

2019年3月期 決算短信(R E I T)

2019年5月21日

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人 上場取引所 東

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

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

有価証券報告書提出予定日 2019年6月25日 分配金支払開始予定日 2019年6月10日

決算補足説明資料作成の有無 有

決算説明会開催の有無 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の運用、資産の状況(2018年10月1日～2019年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	8,256	0.1	3,720	△0.4	3,159	1.4	3,158	1.4
2018年9月期	8,250	△0.4	3,733	△3.0	3,115	△1.4	3,114	△1.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年3月期	1,925	2.9	1.4	38.3
2018年9月期	1,899	2.9	1.4	37.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年3月期	1,990	3,263	0	0	103.4	3.0
2018年9月期	1,964	3,221	0	0	103.4	3.0

(注)2019年3月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金67百万円及び配当積立金38百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年3月期	226,953	108,334	47.7	66,055
2018年9月期	227,305	108,369	47.7	66,076

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	5,089	△1,531	△3,221	9,840
2018年9月期	4,928	△1,006	△3,226	9,503

2. 2019年9月期の運用状況の予想（2019年4月1日～2019年9月30日）及び2020年3月期の運用状況の予想（2019年10月1日～2020年3月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年9月期	8,351	1.1%	3,741	0.6%	3,225	2.1%	3,224	2.1%	2,000	0
2020年3月期	8,010	△4.1%	3,603	△3.7%	3,083	△4.4%	3,082	△4.4%	2,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2019年9月期) 1,966円、1口当たり予想当期純利益(2020年3月期) 1,879円

(注)2019年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益から不動産等純売却益130百万円（不動産等売却益から不動産等売却損を控除した金額）を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩額184百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2020年3月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額197百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「2. 運用方針及び運用状況 (5) 運用状況の見通し」をご参照ください。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)

2019年3月期 1,640,060口 2018年9月期 1,640,060口

② 期末自己投資口数

2019年3月期 0口 2018年9月期 0口

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

なお、本投資法人は2019年5月22日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明資料については、本投資法人のホームページに掲載いたします。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	11
(4) 決算後に生じた重要な事実	11
(5) 運用状況の見通し	14
3. 財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 投資主資本等変動計算書	19
(4) 金銭の分配に係る計算書	21
(5) キャッシュ・フロー計算書	22
(6) 継続企業の前提に関する注記	23
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	23
(8) 財務諸表に関する注記事項	25
(9) 発行済投資口の総口数の増減	38
4. 役員の異動	39
5. 参考情報	40
(1) 本投資法人の資産の構成	40
(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等	41
(3) 保有不動産の資本的支出	77
(4) エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書における数値	79
(5) テナント等の概要	87
(6) 主要な不動産の物件に関する情報	97

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年12月19日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年12月19日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に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)した「住宅特化型REIT」で、東京都23区を含む3大都市圏(注1)を中心に、全国の賃貸住宅へ分散投資を行っています。

本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人(以下「旧PRI」といいます。)を吸収合併し、52物件(取得価格ベースで529億円)の運用資産をポートフォリオに加えました。合併後は、物件の入替(新規物件の取得や既存物件の譲渡)によるポートフォリオの質の向上、稼働率の改善等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。

2019年3月末の運用資産は、198物件、13,223戸、取得価格総額225,564百万円(簿価総額215,847百万円)、総賃貸可能面積532,955.73㎡となっております。

(注1) 「東京都23区を含む3大都市圏」とは、東京都23区を含む関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(注2) 本投資法人の資産運用会社である「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社」(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2018年10月1日付で、本資産運用会社を吸収合併継続会社、本投資法人の資産運用会社であった株式会社ミカサ・アセット・マネジメントを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。

(ロ) 当期の投資環境

本投資法人の投資環境に影響を与える賃貸マンションの需給（人口動向及び新築賃貸マンションの供給戸数）については、引き続き安定した状況にあると思われます。総務省の「住民基本台帳人口移動報告平成30年結果」（2019年1月31日公表）によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、国土交通省の「建築着工統計調査報告平成30年計分」（2019年1月31日公表）によると、新設住宅着工戸数（貸家）は7年ぶりの減少となり、特に、都市部における賃貸マンションの新規開発は、海外からの観光客増加を背景としたホテル開発との競合が激化する傾向も見られ、都市部における賃貸マンションの新規供給に影響を及ぼしています。そのため、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは、引き続き高稼働率を維持しながら、東京都23区を中心として新規契約の賃料上昇が見られるなど、安定した運用環境にあります。

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

(ハ) 当期の運用実績

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

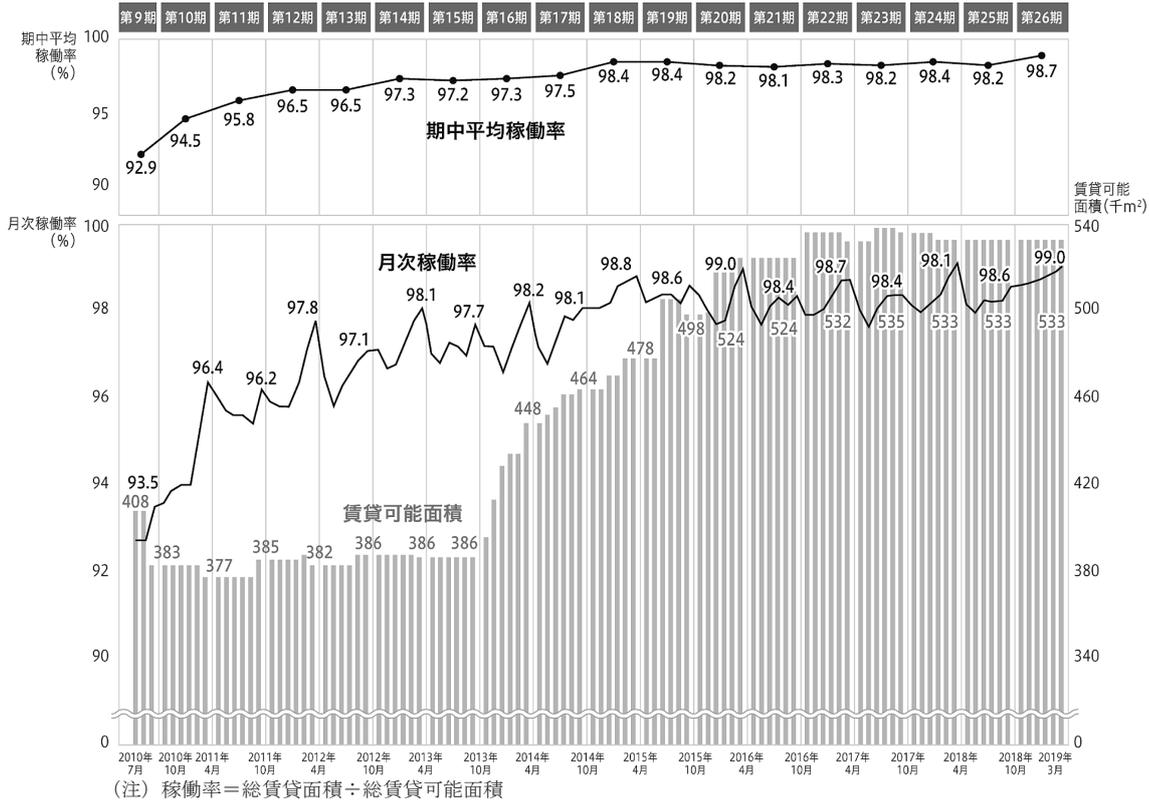
a. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力した結果、期中平均稼働率は、過去最高の98.7%（前期は98.2%）と9期連続で98%以上の高稼働を維持することができました。また、入替え時賃料（注）の増額にも引き続き注力した結果、当期は、総件数1,224件のうち790件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が64.5%、入替え時賃料における増減合計額が集計開始後（2011年9月期以降）初めてプラスに転じ、賃料ベースの上昇が+1.0%（前期は△0.6%）と大幅に改善し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、高額工事承認委員会を通じた修繕費及び再商品化工事費用の抑制やLED照明の導入効果等による水道光熱費の削減等の既存諸施策に注力しました。

（注）入替え時賃料は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

<旧P R I 合併以降の保有物件全体の稼働率の推移>



(既存諸施策)

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

b. 資金調達強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）

本投資法人は、当期に返済期日が到来した総額14,203百万円（2018年12月25日期日）の銀行借入れについて、期日に借入期間を4年（2,000百万円）、5年3ヶ月（5,540百万円）及び8年（6,663百万円）で、借換え（リファイナンス）を行いました。また、上記借換えの内、変動金利での借入13,703百万円について、2018年12月20日付で金利スワップ契約を締結し、支払金利を固定化致しました。

その結果、リファイナンス前と比較して、金融費用の削減（変動金利1.29%→固定金利平均0.71%）と借入期間の長期化（平均4.9年→平均6.4年）を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。

これらの取組みの結果、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は50.9%、長期有利子負債比率（1年内返済予定有利子負債を除く。）は86.6%、金利固定化比率は71.5%でした。

<当期のリファイナンスの概要>

借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定化後 利率	返済期日	資金使途
2018年 12月25日	2,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.3375%	0.4220%	2022年 12月30日	既存銀行借入金の リファイナンス
2018年 12月25日	5,540	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.3700%	0.4735%	2024年 3月29日	同上
2018年 12月25日	6,163	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.6760%	2026年 12月30日	同上
2018年 12月25日	500	0.8000%（固定）	-	2026年 12月30日	同上

c. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、近時、「環境・社会・企業統治」（総称して「ESG」といいます。）を始めとしたサステナビリティに関する取組みの重要性が高まっているとの認識から、2016年8月に「ESGに関する方針」を決定しました。

上記方針に基づき、前期において、本投資法人と本資産運用会社は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に初めて参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」評価を獲得しました。（GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されたものです。）

当期においても「ESGに関する方針」に則り、ESGを重視した資産運用を継続することにより、本投資法人の中長期的な企業価値向上に努めております。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益8,256百万円、営業利益3,720百万円、経常利益3,159百万円、当期純利益は、3,158百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、一時差異等調整積立金(67百万円)及び配当積立金(38百万円)を取崩し当期未処分利益に加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、3,263百万円となり、投資口1口当たり1,990円(前期比26円の増配)となりました。

(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未処分利益の全額を分配することとしています。

②次期の見通し

(イ) 運用環境

我が国の景気動向は、世界経済減速により外需が足踏みする一方、国内の雇用・所得環境の改善により、全体としては緩やかな回復が続いています。

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

(ロ) 次期における運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の取得による外部成長

賃貸マンションの売買市場は、引き続き高値圏での取引が予想されますが、本資産運用会社は、従前同様以下の3つの観点で物件を厳選して、様々な手段を活用して新規物件取得を目指してまいります。なお、投資対象物件は、引き続き東京都23区及び首都圏を中心として、近畿大都市圏、中京大都市圏等に所在する築浅の大規模物件とします。

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

本資産運用会社は、不動産事業に関して、特定の不動産会社やデベロッパー等のグループに属さない独立系であることから、不動産私募ファンドや不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、事業法人、投資家、株式会社大和証券グループ本社及びそのグループ会社等の各方面の多様なルートによる物件情報の入手に注力し、機動的に取得検討を行い、新規物件の取得に取り組みます。また、本資産運用会社の投資企画部及び投資オリジネーション部の人的リソースの活用に加え、保有物件担当のアセット・マネージャーによる売主への直接のアプローチによる独自ルートも活用し、投資対象となる新規物件の開拓に努めてまいります。その際、既存物件のみならず、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社との共同の取組みにより、ブリッジファンドを活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

また、本資産運用会社は、本投資法人を含む5つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等（以下「その他ファンド等」といいます。）の資産運用業務を受託していますので、幅広いルートから情報取得が期待できると考えます。

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

＜賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール＞

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

ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

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

b. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や『物件別経営方針』に基づき、ダウンタイムと賃料の最適化により物件ごとの賃料収入の極大化に引き続き注力します。また、大都市圏における好調な賃貸住宅マーケットを踏まえ、きめ細やかな賃貸条件設定を行い、新規契約賃料の増額を追求していきます。賃貸事業経費に関しましては、引き続き高額工事承認委員会を通した、外壁工事等の大規模修繕並びに一般の修繕費及び再商品化工事費用の抑制や、LED照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めてまいります。

c. 銀行借入金7,050百万円の借換えと金利の固定化等

次期に返済期日を迎える銀行借入金総額7,050百万円（返済期日2019年6月28日、同8月30日及び同9月30日）につきましては、金融費用の削減や返済期日の長期化、金利の固定化等に努めてまいります。

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

③今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実施するためには、人口動態等を見据えた将来性のある地域へ集中投資することで資産規模の継続的拡大を実現するとともに、長期的な競争力を維持するために保有物件の入替えを進めていくことが重要と考えています。具体的には、①東京都23区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの新規物件の取得、②運用効率等の向上を主たる目的とした地方・築古・小型物件の譲渡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、「②次期の見通し(ロ)次期における運用方針及び対処すべき課題 a. 新規物件の取得による外部成長」に記載した状況に鑑み、厳選した新規物件の取得に取り組んでまいります。

(ロ) 内部成長戦略

a. オペレーション全般の継続強化

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

b. PM9社との連携

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

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

(ハ) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「②次期の見通し(ロ)次期における運用方針及び対処すべき課題 c. 銀行借入金7,050百万円の借換えと金利の固定化等」に記載の通り、銀行借入に関しては、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化及び固定金利による借入、金融費用の更なる低減等を目指します。また、今後とも強固なバンクフォーメーションの維持に努めていきます。投資法人債についても、金融環境の推移や金利削減効果等の諸条件を見極めつつ、引き続き起債を検討してまいります。なお、有利子負債の水準については、総資産LTVの当面の上限を55%として、追加での物件取得余力を確保していきたいと考えております。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産LTV、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、検討してまいります。

(ニ) 分配金戦略

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴い、配当積立金については一時差異等調整積立金に振替え、その取り崩しを通じた分配を2017年9月期(第23期)より開始しております。具体的には、毎期、一時差異等調整積立金の振替時の残高(6,733百万円)の100分の1の金額に相当する67百万円を一時差異等調整積立金の残高を上限に取り崩し分配します。

なお、長期的な分配金水準の安定化のため、配当積立金及び一時差異等調整積立金等を追加で取り崩し、上記金額に加算して分配することがあります(注)。

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

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2018年12月19日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(4) 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の取得

