担保	質権	439	2
0-5-027	willDo日比野	有担保	抵当権	259	3
0-5-040	willDo千代田	有担保	質権	502	3
0-5-041	willDo太閤通	有担保	質権	954	2
0-5-042	willDo金山	有担保	質権	308	3
0-5-043	willDo金山沢下	有担保	質権	319	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	460	3
0-5-063	willDo稲永	有担保	質権	529	4
0-5-066	willDo東別院	有担保	質権	610	2
0-5-081	willDo松原	有担保	質権	478	4
0-5-082	willDo四日市鷺の森	有担保	質権	480	4
0-5-086	willDo代官町	有担保	質権	544	2
0-5-088	willDo高畑	有担保	質権	426	5
0-5-109	ドーム高峯	有担保	質権	148	7
0-5-110	ドーム四ッ谷	有担保	質権	123	7
0-6-014	willDo市岡	有担保	質権	602	1
0-6-015	willDo海老江	有担保	抵当権	315	1
0-6-016	willDo今福西	有担保	質権	318	1
0-6-017	メゾンフローラ	有担保	質権	427	1
0-6-018	ウィンドフォー南本町	有担保	質権	185	1
0-6-028	willDo新大阪 s	有担保	抵当権	234	5
0-6-029	グランメール東淀川	有担保	抵当権	189	4
0-6-030	willDo深江南	有担保	抵当権	154	5
0-6-044	willDo大日	有担保	抵当権	188	4
0-6-046	willDo塚本	有担保	質権	662	3

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)
0-6-047	willDo天満橋	有担保	質権	265	3
0-6-048	willDo堺筋本町	有担保	質権	233	3
0-6-049	willDo谷町	有担保	質権	822	3
0-6-050	willDo難波 w	有担保	質権	381	3
0-6-051	willDo難波 w	有担保	質権	556	3
0-6-052	是空弁天	有担保	質権	383	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	有担保	抵当権	154	5
0-6-059	willDo浜崎通	有担保	質権	1,950	3
0-6-060	willDo南森町	有担保	質権	423	3
0-6-064	willDo松屋町	有担保	質権	753	5
0-6-067	willDo新大阪	有担保	質権	755	2
0-6-083	willDo三宮イースト	有担保	質権	643	4
0-6-084	willDo上新庄 w	有担保	質権	300	4
0-6-085	スチューデントハイツ九条	有担保	質権	455	5
0-6-111	アプレスト新大阪	有担保	質権	1,380	7
0-6-112	アプレスト桜川	有担保	質権	422	7
0-6-113	プロスペクト美章園	有担保	質権	285	7
0-6-114	プロスペクト中之島	有担保	質権	724	7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	有担保	質権	356	7
0-6-117	プロスペクト下鴨	有担保	質権	267	7
0-6-118	プロスペクト河原町五条	有担保	質権	597	7
0-6-119	グランシス江坂	有担保	抵当権	1,350	9
0-7-068	willDo岡山駅西口	有担保	質権	1,090	5
0-7-087	willDo岡山大供	有担保	質権	944	8
0-9-019	スターズ内山	有担保	抵当権	61	1
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	有担保	質権	346	1
0-9-021	willDo唐人町	有担保	抵当権	126	1
0-9-022	ストリームライン大濠	有担保	抵当権	364	1
0-9-053	willDo中洲	有担保	質権	1,980	1
0-9-061	willDo呉服町	有担保	質権	177	3
F-1-041	パレドール円山	有担保	質権	647	7
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	有担保	質権	230	1
F-2-002	グリーンパーク小松島	有担保	質権	369	1
F-2-003	ダイアパレス泉崎	有担保	質権	278	1
F-2-004	willDo高砂	有担保	抵当権	284	1
F-2-042	リビングステージ南仙台	有担保	質権	144	7
F-2-043	高砂関式番館	有担保	質権	595	7
F-3-034	アークハイム新潟	有担保	質権	708	3
F-4-005	ジョアンナマンション	有担保	質権	390	1
F-4-006	人間駅前ビル	有担保	質権	1,370	1
F-4-007	人間駅前第二ビル	有担保	質権	569	1
F-4-008	セレーノ大宮	有担保	質権	1,560	1
F-4-009	すずらん館	有担保	質権	401	1
F-4-010	ボヌール常盤	有担保	質権	634	1
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	有担保	質権	534	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-4-013	ドリームハイツ	有担保	質権	328	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	有担保	質権	520	1
F-4-015	王子ハイツ	有担保	質権	356	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	有担保	抵当権	333	1
F-4-017	willDo等々力	有担保	質権	1,490	1
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	有担保	質権	525	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	315	1
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	有担保	質権	412	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	有担保	質権	389	2
F-4-029	リーベスト東中山	有担保	質権	1,370	2
F-4-031	MGA金町	有担保	質権	409	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	有担保	質権	567	5
F-4-036	ロフティー平井	有担保	抵当権	289	4
F-4-038	コロネード春日	有担保	質権	2,220	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	1,150	5
F-4-040	サンテラス代々木上原	有担保	質権	1,220	5
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	有担保	質権	883	7
F-4-045	パークテラス恵比寿	有担保	質権	2,120	7
F-4-046	プロスペクト道玄坂	有担保	質権	1,690	7
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	有担保	質権	3,530	7
F-4-048	プロスペクト初台	有担保	質権	518	7
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	有担保	質権	1,130	6
F-4-050	プロスペクト町屋	有担保	質権	480	7
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	有担保	質権	2,620	7
F-4-052	プロスペクト森下	有担保	質権	1,310	7
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	有担保	質権	1,160	7
F-4-054	BELNOS34	有担保	質権	1,650	7
F-4-055	SKレジデンス	有担保	質権	818	7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	有担保	質権	1,110	7
F-4-057	ディム橋本	有担保	質権	753	7
F-4-058	プロスペクト川崎	有担保	質権	1,610	7
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	有担保	質権	741	7
F-4-064	グラナ上野	有担保	抵当権	1,240	9
F-5-023	willDo伝馬町	有担保	抵当権	622	1
F-5-024	グレースマンション藤	有担保	質権	335	1
F-5-032	ステラートシティ桜山	有担保	質権	614	2
F-5-037	willDo黒川	有担保	抵当権	504	3
F-5-060	グランカーサ代官町	有担保	質権	1,030	7
F-5-061	グランカーサ御器所	有担保	質権	939	7
F-6-026	willDo西明石	有担保	質権	616	1
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	有担保	質権	1,540	2
F-6-062	クラウンハイム西田辺	有担保	質権	405	7
F-6-063	プロスペクト桂	有担保	質権	458	7
F-9-027	イマージュ霧が丘	有担保	質権	383	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-4-002	c-MA1	有担保	質権	349	1
P-4-004	c-MA3	有担保	抵当権	833	1
P-4-006	n-OM1	有担保	質権	2,200	2
P-4-007	ストーリーア神宮前	有担保	質権	1,860	1
合計				139,261	

(注1) 直近評価価格は、不動産鑑定士による平成23年9月30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。

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 農中信託銀行株式会社
- 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、住友信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行、オリックス銀行株式会社
- 株式会社三菱東京UFJ銀行
- 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、オリックス銀行株式会社

[前へ](#) [次へ](#)

