

【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25年12月20日

【計算期間】 第15期
(自 平成25年4月1日 至 平成25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 近 持 淳

【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6期		第7期		第8期		第9期		第10期	
		自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日	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					
営業収益	百万円	3,577	3,494	3,528	4,618	5,632					
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,577)	(3,494)	(3,528)	(4,603)	(5,597)					
営業費用	百万円	2,141	2,282	2,226	3,037	4,951					
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,640)	(1,730)	(1,679)	(2,393)	(2,552)					
営業利益	百万円	1,436	1,212	1,301	1,580	680					
経常利益又は経常損失()	百万円	810	499	682	711	237					
当期純利益又は当期純損失()	百万円	758	480	679	13,005	2,785					
総資産額	百万円	113,543	111,914	114,322	165,441	159,804					
純資産額	百万円	60,302	60,034	66,236	90,245	86,735					
出資総額	百万円	59,557	59,557	65,557	70,557	70,557					
発行済投資口数	口	167,477	167,477	233,340	1,330,800	1,330,800					
1口当たり純資産額	円	360,063	358,463	283,862	67,813	65,175					
1口当たり当期純利益又は当期純 損失()(注2)	円	4,526	2,869	2,914	11,467	2,093					
分配金総額	百万円	758	480	679	723	1,430					
1口当たり分配金額	円	4,527	2,870	2,910	544	1,075					
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,527)	(2,870)	(2,910)	(544)	(1,075)					
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)					
総資産経常利益率(注2)	%	0.7(1.4)	0.4(0.9)	0.6(1.2)	0.5(1.0)	0.1(0.3)					
自己資本利益率(注2)	%	1.3(2.5)	0.8(1.6)	1.1(2.2)	16.6(33.2)	3.1(6.3)					
期末自己資本比率	%	53.1	53.6	57.9	54.5	54.3					
配当性向	%	100.0	100.0	99.8	4.7	-					
その他参考情報											
投資物件数	件	131	131	134	185	181					
総賃貸可能面積	m ²	276,754.57	276,754.57	281,615.10	383,033.09	377,198.70					
期末稼働率(注4)	%	93.2	91.9	95.2	93.5	96.4					
当期減価償却費	百万円	774	775	772	937	1,062					
当期資本的支出額	百万円	131	47	55	289	188					
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	2,712	2,540	2,621	3,147	4,107					
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	9,464	8,649	7,224	(注3)1,438	2,035					
FFO(Funds from Operation)倍率 (注2)	倍	2.9	5.8	7.9	(注3)10.1	8.7					
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注2)	倍	4.5	4.3	5.5	(注3)4.6	5.3					
有利子負債額	百万円	51,530	50,335	46,385	72,225	70,241					
期末総資産有利子負債比率(注2)	%	45.4	45.0	40.6	43.7	44.0					

		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 平成23年 4月1日 至 平成23年 9月30日	自 平成23年 10月1日 至 平成24年 3月31日	自 平成24年 4月1日 至 平成24年 9月30日	自 平成24年 10月1日 至 平成25年 3月31日	自 平成25年 4月1日 至 平成25年 9月30日
営業収益	百万円	5,632	5,763	5,792	5,915	5,932
(うち賃貸事業収入)	百万円	(5,632)	(5,758)	(5,792)	(5,915)	(5,932)
営業費用	百万円	3,345	3,930	3,536	3,178	3,251
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,610)	(2,606)	(2,594)	(2,545)	(2,597)
営業利益	百万円	2,287	1,833	2,255	2,737	2,681
経常利益又は 経常損失()	百万円	1,447	1,006	1,454	1,943	1,957
当期純利益又は 当期純損失()	百万円	1,465	1,005	1,454	1,942	1,957
総資産額	百万円	163,975	163,507	165,004	164,901	164,905
純資産額	百万円	86,770	86,311	86,084	86,150	86,299
出資総額	百万円	70,557	70,557	70,557	70,557	70,557
発行済投資口数	口	1,330,800	1,330,800	1,330,800	1,330,800	1,330,800
1口当たり純資産額	円	65,202	64,856	64,686	64,736	64,847
1口当たり当期純利益又は当期純 損失()(注2)	円	1,101	755	1,092	1,459	1,470
分配金総額	百万円	1,465	1,680	1,763	1,957	1,957
1口当たり分配金額	円	1,101	1,263	1,325	1,471	1,471
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,101)	(1,263)	(1,325)	(1,471)	(1,471)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	0.9(1.8)	0.6(1.2)	0.9(1.8)	1.2(2.4)	1.2(2.4)
自己資本利益率(注2)	%	1.7(3.4)	1.2(2.3)	1.7(3.4)	2.3(4.5)	2.3(4.5)
期末自己資本比率	%	52.9	52.8	52.2	52.3	52.3
配当性向	%	100.0	167.1	121.3	100.8	100.1
その他参考情報						
投資物件数	件	183	177	178	177	177
総賃貸可能面積	m ²	385,614.63	382,791.22	386,921.07	386,500.87	386,534.45
期末稼働率(注4)	%	96.2	97.8	97.1	98.1	97.7
当期減価償却費	百万円	1,049	1,086	1,084	1,103	1,106
当期資本的支出額	百万円	243	381	184	170	138
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	4,072	4,238	4,282	4,473	4,441
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	2,065	2,226	2,301	2,455	2,462
FFO(Funds from Operation)倍率 (注2)	倍	7.4	8.3	9.4	16.1	14.9
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注2)	倍	5.7	6.1	6.5	7.0	7.8
有利子負債額	百万円	74,239	74,342	76,136	75,942	75,942
期末総資産有利子 負債比率(注2)	%	45.3	45.5	46.1	46.1	46.1

(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) 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	経常利益 / {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2} × 100
自己資本利益率	当期純利益 / {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 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	FFO(= 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 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3) 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。

(注4) 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5) 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15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。）に基づき平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日にその発行する投資証券が株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）された全国の賃貸マンションへ分散投資を行う「賃貸マンション特化型投資法人」です。

本投資法人は、平成22年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人（以下「旧PRI」といいます。）を吸収合併し、52物件（取得価格ベースで529億円）の運用資産をポートフォリオに加えました。合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の売却）、オペレーション全般の強化、借入条件の改善等によるコスト削減を通じ、分配金の向上に注力しています。

本投資法人は、当期末現在で177物件、9,925戸、取得価格総額156,288百万円（簿価総額151,404百万円）、総賃貸可能面積386,534.45㎡のポートフォリオを運用しています。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70,557百万円です。平成25年9月30日現在、7,065百万円の負ののれん発生益に基づいた配当積立金を保有しています。

当期（第15期）におきましては、新規物件の取得はありませんでしたが、平成25年9月30日に新規2物件（合計4,050百万円）の取得に係る売買契約を締結し、それぞれ10月4日及び10月18日に決済・取得を致しました。また、新たな取組みとして、将来の外部成長に向けた物件確保のため、平成25年6月26日及び9月5日付で併せて新規5物件に係る優先買取権を得ることを目的として、2つのブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資（合計520百万円）を行いました。

b. 当期の投資環境

当期における我が国の経済は、政権交代後の経済対策への期待に加え、4月4日に日本銀行が決定した「量的・質的金融緩和」への評価などから、景気が着実に持ち直し、自律回復に向けた動きも見られるまでになりました。Jリート市場についても、前期に引き続き新規銘柄の上場が複数行われるとともに、Jリート各社による旺盛な物件取得意欲が続き、大型物件の売買が相次いで公表されるなど、比較的良好な環境が継続しました。

このような経済状況の下、日経平均株価は、当期初（平成25年4月1日）の12,135円から堅調に推移し、5月23日には15,942円まで上昇しましたが、その後、米国の金融緩和縮小観測を機に下落に転じ、当期末（平成25年9月30日）には14,455円となりました。

また、東証REIT指数は、期初の1,522.21から4月8日には1,669.07まで上昇しましたが、一部機関投資家等の利益確定売り、4月上旬からの長期国債利回りの上昇や米国経済の動向などにより調整局面に転じ、6月13日には1,246.28まで下落しました。しかし、株や債券に比べて依然高い配当利回りなどを背景に7月以降は持ち直しの動きを見せ、当期末には1,510.10となりました。

当期の賃貸マンションの需給動向は、東京23区だけでなく札幌、仙台、名古屋、大阪及び福岡などの大都市圏（主要都市）において、新規住宅建築着工戸数が平成18年のピーク時と比べ低水準にとどまっている一方で、これらの主要都市においては、依然として人口流入超過が継続していること等を背景に、賃貸住宅経営にとって需給バランスは良好な状態で推移しました。これらの大都市圏に立地する品質が良好な賃貸マンションについては、概ね95%以上の稼働率を維持しております。

また、賃貸マンションの売買価格は、収益の安定性が評価されていること、新築賃貸マンションの供給が限定的であること、Jリートを始め円高修正に伴う海外投資家の投資再開等取引参加者の増加による物件取得競争が激化していることを背景に、東京23区及び主要都市において一段と上昇傾向にあります。

c. 当期の運用実績

本投資法人は、新規物件の取得及びオペレーションの一層の強化による賃貸事業収入の拡大並びに経費の削減により、純利益の増加と中長期的な分配金水準の維持・拡大を目指し、運用に注力致しました。

i. 新規物件の取得とブリッジ・ファンドへの匿名組合出資

本投資法人は、投資主の皆様が長期的に安定した利益分配を実現するため、東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得(原則1物件10億円以上)及び地域トップクラスの大型物件の取得(原則1物件10億円以上)、及び運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数が比較的古い小型物件(特に1物件5億円以下)及び旧プレミアムタイプ物件(相対的に所得水準が高い世帯を主たるユーザーとする本投資法人の以前の賃貸住宅カテゴリー)の売却による資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の更なる向上を目指しております。

かかる成長戦略の下、平成25年9月30日、ルネッサンス21博多(福岡県福岡市。1DK・2~4LDK109戸)及びセレニテ甲子園(兵庫県西宮市。1K・1DK・1LDK等197戸)の2物件の取得に係る売買契約を締結し、10月4日及び10月18日にそれぞれ取得しました。当該2物件合計の取得価格は4,050百万円(鑑定評価額4,180百万円)です。これら2物件の平均鑑定NOI利回りは6.02%であり、来期以降の本投資法人の収益に寄与するものと見込まれます。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得価格 (A) (千円) (注)	鑑定評価額 (平成25年9月) (B) (千円)	取得価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) (B-A)/A)
0-9-130	ルネッサンス21 博多	政令指定都市等 (福岡県福岡市)	ワンルーム	1,500,000	1,570,000	70,000 (4.7%)
0-6-131	セレニテ 甲子園	3大都市圏 (兵庫県西宮市)	ワンルーム	2,550,000	2,610,000	60,000 (2.4%)
合計				4,050,000	4,180,000	130,000 (3.2%)

(注)取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

ルネッサンス21博多は、福岡市営地下鉄「呉服町」駅より徒歩10分に位置する鉄骨鉄筋コンクリート造15階建てのマンションで、1DKを中心として、上層階には2~4LDKタイプを配しており、単身者からファミリーまで幅広い層をターゲットにしています。当該物件は、天神駅周辺や博多駅周辺の繁華街への交通アクセスが良好で、中洲地区へも徒歩圏内に立地することから、単身者及びDINKSを中心として幅広い需要が見込めます。

セレニテ甲子園は、阪神本線「甲子園」駅より徒歩6分に位置する鉄筋コンクリート造7階建ての1Kを中心としたマンションで、単身者を主なターゲットとしています。阪神本線甲子園駅から大阪の梅田駅や神戸の三宮駅までいずれも十数分の距離であり、主要都市中心部へのアクセスが良好です。また、近隣にはダイエー甲子園店やらぼーと甲子園等の大型商業施設や阪神甲子園球場もあり、交通利便性及び生活利便性ともに優れているほか、武庫川女子大学等の学校施設も多く存していることから、単身者世帯の需要が見込めます。

また、本投資法人は、将来の外部成長に向けた物件取得機会の確保及び匿名組合出資を通じた運用期間中の利益配当収受を目的として、6月26日及び9月5日に、合計5物件に係る信託受益権を運用資産とする2つのブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資(合計520百万円)を行いました。本投資法人は、当該ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資により、将来一定の時期において、事前に合意した価格により優先的に信託対象不動産に係る信託受益権を買い取る権利(以下「優先買取権」といいます。)が付与されています(但し、本投資法人は、これらについて取得の義務を負うものではありません。)

信託対象不動産である5物件は、いずれも平成17年以降に竣工された高品質の物件であること、優先買取権行使の際の取得価格計12,883百万円は鑑定評価額計(13,830百万円)の約93%であること等により、優先買取権行使時には本投資法人の中長期的な収益性とポートフォリオの質の向上に資するものと考えています。

6月26日取得分の匿名組合出資分

資産名称	合同会社ジェイ・エフ・エム匿名組合出資持分
信託対象不動産	リエトコート浅草橋(東京都台東区) リエトコート四谷(東京都新宿区) リエトコート元赤阪(東京都港区) リエトコート丸の内(愛知県名古屋市中区)
出資金額	317百万円(匿名組合出資総額の約15%)
優先買取権行使期間	平成25年6月27日から平成26年12月31日まで 但し、譲渡実行日は平成25年12月25日から平成27年3月31日まで
優先買取の際の価格条件	8,185.1百万円
鑑定評価額計	9,000百万円(平成25年5月31日時点)

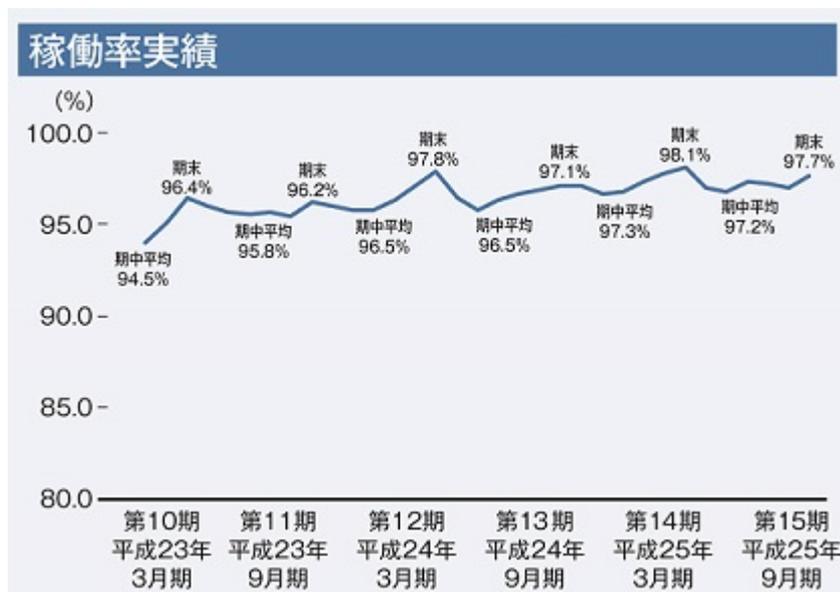
9月5日取得分の匿名組合出資分

資産名称	合同会社ジェイ・エフ・エヌ匿名組合出資持分
信託対象不動産	グランパーク天神(福岡県福岡市中央区)
出資金額	203百万円(匿名組合出資総額の約15%)
優先買取権行使期間	平成25年9月6日から平成27年3月31日まで 但し、譲渡実行日は平成26年3月6日から平成27年6月30日まで
優先買取の際の価格条件	4,698百万円
鑑定評価額	4,830百万円(平成25年8月20日時点)

．オペレーションの一層の強化・維持

本投資法人は、以下に記載する既存の諸施策に当期も注力した結果、4月から9月期としては過去最高となる平均稼働率97.2%を達成するなど、オペレーション全般について、ほぼ計画どおりで推移致しました。

<第10期以後の保有物件全体の稼働率の推移>



(注) 稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積

(既存諸施策)

- 『日次稼働率予測システム』（当社内で独自開発した日次ベースで毎月の稼働率を予測するシステム）の活用による、個別空室ごとの動態把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化
- 『3週間ルール』（退去から再商品化工事を3週間以内に行うルール）の徹底による機会損失の極小化
- 『ダウンタイム60日』（退去から60日以内の次契約成約を目指す方針）の達成により、空室期間を短縮し稼働率及び収益性の更なる向上を目指す
- 『月次重点物件』や『長期空室（対象空室期間90日）』への対応強化
- 『高額工事承認委員会』（100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議）の新設による高額工事の経費支出適正化
- 『再商品化工事標準仕様策定』（原状回復工事の標準仕様の設定）による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理

なお、前期（第14期）重点物件の『アprest新大阪』（平成24年末、居室22室に約65百万円のリノベーションを実施。同実施前稼働率60%台）及び『スペースシア新宿』（平成24年9月、2,525百万円で取得。取得時稼働率85.5%）につきましても、稼働率改善に引き続き努めた結果、当期末現在、『アprest新大阪』の稼働率は前期末から13.6%改善した93.7%、『スペースシア新宿』の稼働率は前期末から1.2%改善した93.2%となりました。

．借入金26,204百万円の借換え（リファイナンス）と新規物件取得のための借入れ

本投資法人は、平成25年6月に支払期日を迎える借入金26,204百万円について、平成25年3月18日、アレンジャー兼エージェントである株式会社三菱東京UFJ銀行のシンジケートローン組成により、借入期間2年間（11,742百万円）及び同5年間（14,461百万円）とする借換えに係る諸契約を締結しており、今期において、諸契約の約定期日に借換えを行いました。その結果、第17期以降に期日が到来する各借入金の期ごとの返済額が上限150億円程度に平準化されるとともに、金利につきましては、借換え前のローンに係る1.50%のスプレッドが、0.75%（借入期間5年のローン）及び0.42%（同2年のローン）となり、大幅に削減されました。

また、上記の新規2物件（ルネッサンス21博多及びセレニテ甲子園）の取得予定総額4,050百万円（除く諸費用）のうち3,350百万円につきましては、アレンジャー兼エージェントである株式会社三菱東京UFJ銀行のシンジケートローン組成により、既存取引銀行3行から、借入期間約1年間で800百万円（金利スプレッド0.4%）を10月4日付で、また、同約4年5カ月間で2,550百万円（同0.7%）を10月18日付で、それぞれ調達致しました。

本投資法人は、金利上昇リスクをヘッジするため、当期末時点借入総額75,942百万円のうち40,000百万円（総借入額の52.7%）について、金利スワップにより支払金利を固定化しておりますが、今後も金融市場の動向を睨みながら、所要コストを勘案の上、固定化を検討してまいります。

なお、当期末時点での有利子負債残高は75,942百万円、期末総資産有利子負債比率は46.1%、長期有利子負債比率（一年以内返済有利子負債は除く）は81.3%と安定した資金調達基盤を維持しております。

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営業収益は、稼働率等がほぼ計画どおりで推移したことにより、5,932百万円(前期比0.3%増)と前期比16百万円の増収になりました。営業利益は、平成25年3月単月(前期)の退去数が前期計画比増加した結果、その原状回復費等の多くが当期に計上されたため、当期に発生する賃貸事業経費が増加し、2,681百万円(同2.1%減)と減少致しました。但し、経常利益は、金融費用等の削減により1,957百万円(同0.7%増)、当期純利益は1,957百万円(同0.7%増)と増益になりました。その結果、当期末処分利益1,957百万円に対して、投資口一口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,957百万円(前期比増減無し)を利益分配金として分配することと致しました(注)。この結果、投資口一口当たりの分配金は1,471円と前期と同額になりました(第15期末時点の配当積立金残高は7,065百万円となる見込みです。)

なお、本投資法人は、配当積立金の充当方針として、物件売却時の譲渡損失への充当、金融費用等の一括償却、その他本投資法人役員会が妥当と判断する場合に活用(充当)することが可能であり、本投資法人の柔軟な運用に資するものと考えています。

(注) 分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口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。

(口)次期の見通し

a. 運用環境

我が国の景気動向は、「(イ) 第15期(当期)の概況 b. 当期の投資環境」に記載のとおり、政権交代後の経済政策への期待に加え、日本銀行による大幅な金融緩和策、東京オリンピック開催（平成32年）決定等により、緩やかな回復が続くこと期待されます。

このような経済状況の下、第16期においても、新規に市場に供給される優良な賃貸マンションが限定的であることや優良物件の安定した収益状況や堅調な需給等を反映して、東京23区だけでなく、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市における新規物件の価格は、引き続き底堅く推移するものと予想されます。

また、新規成約賃料や稼働率に関しましても、投資法人等の保有する優良賃貸マンションでは引き続き安定した水準を維持するものと考えます。

b. 次期における運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、上記の運用環境を踏まえ、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実現するため、以下の3点を次期の重点項目として運営を行います。

- . 新規物件の取得による資産規模の拡大
- . 資金調達の多様化
- . オペレーション全般の継続強化と経費の削減

. 新規物件の取得による資産規模の拡大

本投資法人は、引き続き多様なルートによる物件情報の入手に注力し、新規物件の取得に取り組みます。この取組みを推進するため、本資産運用会社においては、取得専任チームに加え、物件担当のアセット・マネージャーによる売主への直接のアプローチによる独自ルートも活用し、物件情報の新規開拓に努めております。投資対象物件は、引き続き東京23区及び首都圏を中心として、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市等の大都市圏に所在し、安定した需要が見込める原則1物件10億円以上のワンルームタイプ・ファミリータイプの物件取得を目指してまいります。

. 資金調達の多様化

本投資法人は、新規物件取得の際には、借入金と公募増資等を組み合わせるなど、資金調達の多様化を検討してまいります。借入金につきましては、総資産LTV（有利子負債残高を総資産で除した数値）50%程度を上限として、追加での調達を検討してまいります。また、ブリッジ・ファンドへの匿名組合出資も優先買取権を前提に今後も検討してまいります。

. オペレーション全般の継続強化と経費の削減

本投資法人は、『ダウンタイム60日』の推進及び『3週間ルール』に基づく再商品化工事期間の短縮による機会損失の極小化を目指します。また、『アクション30日』として、退去後30日以上空室情報をアセット・マネージャーの間で共有し、組織的に対応策を検討することにより、長期空室の未然防止のための取組みを進めるとともに、礼金等の収受による賃貸事業収入の増加に努めてまいります。これらの取組みと併せ、『日次稼働率予測システム』の活用により、高稼働率の維持に努めてまいります。物件に付属する駐車場につきましても、同様に稼働率の改善に引き続き注力してまいります。また、高品質・適正コストでの再商品化工事実施のため、引き続き『高額工事承認委員会』の活用による工事の発注監視態勢を強化して経費支出を適正化するとともに、『再商品化工事標準仕様』の徹底により、費用削減と再商品化までの期間短縮化を図ります。経費の削減につきましては、省電力化をはじめとした水光熱費等の削減、信託期間が満了する信託受益権の現物化又は信託受託者との交渉による信託報酬の削減によるコスト削減等にも取り組んでまいります。また、金融費用についても、返済期日が到来した借入れのリファイナンス、新規借入時のレンダーの御理解・御協力を頂いた上での低金利化等により、一層の金融費用の削減を目指します。

(八)決算後に生じた重要な事実

A.資産の取得

本投資法人は、平成25年9月30日付で以下の2物件の取得に係る売買契約を締結し、平成25年10月4日及び平成25年10月18日付で、それぞれ取得しました。

物件名称	ルネッサンス21博多
資産の種類	不動産
取得価格(注1)	1,500,000千円
取得先	国内事業会社
取得日	平成25年10月4日

物件名称	セレニテ甲子園
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	2,550,000千円
取得先	大一企画株式会社
取得日	平成25年10月18日

本投資法人は、平成25年11月8日付で、以下の2物件の取得に係る売買契約を締結し、平成25年11月29日に取得しました。

物件名称	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	5,550,000千円
取得先	国内合同会社
取得日	平成25年11月29日

物件名称	クレジデンス札幌・南4条
資産の種類	信託受益権(注2)
取得価格(注1)	1,140,000千円
取得先	国内特定目的会社
取得日	平成25年11月29日

本投資法人は、平成25年11月8日付で、以下の物件の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	リエトコート浅草橋
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,615,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート丸の内
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	3,756,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート四谷
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,716,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート元赤坂
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,095,700千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	グランパーク天神
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	4,698,000千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エヌ
取得予定日	平成26年3月6日

(注1) 不動産または信託受益権の仲介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しております。

(注2) 売主から不動産を信託する信託の受益権を取得した上で、取得日付で信託契約を解除し、
信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得しました。

B. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「A. 資産の取得」に記載の「ルネッサンス21博多」「セレニテ甲子園」の取得資金に用いるため、平成25年9月30日付で資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結し、それぞれの借入実行日に資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	800,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月4日
返済期日	平成26年9月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社東日本銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	2,550,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.70%
借入実行日	平成25年10月18日
返済期日	平成30年3月23日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

本投資法人は、下記「C. 資金の返済」に記載の平成28年6月22日に元本返済期日を迎える借入金の一部期限前返済に用いるため、以下の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	585,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月22日
返済期日	平成26年6月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

本投資法人は、上記「A.資産の取得」に記載の「リエトコート浅草橋」「リエトコート丸の内」「リエトコート四谷」「リエトコート元赤坂」「グランパーク天神」の取得資金に用いるため、平成25年12月2日付で資金の借入に係る契約を、以下のとおり締結しました。

借入先	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、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、オリックス銀行株式会社、株式会社東日本銀行、株式会社福岡銀行
借入金額	6,600,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.75%
借入予定日	平成25年12月25日
返済期日	平成30年12月25日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	2,450,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.85%
借入予定日	平成26年3月6日
返済期日	平成32年3月23日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	2,450,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.95%
借入予定日	平成26年3月6日
返済期日	平成33年3月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

C. 資金の返済

本投資法人は、平成25年10月22日付で以下のとおり借入金の期限前返済を行いました。

借入先	三井住友信託銀行株式会社
利率	全銀協1カ月日本円TIBOR+0.90%
返済金額	585,028千円
借入実行日	平成23年6月22日
返済期日	平成28年6月22日

D. 新投資口の発行及び売出し

本投資法人は、平成25年11月8日開催の役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、以下のとおり、平成25年11月26日に新投資口の発行(一般募集)、平成25年12月18日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、出資総額は79,517,099千円、発行済投資口数は1,475,060口となっています。

(a) 新投資口の発行(一般募集)

発行新投資口数 131,200口

発行価格 1口当たり64,350円

発行価格の総額 8,442,720,000円

払込金額(発行価額) 1口当たり62,106円

払込金額(発行価額)の総額 8,148,307,200円

払込期日 平成25年11月26日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 13,060口

払込金額(発行価額) 1口当たり62,106円

払込金額(発行価額)の総額 811,104,360円

払込期日 平成25年12月18日

割当先 S M B C 日興証券株式会社

(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、大要以下のとおりです。

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、投資法人の成立後は、投資主総会の特別決議により変更することができます。

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

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

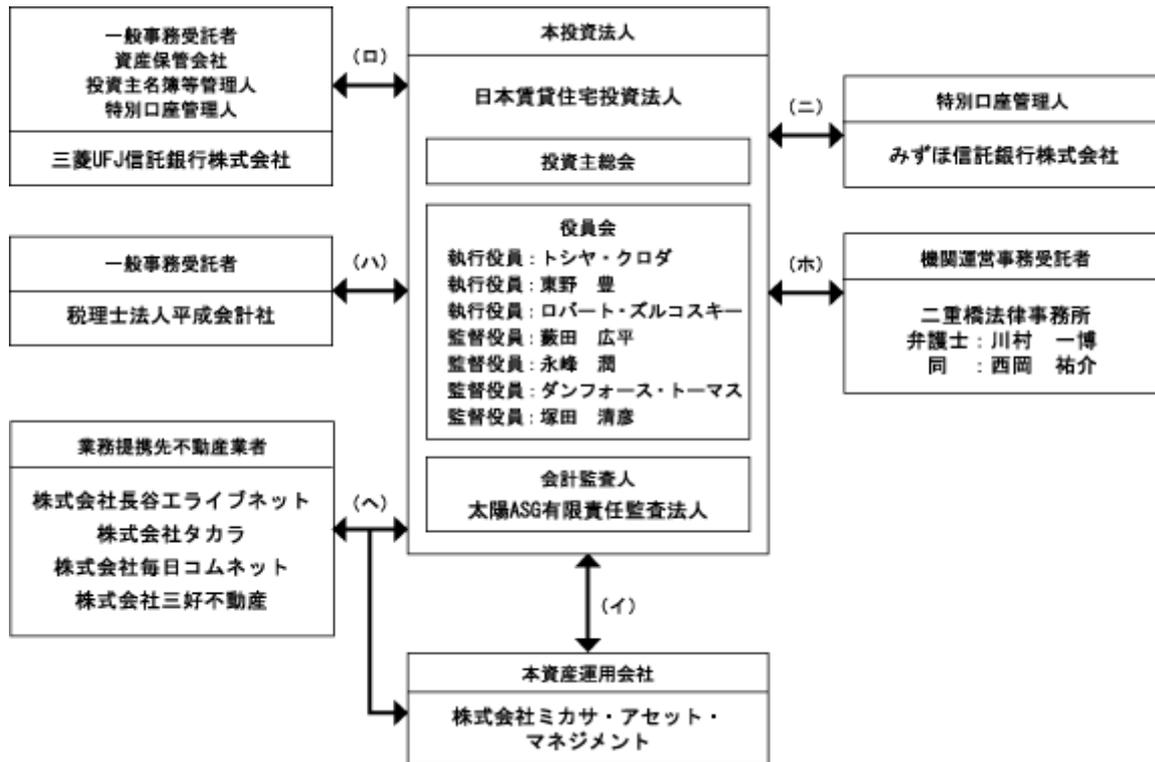
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 / 投資口事務代行委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- (ハ) 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	税理士法人平成会計社	<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 西岡祐介	<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> <p>なお、平成24年4月25日付で二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 根井真)から二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 西岡祐介)に変更されました。</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。
	株式会社毎日コムネット	平成20年10月31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3名、監督役員4名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、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、上記のとお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ある場合を除き、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、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によっ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、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意かつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によっ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3名及び監督役員4名で構成され、原則として3か月に1回以上開催することとされています。実際には、役員会は、1か月に1回以上開催され、執行役員による業務執行状況及び一般事務受託者の事務執行状況に関する報告等に加え、本資産運用会社の代表取締役社長及び各部門の責任者から業務の執行に関する詳細な報告が行われています。これらの報告を通じて、監督役員は、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ)内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員に加え本資産運用会社の代表取締役社長及び各部門(投資運用部、経営管理部、コンプライアンス室)の責任者より詳細な報告を受け、活発な議論を交わすことにより監督機能を果たしています。また、会計監査人は、決算期ごと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。

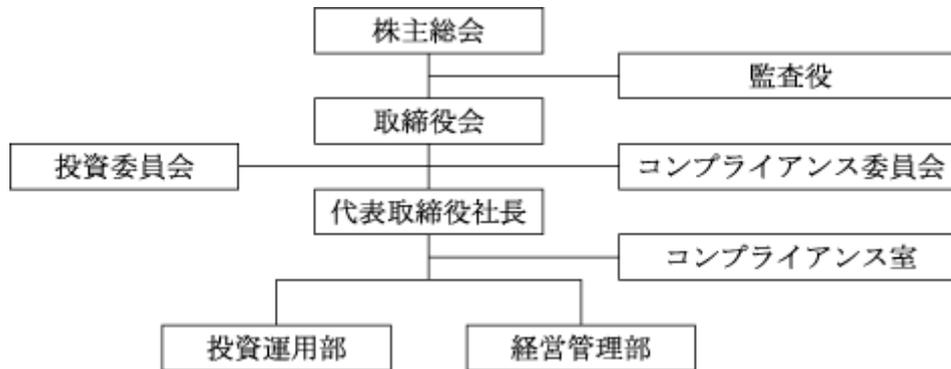
- ・運用方針、利害関係者との取引ルール、開示の方針等を定めた運用ガイドラインの策定及び変更、資産運用計画書の策定及び変更については、役員会の承認を必要としています。
- ・利害関係者からの運用資産の取得及び売却については、本資産運用会社の内部手続が適切に完了していることについて役員会の承認がなされることを条件としています。実際には、資産の取得及び売却以外のすべての利害関係者との取引について、役員会に報告され、審議がなされています。

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

前記のとおり、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とおりです。

本資産運用会社組織図



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

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

(イ)本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下のとおりです。

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

(ロ)委員会

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

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(職務代行者を含む)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 利害関係者との取引制限 (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(職務代行者を含む)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)が選任されています。

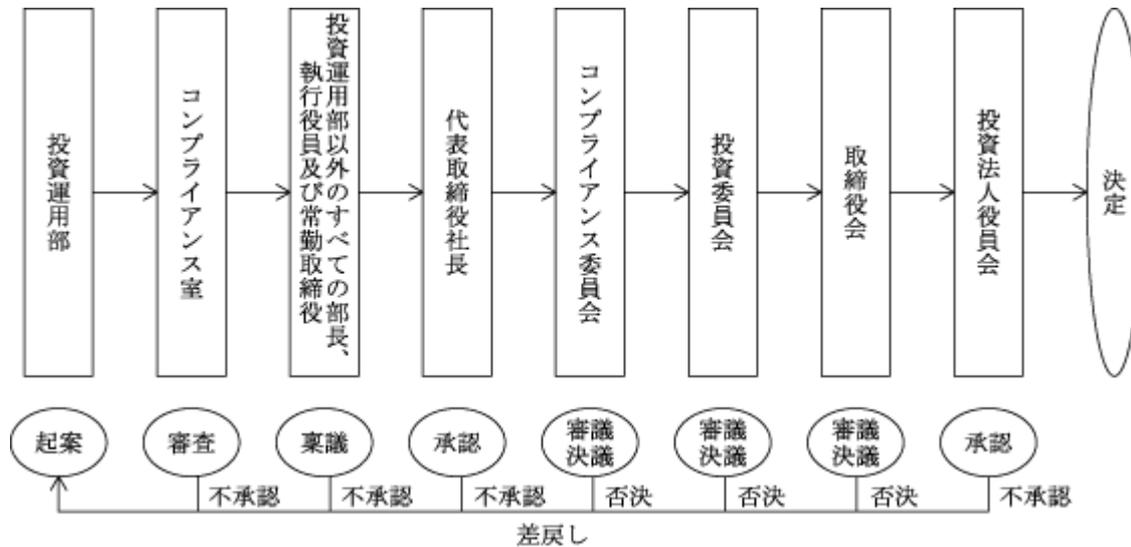
投資運用の意思決定機構

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とおりです。

(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

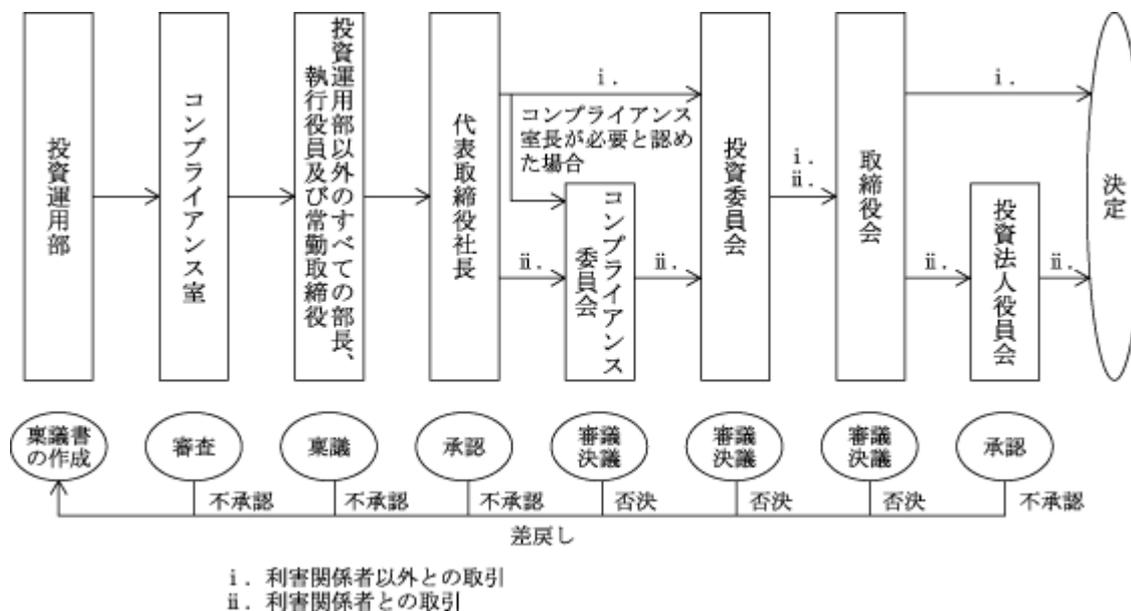
本投資法人の資産運用計画(資産取得計画、運用管理計画及び修繕計画を含みます。)は投資運用部が起案します。

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等に稟議され、代表取締役社長の承認を経てコンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における審議の結果、問題がないと決議された場合、投資委員会に付議されます。投資委員会は、審議及び決議の結果(少数意見を含みます。)を取締役会に提出し、取締役会はこれらを参考に決議を行い、資産運用計画を策定します。取締役会において承認された資産運用計画は投資法人の役員会に付議され、役員会において承認された場合に最終決定されます。