本投資法人は、2019年4月11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。

取得資産の概要

物件名称	セレニテ梅田ルフレ
資産の種類	不動産
所在地	大阪府大阪市北区西天満五丁目（以下未定）
取得予定価格（注1）	1,148,753千円
契約締結日	2019年4月11日
取得予定日	2019年9月頃
取得先	株式会社スナダプロパティ

（注1）当該不動産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格）を記載しています。

（注2）「セレニテ梅田ルフレ」に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・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。）に該当します。売買契約上、本投資法人が当該契約に定める債務を履行しない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%相当額を速やかに支払うものとされています。

（注3）本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提として、竣工後に本物件を取得する予定です。

B. 資産の譲渡

本投資法人は、2019年4月25日付で以下の10物件を譲渡しました。

(1) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo礎町
資産の種類	信託受益権（注2）
譲渡価格（注1）	488,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示（注3）

(2) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo笹口
資産の種類	信託受益権（注2）
譲渡価格（注1）	279,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示（注3）

(3) 譲渡資産の概要

物件名称	ジョイフル狭山
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	220,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(4) 譲渡資産の概要

物件名称	ルミエール八王子
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	420,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(5) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo本千葉
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	484,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(6) 譲渡資産の概要

物件名称	メゾンフローラ
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	494,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(7) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo天満橋
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	345,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(8) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo堺筋本町
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	310,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(9) 譲渡資産の概要

物件名称	アークハイム新潟
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	1,032,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(10) 譲渡資産の概要

物件名称	ジョアンナマンション
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	428,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 2019年3月31日時点の資産種類は不動産ですが、資産種類を信託受益権に変更し譲渡しております。

(注3) 譲渡先は国内法人ですが、取得先から同意を得られていないため、開示しておりません。

(5) 運用状況の見直し

2019年9月期(第27期:2019年4月1日~2019年9月30日)及び2020年3月期(第28期:2019年10月1日~2020年3月31日)の運用状況については、下記の通り見込んでおります。この運用状況の見直しの前提条件につきましては、下記記載の「第27期(2019年4月1日~2019年9月30日)及び第28期(2019年10月1日~2020年3月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年9月期	8,351	1.1%	3,741	0.6%	3,225	2.1%	3,224	2.1%	2,000	0
2020年3月期	8,010	△4.1%	3,603	△3.7%	3,083	△4.4%	3,082	△4.4%	2,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2019年9月期) 1,966円、1口当たり予想当期純利益(2020年3月期) 1,879円

(注) 2019年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益から不動産等純売却益130百万円(不動産等売却益から不動産等売却損を控除した金額)を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩額184百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2020年3月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額197百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

<第27期(2019年4月1日~2019年9月30日)及び第28期(2019年10月1日~2020年3月31日)の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第27期(2019年4月1日~2019年9月30日)(183日) 第28期(2019年10月1日~2020年3月31日)(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第27期については、第26期末(2019年3月31日)時点で保有する198物件から2019年4月にアークハイム新潟等の10物件を譲渡し、2019年9月に取得予定のセレニテ梅田ルフレを加え、第27期末(2019年9月30日)時点で189物件となることを前提としております。 第28期については、上記の189物件から第28期末(2020年3月31日)までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 第26期末(2019年3月31日)時点の発行済投資口の総口数1,640,060口を前提としています。 その後は第28期末まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 上記物件の譲渡により、第27期は不動産等売却益を334百万円計上することを見込んでいます。第28期は不動産等売却益の計上はありません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 上記物件の譲渡により、第27期は不動産等売却損を204百万円計上することを見込んでいます。第28期は不動産等売却損の計上はありません。 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び取得予定資産の前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 物件管理等委託費について、第27期に406百万円、第28期に405百万円を想定しています。 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、第27期に374百万円、第28期に349百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 公租公課について、第27期に505百万円、第28期に503百万円を想定しています。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第27期に1,808百万円、第28期に1,815百万円を想定しています。 消費税率は、第27期は8.0%、第28期は10.0%を想定しています。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用として第27期に540百万円、第28期に528百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 支払利息及び投資法人債利息 第27期に395百万円、第28期に388百万円 (2) 融資関連費用 第27期に135百万円、第28期に128百万円 (3) 投資法人債発行費償却 第27期に9百万円、第28期に8百万円 (4) その他費用 第27期に1百万円、第28期に1百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の有利子負債残高115,587百万円が、第28期末まで変動しないことを前提としています。 ・ 有利子負債比率は、第27期末及び第28期末でそれぞれ50.9%、51.0%となる見込みです。 ・ 本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝(有利子負債総額÷総資産)×100
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。 ・ 第27期の分配金については、当期純利益3,224百万円(1口当たり1,966円)から不動産等純売却益130百万円(不動産等売却益から不動産等売却損を控除した金額、1口当たり79円)を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩予定額184百万円(1口当たり112円)を加算し、総額3,280百万円を分配(1口当たり分配金2,000円)することを前提としています。 ・ 第28期の分配金については、当期純利益3,082百万円(1口当たり1,879円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額197百万円(1口当たり120円)を加算し、総額3,280百万円を分配(1口当たり分配金2,000円)することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・ 各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,548,708	8,828,324
信託現金及び信託預金	955,191	1,011,677
営業未収入金	223,238	230,561
前払費用	245,531	283,101
その他	26	6
貸倒引当金	△8,527	△7,513
流動資産合計	9,964,168	10,346,157
固定資産		
有形固定資産		
建物	100,170,035	101,106,670
減価償却累計額	△21,184,271	△22,431,193
建物(純額)	78,985,764	78,675,477
構築物	464,011	465,737
減価償却累計額	△209,324	△223,660
構築物(純額)	254,686	242,077
機械及び装置	462,316	462,900
減価償却累計額	△215,594	△227,818
機械及び装置(純額)	246,721	235,081
工具、器具及び備品	663,313	719,665
減価償却累計額	△383,156	△424,137
工具、器具及び備品(純額)	280,156	295,528
土地	75,415,843	75,429,240
建設仮勘定	39,937	36,190
信託建物	39,335,733	39,420,072
減価償却累計額	△4,485,987	△4,990,201
信託建物(純額)	34,849,746	34,429,870
信託構築物	210,368	210,709
減価償却累計額	△67,568	△75,161
信託構築物(純額)	142,800	135,548
信託機械及び装置	67,840	69,309
減価償却累計額	△31,588	△33,626
信託機械及び装置(純額)	36,251	35,682
信託工具、器具及び備品	82,224	93,902
減価償却累計額	△33,716	△39,947
信託工具、器具及び備品(純額)	48,507	53,954
信託土地	25,768,414	25,768,414
信託建設仮勘定	5,707	8,591
有形固定資産合計	216,074,539	215,345,657
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	163	137
商標権	290	207
無形固定資産合計	546,737	546,628

(単位：千円)

	前期 (2018年9月30日)	当期 (2019年3月31日)
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,972	-
敷金及び保証金	743	10,743
長期前払費用	486,364	482,207
修繕積立金	142,482	150,509
投資その他の資産合計	639,561	643,459
固定資産合計	217,260,838	216,535,746
繰延資産		
投資法人債発行費	80,791	71,590
繰延資産合計	80,791	71,590
資産合計	227,305,798	226,953,493
負債の部		
流動負債		
営業未払金	774,785	487,617
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,253,000	13,500,000
未払金	28,209	26,560
未払費用	423,720	425,689
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,664	14,060
前受金	365,762	368,711
その他	16,119	18,735
流動負債合計	22,863,866	16,841,979
固定負債		
投資法人債	13,800,000	11,800,000
長期借入金	80,534,000	88,287,000
預り敷金及び保証金	1,258,986	1,236,059
信託預り敷金及び保証金	427,618	429,774
デリバティブ債務	52,226	24,233
固定負債合計	96,072,831	101,777,068
負債合計	118,936,698	118,619,048
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	309,594	270,945
一時差異等調整積立金	※2 6,598,459	※2 6,531,128
任意積立金合計	6,908,054	6,802,074
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,115,159	3,158,492
剰余金合計	16,705,611	16,642,964
投資主資本合計	108,421,326	108,358,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△52,226	△24,233
評価・換算差額等合計	△52,226	△24,233
純資産合計	※1 108,369,100	※1 108,334,445
負債純資産合計	227,305,798	226,953,493

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 8,250,737	※1 8,256,931
営業収益合計	8,250,737	8,256,931
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,630,121	※1 3,657,000
資産運用報酬	552,000	550,800
役員報酬	6,500	6,000
資産保管手数料	13,565	13,491
一般事務委託手数料	39,132	37,097
会計監査人報酬	14,500	14,500
貸倒引当金繰入額	2,387	1,056
貸倒損失	73	-
その他営業費用	258,885	256,776
営業費用合計	4,517,166	4,536,722
営業利益	3,733,570	3,720,209
営業外収益		
受取利息	4	4
雑収入	14,257	22,840
営業外収益合計	14,262	22,844
営業外費用		
支払利息	433,750	417,558
融資関連費用	187,670	155,645
投資口交付費償却	412	-
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
その他	1,582	1,611
営業外費用合計	632,617	584,017
経常利益	3,115,216	3,159,035
税引前当期純利益	3,115,216	3,159,035
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,114,611	3,158,430
前期繰越利益	548	61
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,115,159	3,158,492

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

(単位:千円)

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

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

当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本								
	出資総額	剰余金					当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金合計			
		配当積立金	一時差異等調整積立金						
当期首残高	91,715,714	6,682,398	309,594	6,598,459	6,908,054	3,115,159	16,705,611	108,421,326	
当期変動額									
配当積立金の取崩			△38,648		△38,648	38,648	—	—	
一時差異等調整積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—	
剰余金の配当						△3,221,077	△3,221,077	△3,221,077	
当期純利益						3,158,430	3,158,430	3,158,430	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	△38,648	△67,331	△105,979	43,332	△62,646	△62,646	
当期末残高	91,715,714	6,682,398	270,945	6,531,128	6,802,074	3,158,492	16,642,964	108,358,679	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△52,226	△52,226	108,369,100
当期変動額			
配当積立金の取崩			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,221,077
当期純利益			3,158,430
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	27,992	27,992	27,992
当期変動額合計	27,992	27,992	△34,654
当期末残高	△24,233	△24,233	108,334,445

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2018年4月1日	自	2018年10月1日
	至	2018年9月30日	至	2019年3月31日
I 当期未処分利益		3,115,159,661 円		3,158,492,631 円
II 任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		38,648,625 円		38,648,625 円
一時差異等調整積立金取崩額	※1	67,331,221 円	※1	67,331,221 円
III 分配金額		3,221,077,840 円		3,263,719,400 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,964 円)		(1,990 円)
IV 次期繰越利益		61,667 円		753,077 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益3,115,159,661円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円及び配当積立金取崩額38,648,625円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,221,077,840円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益3,158,492,631円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円及び配当積立金取崩額38,648,625円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,263,719,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,115,216	3,159,035
減価償却費	1,815,066	1,834,566
長期前払費用償却額	159,841	127,530
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
投資口交付費償却	412	-
受取利息	△4	△4
支払利息	433,750	417,558
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,155	△1,013
営業未収入金の増減額 (△は増加)	23,538	△7,322
前払費用の増減額 (△は増加)	53,534	△54,014
営業未払金の増減額 (△は減少)	△44,319	118,378
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△12,259	12,395
未払金の増減額 (△は減少)	△4,548	△1,244
未払費用の増減額 (△は減少)	△906	△4,477
前受金の増減額 (△は減少)	△27,902	2,948
長期前払費用の支払額	△136,477	△106,930
その他	△11,942	△5,336
小計	5,371,046	5,501,273
利息の受取額	4	4
利息の支払額	△442,325	△411,112
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,928,120	5,089,560
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	△906,023	△1,162,600
信託有形固定資産の取得による支出	△74,754	△348,605
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	12,239	△22,926
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△37,912	2,156
投資有価証券の償還による収入	-	10,000
供託金の預入による支出	-	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,006,450	△1,531,976
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	14,461,000	14,203,000
長期借入金の返済による支出	△14,461,660	△14,203,000
分配金の支払額	△3,226,064	△3,221,482
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,226,724	△3,221,482
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	694,944	336,101
現金及び現金同等物の期首残高	8,808,954	9,503,899
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,503,899	※1 9,840,001

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

① 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しています。

2. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(信託不動産を含む)

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。

建物 1～60年

構築物 4～60年

機械及び装置 6～24年

工具、器具及び備品 2～21年

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

③ 長期前払費用

定額法を採用しています。

3. 繰延資産の処理方法

① 投資口交付費

3年間で均等額を償却しています。

② 投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

5. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

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

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

6. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっています。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

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

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

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

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

(2) 消費税等の処理方法

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2018年9月30日)

(単位:千円)

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

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

当期 (2019年3月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,598,459	—	△67,331	6,531,128	分配金に充当

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 賃貸事業損益の内訳は以下の通りです。

	前 期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	当 期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	7,043,441千円	7,093,617千円
共益費	481,825千円	488,518千円
駐車場収入	310,609千円	311,352千円
付帯収入	53,779千円	55,031千円
その他賃貸事業収入	361,080千円	308,412千円
計	8,250,737千円	8,256,931千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	423,445千円	431,946千円
公租公課	520,816千円	520,948千円
水道光熱費	138,739千円	148,971千円
修繕費	396,419千円	406,633千円
保険料	17,825千円	16,559千円
営業広告費等	229,893千円	193,047千円
信託報酬	9,080千円	6,875千円
減価償却費	1,815,066千円	1,834,566千円
その他賃貸事業費用	78,836千円	97,451千円
計	3,630,121千円	3,657,000千円
C. 賃貸事業損益 (A-B)	4,620,615千円	4,599,931千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日		自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口の総口数		1,640,060口		1,640,060口

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※1. 一時差異等調整積立金

前期 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

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

当期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2019年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前 期		当 期	
	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日		自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	
現金及び預金		8,548,708千円		8,828,324千円
信託現金及び信託預金		955,191千円		1,011,677千円
現金及び現金同等物		9,503,899千円		9,840,001千円

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

未経過リース料

	前 期		当 期	
	2018年9月30日		2019年3月31日	
1年内		479,306千円		479,306千円
1年超		1,270,785千円		1,069,790千円
合計		1,750,092千円		1,549,097千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期 (2018年9月30日)