(ホ)ポートフォリオの分散の状況

(平成23年9月30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	119	87,640,989	56.9%	206,834.50	53.6%	6,417,948	57.7%
	ファミリータイプ	60	57,346,154	37.2%	172,959.53	44.9%	4,380,239	39.4%
	プレミアムタイプ	4	9,008,903	5.9%	5,820.60	1.5%	315,987	2.8%
	合計	183	153,996,047	100.0%	385,614.63	100.0%	11,114,176	100.0%
地域	東京都心7区	24	36,885,978	24.0%	43,727.86	11.3%	2,114,575	19.0%
	3大都市圏	122	96,864,161	62.9%	249,751.45	64.8%	7,231,563	65.1%
	政令指定都市等	37	20,245,907	13.1%	92,135.32	23.9%	1,768,037	15.9%
	合計	183	153,996,047	100.0%	385,614.63	100.0%	11,114,176	100.0%
築年数	5年以下	40	35,635,214	23.1%	74,244.36	19.3%	2,459,299	22.1%
	5年超10年以下	73	66,153,798	43.0%	136,290.84	35.3%	4,522,049	40.7%
	10年超15年以下	16	16,861,542	10.9%	49,736.74	12.9%	1,310,580	11.8%
	15年超20年以下	18	11,187,499	7.3%	42,705.20	11.1%	908,530	8.2%
	20年超	36	24,157,992	15.7%	82,637.49	21.4%	1,913,716	17.2%
	合計	183	153,996,047	100.0%	385,614.63	100.0%	11,114,176	100.0%
規模	5億円以下	71	24,960,169	16.2%	83,602.55	21.7%	1,996,504	18.0%
	5億円超10億円以下	65	43,296,334	28.1%	127,274.52	33.0%	3,257,560	29.3%
	10億円超30億円以下	39	56,309,646	36.6%	136,869.20	35.5%	4,180,027	37.6%
	30億円超	8	29,429,896	19.1%	37,868.36	9.8%	1,680,084	15.1%
	合計	183	153,996,047	100.0%	385,614.63	100.0%	11,114,176	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 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「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 (イ) 不動産の概要」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「(二)ポートフォリオ全体に係る事項 a. 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23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23年9月30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	56.9%	736	119	59	6,970	6,746	79,281
ファミリータイプ	37.2%	955	60	47	2,831	2,729	133,756
プレミアムタイプ	5.9%	2,252	4	23	91	83	317,257
合計(平均)	100.0%	841	183	54	9,892	9,558	96,901

(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。

(ハ)保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

平成23年9月30日現在保有する不動産等について、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、以下の工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋)	改修工事	自 平成23年8月 至 平成23年10月	47	-	-
アプレスト新大阪 (大阪府大阪市)	専有部分改修工事	自 平成23年10月 至 平成24年3月	40	-	-
パレドール円山 (北海道札幌市)	外壁等改修工事	自 平成23年7月 至 平成23年11月	26	-	-
n-OM1 (東京都港区)	事務所等スケルトン化工事	自 平成24年1月 至 平成24年2月	24	-	-
ディム橋本 (神奈川県相模原市)	大規模修繕工事	自 平成23年12月 至 平成24年2月	20	-	-

b. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第11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11期中の資本的支出は、243,962千円であり、当期費用に区分された修繕費325,491千円と合わせ、569,453千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	支払金額 (千円)
アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	外壁補修工事 屋上防水更新工事 鉄部塗装工事等	自 平成23年5月 至 平成23年9月	40,269
高砂閣式番館 (宮城県仙台市)	外壁タイル補修 屋上防水更新工事 鉄部塗装工事等	自 平成23年5月 至 平成23年9月	29,840
BELNOS34 (東京都葛飾区)	鉄部塗装工事 エキスパンション補修工事 機械式駐車場保全工事	自 平成23年9月 至 平成23年9月	19,638
コロネード春日 (東京都文京区)	電気設備工事他	自 平成23年9月 至 平成23年9月	11,150
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成23年4月 至 平成23年9月	143,063
合計			243,962

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
当期首積立金残高(千円)	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119
当期積立額(千円)	166,032	176,278	49,158	51,756	110,346
当期積立金取崩額(千円)		6,235		16,935	
次期繰越額(千円)	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466

営業期間	第7期 自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日	第8期 自 平成22年 10月1日 至 平成22年 3月31日	第9期 自 平成22年 4月1日 至 平成22年 9月30日	第10期 自 平成22年 10月1日 至 平成23年 3月31日	第11期 自 平成23年 4月1日 至 平成23年 9月30日
当期首積立金残高(千円)	619,466	513,447	506,623	1,024,121	1,062,258
当期積立額(千円)	112,438	125,230	663,227	269,906	313,772
当期積立金取崩額(千円)	218,457	132,054	145,729	231,768	136,527
次期繰越額(千円)	513,447	506,623	1,024,121	1,062,258	1,239,503

(注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第2期は31,852千円、第3期は61,604千円、第4期は93,301千円、第5期は124,997千円、第6期は157,050千円、第7期は171,504千円、第8期は198,631千円、第9期は751,544千円、第10期は928,273千円、第11期は1,089,946千円が含まれております。

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

(注3) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円、平成21年9月30日現在277,415千円、平成22年3月31日現在284,571千円、平成22年9月30日現在304,008千円、平成23年3月31日現在259,605千円、平成23年9月30日現在275,187千円を積み立てております。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成23年9月30日現在において、その他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「投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、前記「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】

【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)
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)
第9期計算期間末 (平成22年9月末日)	165,441	90,245	(注3) 67,813 (67,269)
第10期計算期間末 (平成23年3月末日)	159,804	86,735	65,175 (64,100)
第11期計算期間末 (平成23年9月末日)	163,975	86,770	65,202 (64,101)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載し、百万円未満を切り捨てて記載
しています。

(注2) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(注3) 第9期中の平成22年7月1日に投資口1口につき4口の投資口分割を行っています。

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)

計算期間別最高・最低投資口価格	期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	決算年月	平成21年 3月	平成21年 9月	平成22年 3月	平成22年 9月	平成23年 3月	平成23年 9月
	最高	170,000	121,500	187,700	33,375	37,800	38,150
	最低	48,650	54,600	99,500	25,500	25,760	28,860

月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	月別	平成23年4月	平成23年5月	平成23年6月	平成23年7月
	最高	37,150	37,950	38,150	37,300
	最低	33,900	34,350	35,400	35,100
	売買高	22,549口	13,212口	24,717口	9,390口
	月別	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月	平成23年11月
	最高	35,900	32,700	30,500	30,550
	最低	30,200	28,860	27,070	27,340
	売買高	23,554口	18,999口	13,737口	15,805口

(注1) 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。

(注2) 第9期中の平成22年7月1日に投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。そのため、第9期以降については期初から投資口分割があったものとして記載しています。

【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
第9期(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)	723,955	544
第10期(自平成22年10月1日至平成23年3月31日)	1,430,610	1,075
第11期(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)	1,465,210	1,101

【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%)
第9期(自平成22年4月1日至平成22年9月30日)	(注2) 16.6%	(注2) (33.2%)
第10期(自平成22年10月1日至平成23年3月31日)	3.1%	(6.3%)
第11期(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)	1.7%	(3.4%)

(注1) 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。)

(注2) 第9期における当期純利益には、負ののれん発生益12,341百万円が含まれています。

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、役員の変更
- 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5月28日 規約の変更、役員の変更
- 平成22年6月30日 第三者割当による新投資口発行
- 平成22年7月1日 プロスペクト・リート投資法人を吸収合併
- 平成22年7月1日 投資口の分割