資産運用計画は、決算期ごと又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)必要と認められた場合は、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)運用資産の管理運営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、プロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)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(運用資産の取得及び売却に限ります。)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、システムリスク及びその他リスクに分類し、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。運用リスク及び事務リスクは、投資運用部と経営管理部がそれぞれ所掌する業務内容に応じてリスク管理を実施し、システムリスクは投資運用部、その他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	79,517,099,751円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口総数	1,475,060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とおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
平成20年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)
平成21年10月2日	第三者割当増資	65,863	233,340	6,000,119,300	65,557,451,541	(注7)
平成22年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236,650	70,557,688,191	(注8)
平成22年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
平成22年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)
平成25年11月26日	公募増資	131,200	1,462,000	8,148,307,200	78,705,995,391	(注11)
平成25年12月18日	第三者割当増資	13,060	1,475,060	811,104,360	79,517,099,751	(注12)

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

(注2) 1口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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口当たり発行価額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。

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成25年9月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

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	555,173	41.7
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	309,695	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	67,687	5.0
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 Z棟	61,516	4.6
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
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	43,962	3.3
ジェービー・モルガン・チェー ス・バンク380180	東京都中央区月島4丁目16-13	36,972	2.7
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	18,823	1.4
ジブラルタ生命保険株式会社(一 般勘定J-REIT口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	11,407	0.8
ザ・バンク・オブ・ニューヨー ク・ジャスティック・ノン・ト リーティー・アカウント	東京都中央区月島4丁目16-13	7,872	0.5
合計		1,161,063	87.2

(注1) 平成25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、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、ワンルームタイプ及びファミリータイプの2つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせて投資を行う方針です(賃貸住宅カテゴリーの詳細については後記「 物件取得基準」をご参照下さい。)

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	単身者世帯又はDINKS(共働きで子供を持たない世帯)等
ファミリータイプ	家族を有する世帯等

本投資法人は、かかる2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、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	50～80%
ファミリータイプ	20～50%

(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	55～85%
ファミリータイプ	15～45%

(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)	10～50%
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	30%以下
3大都市圏	50~90%
政令指定都市等	0~40%

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。

資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実施するため、「資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上」を目指します。具体的には、当面の運用方針として 東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得(原則1物件10億円以上)及び地域トップクラスの大型物件の取得(原則1物件10億円以上)、運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数が比較的古い小型物件(特に1物件5億円以下)及び旧プレミアムタイプ物件の売却による保有物件の入替えを継続します。

物件取得については、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グループにも属さない、いわゆる独立系であることから、不動産私募ファンド、不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、投資家等の各方面から幅広く情報の提供を受け付け、機動的に検討を行い、継続的な物件取得を目指します。また、本資産運用会社においては、取得専担チームに加え、物件担当のアセット・マネージャーによる売主への直接アプローチによる独自ルートも活用し、物件情報の新規開拓にも努めております。

また、本投資法人は、今期に実施したような優先買取権を得ることを目的としたブリッジ・ファンドへの匿名組合出資が、将来の外部成長に向けた有用な手段であると考えており、今後も、不動産売買市場の動向や物件取得の資金調達の状況などに鑑み、本投資法人による直接の物件取得だけでなく、ブリッジ・ファンドの組成を通じた機動的な物件確保の両面で、外部成長を積極的に進めていく方針です。

なお、物件売却等により損失が発生した場合でも、本投資法人は、負ののれん発生益に基づいた配当積立金(第15期の分配金配当後7,065百万円の見込み)により、同積立金の未処分額を限度として損失に充当できるため、減配の影響を回避又は低減することが可能です。

(ロ) 内部成長戦略

a. オペレーション全般の継続強化

「(1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ) 次期の見通し b. 次期における運用方針及び対処すべき課題 . オペレーション全般の継続強化と経費の削減」に記載したとおり、オペレーション全般について、引き続き取組みを強化してまいります。

b. 経費の削減

「(1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ) 次期の見通し b. 次期における運用方針及び対処すべき課題 . オペレーション全般の継続強化と経費の削減」に記載したとおり、経費削減について、引き続き取組みを強化してまいります。

c. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、PM業務について、旧PRIとの合併以降、効率化及び経費節減の観点からPM会社の集約を進め、現在では、全国で10社の有力PM会社に業務委託する体制となっております。この中でも、大都市圏に所在する物件を中心とした110物件については株式会社長谷工ライブネットに業務委託を行っており、引き続き、同社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現していきます。また、各PM会社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

今後も、全国各地の有力な不動産業者とのさらなる連携の強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減を図ります。

(ハ) 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、総資産LTV(有利子負債残高を総資産で除した数値)につき40%台の水準を維持していますが、今後は、総資産LTV水準につきましては、既存の保有物件からのキャッシュ・フローが安定していること、借入環境が良好であること等から、50%程度を上限として、追加での調達を検討していきたいと考えております。借入金については、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化、金融費用の更なる低減等を目指します。また、今後とも強固なバンクフォーメーションを維持するとともに、新規レンダーの開拓を含め、資金調達先の更なる拡大に努めていきます。さらに、引き続き信用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、マーケットの状況等も総合的に勘案のうえ、最適な資金調達を検討してまいります。

(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、以下のとおりです。

- 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3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	東北・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
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 21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	福岡市内及びその近郊、並びに横浜市及びその近郊

(注) 店舗数、支社数、支店数及び営業所数は、平成25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、2つの賃貸住宅カテゴリ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、以下のとおりです。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
世帯像 (主たるユーザー)	単身者世帯又はDINKS(共働きで子供を持たない世帯)等	家族を有する世帯等
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
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。
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))	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))

(注) その他人口30万人以上の中核市とは、地方自治法に基づき指定された市を指します。

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
1物件当たり投資額	1億円以上	2億円以上
1物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上
築年数	築20年以下	築20年以下
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	<p>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。</p> <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)フォワード・コミットメント

本投資法人は、フォワード・コミットメント(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)を行う場合は、以下の事項を遵守するものとします。

- a. フォワード・コミットメントを履行できない場合に生じる解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響に比して、過大にならないか慎重かつ適切に検討します。
- b. 取得額の上限及び売買契約書締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを設定し、これを遵守することとします。

(ト)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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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。以下同じです。)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います。以下、本(ヘ)において同じです。)、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います。)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 	エンジニアリング・レポート等 売主提示の物件概要説明書 現地調査
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査

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

(二)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得します。また、上記以外のケースであっても、ポートフォリオ及び個別運用資産毎のPML値及び地震発生時における予想最大損失額と付保に要するコスト等を勘案し、適切と判断される場合にはポートフォリオ又は個別運用資産毎に地震保険を付保することがあります。

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)に規定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%を目標とします。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(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うことがあります。

開示方針

(イ)投信法、金商法、株式会社東京証券取引所、一般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)に明記されたものうち有価証券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。ただし、本(ロ)a.乃至c.に掲げる資産を除きます。)
- f. 信託財産を本(ロ) a.乃至e.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ます。)
 - b. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)第2条第1項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - c. 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。)第2条第6項に規定する特定出資(実質的に前記(ロ) a .乃至 d . に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。)
 - d. 特定資産への投資に付随して、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。)
 - e. 民法上の動産(ただし、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限ります。)
 - 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
- (ニ)金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(イ)から(ハ)を適用します。

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、繰越損失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とおりです。

(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 (口) 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 (口) 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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 (ハ)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、以下のとおりです。

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)利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- (ロ)過大な税負担等の発生により導管性要件が満たされないリスク
- (ハ)税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び平成21年4月1日前に終了した各事業年度における支払配当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
- (ヘ)減損会計の適用に関するリスク

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
- (ハ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ)特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ)取得予定資産を組入れることができないリスク

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ます。その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

- (ロ)投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

(二)不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合など、本投資法人が投資対象とする不動産の取得競争が激化した場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性や、希望する条件で取得のための資金調達を行えず、取得することができないこともあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。このため、本投資法人は、目標とする賃貸住宅カテゴリー別投資比率及びエリア別投資比率(前記「2 投資方針 (1) 投資方針基本方針」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前提条件又は確約事項として、財務制限条項(LTV、DSCR等の指標を一定以上又は一定以下の水準に維持することを含みます。)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、合併等の組織変更、一定の財産の処分(担保権の設定を含みます。)が制限されることがあり、本投資法人の借入金については、担保権が設定されており、また上記の財務制限条項や制限が課されています。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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(オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーから助言の提供を受けているオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・ユーペラティブ・ユーエー(以下「マスター会社」といいます。))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。)に属するアップルリング・ホールディングス・ピー・ヴィは、本投資法人の主要な投資主であり、また、本書の日付現在、マスター会社グループに属するアップルリング・ホールディングス・ピー・ヴィ及びアップルリング・インベストメンツ・ピー・ヴィは本資産運用会社の株式を併せて98.0%保有しています。また、本投資法人の役員のうち2名はマスター会社へ助言を行うオークツリーの本邦における現地法人であるオークツリージャパン合同会社の役員を兼ねています。

更に、本資産運用会社の非常勤取締役3名が同オークツリージャパン合同会社の職員を兼ねています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がマスター会社グループと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合又はマスター会社グループの財務状況又は社会的信用等が悪化した場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、マスター会社グループとの間で取引を行う場合、マスター会社グループの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ)本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(八)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。

(二)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。

なお、平成25年6月12日に投資法人の発行する投資証券へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金商法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)が成立しました。投資証券にインサイダー取引規制を適用する改正法は、平成26年4月1日から施行されることが予定されています。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資証券の取引は、金商法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。本投資法人の発行する投資証券の取引がインサイダー取引規制の対象となった場合、当該規制の遵守のための体制整備等に伴う負担や第三者との情報の共有が過度に制約されることなどにより、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。

(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、これらに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」に記載のとおり、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。)(以下「会社更生法」といいます。)上の更生手続その他の倒産手続(以下、併せて「倒産等手続」と総称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、マスターリースを行っている不動産

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。

(八)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。

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

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

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

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

(ヌ)転貸に関するリスク

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

(ウ)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、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ)共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません(民法第256条第1項ただし書)。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。

(ヨ)借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(タ)借家物件に関するリスク

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

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(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、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ソ)有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況につい

て、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

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

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

(ツ)不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

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

(ネ)フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、本書の日付現在いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行っています。また、本投資法人が、将来、現在行っているフォワード・コミットメント等以外の新規物件取得時にフォワード・コミットメント等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。

なお、前記「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (八) 決算後に生じた重要な事実」に記載の取得予定資産のうち、グランパーク天神に係る売買契約上、本投資法人が当該契約に定める義務に重大な違反をしたことにより契約が解除された場合、本投資法人は、違約金として、売買代金全額の10%相当額を直ちに支払うものとされています。また、リエトコート元赤坂、リエトコート四谷、リエトコート浅草橋及びリエトコート丸の内に係る各売買契約上、本投資法人の義務違反により契約が解除された場合で、その原因が本投資法人の義務履行の前提条件が充足されたにもかかわらず本投資法人の売買代金の支払義務違反があったときである場合、本投資法人は、違約金として、当該取得予定資産に係る売買代金の10%に相当する金銭を支払うものとされています。なお、上記5物件に係る売買契約においては、投資口の発行及び借入れにより本投資法人において当該取得予定資産の売買代金に充てる資金の調達全て完了しなかったときは、本投資法人は、代金支払義務を負わないものとされており、また、本投資法人は、売主に対して費用の補償その他何らの負担をすることなく、売買契約を無償解除することができるものとされています。投資口の発行による調達は既に平成25年11月26日に完了しており、また、借入れに係る諸契約も平成25年12月2日に締結済みであり、かつ借入金により取得資金の調達ができなかった場合であっても本投資法人としては何ら負担なく売買契約を無償解除することができるものとされているものの、その他の事情により本投資法人が売買契約上の義務に違反して売買代金の支払義務に違反することとなった場合には、違約金の負担等により本投資法人の収益や財務状況に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(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)利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

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、かかる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)過大な税負担等の発生により導管性要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後に終了する事業年度については、導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、会計上の税引後の利益を基礎とする配当可能金額が税引前の利益の90%以下となること等により、上記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

(ハ)税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び平成21年4月1日前に終了した各事業年度における支払配当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、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について、税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

また、平成21年4月1日前に終了した各事業年度については、税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、更正処分により会計処理と税務上の取り扱いに差異が生じた場合には、当該

事業年度における当該要件が事後的に認められなくなるリスクがあります。かかる場合、上記の追加的な課税のみならず、本投資法人の当該事業年度における利益の配当等の損金算入の全額が税務否認され、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。

(二)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投資法人の資産に関する税制若しくは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。

(ヘ)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、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、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きます。)ため、税務と会計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加す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とどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

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

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

(ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することになりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難となる可能性があります。

(ニ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「 税制に関するリスク（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」参照。）に抵触することなく保有する意向です。本投資法人が出資するかかる特定目的会社では、本投資法人の出資金を特定目的会社が不動産等に投資することになりますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難となる可能性があります。

(ホ) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況（1）主要な経営指標等の推移 事業の概況（ハ）決算後に生じた重要な事実」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後、取得予定資産の取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を購入することができない可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員3名及び監督役員4名により構成される役員会により運営され、少なくとも3か月に1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。この報告により、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

また、利害関係者との取引については、本資産運用会社の取締役会の決議が行われた後に、投資法人の役員会による承認を得ることが定められており(物件の売買に限ります。)、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、1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、以下のとおりとなります。

(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	計算方法及び支払時期
運用報酬1	本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間(以下、それぞれを「計算期間」といいます。)に分割し、計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における賃借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、)に記載された総資産額に0.50%(年率)を上限とした料率を乗じた金額(1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て)とします。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日(毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。)までとします。
運用報酬2	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	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。「取得価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。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	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。「譲渡価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。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、以下のとおりです。

(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、以下のとおりです。

- 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當となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、合意により一般事務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c. に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。
- e. 上記a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日(同日を含まない。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額(円単位未満切捨て)と、基準日(同日を含みます。)から当該計算期間末日(同日を含みます。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額に消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

(ロ)資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- 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、以下のとおりです。

- 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)	<p>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)</p> <p>5,000名まで 390円</p> <p>10,000名まで 330円</p> <p>30,000名まで 280円</p> <p>50,000名まで 230円</p> <p>100,000名まで 180円</p> <p>100,001名以上 150円</p> <p>ただし、月額最低額を220,000円とします。</p> <p>2. 月中に失格となった投資主 1 名につき55円</p>	<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p> <p>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</p>

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料 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)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 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 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、以下のとおりです。

- 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適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、以下のとおりです。

- 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適当となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、合意により機関運営事務報酬の金額を変更することができます。
- 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の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とおりです。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ます。したがって、分配金を受取る際に、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。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。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、「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)が1回に受ける配当金額が5万円超(6か月決算換算)の場合には下記にかかわらず、原則どおり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。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- ()平成25年12月31日までは10%(所得税7%、住民税3%)の軽減税率となります(復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
()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%)の軽減税率となります(復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- ()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1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座(租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本a.及び本c.において同じです。)内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定(租税特別措置法第37条の14第5項第2号に定めるものをいいます。以下、本a.及び本c.において同じです。)に係るもの(平成26年から平成35年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。以下、本c.において同じです。)に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間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。
非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

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。なお、平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- ()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(復興特別所得税が併せて課されます。)
- ()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日までの間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(平成49年12月31日までの間の譲渡等については、復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- ()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1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

非課税口座で譲渡損失が生じても、本c.(ii)の配当所得の金額からの控除及び本c.(v)の配当等の額からの控除、並びに本c.の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(ロ)法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、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。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税の額から控除されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

- (注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

- (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)は以下のとおりです。

- 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
- 他の法人(租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。)の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- 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ついては、平成27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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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27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、住宅及び土地の取得については、平成27年3月31日までに取得される場合に限り、3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成27年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、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、借入れは地方税法施行規則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、平成27年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成25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	投資対象エリア (注1)	第14期		第15期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	17,088	10.4	17,025	10.3
		3大都市圏	47,117	28.6	46,731	28.3
		政令指定都市等	12,253	7.4	12,142	7.4
	ファミリー	東京都心7区	11,317	6.9	11,266	6.8
		3大都市圏	29,630	18.0	28,688	17.4
		政令指定都市等	3,728	2.3	3,710	2.2
小計			121,136	73.5	119,564	72.5
不動産	ワンルーム	東京都心7区	6,320	3.8	6,306	3.8
		3大都市圏	10,489	6.4	10,413	6.3
		政令指定都市等	2,841	1.7	2,813	1.7
	ファミリー	東京都心7区	2,041	1.2	2,034	1.2
		3大都市圏	9,150	5.5	9,924	6.0
		政令指定都市等	351	0.2	347	0.2
小計			31,195	18.9	31,840	19.3
匿名組合出資持分(注4)			-	-	520	0.3
預金その他の資産			12,569	7.6	12,980	7.9
資産総額計			164,901	100.0	164,905	100.0

	第14期		第15期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額(注5)	78,750	47.8	78,605	47.7
純資産総額(注5)	86,150	52.2	86,299	52.3
資産総額	164,901	100.0	164,905	100.0

(注1) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

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

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

(注4) 合同会社ジェイ・エフ・エム及び合同会社ジェイ・エフ・エヌを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成25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	券面総額	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	9,417 千円	9,875 千円	0.0%	平成30年 12月20日	0.0%
-	匿名組合 出資持分	合同会社ジェイ・ エフ・エムを営業 者とする匿名組合 出資持分(注4)	-	317,000 千円	317,000 千円	-	-	0.2%
-	匿名組合 出資持分	合同会社ジェイ・ エフ・エヌを営業 者とする匿名組合 出資持分(注5)	-	203,000 千円	203,000 千円	-	-	0.1%

(注1) 第15期末現在、本投資法人の投資有価証券は上記3銘柄です。

(注2) 国債証券は、売買参考統計値を時価としています。匿名組合出資持分は、帳簿価額を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、平成25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。

(注4) 運用資産は、「リエトコート元赤坂」、「リエトコート四谷」、「リエトコート浅草橋」及び「リエトコート丸の内」の不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「グランパーク天神」の不動産信託受益権です。

【投資不動産物件】

本投資法人は、平成25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とおりです。

(平成25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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.7	1,063	973	99.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	332	337	94.2
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	300	227	100.0
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	275	193	96.2
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	442	346	97.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.3	505	398	96.4
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	294	196	100.0
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.5	688	773	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	803	843	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドーマー千歳	476	0.3	460	496	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.3	441	460	100.0
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.8	1,249	1,260	93.3
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	485	468	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	474	468	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	334	251	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	306	316	98.2
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.8	1,287	1,800	98.5
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	435	448	100.0
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.2	254	248	96.4
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	469	437	100.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	214	176	94.2
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	471	359	96.8
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	3.2	4,878	5,090	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.2	277	255	100.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	383	328	97.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	222	230	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	507	425	96.2
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.4	542	426	100.0
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.4	643	530	100.0
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.5	735	573	91.8
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.4	562	493	100.0
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.6	958	741	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.3	410	292	96.5
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.3	384	356	100.0
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.5	705	621	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	873	757	100.0
0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.5	710	634	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.3	496	465	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田	215	0.1	211	227	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	1,038	1,050	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.5	701	629	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	621	663	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	475	472	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	317	307	100.0
	0-4-089	東京都心7区	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,010	0.6	1,048	1,040	96.3
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.5	784	932	98.4
	0-4-096	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,480	0.9	1,470	1,510	95.8
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.6	890	917	97.6
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	3.1	4,649	5,060	98.9
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.7	1,037	1,090	98.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	1.0	1,544	1,730	99.0
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	1.9	2,922	3,130	98.2
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.7	1,050	1,170	100.0
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.4	677	740	94.2
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.5	828	874	100.0
	0-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	0.9	1,445	1,600	97.7
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.7	1,003	1,110	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランズ川崎	548	0.4	522	572	93.2
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	495	554	100.0
	0-4-120	東京都心7区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.4	2,211	2,480	98.2
	0-4-121	3大都市圏	ジョイスコート	3,010	1.9	3,088	3,350	95.3
	0-4-122	3大都市圏	アクトフォルム浅草	1,216	0.8	1,248	1,430	98.0
	0-4-125	東京都心7区	グランカーサ六本木	1,480	0.9	792	774	100.0
	0-4-126	東京都心7区	グランカーサ南青山	3,750	2.4	2,295	1,900	68.1
	0-4-127	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	2.0	3,225	1,860	100.0
	0-4-129	東京都心7区	スペースア新宿	2,525	1.6	2,595	2,920	93.2
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	466	506	95.8
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	628	452	100.0
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	306	252	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.4	598	497	100.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.7	1,057	998	99.2
0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	354	324	97.2	
0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	356	344	100.0	
0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	474	529	100.0	
0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.4	567	472	95.5	
0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	597	560	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.4	670	611	100.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.4	525	500	100.0
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鷺の森	529	0.3	499	504	97.9
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	632	578	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	474	432	100.0
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	149	143	97.3
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	125	115	97.4
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.5	681	604	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	336	306	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.3	393	315	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.4	584	399	83.6
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	285	191	97.2
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s	285	0.2	277	216	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	233	178	96.4
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	183	137	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	210	180	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.5	695	662	98.4
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	326	251	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	310	232	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.7	1,014	818	98.1
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w	486	0.3	462	375	90.9
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w	690	0.4	647	560	100.0
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	447	366	91.9
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	178	146	94.7
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.5	2,192	1,990	96.0
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	479	439	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.5	770	737	98.4
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.6	824	817	97.1
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.5	685	692	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w	366	0.2	356	302	96.8
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.3	531	475	100.0
	0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.9	1,411	1,320	93.7
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	367	440	93.8
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	266	285	100.0
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.5	694	776	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	344	368	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	270	273	100.0
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.4	558	634	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.8	1,324	1,480	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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.8	1,144	1,110	99.3
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.7	992	1,010	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.6	2,381	2,130	96.8
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.4	611	700	96.8
	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	385	246	100.0
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.4	523	352	100.0
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	352	277	96.9
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	347	345	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	155	163	96.2
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.4	570	646	86.6
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.7	1,110	810	98.1
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.4	550	357	98.1
	F-4-006	3大都市圏	人間駅前ビル	1,517	1.0	1,536	1,470	100.0
	F-4-007	3大都市圏	人間駅前第二ビル	687	0.4	736	606	100.0
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.0	1,541	1,590	96.1
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.3	427	437	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.5	748	623	100.0
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.4	633	557	100.0
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	355	353	95.8
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.4	587	555	97.1
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	354	383	100.0
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	363	356	96.5
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.1	1,775	1,470	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.4	611	546	91.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.4	2,021	2,220	100.0
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	362	316	85.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.3	448	431	97.1
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.3	477	334	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.9	1,248	1,500	100.0
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	494	388	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.4	685	567	95.5
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.2	327	283	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	2.0	3,219	2,130	99.1
	F-4-039	東京都心7区	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.8	1,295	1,210	90.9
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.8	1,232	1,230	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	798	945	100.0	
F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.3	2,034	2,270	98.7	
F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	1.0	1,558	1,700	100.0	
F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラース広尾	3,560	2.3	3,412	3,590	98.5	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	506	530	100.0
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巣鴨	1,110	0.7	1,067	1,120	92.1
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	452	491	100.0
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.7	2,574	2,750	100.0
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.8	1,205	1,340	98.0
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.7	1,054	1,310	97.8
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	1.1	1,745	1,740	92.3
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.5	800	844	100.0
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.6	999	1,070	97.6
	F-4-057	3大都市圏	デйм橋本	748	0.5	742	794	98.7
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	1.0	1,453	1,810	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.5	686	794	96.7
	F-4-064	3大都市圏	グラーナ上野	1,100	0.7	1,123	1,260	94.3
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.4	612	651	100.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	467	298	93.2
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.5	705	652	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	635	514	96.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.7	1,061	1,020	94.8
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.6	960	1,020	98.0
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.4	583	637	98.5
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.2	1,779	1,580	98.0
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.3	399	415	91.2
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	456	450	96.6
	合計				156,288	100.0	151,404	147,857

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

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

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

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

(注5) スチューデントハイツ九条(0-6-085)は、平成25年9月1日に物件名をwillDo九条に変更致しました(以下同じです。)

[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とおりです。

a. 賃貸借状況の概要

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	11,368,786	377,712.97	386,534.45	97.7%	1,461,531

(注1)「テナントの総数」の欄には、全運用資産について、平成25年9月30日現在の、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25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25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)に基づき賃貸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25年9月30日現在の全運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃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6期 (平成21年3月31日現在)	第7期 (平成21年9月30日現在)	第8期 (平成22年3月31日現在)	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)
93.2%	91.9%	95.2%	93.5%	96.4%
第11期 (平成23年9月30日現在)	第12期 (平成24年3月31日現在)	第13期 (平成24年9月30日現在)	第14期 (平成25年3月31日現在)	第15期 (平成25年9月30日現在)
96.2%	97.8%	97.1%	98.1%	97.7%

(注6)「敷金・保証金等の合計」欄には、全運用資産に係る平成25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. 主要な不動産の概要

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. 主要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とおりです。

(平成25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	100,881	7,055	5,636.64	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。	
サテラ永山	42,585	6,123	2,736.70	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北24条	25,278	1,520	1,279.89	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	19,956	1,522	933.97	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+	35,340	2,728	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+	41,340	2,942	2,164.07	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	24,640	1,287	1,218.96	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	61,272	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	72,468	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。	
ドーミー千歳	48,978	21,615	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	53,856	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。	
アルファタワー札幌南4 条	101,671	7,552	4,118.32	1.1%	平成34年 8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	44,376	3,962	1,517.81	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	29,665	4,233	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	35,528	4,290	1,567.27	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。	
ウエストパーク支倉	139,852	13,186	5,073.80	1.3%	平成34年 3月21日	期間満了日の3か月前までに意思表示 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	45,124	4,154	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	24,252	1,812	972.00	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	39,078	3,248	1,230.28	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。	
ジョイフル狭山	19,440	1,217	820.72	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
ルミエール八王子	38,412	1,795	1,597.05	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	310,810	-	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	20,064	1,603	462.12	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	35,974	3,458	1,847.47	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	19,890	1,828	493.59	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	42,251	8,573	1,632.50	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	31,741	2,398	892.88	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	40,080	12,257	1,064.55	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	38,952	3,616	1,002.14	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	43,692	2,363	1,260.00	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	51,839	15,481	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	22,644	1,603	520.76	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	27,787	3,849	725.62	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	70,163	8,579	1,332.27	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	60,303	5,248	1,274.40	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。	
メゾン・ド・ヴィレ高輪 魚らん坂	91,872	10,540	1,703.22	0.5%	平成34年 9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。	
六本木ライズハウス	59,868	6,776	1,212.31	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	343,852	53,556	6,907.81	1.8%	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。	
メゾン・ド・ヴィレ中目 黒	69,768	11,101	1,249.50	0.3%	平成34年 9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KALON三ノ輪	120,540	12,264	3,045.57	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	218,064	27,367	4,829.66	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	77,772	8,472	1,790.56	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	46,091	5,693	1,058.54	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。	

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
エクセリア池袋WEST	60,828	5,462	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。	
プロスペクト大森海岸	108,522	12,540	2,449.62	0.6%	平成35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。	
プロスペクト武蔵新城	84,042	13,774	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	39,360	4,710	993.21	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	44,052	3,660	1,121.28	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。	
ガーラブレイス新宿御苑	152,928	18,878	2,785.64	0.7%	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	224,443	33,294	5,975.90	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。	
アクトフォルム浅草	90,180	22,459	2,176.56	0.6%	平成34年 2月21日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ六本木	57,828	10,457	1,407.63	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。	
グランカーサ南青山	82,068	29,670	1,309.24	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。	
ストーリー神宮前	122,366	17,511	2,071.60	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。	
スペースシア新宿	165,444	36,589	3,081.35	0.8%	平成34年 9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。	
wi Do金山正木	37,824	2,134	1,142.64	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	40,255	4,209	1,486.56	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。	
wi Do日比野	23,467	1,351	767.25	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。	
wi Do千代田	46,044	2,594	1,445.80	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。	
wi Do太閤通	83,194	5,010	3,102.55	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。	
wi Do金山	28,488	1,694	867.65	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。	
wi Do金山沢下	30,236	1,377	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。	
wi Do勝川	44,604	2,707	1,548.80	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。	
ステージア黄金	41,280	3,449	1,577.52	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。	
wi Do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。	
wi Do東別院	52,320	3,319	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。	

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松原	42,410	2,985	1,344.60	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。	
willDo四日市鶴の森	47,930	2,970	2,115.00	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	46,290	2,991	1,320.00	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	39,636	3,082	1,319.22	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	19,920	1,488	890.85	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	16,848	1,446	745.96	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。	
willDo市岡	50,323	1,761	1,682.06	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	25,284	1,025	763.63	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	28,200	2,144	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	31,839	12,115	1,410.94	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。	
ウィンドフォー南本町	23,928	2,616	900.62	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	20,064	1,239	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	15,792	867	564.24	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深江南	13,884	793	561.64	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大日	17,028	1,496	583.12	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塚本	54,567	3,456	1,684.41	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天満橋	21,612	1,327	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	21,720	1,367	740.28	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	63,804	3,975	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	31,720	687	1,042.21	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	51,264	1,080	1,699.50	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	29,820	1,555	1,004.06	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	13,333	1,229	540.95	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。	

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浜崎通	167,028	10,127	5,649.98	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	34,584	1,995	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	56,484	3,269	1,835.35	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	61,606	3,741	1,663.32	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三宮イースト	55,061	2,946	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 w	24,895	1,334	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。	
willDo九条	43,700	1,991	1,260.36	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。	
アプレスト新大阪	166,224	53,838	2,797.50	0.7%	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。	
アプレスト桜川	34,020	2,569	946.92	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	23,685	4,077	901.26	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	58,812	3,207	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	22,069	1,883	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	49,466	3,410	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	107,914	7,960	2,572.20	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	92,288	12,951	3,767.10	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	83,826	10,627	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。	
willDo中洲	171,652	2,961	5,574.48	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。	
パレドール円山	88,701	10,851	4,487.80	1.2%	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。	
ロイヤルガーデン森林公 園	35,211	3,654	2,051.07	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。	
グリーンパーク小松島	42,649	3,675	2,989.02	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。	
ダイヤパレス泉崎	32,160	2,521	1,997.63	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高砂	31,347	2,675	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。	

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
リビングステージ南仙台	22,624	3,358	1,280.67	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。	
高砂関式番館	56,357	15,335	2,890.27	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。	
アークハイム新潟	109,594	11,939	6,816.53	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	48,318	3,442	3,988.44	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。	
人間駅前ビル	121,755	59,990	4,316.19	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	55,021	12,172	3,592.48	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。	
セレーノ大宮	129,904	11,346	6,450.10	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	34,491	5,382	1,160.80	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。	
ボヌール常盤	56,284	6,881	1,951.89	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	49,685	4,291	2,431.33	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	27,396	12,349	1,054.58	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	42,436	3,953	1,434.50	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	31,340	8,514	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	31,032	3,836	1,132.14	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	94,557	28,363	2,422.06	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	43,776	28,368	1,746.33	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	204,888	27,968	11,060.14	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	22,836	315	1,220.43	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。	
茅ヶ崎ダイカンブラザ	38,276	5,510	1,785.63	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。	
ウィンベルコーラス平塚 第13	32,088	2,380	1,533.82	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	133,176	20,535	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	31,125	3,699	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	40,572	4,530	1,146.40	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
ロフティー平井	25,140	2,652	939.95	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。	
コロネード春日	155,641	32,575	4,305.39	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。	
THEバームス代々木上原コ スモテラス	73,155	9,728	1,640.38	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。	
サンテラス代々木上原	80,754	14,038	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	60,291	7,953	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。	
パークテラス恵比寿	134,478	26,214	2,718.50	0.7%	平成34年 9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。	
プロスペクト道玄坂	107,280	13,313	2,081.54	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・グラース 広尾	225,592	37,216	3,804.09	1.0%	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	38,064	3,257	817.43	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。	
プロスペクト西巢鴨	71,907	9,020	1,899.68	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	36,342	5,819	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	185,772	22,650	5,601.46	1.5%	平成34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。	
プロスペクト森下	89,460	10,028	2,351.24	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	82,656	13,044	2,026.65	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。	
BELNOS34	148,019	29,429	4,919.20	1.3%	平成34年 8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	65,745	17,653	1,624.73	0.4%	平成35年 9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。	
エンゼルハイム西六郷第 2	86,982	12,020	2,709.56	0.7%	平成34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。	
デイト橋本	77,844	8,842	3,092.17	0.8%	平成34年 9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。	
プロスペクト川崎	118,128	18,224	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	60,318	9,129	2,187.95	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	79,188	12,341	2,024.28	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。	
wi Do伝馬町	53,716	3,591	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	35,001	4,142	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。	

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
ステラートシティ桜山	52,512	4,357	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	44,118	3,331	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	108,306	17,465	5,649.33	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。	
グランカーサ御器所	108,575	15,421	5,089.12	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	65,452	4,538	4,634.96	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	125,671	8,197	4,555.69	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	33,394	2,330	1,401.42	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	36,042	3,810	1,735.64	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。	
主要なテナントの合計	11,009,789	1,437,531	368,426.51	97.5%	-	-	-
合計	11,368,786	1,461,531	377,712.97	100.0%	-	-	-

(注1)「年間賃料」は、平成25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25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25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25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25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。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、平成25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。
- ・ 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25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25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
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	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	3,398.25㎡	取得価格(百万円)	1,133
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60% 200%/60%	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
建物	建築時期	平成6年9月20日	賃貸借の概況(平成25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)	100,881
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	7,055	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	99.0%	
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25年4月1日 至平成25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	51,767	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	50,367	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,400	鑑定評価額	973	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,309			
物件管理等委託費	4,475			
公租公課	4,080			
水道光熱費	821			
修繕費	4,406			
保険料	195			
営業広告費等	1,073			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,183			
減価償却費	9,323			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,458			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北34条」駅から徒歩約3分に位置します。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もあり、交通施設に恵まれています。札幌駅北口の再開発事業によって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ています。周辺には、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。また、札幌市内には大学が多数あり、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。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-004

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 取得年月日	
	所有形態	所有権	取得価格(百万円) 前所有者	
	面積	2,372.24㎡	342 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9年2月19日 平成8年3月14日	賃貸借の概況(平成25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亜鉛メッキ鋼板葺平家建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,585	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,123	
信託期間満了日	平成28年6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25年4月1日 至平成25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	23,612	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	22,060	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,552	鑑定評価額	337	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,824			
物件管理等委託費	1,972			
公租公課	1,902			
水道光熱費	911			
修繕費	1,794			
保険料	97			
営業広告費等	215			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	207			
減価償却費	3,974			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,787			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR宗谷本線「永山」駅から徒歩約7分に位置します。「永山」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。旭川までは宗谷本線で2駅約15分と交通利便性も良く、学生その他、旭川へ通勤する単身社会人の需要も見込まれます。周辺には、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。居室構成は、1DKを中心とした単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-032

物件の名称：willDo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	
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19年5月1日	
	面積	330.57㎡	取得価格(百万円) 316	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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	
建物	建築時期	平成18年2月27日	賃貸借の概況(平成25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)	25,278
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,520	
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25年4月1日 至平成25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	12,726	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	12,319	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	406	鑑定評価額	227	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,920			
物件管理等委託費	915			
公租公課	1,062			
水道光熱費	334			
修繕費	815			
保険料	37			
営業広告費等	281			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	215			
減価償却費	3,508			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,806			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅から徒歩約5分に位置します。北海道中心地である「さっぽろ」駅まで約5分とアクセスも良好です。周辺には、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、北区の中心的な位置付けになっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-033 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
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	312.85㎡	取得価格(百万円)	290
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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
	建築時期	平成13年12月7日	賃貸借の概況(平成25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	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)	19,956
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,522	
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25年4月1日 至平成25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	10,249	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	9,933	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	315	鑑定評価額	193	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,296			
物件管理等委託費	858			
公租公課	863			
水道光熱費	174			
修繕費	543			
保険料	25			
営業広告費等	221			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	101			
減価償却費	3,508			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,952			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約4分に位置します。「中島公園」駅から北海道の商業・生活の中心地である「大通り」駅まで約3分、札幌最大の繁華街を有する「すすきの」駅まで約1分と中心地に近接しているため、生活利便性・交通便利性に優れています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-034

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	
土地	用途地域	近隣商業地域	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19年5月1日	
	面積	668.33㎡	取得価格(百万円) 463	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	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	
建物	建築時期	平成18年1月31日	賃貸借の概況(平成25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)	35,340
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,728	
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25年4月1日 至平成25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	17,333	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	16,550	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	782	鑑定評価額	346	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,351			
物件管理等委託費	1,213			
公租公課	1,599			
水道光熱費	390			
修繕費	1,611			
保険料	52			
営業広告費等	795			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	312			
減価償却費	4,626			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,981			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市電「行啓通」停から徒歩約5分に位置します。市内の中心商業地のひとつである札幌市電「すすきの」停(札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅の乗換え電停)まで乗車約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継続的な新規供給があるエリアです。周辺には、戸建住宅とマンション等が混在する住宅地域が広がっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：0-1-035