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

当期 (2019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	8,828,324	8,828,324	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,011,677	1,011,677	—
(3) 差入保証有価証券	—	—	—
資産合計	9,840,001	9,840,001	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,006,200	6,200
(5) 1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,503,596	3,596
(6) 投資法人債	11,800,000	11,849,730	49,730
(7) 長期借入金	88,287,000	88,931,840	644,840
負債合計	115,587,000	116,291,366	704,366
(8) デリバティブ取引	(24,233)	(24,233)	—

(※) 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

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

(3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

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

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

時価については、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

一部の変動金利による長期借入金は金利スワップ(特例処理)の対象とされており(「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

該当するものではありません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
前期 (2018年9月30日)

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

当期 (2019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	8,828,324	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,011,677	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
前期 (2018年9月30日)

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

当期 (2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	13,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,700,000	3,000,000	—	—	7,100,000
長期借入金	—	14,163,000	13,700,000	11,500,000	13,540,000	35,384,000

(有価証券に関する注記)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

前期 (2018年9月30日)

(単位: 千円)

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

当期 (2019年3月31日)

該当するものはありません。

2. その他有価証券

前期 (2018年9月30日)

該当するものはありません。

当期 (2019年3月31日)

該当するものはありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2018年9月30日)

該当するものはありません。

当期 (2019年3月31日)

該当するものはありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2018年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。
(単位：千円)

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

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

当期 (2019年3月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。
(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	15,000,000	5,000,000	△24,233
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	51,288,000	51,288,000	(注3)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)及び当期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

2. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 2018年9月30日	当 期 2019年3月31日
(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	2,686千円	2,367千円
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	12千円	8千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	3,867,818千円	3,853,314千円
合併時受入繰越欠損金	252,262千円	－千円
減損損失	656,682千円	654,604千円
繰延ヘッジ損失	16,455千円	7,635千円
繰越欠損金	159,027千円	159,027千円
繰延税金資産小計	4,954,944千円	4,676,957千円
評価性引当額	△4,954,944千円	△4,676,957千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前 期 2018年9月30日	当 期 2019年3月31日
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.96%	△30.97%
繰越欠損金の消滅	－%	7.99%
評価性引当額の増減	△1.72%	△8.52%
税率変更による影響額	1.17%	－%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

		前 期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	当 期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	217,161,047
		期中増減額	△585,706
		期末残高	216,575,340
	期末時価	259,467,000	264,805,000

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

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

(注3) 前期における期中増減額のうち、主な減少は、減価償却費によるものです。

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

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

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期(自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 2018年10月1日 至 2019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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2018年4月1日 至 2018年9月30日	自	2018年10月1日 至 2019年3月31日
1口当たり純資産額		66,076円		66,055円
1口当たり当期純利益		1,899円		1,925円

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前 期		当 期	
	自	2018年4月1日 至 2018年9月30日	自	2018年10月1日 至 2019年3月31日
当期純利益 (千円)		3,114,611		3,158,430
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)		3,114,611		3,158,430
期中平均投資口数 (口)		1,640,060		1,640,060

(重要な後発事象に関する注記)

A. 資産の取得

本投資法人は、2019年4月11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。

取得資産の概要

物件名称	セレニテ梅田ルフレ
資産の種類	不動産
所在地	大阪府大阪市北区西天満五丁目（以下未定）
取得予定価格（注1）	1,148,753千円
契約締結日	2019年4月11日
取得予定日	2019年9月頃
取得先	株式会社スナダプロパティ

（注1）当該不動産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格）を記載しています。

（注2）「セレニテ梅田ルフレ」に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・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。）に該当します。売買契約上、本投資法人が当該契約に定める債務を履行しない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%相当額を速やかに支払うものとされています。

（注3）本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提として、竣工後に本物件を取得する予定です。

B. 資産の譲渡

本投資法人は、2019年4月25日付で以下の10物件を譲渡しました。

（1）譲渡資産の概要

物件名称	willDo礎町
資産の種類	信託受益権（注2）
譲渡価格（注1）	488,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示（注3）

（2）譲渡資産の概要

物件名称	willDo笹口
資産の種類	信託受益権（注2）
譲渡価格（注1）	279,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示（注3）

(3) 譲渡資産の概要

物件名称	ジョイフル狭山
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	220,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(4) 譲渡資産の概要

物件名称	ルミエール八王子
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	420,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(5) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo本千葉
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	484,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(6) 譲渡資産の概要

物件名称	メゾンフローラ
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	494,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(7) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo天満橋
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	345,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(8) 譲渡資産の概要

物件名称	willDo堺筋本町
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	310,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(9) 譲渡資産の概要

物件名称	アークハイム新潟
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	1,032,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(10) 譲渡資産の概要

物件名称	ジョアンナマンション
資産の種類	信託受益権(注2)
譲渡価格(注1)	428,000千円
契約締結日	2019年4月11日
譲渡日	2019年4月25日
譲渡先	非開示(注3)

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 2019年3月31日時点の資産種類は不動産ですが、資産種類を信託受益権に変更し譲渡しております。

(注3) 譲渡先は国内法人ですが、取得先から同意を得られていないため、開示しておりません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
2005年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
2006年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
2007年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
2007年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
2008年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)
2009年10月2日	第三者割当増資	65,863	233,340	6,000,119,300	65,557,451,541	(注7)
2010年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236,650	70,557,688,191	(注8)
2010年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
2010年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)
2013年11月26日	公募増資	131,200	1,462,000	8,148,307,200	78,705,995,391	(注11)
2013年12月18日	第三者割当増資	13,060	1,475,060	811,104,360	79,517,099,751	(注12)
2015年5月27日	公募増資	165,000	1,640,060	12,198,615,000	91,715,714,751	(注13)

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

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

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

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

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

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

資産の種類	賃貸住宅カテゴリによる区分	投資対象エリア(注1)	第25期		第26期	
			保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(注3)(%)	保有総額(百万円)(注2)	対総資産比率(注3)(%)
信託不動産	ワンルーム	東京都23区	12,452	5.5	12,393	5.5
		3大都市圏	16,514	7.3	16,366	7.2
		政令指定都市等	9,795	4.3	9,701	4.3
	ファミリー	東京都23区	4,881	2.1	4,904	2.2
		3大都市圏	11,789	5.2	11,686	5.1
		政令指定都市等	5,412	2.4	5,370	2.4
	小計		60,845	26.8	60,423	26.6
不動産	ワンルーム	東京都23区	39,424	17.3	39,553	17.4
		3大都市圏	39,131	17.2	38,873	17.1
		政令指定都市等	17,853	7.9	17,804	7.8
	ファミリー	東京都23区	30,777	13.5	30,687	13.5
		3大都市圏	22,424	9.9	22,342	9.8
		政令指定都市等	6,117	2.7	6,162	2.7
	小計		155,729	68.5	155,423	68.5
預金その他の資産		10,730	4.7	11,106	4.9	
資産総額計		227,305	100.0	226,953	100.0	

	第25期		第26期	
	金額(百万円)	対総資産比率(注3)(%)	金額(百万円)	対総資産比率(注3)(%)
負債総額(注4)	118,936	52.3	118,619	52.3
純資産総額(注4)	108,369	47.7	108,334	47.7
資産総額	227,305	100.0	226,953	100.0

(注1) 「投資対象エリア」欄に記載されている「3大都市圏」とは、東京都23区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

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

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

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

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.5	1,014	1,240	99.5
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.1	269	283	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	グランカーサ南13条	463	0.2	455	406	100.0
	0-1-035	政令指定都市等	グランカーサ南9条	533	0.2	527	459	100.0
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.3	761	1,000	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ柴町	832	0.4	872	985	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドリーミー千歳	476	0.2	483	513	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.2	448	531	100.0
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.5	1,116	1,390	97.9
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.5	1,148	1,290	100.0
	0-1-146	政令指定都市等	グランカーサ永山公園通	1,002	0.4	1,055	1,040	97.7
	0-1-151	政令指定都市等	グランカーサ南11条	830	0.4	889	881	100.0
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.2	462	584	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.2	462	564	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	329	300	100.0
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.1	287	362	100.0
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.5	1,169	1,940	100.0
	0-2-137	政令指定都市等	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	1.2	2,795	3,020	92.1
	0-2-140	政令指定都市等	グランカーサ仙台五橋	2,100	0.9	2,084	2,220	99.5
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.2	384	463	100.0
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.1	229	267	96.4
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.2	430	575	98.3
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	207	200	96.2
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.2	445	407	97.4
	0-4-008	東京都23区	willDo清澄	5,024	2.2	4,622	6,410	100.0
	0-4-009	東京都23区	ターキーズ田園調布第2	281	0.1	270	336	100.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	354	428	100.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	199	281	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.2	484	456	99.0
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.2	503	488	97.4
	0-4-025	東京都23区	ジョイ尾山台	624	0.3	697	646	100.0
	0-4-031	東京都23区	willDo大塚	725	0.3	727	710	96.8
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.3	553	578	100.0
	0-4-039	東京都23区	東信松涛マンション	912	0.4	961	964	100.0
	0-4-055	東京都23区	ハーモニー上北沢	400	0.2	394	350	100.0
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.2	356	435	100.0
	0-4-069	東京都23区	カレッジスクエア北池袋	727	0.3	646	800	100.0
	0-4-070	東京都23区	カレッジスクエア東武練馬	892	0.4	819	981	100.0

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-071	東京都23区	カレッジスクエア赤塚	734	0.3	652	798	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	439	610	100.0
	0-4-073	東京都23区	カレッジスクエア早稲田II	215	0.1	195	294	100.0
	0-4-074	東京都23区	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.5	1,021	1,330	100.0
	0-4-075	東京都23区	カレッジスクエア新小岩	724	0.3	643	785	100.0
	0-4-076	東京都23区	カレッジスクエア木場	639	0.3	570	775	100.0
	0-4-077	東京都23区	カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	434	567	100.0
	0-4-078	東京都23区	カレッジスクエア早稲田	316	0.1	303	366	100.0
	0-4-089	東京都23区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.4	1,038	1,310	100.0
	0-4-095	東京都23区	プロスペクト日本橋本町	808	0.4	773	1,170	100.0
	0-4-096	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.7	1,433	1,800	100.0
	0-4-097	東京都23区	六本木ライズハウス	912	0.4	878	1,150	100.0
	0-4-098	東京都23区	TKフラッツ渋谷	4,770	2.1	4,535	6,050	99.3
	0-4-099	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.5	1,050	1,400	96.0
	0-4-100	東京都23区	プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.7	1,446	2,090	98.4
	0-4-101	東京都23区	プロスペクト東雲橋	3,040	1.3	2,831	4,080	99.5
	0-4-102	東京都23区	プロスペクト門前仲町	1,080	0.5	1,012	1,430	96.9
	0-4-103	東京都23区	プロスペクト荻窪	701	0.3	644	925	100.0
	0-4-104	東京都23区	エクセリア池袋WEST II	852	0.4	840	1,070	100.0
	0-4-105	東京都23区	プロスペクト大森海岸	1,480	0.7	1,433	2,030	99.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.5	941	1,290	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランス川崎	548	0.2	485	700	100.0
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.2	445	663	97.9
	0-4-120	東京都23区	ガーラプレイス新宿御苑	2,170	1.0	2,180	3,120	100.0
	0-4-121	東京都23区	ジョイスコート	3,010	1.3	3,024	4,000	98.3
	0-4-122	東京都23区	アクトフォルム浅草	1,216	0.5	1,177	1,880	100.0
	0-4-125	東京都23区	グランカーサ六本木	1,480	0.7	763	926	100.0
	0-4-126	東京都23区	グランカーサ南青山	3,750	1.7	2,313	2,170	100.0
	0-4-127	東京都23区	ストーリーア神宮前	3,160	1.4	3,199	2,570	100.0
	0-4-129	東京都23区	グランカーサ新宿御苑	2,525	1.1	2,553	3,480	100.0
	0-4-133	東京都23区	リエトコート四谷	1,716	0.8	1,763	2,290	98.7
	0-4-134	東京都23区	リエトコート元赤坂	1,095	0.5	1,083	1,460	94.7
	0-4-138	東京都23区	グランカーサ銀座イースト	2,000	0.9	2,119	2,300	97.8
	0-4-145	東京都23区	グランカーサ三ノ輪	850	0.4	887	919	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.2	413	596	95.8
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.3	598	535	100.0
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.1	272	305	96.8
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.3	533	631	100.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.5	946	1,300	99.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	317	424	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	318	438	100.0