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	トシヤ・クロダ	平成6年5月 平成6年8月 平成11年2月 平成13年4月 平成17年5月 平成18年12月 平成21年1月 平成23年1月	米国ニューヨーク州弁護士登録 さくら銀行ロサンゼルス支店 ヴァイス・プレジデント 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 オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント KWインベストメント株式会社 ディレクター オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任) オークツリー・ジャパン株式会社(オークツリー・ジャパン合同会社) マネージング・ディレクター(現任)	-
執行役員	ロバート・ズルコスキー	昭和58年4月 平成元年4月 平成8年11月 平成10年5月 平成16年5月 平成19年10月 平成19年11月 平成20年8月 平成20年9月 平成20年11月 平成21年1月 平成22年1月 平成22年1月 平成23年3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 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・ファイナンス&サービス・グループ マネージング・ディレクター 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) 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 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 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 アジア・クリーンテック・キャピタル・リミテッド ディレクター(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)取締役(非常勤) アネックス・パワー・ホールディングス・ピーティーイー・エルティーディー ディレクター(現任) アジア・クリーンテック・キャピタル・ピーティーイー・エルティーディー 会長(現任) 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任) 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 ゼコ・システムズ・ピーティーイー・エルティーディー ディレクター(現任) ローラシア・キャピタル・マネジメント・ピーティーイー・エルティーディー会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー(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 平成3年4月 平成9年4月 平成18年1月	司法研修(43期)修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所 パートナー弁護士(現任) リプラス・レジデンシャル投資法人(現 日本賃貸住宅投資法人)監督役員(現任)	-
監督役員	永峰 潤	昭和55年9月 昭和58年9月 昭和62年9月 昭和62年9月 平成元年9月 平成2年2月 平成13年10月 平成20年3月 平成21年1月 平成21年3月	等松・青木監査法人 等松トーシュロスコンサルティング 公認会計士登録 バンカーストラスト銀行 永峰公認会計士事務所設立 代表 税理士登録 株式会社ティーピーアイ 代表取締役(現任) GCAサヴィアングループ株式会社 監査役(現任) 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) 永峰・三島会計事務所 パートナー(現任)	-
監督役員	ダンフォース・トーマス	昭和57年5月 昭和61年12月 平成元年5月 平成5年2月 平成6年10月 平成8年3月 平成12年7月 平成12年10月 平成15年11月 平成18年3月 平成18年6月 平成19年6月 平成20年10月 平成21年1月 平成21年4月 平成22年5月	CSファーストポスト証券会社 ゴールドマン・サックス証券会社 ヴァイス・プレジデント 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 シャイアンソフトウェア株式会社 代表取締役 チップコム・ジャパン株式会社 代表取締役 株式会社国際投資コンサルタンツ 代表取締役(現任) 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) 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) ファブリカル・コーポレーション 取締役(非常勤)(現任) 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) ベルキン株式会社 代表取締役(現任) WISECOM株式会社 代表取締役 ミラポイントジャパン株式会社 取締役(非常勤)(現任) 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) ワイズコム株式会社 取締役(非常勤)(現任) 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 平成11年9月 平成13年11月 平成17年1月 平成19年2月 平成21年1月	株式会社日本長期信用銀行 農林中央金庫 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 同 執行役員事業開発本部長マネージング・ディレクター オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) マネージング・ディレクター(現任) 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)	-

(注1) 執行役員トシヤ・クロダ及びロバート・ズルコスキーは、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) 監督役員藪田広平、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、)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

規約等の重要事項の変更

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手續」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 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

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

第2 【手続等】

1 【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

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。

第3 【管理及び運営】

1 【資産管理等の概要】

(1) 【資産の評価】

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。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口数}$$

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。

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。

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「(ハ)及び(ヘ)」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)

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附属明細書を作成し(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】

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、500万口とします。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)。

(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)。

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

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 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。

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	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>()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。)</p> <p>()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</p> <p>()上記()又は()に掲げる場合の他、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</p> <p>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。</p> <p>()投資信託委託業者(注3)でなくなったとき</p> <p>()投信法第200条各号(注2)のいずれかに該当するとき</p> <p>()解散したとき</p> <p>・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。</p> <p>・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、当該解約の申し入れを受けた場合、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、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、当該解約の申し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、</p>
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、

(注1) 本資産運用委託契約の次回の期間満了日は、平成25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、

(口)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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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()乃至()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。 <ul style="list-style-type: none"> ()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。 ()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。 ()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。 ()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。 ()刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 ()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。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・上記 . 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24年12月末日です。

資産保管業務委託契約

期間	<p>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。</p> <p>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)。</p>
更新	<p>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。</p>
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ()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。 ()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。 ()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。 ()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。 ()刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 ()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。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・上記 . 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 . に定める変更の効力発生日は、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、

(注) 資産保管業務委託契約の次回の期間満了日は、平成24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。 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・以下の()ないし()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、()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。 ()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 ()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 ・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24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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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し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。</p>
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。

(八)特別口座の管理に関する契約：みずほ信託銀行株式会社

期間	平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>特別口座の管理に関する契約は、以下の各号に掲げる事由が生じた場合、各号の定める時に終了します。</p> <p>i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座管理人は、速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。ただし、本投資法人及び特別口座管理人の合意により、継続することができるものとします。</p> <p>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株式が振替機関によって取り扱われなくなった場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに終了します。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が行う文書による解約の通知をした場合、当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知到達の日から30日経過した日に終了します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理人の間に事務委託契約(投資口事務受託契約)が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理人が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、この場合、上記 後段の規定を準用します。ただし、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合は、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>v. 本投資法人及び特別口座管理人との間に事務委託契約(投資口事務受託契約)が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が、上記 後段の事由に該当した場合、本契約は直ちに解約することができます。</p>
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速やかに変更します。

(二)一般事務受託者：税理士法人平成会計社

期間	委託契約の有効期間は、平成23年9月13日から平成24年9月12日とします。
更新	上記期間満了予定日の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	<p>本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに書面により通知します。ただし、一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が投信法その他の法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で一般事務受託者に受託している業務の委託に関する契約を締結し本業務が引継がれるまで、本契約は引続き効力を有するものとします。</p> <p>本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>a. 本契約の各条項に違背し、かつ、継続して契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>b. 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意のうえ、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約及びその他の内規との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

(ホ)機関運営事務受託者：二重橋法律事務所 弁護士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23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	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>() 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。</p> <p>() 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。</p> <p>() 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。</p> <p>() 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。</p> <p>() 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。</p> <p>() 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。</p> <p>() 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。)</p> <p>() 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。</p>
変更等	<p>・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。</p> <p>・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。</p>

(注) 機関運営事務委託契約の次の期間満了日は、平成24年6月末日です。機関運営事務受託者は平成23年5月25日付で三井法律事務所(弁護士 熊谷真喜、同 川村一博、同 根井真)から三井法律事務所(弁護士 川村一博、同 根井真)に、また、平成23年7月1日付で二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 根井真)に変更されています。

(ヘ)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)。

(ト)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。

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

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。

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、)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、)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)。

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。)

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

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。

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)本資産運用会社の発行済株式の5%以上を保有する株主及びその役員
- (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。)

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。

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

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11期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

該当事項はありません。

その他利害関係人等及び主要株主との取引状況表

第11期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30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

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。
- 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)
 - 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)
 - 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)
 - 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
 - 規約の変更(投信法第140条)
 - 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。
- 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)。
 - 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)。
 - 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)。
 - 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)。
 - 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)。
 - 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)。
 - 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)。
 - 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)。

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。

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られません。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)。

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。

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。

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。

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)。

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。

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となります。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。

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】

名称

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

資本金の額

本書の日付現在 4億円

事業の内容

金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

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
平成22年6月30日	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィに対する21,819株の第三者割当増資
平成22年7月1日	プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社を吸収合併