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	
土地	用途地域	近隣商業地域	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19年5月1日	
	面積	778.57㎡	取得価格(百万円) 533	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	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	
建物	建築時期	平成18年10月27日	賃貸借の概況(平成25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)	41,340
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,942	
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25年4月1日 至平成25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	21,378	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	20,989	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	388	鑑定評価額	398	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,475			
物件管理等委託費	1,424			
公租公課	2,000			
水道光熱費	423			
修繕費	1,265			
保険料	65			
営業広告費等	552			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	214			
減価償却費	5,778			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,903			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市電「西線9条旭山公園通」停から徒歩約6分に位置します。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」駅の乗換え駅)まで乗車約13分と中心部へのアクセスも良好です。周辺には、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が広がっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
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：willDo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
土地	用途地域	近隣商業地域	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19年5月1日
	面積	419.85㎡	取得価格(百万円)	315
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	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
	建築時期	平成18年3月20日	賃貸借の概況(平成25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	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)	24,640
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,287	
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25年4月1日 至平成25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	12,319	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	12,011	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	307	鑑定評価額	196	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,862			
物件管理等委託費	919			
公租公課	1,203			
水道光熱費	299			
修繕費	450			
保険料	38			
営業広告費等	256			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	76			
減価償却費	3,867			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,456			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「南平岸」駅から徒歩約12分に位置します。周辺には、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です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：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
土地	用途地域	近隣商業地域	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	1,232.73㎡	取得価格(百万円)	712
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
建物	建築時期	平成12年3月2日	賃貸借の概況(平成25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)	61,272
信託受託者	三井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・スループ型(注)			
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25年4月1日 至平成25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	32,550	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	32,076	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	474	鑑定評価額	773	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,055			
物件管理等委託費	500			
公租公課	3,563			
水道光熱費	3			
修繕費	614			
保険料	148			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	74			
減価償却費	4,152			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,494			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅より徒歩約4分に位置します。同駅より「さっぽろ」駅までは約3分、本物件よりJR「札幌」駅までは徒歩約13分と利便性の高い立地に存します。周辺には、北海道大学や北海道大学病院等の関連施設があり環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

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)	北海道千歳市栄町四丁目19番1号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	北海道千歳市栄町四丁目19番1	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	第2種住居地域	取得価格(百万円)	832
	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	4,189.97㎡(注1)		
	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25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)	72,468
信託受託者	三井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	パス・スルー型(注3)			
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25年4月1日 至平成25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	38,919	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	37,854	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,065	鑑定評価額	843	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,473			
物件管理等委託費	500			
公租公課	4,220			
水道光熱費	-			
修繕費	1,526			
保険料	194			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	31			
減価償却費	5,001			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,445			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約10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、賃貸マンションが多い住宅地域で、大型ショッピングセンターもあり、生活環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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。

(注3) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号：0-1-092 物件の名称：ドーミー千歳

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) 北海道千歳市高台二丁目5番10号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 北海道千歳市高台二丁目55番他	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権
	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日
	所有形態	取得価格(百万円)	476
	面積	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)		
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
	用途	テナント総数	1
	所有形態	賃貸可能戸数	(注1)110
	延床面積	賃貸可能面積	2,239.00㎡
	構造/階数	年額賃料(共益費他含む)(千円)	48,978
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	21,615
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	パス・スルー型(注2)		
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25年4月1日 至平成25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)	
賃賃料収入	25,353	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	300	鑑定評価額	496
(B) 賃貸事業費用 小計	6,844		
物件管理等委託費	500		
公租公課	2,172		
水道光熱費	-		
修繕費	278		
保険料	110		
営業広告費等	-		
信託報酬	1,000		
その他賃貸事業費用	25		
減価償却費	2,758		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,808		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、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、生活環境も良好です。また、周辺エリアには教育施設も存します。居室構成は、1Rを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

(注1) 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。

(注2) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

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)	北海道千歳市高台四丁目1番6号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	北海道千歳市高台四丁目1番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	448
	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	2,401.78㎡		
	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25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)	53,856
信託受託者	三井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	パス・スルー型(注)			
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25年4月1日 至平成25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	29,258	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	27,906	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,352	鑑定評価額	460	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,473			
物件管理等委託費	2,134			
公租公課	2,804			
水道光熱費	840			
修繕費	3,682			
保険料	152			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	281			
減価償却費	3,578			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,785			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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。周辺には、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が広がっており、生活環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号：0-1-128

物件の名称：アルファタワー札幌南4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4条東三丁目17番地3(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南4条東三丁目17番3	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成24年8月31日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,185
	所有形態	所有権	前所有者	アルファコート株式会社
	面積	913.51㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成21年4月15日	賃貸借の概況(平成25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	100
	延床面積	5,677.20㎡	賃貸可能面積	4,413.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	101,671
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	7,552	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	93.3%	
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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成24年7月1日	
		鑑定評価額	1,230	
(A) 賃貸事業収益 小計	53,425	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	50,793	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,632	鑑定評価額	1,260	
(B) 賃貸事業費用 小計	27,777			
物件管理等委託費	3,018			
公租公課	2,875			
水道光熱費	1,844			
修繕費	4,361			
保険料	152			
営業広告費等	1,414			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	495			
減価償却費	13,614			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,648			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅より徒歩約6分に位置します。オフィスビルや商業施設の集積する「さっぽろ」駅まで地下鉄で2駅、「大通」駅まで1駅と、アクセスにも優れています。四季を通じイベントが開催される大通公園や、新たに整備され「憩いの場」となった創成川公園、花火大会が開催される豊平川にも近く、住環境も良好です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-2-037

物件の名称：willDo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)	岩手県盛岡市西下台町16番32号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	岩手県盛岡市西下台町40番1、40番2、41番13、40番4・38番7(公衆用道路)	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
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	512
	所有形態	所有権	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	1,546.86㎡(注1)		
	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25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			
マスターリース種別	バス・スルー型(注2)			
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25年4月1日 至平成25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	23,283	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	22,696	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	586	鑑定評価額	468	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,516			
物件管理等委託費	604			
公租公課	1,814			
水道光熱費	335			
修繕費	380			
保険料	62			
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	5,569			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	13,766			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、岩手県交通「館坂橋」バス停から徒歩約10分に位置します。周辺には、岩手大学の広大な敷地があり、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。また近くに大型商業施設があり生活利便性の高い住宅地となっています。居室構成は、1Rを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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法人に対して、一括して賃貸されています。

物件番号：0-2-054

物件の名称：willDo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) 宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 宮城県仙台市青葉区上杉三丁目2番5	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	839.87㎡	506	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/80%	合同会社Rブリッジ	
	取得年月日		平成19年6月28日	
建物	建築時期	平成19年3月22日	賃貸借の概況(平成25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)	44,376
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,962	
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	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	22,936	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	21,622	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,313	鑑定評価額	468	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,657			
物件管理等委託費	1,274			
公租公課	1,664			
水道光熱費	283			
修繕費	746			
保険料	49			
営業広告費等	873			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	319			
減価償却費	5,695			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,278			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下南北線「勾当台公園」駅から徒歩約8分に位置します。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。周辺には、都市型商住混在地域が広がっており、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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	
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19年11月7日	
	面積	832.21㎡	取得価格(百万円) 342	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	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	
建物	建築時期	平成11年2月26日	賃貸借の概況(平成25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)	29,665
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,233	
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	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	16,155	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	14,193	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,961	鑑定評価額	251	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,267			
物件管理等委託費	990			
公租公課	903			
水道光熱費	648			
修繕費	1,430			
保険料	35			
営業広告費等	598			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	983			
減価償却費	2,926			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,887			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「富沢」駅から徒歩約7分に位置します。最寄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です。周辺には、大型商業施設があり、生活利便性の高い住宅地となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-2-094

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	共同住宅	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
建物	建築時期	平成8年7月11日	賃貸借の概況(平成25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	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)	35,528
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)	4,290	
信託期間満了日	平成32年3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	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	19,560		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	17,227		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	2,333		鑑定評価額	316
(B) 賃貸事業費用 小計	10,248			
物件管理等委託費	1,070			
公租公課	1,058			
水道光熱費	845			
修繕費	3,230			
保険料	48			
営業広告費等	895			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	319			
減価償却費	2,280			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,312			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東北本線「東仙台」駅から徒歩約4分に位置します。最寄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6分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。周辺には、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があります。居室構成は、2Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-2-123

物件の名称：ウエストパーク支倉

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支倉町2番50号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	宮城県仙台市青葉区支倉町144番2	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成24年3月22日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,240
	所有形態	所有権	前所有者	(注)
	面積	1,375.30㎡		
	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7日	賃貸借の概況(平成25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	138
	延床面積	5,503.02㎡	賃貸可能面積	5,150.62㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	139,852
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	13,186	
信託期間満了日	-	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	パス・スルー			
P.M会社	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成24年1月20日	
		鑑定評価額	1,410	
(A) 賃貸事業収益 小計	71,698	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	68,071	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,627	鑑定評価額	1,800	
(B) 賃貸事業費用 小計	30,711			
物件管理等委託費	3,119			
公租公課	4,472			
水道光熱費	660			
修繕費	5,170			
保険料	144			
営業広告費等	3,117			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	2,683			
減価償却費	11,344			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,987			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩約12分に位置します。最寄駅より仙台中心部へ約4分程度と良好なアクセスを有し、生活利便性に変化優れた物件です。周辺には、東北大学病院や宮城県知事公館、西公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。また、「仙台七夕花火祭」など祭りの会場ともなっている広瀬川や、「みちのくYOSAKOIまつり」が行われる定禅寺通りにも近接しております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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。

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五ノ町2267番地1(住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番1、2269番5	エリア 政令指定都市等	
土地	用途地域	近隣商業地域	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19年12月14日	
	面積	659.45㎡	取得価格(百万円) 462	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	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	
建物	建築時期	平成19年2月19日	賃貸借の概況(平成25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)	45,124
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	4,154
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25年4月1日 至平成25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	22,921		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	21,606		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,314		鑑定評価額	448
(B) 賃貸事業費用 小計	12,675			
物件管理等委託費	1,431			
公租公課	1,965			
水道光熱費	243			
修繕費	1,157			
保険料	60			
営業広告費等	794			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	625			
減価償却費	5,647			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,246			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR信越本線「新潟」駅から徒歩約19分に位置します。新潟市内の主要な交通機関であるバス路線の「礎町」バス停が徒歩約6分の位置にあり、バスで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の高い地域です。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、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。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：0-3-080

物件の名称：willDo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)	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14 (住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム
	(地番)	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番14	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
	所有形態	所有権	取得年月日 平成19年12月14日
	面積	284.00㎡	取得価格(百万円) 266
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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
	建築時期	平成19年2月21日	賃貸借の概況(平成25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	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) 24,252
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円) 1,812	
信託期間満了日	平成29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	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25年4月1日 至平成25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	12,371	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	11,675	価格時点 平成25年9月30日	
その他収入	695	鑑定評価額 248	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,490		
物件管理等委託費	939		
公租公課	1,043		
水道光熱費	165		
修繕費	715		
保険料	31		
営業広告費等	381		
信託報酬	750		
その他賃貸事業費用	461		
減価償却費	3,001		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,880		
物件特性/地域特性			
<p>本物件は、JR信越本線「新潟」駅から徒歩約10分に位置します。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分に位置します。周辺の商業施設は、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。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。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：0-4-005

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)	埼玉県越谷市弥生町11番13号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	埼玉県越谷市弥生町815番22、821番5、822番5、822番6	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	取得年月日		取得価格(百万円)	499
	用途地域	商業地域	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	所有形態	所有権		
	面積	516.40㎡		
	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25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)	39,078
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,248	
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25年4月1日 至平成25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	20,466	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	19,237	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,229	鑑定評価額	437	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,548			
物件管理等委託費	1,592			
公租公課	1,000			
水道光熱費	529			
修繕費	550			
保険料	54			
営業広告費等	750			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	57			
減価償却費	4,314			
(C) 賃貸事業損益 = (A)-(B)	10,917			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東武スカイツリーライン「越谷」駅から徒歩約3分に位置します。東武スカイツリーラインは、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で交通利便性が良好です。周辺は、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、現在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。オートロック設備を備え防災・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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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)	埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	埼玉県狭山市入間川二丁目2679番1、2679番7、2679番9	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	216
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード1
	面積	620.75㎡		
	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25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)	19,440
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,217	
信託期間満了日	平成28年6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25年4月1日 至平成25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	10,988	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	9,932	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,055	鑑定評価額	176	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,345			
物件管理等委託費	1,057			
公租公課	576			
水道光熱費	331			
修繕費	1,671			
保険料	29			
営業広告費等	539			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	161			
減価償却費	2,228			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,642			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、西武新宿線「狭山市」駅から徒歩約6分に位置します。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、複合公益施設「スカイテラス」もあり、生活利便性が高い地域です。また、オートロックシステムや、マンション内にコインランドリーを設置しているなど、周辺地域において希少性の高い賃貸マンションとなっており、安定した需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-007

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)	東京都八王子市小比企町519番1	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都八王子市小比企町519番1、517番3(公衆用道路)	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	480
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード1
	面積	1,595.42㎡(注)		
	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25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)	38,412
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,795	
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	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25年4月1日 至平成25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	20,041	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	17,785	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,255	鑑定評価額	359	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,913			
物件管理等委託費	2,564			
公租公課	1,282			
水道光熱費	2,147			
修繕費	3,372			
保険料	65			
営業広告費等	1,215			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	209			
減価償却費	4,306			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,128			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京王高尾線「山田」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、閑静な住宅地が広がり、低層住宅及び賃貸共同住宅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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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：willDo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) 東京都江東区清澄一丁目2番24号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都江東区清澄一丁目8番5	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	特定資産の種類	
	取得年月日		信託受益権	
	取得価格(百万円)		平成18年6月22日	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	2,775.96㎡	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%/60%			
建物	建築時期	平成17年12月26日	賃貸借の概況(平成25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)	310,810
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			
マスターリース種別	バス・スルー型(注)			
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25年4月1日 至平成25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	156,710	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	155,575	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,135	鑑定評価額	5,090	
(B) 賃貸事業費用 小計	57,129			
物件管理等委託費	8,551			
公租公課	8,462			
水道光熱費	1,986			
修繕費	5,312			
保険料	302			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,500			
その他賃貸事業費用	430			
減価償却費	30,584			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	99,580			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。また、東京メトロ東西線「門前仲町」駅までも徒歩約14分に位置し、交通利便性は良好です。周辺には、同駅の西方の高層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があります。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、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ります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、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)	東京都大田区田園調布本町57番8号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都大田区田園調布本町155番10、155番11	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	準住居地域	取得価格(百万円)	281
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード4
	面積	248.88㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成元年2月6日	賃貸借の概況(平成25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)	20,064
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,603	
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25年4月1日 至平成25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	10,851	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	9,855	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	996	鑑定評価額	255	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,702			
物件管理等委託費	915			
公租公課	368			
水道光熱費	123			
修繕費	765			
保険料	17			
営業広告費等	316			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,446			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,149			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東急池上線「御嶽山」駅から徒歩約4分に位置します。東急池上線沿線は、良好な住環境の住宅が数多く存在しており、人気の高いエリアの一角です。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、単身社会人の需要が見込まれます。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、学生の需要も見込まれます。周辺には、大型スーパー及び商店街があり、交通・生活ともに利便性は良好です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-010

物件の名称：willDo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) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目53番3	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
	所有形態	所有権(敷地権)	取得年月日
	面積	545.94㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者
建物	建築時期	平成2年10月29日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	用途	居宅・店舗・駐車場	テナント総数
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数
	延床面積	2,201.20㎡	賃貸可能面積
	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)
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,458
信託期間満了日	-	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25年4月1日 至平成25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	19,088	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	17,680	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,407	鑑定評価額	328
(B) 賃貸事業費用 小計	11,852		
物件管理等委託費	1,973		
公租公課	1,640		
水道光熱費	1,022		
修繕費	2,256		
保険料	66		
営業広告費等	595		
信託報酬	-		
その他賃貸事業費用	39		
減価償却費	4,257		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,235		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、JR外房線「本千葉」駅から徒歩約1分に位置します。「本千葉」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。周辺には千葉大学があり、社会人の他に学生の需要も多く見込まれます。さらに、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とにも良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：0-4-011

物件の名称：willDo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番地9	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	233
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社TENRANZAN
	面積	196.95㎡		
	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25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)	19,890
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,828	
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25年4月1日 至平成25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	10,272	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	9,716	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	556	鑑定評価額	230	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,219			
物件管理等委託費	929			
公租公課	641			
水道光熱費	274			
修繕費	609			
保険料	23			
営業広告費等	353			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	82			
減価償却費	2,305			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,052			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約5分に位置します。同駅から横浜の中心地、関内までは約5分と交通利便性に優れています。周辺には、関内から続くショッピングモールが徒歩圏内にあり、生活利便性が良好な地域です。また、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-012 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)	神奈川県相模原市中央区鹿沼台二丁目10番13号	タイプ ワンルーム	
	(地番)	神奈川県相模原市中央区鹿沼台二丁目1982番15	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 不動産	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成18年6月22日	
	面積	654.00㎡	取得価格(百万円) 506	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者 有限会社リプラスロード6	
建物	建築時期	昭和62年10月31日	賃貸借の概況(平成25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)	42,251
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,573	
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	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25年4月1日 至平成25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	23,462	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,931	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,531	鑑定評価額	425	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,806			
物件管理等委託費	1,869			
公租公課	1,175			
水道光熱費	590			
修繕費	2,125			
保険料	63			
営業広告費等	851			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	108			
減価償却費	4,022			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,656			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR横浜線「淵野辺」駅から徒歩約5分に位置します。学園都市としても注目を浴び、桜美林大学、國學院大学、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。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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-024

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) 東京都町田市中町一丁目8番12号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 東京都町田市中町一丁目507番2	エリア	3大都市圏
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
	取得年月日		信託受益権
	取得価格(百万円)		平成18年8月23日
	所有形態	所有権	前所有者
	面積	533.49㎡	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3月3日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数
	延床面積	914.28㎡	賃貸可能面積
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,398
信託期間満了日	平成28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		
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25年4月1日 至平成25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	16,401	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	14,953	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,447	鑑定評価額	426
(B) 賃貸事業費用 小計	8,668		
物件管理等委託費	1,119		
公租公課	827		
水道光熱費	188		
修繕費	698		
保険料	29		
営業広告費等	635		
信託報酬	750		
その他賃貸事業費用	126		
減価償却費	4,294		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,732		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、小田急線「町田」駅より徒歩約8分、JR「町田」駅まで徒歩約10分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約35分、「横浜」駅まで約30分と交通利便性は高く、町田駅前商業施設は賑わいがあり、単身者向けの需要が高い地域です。周辺には、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域があり、コンビニエンスストアやスーパーも存在し、生活利便性は良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：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) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番10号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	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	
	取得価格(百万円)	624		
	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		
	所有形態	所有権		
面積	446.28㎡			
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25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)	40,080
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,257	
信託期間満了日	平成28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			
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25年4月1日 至平成25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	20,733	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	19,714	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,019	鑑定評価額	530	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,998			
物件管理等委託費	1,399			
公租公課	956			
水道光熱費	303			
修繕費	298			
保険料	38			
営業広告費等	317			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	390			
減価償却費	1,544			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,734			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東急大井町線「尾山台」駅より徒歩約4分に位置します。周辺には、住宅と商業施設が混在しており、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あります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-031

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)	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年10月5日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	725
	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	605.57㎡(注)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成6年3月30日	賃貸借の概況(平成25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)	38,952
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,616	
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	91.8%	
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25年4月1日 至平成25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	21,032	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,055	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	976	鑑定評価額	573	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,620			
物件管理等委託費	1,440			
公租公課	1,005			
水道光熱費	418			
修繕費	1,414			
保険料	34			
営業広告費等	400			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	428			
減価償却費	2,727			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,412			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR山手線「大塚」駅より徒歩約7分、都営三田線「巣鴨」駅より徒歩約7分に位置します。最寄駅から、池袋・新宿・渋谷・東京等の都内各所への交通利便性が良好です。周辺には、低層戸建住宅や賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約0.99㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-038

物件の名称：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) 埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 埼玉県新座市野火止四丁目757番3	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準住居地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	663.40㎡	590	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	株式会社西都建物	
建物	建築時期	平成18年11月20日	賃貸借の概況(平成25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)	43,692
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,363	
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25年4月1日 至平成25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	21,984	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	20,080	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,904	鑑定評価額	493	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,657			
物件管理等委託費	1,632			
公租公課	1,210			
水道光熱費	457			
修繕費	1,174			
保険料	59			
営業広告費等	987			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	591			
減価償却費	5,793			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,327			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR武蔵野線「新座」駅から徒歩約7分に位置します。「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あり、施設内にはスーパーやフードガーデンのほか、ドラッグストア、雑貨店等が営業しているなど生活利便性の高いエリアです。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から多くの需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-039

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) 東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都渋谷区松涛一丁目38番3	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第1種住居地域	取得年月日	平成19年5月1日	
	取得価格(百万円)	取得価格(百万円)	912	
	所有形態	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	
	面積			
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%			
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成25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)	51,839
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	15,481	
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25年4月1日 至平成25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	26,689	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	25,505	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,183	鑑定評価額	741	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,385			
物件管理等委託費	1,635			
公租公課	1,040			
水道光熱費	287			
修繕費	282			
保険料	37			
営業広告費等	685			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	44			
減価償却費	1,621			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,303			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約9分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質量を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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)	東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都世田谷区上北沢四丁目1072番16、1072番5	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成19年6月28日
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	400
	所有形態	所有権	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
	面積	350.14㎡		
	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18日	賃貸借の概況(平成25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)	22,644
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,603	
信託期間満了日	-	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	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25年4月1日 至平成25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	12,012	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	11,463	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	548	鑑定評価額	292	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,168			
物件管理等委託費	985			
公租公課	488			
水道光熱費	186			
修繕費	538			
保険料	22			
営業広告費等	273			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	26			
減価償却費	1,646			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,843			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王線「八幡山」駅より徒歩約4分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約20分と、交通利便性が確保されています。周辺には、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す。専有部はミニ冷蔵庫とエアコン、クローゼット等の収納スペースが備わっており、単身者向けの賃貸マンションとして標準的な設備水準となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-062

物件の名称：willDo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	
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19年8月31日	
	面積	376.21㎡	取得価格(百万円) 396	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	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	
建物	建築時期	平成19年3月22日	賃貸借の概況(平成25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)	27,787
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,849	
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			
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25年4月1日 至平成25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	14,736	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	13,835	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	901	鑑定評価額	356	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,433			
物件管理等委託費	1,234			
公租公課	736			
水道光熱費	149			
修繕費	217			
保険料	24			
営業広告費等	197			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	18			
減価償却費	3,105			
(C) 賃貸事業損益 = (A)-(B)	8,303			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩約6分に位置します。最寄駅である「南浦和」駅は2路線の利用が可能で、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約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。周辺には、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。全住戸が南向きで、住戸の設備はオートロック、TVモニター付インターホン、温水洗浄便座等が備わり、需要者のニーズを充分満たす仕様となっています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-069

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)	東京都板橋区熊野町5番11号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都板橋区熊野町5番3、5番22、5番24	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月27日
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得価格(百万円)	727
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社MCファースト
	面積	332.25㎡(注)		
	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25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25年4月1日 至平成25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)		
賃料収入	20,310	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	621	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,861			
物件管理等委託費	611			
公租公課	1,272			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	32			
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)	11,448			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東武東上線「下板橋」駅から徒歩約9分に位置します。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。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、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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) 東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都板橋区徳丸三丁目152番1、152番17、152番21	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域	特定資産の種類	
	所有形態	所有権	取得年月日	
	面積	573.02㎡	取得価格(百万円)	
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	200%/60%、300%/80%	前所有者	
建物	建築時期	平成17年10月31日	賃貸借の概況(平成25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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成19年10月1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)		
賃料収入	26,010	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	757	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,450			
物件管理等委託費	782			
公租公課	1,633			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	43			
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)	16,559			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東武東上線「東武練馬」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅より「池袋」駅までの乗車時間は約16分となっており、都心部へのアクセス等の交通利便性が良好です。周辺には、駅前にショッピングセンターや飲食店等が多く見られ、生活利便性も良好となっています。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、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-071

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) 東京都練馬区北町三丁目15番14号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 東京都練馬区北町三丁目829番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	特定資産の種類
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	401.38㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%	前所有者
建物	建築時期	平成18年3月15日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	用途	共同住宅	テナント総数
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数
	延床面積	1,360.07㎡	賃貸可能面積
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)
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
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	54
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		1,110.75㎡
マスターリース種別	賃料保証型		44,712
P M会社	株式会社毎日コムネット		5,400
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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成19年10月1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25年9月30日
その他収入	-	鑑定評価額	634
(B) 賃貸事業費用 小計	9,607		
物件管理等委託費	1,274		
公租公課	1,435		
水道光熱費	-		
修繕費	-		
保険料	36		
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)	12,748		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、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分に位置します。2駅2路線の利用が可能で、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、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、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：0-4-072

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)	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都東久留米市新川町一丁目299番4	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19年12月18日
	面積	250.00㎡	取得価格(百万円)	523
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社MCサード
建物	建築時期	平成19年9月26日	賃貸借の概況(平成25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25年4月1日 至平成25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)	
賃賃料収入	15,573		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	465
(B) 賃貸事業費用 小計	8,251			
物件管理等委託費	270			
公租公課	1,081			
水道光熱費	-			
修繕費	308			
保険料	37			
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)	7,321			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、西武池袋線「東久留米」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅である「東久留米」駅から「池袋」駅まで最短で約20分、「新宿」駅まで約40分と都心へのアクセスが良好です。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・交通の利便性とともな良好な地域となっています。西武池袋線沿線や都心の大学生の需要に充分応じられることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです</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) 東京都豊島区高田一丁目10番22号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都豊島区高田一丁目104番1	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第1種住居地域	取得年月日	平成19年12月18日	
	所有形態	取得価格(百万円)	215	
	面積	前所有者	合同会社MCサード	
建物	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
	建築時期	平成19年7月20日	賃貸借の概況(平成25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25年4月1日 至平成25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	6,829	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	6,262	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	567	鑑定評価額	227	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,175			
物件管理等委託費	84			
公租公課	423			
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	100			
減価償却費	1,870			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,653			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、都電荒川線「早稲田」駅から徒歩約4分に位置します。「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、都心近接性に優れた立地となっています。周辺は、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。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、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</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：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) 東京都文京区大塚三丁目41番12号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都文京区大塚三丁目41番10、41番11、41番12	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	借地権	前所有者	
	面積	389.80㎡	1,060	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60%	合同会社MCサード	
建物	建築時期	平成19年3月5日	賃貸借の概況(平成25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25年4月1日 至平成25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	29,196	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25年9月30日	
その他収入	64	鑑定評価額	1,050	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,452			
物件管理等委託費	408			
公租公課	1,437			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	46			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	1,202			
減価償却費	7,678			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,744			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から徒歩約10分に位置します。「東京」駅まで約12分で移動できるなど、交通利便性に優れた立地です。周辺には、嗜好性の高い高級住宅地が広くあり、駅周辺に飲食や物販・サービス店舗が集積されており、生活利便性が良好な環境を形成しています。また、近くに東京大学、お茶の水女子大学、中央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、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</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。土地賃貸借契約書により、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。				

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)	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都葛飾区東新小岩四丁目586番1他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年12月18日
			取得価格(百万円)	724
		前所有者	合同会社MCサード	
土地	用途地域	第1種住居地域		
	所有形態	所有権		
	面積	682.51㎡(注)		
	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25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25年4月1日 至平成25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25年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	629	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,066			
物件管理等委託費	324			
公租公課	1,472			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	36			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	386			
減価償却費	6,167			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,956			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、「JR総武線「新小岩」駅から徒歩約14分に位置します。「新小岩」駅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。総武線沿線には各種大学・専門学校が多く所在していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</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) 東京都江東区東陽一丁目25番7号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都江東区東陽一丁目28番2	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	248.97㎡	639	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	有限会社MCセカンド	
建物	建築時期	平成18年11月20日	賃貸借の概況(平成25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25年4月1日 至平成25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)		
賃賃料収入	18,426	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	600	鑑定評価額	663	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,302			
物件管理等委託費	1,005			
公租公課	1,187			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	39			
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)	10,723			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約6分に位置します。「東京」駅まで約16分、「御茶ノ水」駅まで約20分と都心部へのアクセスがよく、交通利便性に優れています。周辺には、映画館併設型の大規模ショッピングセンターがあり、生活利便性の高い地域です。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、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-077

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) 東京都江東区毛利二丁目9番7号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都江東区毛利二丁目9番1	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	244.16㎡	490	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%	有限会社MCセカンド	
建物	建築時期	平成18年3月24日	賃貸借の概況(平成25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25年4月1日 至平成25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)		
賃賃料収入	13,026	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	-	鑑定評価額	472	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,570			
物件管理等委託費	742			
公租公課	823			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	28			
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	4,325			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,455			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR総武線・東京メトロ「錦糸町」駅から徒歩約9分に位置します。「錦糸町」駅は「上野」「渋谷」「新宿」「池袋」「大崎」「臨海副都心」とならび東京都により「東京副都心」に定められた、東京を代表する街になっています。駅前にはデパートやスーパー、大型電気製品店等、東東京におけるターミナル駅として商業施設が集積されており、生活利便性の高い地域になっています。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、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-078

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)	東京都新宿区弁天町157番9号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都新宿区弁天町157番9	エリア	東京都心7区
土地	用途地域	第1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19年12月18日
	面積	252.99㎡(注)	取得価格(百万円)	316
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%	前所有者	合同会社MCサーード
建物	建築時期	平成19年3月20日	賃貸借の概況(平成25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25年4月1日 至平成25年9月30日		価格時点	平成19年9月30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)	
賃賃料収入	8,379		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	-		鑑定評価額	307
(B) 賃貸事業費用 小計	3,065			
物件管理等委託費	114			
公租公課	396			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	15			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	135			
減価償却費	1,723			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,313			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。周辺には、大学、各種専門学校が多く立地し、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です。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、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</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。				

(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) 東京都新宿区新宿一丁目36番15号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都新宿区新宿一丁目36番18、19	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	402.83㎡	1,010	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%	インヴィンシブル投資法人	
建物	建築時期	平成17年8月3日	賃貸借の概況(平成25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)	70,163
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,579	
信託期間満了日	平成29年3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	パス・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25年4月1日 至平成25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	36,476	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	35,427	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,048	鑑定評価額	1,040	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,581			
物件管理等委託費	2,230			
公租公課	1,737			
水道光熱費	665			
修繕費	561			
保険料	61			
営業広告費等	932			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	179			
減価償却費	4,613			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,894			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗等の商業施設が多数集積していること、また主要ビジネス街へのアクセスが良好であることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込めます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-095

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) 東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都中央区日本橋本町四丁目5番2	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	808	
	面積	174.36㎡	前所有者	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%	プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成16年11月3日	賃貸借の概況(平成25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)	60,303
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,248	
信託期間満了日	平成26年10月31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	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25年4月1日 至平成25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	31,188	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	30,279	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	908	鑑定評価額	932	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,194			
物件管理等委託費	1,910			
公租公課	1,621			
水道光熱費	475			
修繕費	348			
保険料	50			
営業広告費等	913			
信託報酬	448			
その他賃貸事業費用	336			
減価償却費	4,090			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,994			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。「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が良好です。周辺は、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。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-096

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) 東京都港区高輪一丁目5番14号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都港区高輪一丁目204番1	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	638.65㎡	1,480	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成11年3月1日	賃貸借の概況(平成25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)	91,872
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	10,540	
信託期間満了日	-	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	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25年4月1日 至平成25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	48,882	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	45,348	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,533	鑑定評価額	1,510	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,756			
物件管理等委託費	3,190			
公租公課	1,867			
水道光熱費	435			
修繕費	1,645			
保険料	67			
営業広告費等	2,335			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	466			
減価償却費	4,748			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,125			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。周辺は、高層共同住宅を中心とする地域で、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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。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) 東京都港区六本木三丁目16番5号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都港区六本木三丁目112番2	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第2種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日	
	所有形態	取得価格(百万円)	912	
	面積	前所有者	プロスペクト・リート投資法人	
建物	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)			
	400%/60%			
	建築時期	平成15年3月20日	賃貸借の概況(平成25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)	59,868	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,776	
信託期間満了日	平成26年9月10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	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25年4月1日 至平成25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	30,373	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	29,245	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,128	鑑定評価額	917	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,408			
物件管理等委託費	2,065			
公租公課	1,883			
水道光熱費	432			
修繕費	1,671			
保険料	53			
営業広告費等	1,092			
信託報酬	525			
その他賃貸事業費用	165			
減価償却費	3,518			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,965			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。「六本木一丁目」駅から南北線で「永田町」駅まで約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が良好です。周辺には、「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が広がっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-098

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) 東京都渋谷区円山町26番7号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都渋谷区円山町83番6他	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	4,770
	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	1,800.47㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
	建築時期	平成14年11月8日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
建物	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)	343,852
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	53,556	
信託期間満了日	平成26年3月31日	期末稼働率(%)	98.9%	
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	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25年4月1日 至平成25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	175,155	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	167,769	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	7,385	鑑定評価額	5,060	
(B) 賃貸事業費用 小計	68,553			
物件管理等委託費	12,496			
公租公課	10,394			
水道光熱費	8,455			
修繕費	5,741			
保険料	329			
営業広告費等	6,371			
信託報酬	2,074			
その他賃貸事業費用	858			
減価償却費	21,832			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	106,601			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約3分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約11分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質量を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通利便性及び生活利便性は良好であり安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：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) 東京都目黒区中目黒二丁目 8 番23号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 東京都目黒区中目黒二丁目645番10	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
	所有形態	所有権	不動産
	面積	275.36㎡	取得年月日
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	平成22年7月1日
建物	建築時期	平成11年2月4日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	用途	居宅・駐車場・駐輪場	取得価格(百万円)
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	前所有者
	延床面積	1,633.00㎡	1,050
構造/階数	SRC陸屋根11階建	テナント総数	1
信託受託者	-	賃貸可能戸数	50
信託期間満了日	-	賃貸可能面積	1,275.00㎡
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	年額賃料(共益費他含む)(千円)	69,768
マスターリース種別	バス・スルー型	敷金・保証金等(千円)	11,101
P M会社	清水総合開発株式会社	期末稼働率(%)	98.0%
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25年4月1日 至 平成25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	36,517	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	34,529	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,987	鑑定評価額	1,090
(B) 賃貸事業費用 小計	11,002		
物件管理等委託費	1,877		
公租公課	1,346		
水道光熱費	554		
修繕費	1,488		
保険料	51		
営業広告費等	1,447		
信託報酬	-		
その他賃貸事業費用	163		
減価償却費	4,073		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,515		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、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す。周辺には、「山手通り」に面した地域で中高層の共同住宅及び店舗併用事務所ビル等が混在しており、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：0-4-100

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)	東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都台東区三ノ輪一丁目182番1他	特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成22年7月1日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,620
	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	473.35㎡		
	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25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)	120,540
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,264	
信託期間満了日	平成29年9月29日	期末稼働率(%)	99.0%	
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25年4月1日 至平成25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	62,895	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	59,442	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,452	鑑定評価額	1,730	
(B) 賃貸事業費用 小計	27,309			
物件管理等委託費	4,179			
公租公課	3,452			
水道光熱費	922			
修繕費	2,159			
保険料	138			
営業広告費等	2,055			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	1,393			
減価償却費	12,008			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,585			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪駅」より徒歩約1分に位置します。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、東京スカイツリー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。周辺には、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。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>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。</p>				

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) 東京都江東区東雲一丁目1番7号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都江東区東雲一丁目12番11	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	1,385.45㎡	3,040	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・300%/60%	プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成16年3月3日	賃貸借の概況(平成25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)	218,064
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	27,367	
信託期間満了日	平成26年3月25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	パス・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25年4月1日 至平成25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	112,105	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	108,809	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,296	鑑定評価額	3,130	
(B) 賃貸事業費用 小計	40,336			
物件管理等委託費	5,329			
公租公課	5,404			
水道光熱費	1,442			
修繕費	2,849			
保険料	194			
営業広告費等	3,445			
信託報酬	1,500			
その他賃貸事業費用	1,449			
減価償却費	18,720			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	71,768			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。周辺には、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・共同住宅等が開発されています。大規模商業施設も徒歩約2分と近距離にあり生活利便性に優れています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-102

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) 東京都江東区平野二丁目2番3号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都江東区平野二丁目14番1他	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	613.01㎡	1,080	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%	プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成19年1月19日	賃貸借の概況(平成25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)	77,772
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,472	
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25年4月1日 至平成25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	40,775	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	37,828	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,946	鑑定評価額	1,170	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,615			
物件管理等委託費	2,297			
公租公課	1,826			
水道光熱費	372			
修繕費	1,397			
保険料	62			
営業広告費等	1,629			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	220			
減価償却費	4,809			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,159			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分に位置します。最寄駅から「大手町」駅まで約7分と都内各所への交通利便性が良好です。周辺には、社寺や緑も多く、生活環境が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-103

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)	東京都杉並区成田東五丁目15番10号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都杉並区成田東五丁目91番3他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	701
	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	731.41㎡		
	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25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)	46,091
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,693	
信託期間満了日	平成29年4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	パス・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25年4月1日 至平成25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	23,838		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	22,253		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,585		鑑定評価額	740
(B) 賃貸事業費用 小計	12,018			
物件管理等委託費	1,576			
公租公課	1,328			
水道光熱費	470			
修繕費	1,627			
保険料	48			
営業広告費等	1,520			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	270			
減価償却費	4,176			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,820			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR中央線、東京メトロ丸の内線「荻窪」駅より徒歩約10分に位置します。主要中心部へのアクセスは「新宿」駅まで中央線快速利用で約12分、「東京」駅まで約24分と良好です。周辺には、戸建を中心とした閑静な住宅街が広がり住環境に優れています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-104