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.2	420	689	100.0
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.3	511	582	100.0
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.3	544	648	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.3	598	739	100.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.2	474	577	98.1
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.2	433	561	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.3	569	627	96.4
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.2	420	516	98.1
	0-5-147	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.9	1,967	2,290	97.7
	0-5-148	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.5	1,054	1,230	100.0
	0-5-149	3大都市圏	さくらHills名駅NORTH	750	0.3	775	908	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.3	614	686	98.4
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	327	350	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.2	357	400	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.3	566	494	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.3	628	825	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.1	296	316	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.1	282	270	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.5	946	933	100.0
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 wII	486	0.2	433	458	100.0
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 wI	690	0.3	598	652	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.0	1,985	2,300	99.0
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.2	446	504	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.4	694	858	98.5
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.4	742	1,020	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.3	602	766	100.0
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.2	514	577	100.0
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	344	504	100.0
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.1	250	324	100.0
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.3	637	908	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	313	423	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.1	254	301	100.0
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.3	522	712	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.6	1,192	1,740	98.8
	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	1.1	2,438	2,840	100.0
	0-6-136	3大都市圏	プレジオ都島	1,610	0.7	1,620	1,770	100.0
	0-6-139	3大都市圏	セレニテ新大阪式番館	3,510	1.6	3,553	3,770	100.0
	0-6-141	3大都市圏	グランカーサ梅田北	2,050	0.9	2,041	2,300	99.2
	0-6-142	3大都市圏	セレニテ本町グランデ	4,286	1.9	4,256	5,380	98.2
	0-6-143	3大都市圏	グランシス天満橋	4,050	1.8	4,075	4,710	99.4
	0-6-144	3大都市圏	デイグラン鶴見	1,030	0.5	1,050	1,160	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	0-6-150	3大都市圏	ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.6	1,439	1,670	99.0
	0-6-152	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	1.0	2,238	2,390	97.7
	0-6-153	3大都市圏	セレニテ梅田EST	1,057	0.5	1,105	1,160	100.0
	0-6-154	3大都市圏	セレニテタ陽丘EST	811	0.4	848	889	100.0
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.5	993	1,370	99.3
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.5	931	1,230	96.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.1	2,321	2,590	99.4
	0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.7	1,478	1,800	100.0
	0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	2.1	4,534	5,970	99.3
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.2	597	1,020	100.0
	F-1-069	政令指定都市等	グランカーサ裏参道	1,510	0.7	1,633	1,810	100.0
	F-1-070	政令指定都市等	グランカーサ北3条	1,265	0.6	1,341	1,510	98.0
	F-1-075	政令指定都市等	知事公館前タワーレジデンス	4,530	2.0	4,671	4,910	96.3
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.2	362	280	96.5
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.2	489	421	94.2
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	360	316	100.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	359	389	100.0
	F-2-042	政令指定都市等	リビングステージ南仙台	159	0.1	146	235	96.2
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.2	551	757	96.4
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.5	1,018	851	100.0
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.2	509	353	96.2
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	0.7	1,571	1,740	99.0
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.3	763	659	98.5
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.7	1,670	1,920	99.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.2	399	569	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.3	731	775	100.0
	F-4-011	東京都23区	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.3	630	707	92.9
	F-4-013	東京都23区	ドリームハイツ	358	0.2	386	456	100.0
	F-4-014	東京都23区	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.3	568	713	100.0
	F-4-015	東京都23区	王子ハイツ	347	0.2	350	470	100.0
	F-4-016	東京都23区	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	350	472	100.0
	F-4-017	東京都23区	willDo等々力	1,764	0.8	1,782	1,760	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.3	621	633	100.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.0	1,958	2,620	97.8
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	368	347	95.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.2	461	484	96.8
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.2	461	353	97.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.6	1,223	1,740	98.3
	F-4-031	東京都23区	MGA金町	484	0.2	488	429	100.0
	F-4-035	東京都23区	グリーンヒルズ芦花	662	0.3	697	747	100.0
	F-4-036	東京都23区	ロフティー平井	324	0.1	315	359	100.0
	F-4-038	東京都23区	コロネード春日	3,115	1.4	3,188	2,620	100.0

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-039	東京都23区	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.6	1,274	1,530	100.0
	F-4-040	東京都23区	サンテラス代々木上原	1,180	0.5	1,218	1,560	100.0
	F-4-044	東京都23区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.4	735	1,230	100.0
	F-4-045	東京都23区	パークテラス恵比寿	2,060	0.9	2,031	3,030	100.0
	F-4-046	東京都23区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.7	1,581	2,130	100.0
	F-4-047	東京都23区	プロスペクト・グラールサ広尾	3,560	1.6	3,276	4,560	100.0
	F-4-048	東京都23区	プロスペクト初台	518	0.2	497	679	100.0
	F-4-049	東京都23区	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.5	1,078	1,370	97.5
	F-4-050	東京都23区	プロスペクト町屋	484	0.2	410	598	100.0
	F-4-051	東京都23区	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.2	2,501	3,470	99.2
	F-4-052	東京都23区	プロスペクト森下	1,260	0.6	1,161	1,670	100.0
	F-4-053	東京都23区	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.5	971	1,730	100.0
	F-4-054	東京都23区	BELNOS34	1,700	0.8	1,820	2,740	100.0
	F-4-055	東京都23区	S Kレジデンス	805	0.4	790	1,050	100.0
	F-4-056	東京都23区	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.4	963	1,380	100.0
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.3	737	994	100.0
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.7	1,355	2,350	98.3
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.3	709	981	100.0
	F-4-064	東京都23区	グラールナ上野	1,100	0.5	1,089	1,600	100.0
	F-4-065	3大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,550	2.5	5,248	6,950	98.8
	F-4-066	東京都23区	リエトコート浅草橋	1,615	0.7	1,628	2,140	100.0
	F-4-071	東京都23区	グランカーサ新小岩	1,510	0.7	1,581	1,600	100.0
	F-4-072	東京都23区	グランカーサ両国壱番館	1,420	0.6	1,438	1,460	100.0
	F-4-073	東京都23区	グランカーサ両国貳番館	770	0.3	782	811	100.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.3	556	789	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.3	641	832	96.2
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.3	551	658	96.3
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.5	1,148	1,570	98.1
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.4	955	1,460	97.5
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	1.7	3,648	5,180	100.0
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	0.9	1,979	2,700	100.0
	F-5-074	3大都市圏	さくらHills富士見	2,750	1.2	2,789	3,290	98.4
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.3	525	842	100.0
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.8	1,613	1,980	98.6
F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.2	387	489	100.0	
F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.2	438	480	100.0	
合計				225,564	100.0	215,847	264,805	99.0

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

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

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

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

② 鑑定評価書の概要

(2019年3月31日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,240,000	1,100,000	1,250,000	5.1	1,230,000	5.2	5.3	1,133,714	1
0-1-032	willDo北24条	283,000	246,000	285,000	5.2	280,000	5.0	5.4	316,000	3
0-1-034	グランカーサ南13条	406,000	360,000	409,000	5.3	402,000	5.1	5.5	463,000	3
0-1-035	グランカーサ南9条	459,000	455,000	463,000	5.4	455,000	5.2	5.6	533,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	1,000,000	958,000	1,010,000	4.8	996,000	4.9	5.0	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	985,000	898,000	1,000,000	5.9	979,000	6.0	6.1	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	513,000	462,000	516,000	6.9	512,000	7.0	7.1	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	531,000	479,000	537,000	6.3	528,000	6.4	6.5	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,390,000	1,300,000	1,400,000	4.9	1,370,000	4.7	5.1	1,185,000	3
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,290,000	1,110,000	1,300,000	4.9	1,270,000	4.7	5.1	1,140,000	3
0-1-146	グランカーサ永山公園通	1,040,000	971,000	1,050,000	5.1	1,030,000	4.9	5.3	1,002,000	3
0-1-151	グランカーサ南11条	881,000	765,000	892,000	5.1	869,000	4.9	5.3	830,000	3
0-2-037	willDo西下台町	584,000	408,000	588,000	6.4	580,000	5.9	6.6	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	564,000	522,000	569,000	5.1	562,000	4.9	5.3	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	300,000	277,000	302,000	5.6	299,000	5.4	5.8	342,000	2
0-2-094	リビングステージ 東仙台	362,000	242,000	364,000	5.8	361,000	5.6	6.0	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,940,000	1,770,000	1,960,000	5.1	1,920,000	4.9	5.3	1,240,000	3
0-2-137	フォレスト・ヒル 仙台青葉	3,020,000	1,660,000	3,050,000	5.1	3,000,000	4.9	5.3	2,750,000	2
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	2,220,000	1,520,000	2,250,000	4.9	2,210,000	4.7	5.1	2,100,000	2
0-3-079	willDo礎町	463,000	412,000	465,000	6.0	460,000	5.8	6.2	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	267,000	241,000	269,000	5.8	265,000	5.6	6.0	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	575,000	531,000	585,000	4.8	571,000	4.9	5.0	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	200,000	177,000	202,000	5.4	199,000	5.5	5.6	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	407,000	396,000	411,000	5.3	405,000	5.4	5.5	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	6,410,000	4,630,000	6,510,000	4.1	6,310,000	3.9	4.3	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	336,000	307,000	342,000	4.4	333,000	4.5	4.6	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	428,000	391,000	432,000	4.9	426,000	5.0	5.1	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	281,000	245,000	284,000	4.6	279,000	4.7	4.8	233,142	1
0-4-012	サイトピア	456,000	421,000	460,000	5.3	451,000	5.1	5.5	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	488,000	406,000	494,000	4.7	481,000	4.5	4.9	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	646,000	493,000	654,000	4.6	637,000	4.4	4.8	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	710,000	661,000	720,000	4.5	700,000	4.3	4.7	725,229	3
0-4-038	willDo新座	578,000	553,000	583,000	5.3	572,000	5.1	5.5	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	964,000	940,000	978,000	4.5	950,000	4.3	4.7	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	350,000	327,000	354,000	4.5	345,000	4.3	4.7	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	435,000	335,000	440,000	4.6	429,000	4.4	4.8	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	800,000	405,000	806,000	4.3	798,000	4.0	4.5	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	981,000	658,000	979,000	4.4	982,000	4.1	4.6	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	798,000	484,000	806,000	4.4	795,000	4.1	4.6	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	610,000	558,000	629,000	4.5	602,000	4.6	4.7	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	294,000	209,000	300,000	4.1	291,000	3.8	4.3	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,330,000	1,300,000	1,400,000	4.0	1,300,000	4.1	4.2	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	785,000	447,000	795,000	4.4	780,000	4.1	4.6	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	775,000	719,000	797,000	4.1	765,000	4.2	4.3	639,000	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	567,000	525,000	591,000	4.0	556,000	4.1	4.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	366,000	336,000	374,000	3.9	362,000	4.0	4.1	316,000	1
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,310,000	938,000	1,320,000	4.0	1,310,000	3.8	4.2	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト 日本橋本町	1,170,000	965,000	1,190,000	4.0	1,150,000	3.8	4.2	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,800,000	1,430,000	1,830,000	4.1	1,770,000	3.9	4.3	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	1,150,000	1,170,000	1,170,000	4.0	1,130,000	3.8	4.2	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,050,000	5,760,000	6,140,000	4.1	5,960,000	3.9	4.3	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,400,000	985,000	1,420,000	4.1	1,380,000	3.9	4.3	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	2,090,000	1,810,000	2,120,000	4.2	2,060,000	4.0	4.4	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,080,000	2,460,000	4,140,000	4.3	4,020,000	4.1	4.5	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,430,000	797,000	1,440,000	4.2	1,420,000	4.0	4.4	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	925,000	643,000	940,000	4.1	918,000	3.9	4.3	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,070,000	644,000	1,080,000	4.1	1,060,000	3.9	4.3	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,030,000	1,160,000	2,060,000	4.4	2,000,000	4.2	4.6	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,290,000	771,000	1,280,000	4.6	1,300,000	4.4	4.8	1,050,000	2
0-4-107	フレグランズ川崎	700,000	464,000	709,000	4.4	691,000	4.2	4.6	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	663,000	439,000	669,000	4.8	660,000	4.6	5.0	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス 新宿御苑	3,120,000	2,910,000	3,180,000	3.9	3,090,000	4.0	4.1	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	4,000,000	2,470,000	4,050,000	4.5	3,940,000	4.3	4.7	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,880,000	1,700,000	1,910,000	4.0	1,860,000	4.1	4.2	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	926,000	1,130,000	939,000	4.1	921,000	3.9	4.3	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	2,170,000	3,480,000	2,230,000	3.8	2,150,000	3.6	4.0	3,750,000	2
0-4-127	ストーリー神宮前	2,570,000	3,000,000	2,620,000	3.8	2,550,000	3.6	4.0	3,160,000	2
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,480,000	3,220,000	3,550,000	3.9	3,450,000	4.0	4.1	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	2,290,000	1,670,000	2,330,000	4.0	2,250,000	3.8	4.2	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,460,000	1,200,000	1,480,000	3.9	1,430,000	3.7	4.1	1,095,700	3
0-4-138	グランカーサ銀座 イースト	2,300,000	1,520,000	2,330,000	4.0	2,260,000	3.8	4.2	2,000,000	3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	919,000	787,000	931,000	4.1	907,000	3.9	4.3	850,000	3
0-5-013	willDo金山正木	596,000	492,000	603,000	4.7	589,000	4.5	4.9	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	535,000	525,000	541,000	4.7	529,000	4.5	4.9	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	305,000	216,000	308,000	4.9	301,000	4.7	5.1	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	631,000	458,000	637,000	4.9	629,000	4.7	5.1	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,300,000	1,180,000	1,330,000	4.6	1,290,000	4.7	4.8	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	424,000	247,000	430,000	5.0	421,000	4.8	5.2	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	438,000	271,000	444,000	5.0	436,000	4.8	5.2	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	689,000	614,000	699,000	4.8	685,000	4.9	5.0	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	582,000	491,000	588,000	5.0	576,000	4.8	5.2	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	648,000	453,000	638,000	5.3	652,000	5.3	5.5	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	739,000	629,000	747,000	4.8	730,000	4.6	5.0	703,000	3
0-5-081	willDo松原	577,000	471,000	583,000	5.0	570,000	4.8	5.2	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鞆の森	561,000	448,000	565,000	6.0	557,000	5.8	6.2	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	627,000	574,000	635,000	4.6	618,000	4.4	4.8	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	516,000	379,000	521,000	5.0	510,000	4.8	5.2	494,115	3
0-5-147	さくらHills リバーサイドWEST	2,290,000	2,200,000	2,320,000	4.3	2,270,000	4.4	4.5	1,920,000	1
0-5-148	さくらHills リバーサイドEAST	1,230,000	1,160,000	1,250,000	4.3	1,220,000	4.4	4.5	1,030,000	1
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	908,000	897,000	923,000	4.3	902,000	4.4	4.5	750,000	1
0-6-014	willDo市岡	686,000	512,000	693,000	4.8	678,000	4.6	5.0	722,761	3