株式の総数

(イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)

135,000株

(ロ) 発行済株式数(本書の日付現在)

31,019株

その他

(イ) 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)。

(ロ) 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。

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。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (二) 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

(2) 【運用体制】

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 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 (%)
アップルリング・ホールディングス・ピー・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	27,119	87.4
アップルリング・インベストメンツ・ピー・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	10.6
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	1.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	300	1.0
合計		31,019	100.0

(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 平成5年8月 平成9年10月 平成12年2月 平成14年1月 平成17年7月 平成18年3月 平成18年7月 平成19年7月 平成21年8月	株式会社三和銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 同行 ニューヨーク支店次長 同行 東恵比寿支店支店長 同行 ストラクチャード・ファイナンス部部長 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 NTN株式会社(株式会社UFJ銀行より出向) 財務部副部長 株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役 オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長 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 (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・スタンレー証券より出向)代表取締役社長) 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 昭和62年8月 平成2年10月 平成9年8月 平成11年7月 平成16年11月 平成19年11月 平成20年8月	株式会社東京銀行 バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント メリルリンチ証券会社 ディレクター モルガン・スタンレー証券会社 プリンシパル ムーア・ストラテジック・バリュウ・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 ストラテジック・バリュウ・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 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) 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 平成13年4月 平成14年10月 平成19年5月 平成21年8月 平成21年12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) 株式会社MKSコンサルティング 株式会社MKSパートナーズ プリンシパル オークツリー・ジャパン株式会社 ヴァイス・プレジデント 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) 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 平成23年1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 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) オークツリー・ジャパン株式会社 ヴァイス・プレジデント(現任)	-
取締役 (非常勤)	梶 聡一郎	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 平成23年1月	総務省(旧 郵政省) 株式会社クリード ハイボ・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 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) オークツリー・ジャパン株式会社 ヴァイス・プレジデント(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) 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 平成19年5月 平成20年1月 平成20年7月	日興証券株式会社 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 リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役 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 リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役 リプラス・インシュアランス株式会社 監査役 リプラス・ホフ・コンフォート株式会社 監査役 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、楠聡一郎及び田中一光は、会社法第2条第15号の社外取締役等に該当します。

(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 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 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21年4月 平成21年5月	大同建設株式会社 輸入住宅事業部長等 株式会社ケン・コーポレーション 住宅運用部 ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク (現 日本GE株式会社) 名古屋支店副支店長等 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 同 執行役員投資運用部長(現任)	-
執行役員 経営管理 部長	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 平成23年1月	KPMGピートマーウィックLLP 日本事業部 ゴールドマン・サックス証券 東京支店 米国公認会計士 ドイチェ信託銀行 日本株式運用部 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 ユニファイド・パートナーズ株式会社 投資部門 ヴァイスプレジデント トライゲートキャピタル株式会社 マネージングディレクター 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 同 執行役員経営管理部担当 同 執行役員経営管理部長(現任)	-

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

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。

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。

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)

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

資本金の額

平成23年9月30日現在 324,279百万円

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。以下「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」といいます。))に基づき信託業務を営んでいます。

B . 特別口座管理人(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本金の額

平成23年9月30日現在 247,336百万円

事業の内容

銀行法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に基づき信託業務を営んでいます。

C . 一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)

名称

税理士法人平成会計社

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税理士法に基づき税理士業務を営んでいます。

D . 機関運営事務受託者(投信法第117条第4号)

名称

二重橋法律事務所 弁護士 川村一博 同 根井真

資本金の額

該当事項はありません。

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

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
- (二)納税に関する事務
- (ホ)その他上記(イ)乃至(二)に関連し又は付随する業務
- 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
- 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随する帳簿の作成、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、)
 - (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. 未払払戻金額明細簿
 - 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
- (二)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、)
- (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け付けに関する事務(上記(イ)から(ワ)の事務に関連するものに限り、)
- (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
- 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
 - (二)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届出に関する事務
 - (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A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
- (コ)投資口の併合・分割に関する事務
- (ク)上記(イ)から(コ)に掲げる事務に付随する事務
- (ケ)上記(イ)から(ク)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. みずほ信託銀行株式会社

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B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
- (コ)投資口の併合・分割に関する事務
- (ク)合併に関する事務
- (ケ)上記(イ)から(ク)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

C. 税理士法人平成会計社

一般事務受託者としての業務

本投資法人の決算に関する以下の業務

- (イ)決算整理作業(配当計算を含む。)
 - (ロ)法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成に関する事項
 - (ハ)勘定科目内訳書、法人事業概況説明書の作成に関する事項
 - (二)期中・期末における監査対応
 - (ホ)その他、上記に付随又は関連する事項
- 本投資法人の開示書類作成補助に関する以下の業務
- (イ)投信法第212条に規定される「営業報告書」のうち会計数値に関わる部分の作成に関する事項
 - (ロ)投信法第129条に規定される「貸借対照表」、「損益計算書」、「資産運用報告」、「金銭の分配に係る計算書」及びその「附属明細書」の作成に関する事項
 - (ハ)金融商品取引法に定める有価証券報告書の作成補助に関する事項
 - (二)決算短信の作成補助に関する事項
 - (ホ)決算説明会資料の作成補助に関する事項
 - (ヘ)その他、上記に付随又は関連する事項
- その他本投資法人の納税事務に関する以下の業務
- (イ)償却資産申告書の作成に関する事項
 - (ロ)事業所税申告書の作成に関する事項
 - (ハ)その他、上記に付随又は関連する事項

D. 二重橋法律事務所 弁護士 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 . みずほ信託銀行株式会社
該当事項はありません。
- C . 税理士法人平成会計社
該当事項はありません。
- D . 二重橋法律事務所 弁護士 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11期計算期間(平成23年4月1日から平成23年9月30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10期 (平成23年3月31日現在)	第11期 (平成23年9月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 6,070,627	1 6,213,605
信託現金及び信託預金	4,374,372	4,484,825
営業未収入金	157,378	133,120
前払費用	385,653	462,349
未収消費税等	31,067	37,630
その他	13,733	10,832
貸倒引当金	75,840	67,037
流動資産合計	10,956,992	11,275,326
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 7,037,764	1 9,382,017
減価償却累計額	702,063	790,340
建物（純額）	6,335,701	8,591,677
構築物	1 29,846	1 35,765
減価償却累計額	5,769	6,661
構築物（純額）	24,076	29,104
機械及び装置	1 14,376	1 14,376
減価償却累計額	2,424	2,741
機械及び装置（純額）	11,951	11,635
工具、器具及び備品	1 18,060	1 22,424
減価償却累計額	7,051	8,633
工具、器具及び備品（純額）	11,008	13,790
土地	1 3,386,135	1 5,339,047
信託建物	1 73,684,959	1 73,880,580
減価償却累計額	5,482,594	6,407,490
信託建物（純額）	68,202,365	67,473,089
信託構築物	1 264,128	1 265,735
減価償却累計額	35,994	44,092
信託構築物（純額）	228,133	221,643
信託機械及び装置	1 465,895	1 473,791
減価償却累計額	52,213	63,693
信託機械及び装置（純額）	413,681	410,097
信託工具、器具及び備品	1 142,210	1 168,590
減価償却累計額	29,133	43,495
信託工具、器具及び備品（純額）	113,077	125,094
信託土地	1 68,959,610	1 68,960,842
信託建設仮勘定	-	2,205
有形固定資産合計	147,685,742	151,178,227