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) 東京都豊島区要町一丁目13番4号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都豊島区要町一丁目5番4	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	特定資産の種類	
	所有形態	所有権	取得年月日	
	面積	290.14㎡	取得価格(百万円)	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、300%/60%	前所有者	
建物	建築時期	平成18年9月8日	賃貸借の概況(平成25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)	60,828
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,462	
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	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25年4月1日 至平成25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	31,042	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	29,183	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,858	鑑定評価額	874	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,193			
物件管理等委託費	2,190			
公租公課	1,259			
水道光熱費	515			
修繕費	1,589			
保険料	53			
営業広告費等	1,504			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	81			
減価償却費	3,998			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,849			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線、副都心線「要町」駅から徒歩約2分に位置します。同駅から「池袋」駅までは1駅と東京都心部へのアクセスに優れています。周辺には、中小ビルや住宅が混在するエリアで、コンビニエンスストアや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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-105

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) 東京都大田区大森北二丁目12番3号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都大田区大森北二丁目12番3	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	856.82㎡	1,480	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%	プロスペクト・リート投資法人	
	取得年月日		平成22年7月1日	
建物	建築時期	平成15年2月10日	賃貸借の概況(平成25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)	108,522
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	12,540	
信託期間満了日	-	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	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25年4月1日 至平成25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	58,799	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	54,509	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	4,289	鑑定評価額	1,600	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,826			
物件管理等委託費	3,437			
公租公課	2,474			
水道光熱費	727			
修繕費	1,965			
保険料	102			
営業広告費等	2,036			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	227			
減価償却費	6,855			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,973			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京浜急行線「大森海岸」駅から徒歩約3分に位置します。新幹線の停車駅で周辺に再開発が相次いでいる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分です。周辺には、中高層共同住宅が点在しており、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-106

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	
土地	用途地域	準住居地域、 第1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22年7月1日	
	面積	972.48㎡	取得価格(百万円) 1,050	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%、200%/60%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成20年5月12日	賃貸借の概況(平成25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)	84,042
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,774	
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	パス・スルー型(注)			
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25年4月1日 至平成25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	41,980	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	41,849	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	130	鑑定評価額	1,110	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,957			
物件管理等委託費	2,451			
公租公課	2,319			
水道光熱費	419			
修繕費	44			
保険料	67			
営業広告費等	87			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	119			
減価償却費	7,448			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,022			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR南武線「武蔵新城」駅から徒歩約10分、同「武蔵中原」駅から徒歩約8分に位置します。駅周辺は便利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、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

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) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番7	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	228.05㎡	548	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成15年9月26日	賃貸借の概況(平成25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	1,348.22㎡	賃貸可能面積	1,065.87㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,360
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,710	
信託期間満了日	平成26年3月31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	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25年4月1日 至平成25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	21,191	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	20,150	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,041	鑑定評価額	572	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,678			
物件管理等委託費	1,489			
公租公課	1,077			
水道光熱費	340			
修繕費	1,194			
保険料	43			
営業広告費等	782			
信託報酬	267			
その他賃貸事業費用	160			
減価償却費	4,323			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,512			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道本線・南武線・京浜東北線「川崎」駅から徒歩約11分に位置します。周辺には、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-108

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	
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	589.73㎡	取得価格(百万円) 524	
	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	
建物	建築時期	平成18年5月5日	賃貸借の概況(平成25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)	44,052
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,660	
信託期間満了日	平成28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	パス・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25年4月1日 至平成25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	23,675	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	20,943	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,731	鑑定評価額	554	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,620			
物件管理等委託費	1,497			
公租公課	1,172			
水道光熱費	383			
修繕費	870			
保険料	46			
営業広告費等	757			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	40			
減価償却費	4,851			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,055			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東急田園都市線及び小田急江ノ島線「中央林間」駅から徒歩約2分に位置します。「中央林間」駅は、東急田園都市線の始発駅であり「渋谷」駅まで約35分でアクセスが可能です。周辺には、閑静な住宅街が広がり、駅前にはショッピングモールもあることから優れた住環境です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-120 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	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	503.62㎡	2,170	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%	(注)	
建物	建築時期	平成19年2月5日	賃貸借の概況(平成25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)	152,928
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	18,878	
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25年4月1日 至平成25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	79,703	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	74,154	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	5,549	鑑定評価額	2,480	
(B) 賃貸事業費用 小計	28,825			
物件管理等委託費	4,473			
公租公課	3,625			
水道光熱費	774			
修繕費	2,710			
保険料	119			
営業広告費等	3,680			
信託報酬	550			
その他賃貸事業費用	709			
減価償却費	12,181			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	50,878			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗等の商業施設が多数集積しており、主要ビジネス街へのアクセスが良好であることから都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込めます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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。

[前へ](#)[次へ](#)

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	取得年月日		取得年月日	平成23年9月20日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	3,010
	前所有者		前所有者	(注)
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
面積	1,512.04㎡			
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25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)	224,443
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	33,294	
信託期間満了日	-	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	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25年4月1日 至平成25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	117,666	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	112,112	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	5,554	鑑定評価額	3,350	
(B) 賃貸事業費用 小計	41,006			
物件管理等委託費	5,107			
公租公課	6,072			
水道光熱費	884			
修繕費	3,980			
保険料	228			
営業広告費等	3,234			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	855			
減価償却費	20,643			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	76,659			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京浜急行本線の特急及び急行停車駅である「平和島」駅から徒歩約4分に位置します。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、羽田空港への近接性にも優れるほか、神奈川方面の川崎駅、横浜駅との位置関係も良好です。周辺には、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。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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。

物件番号：0-4-122

物件の名称：アクトフォルム浅草

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)	東京都台東区花川戸一丁目7番5号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都台東区花川戸一丁目22番6、17、18、19、28	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成24年2月22日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,216
	所有形態	所有権	前所有者	(注)
	面積	369.16㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成12年10月2日	賃貸借の概況(平成25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	46
	延床面積	2,373.50㎡	賃貸可能面積	2,220.17㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	90,180
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	22,459	
信託期間満了日	-	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			
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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成24年1月31日	
		鑑定評価額	1,360	
(A) 賃貸事業収益 小計	45,195	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	43,390	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,805	鑑定評価額	1,430	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,950			
物件管理等委託費	2,004			
公租公課	1,998			
水道光熱費	578			
修繕費	1,683			
保険料	78			
営業広告費等	1,518			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	342			
減価償却費	7,746			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	29,244			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、都営地下鉄浅草線、東京メトロ銀座線及び東武スカイツリーライン「浅草」駅から徒歩3分に位置します。また、都心部へ乗車約10分程度であるほか、成田空港や羽田空港へのアクセスにも優れています。長い歴史があるエリア随一の繁華街として栄える浅草に位置し、徒歩圏内に大型商業施設が多数あるほか、商店街や百貨店も揃っています。また、老舗・名店と呼ばれる飲食店も多く存在し、生活利便性に優れた物件です。隅田公園の桜や三社祭など四季を通じた見どころも多く、隅田川花火大会が間近に見られ、浅草寺や東京スカイツリー等のランドマークも望めます。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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：0-4-125

物件の名称：グランカーサ六本木

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) 東京都港区元麻布三丁目1番35号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都港区元麻布三丁目30番1	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	特定資産の種類	不動産	
	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	取得価格(百万円)	1,480	
	共有権(共有持分権)(注)	前所有者	有限会社URAGASUMI	
面積	1,307.48㎡			
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25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)	57,828
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	10,457	
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25年4月1日 至平成25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	29,982	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	28,164	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,817	鑑定評価額	774	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,893			
物件管理等委託費	2,109			
公租公課	2,575			
水道光熱費	876			
修繕費	2,666			
保険料	104			
営業広告費等	1,060			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	237			
減価償却費	3,265			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,088			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩約7分に位置します。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る六本木ヒルズが徒歩約2分にあります。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を完了しております。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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：0-4-126

物件の名称：グランカーサ南青山

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)	東京都港区南青山四丁目17番33号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都港区南青山四丁目313番1、313番2	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
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25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	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)	82,068
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	29,670	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	68.1%	
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25年4月1日 至平成25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	57,718	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	46,581	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	11,137	鑑定評価額	1,900	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,746			
物件管理等委託費	5,034			
公租公課	4,718			
水道光熱費	2,075			
修繕費	376			
保険料	125			
営業広告費等	177			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	655			
減価償却費	6,832			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	36,972			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ各線「表参道」駅から徒歩約9分に位置します。周辺には、幅員約15mの都道沿いに存在する規模の大きい中低層の共同住宅を中心に社宅等が所在し、閑静な住宅地域であり、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の「表参道ヒルズ」など商業施設が集積した繁華性の高い地域です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-127

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)	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都渋谷区神宮前三丁目18番22	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
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	3,160
	所有形態	所有権	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
	面積	1,279.71㎡(注)		
	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25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)	122,366
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,511	
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	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25年4月1日 至平成25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	62,615	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	60,084	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,531	鑑定評価額	1,860	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,482			
物件管理等委託費	3,777			
公租公課	3,090			
水道光熱費	1,071			
修繕費	839			
保険料	98			
営業広告費等	1,127			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,430			
減価償却費	6,295			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	44,133			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。周辺には、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。専有部には、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等が備え付けられており、設備水準の高い物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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。

物件番号：0-4-129

物件の名称：スペース新宿

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33番10号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都新宿区新宿一丁目33番2、3、4、5	エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成24年9月21日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	2,525
	所有形態	所有権	前所有者	ケーエージャー・フォー・インベストメント特定目的会社
	面積	492.99㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成15年2月10日	賃貸借の概況(平成25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	92
	延床面積	4,171.21㎡	賃貸可能面積	3,307.07㎡
	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)	165,444
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	36,589	
信託期間満了日	-	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	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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成24年8月6日	
		鑑定評価額	2,870	
(A) 賃貸事業収益 小計	83,566	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	78,150	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	5,416	鑑定評価額	2,920	
(B) 賃貸事業費用 小計	33,169			
物件管理等委託費	3,122			
公租公課	4,502			
水道光熱費	1,283			
修繕費	6,864			
保険料	139			
営業広告費等	3,465			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	296			
減価償却費	13,496			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	50,396			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩約5分に位置します。鉄骨鉄筋コンクリート造14階建の主に単身者向けの共同住宅であり、本物件は1階及び2階に飲食店が入居しているほか、徒歩圏内に多数の飲食店、商業施設、遊興施設が存在するとともに、豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近に立地しています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には多数の商業施設等が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層へ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。				

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) 愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 愛知県名古屋市中区正木四丁目205番	エリア	3大都市圏	
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
	取得価格(百万円)		490	
	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	397.12㎡		
	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25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)	37,824
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,134	
信託期間満了日	-	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25年4月1日 至平成25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	20,562	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	19,338	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,224	鑑定評価額	506	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,477			
物件管理等委託費	1,267			
公租公課	1,172			
水道光熱費	218			
修繕費	1,083			
保険料	43			
営業広告費等	507			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	170			
減価償却費	5,014			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,085			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR中央本線「金山」駅から徒歩約7分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型商業施設、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-026

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)	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中区栄五丁目2201番1、2201番2、2201番3	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18年8月23日
	面積	630.38㎡	取得価格(百万円)	641
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%・400%/80%	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
建物	建築時期	平成14年3月12日	賃貸借の概況(平成25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)	40,255
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,209	
信託期間満了日	平成28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			
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25年4月1日 至平成25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	20,046	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	19,602	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	444	鑑定評価額	452	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,868			
物件管理等委託費	1,525			
公租公課	1,245			
水道光熱費	238			
修繕費	1,530			
保険料	52			
営業広告費等	737			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	357			
減価償却費	4,431			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,178			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅から徒歩約6分に位置します。「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅まで電車で約10分以内であり、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ため、交通利便性が良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-027

物件の名称：wilIDo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
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	262.25㎡	取得価格(百万円)	317
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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
	建築時期	平成18年1月16日	賃貸借の概況(平成25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	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)	23,467
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,351	
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25年4月1日 至平成25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	11,002	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	10,695	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	307	鑑定評価額	252	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,364			
物件管理等委託費	1,067			
公租公課	671			
水道光熱費	159			
修繕費	1,161			
保険料	29			
営業広告費等	834			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	244			
減価償却費	3,196			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,637			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅より徒歩約3分に位置します。「日比野」駅から「金山」駅へは1駅であり、交通利便性及び生活利便性が良好です。都心近接の中でも閑静な住宅街であるため、单身社会人や学生の需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：willDo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
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19年5月1日
	面積	322.07㎡	取得価格(百万円)	633
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	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
建物	建築時期	平成18年7月29日	賃貸借の概況(平成25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)	46,044
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,594	
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25年4月1日 至平成25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	23,287	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	22,420	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	867	鑑定評価額	497	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,218			
物件管理等委託費	1,778			
公租公課	1,394			
水道光熱費	310			
修繕費	1,400			
保険料	53			
営業広告費等	656			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	71			
減価償却費	6,803			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,069			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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。「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅まで電車で約10分以内であり、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ため、交通利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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。				

[前へ](#)[次へ](#)

物件番号: 0-5-041

物件の名称: willDo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(住居表示未実施地区)	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
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%		
	建築時期	平成18年8月24日	賃貸借の概況(平成25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	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)	83,194
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,010	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	99.2%	
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25年4月1日 至平成25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	41,500	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	40,305	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,195	鑑定評価額	998	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,935			
物件管理等委託費	2,482			
公租公課	2,622			
水道光熱費	468			
修繕費	2,611			
保険料	94			
営業広告費等	1,257			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,055			
減価償却費	11,593			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,564			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市内地下鉄線「中村区役所」駅から徒歩約7分に位置します。「中村区役所」駅から「名古屋」駅へは1駅と、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です。周辺には、中低層の店舗・事務所ビルを中心に共同住宅が増えつつあるエリアです。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：0-5-042

物件の名称：willDo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)	愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市熱田区沢下町102番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	工業地域	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19年5月1日
	面積	489.37㎡	取得価格(百万円)	370
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	合同会社Rブリッジ
建物	建築時期	平成18年9月14日	賃貸借の概況(平成25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)	28,488
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,694	
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	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25年4月1日 至平成25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	14,663		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	13,958		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	704		鑑定評価額	324
(B) 賃貸事業費用 小計	8,352			
物件管理等委託費	1,319			
公租公課	790			
水道光熱費	185			
修繕費	555			
保険料	30			
営業広告費等	549			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	337			
減価償却費	3,834			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,310			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東海道線「金山」駅から徒歩約8分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、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が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-043

物件の名称：willDo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)	愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市熱田区沢下町201番、213番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	工業地域	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19年5月1日
	面積	517.01㎡	取得価格(百万円)	375
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	合同会社Rブリッジ
建物	建築時期	平成19年1月18日	賃貸借の概況(平成25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)	30,236
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,377	
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	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25年4月1日 至平成25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	15,309	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	15,084	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	224	鑑定評価額	344	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,579			
物件管理等委託費	1,329			
公租公課	842			
水道光熱費	147			
修繕費	110			
保険料	33			
営業広告費等	89			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	316			
減価償却費	3,960			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,729			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東海道線「金山」駅から徒歩約8分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型商業施設、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：0-5-056

物件の名称：willDo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)	愛知県春日井市旭町一丁目2番1(住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	愛知県春日井市旭町一丁目2番1、2番2	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19年6月28日	
	面積	402.08㎡	取得価格(百万円) 503	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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	
建物	建築時期	平成19年2月15日	賃貸借の概況(平成25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)	44,604
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,707	
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25年4月1日 至平成25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	23,457	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	22,075	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,382	鑑定評価額	529	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,108			
物件管理等委託費	1,630			
公租公課	1,369			
水道光熱費	825			
修繕費	1,007			
保険料	51			
営業広告費等	393			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	375			
減価償却費	5,704			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11,349			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR中央本線「勝川」駅から徒歩約4分に位置します。「勝川」駅から「名古屋」駅まで電車で約18分であり、名古屋都市圏の住宅都市となっています。周辺には、駅前商業施設や幹線道路沿いの商業施設があることから、生活利便性が良好です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-057

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)	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番 (住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目 15番、16番、17番、18番1	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	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19年6月28日	
	面積	438.00㎡	取得価格(百万円) 600	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%	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	
建物	建築時期	平成19年2月17日	賃貸借の概況(平成25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)	41,280
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,449	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	95.5%	
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25年4月1日 至平成25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	21,209	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	20,346	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	862	鑑定評価額	472	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,837			
物件管理等委託費	1,870			
公租公課	1,427			
水道光熱費	258			
修繕費	1,689			
保険料	62			
営業広告費等	703			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	520			
減価償却費	6,555			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,371			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。「黄金」駅から「名古屋」駅まで電車で約5分であり、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です。「名古屋」駅までは自転車での移動も可能なことから、交通便利性を重視する学生及び社会人による需要が見込める物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-063

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(住居表示未実施地区)	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	
土地	用途地域	工業地域	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19年8月31日	
	面積	1,229.59㎡	取得価格(百万円) 641	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	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	
建物	建築時期	平成19年3月28日	賃貸借の概況(平成25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			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
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25年4月1日 至平成25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	27,000	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	26,400	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	600	鑑定評価額	560	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,204			
物件管理等委託費	1,482			
公租公課	1,968			
水道光熱費	-			
修繕費	281			
保険料	80			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	13			
減価償却費	7,629			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,795			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「稲永」駅から徒歩約6分に位置します。周辺には、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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸しています。

物件番号：0-5-066

物件の名称：wiIldo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)	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	愛知県名古屋市中区富士見町1723番	特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成19年11月7日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	703
	所有形態	所有権	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	358.22㎡		
	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6月20日	賃貸借の概況(平成25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)	52,320
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,319	
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25年4月1日 至平成25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	26,284	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	25,916	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	368	鑑定評価額	611	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,380			
物件管理等委託費	1,793			
公租公課	1,789			
水道光熱費	209			
修繕費	619			
保険料	57			
営業広告費等	474			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	194			
減価償却費	7,493			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,904			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営名城線「東別院」駅から徒歩約8分に位置します。「東別院」駅から「栄」駅まで電車で約5分、「名古屋」駅まで電車で約12分と名古屋市内中心部へ近接しており、通勤利便性を重視する社会人の需要が見込める物件です。専有部はバルコニーが新堀川に面しているため、採光が十分に確保されています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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:0-5-081

物件の名称:willDo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)	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中区松原二丁目1601番、1619番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	549
	所有形態	所有権	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	350.21㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
	建築時期	平成19年8月7日	賃貸借の概況(平成25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	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)	42,410
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,985	
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25年4月1日 至平成25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	21,152	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	20,143	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,008	鑑定評価額	500	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,984			
物件管理等委託費	1,489			
公租公課	1,352			
水道光熱費	208			
修繕費	1,605			
保険料	41			
営業広告費等	886			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	242			
減価償却費	5,406			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,167			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約9分に位置します。「大須観音」駅から「名古屋」駅まで電車で約3分、自転車での移動も可能なことから、交通便利性を重視する学生及び社会人による需要が見込める物件です。周辺には、南北・東西およそ500mに伸びる「大須商店街」アーケードがあります。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-082

物件の名称：willDo四日市鵜の森

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)	三重県四日市市鵜の森二丁目12番17号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	三重県四日市市鵜の森二丁目759番1	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
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	529
			前所有者	SBIプランナーズ株式会社
	所有形態	所有権		
	面積	1,064.79㎡		
	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25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)	47,930
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,970	
信託期間満了日	平成29年12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	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25年4月1日 至平成25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	26,370	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	23,452	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,918	鑑定評価額	504	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,473			
物件管理等委託費	1,715			
公租公課	1,651			
水道光熱費	849			
修繕費	2,076			
保険料	58			
営業広告費等	1,277			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	197			
減価償却費	6,897			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,897			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約10分に位置します。「近鉄四日市」駅から「近鉄名古屋」駅まで電車で約35分と都心部へのアクセスも良好です。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、映画館がある複合型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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-086

物件の名称：willDo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)	愛知県名古屋市東区代官町40番 6	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市東区代官町4005番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	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20年 5月28日
	面積	454.49㎡	取得価格(百万円)	655
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%・300/80%	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
建物	建築時期	平成20年 3月 6日	賃貸借の概況(平成25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)	46,290
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,991	
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25年 4月 1日 至 平成25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	23,662	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	22,323	価格時点	平成25年 9月30日	
その他収入	1,339	鑑定評価額	578	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,670			
物件管理等委託費	1,808			
公租公課	1,791			
水道光熱費	329			
修繕費	1,959			
保険料	49			
営業広告費等	1,195			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	211			
減価償却費	6,574			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,992			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約7分に位置します。「車道」駅から「名古屋」駅まで電車で約10分であり、「栄」エリアまでは自転車での移動も可能なことから、名古屋市内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です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-088

物件の名称：wilIDo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)	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地 (住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番	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	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成20年6月27日	
	面積	348.00㎡	取得価格(百万円) 494	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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	
建物	建築時期	平成20年3月8日	賃貸借の概況(平成25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)	39,636
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	3,082
信託期間満了日	平成30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25年4月1日 至平成25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	19,910		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	19,494		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	416		鑑定評価額	432
(B) 賃貸事業費用 小計	11,481			
物件管理等委託費	1,606			
公租公課	1,446			
水道光熱費	179			
修繕費	872			
保険料	47			
営業広告費等	658			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	286			
減価償却費	5,634			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,429			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「高畑」駅から徒歩約5分に位置します。「高畑」駅から「名古屋」駅までは約12分、「栄」駅まで約16分であり、市内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です。都心近接の中でも閑静な住宅街です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-109

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) 愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1号 (住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	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	取得価格(百万円)	140	
	面積	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)			
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)		
	平成元年3月17日	テナント総数	1	
	用途	共同住宅	賃貸可能戸数	36
	所有形態	所有権	賃貸可能面積	915.96㎡
	延床面積	943.98㎡	年額賃料(共益費他含む)(千円)	19,920
構造/階数	RC陸屋根4階建			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,488	
信託期間満了日	平成26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	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25年4月1日 至平成25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	10,233	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	9,831	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	401	鑑定評価額	143	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,621			
物件管理等委託費	813			
公租公課	653			
水道光熱費	415			
修繕費	1,052			
保険料	33			
営業広告費等	178			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	39			
減価償却費	1,035			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,611			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄名城線「八事日赤」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、戸建住宅、低層共同住宅が立ち並び、閑静な住宅街になっています。また、名城大学・名古屋大学等の文教施設が集中立地する地域に近接しているため、学生向けの賃貸住宅の需要が見込める物件です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-110

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(住居表示未実施地区)	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
土地	用途地域	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	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	812.09㎡	取得価格(百万円)	126
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	100%/50%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
建物	建築時期	昭和63年2月23日	賃貸借の概況(平成25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)	16,848
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,446	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	97.4%	
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25年4月1日 至平成25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	8,484	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	7,973	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	511	鑑定評価額	115	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,799			
物件管理等委託費	673			
公租公課	539			
水道光熱費	357			
修繕費	1,902			
保険料	31			
営業広告費等	276			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	66			
減価償却費	551			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,684			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄東山線「本山」駅から徒歩約13分に位置します。周辺には、戸建住宅、低層共同住宅が立ち並び、閑静な住宅外になっています。また、名古屋大学・南山大学に近いことから、学生向けの賃貸住宅の需要が見込める物件です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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。				

物件番号：0-6-014

物件の名称：willDo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	
土地	用途地域	商業地域、第2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6月22日	
	面積	465.92㎡	取得価格(百万円) 722	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/80%	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	
建物	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成25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)	50,323
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,761	
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25年4月1日 至平成25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	25,577	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	24,896	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	681	鑑定評価額	604	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,824			
物件管理等委託費	1,560			
公租公課	1,852			
水道光熱費	394			
修繕費	524			
保険料	62			
営業広告費等	338			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	7,321			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,753			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR大阪環状線・大阪市営地下鉄中央線「弁天町」駅から徒歩約6分に位置します。「弁天町」駅は、大阪の中心(梅田)から電車で約10分と大阪都心部に近く、大阪主要地へのアクセスも良好です。駅周辺は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。周辺には、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。デザイナーズマンションの趣を装い、また、設備も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、周辺競合との差別化を図っています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-015

物件の名称：wilDo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	
			特定資産の種類 不動産	
			取得年月日 平成18年6月22日	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円) 350	
	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	204.06㎡		
	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8日	賃貸借の概況(平成25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	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)	25,284
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,025	
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25年4月1日 至平成25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	12,668	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	12,025	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	642	鑑定評価額	306	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,825			
物件管理等委託費	867			
公租公課	720			
水道光熱費	219			
修繕費	704			
保険料	27			
営業広告費等	666			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	219			
減価償却費	3,400			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	5,843			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪神電鉄「野田」駅及び地下鉄千日前線「野田阪神」駅から徒歩約4分、JR東西線「海老江」駅から徒歩約3分に位置します。大阪都心部へのアクセスが良く、交通利便性に優れています。周辺には、住宅と商店が混在しており買物等の生活利便性に優れています。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、単身社会人の他に高齢者層の需要も見込んでいます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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: 0-6-016

物件の名称: willDo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1番8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	
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	取得価格(百万円)		413	
	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	275.18㎡		
	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25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)	28,200
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,144	
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25年4月1日 至平成25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	14,476	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	13,849	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	626	鑑定評価額	315	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,033			
物件管理等委託費	944			
公租公課	1,037			
水道光熱費	212			
修繕費	603			
保険料	36			
営業広告費等	261			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	202			
減価償却費	3,985			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,443			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「蒲生四丁目」駅から徒歩約4分に位置します。電車や市バスによる交通利便性が高く、都心部へのアクセスも良好です。すべての部屋が30㎡超と単身者向けとしては広い面積であり、幅広い客層にアプローチすることができます。ペットの飼育が可能であるほか、TVモニター付インターホン、システムキッチン、オートロックを完備しています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-017 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) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番27	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番 1	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18年6月22日
	面積	470.40㎡	取得価格(百万円)	584
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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
	建築時期	平成2年6月1日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
建物	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)	31,839
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,115	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	83.6%	
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25年4月1日 至平成25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	18,973	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	18,396	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	576	鑑定評価額	399	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,945			
物件管理等委託費	1,402			
公租公課	1,237			
水道光熱費	459			
修繕費	1,896			
保険料	57			
営業広告費等	176			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	53			
減価償却費	3,912			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,027			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、神戸高速鉄道「花隈」駅から徒歩約1分に位置します。神戸市中央区は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により神戸空港へのアクセスも容易です。三宮までは電車で約2分であり、神戸市中心部への近接性にも優れています。周辺には、病院・金融機関等の他、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、日常生活利便性も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-018

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)	兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	兵庫県伊丹市南本町六丁目9番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1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	542.14㎡	取得価格(百万円)	307
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社TENRANZAN
建物	建築時期	平成3年7月11日	賃貸借の概況(平成25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)	23,928
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,616	
信託期間満了日	平成27年12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	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25年4月1日 至平成25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	12,035	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	11,811	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	224	鑑定評価額	191	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,124			
物件管理等委託費	922			
公租公課	748			
水道光熱費	315			
修繕費	670			
保険料	33			
営業広告費等	224			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	95			
減価償却費	2,364			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,911			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、阪急伊丹線「新伊丹」駅から徒歩約6分に位置します。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。JR宝塚線「伊丹」駅周辺には大型商業施設が複数あり、生活利便性にも恵まれています。周辺の梅ノ木地区に市内有数の高級住宅街が広がり、また、小中学校区の人気が高いことから住宅地としての品位が保たれております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-028

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
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	168.94㎡	取得価格(百万円)	285
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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
建物	建築時期	平成17年10月17日	賃貸借の概況(平成25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)	20,064
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,239	
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25年4月1日 至平成25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	10,079	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	9,788	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	291	鑑定評価額	216	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,678			
物件管理等委託費	875			
公租公課	704			
水道光熱費	216			
修繕費	665			
保険料	22			
営業広告費等	349			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	17			
減価償却費	2,826			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,401			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約8分に位置します。周辺には、西中島や新大阪などの商業地域が存在し、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。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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	381.62㎡	取得価格(百万円)	236
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/80%	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
	建築時期	平成17年2月25日	賃貸借の概況(平成25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	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)	15,792
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	867	
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25年4月1日 至平成25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	8,586	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	7,774	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	811	鑑定評価額	178	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,554			
物件管理等委託費	734			
公租公課	527			
水道光熱費	358			
修繕費	567			
保険料	20			
営業広告費等	305			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	2,039			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	4,031			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪急千里線「柴島」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、戸建住宅、共同住宅、建売住宅等が建ち並びます。利便性の高い住宅地域として小規模戸建住宅のほかに、共同住宅等も多く見られます。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、ワンルームタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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
土地	用途地域	準工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	282.11㎡	取得価格(百万円)	184
	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・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成17年11月19日	賃貸借の概況(平成25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	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)	13,884
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	793	
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25年4月1日 至平成25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	7,148	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	6,721	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	426	鑑定評価額	137	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,534			
物件管理等委託費	604			
公租公課	564			
水道光熱費	41			
修繕費	352			
保険料	17			
営業広告費等	299			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	25			
減価償却費	1,630			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	3,613			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄中央線「深江橋」駅及び千日前線「新深江」駅より徒歩約12分に位置します。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、需要の高い地域です。周辺には、工場、共同住宅、一般住宅が混在している地域があります。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-044

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) 大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府守口市八雲東町二丁目228番12	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19年5月1日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	217
	所有形態	所有権	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
	面積	234.18㎡		
	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25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)	17,028
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,496	
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25年4月1日 至平成25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	9,124	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	8,394	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	729	鑑定評価額	180	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,802			
物件管理等委託費	737			
公租公課	534			
水道光熱費	248			
修繕費	588			
保険料	21			
営業広告費等	269			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	18			
減価償却費	2,385			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,321			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄谷町線の「大日」駅から徒歩約4分に位置します。「大日」駅から大阪の商業・オフィス街である「東梅田」駅まで約18分、「新大阪」駅まで約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の地域です。周辺には、大型スーパー、映画館や美容院が点在しており、生活利便性の高いエリアです。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-046

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
土地	用途地域	第2種住居地域、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19年5月1日
	面積	613.62㎡	取得価格(百万円)	730
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	300%/80%、200%/80%	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
建物	建築時期	平成18年3月30日	賃貸借の概況(平成25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)	54,567
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,456	
信託期間満了日	平成29年5月31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25年4月1日 至平成25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	28,258	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	27,497	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	760	鑑定評価額	662	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,458			
物件管理等委託費	1,734			
公租公課	1,783			
水道光熱費	376			
修繕費	266			
保険料	61			
営業広告費等	174			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	19			
減価償却費	7,291			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,800			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線「塚本」駅より徒歩約8分に位置します。JR「大阪」駅まで約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。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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：0-6-047

物件の名称：willDo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)	大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市中央区石町二丁目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
	取得年月日		取得年月日	平成19年5月1日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	338
	前所有者		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
	所有形態	所有権		
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25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)	21,612
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,327	
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25年4月1日 至平成25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	10,867		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	10,346		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	521		鑑定評価額	251
(B) 賃貸事業費用 小計	6,561			
物件管理等委託費	880			
公租公課	687			
水道光熱費	200			
修繕費	324			
保険料	24			
営業広告費等	470			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	161			
減価償却費	3,062			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,306			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。周辺には、金融機関、大手企業等の事務所ビルが立ち並ぶ高度業務商業地域、繊維・医薬品関係を主とした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、分譲マンションや共同住宅が多く建築されています。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-048

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)	大阪府大阪市中央区材木町2番15号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府大阪市中央区材木町21番	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
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	325
	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	178.06㎡		
	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25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)	21,720
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,367	
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	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25年4月1日 至平成25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	11,158	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	10,706	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	452	鑑定評価額	232	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,715			
物件管理等委託費	944			
公租公課	852			
水道光熱費	227			
修繕費	212			
保険料	25			
営業広告費等	354			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	169			
減価償却費	3,179			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	4,443			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。周辺には、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高い地域で、良好な住環境を反映し、近隣地域は今後更に住居系土地利用への移行が進むものと見込まれます。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-049

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)	大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府大阪市中央区谷町七丁目18番	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
土地	用途地域	第2種住居地域	取得価格(百万円)	1,040
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社Rブリッジ
	面積	678.05㎡		
	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25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	2,213.11㎡	賃貸可能面積	1,927.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	63,804
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,975	
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25年4月1日 至平成25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	31,735	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	30,440	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,295	鑑定評価額	818	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,694			
物件管理等委託費	2,036			
公租公課	1,899			
水道光熱費	374			
修繕費	1,078			
保険料	62			
営業広告費等	1,200			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	660			
減価償却費	7,631			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,041			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約4分に位置します。「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。周辺には、一般住居、テラスハウス、店舗、共同住宅が混在しています。また、駅周辺には商店街があり、生活利便性も良好な住環境になっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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)	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
	(地番)	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
土地	用途地域	準工業地域	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19年5月1日
	面積	308.00㎡	取得価格(百万円)	486
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60%	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
	建築時期	平成18年3月3日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
建物	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)	31,720
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	687	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	90.9%	
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25年4月1日 至平成25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	17,506	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	16,848	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	657	鑑定評価額	375	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,061			
物件管理等委託費	1,182			
公租公課	1,193			
水道光熱費	243			
修繕費	1,251			
保険料	42			
営業広告費等	262			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	34			
減価償却費	5,101			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,445			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR線「芦原橋」駅から徒歩約3分に位置します。周辺は、共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在しており、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あるのに加え、難波エリアへも至近であることから生活利便性の良好な地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-051

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) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番2	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	
	取得年月日		信託受益権	
	取得価格(百万円)		平成19年5月1日	
	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	
	所有形態	所有権		
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25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)	51,264
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,080	
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25年4月1日 至平成25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	25,813	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	25,220	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	593	鑑定評価額	560	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,122			
物件管理等委託費	1,546			
公租公課	1,761			
水道光熱費	423			
修繕費	1,142			
保険料	62			
営業広告費等	441			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	7,974			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,691			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR線「芦原橋」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在しており、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あるのに加え、難波エリアへも至近であることから生活利便性の良好な地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-052

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)	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9	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
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	466
	所有形態	所有権	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
	面積	282.06㎡		
	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25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)	29,820
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,555	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	91.9%	
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25年4月1日 至平成25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	15,847	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	14,527	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,319	鑑定評価額	366	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,455			
物件管理等委託費	959			
公租公課	1,053			
水道光熱費	125			
修繕費	1,068			
保険料	39			
営業広告費等	671			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	197			
減価償却費	4,590			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,391			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約2分に位置します。「弁天町」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。周辺には、飲食店・スポーツクラブ・日用品店・医療施設・遊技場といった設備を有する複合商業施設があり、生活利便性も優れています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのデザイナーズマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-058

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)	大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1100番3	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年6月28日
	面積	294.19㎡	取得価格(百万円)	180
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード3
	建築時期	平成17年3月13日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
建物	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)	13,333
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,229	
信託期間満了日	-	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	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25年4月1日 至平成25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	7,127	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	6,879	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	248	鑑定評価額	146	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,003			
物件管理等委託費	534			
公租公課	497			
水道光熱費	45			
修繕費	200			
保険料	16			
営業広告費等	104			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,604			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,124			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、長堀鶴見緑地線「横堤」駅から徒歩約12分に位置します。周辺には、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。最寄り駅周辺には大型商業施設があり、生活利便性は良好です。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、需要者のニーズを満たす仕様を備えています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-059

物件の名称：willDo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)	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番1、2番2、2番3、2番4、2番16	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
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年6月28日
	面積	1,505.03㎡	取得価格(百万円)	2,280
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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
	建築時期	平成19年2月28日	賃貸借の概況(平成25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	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)	167,028
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,127	
信託期間満了日	平成29年6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	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25年4月1日 至平成25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	84,399	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	82,278	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,121	鑑定評価額	1,990	
(B) 賃貸事業費用 小計	42,461			
物件管理等委託費	4,596			
公租公課	5,808			
水道光熱費	991			
修繕費	4,085			
保険料	197			
営業広告費等	2,044			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,327			
減価償却費	22,658			
(C) 賃貸事業損益 = (A)-(B)	41,938			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR山陽本線「兵庫」駅から徒歩約4分に位置します。最寄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。周辺には、駅前にスーパー・飲食店等があり、生活利便性の良好な地域です。生活・交通利便性の両面から需要に応じられ得る物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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: 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)	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市北区西天満三丁目10番7、11番、12番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	493
	所有形態	所有権	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	266.29㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
	建築時期	平成19年3月6日	賃貸借の概況(平成25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	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)	34,584
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,995	
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25年4月1日 至平成25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	17,484	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	16,424	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,060	鑑定評価額	439	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,024			
物件管理等委託費	1,244			
公租公課	1,081			
水道光熱費	244			
修繕費	961			
保険料	31			
営業広告費等	878			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	77			
減価償却費	3,756			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,459			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、地下鉄谷町線「南森町」駅から徒歩約7分に位置します。周辺には、中小規模の事務所ビルや中高層共同住宅が立地しており、商住混在地域として交通・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。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。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-064

物件の名称：wilDo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)	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
	(地番)	大阪府大阪市中央区松屋町住吉8番1、121番2 大阪府大阪市中央区神崎町68番2	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19年8月31日
	取得価格(百万円)		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
	所有形態	所有権		
	面積	253.12㎡		
	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25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)	56,484
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,269	
信託期間満了日	平成29年8月31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25年4月1日 至平成25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	30,239	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	27,170	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,069	鑑定評価額	737	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,812			
物件管理等委託費	1,762			
公租公課	1,865			
水道光熱費	1,169			
修繕費	1,499			
保険料	63			
営業広告費等	1,180			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	345			
減価償却費	8,176			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,426			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。「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。周辺は、松屋町筋沿道に位置した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です。設備は、バス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、コンパクトキッチン等を備えています。居室構成は、1Rで構成された主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-067