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-015	willDo海老江	350,000	304,000	354,000	4.6	345,000	4.4	4.8	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	400,000	341,000	404,000	4.7	398,000	4.8	4.9	413,857	1
0-6-017	メゾンフローラ	494,000	314,000	499,000	5.1	489,000	4.9	5.3	584,285	3
0-6-046	willDo塚本	825,000	703,000	835,000	4.7	821,000	4.8	4.9	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	316,000	318,000	321,000	4.6	314,000	4.7	4.8	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	270,000	301,000	272,000	4.8	269,000	4.9	5.0	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	933,000	786,000	945,000	4.5	921,000	4.3	4.7	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波 wII	458,000	428,000	463,000	4.9	456,000	5.0	5.1	486,000	1
0-6-051	willDo難波 wI	652,000	572,000	659,000	4.9	649,000	5.0	5.1	690,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,300,000	1,380,000	2,310,000	5.2	2,300,000	5.0	5.4	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	504,000	511,000	512,000	4.5	501,000	4.6	4.7	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	858,000	762,000	869,000	4.5	846,000	4.3	4.7	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	1,020,000	966,000	1,030,000	4.4	1,010,000	4.5	4.6	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	766,000	506,000	774,000	5.0	758,000	4.8	5.2	731,000	3
0-6-085	willDo九条	577,000	436,000	583,000	5.1	571,000	4.9	5.3	537,000	3
0-6-112	アプレスト桜川	504,000	352,000	509,000	4.8	498,000	4.6	5.0	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	324,000	244,000	327,000	4.8	320,000	4.6	5.0	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	908,000	963,000	923,000	4.3	902,000	4.4	4.5	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	423,000	324,000	427,000	5.3	419,000	5.1	5.5	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	301,000	255,000	304,000	4.7	299,000	4.5	4.9	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	712,000	581,000	718,000	4.7	709,000	4.5	4.9	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,740,000	1,680,000	1,770,000	4.4	1,730,000	4.5	4.6	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,840,000	2,270,000	2,870,000	4.7	2,800,000	4.5	4.9	2,550,000	3
0-6-136	プレジオ都島	1,770,000	1,410,000	1,790,000	4.6	1,750,000	4.4	4.8	1,610,000	3
0-6-139	セレニテ新大阪武番館	3,770,000	3,700,000	3,830,000	4.4	3,740,000	4.5	4.6	3,510,000	1
0-6-141	グランカーサ梅田北	2,300,000	2,480,000	2,340,000	4.3	2,280,000	4.4	4.5	2,050,000	1
0-6-142	セレニテ本町グランデ	5,380,000	4,560,000	5,460,000	4.3	5,300,000	4.1	4.5	4,286,000	3
0-6-143	グランシス天満橋	4,710,000	3,190,000	4,770,000	4.5	4,640,000	4.3	4.7	4,050,000	3
0-6-144	デイグラン鶴見	1,160,000	904,000	1,170,000	4.9	1,140,000	4.7	5.1	1,030,000	3
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	1,670,000	1,700,000	1,690,000	4.5	1,660,000	4.6	4.7	1,400,000	1
0-6-152	HS梅田EAST	2,390,000	2,020,000	2,420,000	4.3	2,360,000	4.1	4.5	2,151,000	3
0-6-153	セレニテ梅田EST	1,160,000	831,000	1,170,000	4.3	1,140,000	4.1	4.5	1,057,000	3
0-6-154	セレニテ陽丘EST	889,000	777,000	900,000	4.4	877,000	4.2	4.6	811,500	3
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,370,000	1,240,000	1,390,000	5.1	1,360,000	5.2	5.3	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,230,000	1,160,000	1,250,000	5.1	1,220,000	5.2	5.3	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,590,000	2,580,000	2,620,000	4.6	2,560,000	4.4	4.8	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,800,000	1,360,000	1,820,000	4.7	1,780,000	4.5	4.9	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	5,970,000	5,240,000	6,040,000	4.6	5,900,000	4.4	4.8	4,698,000	3
	ワンルームタイプ小計	163,497,000	136,799,000	165,706,000	-	161,729,000	-	-	142,644,991	-
F-1-041	パレドール円山	1,020,000	1,120,000	1,030,000	5.1	1,010,000	5.2	5.3	559,000	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	1,810,000	1,810,000	1,840,000	4.7	1,800,000	4.8	4.9	1,510,000	1
F-1-070	グランカーサ北3条	1,510,000	1,220,000	1,530,000	4.8	1,490,000	4.6	5.0	1,265,880	3
F-1-075	知事公館前 タワーレジデンス	4,910,000	4,110,000	4,970,000	4.7	4,850,000	4.5	4.9	4,530,000	3
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	280,000	247,000	281,000	5.8	280,000	5.6	6.0	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	421,000	283,000	422,000	5.7	421,000	5.5	5.9	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	316,000	299,000	317,000	5.7	316,000	5.5	5.9	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	389,000	347,000	392,000	5.1	385,000	4.9	5.3	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台	235,000	234,000	236,000	5.8	235,000	5.6	6.0	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	757,000	652,000	771,000	5.2	743,000	5.1	5.5	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	851,000	772,000	853,000	6.2	848,000	6.0	6.4	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	353,000	355,000	356,000	6.3	352,000	6.4	6.5	556,714	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-006	入間駅前ビル	1,740,000	1,560,000	1,750,000	5.2	1,740,000	5.3	5.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	659,000	591,000	688,000	5.4	646,000	5.5	5.6	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,920,000	1,990,000	1,940,000	5.0	1,910,000	5.1	5.2	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	569,000	543,000	577,000	4.6	565,000	4.7	4.8	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	775,000	672,000	783,000	5.1	766,000	4.9	5.3	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	707,000	647,000	715,000	4.8	704,000	4.9	5.0	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	456,000	441,000	457,000	4.6	455,000	4.7	4.8	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	713,000	712,000	726,000	4.5	707,000	4.6	4.7	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	470,000	456,000	473,000	4.3	469,000	4.4	4.5	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	472,000	425,000	476,000	4.7	470,000	4.8	4.9	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,760,000	1,320,000	1,780,000	4.4	1,740,000	4.2	4.6	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	633,000	581,000	639,000	5.0	631,000	5.1	5.2	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,620,000	2,400,000	2,640,000	4.9	2,610,000	5.0	5.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンス津田沼	347,000	326,000	352,000	5.5	342,000	5.3	5.8	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	484,000	424,000	487,000	5.2	482,000	5.3	5.4	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	353,000	332,000	356,000	5.5	350,000	5.3	5.7	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,740,000	1,620,000	1,750,000	4.9	1,730,000	5.0	5.1	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	429,000	427,000	434,000	4.5	423,000	4.3	4.7	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	747,000	690,000	758,000	4.2	742,000	4.3	4.4	662,000	1
F-4-036	ロフティー平井	359,000	349,000	363,000	4.8	357,000	4.9	5.0	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,620,000	2,540,000	2,660,000	4.2	2,600,000	4.0	4.4	3,115,277	2
F-4-039	THEバームス代々木 上原コスモテラス	1,530,000	1,280,000	1,560,000	4.0	1,520,000	3.8	4.2	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,560,000	1,270,000	1,590,000	4.0	1,550,000	3.8	4.2	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	1,230,000	1,130,000	1,240,000	3.9	1,220,000	4.0	4.1	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	3,030,000	3,290,000	3,090,000	3.8	3,000,000	3.9	4.0	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,130,000	1,910,000	2,160,000	4.0	2,090,000	3.8	4.2	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・ グラサ広尾	4,560,000	3,710,000	4,640,000	3.9	4,480,000	3.7	4.1	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	679,000	550,000	689,000	4.1	674,000	3.9	4.3	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,370,000	822,000	1,390,000	4.3	1,350,000	4.1	4.5	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	598,000	506,000	605,000	4.4	590,000	4.2	4.6	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3,470,000	2,740,000	3,520,000	4.2	3,420,000	4.0	4.4	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,670,000	1,060,000	1,700,000	4.2	1,660,000	4.0	4.4	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,730,000	1,570,000	1,760,000	4.1	1,720,000	4.2	4.3	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	2,740,000	2,560,000	2,780,000	4.3	2,720,000	4.4	4.5	1,700,000	1
F-4-055	S Kレジデンス	1,050,000	993,000	1,060,000	4.6	1,030,000	4.4	4.8	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	1,380,000	1,310,000	1,390,000	4.8	1,360,000	4.6	5.0	1,012,000	3
F-4-057	デイト橋本	994,000	615,000	997,000	5.2	993,000	5.0	5.4	748,000	2
F-4-058	プロスペクト小川崎	2,350,000	2,160,000	2,390,000	4.1	2,330,000	4.2	4.3	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	981,000	958,000	994,000	4.7	976,000	4.8	4.9	717,000	1
F-4-064	グラサ上野	1,600,000	1,230,000	1,620,000	4.1	1,570,000	3.9	4.3	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	6,950,000	5,640,000	7,030,000	4.7	6,870,000	4.5	4.9	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	2,140,000	1,480,000	2,170,000	4.1	2,110,000	3.9	4.3	1,615,800	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	1,600,000	813,000	1,630,000	4.2	1,590,000	4.0	4.4	1,510,000	2
F-4-072	グランカーサ両国 老番館	1,460,000	1,060,000	1,480,000	4.2	1,450,000	4.0	4.4	1,420,000	2
F-4-073	グランカーサ両国 式番館	811,000	566,000	826,000	4.2	804,000	4.0	4.4	770,000	2
F-5-023	willDo伝馬町	789,000	630,000	798,000	4.9	780,000	4.7	5.1	627,785	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	832,000	750,000	844,000	4.6	827,000	4.7	4.8	735,000	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-5-037	willDo黒川	658,000	602,000	666,000	4.6	654,000	4.7	4.8	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,570,000	1,420,000	1,580,000	4.9	1,570,000	5.0	5.1	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,460,000	1,250,000	1,470,000	5.0	1,450,000	5.1	5.2	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	5,180,000	5,230,000	5,270,000	4.3	5,140,000	4.4	4.5	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,700,000	2,340,000	2,730,000	4.4	2,680,000	4.5	4.6	2,050,000	1
F-5-074	さくらHills富士見	3,290,000	2,960,000	3,350,000	4.4	3,260,000	4.5	4.6	2,750,000	1
F-6-026	willDo西明石	842,000	666,000	848,000	5.4	836,000	5.2	5.6	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,980,000	1,840,000	2,010,000	4.6	1,970,000	4.7	4.8	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	489,000	421,000	494,000	4.9	484,000	4.7	5.1	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	480,000	426,000	486,000	5.2	477,000	5.0	5.4	470,000	2
ファミリータイプ小計		101,308,000	88,253,000	102,659,000	-	100,374,000	-	-	82,919,158	-
物件合計		264,805,000	225,052,000	268,365,000	-	262,103,000	-	-	225,564,149	-