	第10期 (平成23年3月31日現在)	第11期 (平成23年9月30日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	1 132	1 127
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	1 554	1 528
商標権	1,269	1,195
無形固定資産合計	548,241	548,135
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,139	9,195
敷金及び保証金	11,227	1,227
長期前払費用	300,302	664,279
修繕積立金	259,605	275,187
投資その他の資産合計	580,275	949,890
固定資産合計	148,814,259	152,676,253
繰延資産		
投資口交付費	33,093	24,034
繰延資産合計	33,093	24,034
資産合計	159,804,346	163,975,613
負債の部		
流動負債		
営業未払金	319,978	428,640
1年内返済予定の長期借入金	1 13,890,472	1 11,813,674
未払金	42,109	39,816
未払費用	314,459	338,073
未払法人税等	571	570
前受金	638,543	673,864
災害損失引当金	63,987	3,820
その他	21,127	18,034
流動負債合計	15,291,249	13,316,494
固定負債		
長期借入金	1 56,350,558	1 62,426,243
預り敷金及び保証金	51,945	109,249
信託預り敷金及び保証金	1,375,097	1,352,992
固定負債合計	57,777,601	63,888,485
負債合計	73,068,851	77,204,980
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,557,688	70,557,688
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	12,279,909	8,064,383
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	2,784,501	1,466,164
剰余金合計	16,177,806	16,212,945
投資主資本合計	86,735,494	86,770,633
純資産合計	86,735,494	86,770,633
負債純資産合計	159,804,346	163,975,613

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第10期		第11期	
	自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日		自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	1	5,597,463	1	5,632,687
不動産等売却益	2	35,296		-
営業収益合計		5,632,759		5,632,687
営業費用				
賃貸事業費用	1	2,552,956	1	2,610,238
不動産等売却損	3	1,723,756		-
資産運用報酬		378,300		413,700
役員報酬		12,300		10,800
資産保管手数料		17,428		16,982
一般事務委託手数料		42,297		38,608
会計監査人報酬		16,500		14,800
貸倒引当金繰入額		8,461		16,517
貸倒損失		3,076		897
その他営業費用		196,903		222,572
営業費用合計		4,951,981		3,345,117
営業利益		680,778		2,287,569
営業外収益				
受取利息		686		708
雑収入		36,709		27,714
営業外収益合計		37,396		28,422
営業外費用				
支払利息		623,230		584,460
融資関連費用		320,395		271,931
投資口交付費償却		9,059		9,059
その他		3,127		3,381
営業外費用合計		955,812		868,833
経常利益又は経常損失（ ）		237,638		1,447,158
特別損失				
減損損失	4	2,483,487		-
災害損失引当金繰入額	5	63,987		-
特別損失合計		2,547,474		-
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（ ）		2,785,113		1,447,158
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等還付税額		-		19,195
法人税等合計		605		18,590
当期純利益又は当期純損失（ ）		2,785,718		1,465,748
前期繰越利益		1,216		415
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		2,784,501		1,466,164

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第10期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第11期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	70,557,688	70,557,688
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	70,557,688	70,557,688
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	6,682,398	6,682,398
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	6,682,398	6,682,398
配当積立金		
当期首残高	-	12,279,909
当期変動額		
配当積立金の積立	12,279,909	-
配当積立金の取崩	-	4,215,526
当期変動額合計	12,279,909	4,215,526
当期末残高	12,279,909	8,064,383
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
当期首残高	13,005,081	2,784,501
当期変動額		
配当積立金の積立	12,279,909	-
配当積立金の取崩	-	4,215,526
剰余金の配当	723,955	1,430,610
当期純利益又は当期純損失（ ）	2,785,718	1,465,748
当期変動額合計	15,789,582	4,250,665
当期末残高	2,784,501	1,466,164
剰余金合計		
当期首残高	19,687,479	16,177,806
当期変動額		
配当積立金の積立	-	-
配当積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	723,955	1,430,610
当期純利益又は当期純損失（ ）	2,785,718	1,465,748
当期変動額合計	3,509,673	35,138
当期末残高	16,177,806	16,212,945

	第10期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第11期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
投資主資本合計		
当期首残高	90,245,167	86,735,494
当期変動額		
剰余金の配当	723,955	1,430,610
当期純利益又は当期純損失()	2,785,718	1,465,748
当期変動額合計	3,509,673	35,138
当期末残高	86,735,494	86,770,633
純資産合計		
当期首残高	90,245,167	86,735,494
当期変動額		
剰余金の配当	723,955	1,430,610
当期純利益又は当期純損失()	2,785,718	1,465,748
当期変動額合計	3,509,673	35,138
当期末残高	86,735,494	86,770,633

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	第10期	第11期
	自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
当期末処分利益又は当期末処理 損失()	2,784,501,056円	1,466,164,083円
配当積立金取崩額	4,215,526,151円	-
分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,430,610,000円 (1,075円)	1,465,210,800円 (1,101円)
次期繰越利益	415,095円	953,283円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処理損失に配当積立金取崩額4,215,526,151円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,330,800口の整数倍の最大値となる1,430,610,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数1,330,800口の整数倍の最大値となる1,465,210,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第10期	第11期
	自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	2,785,113	1,447,158
減価償却費	1,062,836	1,049,936
長期前払費用償却額	301,523	232,478
投資口交付費償却	9,059	9,059
受取利息	686	708
支払利息	623,230	584,460
減損損失	2,483,487	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	19,303	8,803
災害損失引当金の増減額(は減少)	63,987	60,167
営業未収入金の増減額(は増加)	41,502	24,258
前払費用の増減額(は増加)	8,566	20,510
営業未払金の増減額(は減少)	251,372	12,783
未払金の増減額(は減少)	102,295	1,035
未払費用の増減額(は減少)	20,983	18,721
前受金の増減額(は減少)	21,806	35,321
有形固定資産の売却による減少額	249,839	-
信託有形固定資産の売却による減少額	6,341,241	-
長期前払費用の支払額	53,550	652,640
その他	112,402	22,318
小計	8,364,117	2,647,994
利息の受取額	686	708
利息の支払額	623,903	586,708
法人税等の支払額	598	606
法人税等の還付額	-	19,195
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,740,301	2,080,583
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	1,366,971	4,274,157
信託有形固定資産の取得による支出	2,633,784	166,186
預り敷金保証金の純増減額(は減少)	9,189	57,303
信託預り敷金保証金の純増減額(は減少)	64,716	22,104
その他	11,557	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,044,724	4,395,145
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,700,000	17,889,359
長期借入金の返済による支出	3,684,251	13,890,472
分配金の支払額	726,456	1,430,893
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,710,708	2,567,992
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	984,868	253,431
現金及び現金同等物の期首残高	9,460,131	10,444,999
現金及び現金同等物の期末残高	10,444,999	10,698,431

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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	有形固定資産(信託不動産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 2～60年 構築物 4～60年 機械及び装置 10～24年 工具、器具及び備品 2～21年 無形固定資産 定額法を採用しています。 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。
4. 引当金の計上基準	(1) 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。 (2) 災害損失引当金 東日本大震災により一部破損した物件の補修費用等の支払に備えるため、損失負担見込額を計上しております。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。
6. ヘッジ会計の方法	ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 金利 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。 ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
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、信託土地、及び信託建設仮勘定 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金及び保証金

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。
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。ただし、固定資産については、税込処理によっています。

追加情報

第11期(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

当期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号平成21年12月4日)を適用しております。

[次へ](#)

(貸借対照表に関する注記)