物件の名称：willDo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)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番71	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月7日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	861
	所有形態	所有権	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	495.86㎡		
	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25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)	61,606
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,741	
信託期間満了日	平成29年11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	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25年4月1日 至平成25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	32,404	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	29,764	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,639	鑑定評価額	817	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,570			
物件管理等委託費	1,723			
公租公課	1,857			
水道光熱費	505			
修繕費	1,383			
保険料	71			
営業広告費等	1,588			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	57			
減価償却費	8,630			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,834			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、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で、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。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。設備はオール電化、バス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、コンパクトキッチン等を備えています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-083

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
土地	用途地域	近隣商業地域、第2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19年12月14日
	面積	618.45㎡	取得価格(百万円)	731
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、300%/60%	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
建物	建築時期	平成19年8月24日	賃貸借の概況(平成25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)	55,061
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,946	
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25年4月1日 至平成25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	28,575	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	26,914	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,660	鑑定評価額	692	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,839			
物件管理等委託費	1,977			
公租公課	2,002			
水道光熱費	328			
修繕費	1,180			
保険料	60			
営業広告費等	876			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	8,644			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,735			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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」駅から徒歩約11分に位置します。「春日野道」駅前は国道2号線に面し、後方には春日野道商店街があり、生活利便性、また、神戸市中心部へのアクセスも良好です。「三ノ宮」駅周辺勤務の社会人や、周辺の大学通学者及び単身者をターゲットとしています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：0-6-084

物件の名称：willDo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)	大阪府吹田市東御旅町5番54号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府吹田市東御旅町5123番15、 5123番16、5123番17、5123番18	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
土地	用途地域	工業地域	取得価格(百万円)	366
	所有形態	所有権	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	767.92㎡		
	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25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)	24,895
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,334	
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	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25年4月1日 至平成25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	12,814	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	12,648	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	165	鑑定評価額	302	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,393			
物件管理等委託費	946			
公租公課	987			
水道光熱費	176			
修繕費	397			
保険料	28			
営業広告費等	94			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	21			
減価償却費	2,991			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,421			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、阪急京都本線「上新庄」駅から徒歩約7分に位置します。最寄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す。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・交通の利便性とともに良好な地域となっています。設備には、温水洗浄便座やエアコン・カウンターキッチンなどが設置されています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-085

物件の名称：willDo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) 大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市西区九条三丁目19番17	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	
	取得年月日		信託受益権	
	取得価格(百万円)		平成20年2月29日	
	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	
所有形態	所有権			
面積	657.74㎡(注)			
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25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)	43,700
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,991	
信託期間満了日	平成30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25年4月1日 至平成25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	23,068	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	21,538	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,529	鑑定評価額	475	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,687			
物件管理等委託費	1,734			
公租公課	1,083			
水道光熱費	703			
修繕費	996			
保険料	36			
営業広告費等	559			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	19			
減価償却費	3,803			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,380			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄中央線「九条」駅から徒歩約9分に位置します。最寄駅から「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。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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>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。 平成25年9月1日より物件名称を「スチューデントハイツ九条」から「willDo九条」に変更しています。</p>				
(注) 本物件土地の一部(約15.68㎡)が道路として使用されています。				

物件番号：0-6-111

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)	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
	(地番)	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
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	766.13㎡	取得価格(百万円)	1,391
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%・400%/80%	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3月22日	賃貸借の概況(平成25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	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)	166,224
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	53,838	
信託期間満了日	平成26年11月30日	期末稼働率(%)	93.7%	
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25年4月1日 至平成25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	87,598	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	77,599	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	9,999	鑑定評価額	1,320	
(B) 賃貸事業費用 小計	57,109			
物件管理等委託費	21,943			
公租公課	3,475			
水道光熱費	5,222			
修繕費	2,139			
保険料	140			
営業広告費等	3,729			
信託報酬	825			
その他賃貸事業費用	5,162			
減価償却費	14,471			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,489			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は「新大阪」駅から徒歩約9分、大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩約1分に位置します。都心近接性、利便性に優れ、単身赴任者等に人気の高い東三国エリアに存するサービスアパートメントです。ホテル並みのフロントサービスに加え、室内家具、家電も充実しており、共用スペースにはジャグジー付大浴場、トレーニング機器付ラウンジ、食堂を備えるなど、サービスアパートメントとしての利便性、快適性を備えております。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-112 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) 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番22他	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	385
	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	361.99㎡		
	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25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)	34,020
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,569	
信託期間満了日	平成26年11月30日	期末稼働率(%)	93.8%	
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25年4月1日 至平成25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	18,732	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	17,606	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,125	鑑定評価額	440	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,008			
物件管理等委託費	1,395			
公租公課	850			
水道光熱費	731			
修繕費	1,095			
保険料	41			
営業広告費等	431			
信託報酬	250			
その他賃貸事業費用	34			
減価償却費	3,178			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,723			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR関西本線「JR難波」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、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ことから、安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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：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	
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	313.24㎡	取得価格(百万円) 277	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成17年10月1日	賃貸借の概況(平成25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)	23,685
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,077	
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25年4月1日 至平成25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	11,943	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	11,762	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	180	鑑定評価額	285	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,844			
物件管理等委託費	990			
公租公課	766			
水道光熱費	125			
修繕費	243			
保険料	30			
営業広告費等	175			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	17			
減価償却費	1,895			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,098			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR阪和線「美章園」駅から徒歩約3分に位置します。至近の「天王寺」「阿倍野」エリアでは再開発が進み、多くの商業ビルが立ち並ぶ、整備された街並みが形成されています。「美章園」駅は「天王寺」から一駅と、高い生活利便性と穏やかな住環境を同時に満たすことができるエリアであり、今後も安定した需要が望めます。オートロック、エレベーター内モニターを備え、安心して入居することができます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-114

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)	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
	(地番)	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25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)	58,812
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,207	
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	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25年4月1日 至平成25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	30,143		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	28,834		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,308		鑑定評価額	776
(B) 賃貸事業費用 小計	13,437			
物件管理等委託費	1,853			
公租公課	1,907			
水道光熱費	456			
修繕費	915			
保険料	71			
営業広告費等	822			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	52			
減価償却費	6,358			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,705			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約8分、京阪電鉄「中之島」駅から徒歩約4分に位置します。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。今後の開発により集積度の高まりが期待されるエリアです。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-116

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) 大阪府豊中市服部元町二丁目2番18	タイプ	ワンルーム
	(地番) 大阪府豊中市服部元町二丁目1番2	エリア	3大都市圏
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
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	352.75㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%	前所有者
建物	建築時期	平成17年12月5日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数
	延床面積	1,340.63㎡	賃貸可能面積
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1
信託期間満了日	平成28年2月28日	期末稼働率(%)	34
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		981.12㎡
マスターリース種別	バス・スルー型(注)		30,096
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25年4月1日 至平成25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	15,061	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25年9月30日
その他収入	13	鑑定評価額	368
(B) 賃貸事業費用 小計	6,487		
物件管理等委託費	1,069		
公租公課	989		
水道光熱費	256		
修繕費	-		
保険料	40		
営業広告費等	-		
信託報酬	600		
その他賃貸事業費用	17		
減価償却費	3,513		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,574		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、阪急宝塚線「服部」駅から徒歩約5分に位置します。「服部」駅から阪急「梅田」駅まで約15分と中心部への接近性に優れており、通勤・買い物等の利便性も良好です。また、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコンが標準設置されており、競争力の高い仕様となっております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括して賃貸されています。

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)	京都府京都市左京区下鴨西本町48番地 2 (住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	京都府京都市左京区下鴨西本町48番 2 他	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	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成22年7月1日	
	面積	234.53㎡	取得価格(百万円) 281	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成25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)	22,069
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,883	
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25年4月1日 至平成25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	11,387	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	10,997	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	389	鑑定評価額	273	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,854			
物件管理等委託費	952			
公租公課	605			
水道光熱費	456			
修繕費	138			
保険料	31			
営業広告費等	74			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	40			
減価償却費	1,955			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,532			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅から徒歩約13分に位置します。最寄駅の「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。周辺には、金閣寺や下鴨神社、平安神宮等の有名社寺、美術館や大学施設、多数の文化・学術関連施設が存し、市内屈指の文教地区です。設備はTVモニター付インターホン、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコン、オートロックシステム等を装備しています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-118

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(住居表示未実施地区)	タイプ エリア	ワンルーム 3大都市圏
	(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	特定資産の種類 取得年月日	信託受益権 平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円) 前所有者	583 プロスペクト・リート投資法人
	所有形態	所有権		
	面積	234.98㎡		
	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25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)	49,466
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,410	
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25年4月1日 至平成25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	25,000	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	23,585	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,415	鑑定評価額	634	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,874			
物件管理等委託費	1,732			
公租公課	1,504			
水道光熱費	1,090			
修繕費	1,232			
保険料	64			
営業広告費等	986			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	120			
減価償却費	4,142			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,126			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京阪電鉄京阪本線「五条」駅より徒歩約3分に位置します。JR「京都」駅へのアクセスが良好なため、交通利便性を重視する社会人、学生の需要が高いエリアです。周辺には、京都一の繁華街である「四条河原町エリア」が徒歩約10分にあり生活利便性も良好です。設備はTVモニター付インターホン、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコン、宅配ボックス、オートロックシステム等を装備しています。居室構成は、ワンルームを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-119 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) 大阪府吹田市広芝町18番31号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府吹田市広芝町18番地12	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	695.05m ²	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25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	3,485.92m ²	賃貸可能面積	2,623.86m ²
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	107,914
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	7,960	
信託期間満了日	-	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25年4月1日 至平成25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	57,703	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	52,759	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	4,943	鑑定評価額	1,480	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,587			
物件管理等委託費	3,073			
公租公課	3,051			
水道光熱費	1,504			
修繕費	2,270			
保険料	105			
営業広告費等	1,785			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	112			
減価償却費	12,684			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,116			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅から徒歩約7分に位置します。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。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。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-7-068

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)	岡山県岡山市北区昭和町11番17号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	岡山県岡山市昭和町19番、20番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月7日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,220
	所有形態	所有権	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
	面積	778.56㎡		
	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25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)	92,288
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,951	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	99.3%	
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25年4月1日 至平成25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	50,598	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	45,571	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	5,026	鑑定評価額	1,110	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,190			
物件管理等委託費	2,384			
公租公課	2,999			
水道光熱費	1,733			
修繕費	1,478			
保険料	108			
営業広告費等	1,196			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	33			
減価償却費	14,507			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,408			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR山陽本線「岡山」駅から徒歩約9分に位置します。「岡山駅西口」は「リットシティビル」や、駅東西の連絡通路、橋上駅舎など利便性が高いエリアです。周辺には、共同住宅・店舗等が立地しており商住混在地域です。「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。設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室大型鏡、温水洗浄便座等を標準装備しております。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-7-087

物件の名称：willDo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) 岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 岡山県岡山市大供三丁目1番103、1番105、1番106、1番144	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	
	取得年月日		信託受益権	
	取得価格(百万円)		平成20年5月28日	
	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	
所有形態	所有権			
面積	595.92㎡			
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25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)	83,826	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,627	
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25年4月1日 至平成25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	45,813	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	41,451	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	4,362	鑑定評価額	1,010	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,255			
物件管理等委託費	2,555			
公租公課	2,745			
水道光熱費	1,658			
修繕費	1,675			
保険料	104			
営業広告費等	920			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	131			
減価償却費	11,713			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,558			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR岡山」駅から徒歩約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。周辺には、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。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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。 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：0-9-053

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)	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	タイプ ワンルーム	
	(地番)	福岡県福岡市博多区中洲五丁目64番1、71番	エリア 政令指定都市等	
			特定資産の種類 信託受益権	
土地	取得年月日		平成19年5月1日	
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円) 2,460	
	所有形態	所有権	前所有者 合同会社Rブリッジ	
	面積	1,157.64㎡		
建物	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25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	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)	171,652	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,961	
信託期間満了日	平成29年5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	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25年4月1日 至平成25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	87,176	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	84,732	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,443	鑑定評価額	2,130	
(B) 賃貸事業費用 小計	41,480			
物件管理等委託費	5,044			
公租公課	5,479			
水道光熱費	1,017			
修繕費	5,217			
保険料	208			
営業広告費等	3,371			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,108			
減価償却費	19,282			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	45,696			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄空港・箱崎線「中洲川端」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅より博多中心部へ約2分程度と良好なアクセスを有しています。周辺には、昭和通り沿いに中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在した商業地域で、生活利便性に大変優れた物件です。居室構成は、1K・1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</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-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
建物	建築時期	平成元年11月1日	賃貸借の概況(平成25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	64
	延床面積	5,668.09㎡	賃貸可能面積	4,637.08㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	88,701
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,851	
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25年4月1日 至平成25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	46,420	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	42,858	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,561	鑑定評価額	700	
(B) 賃貸事業費用 小計	27,307			
物件管理等委託費	4,302			
公租公課	3,382			
水道光熱費	1,768			
修繕費	8,326			
保険料	163			
営業広告費等	3,153			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	237			
減価償却費	4,973			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,112			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅から徒歩約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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-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)	宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	タイプ	ファミリー
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	宮城県仙台市青葉区北根三丁目113番 5	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	396
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	面積	1,200.24㎡		
	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25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)	35,211
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,654	
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	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	18,083	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	17,149	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	933	鑑定評価額	246	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,178			
物件管理等委託費	1,077			
公租公課	1,059			
水道光熱費	285			
修繕費	1,702			
保険料	65			
営業広告費等	431			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	655			
減価償却費	4,150			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,904			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「黒松」駅から徒歩約10分に位置します。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した閑静な住宅地域です。周辺には、台原森林公園、水の森公園等もあり、居住環境も良好です。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-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
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目16番7、16番9	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	近隣商業地域、 第2種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	550
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	面積	1,371.85㎡		
	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25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)	42,649
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,675	
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	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	22,854	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,992	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,862	鑑定評価額	352	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,328			
物件管理等委託費	1,313			
公租公課	1,677			
水道光熱費	1,528			
修繕費	2,102			
保険料	86			
営業広告費等	366			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	254			
減価償却費	5,249			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	9,526			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR仙山線「東照宮」駅から徒歩約11分に位置します。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。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-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) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番 3	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	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	取得価格(百万円)	355	
	面積	前所有者	有限会社NANBUBIJIN	
建物	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
	建築時期	平成元年7月11日	賃貸借の概況(平成25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	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)	32,160
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,521	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	96.9%	
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	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	16,873	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	15,472	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,400	鑑定評価額	277	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,907			
物件管理等委託費	1,060			
公租公課	1,247			
水道光熱費	928			
修繕費	3,956			
保険料	61			
営業広告費等	574			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	393			
減価償却費	2,933			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,966			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「長町南」駅から徒歩約14分に位置します。周辺には、大型商業施設が存在し、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。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-004

物件の名称：willDo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
土地	用途地域	商業地域、工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	998.19㎡	取得価格(百万円)	364
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード6
建物	建築時期	平成17年6月10日	賃貸借の概況(平成25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)	31,347
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,675	
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	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	16,858	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	15,594	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,264	鑑定評価額	345	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,434			
物件管理等委託費	969			
公租公課	1,238			
水道光熱費	788			
修繕費	320			
保険料	41			
営業広告費等	238			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	25			
減価償却費	3,812			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,423			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約5分に位置します。「陸前高砂」駅から仙台中心街まではJR仙石線にて約15分であり、仙台港、中央卸売市場、東北厚生年金病院などへも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-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
土地	用途地域	近隣商業地域	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	476.23㎡	取得価格(百万円)	159
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
建物	建築時期	平成7年4月24日	賃貸借の概況(平成25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)	22,624
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)	3,358	
信託期間満了日	平成32年3月31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	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	12,538	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	11,521	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,016	鑑定評価額	163	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,819			
物件管理等委託費	950			
公租公課	988			
水道光熱費	661			
修繕費	309			
保険料	40			
営業広告費等	-			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	182			
減価償却費	1,186			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,718			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅より「仙台」駅まで所要時間約11分と交通利便性が高く、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。交通・生活利便性の高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。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-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、1番15	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	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成22年7月1日	
	面積	1,794.83㎡	取得価格(百万円) 558	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成7年2月20日	賃貸借の概況(平成25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)	56,357
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)	15,335	
信託期間満了日	平成32年3月31日	期末稼働率(%)	86.6%	
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	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
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25年4月1日 至平成25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	29,881	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	28,126	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,754	鑑定評価額	646	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,860			
物件管理等委託費	1,529			
公租公課	2,738			
水道光熱費	1,771			
修繕費	993			
保険料	106			
営業広告費等	376			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	302			
減価償却費	4,543			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,020			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約5分に位置します。「陸前高砂」駅から仙台中心街まではJR仙石線で約15分で、仙台港、中央卸売市場、東北厚生年金病院などへも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。居室構成は、3LDKと事務所を中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-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)	新潟県新潟市中央区笹口3番13号	タイプ	ファミリー
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	新潟県新潟市中央区笹口220番1、220番2、220番3、221番1、249番1、249番2、414番、445番	特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成19年6月28日
	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	1,060
	所有形態	所有権	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
	面積	2,757.50㎡		
	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25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)	109,594
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,939	
信託期間満了日	平成29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	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25年4月1日 至平成25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	56,411	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	52,820	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,590	鑑定評価額	810	
(B) 賃貸事業費用 小計	34,960			
物件管理等委託費	4,606			
公租公課	5,645			
水道光熱費	1,190			
修繕費	5,604			
保険料	246			
営業広告費等	954			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	3,137			
減価償却費	12,824			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,451			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR信越本線「新潟」駅から徒歩約12分に位置します。「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、店舗等が建ち並ぶ地域です。万代橋周辺には総合デパートやシティホテル、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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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-4-005 物件の名称：ジョアンマンション

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)	群馬県前橋市小相木町287番	タイプ	ファミリー
	(地番)	群馬県前橋市小相木町字堰向287番、 288番1、285番3	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	準工業地域、 第1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	2,630.32㎡	取得価格(百万円)	556
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード1
建物	建築時期	平成4年2月22日	賃貸借の概況(平成25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)	48,318
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,442	
信託期間満了日	平成28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25年4月1日 至平成25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	25,116	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	22,754	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,361	鑑定評価額	357	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,967			
物件管理等委託費	2,586			
公租公課	2,330			
水道光熱費	426			
修繕費	5,196			
保険料	123			
営業広告費等	1,160			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	685			
減価償却費	5,708			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,148			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR両毛線「新前橋」駅から徒歩約15分に位置します。関越自動車道前橋ICに近く、県内主要幹線道路が整備されています。高崎駅及び前橋駅周辺の商業地域にも近接している利便性の高い地域であることから幅広いテナントの需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-006

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)	埼玉県入間市河原町1番3号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	埼玉県入間市河原町1503番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,517
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	面積	1,725.19㎡		
	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25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)	121,755
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	59,990	
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25年4月1日 至平成25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	66,664	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	59,958	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	6,705	鑑定評価額	1,470	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,164			
物件管理等委託費	4,323			
公租公課	2,738			
水道光熱費	6,082			
修繕費	1,361			
保険料	153			
営業広告費等	721			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	169			
減価償却費	8,913			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	41,499			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、西武池袋線「入間市」駅から徒歩約1分に位置します。「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅で、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。入間市駅南口ロータリーに面した立地で、1、2階にはコンビニエンスストアや銀行等が入居しております。周辺には、大型アウトレットモールが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あることから、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-007

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) 埼玉県入間市河原町15番11号	タイプ	ファミリー
	(地番) 埼玉県入間市河原町1315番2	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
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	2,205.78㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/80%	前所有者
建物	建築時期	昭和63年3月23日	賃貸借の概況(平成25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
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数
	延床面積	4,504.84㎡	賃貸可能面積
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,172
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25年4月1日 至平成25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	29,278	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	27,091	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	2,186	鑑定評価額	606
(B) 賃貸事業費用 小計	15,555		
物件管理等委託費	2,691		
公租公課	2,458		
水道光熱費	1,039		
修繕費	1,518		
保険料	111		
営業広告費等	409		
信託報酬	1,250		
その他賃貸事業費用	113		
減価償却費	5,962		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,722		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、西武池袋線「入間市」駅から徒歩約4分に位置します。「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅で、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。周辺には、大型アウトレットモールが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あることから、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>			
特記事項			
<p>本物件は、入間都市計画事業入間市駅北口土地区画整理事業施行地区内に所在しており、平成24年3月30日付けで仮換地指定通知を受けております(仮換地指定の効力発生日は未定)。換地処分により、本物件の土地面積は、現在の面積より131.22㎡増加し、2,337㎡となる予定です。</p>			

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
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	5,604.96㎡	取得価格(百万円)	1,554
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
建物	建築時期	平成9年11月27日	賃貸借の概況(平成25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)	129,904
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,346	
信託期間満了日	平成27年12月31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			
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25年4月1日 至平成25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	69,507	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	64,129	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	5,377	鑑定評価額	1,590	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,752			
物件管理等委託費	4,052			
公租公課	4,269			
水道光熱費	886			
修繕費	5,756			
保険料	197			
営業広告費等	1,835			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	643			
減価償却費	8,361			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,754			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR宇都宮線「土呂」駅から徒歩約6分に位置します。「土呂」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。周辺には、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。南側前面には土呂中央公園が広がり、眺望・開放感に優れています。4棟で構成され、敷地内には専用駐車場61台と、1階共用部分にキッズルームを備えています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-009

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	
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17年12月15日	
	面積	247.13㎡(注)	取得価格(百万円) 441	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者 有限会社TENRANZAN	
建物	建築時期	平成12年3月15日	賃貸借の概況(平成25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)	34,491
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,382	
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25年4月1日 至平成25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	18,368	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	17,174	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,193	鑑定評価額	437	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,919			
物件管理等委託費	1,289			
公租公課	1,098			
水道光熱費	359			
修繕費	596			
保険料	45			
営業広告費等	235			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	310			
減価償却費	3,235			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,448			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北・高崎・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩約2分に位置します。周辺には、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あることから、幅広い社会人世帯の需要が見込まれます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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
土地	用途地域	準住居地域	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17年12月15日
	面積	1,194.21㎡	取得価格(百万円)	752
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード4
建物	建築時期	昭和63年2月29日	賃貸借の概況(平成25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(注)	29
	延床面積	2,241.04㎡	賃貸可能面積(注)	1,951.89㎡
	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)	56,284
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,881	
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25年4月1日 至平成25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	28,200	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	26,982	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,218	鑑定評価額	623	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,113			
物件管理等委託費	1,856			
公租公課	1,523			
水道光熱費	580			
修繕費	298			
保険料	65			
営業広告費等	736			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	36			
減価償却費	3,266			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,087			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約5分に位置します。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」があることや、住戸の大半が南向きで生活環境、日照条件も良好であることから、高い需要があります。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 管理室の一部を専有部に変更したため、平成25年9月9日より賃貸可能面積を1,918.31㎡から1,951.89㎡に、賃貸可能戸数を28戸から29戸にそれぞれ変更しております。

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)	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番2、5番13、5番14	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	636
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	面積	1,303.22㎡		
	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25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)	49,685
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,291	
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25年4月1日 至平成25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	25,710	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	24,185	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,524	鑑定評価額	557	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,279			
物件管理等委託費	1,848			
公租公課	1,626			
水道光熱費	440			
修繕費	3,831			
保険料	68			
営業広告費等	836			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	257			
減価償却費	3,668			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,431			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東武スカイツリーライン「竹ノ塚」駅から徒歩約12分に位置します。「竹ノ塚」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その他、飲食店、物販店などが集積しています。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。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。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-013 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) 東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都板橋区小茂根一丁目186番2、186番4	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	449.06㎡	358	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	有限会社TENRANZAN	
建物	建築時期	昭和60年10月17日	賃貸借の概況(平成25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)	27,396
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,349	
信託期間満了日	平成27年12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	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25年4月1日 至平成25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	14,431	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	14,018	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	413	鑑定評価額	353	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,124			
物件管理等委託費	1,113			
公租公課	691			
水道光熱費	157			
修繕費	294			
保険料	35			
営業広告費等	194			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,888			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,307			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅から徒歩約4分に位置します。周辺には、ロードサイド店舗や店舗付き共同住宅等が立ち並び、商業地域と住宅地域の混在となっています。都心に勤務するファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-014

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)	東京都北区堀船一丁目26番14号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都北区堀船一丁目26番1	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	587
			前所有者	有限会社TENRANZAN
	所有形態	所有権(敷地権)		
	面積	989.43㎡		
	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25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)	42,436
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,953	
信託期間満了日	平成27年12月31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	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25年4月1日 至平成25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	21,722	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	21,068	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	653	鑑定評価額	555	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,697			
物件管理等委託費	1,419			
公租公課	1,058			
水道光熱費	357			
修繕費	1,882			
保険料	54			
営業広告費等	588			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	524			
減価償却費	3,062			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,024			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩約8分に位置します。「王子」駅から都心部まで約15分程度であることから都心接近性に優れております。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ることや、「飛鳥山公園」があることから生活利便性に優れております。そのため都心部に勤務する幅広いファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-015 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)	東京都北区王子五丁目10番3号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都北区王子五丁目9番28	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	347
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード1
	面積	210.88㎡		
	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25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)	31,340
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,514	
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	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25年4月1日 至平成25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	16,510	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	15,537	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	972	鑑定評価額	383	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,414			
物件管理等委託費	1,245			
公租公課	716			
水道光熱費	221			
修繕費	1,238			
保険料	30			
営業広告費等	418			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	412			
減価償却費	2,380			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,096			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩約1分に位置します。「王子神谷」駅に近く、交通利便性を重視するテナントの需要が見込まれます。周辺には、店舗や店舗付の共同住宅が多く立ち並び生活利便性も良好な地域です。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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) 東京都荒川区南千住五丁目11番3号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都荒川区南千住五丁目94番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	301.26㎡	取得価格(百万円)	360
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%、300%/80%	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
建物	建築時期	平成2年10月16日	賃貸借の概況(平成25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)	31,032
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,836	
信託期間満了日	-	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25年4月1日 至平成25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	16,340	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	15,538	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	802	鑑定評価額	356	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,177			
物件管理等委託費	1,269			
公租公課	858			
水道光熱費	224			
修繕費	1,226			
保険料	50			
営業広告費等	513			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	18			
減価償却費	3,016			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,162			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩約6分に位置します。JR東日本の常磐線、首都圏新都市鉄道のつくばエクスプレスの路線が乗り入れ可能で、交通利便性は良好です。周辺には、商店街、スーパー等の商業施設が存在し、生活利便性が良好です。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-017 物件の名称：willDo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) 東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都世田谷区等々力四丁目60番5、60番13	エリア	東京都心7区
土地	用途地域	近隣商業地域	取得年月日
	取得価格(百万円)	1,764	特定資産の種類
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	886.00㎡	前所有者
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
建物	建築時期	平成8年10月31日	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数
	延床面積	2,553.49㎡	賃貸可能面積
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	28,363
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25年4月1日 至平成25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	49,232	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	46,810	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	2,422	鑑定評価額	1,470
(B) 賃貸事業費用 小計	15,400		
物件管理等委託費	2,305		
公租公課	2,450		
水道光熱費	491		
修繕費	1,533		
保険料	82		
営業広告費等	554		
信託報酬	750		
その他賃貸事業費用	32		
減価償却費	7,200		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,832		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、東急大井町線「等々力」駅から徒歩約4分に位置します。「等々力」駅からは、渋谷、横浜まで共に約30分程度でアクセスが可能で、二子玉川や自由が丘等の都心エリアに隣接しており、交通利便性に優れています。周辺には、緑も比較的多くあり、ファミリー世帯に適した住環境です。駅近ながら閑静な住宅街です。近隣にはコンビニエンスストア、駅前には買い物施設があり、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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：F-4-018

物件の名称：シエモア桜ヶ丘

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)	東京都多摩市関戸三丁目14番地の8	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都多摩市関戸三丁目14番6、14番8、14番9、14番10、14番11、14番14、14番15	エリア	3大都市圏
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	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	803.38㎡(注)	取得価格(百万円)	609
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、80%/40%	前所有者	有限会社リプラスロード4
建物	建築時期	平成元年3月15日	賃貸借の概況(平成25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)	43,776
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	28,368	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	91.0%	
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25年4月1日 至平成25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	23,051	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	21,897	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,153	鑑定評価額	546	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,045			
物件管理等委託費	1,528			
公租公課	1,349			
水道光熱費	251			
修繕費	2,172			
保険料	52			
営業広告費等	637			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	70			
減価償却費	3,233			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,006			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩約8分に位置します。同駅は、特急の停車駅であり、「新宿」駅までは約27分と郊外に位置するものの交通利便性が良好です。多摩ニュータウンの開発に伴う道路が整備され、整然と区画された住宅地が形成されており、駅周辺には百貨店、大型スーパー及び商店街が集積していることから生活利便性の高い地域で、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。都心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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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)	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	タイプ	ファミリー
	(地番)	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目26番1	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(敷地権)	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	4,556.00㎡	取得価格(百万円)	2,152
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	有限会社MASUMI
建物	建築時期	平成11年2月18日	賃貸借の概況(平成25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)	204,888
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	27,968	
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	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25年4月1日 至平成25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	106,285		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	100,213		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	6,071		鑑定評価額	2,220
(B) 賃貸事業費用 小計	59,781			
物件管理等委託費	10,298			
公租公課	8,417			
水道光熱費	-			
修繕費	7,465			
保険料	320			
営業広告費等	3,283			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	5,277			
減価償却費	23,968			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	46,504			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、総武線「西千葉」駅から徒歩約11分に位置します。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ニートを中心として京葉工業地帯の一角を担っています。周辺には、行政主導の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、このうち140戸の信託財産とする信託受益権を取得しています。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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-020

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)	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	タイプ	ファミリー
	(地番)	千葉県習志野市津田沼四丁目56番1、56番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1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18年6月22日
	面積	1,133.87㎡	取得価格(百万円)	352
	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・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成元年3月31日	賃貸借の概況(平成25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	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)	22,836
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	315	
信託期間満了日	平成28年6月30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(注)			
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25年4月1日 至平成25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	12,478	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	11,527	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	951	鑑定評価額	316	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,812			
物件管理等委託費	790			
公租公課	858			
水道光熱費	99			
修繕費	787			
保険料	42			
営業広告費等	459			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	84			
減価償却費	1,941			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,666			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京成本線「津田沼」駅から徒歩約6分に位置します。車での移動も、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。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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件は、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、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)	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号	タイプ ファミリー	
	(地番)	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目 4918番3、4922番1、4922番2、4924番	エリア 3大都市圏	
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17年12月15日	
	面積	987.28㎡	取得価格(百万円) 453	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者 有限会社DEWAZAKURA	
建物	建築時期	昭和62年9月9日	賃貸借の概況(平成25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)	38,276
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,510	
信託期間満了日	平成27年12月31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	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25年4月1日 至平成25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	19,788	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	18,996	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	791	鑑定評価額	431	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,787			
物件管理等委託費	1,329			
公租公課	1,000			
水道光熱費	425			
修繕費	1,575			
保険料	46			
営業広告費等	252			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	1,375			
減価償却費	3,081			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,000			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅から徒歩約10分に位置します。「茅ヶ崎」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。周辺には、主に戸建住宅の集中する閑静な住環境ながら、ロードサイドには商業施設が多く、生活利便性の良好な地域となっています。居室構成は、3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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)	神奈川県平塚市浅間町6番19号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	神奈川県平塚市浅間町6番5	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年8月23日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	477
	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	738.98㎡		
	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25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)	32,088
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,380	
信託期間満了日	平成28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			
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25年4月1日 至平成25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	17,360	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	15,203	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,156	鑑定評価額	334	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,014			
物件管理等委託費	1,218			
公租公課	1,048			
水道光熱費	334			
修繕費	3,189			
保険料	50			
営業広告費等	759			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	81			
減価償却費	3,581			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	6,346			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線「平塚」駅から徒歩約14分に位置します。周辺には、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等が混在しています。平塚駅北側には、大型スーパーや繁華性の高い商店街があり、市役所等の公共施設も集積していることから利便性の高い地域です。東京都心や横浜への通勤者のほか、周辺に立地する工場への勤務者等による幅広い需要が見込まれます。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-029

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)	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号	タイプ	ファミリー
	(地番)	千葉県船橋市東中山二丁目111番1、111番2	エリア	3大都市圏
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	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18年10月5日
	面積	7,468.32㎡(注) (敷地権割合 601,136/1,449,631)	取得価格(百万円)	1,371
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社MASUMI
建物	建築時期	平成12年2月14日	賃貸借の概況(平成25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)	133,176
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	20,535	
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25年4月1日 至平成25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	70,747	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	64,982	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	5,765	鑑定評価額	1,500	
(B) 賃貸事業費用 小計	32,845			
物件管理等委託費	6,342			
公租公課	4,818			
水道光熱費	-			
修繕費	4,886			
保険料	184			
営業広告費等	1,988			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,185			
減価償却費	12,690			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	37,902			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京成本線「東中山」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、大規模マンションのほか戸建住宅等も存する閑静な住宅地域です。東京都心部への近接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、安定的な需要が見込まれます。本物件は、分譲用として開発されたグレードの高い191戸のマンションです。本投資法人は、このうち76戸の信託財産とする信託受益権を取得しております。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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) 東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都葛飾区東金町二丁目439番、440番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	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	
	取得価格(百万円)	取得価格(百万円)	484	
	所有形態	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			
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25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)	31,125
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,699	
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25年4月1日	価格時点	平成19年3月1日	
	至平成25年9月30日	鑑定評価額	484	
(A) 賃貸事業収益 小計	16,024	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	15,219	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	804	鑑定評価額	388	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,848			
物件管理等委託費	1,109			
公租公課	995			
水道光熱費	221			
修繕費	1,112			
保険料	42			
営業広告費等	513			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	2,103			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	9,175			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR常磐線「金町」駅から徒歩約8分に位置します。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容易です。居室構成は3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-035

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)	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都世田谷区南烏山三丁目844番2、850番3	エリア	東京都心7区
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19年6月28日
	面積	1,087.08㎡	取得価格(百万円)	662
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	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
	建築時期	昭和63年3月11日	賃貸借の概況(平成25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	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)	40,572
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,530	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	95.5%	
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25年4月1日 至平成25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	21,852	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,691	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,161	鑑定評価額	567	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,944			
物件管理等委託費	1,284			
公租公課	1,036			
水道光熱費	382			
修繕費	107			
保険料	42			
営業広告費等	384			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	23			
減価償却費	1,932			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,907			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王線「芦花公園」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約19分と都心部へのアクセスが良好です。周辺には、一般住宅・共同住宅が建ち並び住宅地域を形成しており、住環境の整った賃貸マンションの需要は、都心部に通勤するファミリー層が中心となります。居室構成は3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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) 東京都江戸川区平井七丁目32番12号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都江戸川区平井七丁目1218番2	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	324
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード3
	面積	410.15㎡		
	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25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)	25,140
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,652	
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25年4月1日 至平成25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	13,363	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	12,330	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,033	鑑定評価額	283	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,798			
物件管理等委託費	1,034			
公租公課	717			
水道光熱費	307			
修繕費	1,417			
保険料	29			
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	2,172			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,564			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「平井」駅から徒歩約14分に位置します。「平井」駅からは、「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す。徒歩約2分の位置には「平井」駅に接続する都営バス「平井七丁目」バス停があります。周辺には、戸建住宅・共同住宅・小規模作業所などが混在しています。居室構成は2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-038

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)	東京都文京区春日二丁目12番12号	タイプ ファミリー	
	(地番)	東京都文京区春日二丁目80番1、 80番2、80番3、81番1、81番2、 82番1、82番2、83番4、83番5	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、 第1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19年11月7日	
	面積	1,125.58㎡	取得価格(百万円) 3,115	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%、200%/60%	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	
建物	建築時期	平成3年7月5日	賃貸借の概況(平成25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(注)	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)	155,641
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等(千円)	32,575	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	99.1%	
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25年4月1日 至平成25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	81,061	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	76,639	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	4,421	鑑定評価額	2,130	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,925			
物件管理等委託費	5,398			
公租公課	5,209			
水道光熱費	849			
修繕費	2,884			
保険料	199			
営業広告費等	1,548			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	69			
減価償却費	8,165			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	56,136			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から徒歩約9分に位置します。「茗荷谷」駅から、「東京」駅まで約11分、沿線上の「大手町」駅、「銀座」駅、「霞ヶ関」駅等都心中心部へのアクセスは良好です。周辺は、進学校などを有する文教地区でファミリー向けの住宅需要が高く、天然温泉、ホテル、アトラクション施設等を有する「東京ドームシティ」もあり、生活利便性の高い地域です。事務所を併設しており、住宅部分は日照、眺望も良好で、快適な住空間が確保されています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注)事務所の間仕切り壁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：THE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)	東京都渋谷区上原二丁目33番2号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都渋谷区上原二丁目1213番2、1215番9、17、18、19、20	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25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)	73,155
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,728	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	90.9%	
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	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25年4月1日 至平成25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	40,905	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	39,594	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,310	鑑定評価額	1,210	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,840			
物件管理等委託費	1,948			
公租公課	2,156			
水道光熱費	418			
修繕費	938			
保険料	71			
営業広告費等	791			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	93			
減価償却費	4,821			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,065			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、小田急小田原線「東北沢」駅から徒歩約7分、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩約9分、京王井の頭線「池ノ上」駅から徒歩約10分に位置します。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ます。周辺には、駒場公園や閑静な住宅街が形成されている等、居住環境は良好です。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。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-040