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

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

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

③ 個別不動産の収益状況

個別不動産の収益状況は以下の通りです。

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

物件番号	0-1-001		0-1-032		0-1-034		0-1-035	
物件名	サテラ北34条		willDo北24条		グランカーサ南13条		グランカーサ南9条	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	49,755	49,467	12,255	11,925	16,384	16,613	19,379	19,600
賃貸料収入	48,486	48,282	11,871	11,447	16,020	16,180	18,948	19,093
その他収入	1,268	1,184	383	478	364	432	431	507
(B) 賃貸事業費用	15,261	15,093	2,956	4,686	4,592	5,151	5,864	6,241
物件管理等委託費	4,085	3,921	799	791	951	982	1,141	1,139
公租公課	4,157	4,157	1,035	1,035	1,584	1,584	1,970	1,970
水道光熱費	878	715	237	356	244	698	405	915
修繕費	3,967	3,977	448	1,574	1,270	972	1,709	1,250
保険料	131	123	30	28	40	38	49	47
営業広告費等	1,199	1,192	184	497	243	443	349	441
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	840	1,005	220	402	258	430	237	476
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,494	34,373	9,298	7,238	11,792	11,462	13,514	13,358
(D) 減価償却費	9,779	9,952	3,567	3,574	5,108	5,610	6,267	6,950
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	24,714	24,420	5,731	3,664	6,684	5,851	7,247	6,408
(F) 資本的支出	4,522	4,172	147	1,055	52,425	480	73,799	317
(G) NCF=(C)-(F)	29,971	30,201	9,150	6,183	△40,633	10,981	△60,284	13,041
期末稼働率	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	94.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-1-090		0-1-091		0-1-092		0-1-093	
	スカイヒルズN15		スカイヒルズ栄町		ドリーミー千歳		スカイヒルズ高台I	
物件名								
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	42,746	45,773	39,090	38,718	25,653	25,653	28,562	30,356
賃貸料収入	40,652	40,330	38,658	38,658	25,353	25,353	27,148	27,148
その他収入	2,094	5,443	432	60	300	300	1,414	3,208
(B) 賃貸事業費用	12,653	21,178	6,798	5,463	3,206	4,361	6,513	9,513
物件管理等委託費	3,052	3,082	500	500	500	500	2,224	2,224
公租公課	3,611	3,611	4,191	4,191	2,164	2,164	2,817	2,817
水道光熱費	2,478	4,675	-	-	-	-	799	689
修繕費	2,279	7,882	1,486	621	314	1,600	388	3,527
保険料	121	112	143	133	78	72	115	106
営業広告費等	723	1,362	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	386	452	477	17	149	24	168	148
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,093	24,595	32,291	33,254	22,446	21,291	22,049	20,842
(D) 減価償却費	6,217	6,387	6,349	6,403	3,432	3,468	4,012	4,052
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,875	18,208	25,942	26,850	19,014	17,822	18,036	16,790
(F) 資本的支出	2,299	4,871	228	1,452	769	1,158	4,406	3,297
(G) NCF = (C) - (F)	27,794	19,724	32,062	31,801	21,677	20,132	17,642	17,545
期末稼働率	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-1-128		0-1-132		0-1-146		0-1-151	
	アルファタワー 札幌南4条		クレジデンス 札幌・南4条		グランカーサ 永山公園通		グランカーサ南11条	
物件名								
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	50,277	48,072	43,961	44,734	39,631	39,807	30,143	30,145
賃貸料収入	49,060	46,171	42,720	43,605	38,233	38,744	28,242	28,169
その他収入	1,216	1,900	1,241	1,128	1,397	1,062	1,900	1,975
(B) 賃貸事業費用	10,828	15,245	10,269	10,385	11,958	11,673	8,548	9,099
物件管理等委託費	2,434	2,360	1,947	2,056	2,647	2,666	1,366	1,483
公租公課	4,585	4,586	3,676	3,676	3,656	3,656	2,264	2,264
水道光熱費	1,360	1,980	804	1,185	448	1,366	378	1,103
修繕費	1,287	4,045	2,375	2,042	3,351	2,309	2,881	2,381
保険料	144	134	100	96	119	111	93	85
営業広告費等	424	1,426	996	898	1,241	993	797	836
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	590	712	368	429	493	569	766	943
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,448	32,826	33,691	34,348	27,672	28,133	21,594	21,045
(D) 減価償却費	14,252	14,351	13,680	14,347	13,138	13,237	8,453	8,489
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,196	18,475	20,011	20,000	14,533	14,896	13,141	12,556
(F) 資本的支出	596	3,648	62,395	1,986	3,195	2,495	2,290	1,322
(G) NCF = (C) - (F)	38,852	29,177	△28,703	32,362	24,477	25,637	19,304	19,723
期末稼働率	98.7%	97.9%	99.1%	100.0%	99.0%	97.7%	95.7%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-2-037		0-2-054		0-2-065		0-2-094	
物件名	willDo西下台町		willDo上杉3丁目		グランメゾン七福		リビングステージ東仙台	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	23,313	23,374	21,317	21,378	13,716	14,161	15,334	17,901
賃貸料収入	22,696	22,696	20,607	21,336	12,976	13,223	13,181	16,343
その他収入	616	677	709	42	740	937	2,153	1,558
(B) 賃貸事業費用	3,126	3,230	5,653	4,159	4,335	3,930	9,693	5,102
物件管理等委託費	391	391	1,026	1,175	789	840	813	926
公租公課	1,820	1,820	1,655	1,655	925	925	1,080	1,080
水道光熱費	461	553	288	336	665	674	832	888
修繕費	107	82	1,650	776	1,239	1,022	4,708	1,254
保険料	56	53	40	38	29	27	46	42
営業広告費等	-	-	729	-	294	230	1,116	279
信託報酬	-	-	-	-	-	-	500	500
その他賃貸事業費用	289	330	263	177	391	209	595	130
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	20,187	20,143	15,663	17,218	9,380	10,230	5,640	12,799
(D) 減価償却費	6,281	6,332	5,882	6,258	3,131	2,868	2,373	2,374
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,906	13,811	9,781	10,960	6,249	7,361	3,267	10,425
(F) 資本的支出	-	1,512	40,824	154	1,578	604	100	-
(G) NCF=(C)-(F)	20,187	18,631	△25,160	17,063	7,802	9,625	5,540	12,799
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-2-123		0-2-137		0-2-140		0-3-079	
物件名	ウエストパーク支倉		フォレスト・ヒル 仙台青葉		グランカーサ 仙台五橋		willDo礎町	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	71,615	70,926	100,193	99,657	68,056	66,717	20,620	20,272
賃貸料収入	67,126	67,998	98,325	96,121	65,521	64,080	19,744	19,802
その他収入	4,488	2,927	1,867	3,536	2,534	2,637	875	469
(B) 賃貸事業費用	20,181	16,545	17,157	33,926	15,210	19,096	6,638	5,461
物件管理等委託費	2,529	3,038	3,714	3,724	2,553	2,564	908	917
公租公課	4,358	4,358	6,135	6,135	4,504	4,504	1,916	1,916
水道光熱費	727	580	1,144	1,130	849	731	187	228
修繕費	6,353	3,656	2,858	15,393	4,460	7,803	2,246	1,440
保険料	148	137	198	185	154	143	54	50
営業広告費等	2,809	1,733	1,456	2,714	2,115	2,375	586	305
信託報酬	-	-	250	250	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	3,255	3,040	1,401	4,391	321	723	739	603
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	51,433	54,380	83,035	65,731	52,846	47,620	13,981	14,811
(D) 減価償却費	11,563	11,638	30,296	31,286	21,712	21,800	5,724	5,772
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	39,870	42,741	52,739	34,445	31,133	25,820	8,257	9,039
(F) 資本的支出	2,508	1,024	103,245	734	2,152	999	-	6,985
(G) NCF=(C)-(F)	48,924	53,356	△20,209	64,996	50,694	46,621	13,981	7,826
期末稼働率	99.3%	100.0%	98.8%	92.1%	98.9%	99.5%	95.8%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-3-080		0-4-005		0-4-006		0-4-007	
物件名	willDo笹口		willDo越谷		ジョイフル狭山		ルミエール八王子	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	12,364	12,113	18,829	19,279	9,875	14,734	19,428	19,656
賃貸料収入	11,620	11,410	17,697	17,326	8,886	8,779	16,736	16,499
その他収入	744	703	1,131	1,953	989	5,955	2,692	3,157
(B) 賃貸事業費用	4,595	4,152	4,557	5,166	3,073	4,382	7,304	8,459
物件管理等委託費	698	691	1,214	1,218	835	832	1,440	1,436
公租公課	1,028	1,029	974	974	575	575	1,294	1,294
水道光熱費	158	187	401	449	273	289	1,702	2,130
修繕費	1,571	1,262	1,154	1,401	590	2,055	2,026	2,835
保険料	30	28	45	42	28	26	67	61
営業広告費等	438	319	547	794	365	315	572	606
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	669	633	219	285	404	287	200	94
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,769	7,961	14,272	14,112	6,802	10,352	12,124	11,197
(D) 減価償却費	3,252	3,289	4,397	4,404	1,868	1,931	4,378	4,385
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,517	4,672	9,874	9,708	4,934	8,420	7,745	6,811
(F) 資本的支出	248	4,043	-	764	1,599	4,683	931	537
(G) NCF = (C) - (F)	7,521	3,917	14,272	13,348	5,203	5,668	11,192	10,659
期末稼働率	100.0%	96.4%	93.8%	98.3%	92.3%	96.2%	97.9%	97.4%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-008		0-4-009		0-4-010		0-4-011	
物件名	willDo清澄		ターキーズ田園調布第2		willDo本千葉		willDo横浜南	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	169,794	170,920	9,987	10,017	20,500	19,087	9,732	9,794
賃貸料収入	159,834	162,552	9,365	9,257	17,123	16,810	9,231	9,272
その他収入	9,959	8,368	621	759	3,376	2,277	500	522
(B) 賃貸事業費用	29,053	25,883	2,208	2,779	7,684	6,421	1,987	2,465
物件管理等委託費	4,498	4,494	836	835	1,769	1,825	762	771
公租公課	8,500	8,501	401	401	1,648	1,648	640	639
水道光熱費	1,548	1,346	94	105	898	889	156	144
修繕費	7,053	5,260	615	890	2,832	1,218	48	464
保険料	321	295	18	17	103	80	24	21
営業広告費等	6,357	5,472	209	529	346	739	275	253
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	772	513	34	-	84	19	81	171
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	140,741	145,037	7,779	7,238	12,816	12,666	7,744	7,328
(D) 減価償却費	32,183	32,247	1,375	1,372	3,909	3,973	2,272	2,274
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	108,558	112,790	6,403	5,865	8,906	8,692	5,472	5,054
(F) 資本的支出	5,269	1,188	-	417	3,213	160	-	102
(G) NCF = (C) - (F)	135,472	143,849	7,779	6,820	9,602	12,505	7,744	7,226
期末稼働率	100.0%	100.0%	92.6%	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-012		0-4-024		0-4-025		0-4-031	
物件名	サイトピア		VISTAシュプリーム		ジョイ尾山台		willDo大塚	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	22,251	21,519	16,220	15,523	21,970	21,244	22,313	22,454
賃貸料収入	20,494	19,692	15,372	14,905	19,796	19,901	20,170	21,056
その他収入	1,757	1,827	847	617	2,174	1,342	2,143	1,398
(B) 賃貸事業費用	6,569	8,879	3,055	3,189	3,278	5,200	6,610	3,919
物件管理等委託費	1,620	1,589	1,041	972	1,205	1,307	1,277	1,442
公租公課	1,148	1,148	829	829	986	985	1,135	1,135
水道光熱費	463	416	128	141	260	271	322	371
修繕費	2,220	4,581	518	686	12	1,990	2,532	538
保険料	54	49	30	28	36	33	38	35
営業広告費等	587	721	381	406	661	491	997	300
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	475	372	126	126	117	120	307	95
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,682	12,640	13,164	12,333	18,692	16,044	15,703	18,534
(D) 減価償却費	4,649	4,677	4,340	4,347	2,330	2,377	2,530	2,599
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,033	7,962	8,823	7,986	16,361	13,666	13,172	15,935
(F) 資本的支出	1,510	1,212	-	316	3,093	3,969	1,991	2,173
(G) NCF = (C) - (F)	14,172	11,427	13,164	12,017	15,599	12,074	13,711	16,361
期末稼働率	96.2%	99.0%	97.4%	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	96.8%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-038		0-4-039		0-4-055		0-4-062	
物件名	willDo新座		東信松涛マンション		ハーモニー上北沢		willDo南浦和	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	22,064	21,881	27,900	27,179	11,690	11,252	13,407	13,295
賃貸料収入	20,628	20,100	25,819	25,886	11,121	10,241	12,613	13,057
その他収入	1,435	1,781	2,080	1,293	569	1,010	793	237
(B) 賃貸事業費用	4,715	6,230	4,375	4,521	2,428	3,299	3,448	2,995
物件管理等委託費	1,479	1,434	1,387	1,506	878	831	1,102	1,142
公租公課	1,203	1,203	1,121	1,121	508	508	723	723
水道光熱費	363	398	202	218	144	155	118	164
修繕費	1,009	1,468	910	608	484	1,087	833	547
保険料	47	45	34	32	21	20	21	20
営業広告費等	348	1,066	643	840	321	695	589	379
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	264	613	75	193	70	-	60	18
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,348	15,651	23,524	22,657	9,262	7,953	9,958	10,300
(D) 減価償却費	5,974	6,163	1,723	1,729	1,489	1,473	3,105	3,123
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,373	9,487	21,801	20,928	7,772	6,479	6,853	7,176
(F) 資本的支出	502	43,655	648	264	-	118	2,873	200
(G) NCF = (C) - (F)	16,845	△28,004	22,876	22,393	9,262	7,834	7,085	10,099
期末稼働率	96.4%	100.0%	97.2%	100.0%	96.6%	100.0%	91.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-069		0-4-070		0-4-071		0-4-072	
物件名	カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア 東武練馬		カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア 東久留米	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	20,310	20,473	26,055	26,047	21,187	21,185	15,573	15,573
賃貸料収入	20,310	20,310	26,010	26,010	21,156	21,156	15,573	15,573
その他収入	-	163	45	37	31	29	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,859	2,226	2,414	2,411	2,674	2,938	1,450	1,401
物件管理等委託費	594	594	761	761	1,238	1,238	262	262
公租公課	1,224	1,224	1,602	1,602	1,392	1,392	1,026	1,026
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	370	-	-	-	160	125	-
保険料	40	38	51	48	43	40	36	33
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-	107	-	78
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,450	18,246	23,640	23,635	18,512	18,246	14,123	14,172
(D) 減価償却費	6,283	6,313	6,323	6,362	6,265	6,304	5,953	5,989
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	12,167	11,933	17,317	17,273	12,246	11,941	8,169	8,182
(F) 資本的支出	5,598	192	8,441	550	6,300	827	5,271	475
(G) NCF=(C)-(F)	12,851	18,054	15,199	23,085	12,212	17,419	8,852	13,697
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-073		0-4-074		0-4-075		0-4-076	
物件名	カレッジスクエア 早稲田Ⅱ		カレッジスクエア茗荷谷		カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	6,879	6,841	29,164	29,160	20,043	20,033	19,060	19,054
賃貸料収入	6,262	6,262	29,131	29,131	20,023	20,023	18,426	18,426
その他収入	616	579	33	28	20	9	633	627
(B) 賃貸事業費用	506	1,074	2,590	2,923	1,787	1,870	2,576	2,535
物件管理等委託費	81	81	396	396	315	315	977	977
公租公課	409	409	1,343	1,343	1,430	1,430	1,154	1,154
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	205	-	210	-	-	410	265
保険料	15	13	49	46	42	39	34	32