第10期 (平成23年3月31日現在)	第11期 (平成23年9月30日現在)																																																																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">576,122千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,137,614千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">15,595千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">11,951千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">11,008千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,929,609千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">67,082,221千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">224,977千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">413,681千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">113,077千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">68,720,041千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">132千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">554千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>145,236,590千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,890,472千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">56,350,558千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>70,241,031千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	576,122千円	建物	5,137,614千円	構築物	15,595千円	機械及び装置	11,951千円	工具、器具及び備品	11,008千円	土地	2,929,609千円	信託建物	67,082,221千円	信託構築物	224,977千円	信託機械及び装置	413,681千円	信託工具、器具及び備品	113,077千円	信託土地	68,720,041千円	水道施設利用権	132千円	信託水道施設利用権	554千円	合計	<u>145,236,590千円</u>	1年内返済予定の長期借入金	13,890,472千円	長期借入金	56,350,558千円	合計	<u>70,241,031千円</u>	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">503,356千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">8,591,677千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">29,104千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">11,635千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">13,790千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">5,339,047千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">67,473,089千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">221,643千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">410,097千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">125,094千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">68,960,842千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">127千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">528千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>151,680,035千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,813,674千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">62,426,243千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>74,239,917千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	503,356千円	建物	8,591,677千円	構築物	29,104千円	機械及び装置	11,635千円	工具、器具及び備品	13,790千円	土地	5,339,047千円	信託建物	67,473,089千円	信託構築物	221,643千円	信託機械及び装置	410,097千円	信託工具、器具及び備品	125,094千円	信託土地	68,960,842千円	水道施設利用権	127千円	信託水道施設利用権	528千円	合計	<u>151,680,035千円</u>	1年内返済予定の長期借入金	11,813,674千円	長期借入金	62,426,243千円	合計	<u>74,239,917千円</u>
現金及び預金	576,122千円																																																																				
建物	5,137,614千円																																																																				
構築物	15,595千円																																																																				
機械及び装置	11,951千円																																																																				
工具、器具及び備品	11,008千円																																																																				
土地	2,929,609千円																																																																				
信託建物	67,082,221千円																																																																				
信託構築物	224,977千円																																																																				
信託機械及び装置	413,681千円																																																																				
信託工具、器具及び備品	113,077千円																																																																				
信託土地	68,720,041千円																																																																				
水道施設利用権	132千円																																																																				
信託水道施設利用権	554千円																																																																				
合計	<u>145,236,590千円</u>																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	13,890,472千円																																																																				
長期借入金	56,350,558千円																																																																				
合計	<u>70,241,031千円</u>																																																																				
現金及び預金	503,356千円																																																																				
建物	8,591,677千円																																																																				
構築物	29,104千円																																																																				
機械及び装置	11,635千円																																																																				
工具、器具及び備品	13,790千円																																																																				
土地	5,339,047千円																																																																				
信託建物	67,473,089千円																																																																				
信託構築物	221,643千円																																																																				
信託機械及び装置	410,097千円																																																																				
信託工具、器具及び備品	125,094千円																																																																				
信託土地	68,960,842千円																																																																				
水道施設利用権	127千円																																																																				
信託水道施設利用権	528千円																																																																				
合計	<u>151,680,035千円</u>																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	11,813,674千円																																																																				
長期借入金	62,426,243千円																																																																				
合計	<u>74,239,917千円</u>																																																																				
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に 定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																				

(損益計算書に関する注記)

第10期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日		第11期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30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)	4,913,437千円	(賃貸料)	4,905,025千円
(共益費)	246,981千円	(共益費)	256,493千円
(駐車場収入)	175,733千円	(駐車場収入)	172,498千円
(付帯収入)	30,535千円	(付帯収入)	30,222千円
(その他賃貸事業収入)	230,776千円	(その他賃貸事業収入)	268,447千円
合計	<u>5,597,463千円</u>	合計	<u>5,632,687千円</u>
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)	403,692千円	(物件管理等委託費)	387,299千円
(公租公課)	323,746千円	(公租公課)	354,219千円
(水道光熱費)	102,622千円	(水道光熱費)	96,552千円
(修繕費)	273,501千円	(修繕費)	325,491千円
(保険料)	14,632千円	(保険料)	13,590千円
(営業広告費等)	184,931千円	(営業広告費等)	180,405千円
(信託報酬)	126,503千円	(信託報酬)	124,032千円
(減価償却費)	1,062,836千円	(減価償却費)	1,049,936千円
(その他賃貸事業費用)	60,491千円	(その他賃貸事業費用)	78,709千円
合計	<u>2,552,956千円</u>	合計	<u>2,610,238千円</u>
C. 賃貸事業損益(A - B)	3,044,507千円	C. 賃貸事業損益(A - B)	3,022,448千円
2. 不動産等売却益の内訳			
アプレストながせ			
不動産等売却収入	153,395千円		
不動産等売却原価	137,365千円		
その他売却費用	7,498千円		
不動産等売却益	<u>8,530千円</u>		
リーベスト中山			
不動産等売却収入	907,470千円		
不動産等売却原価	862,753千円		
その他売却費用	17,951千円		
不動産等売却益	<u>26,765千円</u>		
3. 不動産等売却損の内訳			
willDo新大阪 s			
不動産等売却収入	206,904千円		
不動産等売却原価	249,839千円		
その他売却費用	5,039千円		
不動産等売却損	<u>47,974千円</u>		
チェルシーガーデン			
不動産等売却収入	2,980,755千円		
不動産等売却原価	4,235,174千円		
その他売却費用	34,597千円		
不動産等売却損	<u>1,289,016千円</u>		

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第10期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日		第11期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	
1. 発行可能投資口総口数	5,000,000口	1. 発行可能投資口総口数	5,000,000口
2. 発行済投資口総数	1,330,800口	2. 発行済投資口総数	1,330,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第10期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第11期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30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23年3月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年9月30日現在)
現金及び預金 6,070,627千円	現金及び預金 6,213,605千円
信託現金及び信託預金 4,374,372千円	信託現金及び信託預金 4,484,825千円
現金及び現金同等物 <u>10,444,999千円</u>	現金及び現金同等物 <u>10,698,431千円</u>

(リース取引に関する注記)

第10期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	第11期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1年内 559,517千円	1年内 544,041千円
1年超 2,300,969千円	1年超 2,098,773千円
合計 <u>2,860,486千円</u>	合計 <u>2,642,815千円</u>

(金融商品に関する注記)

第10期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,070,627	6,070,627	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,374,372	4,374,372	-
(3) 差入保証有価証券	9,139	9,309	169
資産合計	10,454,139	10,454,308	169
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(13,890,472)	(13,890,472)	-
(5) 長期借入金	(56,350,558)	(56,383,218)	32,659
負債合計	(70,241,031)	(70,273,690)	32,659
(6) デリバティブ取引	-	-	-

() 負債に計上されているものについては、()で示しています。

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

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

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

(3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

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

(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2)金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

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

(注3)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

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

第11期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、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、信用格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,213,605	6,213,605	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,484,825	4,484,825	-
(3) 差入保証有価証券	9,195	9,549	353
資産合計	10,707,626	10,707,980	353
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(11,813,674)	(11,813,674)	-
(5) 長期借入金	(62,426,243)	(62,426,243)	-
負債合計	(74,239,917)	(74,239,917)	-
(6) デリバティブ取引	-	-	-

() 負債に計上されているものについては、()で示しています。

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

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

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

(3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

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

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(注2)金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,213,605	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,484,825	-	-	-	-	-
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決算日後の返済予定額