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)	東京都渋谷区上原二丁目3番7号	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都渋谷区上原二丁目1139番3他12筆	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年3月25日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	1,180
	所有形態	所有権	前所有者	インヴィンシブル投資法人
	面積	638.05㎡		
	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25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)	80,754
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	14,038	
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25年4月1日 至平成25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	40,227	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	38,278	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,949	鑑定評価額	1,230	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,055			
物件管理等委託費	2,329			
公租公課	1,885			
水道光熱費	297			
修繕費	523			
保険料	62			
営業広告費等	1,632			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	44			
減価償却費	3,680			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,172			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約7分で、通勤利便性は高く、周辺には、古くからの閑静な住宅地域が広がり良好な住環境が形成されています。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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-044

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) 東京都中央区日本橋小網町17番17号	タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都中央区日本橋小網町17番14他	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
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	273.37㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%	前所有者
	建築時期	平成19年3月13日	賃賃借の概況(平成25年9月30日現在)
建物	用途	共同住宅	テナント総数
	所有形態	所有権	賃賃可能戸数
	延床面積	1,707.50㎡	賃賃可能面積
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1
信託期間満了日	平成29年4月30日	期末稼働率(%)	37
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		1,364.02㎡
マスターリース種別	バス・スルー型		60,291
P M会社	清水総合開発株式会社		7,953
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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成22年7月1日
		鑑定評価額	840
(A) 賃賃事業収益 小計	31,449	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	29,661	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,788	鑑定評価額	945
(B) 賃賃事業費用 小計	13,027		
物件管理等委託費	1,506		
公租公課	1,625		
水道光熱費	366		
修繕費	694		
保険料	58		
営業広告費等	1,010		
信託報酬	1,000		
その他賃賃事業費用	180		
減価償却費	6,584		
(C) 賃賃事業損益 = (A) - (B)	18,422		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約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。周辺には、人形町を中心とした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。居室構成は、1K・1LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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) 東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号	タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都渋谷区恵比寿二丁目50番1他	エリア	東京都心7区
土地	用途地域	特定資産の種類	不動産
	近隣商業地域、 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	取得価格(百万円)	2,060
	面積	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	790.18㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)		
	400%/80%、 300%/60%、400%/60%		
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
	用途	テナント総数	1
	所有形態	賃貸可能戸数	51
	延床面積	賃貸可能面積	2,755.28㎡
	構造/階数	年額賃料(共益費他含む)(千円)	134,478
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	26,214
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	98.7%
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25年4月1日 至平成25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	68,639	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	66,625	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	2,014	鑑定評価額	2,270
(B) 賃貸事業費用 小計	18,894		
物件管理等委託費	3,518		
公租公課	3,182		
水道光熱費	573		
修繕費	823		
保険料	106		
営業広告費等	1,653		
信託報酬	-		
その他賃貸事業費用	276		
減価償却費	8,760		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,745		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、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分に位置します。「広尾」駅周辺には古くからの高級住宅街が、「恵比寿」駅周辺には商業施設が集積しており人気の高いエリアです。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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)	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都渋谷区道玄坂一丁目27番2他	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22年7月1日
	面積	274.24㎡	取得価格(百万円)	1,590
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
建物	建築時期	平成17年2月23日	賃貸借の概況(平成25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)	107,280
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,313	
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	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25年4月1日 至平成25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	54,571	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	52,558	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,012	鑑定評価額	1,700	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,944			
物件管理等委託費	2,720			
公租公課	2,830			
水道光熱費	618			
修繕費	635			
保険料	90			
営業広告費等	1,610			
信託報酬	1,031			
その他賃貸事業費用	57			
減価償却費	5,350			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,627			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR線・京王電鉄井の頭線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約6分に位置します。「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良好で安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1LDKから3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-047

物件の名称：プロスペクト・グラサ広尾

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) 東京都渋谷区広尾一丁目10番6号	タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都渋谷区広尾一丁目69番1	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
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	803.31㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者
建物	建築時期	平成17年11月11日	賃貸借の概況(平成25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
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数
	延床面積	4,716.05㎡	賃貸可能面積
	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)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	225,592
信託期間満了日	平成28年2月14日	期末稼働率(%)	37,216
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		98.5%
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25年4月1日 至 平成25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	111,159	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	108,678	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	2,481	鑑定評価額	3,590
(B) 賃貸事業費用 小計	42,077		
物件管理等委託費	5,617		
公租公課	5,030		
水道光熱費	966		
修繕費	1,834		
保険料	191		
営業広告費等	3,291		
信託報酬	1,950		
その他賃貸事業費用	353		
減価償却費	22,842		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	69,082		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約8分、JR山手線「恵比寿」駅から徒歩約9分に位置します。「広尾」駅周辺には古くからの高級住宅街が、「恵比寿」駅周辺には商業施設が集積しており、人気の高いエリアです。居室構成は、1DK・1LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：F-4-048

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)	東京都渋谷区本町一丁目 5 番17号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都渋谷区本町一丁目 5 番25他	エリア	東京都心 7 区
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	586.68㎡	取得価格(百万円)	518
	容積率 / 建ぺい率 (用途地域指定)	300% / 60%	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 2 月 6 日	賃貸借の概況(平成25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	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)	38,064
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,257	
信託期間満了日	平成27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			
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25年 4 月 1 日 至 平成25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	19,188		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	18,399		価格時点	平成25年 9 月30日
その他収入	788		鑑定評価額	530
(B) 賃貸事業費用 小計	7,069			
物件管理等委託費	1,423			
公租公課	964			
水道光熱費	229			
修繕費	686			
保険料	34			
営業広告費等	685			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	64			
減価償却費	1,980			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,119			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王新線「初台」駅から徒歩約 3 分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約 2 分と交通利便性の良好な場所にあります。周辺には、戸建、共同住宅が混在しており、都心にありながら閑静な住宅街です。居室構成は、1Rを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-049

物件の名称：プロスペクト西巢鴨

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)	東京都北区滝野川五丁目6番5号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都北区滝野川五丁目6番18	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,110
	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	368.15㎡		
	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25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)	71,907
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,020	
信託期間満了日	平成29年3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	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25年4月1日 至平成25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	35,612		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	34,194		価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,418		鑑定評価額	1,120
(B) 賃貸事業費用 小計	16,466			
物件管理等委託費	1,873			
公租公課	2,183			
水道光熱費	549			
修繕費	1,876			
保険料	80			
営業広告費等	1,740			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	361			
減価償却費	6,800			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,146			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩約4分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩約10分に位置します。都営地下鉄三田線「西巢鴨」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。居室構成は、2DK・2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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-4-050

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) 東京都荒川区町屋三丁目23番20号	タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都荒川区町屋三丁目1504番15	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
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	251.44㎡	平成22年7月1日
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	取得価格(百万円)
建物	建築時期	平成18年8月9日	前所有者
	用途	共同住宅	プロスペクト・リート投資法人
	所有形態	所有権	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	延床面積	1,256.34㎡	テナント総数
	構造/階数	RC陸屋根13階建	賃貸借可能戸数
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	21
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	賃貸借可能面積	1,177.71㎡
マスターリース種別	バス・スルー型	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,342
P M会社	清水総合開発株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,819
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25年4月1日 至平成25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	18,790	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	17,569	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	1,221	鑑定評価額	491
(B) 賃貸事業費用 小計	10,716		
物件管理等委託費	1,405		
公租公課	1,171		
水道光熱費	392		
修繕費	1,096		
保険料	48		
営業広告費等	735		
信託報酬	1,000		
その他賃貸事業費用	23		
減価償却費	4,843		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,074		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約10分に位置します。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。周辺には、駅からの商店街通りなど生活利便施設に恵まれています。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：F-4-051

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) 東京都江東区清澄一丁目5番18号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都江東区清澄一丁目3番2	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	2,630
	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	1,586.77㎡		
	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25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)	185,772
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	22,650	
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	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25年4月1日 至平成25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	97,550	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	89,527	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	8,022	鑑定評価額	2,750	
(B) 賃貸事業費用 小計	36,568			
物件管理等委託費	4,995			
公租公課	5,780			
水道光熱費	1,231			
修繕費	3,092			
保険料	195			
営業広告費等	4,158			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	468			
減価償却費	16,646			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	60,981			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。「大手町」駅まで約7分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、同駅の西方の高層共同住宅や配送センター・事務所・工場等も混在する地域で、従来の倉庫・工場用地としての利用中心から、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ります。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-052

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) 東京都江東区森下二丁目16番10号	タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都江東区森下二丁目4番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	特定資産の種類
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	736.43㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、 300%/60%	前所有者
	建築時期	平成18年1月10日	1,260
建物	用途	共同住宅	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)
	所有形態	所有権	テナント総数
	延床面積	2,985.47㎡	1
	構造/階数	RC陸屋根9階建	賃貸可能戸数
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸可能面積
信託期間満了日	平成28年2月22日	年額賃料(共益費他含む)(千円)	89,460
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅	敷金・保証金等(千円)	10,028
マスターリース種別	バス・スルー型	期末稼働率(%)	98.0%
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25年4月1日 至平成25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	46,148	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	43,994	価格時点	平成25年9月30日
その他収入	2,153	鑑定評価額	1,340
(B) 賃貸事業費用 小計	18,457		
物件管理等委託費	2,548		
公租公課	2,506		
水道光熱費	661		
修繕費	1,486		
保険料	87		
営業広告費等	1,308		
信託報酬	646		
その他賃貸事業費用	275		
減価償却費	8,937		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,690		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅から徒歩約1分に位置します。周辺には、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。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：F-4-053

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) 東京都江東区大島一丁目5番1号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都江東区大島一丁目221番85他	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	1,110
	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	772.00㎡		
	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25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)	82,656
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,044	
信託期間満了日	平成27年3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	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25年4月1日 至平成25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	44,758	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	41,647	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,111	鑑定評価額	1,310	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,380			
物件管理等委託費	2,433			
公租公課	2,132			
水道光熱費	390			
修繕費	1,318			
保険料	313			
営業広告費等	1,868			
信託報酬	550			
その他賃貸事業費用	291			
減価償却費	9,082			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,378			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、都営新宿線「西大島」駅から徒歩約6分に位置します。「西大島」駅から「市ヶ谷」駅まで都営新宿線で約17分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、高級高層分譲マンション「ザ・ガーデンタワーズ」や、一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。生活利便性・住環境ともに良好であるため、都心通勤者や若年単身者による賃貸住宅需要が高い地域です。居室構成は、1DK～2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-054

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) 東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都葛飾区東新小岩三丁目551番1他	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	3,092.58㎡	1,700	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・200%/60%	プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成3年5月22日	賃貸借の概況(平成25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)	148,019
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	29,429	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	92.3%	
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25年4月1日 至平成25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	83,072	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	76,245	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	6,826	鑑定評価額	1,740	
(B) 賃貸事業費用 小計	32,440			
物件管理等委託費	6,603			
公租公課	6,305			
水道光熱費	3,908			
修繕費	1,563			
保険料	254			
営業広告費等	1,447			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	124			
減価償却費	12,233			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	50,631			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「新小岩」駅から徒歩約8分に位置します。都心部へのアクセスはJR総武線快速で「東京」駅まで約14分と優れています。周辺には、中高層店舗併用共同住宅、ロードサイド店舗等が建ち並んでおり、駅周辺の商業施設もあり生活利便性に優れています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-055

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)	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都豊島区南大塚三丁目41番1他	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	805
	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	474.55㎡		
	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25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)	65,745
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	17,653	
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	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25年4月1日 至平成25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	32,841	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	31,580	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,261	鑑定評価額	844	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,297			
物件管理等委託費	2,703			
公租公課	1,876			
水道光熱費	631			
修繕費	1,128			
保険料	79			
営業広告費等	896			
信託報酬	938			
その他賃貸事業費用	112			
減価償却費	4,929			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,544			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分に位置します。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分と良好です。周辺には、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、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。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-056

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)	東京都大田区西六郷四丁目13番7号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都大田区西六郷四丁目44番4他	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	工業地域	取得価格(百万円)	1,012
	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	1,666.28㎡		
	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25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)	86,982
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	12,020	
信託期間満了日	-	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25年4月1日 至平成25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	46,706	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	43,192	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,514	鑑定評価額	1,070	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,220			
物件管理等委託費	3,774			
公租公課	2,746			
水道光熱費	403			
修繕費	1,812			
保険料	118			
営業広告費等	969			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	159			
減価償却費	6,238			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,486			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京浜急行線「六郷土手」駅から徒歩約3分に位置します。都心へのアクセスは、同駅から途中乗り換えで「品川」駅まで約15分と良好です。周辺には、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があり、徐々に共同住宅を中心とする地域へ移行しつつあります。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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-057

物件の名称：デイル橋本

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)	神奈川県相模原市緑区橋本三丁目20番17号	タイプ ファミリー	
	(地番)	神奈川県相模原市緑区橋本三丁目105番35他	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 不動産	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成22年7月1日	
	面積	898.13㎡	取得価格(百万円) 748	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	昭和62年8月12日	賃貸借の概況(平成25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)	77,844
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,842	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	98.7%	
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25年4月1日 至平成25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	38,885	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	36,822	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,063	鑑定評価額	794	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,230			
物件管理等委託費	2,388			
公租公課	1,974			
水道光熱費	441			
修繕費	1,961			
保険料	102			
営業広告費等	1,327			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	115			
減価償却費	5,919			
(C) 賃貸事業損益 = (A)-(B)	24,654			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR横浜線・相模原線・京王相模原線「橋本」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗や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、賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-058

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番地3(住居表示未実施地区)	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
土地	用途地域	商業地域、第2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	1,218.89㎡	取得価格(百万円)	1,520
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、 200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
建物	建築時期	平成18年8月25日	賃貸借の概況(平成25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)	118,128
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	18,224	
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	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25年4月1日 至平成25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	63,350	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	57,065	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	6,284	鑑定評価額	1,810	
(B) 賃貸事業費用 小計	23,228			
物件管理等委託費	3,247			
公租公課	3,381			
水道光熱費	888			
修繕費	2,322			
保険料	123			
営業広告費等	1,426			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	154			
減価償却費	10,684			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,121			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、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分など主要中心部へのアクセスが良好です。周辺には、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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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。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	
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	1,557.49㎡	取得価格(百万円) 717	
	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	
建物	建築時期	平成5年2月16日	賃貸借の概況(平成25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)	60,318
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,129	
信託期間満了日	平成26年3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	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25年4月1日 至平成25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	31,583	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	29,779	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,804	鑑定評価額	794	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,785			
物件管理等委託費	2,050			
公租公課	1,841			
水道光熱費	488			
修繕費	947			
保険料	81			
営業広告費等	727			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	186			
減価償却費	4,962			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,798			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約8分に位置します。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」があることや、住戸の大半が南向きで生活環境、日照条件も良好であることから、今後も高い需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-064 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)	東京都台東区北上野一丁目12番8号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都台東区北上野一丁目68番地3	特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成23年9月20日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,100
	所有形態	所有権	前所有者	(注)
	面積	338.54㎡		
	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25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)	79,188
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	12,341	
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25年4月1日 至平成25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	41,168	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	40,323	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	844	鑑定評価額	1,260	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,049			
物件管理等委託費	1,800			
公租公課	2,230			
水道光熱費	544			
修繕費	1,276			
保険料	74			
営業広告費等	535			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	268			
減価償却費	8,320			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,118			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅から都心部へ約15分程度でアクセスは良好です。周辺には、生活利便施設が揃っており、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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(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) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目211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	
	所有形態	所有権	取得年月日	
	面積	559.13㎡	取得価格(百万円)	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	
建物	建築時期	平成18年3月21日	宝交通株式会社	
	用途	共同住宅	賃貸借の概況(平成25年9月30日現在)	
	所有形態	所有権	テナント総数	1
	延床面積	2,453.19㎡	賃貸可能戸数	40
構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	2,185.20㎡	53,716
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,591	
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25年4月1日 至平成25年9月30日	価格時点	平成18年2月24日	
(A) 賃貸事業収益 小計	27,425	鑑定評価額	674	
賃貸料収入	26,796	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
その他収入	629	価格時点	平成25年9月30日	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,651	鑑定評価額	651	
物件管理等委託費	1,523			
公租公課	1,844			
水道光熱費	446			
修繕費	398			
保険料	71			
営業広告費等	129			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	318			
減価償却費	5,918			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,773			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「伝馬町」駅から徒歩約2分に位置します。「伝馬町」駅から「名古屋」駅まで電車で約20分であり、名古屋中心部に勤務するDINKS等に人気があるエリアです。周辺には、熱田神宮などがあり、古くからの街並みが残された閑静な住宅街です。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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)	三重県四日市市赤堀南町2番23号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	三重県四日市市赤堀南町2225番1、 2240番1、2241番1、2247番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年6月22日
土地	用途地域	第2種住居地域	取得価格(百万円)	492
	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	2,244.20㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
	建築時期	平成6年3月4日	賃貸借の概況(平成25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	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)	35,001
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,142	
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25年4月1日 至平成25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	19,348	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	17,578	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,769	鑑定評価額	298	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,945			
物件管理等委託費	1,427			
公租公課	1,412			
水道光熱費	1,403			
修繕費	1,887			
保険料	91			
営業広告費等	267			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	280			
減価償却費	5,425			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,403			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、近鉄名古屋線「新正」駅から徒歩約9分に位置します。近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅までは車で約10分と交通利便性及び生活利便性が良好です。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た閑静な住宅街です。駐車場は、建物敷地内のほか、敷地外にも駐車場2箇所を保有しており、全45世帯に対して120%以上の台数を確保しています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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)	愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番 (住居表示未実施地区)	タイプ ファミリー	
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番	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	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成19年5月1日	
	面積	668.45㎡	取得価格(百万円) 735	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	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	
建物	建築時期	平成18年7月5日	賃貸借の概況(平成25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)	52,512
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,357	
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25年4月1日 至平成25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	27,331	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	25,761	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,570	鑑定評価額	652	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,601			
物件管理等委託費	1,611			
公租公課	1,843			
水道光熱費	389			
修繕費	1,084			
保険料	61			
営業広告費等	929			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	57			
減価償却費	6,874			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,730			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「桜山」駅から徒歩約9分に位置します。「桜山」駅から「名古屋」駅まで電車で約15分であり、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、商業施設やファミリー向けの共同住宅が混在しているエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-037

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)	愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番 (住居表示未実施地区)	タイプ ファミリー	
	(地番)	愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7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 不動産	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成19年6月28日	
	面積	485.95㎡	取得価格(百万円) 677	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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	
建物	建築時期	平成18年2月6日	賃貸借の概況(平成25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)	44,118
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,331	
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25年4月1日 至平成25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	22,235	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	22,044	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	191	鑑定評価額	514	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,514			
物件管理等委託費	1,535			
公租公課	1,820			
水道光熱費	282			
修繕費	400			
保険料	74			
営業広告費等	403			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	147			
減価償却費	7,850			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,720			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「黒川」駅から徒歩約4分に位置します。「黒川」駅から「名古屋」駅、「栄」駅まで電車で約15分以内であり、通勤利便性が良好です。周辺には、事務所ビルや中高層共同住宅が混在しています。また、学校や公園等の公共施設も充実していることから、名古屋市中心部に通勤するファミリー層の需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-060

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)	愛知県名古屋市中区代官町15番3号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	愛知県名古屋市中区代官町1501番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	取得価格(百万円)	1,082
	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	2,060.52㎡		
	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25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)	108,306
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,465	
信託期間満了日	平成26年5月31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	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25年4月1日 至平成25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	56,399	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	54,498	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,901	鑑定評価額	1,020	
(B) 賃貸事業費用 小計	23,128			
物件管理等委託費	3,539			
公租公課	3,301			
水道光熱費	866			
修繕費	4,668			
保険料	205			
営業広告費等	654			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	1,045			
減価償却費	8,445			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,271			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄桜通線「高岳」駅から徒歩約10分に位置します。「高岳」駅から「名古屋」駅まで電車で約6分であり、商業施設が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。周辺には、事務所ビルやファミリー向けの共同住宅が多く混在しているエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-061

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)	愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目 1番40(住居表示未実施地区)	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目 1番40他	エリア	3大都市圏
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	3,113.87㎡	取得価格(百万円)	932
	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
建物	建築時期	平成3年2月7日	賃貸借の概況(平成25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)	108,575
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	15,421	
信託期間満了日	平成26年5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25年4月1日 至平成25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	56,373	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	53,249	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	3,123	鑑定評価額	1,020	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,409			
物件管理等委託費	3,356			
公租公課	4,220			
水道光熱費	1,634			
修繕費	1,853			
保険料	192			
営業広告費等	893			
信託報酬	437			
その他賃貸事業費用	292			
減価償却費	8,528			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,963			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅から徒歩約5分に位置します。「御器所」駅から「名古屋」駅まで電車で約14分であり交通利便性が良好です。周辺には、商業施設が充実しており、生活利便性が良好です。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エリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-6-026

物件の名称：willDo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)	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	タイプ	ファミリー
	(地番)	兵庫県明石市魚住町西岡字東角111番1、兵庫県明石市魚住町中尾字出口1019番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	635
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	面積	2,700.79㎡		
	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25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)	65,452
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,538	
信託期間満了日	平成28年6月30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25年4月1日 至平成25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	34,686	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	31,836	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	2,849	鑑定評価額	637	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,571			
物件管理等委託費	2,200			
公租公課	3,100			
水道光熱費	596			
修繕費	3,066			
保険料	171			
営業広告費等	904			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	230			
減価償却費	6,550			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,115			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、山陽電鉄本線「山陽魚住」駅から徒歩約1分、「JR山陽本線」駅から徒歩約18分に位置します。「山陽魚住」駅周辺には、小規模の商店が点在し、「JR」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。周辺は、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です。「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。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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
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19年5月1日
	面積	875.38㎡	取得価格(百万円)	1,860
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	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
	建築時期	平成18年9月20日	賃貸借の概況(平成25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	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)	125,671
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,197	
信託期間満了日	平成29年5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25年4月1日 至平成25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	70,712	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	61,834	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	8,877	鑑定評価額	1,580	
(B) 賃貸事業費用 小計	34,890			
物件管理等委託費	4,255			
公租公課	4,194			
水道光熱費	930			
修繕費	5,520			
保険料	167			
営業広告費等	1,962			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	216			
減価償却費	16,891			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,822			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄千日前線「日本橋」駅から徒歩約9分に位置します。また、ターミナル駅である「なんば」駅も徒歩約15分に有しています。地下鉄各線を利用し、「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。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</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：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	
土地	用途地域	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	444.20m ²	取得価格(百万円) 405	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/80%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成16年1月9日	賃貸借の概況(平成25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	1,719.64m ²	賃貸可能面積	1,536.03m ²
	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)	33,394
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,330	
信託期間満了日	平成28年3月31日	期末稼働率(%)	91.2%	
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	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25年4月1日 至平成25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	19,008	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	17,565	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	1,442	鑑定評価額	415	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,337			
物件管理等委託費	1,364			
公租公課	1,471			
水道光熱費	361			
修繕費	1,580			
保険料	56			
営業広告費等	868			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	30			
減価償却費	2,003			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,671			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR阪和線「鶴ヶ丘」駅徒歩約5分に位置します。周辺には、スーパーや銀行、コンビニといった生活利便施設の他、大阪を代表する総合公園「長居公園」が至近距離にあるなど、優れた生活環境が整ったエリアです。御堂筋沿線にあることから幅広いエリアにアプローチすることができる為、安定した需要が見込めます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-6-063 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(住居表示未実施地区)	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
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	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	1,354.29㎡	取得価格(百万円)	470
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%、80%/50% 200%/60%、300%/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3月6日	賃貸借の概況(平成25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	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)	36,042
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,810	
信託期間満了日	平成28年3月31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25年4月1日 至平成25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	22,108	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	18,067	価格時点	平成25年9月30日	
その他収入	4,041	鑑定評価額	450	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,902			
物件管理等委託費	1,448			
公租公課	1,305			
水道光熱費	1,035			
修繕費	1,966			
保険料	56			
営業広告費等	623			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	724			
減価償却費	3,142			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,206			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、阪急京都線「桂」駅徒歩約15分に位置します。京都市中心部である「烏丸」駅へは約7分、大阪市中心部である「梅田」駅へは約36分でアクセス可能で、交通利便性にも優れています。周辺には、各種商業店舗、金融機関等が立ち並んでおり、生活利便性に優れているため単身者層、ファミリー層ともに需要の高いエリアです。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

[前へ](#)[次へ](#)

(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とおりです。

a. 賃貸状況の概要

(平成25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	5,636.64	1	51,767	0.9
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,736.70	1	23,612	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,726	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	933.97	1	10,249	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,798.27	1	17,333	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,164.07	1	21,378	0.4
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,218.96	1	12,319	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,550	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,919	0.7
	0-1-092	ドーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.4
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	29,258	0.5
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,118.32	1	53,425	0.9
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,283	0.4
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	22,936	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	16,155	0.3
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,567.27	1	19,560	0.3
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,073.80	1	71,698	1.2
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,868.64	1	22,921	0.4
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	972.00	1	12,371	0.2
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,230.28	1	20,466	0.3
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	820.72	1	10,988	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,597.05	1	20,041	0.3
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	156,710	2.6
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,851	0.2
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,847.47	1	19,088	0.3
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	10,272	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,632.50	1	23,462	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	1	16,401	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,064.55	1	20,733	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,002.14	1	21,032	0.4
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,260.00	1	21,984	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	26,689	0.4
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.76	1	12,012	0.2
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	14,736	0.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.3
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.4
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.4
	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	6,829	0.1
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,196	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	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.3
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,026	0.3
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.2
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,332.27	1	36,476	0.6
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,274.40	1	31,188	0.5
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,703.22	1	48,882	0.8
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,212.31	1	30,373	0.5
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,907.81	1	175,155	3
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	36,517	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,045.57	1	62,895	1.1
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,829.66	1	112,105	1.9
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	40,775	0.7
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,058.54	1	23,838	0.4
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	31,042	0.5
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,449.62	1	58,799	1
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	41,980	0.7
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	993.21	1	21,191	0.4
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	23,675	0.4
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,785.64	1	79,703	1.3
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	5,975.90	1	117,666	2
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,176.56	1	45,195	0.8
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	29,982	0.5
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,921.17	1,309.24	1	57,718	1
	0-4-127	ストーリー神宮前	2,071.60	2,071.60	1	62,615	1.1
	0-4-129	スペーシア新宿	3,307.07	3,081.35	1	83,566	1.4
	0-5-013	wiIIDo金山正木	1,192.32	1,142.64	1	20,562	0.3
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,486.56	1	20,046	0.3
	0-5-027	wiIIDo日比野	767.25	767.25	1	11,002	0.2
	0-5-040	wiIIDo千代田	1,445.80	1,445.80	1	23,287	0.4
	0-5-041	wiIIDo太閤通	3,127.32	3,102.55	1	41,500	0.7
	0-5-042	wiIIDo金山	892.44	867.65	1	14,663	0.2
	0-5-043	wiIIDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,309	0.3
	0-5-056	wiIIDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	23,457	0.4
	0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,577.52	1	21,209	0.4
0-5-063	wiIIDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	27,000	0.5	
0-5-066	wiIIDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	26,284	0.4	
0-5-081	wiIIDo松原	1,344.60	1,344.60	1	21,152	0.4	
0-5-082	wiIIDo四日市鶴の森	2,160.00	2,115.00	1	26,370	0.4	
0-5-086	wiIIDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	23,662	0.4	
0-5-088	wiIIDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,910	0.3	
0-5-109	ドーム高峯	915.96	890.85	1	10,233	0.2	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ル ー ム	0-5-110	ドーム四ツ谷	765.87	745.96	1	8,484	0.1
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,577	0.4
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,668	0.2
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	14,476	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,410.94	1	18,973	0.3
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	900.62	1	12,035	0.2
	0-6-028	willDo新大阪 sI	628.56	628.56	1	10,079	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	564.24	1	8,586	0.1
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	7,148	0.1
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	9,124	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,684.41	1	28,258	0.5
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	10,867	0.2
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	11,158	0.2
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	31,735	0.5
	0-6-050	willDo難波 w	1,146.51	1,042.21	1	17,506	0.3
	0-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	1,699.50	1	25,813	0.4
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,004.06	1	15,847	0.3
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	540.95	1	7,127	0.1
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,649.98	1	84,399	1.4
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	17,484	0.3
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,835.35	1	30,239	0.5
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,663.32	1	32,404	0.5
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	28,575	0.5
	0-6-084	willDo上新庄w	912.95	883.50	1	12,814	0.2
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	23,068	0.4
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	2,797.50	1	87,598	1.5
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	946.92	1	18,732	0.3
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.26	901.26	1	11,943	0.2
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	30,143	0.5
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,061	0.3
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,387	0.2
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	25,000	0.4
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,572.20	1	57,703	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,767.10	1	50,598	0.9	
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	45,813	0.8	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,574.48	1	87,176	1.5	
		小計	217,165.52	212,464.83	2	3,646,941	61.5

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(%)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,487.80	1	46,420	0.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	2,051.07	1	18,083	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,989.02	1	22,854	0.4
	F-2-003	ダイヤパレス泉崎	2,060.77	1,997.63	1	16,873	0.3
	F-2-004	wilDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,858	0.3
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,280.67	1	12,538	0.2
	F-2-043	高砂関武番館	3,336.52	2,890.27	1	29,881	0.5
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,816.53	1	56,411	1.0
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,988.44	1	25,116	0.4
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,316.19	4,316.19	1	66,664	1.1
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	3,592.48	1	29,278	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,450.10	1	69,507	1.2
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,368	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	28,200	0.5
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,431.33	1	25,710	0.4
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,054.58	1	14,431	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,434.50	1	21,722	0.4
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,510	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,132.14	1	16,340	0.3
	F-4-017	wilDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	49,232	0.8
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,746.33	1	23,051	0.4
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	11,060.14	1	106,285	1.8
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,220.43	1	12,478	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,785.63	1	19,788	0.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	17,360	0.3
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	70,747	1.2
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,024	0.3
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.40	1	21,852	0.4
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	939.95	1	13,363	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,305.39	1	81,061	1.4
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,640.38	1	40,905	0.7
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	40,227	0.7
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	31,449	0.5	
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,718.50	1	68,639	1.2	
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,081.54	1	54,571	0.9	
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,804.09	1	111,159	1.9	
F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	19,188	0.3	
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	2,063.60	1,899.68	1	35,612	0.6	
F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	18,790	0.3	
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	97,550	1.6	
F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,351.24	1	46,148	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(%)	
ファミリー	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,026.65	1	44,758	0.8	
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	4,919.20	1	83,072	1.4	
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	32,841	0.6	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,709.56	1	46,706	0.8	
	F-4-057	デйм橋本	3,134.24	3,092.17	1	38,885	0.7	
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	63,350	1.1	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,187.95	1	31,583	0.5	
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,024.28	1	41,168	0.7	
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	27,425	0.5	
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,686.68	1	19,348	0.3	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	27,331	0.5	
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,856.67	1	22,235	0.4	
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,649.33	1	56,399	1	
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,089.12	1	56,373	1	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,634.96	1	34,686	0.6	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,555.69	1	70,712	1.2	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,401.42	1	19,008	0.3	
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,735.64	1	22,108	0.4	
			小計	169,368.93	165,248.14	1	2,285,259	38.5
			合計	386,534.45	377,712.97	2	5,932,200	100

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

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

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

(注4) ボヌール常盤(F-4-010)は、管理室の一部を専有部に変更したため、平成25年9月9日より賃貸可能面積を1,918.31㎡から1,951.89㎡に変更しております。

[前へ](#)

[次へ](#)

b. 鑑定評価書の概要

(平成25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	973,000	797,000	975,000	6.3	972,000	6.4	6.5	1,133,714	1
0-1-004	サテラ永山	337,000	356,000	337,000	7.5	336,000	7.3	7.7	342,428	3
0-1-032	willDo北24条	227,000	257,000	227,000	6.2	226,000	6.0	6.4	316,000	3
0-1-033	フラットカレラ	193,000	182,000	193,000	6.1	192,000	5.9	6.3	290,000	3
0-1-034	s13w9 h+	346,000	371,000	349,000	6.3	343,000	6.1	6.5	463,000	3
0-1-035	s9w12 h+	398,000	428,000	400,000	6.4	396,000	6.2	6.6	533,000	3
0-1-036	willDo南平岸	196,000	221,000	197,000	6.5	195,000	6.3	6.7	315,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	773,000	829,000	793,000	6.0	764,000	6.1	6.2	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	843,000	1,100,000	856,000	6.8	838,000	6.9	7.0	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	496,000	520,000	497,000	7.8	495,000	7.9	8.0	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	460,000	586,000	459,000	7.2	460,000	7.3	7.4	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,260,000	1,070,000	1,260,000	5.9	1,250,000	5.7	6.1	1,185,000	3
0-2-037	willDo西下台町	468,000	428,000	476,000	7.5	460,000	7.0	7.7	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	468,000	419,000	473,000	6.0	466,000	5.8	6.2	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	251,000	228,000	251,000	6.4	251,000	6.2	6.6	342,000	2
0-2-094	リビングステージ東仙台	316,000	252,000	315,000	6.7	316,000	6.5	6.9	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,800,000	1,450,000	1,810,000	6.1	1,780,000	5.9	6.3	1,240,000	3
0-3-079	willDo礎町	448,000	442,000	450,000	7.1	446,000	6.9	7.3	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	248,000	233,000	249,000	6.9	247,000	6.7	7.1	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	437,000	395,000	443,000	5.9	435,000	6.0	6.1	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	176,000	154,000	177,000	6.4	175,000	6.5	6.6	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	359,000	334,000	357,000	6.3	360,000	6.4	6.5	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	5,090,000	4,360,000	5,140,000	5.0	5,030,000	4.8	5.2	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	255,000	143,000	258,000	5.5	254,000	5.6	5.7	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	328,000	330,000	329,000	5.9	328,000	6.0	6.1	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	230,000	161,000	231,000	5.7	229,000	5.8	5.9	233,142	1
0-4-012	サイトピア	425,000	386,000	428,000	6.2	422,000	6.0	6.4	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	426,000	358,000	430,000	5.5	421,000	5.3	5.7	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	530,000	461,000	534,000	5.6	525,000	5.4	5.8	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	573,000	568,000	579,000	5.4	566,000	5.2	5.6	725,229	3
0-4-038	willDo新座	493,000	487,000	497,000	6.2	489,000	6.0	6.4	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	741,000	754,000	748,000	5.4	733,000	5.2	5.6	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	292,000	277,000	295,000	5.5	289,000	5.3	5.7	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	356,000	339,000	359,000	5.5	352,000	5.3	5.7	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	621,000	381,000	626,000	5.3	619,000	5.1	5.5	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	757,000	579,000	760,000	5.4	755,000	5.2	5.6	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	634,000	440,000	634,000	5.4	634,000	5.2	5.6	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	465,000	324,000	473,000	5.6	462,000	5.7	5.8	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田	227,000	191,000	230,000	5.1	226,000	4.9	5.3	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,050,000	546,000	1,090,000	5.0	1,030,000	5.1	5.2	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	629,000	430,000	635,000	5.3	627,000	5.1	5.5	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	663,000	361,000	677,000	5.0	657,000	5.1	5.2	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	472,000	270,000	489,000	5.0	464,000	5.1	5.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	307,000	254,000	312,000	4.9	305,000	5.0	5.1	316,000	1
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,040,000	788,000	1,050,000	5.0	1,040,000	4.8	5.2	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	932,000	777,000	944,000	4.9	920,000	4.7	5.1	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,510,000	1,230,000	1,530,000	4.9	1,490,000	4.7	5.1	1,480,000	3