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	365	800	926	-	86	-	107
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	6,372	5,766	26,574	26,237	18,256	18,162	16,483	16,518
(D) 減価償却費	1,893	1,915	7,750	8,215	6,228	6,261	5,497	5,522
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,479	3,851	18,823	18,021	12,027	11,900	10,985	10,996
(F) 資本的支出	523	2,436	5,305	60,706	6,769	-	966	-
(G) NCF=(C)-(F)	5,848	3,330	21,269	△34,469	11,486	18,162	15,516	16,518
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-077		0-4-078		0-4-089		0-4-095	
物件名	カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田		レキシントン・スクエア 新宿御苑		プロスペクト日本橋本町	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	13,062	13,060	8,379	8,399	37,621	38,135	33,398	32,409
賃貸料収入	13,026	13,026	8,379	8,379	35,967	35,786	30,227	30,890
その他収入	36	34	-	20	1,653	2,348	3,170	1,518
(B) 賃貸事業費用	1,539	1,537	513	1,087	6,844	7,663	8,070	5,570
物件管理等委託費	722	722	110	110	2,176	2,308	1,569	1,801
公租公課	790	790	388	388	1,869	1,869	1,665	1,665
水道光熱費	-	-	-	-	348	369	390	346
修繕費	-	-	-	155	932	1,145	2,418	616
保険料	27	25	14	12	60	56	57	52
営業広告費等	-	-	-	-	1,210	1,650	1,675	858
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	-	420	246	264	295	230
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,522	11,522	7,865	7,312	30,776	30,471	25,327	26,838
(D) 減価償却費	4,368	4,391	1,756	1,765	5,204	5,226	4,626	4,637
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,154	7,130	6,108	5,546	25,572	25,245	20,701	22,200
(F) 資本的支出	918	540	2,558	-	209	330	421	109
(G) NCF = (C) - (F)	10,604	10,982	5,307	7,312	30,567	30,141	24,906	26,729
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-096		0-4-097		0-4-098		0-4-099	
物件名	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂		六本木ライズハウス		TKフラッツ渋谷		メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	48,395	48,895	31,160	30,778	181,279	181,495	37,406	37,910
賃貸料収入	45,764	45,793	29,805	30,074	167,269	170,653	35,026	34,668
その他収入	2,631	3,102	1,355	703	14,009	10,842	2,380	3,242
(B) 賃貸事業費用	9,323	8,860	6,286	5,677	41,994	40,556	5,257	7,613
物件管理等委託費	2,643	2,684	1,925	1,823	10,477	11,134	1,603	1,578
公租公課	1,962	1,962	1,958	1,958	10,721	10,721	1,448	1,449
水道光熱費	346	373	279	247	6,118	5,862	331	392
修繕費	2,120	1,631	470	776	5,278	5,230	751	2,360
保険料	64	59	55	51	325	299	57	53
営業広告費等	1,709	1,720	1,212	630	7,769	6,436	962	1,624
信託報酬	-	-	-	-	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	476	429	385	190	1,053	620	102	156
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,072	40,035	24,874	25,100	139,284	140,939	32,149	30,296
(D) 減価償却費	5,312	5,326	3,857	3,893	24,093	24,429	4,632	5,081
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,759	34,708	21,016	21,207	115,190	116,510	27,516	25,215
(F) 資本的支出	2,167	1,574	135	415	4,545	7,286	735	47,632
(G) NCF = (C) - (F)	36,904	38,461	24,739	24,685	134,739	133,652	31,414	△17,335
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	99.3%	100.0%	96.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-100		0-4-101		0-4-102		0-4-103	
物件名	プロスペクトKALON 三ノ輪		プロスペクト東雲橋		プロスペクト門前仲町		プロスペクト荻窪	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	61,530	62,126	113,315	114,531	41,622	41,409	25,330	25,316
賃貸料収入	58,204	59,675	107,777	109,422	37,990	38,534	23,135	23,442
その他収入	3,325	2,451	5,537	5,109	3,632	2,874	2,194	1,874
(B) 賃貸事業費用	14,266	12,866	19,367	18,229	8,880	24,782	5,187	20,587
物件管理等委託費	3,784	4,158	4,299	4,710	2,105	2,260	1,440	1,599
公租公課	3,443	3,443	5,535	5,535	1,851	1,851	1,375	1,375
水道光熱費	767	687	1,100	828	335	306	531	560
修繕費	2,795	1,970	2,709	2,423	2,457	18,224	725	15,691
保険料	131	120	186	172	59	54	41	38
営業広告費等	2,087	1,572	4,523	3,593	1,821	1,762	741	688
信託報酬	-	-	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,258	914	761	714	250	322	330	633
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	47,263	49,260	93,947	96,302	32,741	16,626	20,142	4,729
(D) 減価償却費	12,495	12,565	20,432	20,500	4,966	5,000	4,354	4,374
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	34,768	36,694	73,515	75,801	27,775	11,626	15,788	354
(F) 資本的支出	23,795	668	2,950	990	952	213	6,564	447
(G) NCF=(C)-(F)	23,468	48,592	90,997	95,311	31,789	16,412	13,578	4,281
期末稼働率	98.1%	98.4%	98.8%	99.5%	96.7%	96.9%	97.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-104		0-4-105		0-4-106		0-4-107	
物件名	エクセリア池袋WEST II		プロスペクト大森海岸		プロスペクト武蔵新城		フレグランス川崎	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	29,430	31,470	58,772	57,183	41,964	41,927	21,113	21,301
賃貸料収入	28,524	29,831	54,587	53,814	41,839	41,875	19,916	20,518
その他収入	905	1,638	4,184	3,368	124	52	1,196	783
(B) 賃貸事業費用	6,848	6,709	9,569	10,438	6,788	5,747	5,084	3,685
物件管理等委託費	2,104	2,163	2,733	2,632	2,287	2,288	1,053	1,166
公租公課	1,304	1,304	2,505	2,504	2,286	2,286	1,103	1,103
水道光熱費	495	515	589	717	354	352	184	188
修繕費	1,323	1,497	1,605	2,455	-	743	1,570	533
保険料	56	51	94	86	63	58	46	42
営業広告費等	1,383	1,083	1,845	1,718	30	-	1,012	535
信託報酬	-	-	-	-	1,334	-	-	-
その他賃貸事業費用	181	93	197	323	432	19	114	115
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,581	24,760	49,202	46,744	35,175	36,180	16,028	17,616
(D) 減価償却費	4,696	4,726	7,483	7,956	7,695	7,693	4,674	4,697
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,885	20,033	41,718	38,787	27,480	28,486	11,353	12,919
(F) 資本的支出	481	1,002	307	48,907	5,524	-	254	660
(G) NCF=(C)-(F)	22,100	23,757	48,894	△2,163	29,651	36,180	15,773	16,955
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-108		0-4-120		0-4-121		0-4-122	
物件名	プロスペクト中央林間		ガーラプレイス新宿御苑		ジョイスコート		アクトフォルム浅草	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	22,948	22,566	78,457	78,221	120,642	121,774	47,230	48,846
賃貸料収入	21,368	21,391	75,121	75,631	113,847	114,098	43,775	45,517
その他収入	1,580	1,175	3,336	2,589	6,795	7,676	3,455	3,328
(B) 賃貸事業費用	4,999	6,312	14,062	12,343	20,116	21,441	10,514	8,395
物件管理等委託費	1,230	1,234	4,492	4,243	4,184	4,387	1,523	1,770
公租公課	1,142	1,142	3,506	3,596	6,118	6,119	2,006	2,007
水道光熱費	291	324	768	523	837	805	392	338
修繕費	1,494	2,757	1,558	1,182	4,649	4,853	4,003	2,101
保険料	44	40	123	113	221	204	73	67
営業広告費等	765	677	2,659	1,685	3,749	4,317	2,354	1,963
信託報酬	-	-	550	550	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	31	136	402	448	356	754	160	146
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,948	16,254	64,395	65,877	100,526	100,333	36,716	40,451
(D) 減価償却費	5,030	5,054	12,586	13,560	22,523	23,894	7,735	7,852
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,918	11,199	51,808	52,317	78,002	76,439	28,980	32,599
(F) 資本的支出	536	112	100,922	847	4,158	135,483	2,524	2,061
(G) NCF = (C) - (F)	17,411	16,142	△36,526	65,030	96,368	△35,150	34,191	38,389
期末稼働率	93.8%	97.9%	100.0%	100.0%	97.9%	98.3%	97.9%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-125		0-4-126		0-4-127		0-4-129	
物件名	グランカーサ六本木		グランカーサ南青山		ストーリーア神宮前		グランカーサ新宿御苑	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	29,481	28,867	62,431	59,852	63,959	64,772	92,185	86,558
賃貸料収入	27,800	26,433	56,551	56,264	59,262	60,611	81,218	81,595
その他収入	1,681	2,434	5,879	3,587	4,696	4,160	10,967	4,963
(B) 賃貸事業費用	8,061	10,368	15,846	15,793	12,497	12,352	15,713	13,739
物件管理等委託費	2,113	2,016	4,597	4,617	3,360	3,579	2,699	3,006
公租公課	2,699	2,699	5,323	5,323	3,289	3,289	4,497	4,497
水道光熱費	890	850	1,987	2,060	894	873	1,151	1,021
修繕費	1,521	2,506	1,602	1,355	1,887	2,202	3,466	2,107
保険料	67	61	99	93	78	74	127	117
営業広告費等	412	1,729	1,206	1,041	2,320	1,898	3,305	2,793
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	355	504	1,028	1,302	665	434	463	194
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,420	18,498	46,584	44,058	51,461	52,419	76,472	72,819
(D) 減価償却費	3,310	3,349	8,193	8,215	6,732	6,831	15,214	15,277
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,110	15,148	38,390	35,842	44,728	45,587	61,257	57,542
(F) 資本的支出	918	841	-	1,702	22,896	773	1,507	874
(G) NCF = (C) - (F)	20,502	17,656	46,584	42,356	28,565	51,646	74,965	71,944
期末稼働率	95.3%	100.0%	96.9%	100.0%	98.3%	100.0%	96.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-4-133		0-4-134		0-4-138		0-4-145	
物件名	リエトコート四谷		リエトコート元赤坂		グランカーサ銀座 イースト		グランカーサ三ノ輪	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	55,946	55,439	37,133	36,856	60,055	59,537	26,650	25,282
賃貸料収入	53,356	53,967	35,385	36,331	56,508	56,886	24,247	24,562
その他収入	2,590	1,472	1,748	525	3,546	2,651	2,402	720
(B) 賃貸事業費用	11,304	10,394	7,757	6,701	10,359	9,962	4,444	3,688
物件管理等委託費	1,851	1,996	2,197	2,371	2,439	2,346	1,140	1,160
公租公課	2,725	2,725	1,906	1,906	2,780	2,780	1,255	1,255
水道光熱費	685	582	386	420	513	583	225	226
修繕費	2,877	1,943	967	772	1,789	1,568	293	329
保険料	89	83	54	50	96	89	48	44
営業広告費等	2,005	1,971	1,794	517	2,258	2,138	1,480	671
信託報酬	250	250	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	820	842	200	412	480	455	-	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	44,642	45,044	29,376	30,154	49,695	49,575	22,206	21,594
(D) 減価償却費	8,034	8,745	4,383	4,419	17,011	17,584	6,990	6,990
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,607	36,298	24,992	25,735	32,684	31,990	15,215	14,603
(F) 資本的支出	74,568	1,693	265	1,837	1,318	50,365	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	△29,926	43,351	29,110	28,317	48,376	△790	22,206	21,594
期末稼働率	93.7%	98.7%	100.0%	94.7%	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-013		0-5-026		0-5-027		0-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	20,213	19,970	19,209	19,458	10,904	11,170	22,229	22,289
賃貸料収入	19,398	19,213	18,527	19,080	10,751	11,026	21,509	21,930
その他収入	814	757	682	378	152	143	719	359
(B) 賃貸事業費用	3,989	4,182	5,514	5,414	3,040	2,459	5,421	5,443
物件管理等委託費	1,090	1,055	1,301	1,444	831	887	1,339	1,392
公租公課	1,167	1,167	1,282	1,282	669	669	1,371	1,371
水道光熱費	241	278	228	264	168	177	328	339
修繕費	842	599	1,289	1,247	686	166	1,238	796
保険料	34	31	37	35	40	28	53	50
営業広告費等	450	188	872	519	324	239	821	586
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	162	861	501	620	319	290	269	908
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,223	15,788	13,694	14,043	7,864	8,710	16,807	16,845
(D) 減価償却費	5,059	5,076	4,479	4,508	3,190	3,195	6,900	6,929
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,164	10,712	9,215	9,535	4,673	5,515	9,907	9,916
(F) 資本的支出	874	110	337	358	106	-	353	542
(G) NCF = (C) - (F)	15,348	15,677	13,357	13,685	7,757	8,710	16,454	16,303
期末稼働率	100.0%	95.8%	97.9%	100.0%	96.8%	96.8%	98.4%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-041		0-5-042		0-5-043		0-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	41,117	41,064	15,012	14,033	15,016	15,061	22,983	22,964
賃貸料収入	40,431	40,312	14,486	13,777	14,720	14,811	21,580	21,975
その他収入	686	752	526	255	295	249	1,402	988
(B) 賃貸事業費用	8,573	8,532	4,087	3,361	3,842	4,031	5,636	5,807
物件管理等委託費	2,027	1,775	1,163	1,040	1,049	1,098	1,246	1,476
公租公課	2,577	2,577	781	781	836	836	1,351	1,351
水道光熱費	497	574	200	212	162	181	771	788
修繕費	1,870	1,711	902	624	597	1,186	1,306	852
保険料	83	78	28	26	29	27	51	47
営業広告費等	1,140	609	546	347	556	373	471	391
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	376	1,205	465	328	609	328	438	900
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,544	32,531	10,925	10,672	11,173	11,030	17,346	17,157
(D) 減価償却費	11,783	11,787	3,887	3,870	4,032	4,017	5,900	5,908
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,760	20,743	7,038	6,801	7,140	7,012	11,445	11,248
(F) 資本的支出	-	233	-	-	-	108	102	118
(G) NCF = (C) - (F)	32,544	32,297	10,925	10,672	11,173	10,922	17,244	17,039
期末稼働率	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-057		0-5-063		0-5-066		0-5-081	
物件名	ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	21,875	21,595	27,394	26,487	25,243	25,405	20,314	21,474
賃貸料収入	20,812	20,548	26,423	26,213	24,647	25,056	19,462	20,827
その他収入	1,062	1,047	970	274	596	348	851	647
(B) 賃貸事業費用	5,781	6,915	4,826	5,210	6,356	5,637	5,984	5,496
物件管理等委託費	1,360	1,359	1,679	1,719	1,380	1,485	1,071	1,252
公租公課	1,403	1,403	1,881	1,881	1,713	1,713	1,313	1,313
水道光熱費	247	296	336	377	262	278	166	246
修繕費	1,184	2,412	267	446	1,502	846	1,609	1,464
保険料	50	46	62	58	60	56	40	37
営業広告費等	570	825	185	389	847	569	1,415	495
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	965	570	413	338	590	685	368	687
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,094	14,679	22,567	21,277	18,886	19,767	14,330	15,978
(D) 減価償却費	6,727	6,753	8,355	8,363	7,596	7,587	5,495	5,513
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,366	7,926	14,212	12,913	11,290	12,180	8,834	10,465
(F) 資本的支出	209	2,527	-	280	6,374	123	5,151	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,884	12,152	22,567	20,996	12,512	19,644	9,179	15,978
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	97.0%	100.0%	98.1%	98.1%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-082		0-5-086		0-5-088		0-5-147	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑		さくらHills リバーサイドWEST	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	26,023	25,513	22,561	21,671	19,505	18,956	62,500	62,535