	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	11,813,674	30,719,471	14,316,406	-	17,390,365	-

[次へ](#)

(有価証券に関する注記)

第10期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

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

第11期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,195	9,549	353
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	-	-	-
合計		9,195	9,549	353

(デリバティブ取引関係)

第10期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

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

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

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

第11期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

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

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		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	1年内返済予定の 長期借入金	1,636,272	-	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の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1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています。

[前へ](#) [次へ](#)

(退職給付に関する注記)

第10期(自平成22年10月1日至平成23年3月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第11期(自平成23年4月1日至平成23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。

(税効果会計に関する注記)

第10期 自平成22年10月1日 至平成23年3月31日	第11期 自平成23年4月1日 至平成23年9月30日																																																																								
<p>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</p> <p>(繰延税金資産-流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">29,827千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right;">29,827千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">29,827千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)合計</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産-流動)の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産-固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">合併時受入評価差額(長期前払費用等)</td> <td style="text-align: right;">79,055千円</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額(土地・建物)</td> <td style="text-align: right;">5,371,268千円</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額(ソフトウェア)</td> <td style="text-align: right;">1,225千円</td> </tr> <tr> <td>合併時受入繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">314,883千円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">976,755千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">223,670千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right;">6,966,859千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">6,966,859千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)合計</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産-固定)の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しております。</p>	貸倒引当金繰入超過額	29,827千円	繰延税金資産(流動)小計	29,827千円	評価性引当金	29,827千円	繰延税金資産(流動)合計	千円	(繰延税金資産-流動)の純額	千円	合併時受入評価差額(長期前払費用等)	79,055千円	合併時受入評価差額(土地・建物)	5,371,268千円	合併時受入評価差額(ソフトウェア)	1,225千円	合併時受入繰越欠損金	314,883千円	減損損失	976,755千円	繰越欠損金	223,670千円	繰延税金資産(固定)小計	6,966,859千円	評価性引当金	6,966,859千円	繰延税金資産(固定)合計	千円	(繰延税金資産-固定)の純額	千円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産-流動)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">26,365千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)小計</td> <td style="text-align: right;">26,365千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">26,365千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(流動)合計</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産-流動)の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金資産-固定)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">合併時受入評価差額(長期前払費用等)</td> <td style="text-align: right;">64,228千円</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額(土地・建物)</td> <td style="text-align: right;">5,351,038千円</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額(ソフトウェア)</td> <td style="text-align: right;">1,081千円</td> </tr> <tr> <td>合併時受入繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">314,883千円</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: right;">973,974千円</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">198,504千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)小計</td> <td style="text-align: right;">6,903,710千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">6,903,710千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産(固定)合計</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産-固定)の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位: %)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">36.23</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金の増減</td> <td style="text-align: right;">4.60</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.22</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">1.28</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	26,365千円	繰延税金資産(流動)小計	26,365千円	評価性引当金	26,365千円	繰延税金資産(流動)合計	千円	(繰延税金資産-流動)の純額	千円	合併時受入評価差額(長期前払費用等)	64,228千円	合併時受入評価差額(土地・建物)	5,351,038千円	合併時受入評価差額(ソフトウェア)	1,081千円	合併時受入繰越欠損金	314,883千円	減損損失	973,974千円	繰越欠損金	198,504千円	繰延税金資産(固定)小計	6,903,710千円	評価性引当金	6,903,710千円	繰延税金資産(固定)合計	千円	(繰延税金資産-固定)の純額	千円	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	36.23	評価性引当金の増減	4.60	その他	0.22	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.28
貸倒引当金繰入超過額	29,827千円																																																																								
繰延税金資産(流動)小計	29,827千円																																																																								
評価性引当金	29,827千円																																																																								
繰延税金資産(流動)合計	千円																																																																								
(繰延税金資産-流動)の純額	千円																																																																								
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	79,055千円																																																																								
合併時受入評価差額(土地・建物)	5,371,268千円																																																																								
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	1,225千円																																																																								
合併時受入繰越欠損金	314,883千円																																																																								
減損損失	976,755千円																																																																								
繰越欠損金	223,670千円																																																																								
繰延税金資産(固定)小計	6,966,859千円																																																																								
評価性引当金	6,966,859千円																																																																								
繰延税金資産(固定)合計	千円																																																																								
(繰延税金資産-固定)の純額	千円																																																																								
貸倒引当金繰入超過額	26,365千円																																																																								
繰延税金資産(流動)小計	26,365千円																																																																								
評価性引当金	26,365千円																																																																								
繰延税金資産(流動)合計	千円																																																																								
(繰延税金資産-流動)の純額	千円																																																																								
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	64,228千円																																																																								
合併時受入評価差額(土地・建物)	5,351,038千円																																																																								
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	1,081千円																																																																								
合併時受入繰越欠損金	314,883千円																																																																								
減損損失	973,974千円																																																																								
繰越欠損金	198,504千円																																																																								
繰延税金資産(固定)小計	6,903,710千円																																																																								
評価性引当金	6,903,710千円																																																																								
繰延税金資産(固定)合計	千円																																																																								
(繰延税金資産-固定)の純額	千円																																																																								
法定実効税率	39.33																																																																								
(調整)																																																																									
支払分配金の損金算入額	36.23																																																																								
評価性引当金の増減	4.60																																																																								
その他	0.22																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.28																																																																								

(持分法損益等に関する注記)

第10期(自平成22年10月1日至平成23年3月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第11期(自平成23年4月1日至平成23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。

(資産除去債務に関する注記)

第10期(自平成22年10月1日至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

第11期(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

第10期(自平成22年10月1日 至平成23年3月31日)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を有しています。これら賃貸等不動産に関する平成23年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

(単位：千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額及び減損損失を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加は、グランシス江坂及びガーラプレイス新宿御苑の新規取得によるものであり、主な減少は、減損損失及び減価償却並びにチェルシーガーデン等の6物件の売却によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年3月期における損益は、次の通りです。

(単位：千円)

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

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

第11期(自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を有しています。これら賃貸等不動産に関する平成23年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸住宅	148,232,714	3,490,247	151,722,962	139,261,300
合計	148,232,714	3,490,247	151,722,962	139,261,300

(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及び減損損失を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加は、ジョイスコート及びグラーナ上野の新規取得によるものであり、主な減少は、減価償却によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する平成23年9月期における損益は、次の通りです。

(単位：千円)

用途	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益
賃貸住宅	5,632,687	2,610,238	3,022,448
合計	5,632,687	2,610,238	3,022,448

(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10期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

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

第11期(自 平成23年4月1日 至 平成23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。

[前へ](#) [次へ](#)

(セグメント情報等)

第10期(自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

・ セグメント情報

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

・ 関連情報

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

第11期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

・ セグメント情報

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

・ 関連情報

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

第10期 自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日		第11期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	
1口当たり純資産額	65,175円	1口当たり純資産額	65,202円
1口当たり当期純損失()	2,093円	1口当たり当期純利益	1,101円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(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10期	第11期
	自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日
当期純利益又は当期純損失()	2,785,718千円	1,465,748千円
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又は当期純損失()	2,785,718千円	1,465,748千円
期中平均投資口数	1,330,800口	1,330,800口

(重要な後発事象に関する注記)

第11期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)
該当事項はありません。

[前へ](#)

(7) 【附属明細表】

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	9,195	-	-	9,549	353	営業保証金として 供託しています。
合計		10,000	9,195	-	-	9,549	353	

(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。

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	1,636,272	-	15,922
合計		1,636,272	-	15,922