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-4-097	六本木ライズハウス	917,000	937,000	927,000	4.9	906,000	4.7	5.1	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	5,060,000	4,820,000	5,120,000	5.0	4,990,000	4.8	5.2	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,090,000	794,000	1,100,000	5.0	1,070,000	4.8	5.2	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,730,000	1,540,000	1,740,000	5.1	1,710,000	4.9	5.3	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,130,000	2,430,000	3,160,000	5.3	3,100,000	5.1	5.5	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門仲前町	1,170,000	713,000	1,180,000	5.1	1,160,000	4.9	5.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	740,000	586,000	748,000	5.0	736,000	4.8	5.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	874,000	509,000	882,000	5.1	870,000	4.9	5.3	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,600,000	1,190,000	1,620,000	5.3	1,580,000	5.1	5.5	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,110,000	733,000	1,060,000	5.5	1,130,000	5.5	5.8	1,050,000	2
0-4-107	フレグランズ川崎	572,000	456,000	578,000	5.3	565,000	5.1	5.5	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	554,000	412,000	557,000	5.8	552,000	5.6	6.0	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	2,480,000	1,570,000	2,520,000	4.9	2,460,000	5.0	5.1	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,350,000	2,630,000	3,380,000	5.4	3,310,000	5.2	5.6	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,430,000	664,000	1,460,000	5.0	1,420,000	5.1	5.2	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	774,000	967,000	781,000	5.1	771,000	4.9	5.3	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	1,900,000	2,500,000	1,960,000	4.7	1,880,000	4.5	4.9	3,750,000	2
0-4-127	ストーリーア神宮前	1,860,000	2,270,000	1,880,000	4.8	1,850,000	4.6	5.0	3,160,000	2
0-4-129	スペースシア新宿	2,920,000	1,670,000	2,950,000	4.9	2,900,000	5.0	5.1	2,525,000	1
0-5-013	willDo金山正木	506,000	476,000	510,000	5.8	502,000	5.6	6.0	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	452,000	427,000	455,000	5.7	448,000	5.5	5.9	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	252,000	215,000	253,000	6.0	250,000	5.8	6.2	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	497,000	433,000	500,000	5.9	496,000	5.7	6.1	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	998,000	675,000	1,010,000	5.8	993,000	5.9	6.0	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	324,000	249,000	327,000	6.0	323,000	5.8	6.2	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	344,000	266,000	346,000	5.9	343,000	5.7	6.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	529,000	366,000	534,000	6.0	527,000	6.1	6.2	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	472,000	412,000	475,000	6.0	469,000	5.8	6.2	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	560,000	489,000	556,000	6.2	562,000	6.2	6.4	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	611,000	517,000	615,000	5.9	606,000	5.7	6.1	703,000	3
0-5-081	willDo松原	500,000	419,000	504,000	6.0	495,000	5.8	6.2	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	504,000	430,000	506,000	7.1	501,000	6.9	7.3	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	578,000	529,000	583,000	5.6	573,000	5.4	5.8	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	432,000	357,000	434,000	6.1	429,000	5.9	6.3	494,115	3
0-5-109	ドーム高峯	143,000	240,000	144,000	6.3	143,000	6.4	6.5	140,100	1
0-5-110	ドーム四ッ谷	115,000	212,000	116,000	6.4	115,000	6.5	6.6	126,500	1
0-6-014	willDo市岡	604,000	521,000	608,000	5.8	599,000	5.6	6.0	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	306,000	266,000	308,000	5.6	303,000	5.4	5.8	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	315,000	252,000	316,000	5.8	314,000	5.9	6.0	413,857	1
0-6-017	メゾンフローラ	399,000	353,000	402,000	6.2	395,000	6.0	6.4	584,285	3
0-6-018	ウィンドフォー南本町	191,000	209,000	192,000	6.5	191,000	6.3	6.7	307,142	2
0-6-028	willDo新大阪s	216,000	213,000	217,000	5.8	214,000	5.6	6.0	285,723	3
0-6-029	グランメール東淀川	178,000	162,000	179,000	6.2	177,000	6.0	6.4	236,069	3
0-6-030	willDo深江南	137,000	144,000	138,000	6.1	136,000	5.9	6.3	184,716	3
0-6-044	willDo大日	180,000	165,000	182,000	6.3	179,000	6.4	6.5	217,000	1
0-6-046	willDo塚本	662,000	419,000	666,000	5.8	660,000	5.9	6.0	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	251,000	234,000	253,000	5.6	250,000	5.7	5.8	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	232,000	249,000	233,000	5.8	231,000	5.9	6.0	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	818,000	770,000	824,000	5.6	811,000	5.4	5.8	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波w	375,000	296,000	378,000	6.1	373,000	6.2	6.3	486,000	1
0-6-051	willDo難波w	560,000	410,000	563,000	6.1	559,000	6.2	6.3	690,000	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-052	是空弁天	366,000	362,000	369,000	5.7	363,000	5.5	5.9	466,000	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	146,000	155,000	147,000	6.5	146,000	6.6	6.7	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	1,990,000	1,420,000	2,000,000	6.1	1,980,000	5.9	6.3	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	439,000	379,000	442,000	5.6	438,000	5.7	5.8	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	737,000	664,000	743,000	5.6	730,000	5.4	5.8	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	817,000	529,000	821,000	5.5	815,000	5.6	5.7	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	692,000	541,000	697,000	6.1	687,000	5.9	6.3	731,000	3
0-6-084	willDo上新庄w	302,000	273,000	304,000	6.1	300,000	5.9	6.3	366,000	3
0-6-085	willDo九条	475,000	403,000	478,000	6.1	472,000	5.9	6.3	537,000	3
0-6-111	アプレスト新大阪	1,320,000	940,000	1,310,000	6.0	1,320,000	6.1	6.2	1,391,000	1
0-6-112	アプレスト桜川	440,000	364,000	444,000	5.8	436,000	5.6	6.0	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	285,000	258,000	287,000	5.8	283,000	5.6	6.0	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	776,000	590,000	780,000	5.5	774,000	5.6	5.7	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	368,000	339,000	370,000	6.3	365,000	6.1	6.5	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	273,000	264,000	276,000	5.6	271,000	5.4	5.8	281,000	2
0-6-118	プロスペクト河原町五条	634,000	530,000	640,000	5.5	631,000	5.3	5.7	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,480,000	914,000	1,490,000	5.5	1,480,000	5.6	5.7	1,260,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,110,000	782,000	1,120,000	6.3	1,110,000	6.4	6.5	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,010,000	793,000	1,020,000	6.3	1,010,000	6.4	6.5	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,130,000	1,940,000	2,150,000	5.6	2,110,000	5.4	5.8	2,460,000	3
ワンルームタイプ小計		92,811,000	77,453,000	93,640,000	-	92,118,000	-	-	99,604,672	-
F-1-041	パレドール円山	700,000	922,000	698,000	6.3	701,000	6.4	6.5	559,000	1
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	246,000	275,000	245,000	6.7	247,000	6.5	6.9	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	352,000	295,000	349,000	6.6	353,000	6.4	6.8	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	277,000	272,000	278,000	6.6	277,000	6.4	6.8	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	345,000	311,000	348,000	6.1	341,000	5.9	6.3	364,904	3
F-2-042	リビングステージ南仙台	163,000	203,000	162,000	6.7	164,000	6.5	6.9	159,500	2
F-2-043	高砂関武番館	646,000	568,000	652,000	6.2	639,000	6.1	6.5	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	810,000	793,000	817,000	7.3	803,000	7.2	7.6	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	357,000	550,000	357,000	7.3	357,000	7.4	7.5	556,714	1
F-4-006	人間駅前ビル	1,470,000	797,000	1,460,000	6.2	1,470,000	6.3	6.4	1,517,000	1
F-4-007	人間駅前第二ビル	606,000	481,000	630,000	6.4	595,000	6.5	6.6	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,590,000	1,850,000	1,600,000	6.0	1,590,000	6.1	6.2	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	437,000	369,000	440,000	5.9	436,000	6.0	6.1	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	623,000	586,000	628,000	6.0	617,000	5.8	6.2	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	557,000	547,000	558,000	5.9	556,000	6.0	6.1	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	353,000	247,000	354,000	5.7	352,000	5.8	5.9	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	555,000	501,000	561,000	5.7	553,000	5.8	5.9	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	383,000	221,000	384,000	5.4	382,000	5.5	5.6	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	356,000	265,000	357,000	5.8	356,000	5.9	6.0	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,470,000	1,220,000	1,480,000	5.3	1,450,000	5.1	5.5	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	546,000	393,000	547,000	6.0	546,000	6.1	6.2	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,220,000	2,370,000	2,230,000	6.0	2,220,000	6.1	6.2	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	316,000	323,000	319,000	6.5	312,000	6.3	6.8	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	431,000	286,000	432,000	6.4	431,000	6.5	6.6	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	334,000	318,000	336,000	6.3	332,000	6.1	6.5	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,500,000	1,320,000	1,510,000	6.0	1,500,000	6.1	6.2	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	388,000	400,000	392,000	5.5	384,000	5.3	5.7	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	567,000	622,000	572,000	5.2	565,000	5.3	5.4	662,000	1
F-4-036	ロフティ平井	283,000	213,000	283,000	6.0	283,000	6.1	6.2	324,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-038	コロネード春日	2,130,000	2,180,000	2,140,000	5.2	2,120,000	5.0	5.4	3,115,277	2
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,210,000	1,130,000	1,220,000	4.9	1,200,000	4.7	5.1	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,230,000	1,010,000	1,240,000	4.9	1,220,000	4.7	5.1	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	945,000	581,000	955,000	4.9	941,000	5.0	5.1	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,270,000	1,590,000	2,310,000	4.8	2,250,000	4.9	5.0	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,700,000	1,510,000	1,720,000	4.8	1,680,000	4.6	5.0	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・グラース 広尾	3,590,000	3,150,000	3,630,000	4.8	3,540,000	4.6	5.0	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	530,000	496,000	536,000	5.0	527,000	4.8	5.2	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,120,000	802,000	1,130,000	5.2	1,110,000	5.0	5.4	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	491,000	450,000	496,000	5.3	486,000	5.1	5.5	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,750,000	2,360,000	2,780,000	5.1	2,720,000	4.9	5.3	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,340,000	866,000	1,350,000	5.2	1,330,000	5.0	5.4	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,310,000	766,000	1,330,000	5.0	1,300,000	5.1	5.2	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,740,000	1,820,000	1,750,000	5.4	1,730,000	5.5	5.6	1,700,000	1
F-4-055	SKレジデンス	844,000	770,000	852,000	5.4	835,000	5.2	5.6	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム 西六郷第2	1,070,000	1,040,000	1,070,000	5.7	1,060,000	5.5	5.9	1,012,000	3
F-4-057	デイト橋本	794,000	571,000	793,000	6.1	794,000	5.9	6.3	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	1,810,000	1,360,000	1,830,000	5.2	1,800,000	5.3	5.4	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	794,000	768,000	799,000	5.8	792,000	5.9	6.0	717,000	1
F-4-064	グラーナ上野	1,260,000	1,160,000	1,270,000	5.0	1,240,000	4.8	5.2	1,100,000	3
F-5-023	willDo伝馬町	651,000	530,000	655,000	6.0	646,000	5.8	6.2	627,785	3
F-5-024	グレースマンション藤	298,000	357,000	299,000	7.4	297,000	7.2	7.6	492,761	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	652,000	537,000	655,000	5.8	650,000	5.9	6.0	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	514,000	468,000	515,000	5.8	514,000	5.9	6.0	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,020,000	983,000	1,030,000	6.0	1,020,000	6.1	6.2	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,020,000	1,120,000	1,020,000	6.0	1,020,000	6.1	6.2	932,500	1
F-6-026	willDo西明石	637,000	665,000	640,000	6.5	633,000	6.3	6.7	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,580,000	1,370,000	1,590,000	5.7	1,570,000	5.8	5.9	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	415,000	431,000	418,000	5.9	412,000	5.7	6.1	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	450,000	452,000	453,000	6.0	448,000	5.8	6.2	470,000	2
ファミリータイプ小計		55,046,000	48,811,000	55,455,000	-	54,697,000	-	-	56,683,440	-
物件合計		147,857,000	126,264,000	149,095,000	-	146,815,000	-	-	156,288,112	-

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

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

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

[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)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	29,910	119,820	4.3
0-1-004	サテラ永山	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	-	31,500	5.6
0-1-032	willDo北24条	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	240	65,480	4.0
0-1-033	フラットカレラ	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	60	28,890	4.7
0-1-034	s13w9 h+	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	410	67,040	4.3
0-1-035	s9w12 h+	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	230	82,140	3.4
0-1-036	willDo南平岸	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	170	67,140	2.7
0-1-090	スカイヒルズN15	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	198,980	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	178,790	6.8
0-1-092	ドリー千歳	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	138,400	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台I	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	142,260	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	株式会社ERIソリューション	平成24年8月3日	-	6,390	83,280	3.3
0-2-037	willDo西下台町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	280	65,790	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,070	31,550	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	450	21,540	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	200	7,500	55,190	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	平成24年1月30日	-	760	88,040	5.2
0-3-079	willDo礎町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	260	35,640	10.4
0-3-080	willDo笹口	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	190	20,420	8.4
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	10,250	45,340	4.3
0-4-006	ジョイフル狭山	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	150	80	54,260	10.7
0-4-007	ルミエール八王子	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	-	75,090	8.9
0-4-008	willDo清澄	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	-	1,160	164,410	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	600	21,780	10.9
0-4-010	willDo本千葉	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	450	115,070	4.8
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	30	25,310	14.1
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
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

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年11月28日	-	1,820	44,200	10.7
0-4-031	wiIIDo大塚	株式会社インデックスコンサルティング	平成25年6月21日	-	150	43,830	11.2
0-4-038	wiIIDo新座	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	5,470	56,600	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	70	42,380	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	20	27,840	10.0
0-4-062	wiIIDo南浦和	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	264	21,288	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	420	40,090	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	7,430	52,140	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	190	38,920	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	450	21,340	7.9
0-4-073	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年10月29日	-	-	4,910	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	260	27,080	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	400	24,830	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年10月29日	200	-	15,540	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年10月25日	-	600	10,590	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年10月25日	-	-	8,700	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	-	70,670	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	260	32,790	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	140	56,810	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	250	29,480	6.1
0-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	390	129,740	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	220	44,560	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	22,418	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	80	61,300	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	50	27,700	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	12,144	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	39,757	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	200	-	119,360	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	24,289	9.2
0-4-107	フレグランズ川崎	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	250	26,400	5.4
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	ガーラブレイス新宿御苑	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	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	平成23年12月26日	-	70	67,370	7.8
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	110	41,130	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	480	67,230	8.2
0-4-127	ストーリー神宮前	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	20	56,860	8.5
0-4-129	スペースシア新宿	株式会社ERIソリューション	平成24年8月30日	-	420	94,230	4.1
0-5-013	wiIIDo金山正木	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	1,090	26,230	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	380	34,800	4.4
0-5-027	wiIIDo日比野	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	140	20,840	5.4
0-5-040	wiIIDo千代田	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	900	64,800	3.5
0-5-041	wiIIDo太閤通	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	310	85,250	6.1
0-5-042	wiIIDo金山	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	190	35,390	6.7
0-5-043	wiIIDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	140	21,430	5.9
0-5-056	wiIIDo勝川	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	150	29,110	7.6
0-5-057	ステージャ黄金	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	380	37,980	5.5
0-5-063	wiIIDo稲永	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,760	48,800	6.6
0-5-066	wiIIDo東別院	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	270	38,000	3.7
0-5-081	wiIIDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月8日	-	-	3,766	5.8
0-5-082	wiIIDo四日市鷺の森	日本ERI株式会社	平成19年11月8日	-	-	29,640	7.3
0-5-086	wiIIDo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	wiIIDo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	wiIIDo市岡	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	640	39,220	11.9
0-6-015	wiIIDo海老江	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	330	21,070	13.7
0-6-016	wiIIDo今福西	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	250	24,220	10.0
0-6-017	メゾンフローラ	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	4,350	48,730	9.5
0-6-018	ウィンドフォー南本町	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	80	57,330	13.9
0-6-028	wiIIDo新大阪 s	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	6,760	29,550	11.3
0-6-029	グランメール東淀川	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	320	16,820	14.9
0-6-030	wiIIDo深江南	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	240	21,390	14.4
0-6-044	wiIIDo大日	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	330	31,010	13.7
0-6-046	wiIIDo塚本	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	430	74,730	9.1
0-6-047	wiIIDo天満橋	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	4,290	28,650	6.9

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値
-----	--------	-------	---------------	---------------	---------------	------

0-6-048	willDo堺筋本町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	960	31,320	9.3
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	360	35,700	11.2
0-6-050	willDo難波 w	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	220	52,960	10.4
0-6-051	willDo難波 w	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,330	68,430	11.0
0-6-052	是空弁天	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	230	53,080	13.1
0-6-058	willDo鶴見諸口	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	5,330	16,870	12.4
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	2,310	106,790	6.3
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	260	25,060	6.8
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	750	45,090	7.7
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	810	41,270	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	-	-	4,675	11.4
0-6-084	willDo上新庄 w	日本ERI株式会社	平成19年11月14日	-	-	15,200	5.7
0-6-085	willDo九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	-	70	42,987	9.9
0-6-111	アプレスト新大阪	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	125,890	8.4
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	510	37,130	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	120	17,050	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	27,780	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	160	22,080	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	17,720	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	-	31,320	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	平成23年1月31日	-	80	53,030	8.3
0-7-068	willDo岡山駅西口	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	910	58,450	2.4
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月9日	-	-	10,150	2.1
0-9-053	willDo中洲	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,190	107,460	4.1
F-1-041	パレドール円山	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	339,610	4.9
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	380	112,510	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	390	51,925	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	6,080	35,480	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	260	38,310	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	90	39,960	8.9
F-2-043	高砂関式番館	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	1,030	72,208	5.2
F-3-034	アークハイム新潟	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	210	189,930	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	-	3,780	139,270	1.7

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月22日	-	-	107,365	6.3

F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月22日	150	-	86,944	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	930	117,230	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	40	32,040	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	40	73,870	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	1,370	74,310	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	30	37,546	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	230	54,387	7.6
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月3日	-	180	31,047	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	560	49,167	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	-	1,600	61,210	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	-	300	61,030	9.0
F-4-019	リーベスト西千葉	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	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	-	2,190	70,950	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	株式会社インデックスコンサルティング	平成25年6月21日	-	-	98,505	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	3,820	41,080	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	60	44,340	13.0
F-4-036	ロフティー平井	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	30	33,120	6.0
F-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,950	172,600	4.6
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	300	69,000	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	1,300	59,010	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	12,068	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	2,420	66,540	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	89,030	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	50	174,040	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,830	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,549	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	-	-	31,238	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	670	163,070	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	50	2,800	38,360	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	500	27,510	6.2

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-4-054	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йм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	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	50	2,190	34,910	4.6
F-5-024	グレースマンション藤	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	-	27,490	74,720	8.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	300	53,420	3.6
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	5,090	66,080	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	350	321,890	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	250	355,030	7.3
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	-	26,020	123,130	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,790	136,030	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	100	28,110	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	-	910	49,510	13.5
ポートフォリオ合計							2.3

(注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年から12年の間の修繕費です。

(注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。本投資法人が、第8期に新規購入した3物件(レキシントン・スクエア新宿御苑、THEパームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)については平成22年2月に取得しており、その他の合併前における本投資法人の保有物件については平成20年6月に見直しを受けた値です。旧PRIの物件については、プロスペクト美章園、プロスペクト下鴨、プロスペクト桂の3物件については平成22年2月、その他の物件については平成22年1月に合併に伴い本投資法人が取得した値です。第10期に新規購入したグランシス江坂は平成23年1月、ガーラプレイス新宿御苑は平成23年2月、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、第12期に新規購入したアクトフォルム浅草、ウエストパーク支倉は平成23年12月に、第13期に新規購入したアルファタワー札幌南4条は平成24年6月に、スペースシア新宿は平成24年8月に取得した値です。ポートフォリオ合計は平成25年3月に見直しを受けた値です。なお、プロスペクト恩賜公園は平成24年9月に株式会社東京建築検査機構より見直しを受けています。

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

・第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、全取得済資産について、構造計算書等をレビューし、適合性についての検証を行っています。調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

[前へ](#) [次へ](#)

d. 担保提供の状況

(平成25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	根質権	973	2
0-1-004	サテラ永山	有担保	根質権	337	2
0-1-032	willDo北24条	有担保	質権	227	6
0-1-033	フラットカレラ	有担保	抵当権	193	6
0-1-034	s13w9 h+	有担保	根質権	346	3
0-1-035	s9w12 h+	有担保	根質権	398	3
0-1-036	willDo南平岸	有担保	質権	196	6
0-1-090	スカイヒルズN15	有担保	根質権	773	4
0-1-091	スカイヒルズ栄町	有担保	根質権	843	4
0-1-092	ドーミー千歳	有担保	根質権	496	4
0-1-093	スカイヒルズ高台	有担保	根質権	460	4
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	有担保	根抵当権	1,260	7
0-2-037	willDo西下台町	有担保	根質権	468	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	有担保	根質権	468	3
0-2-065	グランメゾン七福	有担保	根質権	251	1
0-2-094	リビングステージ東仙台	有担保	根質権	316	4
0-2-123	ウエストパーク支倉	有担保	抵当権	1,800	8
0-3-079	willDo礎町	有担保	質権	448	6
0-3-080	willDo笹口	有担保	質権	248	6
0-4-005	willDo越谷	有担保	根質権	437	2
0-4-006	ジョイフル狭山	有担保	根質権	176	2
0-4-007	ルミエール八王子	有担保	根質権	359	2
0-4-008	willDo清澄	有担保	根質権	5,090	2
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	有担保	根質権	255	2
0-4-010	willDo本千葉	有担保	根抵当権	328	2
0-4-011	willDo横浜南	有担保	根抵当権	230	2
0-4-012	サイトピア	有担保	根抵当権	425	2
0-4-024	VISTAシュブリーム	有担保	根質権	426	3
0-4-025	ジョイ尾山台	有担保	根質権	530	3
0-4-031	willDo大塚	有担保	根質権	573	3
0-4-038	willDo新座	有担保	根質権	493	3
0-4-039	東信松涛マンション	有担保	根質権	741	2
0-4-055	ハーモニー上北沢	有担保	根抵当権	292	3
0-4-062	willDo南浦和	有担保	根質権	356	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	有担保	根質権	621	2
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	有担保	根質権	757	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	有担保	根質権	634	2
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	有担保	根質権	465	2
0-4-073	カレッジスクエア早稲田	有担保	根質権	227	2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	有担保	根質権	1,050	2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	有担保	根質権	629	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	有担保	根質権	663	2
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	有担保	根質権	472	2
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	有担保	根質権	307	2
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	有担保	根質権	1,040	5

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)
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	有担保	根質権	932	4
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	有担保	根抵当権	1,510	4
0-4-097	六本木ライズハウス	有担保	根質権	917	4
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	有担保	根質権	5,060	4
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	有担保	根抵当権	1,090	4
0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	有担保	根質権	1,730	4
0-4-101	プロスペクト東雲橋	有担保	根質権	3,130	4
0-4-102	プロスペクト門前仲町	有担保	質権	1,170	8
0-4-103	プロスペクト荻窪	有担保	質権	740	8
0-4-104	エクセリア池袋WEST	有担保	質権	874	8
0-4-105	プロスペクト大森海岸	有担保	根抵当権	1,600	4
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	有担保	根質権	1,110	4
0-4-107	フレグランズ川崎	有担保	根質権	572	4
0-4-108	プロスペクト中央林間	有担保	質権	554	8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	有担保	質権	2,480	9
0-4-121	ジョイスコート	有担保	抵当権	3,350	6
0-4-122	アクトフォルム浅草	有担保	抵当権	1,430	8
0-4-125	グランカーサ六本木	有担保	根抵当権	774	2
0-4-126	グランカーサ南青山	有担保	根質権	1,900	3
0-4-127	ストーリーア神宮前	有担保	根質権	1,860	2
0-4-129	スペースシア新宿	有担保	根抵当権	2,920	7
0-5-013	willDo金山正木	有担保	根抵当権	506	2
0-5-026	エクセルシオール栄	有担保	根質権	452	3
0-5-027	willDo日比野	有担保	根抵当権	252	3
0-5-040	willDo千代田	有担保	根質権	497	3
0-5-041	willDo太閤通	有担保	根質権	998	3
0-5-042	willDo金山	有担保	根質権	324	3
0-5-043	willDo金山沢下	有担保	根質権	344	3
0-5-056	willDo勝川	有担保	根質権	529	3
0-5-057	ステージャ黄金	有担保	根質権	472	3
0-5-063	willDo稲永	有担保	根質権	560	1
0-5-066	willDo東別院	有担保	根質権	611	3
0-5-081	willDo松原	有担保	根質権	500	1
0-5-082	willDo四日市鷓の森	有担保	根質権	504	1
0-5-086	willDo代官町	有担保	根質権	578	3
0-5-088	willDo高畑	有担保	根質権	432	5
0-5-109	ドーム高峯	有担保	根質権	143	4
0-5-110	ドーム四ツ谷	有担保	根質権	115	4
0-6-014	willDo市岡	有担保	根質権	604	2
0-6-015	willDo海老江	有担保	根抵当権	306	2
0-6-016	willDo今福西	有担保	根質権	315	2
0-6-017	メゾンフローラ	有担保	根質権	399	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	有担保	根質権	191	2
0-6-028	willDo新大阪 s I	有担保	根抵当権	216	5
0-6-029	グランメール東淀川	有担保	根抵当権	178	1
0-6-030	willDo深江南	有担保	根抵当権	137	5

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)
0-6-044	willDo大日	有担保	根抵当権	180	1
0-6-046	willDo塚本	有担保	根質権	662	3
0-6-047	willDo天満橋	有担保	根質権	251	3
0-6-048	willDo堺筋本町	有担保	根質権	232	3
0-6-049	willDo谷町	有担保	根質権	818	3
0-6-050	willDo難波 w	有担保	根質権	375	3
0-6-051	willDo難波 w	有担保	根質権	560	3
0-6-052	是空弁天	有担保	根質権	366	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	有担保	根抵当権	146	5
0-6-059	willDo浜崎通	有担保	根質権	1,990	3
0-6-060	willDo南森町	有担保	根質権	439	3
0-6-064	willDo松屋町	有担保	根質権	737	5
0-6-067	willDo新大阪	有担保	根質権	817	3
0-6-083	willDo三宮イースト	有担保	根質権	692	1
0-6-084	willDo上新庄w	有担保	根質権	302	1
0-6-085	willDo九条	有担保	根質権	475	5
0-6-111	アプレスト新大阪	有担保	根質権	1,320	4
0-6-112	アプレスト桜川	有担保	根質権	440	4
0-6-113	プロスペクト美章園	有担保	根質権	285	4
0-6-114	プロスペクト中之島	有担保	根質権	776	4
0-6-116	プロスペクト豊中服部	有担保	根質権	368	4
0-6-117	プロスペクト下鴨	有担保	根質権	273	4
0-6-118	プロスペクト河原町五条	有担保	根質権	634	4
0-6-119	グランシス江坂	有担保	抵当権	1,480	6
0-7-068	willDo岡山駅西口	有担保	根質権	1,110	5
0-7-087	willDo岡山大供	有担保	質権	1,010	9
0-9-053	willDo中洲	有担保	根質権	2,130	2
F-1-041	パレドール円山	有担保	根質権	700	4
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	有担保	根質権	246	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	有担保	根質権	352	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	有担保	根質権	277	2
F-2-004	willDo高砂	有担保	根抵当権	345	2
F-2-042	リビングステージ南仙台	有担保	根質権	163	4
F-2-043	高砂関式番館	有担保	根質権	646	4
F-3-034	アークハイム新潟	有担保	根質権	810	3
F-4-005	ジョアンナマンション	有担保	根質権	357	2
F-4-006	人間駅前ビル	有担保	根質権	1,470	2
F-4-007	人間駅前第二ビル	有担保	根質権	606	2
F-4-008	セレーノ大宮	有担保	根質権	1,590	2
F-4-009	すずらん館	有担保	根質権	437	2
F-4-010	ボヌール常盤	有担保	根質権	623	2
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	有担保	根質権	557	2
F-4-013	ドリームハイツ	有担保	根質権	353	2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	有担保	根質権	555	2
F-4-015	王子ハイツ	有担保	根質権	383	2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	有担保	根抵当権	356	2

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-4-017	willDo等々力	有担保	根質権	1,470	2
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	有担保	根質権	546	2
F-4-019	リーベスト西千葉	有担保	根質権	2,220	2
F-4-020	コリンヌ津田沼	有担保	根質権	316	2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	有担保	根質権	431	2
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	有担保	根質権	334	3
F-4-029	リーベスト東中山	有担保	根質権	1,500	3
F-4-031	MGA金町	有担保	根質権	388	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	有担保	根質権	567	5
F-4-036	ロフティー平井	有担保	根抵当権	283	1
F-4-038	コロネード春日	有担保	根質権	2,130	3
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	有担保	根質権	1,210	5
F-4-040	サンテラス代々木上原	有担保	根質権	1,230	5
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	有担保	根質権	945	4
F-4-045	パークテラス恵比寿	有担保	根抵当権	2,270	4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	有担保	根質権	1,700	4
F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	有担保	根質権	3,590	4
F-4-048	プロスペクト初台	有担保	根質権	530	4
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	有担保	質権	1,120	8
F-4-050	プロスペクト町屋	有担保	根質権	491	4
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	有担保	根抵当権	2,750	4
F-4-052	プロスペクト森下	有担保	根質権	1,340	4
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	有担保	根質権	1,310	4
F-4-054	B E L N O S 34	有担保	根抵当権	1,740	4
F-4-055	S K レジデンス	有担保	根抵当権	844	4
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	有担保	根抵当権	1,070	4
F-4-057	デイム橋本	有担保	根抵当権	794	4
F-4-058	プロスペクト川崎	有担保	根質権	1,810	4
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	有担保	根質権	794	4
F-4-064	グラーナ上野	有担保	抵当権	1,260	6
F-5-023	willDo伝馬町	有担保	根抵当権	651	2
F-5-024	グレースマンション藤	有担保	根質権	298	2
F-5-032	ステラートシティ桜山	有担保	根質権	652	3
F-5-037	willDo黒川	有担保	根抵当権	514	3
F-5-060	グランカーサ代官町	有担保	根質権	1,020	4
F-5-061	グランカーサ御器所	有担保	根質権	1,020	4
F-6-026	willDo西明石	有担保	根質権	637	2
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	有担保	根質権	1,580	3
F-6-062	クラウンハイム西田辺	有担保	根質権	415	4
F-6-063	プロスペクト桂	有担保	根質権	450	4
合計				147,857	

(注1) 直近評価価格は、不動産鑑定士による平成25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) 担保権者は以下の通りです。

- 1 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、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社武蔵野銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、オリックス銀行株式会社
- 2 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、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、株式会社武蔵野銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社
- 3 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、オリックス銀行株式会社
- 4 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、三井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
- 5 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社東日本銀行
- 6 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
- 7 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社東日本銀行
- 8 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行
- 9 株式会社三菱東京UFJ銀行

[前へ](#)

[次へ](#)

(ホ)ポートフォリオの分散の状況

(平成25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	118	99,604,672	63.7%	217,165.52	56.2%	7,015,624	61.7%
	ファミリータイプ	59	56,683,440	36.3%	169,368.93	43.8%	4,353,162	38.3%
	合計	177	156,288,112	100.0%	386,534.45	100.0%	11,368,786	100.0%
地域	東京都心7区	24	38,792,883	24.8%	46,614.73	12.1%	2,262,531	19.9%
	3大都市圏	123	98,080,161	62.8%	252,005.20	65.2%	7,347,383	64.6%
	政令指定都市等	30	19,415,067	12.4%	87,914.52	22.7%	1,758,872	15.5%
	合計	177	156,288,112	100.0%	386,534.45	100.0%	11,368,786	100.0%
築年数	5年以下	1	1,185,000	0.8%	4,413.21	1.1%	101,671	0.9%
	5年超10年以下	97	85,192,172	54.5%	172,781.23	44.7%	5,814,163	51.1%
	10年超15年以下	25	31,912,257	20.4%	77,108.58	19.9%	2,402,529	21.1%
	15年超20年以下	12	9,921,167	6.3%	35,525.10	9.2%	845,643	7.4%
	20年超	42	28,077,514	18.0%	96,706.33	25.0%	2,204,777	19.4%
	合計	177	156,288,112	100.0%	386,534.45	100.0%	11,368,786	100.0%
規模	5億円以下	64	22,946,806	14.7%	76,789.58	19.9%	1,827,836	16.1%
	5億円超10億円以下	62	41,435,763	26.5%	119,916.24	31.0%	3,146,811	27.7%
	10億円超30億円以下	43	62,475,646	40.0%	151,960.27	39.3%	4,711,299	41.4%
	30億円超	8	29,429,896	18.8%	37,868.36	9.8%	1,682,838	14.8%
	合計	177	156,288,112	100.0%	386,534.45	100.0%	11,368,786	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25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25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	63.7%	844	118	61	7,158	7,029	83,174
ファミリータイプ	36.3%	960	59	47	2,767	2,701	134,307
合計(平均)	100.0%	882	177	56	9,925	9,730	97,368

(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25年9月30日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
BELNOS 34 (東京都葛飾区)	共用部改修工事 専有部バリューアップ工事	自 平成25年10月 至 平成26年2月	88	-	-
グランカーサ南青山 (東京都港区)	専有部バリューアップ工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	56	-	-
アプレスト新大阪 (大阪府大阪市)	共用部設備新設 専有部バリューアップ工事	自 平成25年11月 至 平成26年3月	30	-	-
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	共用部改修工事 共用部設備更新	自 平成25年10月 至 平成25年10月	24	-	-
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	専有部バリューアップ工事 専有部設備更新	自 平成25年10月 至 平成26年3月	16	-	-

b. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第15期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、以下の通りです。第15期中の資本的支出は、138,032千円であり、当期費用に区分された修繕費282,688千円と合わせ、420,720千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)	リノベーション工事	自 平成25年 5月 至 平成25年 9月	10,939
コリンヌ津田沼 (千葉県習志野市)	リノベーション工事	自 平成25年 4月 至 平成25年 8月	9,398
BELNOS34 (東京都葛飾区)	リノベーション工事	自 平成25年 5月 至 平成25年 8月	8,582
ボヌール常盤 (埼玉県さいたま市)	リノベーション工事	自 平成25年 5月 至 平成25年 9月	7,749
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	リノベーション工事	自 平成25年 5月 至 平成25年 7月	7,242
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成25年 4月 至 平成25年 9月	94,120
合計			138,032

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以下の通り積み立てています。

営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成23年 4月1日 至 平成23年 9月30日	自 平成23年 10月1日 至 平成24年 3月31日	自 平成24年 4月1日 至 平成24年 9月30日	自 平成24年 10月1日 至 平成25年 3月31日	自 平成25年 4月1日 至 平成25年 9月30日
当期首 積立金残高 (千円)	1,062,258	1,239,503	1,181,867	1,359,228	1,327,568
当期積立額 (千円)	313,772	282,174	439,650	304,207	247,624
当期積立金 取崩額 (千円)	136,527	339,810	262,289	335,866	666,574
次期繰越額 (千円)	1,239,503	1,181,867	1,359,228	1,327,568	908,618

(注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第11期は1,089,946千円、第12期は1,005,643千円、第13期は1,008,969千円、第14期は951,654千円、第15期は516,001千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成23年9月30日現在275,187千円、平成24年3月31日現在158,548千円、平成24年9月30日現在168,490千円、平成25年3月31日現在181,206千円、平成25年9月30日現在191,079千円を積み立てております。

[前へ](#)

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成25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、以下のとおりです。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)
第12期計算期間末 (平成24年3月末日)	163,507	86,311	64,856 (63,593)
第13期計算期間末 (平成24年9月末日)	165,004	86,084	64,686 (63,361)
第14期計算期間末 (平成25年3月末日)	164,901	86,150	64,736 (63,265)
第15期計算期間末 (平成25年9月末日)	164,905	86,299	64,847 (63,376)

(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) ()内の数値は分配落ち後の金額です。

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

(単位：円)

計算期間別最高・最低投資口価格	期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	決算年月	平成23年 3月	平成23年 9月	平成24年 3月	平成24年 9月	平成25年 3月	平成25年 9月
	最高	37,800	38,150	39,800	44,000	82,100	76,900
	最低	25,760	28,860	27,070	34,050	42,750	60,900

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25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月
	最高	76,900	72,900	70,700	71,000
	最低	70,200	60,900	62,200	66,800
	売買高	59,509口	75,710口	41,541口	22,794口
	月別	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月
	最高	68,400	73,000	71,800	71,700
	最低	63,900	64,900	67,400	63,200
	売買高	14,718口	27,261口	30,259口	165,808口

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

【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
第12期(自平成23年10月1日至平成24年3月31日)	1,680,800	1,263
第13期(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)	1,763,310	1,325
第14期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)	1,957,606	1,471
第15期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)	1,957,606	1,471

【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%)
第12期(自平成23年10月1日至平成24年3月31日)	1.2%	(2.3%)
第13期(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)	1.7%	(3.4%)
第14期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)	2.3%	(4.5%)
第15期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)	2.3%	(4.5%)

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / {(期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2} × 100(小数第2位を四捨五入しています。)

第二部 【投資法人の詳細情報】

第1 【投資法人の追加情報】

1 【投資法人の沿革】

平成17年10月4日	設立企画人(リプラス・リート・マネジメント株式会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年10月7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立、規約の変更
平成17年10月13日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年11月9日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第45号)
平成17年11月25日	規約の変更
平成17年12月9日	規約の変更
平成18年1月10日	規約の変更
平成18年1月12日	監督役員の改選
平成18年4月19日	規約の変更
平成18年6月22日	日本国内における公募による新投資口発行、東京証券取引所に上場
平成19年4月26日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成19年5月24日	第三者割当による新投資口発行
平成19年12月20日	規約の変更
平成20年8月28日	第三者割当による新投資口発行
平成21年1月21日	規約の変更、商号の変更、役員の改選
平成21年10月2日	第三者割当による新投資口発行
平成22年5月28日	規約の変更、役員の改選
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
平成24年5月24日	規約の変更、役員の改選
平成25年11月26日	日本国内における公募による新投資口発行
平成25年12月18日	第三者割当による新投資口発行

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 平成25年5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(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 オークツリー・ジャパン合同会社 代表社員職務執行者兼 マネージング・ディレクター(現任)	-
執行役員	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 平成24年5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) 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(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	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 パングア・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)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
		平成22年1月 平成22年1月 平成23年3月	オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー マネージング・ディレクター 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)	
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4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(現 株式会社JCアカウンティング)代表取締役(現任) GCAサヴィアングループ株式会社 監査役 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) 永峰・三島会計事務所 パートナー(現任)	-
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21年5月 平成22年5月 平成25年2月	CSファーストボストン証券会社 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) 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 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) 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) アクティブ・メディア株式会社 取締役(非常勤)(現任) AMIC株式会社 取締役(非常勤)(現任) ファブリカル・コーポレーション 取締役・会長(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)	-

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、就任後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
平成24年5月24日	法律の改正に適合させ、また、本投資法人の投資方針のうち、分散投資を行う際に用いる賃貸住宅カテゴリーの変更を行い、また、本投資法人が資産運用会社へ支払う資産運用報酬の計算方法を変更するため