(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。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額 (千円)		差引 当期末残高 (千円)	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	建物	7,037,764	2,344,253	-	9,382,017	790,340	88,277	8,591,677	(注1)
	構築物	29,846	5,919	-	35,765	6,661	891	29,104	
	機械及び装置	14,376	-	-	14,376	2,741	316	11,635	
	工具、器具及び備品	18,060	4,363	-	22,424	8,633	1,582	13,790	
	土地	3,386,135	1,952,912	-	5,339,047	-	-	5,339,047	(注1)
	信託建物	73,684,959	195,621	-	73,880,580	6,407,490	924,896	67,473,089	
	信託構築物	264,128	1,607	-	265,735	44,092	8,098	221,643	
	信託機械及び装置	465,895	7,896	-	473,791	63,693	11,479	410,097	
	信託工具、器具及び備品	142,210	26,379	-	168,590	43,495	14,362	125,094	
	信託土地	68,959,610	1,231	-	68,960,842	-	-	68,960,842	
	信託建設仮勘定	-	2,205	-	2,205	-	-	2,205	
	合計	154,002,987	4,542,389	-	158,545,377	7,367,149	1,049,904	151,178,227	
無形 固定 資産	水道施設利用権	174	-	-	174	47	5	127	
	信託借地権	546,283	-	-	546,283	-	-	546,283	
	信託水道施設利用権	790	-	-	790	262	26	528	
	商標権	1,479	-	-	1,479	283	73	1,195	
	合計	548,728	-	-	548,728	592	105	548,135	

(注1) 有形固定資産の当期増加の主な内訳は以下の物件を取得したことによるものです。

ジョイスコート
グラーナ上野

その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

投資法人債明細表
該当事項はありません。

借入金等明細表

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	借入 利率 (注2)	返済期限	使途	概要
借入先								

株式会社三菱東京UFJ銀行	1,363,560	-	1,363,560	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	2,244,790	-	2,244,790	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	1,312,415	-	-	1,312,415	1.84%	平成24年6月	(注1)	
	1,402,932	-	-	1,402,932	1.84%	平成24年6月	(注1)	
	1,550,000	-	-	1,550,000	1.84%	平成25年3月	(注1)	
	1,256,567	-	-	1,256,567	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	1,459,211	-	-	1,459,211	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	1,459,211	-	-	1,459,211	1.93%	平成26年6月	(注1)	
	1,700,000	-	-	1,700,000	1.21%	平成28年3月	(注1)	
	-	1,363,560	-	1,363,560	1.08%	平成28年6月	(注1)	
-	3,789,580	-	3,789,580	1.08%	平成28年6月	(注1)		
-	1,000,000	-	1,000,000	1.04%	平成28年9月	(注1)		
株式会社あおぞら銀行	1,363,560	-	1,363,560	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	2,244,790	-	2,244,790	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	1,312,415	-	-	1,312,415	1.84%	平成24年6月	(注1)	
	1,354,736	-	-	1,354,736	1.84%	平成24年6月	(注1)	
	300,000	-	-	300,000	1.84%	平成25年3月	(注1)	
	1,256,567	-	-	1,256,567	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	7,154,187	-	-	7,154,187	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	7,154,187	-	-	7,154,187	1.93%	平成26年6月	(注1)	
株式会社三井住友銀行	753,940	-	753,940	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	1,130,911	-	-	1,130,911	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	1,795,832	-	-	1,795,832	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	2,666,872	-	-	2,666,872	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	1,945,615	-	-	1,945,615	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	2,666,872	-	-	2,666,872	1.93%	平成26年6月	(注1)	
	-	753,940	-	753,940	1.08%	平成28年6月	(注1)	
	-	863,000	-	863,000	1.08%	平成28年6月	(注1)	
	-	700,000	-	700,000	1.08%	平成28年6月	(注1)	
-	1,000,000	-	1,000,000	1.04%	平成28年9月	(注1)		
株式会社りそな銀行	753,940	-	753,940	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	818,136	-	-	818,136	1.05%(注3)	平成24年5月	(注1)	
	1,000,000	-	-	1,000,000	1.84%	平成25年3月	(注1)	
	1,130,911	-	-	1,130,911	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	-	1,592,000	-	1,592,000	1.08%	平成28年6月	(注1)	
	-	1,000,000	-	1,000,000	1.04%	平成28年9月	(注1)	
農林中央金庫	1,256,567	-	1,256,567	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	2,213,055	-	-	2,213,055	1.84%	平成24年6月	(注1)	
	837,711	-	-	837,711	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	-	1,256,567	-	1,256,567	0.88%	平成26年6月	(注1)	
中央三井信託銀行株式会社	628,283	-	628,283	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	1,000,000	-	-	1,000,000	1.84%	平成25年3月	(注1)	
	1,227,204	-	-	1,227,204	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	-	628,283	-	628,283	1.08%	平成28年6月	(注1)	
農中信託銀行株式会社	2,581,847	-	-	2,581,847	1.29%	平成24年7月	(注1)	
株式会社新生銀行	1,396,186	-	1,396,186	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	989,312	-	-	989,312	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	-	1,500,000	-	1,500,000	1.08%	平成28年6月	(注1)	
株式会社武蔵野銀行	1,256,567	-	-	1,256,567	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	418,570	-	-	418,570	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	418,570	-	-	418,570	1.93%	平成26年6月	(注1)	
オリックス銀行株式会社(注4)	398,655	-	-	398,655	1.63%	平成25年6月	(注1)	
	-	500,000	-	500,000	1.08%	平成28年6月	(注1)	
	-	1,000,000	-	1,000,000	1.04%	平成28年9月	(注1)	
三菱UFJ信託銀行株式会社	942,425	-	942,425	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	897,916	-	-	897,916	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	-	942,425	-	942,425	0.88%	平成26年6月	(注1)	
住友信託銀行株式会社	942,425	-	942,425	-	1.59%	平成23年6月	(注1)	
	628,283	-	-	628,283	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	418,570	-	-	418,570	1.68%	平成25年6月	(注1)	
	418,570	-	-	418,570	1.93%	平成26年6月	(注1)	
三井住友海上火災保険株式会社	818,136	-	-	818,136	1.05%(注3)	平成24年5月	(注1)	
合計	70,241,031	17,889,359	13,890,472	74,239,917				

(注1) 資金の用途は、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：2,000百万円 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23年3月18日付で想定元本を1,636百万円に減額
しています。

(注4) 平成23年10月1日付で、オリックス信託銀行株式会社からオリックス銀行株式会社へ社名変更しています。

(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	30,719,471	14,316,406	-	17,390,365

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成23年9月30日現在)

資産総額(百万円)	163,975
負債総額(百万円)	77,204
純資産総額(-)(百万円)	86,770
発行済投資口数(口)	1,330,800
1 単位当たり純資産額(/)(円)	65,202

(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。

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
第9期 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)	平成22年6月30日	43,035	276,375
	平成22年7月1日	(注2) 829,125	1,105,500
		(注3) 225,300	1,330,800
第10期 (自平成22年10月1日 至平成23年3月31日)	該当事項はありません。		
第11期 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)	該当事項はありません。		

(注1) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行なっています。

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

第7 【参考情報】

当計算期間の開始日から、本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。

平成23年6月20日 有価証券報告書(第10期：自 平成22年10月1日 至 平成23年3月31日)

平成23年6月20日 訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成23年12月20日

日本賃貸住宅投資法人
役員会 御中

太陽A S G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	大木 智博	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23年4月1日から平成23年9月30日までの第11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。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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23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。

利害関係

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。