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基準その他の企業会計の慣行に従い、以下のとお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基準その他の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(金融商品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基準その他の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

金融商品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、当該金融商品取引所の最終価格(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。金融商品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基準その他の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。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を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基準その他の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基準その他の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

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、
100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(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、消滅する場合があります。)

(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、以下のとおりです。

(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	本投資法人が資産運用委託契約を締結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	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本資産運用会社が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。 ・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、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。 <ul style="list-style-type: none"> ()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。) ()本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、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 ()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>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> <ul style="list-style-type: none"> ()投信法第2条第19項に規定する資産運用会社でなくなったとき ()投信法第200条各号のいずれかに該当するとき ()解散したとき <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむをえない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約の申入れを受諾するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人と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27年4月21日です。

(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兼特別口座管理人：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10月末日までとします。但し、平成17年12月27日付にて、当該有効期間を平成19年12月末日までとする一般事務委託契約変更契約書を締結しております(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。 ()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25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10月末日までとします。但し、平成17年12月27日付にて、当該有効期間を平成19年12月末日までとする資産保管業務委託契約変更契約書を締結しております(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ます。

(注) 資産保管業務委託契約の次回の期間満了日は、平成25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。但し、平成20年12月26日付にて平成21年1月5日を効力発生日とする投資口事務代行委託契約変更契約書を締結しております。当該変更契約の有効期間は、上記の変更契約効力発生日から2年間であります(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26年1月4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、かつ引き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

業務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、平成22年9月13日から平成23年9月12日とします。(注)
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。変更に当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。

(注) 業務委託契約の次回の期間満了日は、平成26年9月12日です。

(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西岡祐介

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(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回の期間満了日は、平成26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、平成24年4月25日付で二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 西岡祐介)に変更されております。

(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ず(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、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金商法第31条の4第3項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金商法第31条の4第4項)。

(イ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。

(ロ) 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。

(ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。

(二)(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為(金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「金商業等府令」といいます。)第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。))第267条)。

- a. 通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約(金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。)を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

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員、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ません。)(以下「投信法施行令で定める者」)に交付しなければなりません(投信法第203条)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)(以下「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員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。)(以下「投信法施行令で定める行為」)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条第1項及びこれに関する法令により定められた特定資産(土地又は建物、土地又は建物の賃借権及び地上権並びに信託の受益権であって土地若しくは建物又はそれらの賃借権若しくは地上権のみを信託するもの(受益権の数が一であるものに限ります。))に限ります。)の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせるものとします。ただし、当該取得又は譲渡に先立って、当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。

また、投信法第201条第2項及びこれに関する法令により定められた上記特定資産以外の特定資産(指定資産を除きます。)の取得又は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価格等の調査を行わせるものとします。ただし、当該取得又は譲渡に先立って、当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者等をいいます(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

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 of 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とおり定めます。
 - ・利害関係者取引規則 of 策定・変更については、コンプライアンス委員会を経た上で、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 of 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 of 承認を得なければならないものとして取引 of 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」 of 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 of 発行済株式 of 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 of 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 of 流動化 of 目的 of 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 of 範囲

本投資法人は、利害関係人等 of 取引制限に関する法令上 of 制限に加え、利害関係者 of 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 of 手続を経てこれを実行するものとします。

- (イ)利害関係者 from 運用資産 of 取得
 - 利害関係者 from 運用資産を取得する場合、1物件当たり of 「取得価額」は不動産鑑定士 of 不動産鑑定評価額以下とします。ただし、運用資産 of 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 to 運用資産 of 売却
 - 利害関係者 to 運用資産を譲渡する場合、1物件当たり of 「譲渡価額」は不動産鑑定士 of 不動産鑑定評価額以上とします。ただし、運用資産 of 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 to 運用資産 of 賃貸
 - 利害関係者 to 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。

(二)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。(運用資産の取得及び売却のみ)

(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15期(自 平成25年4月1日 至 平成25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15期(自 平成25年4月1日 至 平成25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、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任(投信法第96条、第104条、第106条)
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
- c. 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項)
- d. 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- e. 規約の変更(投信法第140条)
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)

(ロ)投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第22条第1項)。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます(規約第23条本文)。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第23条ただし書)。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます(投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第22条第3項)。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第22条第5項)。
- e. 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます(投信法第92条の2第1項、規約第22条第4項)。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第24条第1項)。
- g. 上記f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第24条第2項)。
- h. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。また、本投資法人は、必要があるときは、法令に従いあらかじ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なることができます。(投信法第77条の3第2項、規約第25条第1項、第2項)

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。

- (八)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。
- (二)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(投信法第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

金商法第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	アップルリング・ホールディングス・ピー・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	アップルリング・インベストメンツ・ピー・ヴィによる株式55%の取得
平成21年2月13日	アップルリング・ホールディングス・ピー・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	アップルリング・ホールディングス・ピー・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とおりです。

- (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 (%) (注1)
アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ	アイルランド、ダブリン州、ダブリン2、ハーコート・ストリート、ハーコート・センター、エウロパハウス3階	27,119	87.4
アップルリング・インベストメント・ビー・ヴィ(注2)	オランダ王国、アムステルダム1083HN、ストロジラン201、バーバラ	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1) 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。

(注2) アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィは、平成25年12月27日付で、同社が100%出資するアップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッドに対し、その保有する27,119株すべてを譲渡する予定です。

(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	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。		-
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M K S コンサルティング 株式会社M K S パートナース プリンシパル 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) 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(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(現任)	-
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(現 オークツリー・ジャパン合同会社) 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(現 オークツリー・ジャパン合同会社) ヴァイス・プレジデント(現任)	-
取締役 (非常勤)	楠 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(現 オークツリー・ジャパン合同会社) 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(現 オークツリー・ジャパン合同会社) 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)	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(現 株式会社三菱東京UFJ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)	-
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) 中村大、高橋秀弥、梶聡一朗及び田中一光は、社外取締役に該当します。

(注2) 矢野国明は、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とおりです。

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	近持 淳	昭和56年4月 平成17年4月 平成18年7月 平成21年4月 平成22年12月 平成25年5月 平成25年9月	株式会社三和銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 国際金融法人室長等 リーマンブラザーズ証券会社 資本市場部部長 シニアヴァイスプレジデント 株式会社イオン銀行 取締役兼執行役員財務部長等 イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) 執行役員経営監査部長 株式会社イオン銀行(出向解除) 執行役員お客さまサービス部長 イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) お客さまサービス推進部長 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部長 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、特別口座管理人(投信法第117条第2号、第3号、第5号及び第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25年3月31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25年3月31日現在 247,369百万円

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

出資金の額

平成25年3月31日現在 10百万円

事業の内容

税理士法(昭和26年法律第237号)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 西岡祐介

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) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) その他上記(イ)乃至(ハ)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属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。)

(ロ) 上記(イ)に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務(ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。)

a. 分配利益明細簿

b. 投資証券台帳

c. 投資証券不発行管理簿

d. 投資証券払戻金額帳

e. 未払分配利益明細簿

f. 未払戻金明細簿

g. 上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

(ハ) 投資口の投資主名簿への記載又は記録、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消

(ニ) 投資証券の発行に関する事務及び投資主の投資証券の不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務(ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限ります。)

(ホ) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

(ヘ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人(以下、本において「投資主等」といいます。)の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務

(ト) 上記(イ)から(ヘ)に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

(チ) 投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関連書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務

(リ) 投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

(ヌ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務

(ル) 投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

(ヲ) 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

(ワ) 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

(カ) 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務(上記(イ)から(ワ)の事務に関連するものに限ります。)

(ヨ) 上記(イ)から(カ)に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

(タ) 上記(イ)から(ヨ)に掲げる事項に付随する事務

特別口座管理人としての業務

(イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

(ロ) 総投資主通知に係る報告に関する事務

(ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務

(ニ) 保管振替機構等からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務

(ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

(ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務

(ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構等への通知及び届出に関する事務

(チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務

(リ) 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務

(ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

- (ル)加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求(保管振替機構等を通じて請求されるものを含みます。)に関する事務
- (ヲ)上記(イ)から(ル)に掲げるもののほか、加入者等(投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。本において以下同じです。)による請求に関する事務
- (ワ)上記(イ)から(ヲ)に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ)加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ)投資口の併合・分割に関する事務
- (タ)上記(イ)から(ヨ)に掲げる事務に付随する事務
- (レ)上記(イ)から(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

B. 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
- (ヨ)投資口の併合・分割に関する事務
- (タ)合併に関する事務
- (レ)上記(イ)から(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

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)金商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 西岡祐介
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。)の決定に基づ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 西岡祐介
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15期計算期間(平成25年4月1日から平成25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)

	前期 (平成25年 3月31日現在)	当期 (平成25年 9月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¹ 7,274,991	¹ 7,809,235
信託現金及び信託預金	3,907,443	3,342,558
営業未収入金	115,774	112,416
前払費用	355,632	481,848
その他	1,300	1,294
貸倒引当金	31,448	30,733
流動資産合計	11,623,694	11,716,619
固定資産		
有形固定資産		
建物	¹ 17,281,206	¹ 17,658,452
減価償却累計額	1,392,894	1,629,532
建物（純額）	15,888,311	16,028,919
構築物	¹ 76,673	¹ 77,598
減価償却累計額	12,862	15,321
構築物（純額）	63,810	62,277
機械及び装置	¹ 52,387	¹ 61,454
減価償却累計額	11,090	15,247
機械及び装置（純額）	41,297	46,206
工具、器具及び備品	¹ 46,207	¹ 51,811
減価償却累計額	20,538	24,558
工具、器具及び備品（純額）	25,668	27,253
土地	¹ 15,176,149	¹ 15,675,310
建設仮勘定	1,720	19,287
信託建物	¹ 67,756,083	¹ 67,516,318
減価償却累計額	8,556,586	9,382,311
信託建物（純額）	59,199,497	58,134,006
信託構築物	¹ 258,399	¹ 260,277
減価償却累計額	64,120	71,979
信託構築物（純額）	194,278	188,298
信託機械及び装置	¹ 439,659	¹ 431,092
減価償却累計額	91,931	100,102
信託機械及び装置（純額）	347,728	330,989
信託工具、器具及び備品	¹ 214,794	¹ 229,987
減価償却累計額	86,233	103,210
信託工具、器具及び備品（純額）	128,561	126,776
信託土地	¹ 60,719,738	¹ 60,237,420
信託建設仮勘定	-	2,205
有形固定資産合計	151,786,762	150,878,951

	前期 (平成25年3月31日現在)	当期 (平成25年9月30日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	1 109	1 103
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	1 450	1 424
商標権	973	899
無形固定資産合計	547,817	547,711
投資その他の資産		
投資有価証券	-	520,000
差入保証有価証券	9,361	9,417
敷金及び保証金	712	712
長期前払費用	750,234	986,556
デリバティブ債権	-	53,996
修繕積立金	181,206	191,079
投資その他の資産合計	941,515	1,761,762
固定資産合計	153,276,095	153,188,425
繰延資産		
投資口交付費	1,478	-
繰延資産合計	1,478	-
資産合計	164,901,269	164,905,044
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,295	210,074
1年内返済予定の長期借入金	¹ 26,204,023	¹ 14,165,011
未払金	23,670	44,078
未払費用	279,234	278,056
未払法人税等	572	574
未払消費税等	19,122	7,132
前受金	636,572	627,409
その他	17,420	15,802
流動負債合計	27,402,910	15,348,140
固定負債		
長期借入金	¹ 49,738,203	¹ 61,777,111
繰延税金負債	-	18,445
預り敷金及び保証金	328,996	338,037
信託預り敷金及び保証金	1,166,924	1,124,113
デリバティブ債務	113,391	-
固定負債合計	51,347,515	63,257,708
負債合計	78,750,425	78,605,848

	前期 (平成25年3月31日現在)	当期 (平成25年9月30日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,557,688	70,557,688
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	7,080,430	7,065,809
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	1,943,717	1,957,748
剰余金合計	15,706,546	15,705,956
投資主資本合計	86,264,234	86,263,644
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	113,391	35,551
評価・換算差額等合計	113,391	35,551
純資産合計	² 86,150,843	² 86,299,196
負債純資産合計	164,901,269	164,905,044

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	¹ 5,915,775	¹ 5,932,200
営業収益合計	5,915,775	5,932,200
営業費用		
賃貸事業費用	¹ 2,545,039	¹ 2,597,160
不動産等売却損	² 11,787	-
資産運用報酬	389,100	391,100
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	10,434	10,485
一般事務委託手数料	34,585	32,626
会計監査人報酬	15,000	15,200
貸倒引当金繰入額	1,279	3,709
貸倒損失	164	-
その他営業費用	162,396	192,380
営業費用合計	3,178,186	3,251,063
営業利益	2,737,588	2,681,137
営業外収益		
受取利息	658	614
雑収入	3,327	8,029
営業外収益合計	3,986	8,644
営業外費用		
支払利息	548,451	483,215
融資関連費用	243,606	245,892
投資口交付費償却	4,436	1,478
その他	1,602	1,573
営業外費用合計	798,098	732,160
経常利益	1,943,476	1,957,621
税引前当期純利益	1,943,476	1,957,621
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,942,871	1,957,016
前期繰越利益	845	731
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,943,717	1,957,748

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	7,389,463	7,080,430
当期変動額		
配当積立金の取崩	309,032	14,620
当期変動額合計	309,032	14,620
当期末残高	7,080,430	7,065,809
当期末処分利益又は当期末処理損失()		
当期首残高	1,455,123	1,943,717
当期変動額		
配当積立金の取崩	309,032	14,620
剰余金の配当	1,763,310	1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
当期変動額合計	488,594	14,030
当期末残高	1,943,717	1,957,748
剰余金合計		
当期首残高	15,526,984	15,706,546
当期変動額		
配当積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	1,763,310	1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
当期変動額合計	179,561	590
当期末残高	15,706,546	15,705,956
投資主資本合計		
当期首残高	86,084,672	86,264,234
当期変動額		
剰余金の配当	1,763,310	1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
当期変動額合計	179,561	590
当期末残高	86,264,234	86,263,644

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	-	113,391
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	113,391	148,943
当期変動額合計	113,391	148,943
当期末残高	113,391	35,551
評価・換算差額等合計		
当期首残高	-	113,391
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	113,391	148,943
当期変動額合計	113,391	148,943
当期末残高	113,391	35,551
純資産合計		
当期首残高	86,084,672	86,150,843
当期変動額		
剰余金の配当	1,763,310	1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	113,391	148,943
当期変動額合計	66,170	148,352
当期末残高	86,150,843	86,299,196

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	前 期	当 期
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
当期末処分利益	1,943,717,748円	1,957,748,412円
配当積立金取崩額	14,620,806円	- 円
分配金額	1,957,606,800円	1,957,606,800円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,471円)	(1,471円)
次期繰越利益	731,754円	141,612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、当期末処分利益1,943,717,748円に、配当積立金取崩額14,620,806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1,957,606,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期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1,957,606,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	1,943,476	1,957,621
減価償却費	1,103,000	1,106,039
長期前払費用償却額	212,855	214,145
投資口交付費償却	4,436	1,478
受取利息	658	614
支払利息	548,451	483,215
貸倒引当金の増減額(は減少)	7,539	715
営業未収入金の増減額(は増加)	1,616	3,358
前払費用の増減額(は増加)	30,541	22,589
営業未払金の増減額(は減少)	9,755	28,899
未払金の増減額(は減少)	17,482	20,128
未払費用の増減額(は減少)	13,423	2,486
前受金の増減額(は減少)	5,525	9,163
信託有形固定資産の売却による減少額	334,436	-
長期前払費用の支払額	123,900	554,093
その他	30,102	23,454
小計	4,054,248	3,148,942
利息の受取額	658	614
利息の支払額	543,612	486,880
法人税等の支払額	597	602
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,510,696	2,662,074
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	137,912	88,687
信託有形固定資産の取得による支出	195,504	92,829
投資有価証券の取得による支出	-	520,000
預り敷金保証金の純増減額(は減少)	11,890	9,041
信託預り敷金保証金の純増減額(は減少)	24,228	42,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	345,755	735,286
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	3,850,000	26,203,920
長期借入金の返済による支出	4,044,253	26,204,023
分配金の支払額	1,763,859	1,957,326
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,958,113	1,957,429
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,206,828	30,641
現金及び現金同等物の期首残高	9,975,606	11,182,434
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 11,182,434	¹ 11,151,793

(6)【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用していません。

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とおりです。

建物 1～60年

構築物 4～60年

機械及び装置 10～24年

工具、器具及び備品 2～21年

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

貸倒引当金

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

5. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

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

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

6. ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。

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

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

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

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

(2) 消費税等の処理方法

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

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務は以下のとおりです。

担保に供している資産

	前 期 平成25年 3月31日	当 期 平成25年 9月30日
現金及び預金	297,494千円	531,573千円
建物	15,888,311千円	16,028,919千円
構築物	63,810千円	62,277千円
機械及び装置	41,297千円	46,206千円
工具、器具及び備品	25,668千円	27,253千円
土地	15,176,149千円	15,675,310千円
信託建物	59,199,497千円	58,134,006千円
信託構築物	194,278千円	188,298千円
信託機械及び装置	347,728千円	330,989千円
信託工具、器具及び備品	128,561千円	126,776千円
信託土地	60,719,738千円	60,237,420千円
水道施設利用権	109千円	103千円
信託水道施設利用権	450千円	424千円
計	152,083,096千円	151,389,560千円

担保を付している債務

	前 期 平成25年 3月31日	当 期 平成25年 9月30日
1年内返済予定の長期借入金	26,204,023千円	14,165,011千円
長期借入金	49,738,203千円	61,777,111千円
計	75,942,226千円	75,942,123千円

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

[次へ](#)

(損益計算書に関する注記)

1. 賃貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期		当 期	
	自	平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自	平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
A. 賃貸事業収益				
賃貸料		5,152,394千円		5,130,691千円
共益費		280,594千円		284,397千円
駐車場収入		189,238千円		190,891千円
付帯収入		38,191千円		39,042千円
その他賃貸事業収入		255,356千円		287,177千円
計		5,915,775千円		5,932,200千円
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費		385,864千円		386,630千円
公租公課		343,049千円		360,611千円
水道光熱費		115,891千円		115,614千円
修繕費		251,613千円		282,688千円
保険料		14,101千円		14,263千円
営業広告費等		156,725千円		158,431千円
信託報酬		112,073千円		110,243千円
減価償却費		1,103,000千円		1,106,039千円
その他賃貸事業費用		62,719千円		62,637千円
計		2,545,039千円		2,597,160千円
C. 賃貸事業損益(A - B)		3,370,735千円		3,335,040千円

2. 不動産等売却損の内訳は以下のとおりです。

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

グランカーサ元麻布	
不動産等売却収入	336,757千円
不動産等売却原価	334,436千円
その他売却費用	14,108千円
不動産等売却損	11,787千円

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口数		1,330,800口		1,330,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前 期		当 期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
現金及び預金		7,274,991千円		7,809,235千円
信託現金及び信託預金		3,907,443千円		3,342,558千円
現金及び現金同等物		11,182,434千円		11,151,793千円

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

未経過リース料

	前 期		当 期	
	平成25年3月31日		平成25年9月30日	
1年内		544,250千円		551,810千円
1年超		1,492,188千円		1,300,702千円
合計		2,036,438千円		1,852,513千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期(平成25年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,274,991	7,274,991	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,907,443	3,907,443	-
(3) 差入保証有価証券	9,361	9,900	538
資産合計	11,191,796	11,192,334	538
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(26,204,023)	(26,204,023)	-
(5) 長期借入金	(49,738,203)	(49,738,203)	-
負債合計	(75,942,226)	(75,942,226)	-
(6) デリバティブ取引	(113,391)	(113,391)	-

当期(平成25年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,809,235	7,809,235	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,342,558	3,342,558	-
(3) 差入保証有価証券	9,417	9,875	457
資産合計	11,161,210	11,161,668	457
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(14,165,011)	(14,165,011)	-
(5) 長期借入金	(61,777,111)	(61,777,111)	-
負債合計	(75,942,123)	(75,942,123)	-
(6) デリバティブ取引	53,996	53,996	-

(1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

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

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

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(4) 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「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位:千円)

区分	前 期 (平成25年 3月31日)	当 期 (平成25年 9月30日)
投資有価証券	-	520,000

投資有価証券(匿名組合出資持分)に関しては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3)金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期(平成25年 3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	7,274,991	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,907,443	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

当期(平成25年 9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	7,809,235	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,342,558	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

(注4)長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成25年 3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	26,204,023	14,165,011	1,700,000	19,188,786	14,684,405	-

当期(平成25年 9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	14,165,011	11,742,260	16,888,786	14,834,405	18,311,660	-

[次へ](#)

(有価証券に関する注記)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの
前期(平成25年3月31日)

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,361	9,900	538
時価が貸借対照表計上額を超えないもの		-	-	-
合計		9,361	9,900	538

当期(平成25年9月30日)

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,417	9,875	457
時価が貸借対照表計上額を超えないもの		-	-	-
合計		9,417	9,875	457

2. その他有価証券

前期(平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当期(平成25年9月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額520,000千円)は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
前期(平成25年3月31日)
該当するものではありません。

当期(平成25年9月30日)
該当するものではありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの
前期(平成25年3月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	40,000,000	40,000,000	113,391

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期(平成25年9月30日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	40,000,000	40,000,000	53,996

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成25年10月1日至平成25年3月31日)及び当期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)

- 親会社及び法人主要投資主等
前期及び当期において、該当事項はありません。
- 役員及び個人主要投資主等
前期及び当期において、該当事項はありません。
- 子会社等
前期及び当期において、該当事項はありません。
- 兄弟会社等
前期及び当期において、該当事項はありません。

[前へ](#)[次へ](#)

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 平成25年 3月31日	当 期 平成25年 9月30日
(繰延税金資産 - 流動)		
貸倒引当金繰入超過額	10,742千円	10,498千円
繰延税金資産(流動)小計	10,742千円	10,498千円
評価性引当金	10,742千円	10,498千円
繰延税金資産(流動)合計	- 千円	- 千円
(繰延税金資産 - 流動)の純額		
	- 千円	- 千円
(繰延税金資産 - 固定)		
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	18,011千円	8,934千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	4,593,698千円	4,574,858千円
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	563千円	438千円
合併時受入繰越欠損金	273,491千円	273,491千円
減損損失	737,877千円	735,457千円
繰延ヘッジ損失	38,734千円	- 千円
繰越欠損金	172,410千円	172,410千円
繰延税金資産(固定)小計	5,834,787千円	5,765,589千円
評価性引当金	5,834,787千円	5,765,589千円
繰延税金資産(固定)合計	- 千円	- 千円
(繰延税金負債 - 固定)		
繰延ヘッジ損益	- 千円	18,445千円
繰延税金負債(固定)合計	- 千円	18,445千円
(繰延税金負債 - 固定)の純額		
	- 千円	18,445千円

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

	前 期 平成25年 3月31日	当 期 平成25年 9月30日
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	29.06%	34.91%
評価性引当金の増減	7.03%	1.57%
その他	0.47%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

		前 期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	153,513,895
		期中増減額	1,182,009
		期末残高	152,331,885
	期末時価	146,302,000	147,857,000

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

(注2) 前期増減額のうち、主な減少は、減価償却費及びグランカーサ元麻布の売却によるものです。

(注3) 当期増減額のうち、主な減少は、減価償却費によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は以下のとおりです。

(単位：千円)

		前 期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
賃貸等不動産	賃貸事業収益	5,915,775	5,932,200
	賃貸事業費用	2,545,039	2,597,160
	賃貸事業損益	3,370,735	3,335,040

(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。

[前へ](#)[次へ](#)

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自	平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
1口当たり純資産額		64,736円		64,847円
1口当たり当期純利益		1,459円		1,470円

1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期		当 期	
	自	平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自	平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
当期純利益(千円)		1,942,871		1,957,016
普通投資主に帰属しない金額(千円)		-		-
普通投資口に係る当期純利益(千円)		1,942,871		1,957,016
期中平均投資口数(口)		1,330,800		1,330,800

(重要な後発事象に関する注記)

A. 資産の取得

本投資法人は、平成25年9月30日付で以下の2物件の取得に係る売買契約を締結し、平成25年10月4日及び平成25年10月18日付で、それぞれ取得しました。

物件名称	ルネッサンス21博多
資産の種類	不動産
取得価格(注1)	1,500,000千円
取得先	国内事業会社
取得日	平成25年10月4日

物件名称	セレニテ甲子園
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	2,550,000千円
取得先	大一企画株式会社
取得日	平成25年10月18日

本投資法人は、平成25年11月8日付で、以下の2物件の取得に係る売買契約を締結し、平成25年11月29日に取得しました。

物件名称	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	5,550,000千円
取得先	国内合同会社
取得日	平成25年11月29日

物件名称	クレジデンス札幌・南4条
資産の種類	信託受益権(注2)
取得価格(注1)	1,140,000千円
取得先	国内特定目的会社
取得日	平成25年11月29日

本投資法人は、平成25年11月8日付で、以下の物件の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	リエトコート浅草橋
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,615,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート丸の内
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	3,756,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート四谷
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,716,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート元赤坂
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,095,700千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	グランパーク天神
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	4,698,000千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エヌ
取得予定日	平成26年3月6日

(注1) 不動産または信託受益権の仲介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しております。

(注2) 売主から不動産を信託する信託の受益権を取得した上で、取得日付で信託契約を解除し、
信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得しました。

B. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「A. 資産の取得」に記載の「ルネッサンス21博多」「セレニテ甲子園」の取得資金に用いるため、平成25年9月30日付で資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結し、それぞれの借入実行日に資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	800,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月4日
返済期日	平成26年9月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社東日本銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	2,550,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.70%
借入実行日	平成25年10月18日
返済期日	平成30年3月23日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

本投資法人は、下記「C. 資金の返済」に記載の平成28年6月22日に元本返済期日を迎える借入金の一部期限前返済に用いるため、以下の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	585,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月22日
返済期日	平成26年6月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

本投資法人は、上記「A. 資産の取得」に記載の「リエトコート浅草橋」「リエトコート丸の内」「リエトコート四谷」「リエトコート元赤坂」「グランパーク天神」の取得資金に用いるため、平成25年12月2日付で資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結しました。

借入先	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、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、オリックス銀行株式会社、株式会社東日本銀行、株式会社福岡銀行
借入金額	6,600,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.75%
借入予定日	平成25年12月25日
返済期日	平成30年12月25日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	2,450,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.85%
借入予定日	平成26年3月6日
返済期日	平成32年3月23日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	2,450,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.95%
借入予定日	平成26年3月6日
返済期日	平成33年3月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

C. 資金の返済

本投資法人は、平成25年10月22日付で以下のとおり借入金の期限前返済を行いました。

借入先	三井住友信託銀行株式会社
利率	全銀協 1 カ月日本円TIBOR + 0.90%
返済金額	585,028千円
借入実行日	平成23年 6 月22日
返済期日	平成28年 6 月22日

D. 新投資口の発行及び売出し

本投資法人は、平成25年11月 8 日開催の役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しを決議し、以下のとおり、平成25年11月26日に新投資口の発行(一般募集)、平成25年12月18日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込が完了しました。

この結果、出資総額は79,517,099千円、発行済投資口数は1,475,060口となっています。

(a) 新投資口の発行(一般募集)

発行新投資口数 131,200口

発行価格 1口当たり64,350円

発行価格の総額 8,442,720,000円

払込金額(発行価額) 1口当たり62,106円

払込金額(発行価額)の総額 8,148,307,200円

払込期日 平成25年11月26日

(b) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 13,060口

払込金額(発行価額) 1口当たり62,106円

払込金額(発行価額)の総額 811,104,360円

払込期日 平成25年12月18日

割当先 S M B C 日興証券株式会社

[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

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注1)	未収利息	前払 経過利子	評価額 (注1)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (297回)	10,000	9,417	-	-	9,875	457	営業保証金として 供託しています。
匿名組合 出資持分	合 同 会 社 ジ ェ イ・エフ・エム を営業者とする 匿名組合出資持 分(注2)	-	317,000	-	-	317,000	-	
匿名組合 出資持分	合 同 会 社 ジ ェ イ・エフ・エヌ を営業者とする 匿名組合出資持 分(注3)	-	203,000	-	-	203,000	-	
合計		10,000	529,417	-	-	529,875	457	

(注1) 国債証券の「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。

匿名組合出資持分の「評価額」欄には帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、「リエトコート元赤坂」、「リエトコート四谷」、「リエトコート浅草橋」及び「リエトコート丸の内」の不動産信託
受益権です。

(注3) 運用資産は、「グランパーク天神」の不動産信託受益権です。

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

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			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	40,000,000	40,000,000	53,996
合 計		40,000,000	40,000,000	53,996

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引 当期末残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	建物	17,281,206	377,245	-	17,658,452	1,629,532	213,445	16,028,919	(注)
	構築物	76,673	924	-	77,598	15,321	2,438	62,277	(注)
	機械及び装置	52,387	9,066	-	61,454	15,247	2,372	46,206	(注)
	工具、器具及び備品	46,207	5,604	-	51,811	24,558	3,867	27,253	(注)
	土地	15,176,149	499,160	-	15,675,310	-	-	15,675,310	(注)
	建設仮勘定	1,720	17,567	-	19,287	-	-	19,287	
	信託建物	67,756,083	93,589	333,353	67,516,318	9,382,311	848,918	58,134,006	(注)
	信託構築物	258,399	1,963	84	260,277	71,979	7,878	188,298	(注)
	信託機械及び装置	439,659	-	8,566	431,092	100,102	9,956	330,989	(注)
	信託工具、器具及び備品	214,794	15,534	341	229,987	103,210	17,129	126,776	(注)
	信託土地	60,719,738	-	482,317	60,237,420	-	-	60,237,420	(注)
	信託建設仮勘定	-	2,205	-	2,205	-	-	2,205	
合計	162,023,019	1,022,861	824,665	162,221,216	11,342,264	1,106,007	150,878,951		
無形 固定 資産	水道施設利用権	174	-	-	174	70	5	103	
	信託借地権	546,283	-	-	546,283	-	-	546,283	
	信託水道施設利用権	790	-	-	790	366	26	424	
	商標権	1,479	-	-	1,479	579	73	899	
	合計	548,728	-	-	548,728	1,016	105	547,711	

(注) 建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、土地の当期増加額のうち、信託財産となっていた不動産所有権が受託者から本投資法人へ移転したことによるものが含まれております。また、同様の理由で、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、信託土地の当期減少額に、同額が含まれております。なお、当該物件は以下のとおりです。

SKレジデンス

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	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	借入利率 (注2)	返済期限	使途	概要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,170,056	-	1,170,056	-	1.65%	平成25年6月	(注1)	有担保 無保証
		1,459,211	-	1,459,211	-	1.65%	平成25年6月		
		1,459,211	-	-	1,459,211	1.90%	平成26年6月		
		1,700,000	-	-	1,700,000	1.18%	平成28年3月		
		1,305,608	-	-	1,305,608	1.05%	平成28年6月		
		3,724,028	-	-	3,724,028	1.05%	平成28年6月		
		1,000,000	-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月		
		2,000,000	-	-	2,000,000	0.95%	平成29年3月		
		1,960,595	-	-	1,960,595	0.90%	平成29年6月		
		1,372,467	-	-	1,372,467	0.90%	平成29年6月		
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.90%	平成29年9月		
		1,550,000	-	-	1,550,000	0.90%	平成30年3月		
		-	1,170,050	-	1,170,050	0.57%	平成27年6月		
		-	1,459,210	-	1,459,210	0.90%	平成30年6月		
	株式会社あおぞら銀行	1,170,056	-	1,170,056	-	1.65%	平成25年6月	(注1)	
		7,154,187	-	7,154,187	-	1.65%	平成25年6月		
		7,154,187	-	-	7,154,187	1.90%	平成26年6月		
		1,222,058	-	-	1,222,058	0.90%	平成29年6月		
		1,342,578	-	-	1,342,578	0.90%	平成29年6月		
		300,000	-	-	300,000	0.90%	平成30年3月		
		-	1,170,050	-	1,170,050	0.57%	平成27年6月		
	-	7,154,180	-	7,154,180	0.90%	平成30年6月			
	株式会社三井住友銀行	1,053,050	-	1,053,050	-	1.65%	平成25年6月	(注1)	
		1,764,768	-	1,764,768	-	1.65%	平成25年6月		
		2,666,872	-	2,666,872	-	1.65%	平成25年6月		
		2,666,872	-	-	2,666,872	1.90%	平成26年6月		
		1,945,615	-	1,945,615	-	1.65%	平成25年6月		
702,033		-	-	702,033	1.05%	平成28年6月			
826,322		-	-	826,322	1.05%	平成28年6月			
687,891		-	-	687,891	1.05%	平成28年6月			
1,000,000		-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月			
685,352		-	-	685,352	0.90%	平成29年6月			
566,000		-	-	566,000	0.90%	平成29年6月			
400,000		-	-	400,000	0.90%	平成30年3月			
-	1,053,050	-	1,053,050	0.57%	平成27年6月				
-	1,764,760	-	1,764,760	0.57%	平成27年6月				
-	4,612,480	-	4,612,480	0.90%	平成30年6月				
株式会社りそな銀行	1,053,050	-	1,053,050	-	1.65%	平成25年6月	(注1)		
	1,482,394	-	-	1,482,394	1.05%	平成28年6月			
	1,000,000	-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月			
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.90%	平成29年6月			
	500,000	-	-	500,000	0.90%	平成29年9月			
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.90%	平成30年3月			
	-	1,443,060	-	1,443,060	0.57%	平成27年6月			
-	587,520	-	587,520	0.57%	平成27年6月				
株式会社新生銀行	938,802	-	938,802	-	1.65%	平成25年6月	(注1)		
	1,396,728	-	-	1,396,728	1.05%	平成28年6月			
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.95%	平成29年3月			
	685,352	-	-	685,352	0.90%	平成29年6月			
-	1,913,840	-	1,913,840	0.57%	平成27年6月				
三菱UFJ信託銀行株式会社	882,384	-	882,384	-	1.65%	平成25年6月	(注1)		
	877,542	-	-	877,542	0.85%	平成26年6月			
	200,000	-	-	200,000	0.90%	平成30年3月			
	-	1,469,900	-	1,469,900	0.57%	平成27年6月			
農林中央金庫	780,037	-	780,037	-	1.65%	平成25年6月	(注1)		
	1,170,056	-	-	1,170,056	0.85%	平成26年6月			
	-	780,030	-	780,030	0.57%	平成27年6月			
オリックス銀行株式会社	398,655	-	398,655	-	1.60%	平成25年6月	(注1)		
	478,749	-	-	478,749	1.05%	平成28年6月			
	1,000,000	-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月			
	-	398,650	-	398,650	0.90%	平成30年6月			
株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.95%	平成29年3月	(注1)		
	-	837,140	-	837,140	0.90%	平成30年6月			
三井住友信託銀行株式会社	585,028	-	585,028	-	1.65%	平成25年6月	(注1)		
	1,175,047	-	1,175,047	-	1.65%	平成25年6月			
	418,570	-	418,570	-	1.90%	平成26年6月			
	418,570	-	-	418,570	1.05%	平成28年6月			
株式会社東日本銀行	500,000	-	-	500,000	0.90%	平成29年9月	(注1)		
	400,000	-	-	400,000	0.90%	平成30年3月			

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	借入利率 (注2)	返済期限	使途	概要
		418,570	-	418,570	-	1.65%	平成25年6月		
		418,570	-	-	418,570	1.90%	平成26年6月		
		-	390,000	-	390,000	0.57%	平成27年6月		
合計		75,942,226	26,203,920	26,204,023	75,942,123				

(注1) 資金の使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金又は借入金の返済資金です。

(注2) 借入利率は、期末日現在の利率、または返済期日における適用利率を小数第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、上記借入金総額のうち40,000,000千円に対して金利スワップ契約を締結しております。

金利スワップ契約の主要な契約内容

(単位：千円)

取引相手先	取引開始日	取引終了日	金利		想定元本
			固定支払金利	変動受取金利	
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.34750%	0.150000%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.34000%	0.150000%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.31800%	0.150000%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.29000%	0.150000%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.28500%	0.150000%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.29500%	0.150000%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.29500%	0.150000%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.25000%	0.150000%	5,000,000

(注)変動受取金利は、期末日現在の利率を記載しております。

(注4) 長期借入金の貸借対照表日後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	11,742,260	16,888,786	14,834,405	18,311,660

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年9月30日現在)

資産総額(百万円)	164,905
負債総額(百万円)	78,605
純資産総額(-)(百万円)	86,299
発行済投資口数(口)	1,330,800
1単位当たり純資産額(/)(円)	64,847

(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。	
第12期 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)		該当事項はありません。	
第13期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)		該当事項はありません。	
第14期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)		該当事項はありません。	
第15期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)		該当事項はありません。	

(注) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第7 【参考情報】

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25年6月20日 有価証券報告書(第14期：自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

平成25年6月20日 訂正発行登録書

平成25年11月8日 有価証券届出書(一般募集)

平成25年11月8日 訂正有価証券届出書(一般募集)

平成25年11月8日 有価証券届出書(第三者割当)

平成25年11月19日 訂正有価証券届出書(一般募集)

平成25年11月19日 訂正有価証券届出書(第三者割当)

独立監査人の監査報告書

平成25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 中野 秀俊 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25年4月1日から平成25年9月30日までの第15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25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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資産の取得に係る売買契約の締結、資金の借入れ、資金の借入れに係る契約の締結及び新投資口の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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。