賃貸料収入	24,281	24,601	22,214	21,031	19,262	18,573	61,806	61,969
その他収入	1,741	911	347	640	243	382	694	565
(B) 賃貸事業費用	7,989	5,806	5,315	6,915	4,883	5,348	11,337	11,912
物件管理等委託費	1,598	1,603	1,398	1,294	1,258	1,182	2,373	2,318
公租公課	1,562	1,562	1,656	1,656	1,369	1,369	4,059	4,059
水道光熱費	1,025	1,071	347	396	192	215	612	519
修繕費	2,308	530	698	1,773	958	1,614	1,643	2,283
保険料	55	51	44	41	42	39	131	121
営業広告費等	1,068	372	524	1,099	317	379	1,832	1,657
信託報酬	-	-	250	-	369	-	-	-
その他賃貸事業費用	370	615	395	654	373	548	683	952
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,033	19,706	17,246	14,756	14,621	13,607	51,163	50,622
(D) 減価償却費	7,108	7,128	6,642	6,686	5,670	5,721	20,398	20,493
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,925	12,578	10,603	8,070	8,951	7,886	30,765	30,129
(F) 資本的支出	5,924	115	3,323	5,895	2,637	5,341	2,473	828
(G) NCF = (C) - (F)	12,109	19,591	13,922	8,861	11,983	8,266	48,690	49,794
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	98.1%	98.1%	99.0%	97.7%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-5-148		0-5-149		0-6-014		0-6-015	
物件名	さくらHills リバーサイドEAST		さくらHills 名駅NORTH		willDo市岡		willDo海老江	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	33,820	34,491	25,487	27,039	23,322	23,866	12,062	11,878
賃貸料収入	32,904	34,239	24,653	25,339	23,160	23,594	11,350	11,732
その他収入	915	252	834	1,700	162	271	712	146
(B) 賃貸事業費用	8,595	6,781	5,501	4,702	4,968	5,107	4,194	3,090
物件管理等委託費	1,726	1,886	1,378	1,497	1,477	1,515	796	845
公租公課	2,179	2,179	1,797	1,797	1,826	1,826	712	712
水道光熱費	444	446	443	482	415	445	189	196
修繕費	2,237	962	786	400	683	829	1,382	801
保険料	66	61	50	46	54	50	26	24
営業広告費等	1,483	624	653	-	441	329	659	281
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	457	620	390	478	70	111	428	229
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,224	27,709	19,985	22,336	18,354	18,758	7,868	8,788
(D) 減価償却費	10,364	10,370	6,570	6,586	7,493	7,463	3,495	3,571
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,860	17,338	13,415	15,750	10,861	11,295	4,372	5,217
(F) 資本的支出	-	314	282	-	309	434	641	28,296
(G) NCF = (C) - (F)	25,224	27,395	19,703	22,336	18,044	18,323	7,226	△19,507
期末稼働率	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-016		0-6-017		0-6-046		0-6-047	
物件名	willDo今福西		メゾンフローラ		willDo塚本		willDo天満橋	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	13,059	13,445	18,746	18,842	27,457	27,410	11,141	11,052
賃貸料収入	12,837	13,346	17,999	18,422	26,620	26,398	10,679	10,871
その他収入	221	99	746	420	837	1,011	461	181
(B) 賃貸事業費用	2,927	3,182	3,889	3,857	5,030	6,018	3,031	2,247
物件管理等委託費	888	949	1,314	1,418	1,736	1,581	880	881
公租公課	990	990	1,245	1,245	1,736	1,736	683	683
水道光熱費	191	186	368	363	381	369	221	210
修繕費	355	505	575	765	669	1,738	762	209
保険料	28	26	47	43	53	49	27	24
営業広告費等	292	251	248	-	414	405	330	111
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	179	271	88	20	37	136	125	125
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,131	10,263	14,856	14,985	22,427	21,391	8,110	8,805
(D) 減価償却費	4,012	3,997	3,846	3,852	7,528	7,565	3,107	3,096
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,119	6,266	11,010	11,132	14,899	13,826	5,002	5,708
(F) 資本的支出	-	262	245	980	301	1,149	226	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,131	10,001	14,611	14,004	22,125	20,241	7,883	8,805
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-048		0-6-049		0-6-050		0-6-051	
物件名	willDo堺筋本町		willDo谷町		willDo難波 wII		willDo難波 wI	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	10,184	10,490	30,969	30,557	16,103	16,976	23,804	23,800
賃貸料収入	9,723	10,370	29,506	29,826	15,484	16,189	23,473	23,210
その他収入	461	120	1,462	730	619	787	331	590
(B) 賃貸事業費用	3,180	2,433	7,970	7,747	4,056	3,417	6,004	5,752
物件管理等委託費	866	944	2,039	2,004	1,040	1,167	1,546	1,469
公租公課	841	841	1,893	1,893	1,183	1,183	1,718	1,718
水道光熱費	231	240	345	363	228	229	427	434
修繕費	646	239	1,647	2,239	1,053	442	1,503	1,559
保険料	29	26	59	54	36	33	54	50
営業広告費等	433	-	1,495	748	470	319	718	490
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	131	140	490	444	44	40	35	30
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,004	8,056	22,998	22,809	12,046	13,559	17,799	18,047
(D) 減価償却費	3,316	3,335	7,888	7,972	5,428	5,450	8,416	8,454
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,688	4,720	15,110	14,836	6,618	8,108	9,383	9,593
(F) 資本的支出	435	438	892	901	432	103	-	758
(G) NCF = (C) - (F)	6,569	7,617	22,106	21,907	11,614	13,455	17,799	17,289
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-059		0-6-060		0-6-064		0-6-067	
物件名	willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町		willDo新大阪	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	82,279	81,936	19,184	16,209	29,824	28,596	30,598	30,291
賃貸料収入	80,137	79,747	15,862	16,170	27,615	27,889	29,552	29,709
その他収入	2,141	2,188	3,322	39	2,208	707	1,045	581
(B) 賃貸事業費用	17,024	16,914	4,181	3,245	6,607	6,037	8,368	5,308
物件管理等委託費	3,993	3,724	1,197	1,199	1,790	1,924	1,657	1,703
公租公課	5,642	5,641	1,075	1,075	1,784	1,784	1,761	1,761
水道光熱費	995	768	258	264	1,168	909	503	309
修繕費	3,520	3,783	1,039	403	1,073	993	2,901	1,051
保険料	168	155	37	33	59	54	62	57
営業広告費等	1,856	1,851	556	225	490	96	1,424	405
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	847	988	17	43	240	274	56	20
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	65,255	65,021	15,002	12,963	23,216	22,559	22,230	24,982
(D) 減価償却費	23,431	23,633	3,869	3,879	8,431	8,498	8,723	8,777
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	41,823	41,388	11,132	9,084	14,784	14,061	13,506	16,205
(F) 資本的支出	4,468	2,969	127	140	2,343	103	8,188	598
(G) NCF = (C) - (F)	60,786	62,052	14,875	12,823	20,873	22,455	14,041	24,384
期末稼働率	98.5%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-083		0-6-085		0-6-112		0-6-113	
物件名	willDo三宮イースト		willDo九条		アプレスト桜川		プロスペクト美章園	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	26,791	27,020	21,321	21,697	18,122	18,689	11,362	11,720
賃貸料収入	25,945	26,459	20,307	20,563	17,370	17,595	11,244	11,626
その他収入	846	561	1,014	1,134	751	1,093	118	93
(B) 賃貸事業費用	6,674	5,921	6,177	8,043	4,064	3,613	2,813	2,594
物件管理等委託費	1,641	1,722	1,559	1,607	1,274	1,269	938	1,009
公租公課	1,871	1,871	1,092	1,092	879	879	766	766
水道光熱費	303	308	676	697	705	818	112	167
修繕費	1,779	1,351	2,237	3,875	743	383	639	432
保険料	61	55	40	37	36	33	27	25
営業広告費等	956	581	548	481	388	152	255	175
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	60	30	22	251	37	77	72	17
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,117	21,099	15,144	13,654	14,057	15,076	8,549	9,125
(D) 減価償却費	8,789	8,806	3,806	4,012	3,563	3,612	1,956	1,947
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,328	12,292	11,338	9,642	10,494	11,463	6,593	7,178
(F) 資本的支出	6,733	890	4,944	7,532	814	673	-	206
(G) NCF = (C) - (F)	13,384	20,209	10,200	6,122	13,243	14,402	8,549	8,919
期末稼働率	96.8%	100.0%	98.4%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-114		0-6-116		0-6-117		0-6-118	
物件名	プロスペクト中之島		プロスペクト豊中眼部		プロスペクト下鴨		プロスペクト河原町五条	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	28,052	28,693	15,055	15,055	10,840	11,221	24,472	24,446
賃貸料収入	27,521	28,020	15,048	15,048	10,423	11,005	23,361	24,029
その他収入	530	673	7	7	416	216	1,110	417
(B) 賃貸事業費用	6,174	5,797	2,370	2,549	2,837	2,306	6,232	4,940
物件管理等委託費	1,519	1,735	1,015	1,015	888	883	1,570	1,719
公租公課	1,923	1,923	986	986	607	607	1,512	1,512
水道光熱費	480	490	152	362	431	433	919	883
修繕費	1,379	722	164	86	542	263	1,358	134
保険料	61	56	33	31	24	22	49	45
営業広告費等	789	599	-	-	322	77	794	398
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	20	269	17	67	19	18	26	245
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,877	22,896	12,684	12,506	8,003	8,915	18,240	19,506
(D) 減価償却費	6,578	6,637	3,616	3,616	2,001	1,956	4,352	4,360
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,298	16,258	9,067	8,889	6,001	6,958	13,887	15,146
(F) 資本的支出	675	759	-	-	116	-	-	259
(G) NCF = (C) - (F)	21,202	22,136	12,684	12,506	7,886	8,915	18,240	19,247
期末稼働率	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-119		0-6-131		0-6-136		0-6-139	
物件名	グランシス江坂		セレニテ甲子園		プレジォ都島		セレニテ新大阪式番館	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	52,610	52,404	88,892	88,245	60,206	60,885	102,898	103,326
賃貸料収入	49,443	49,703	86,471	85,818	56,621	57,389	100,264	100,732
その他収入	3,167	2,700	2,421	2,426	3,584	3,496	2,634	2,593
(B) 賃貸事業費用	13,489	12,021	17,869	18,356	13,531	15,789	21,108	22,326
物件管理等委託費	2,960	2,948	4,760	4,461	2,911	3,322	4,358	4,714
公租公課	3,374	3,374	5,336	5,336	4,215	4,215	6,714	6,714
水道光熱費	1,727	1,606	928	919	1,770	1,544	1,081	1,113
修繕費	3,023	2,579	2,840	4,667	2,376	4,005	4,394	6,017
保険料	104	96	166	156	109	101	190	175
営業広告費等	1,733	853	2,579	1,799	1,806	1,606	3,140	2,564
信託報酬	-	-	375	375	-	-	250	250
その他賃貸事業費用	565	563	883	641	340	993	979	777
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,121	40,382	71,023	69,888	46,675	45,096	81,790	81,000
(D) 減価償却費	12,806	12,822	21,336	21,351	16,944	16,986	39,762	39,828
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,315	27,559	49,687	48,536	29,731	28,110	42,028	41,172
(F) 資本的支出	1,029	410	226	-	1,719	456	941	1,342
(G) NCF = (C) - (F)	38,092	39,971	70,796	69,888	44,955	44,639	80,849	79,657
期末稼働率	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	99.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-141		0-6-142		0-6-143		0-6-144	
物件名	グランカーサ梅田北		セレニテ本町グランデ		グランシス天満橋		デイグラン鶴見	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	63,605	64,927	146,176	148,908	138,123	134,513	38,998	38,094
賃貸料収入	61,160	61,971	141,765	143,545	132,957	129,245	36,284	35,266
その他収入	2,444	2,955	4,411	5,363	5,165	5,268	2,713	2,827
(B) 賃貸事業費用	14,520	14,669	27,102	25,678	23,849	27,982	8,744	8,652
物件管理等委託費	2,815	2,805	5,138	5,201	5,853	5,644	2,012	1,824
公租公課	3,076	3,076	9,366	9,366	7,078	7,078	2,640	2,640
水道光熱費	1,859	1,621	1,987	2,001	2,892	2,841	1,276	1,302
修繕費	3,711	4,116	4,102	4,216	3,321	5,499	1,576	1,412
保険料	105	97	236	219	258	238	84	78
営業広告費等	2,340	1,970	4,744	3,337	3,336	5,418	782	946
信託報酬	250	250	250	250	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	362	731	1,276	1,085	859	1,013	372	447
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	49,084	50,257	119,074	123,230	114,273	106,531	30,253	29,441
(D) 減価償却費	18,074	18,152	40,310	40,318	32,565	32,599	9,100	9,109
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,010	32,104	78,763	82,911	81,708	73,932	21,153	20,331
(F) 資本的支出	2,176	1,689	113	-	1,394	1,392	104	547
(G) NCF = (C) - (F)	46,908	48,568	118,961	123,230	112,879	105,138	30,149	28,893
期末稼働率	100.0%	99.2%	98.5%	98.2%	100.0%	99.4%	98.8%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-150		0-6-152		0-6-153		0-6-154	
物件名	ルネ日本橋アネーロ		HS梅田EAST		セレニテ梅田EST		セレニテ太陽丘EST	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	51,140	51,059	65,845	66,721	31,714	32,380	26,909	25,982
賃貸料収入	50,067	50,036	63,966	64,815	31,022	31,864	25,775	25,293
その他収入	1,073	1,023	1,878	1,905	691	516	1,134	689
(B) 賃貸事業費用	12,433	11,496	13,814	14,055	6,643	6,619	4,692	5,673
物件管理等委託費	3,179	2,955	2,369	2,398	1,341	1,489	1,423	1,380
公租公課	3,518	3,518	5,465	5,465	2,669	2,669	2,345	2,345
水道光熱費	730	647	601	603	422	426	242	243
修繕費	2,472	2,328	2,046	2,020	671	580	171	737
保険料	115	106	105	97	53	49	43	39
営業広告費等	1,641	1,207	3,020	2,986	1,306	1,209	329	770
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	775	732	206	483	178	195	136	156
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,706	39,562	52,031	52,665	25,070	25,761	22,217	20,309
(D) 減価償却費	13,934	13,979	18,016	18,142	9,698	9,763	7,073	7,131
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,772	25,582	34,014	34,523	15,372	15,997	15,143	13,177
(F) 資本的支出	2,008	-	-	18,348	-	8,625	648	7,817
(G) NCF = (C) - (F)	36,697	39,562	52,031	34,316	25,070	17,135	21,569	12,491
期末稼働率	98.5%	99.0%	95.1%	97.7%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-053		0-9-130	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		willDo中洲		ルネッサンス21博多	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	46,186	47,569	40,664	42,065	88,826	87,359	57,248	56,722
賃貸料収入	44,860	45,591	39,677	40,600	86,298	85,680	54,930	55,724
その他収入	1,326	1,977	986	1,465	2,528	1,678	2,317	997
(B) 賃貸事業費用	9,812	9,802	9,376	9,213	17,627	18,938	12,536	11,794
物件管理等委託費	2,276	2,206	1,755	1,777	4,207	4,215	3,010	3,364
公租公課	2,997	2,997	2,946	2,946	5,477	5,477	3,708	3,708
水道光熱費	1,691	1,699	1,645	1,322	978	877	650	686
修繕費	1,606	1,628	1,572	1,909	4,413	5,447	3,387	2,640
保険料	101	93	97	89	158	151	111	105
営業広告費等	822	799	821	650	1,365	2,569	1,378	791
信託報酬	-	-	250	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	317	377	287	516	1,026	201	291	497
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,373	37,767	31,287	32,852	71,198	68,420	44,711	44,927
(D) 減価償却費	14,702	14,702	12,545	12,544	20,246	20,971	16,813	16,895
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,671	23,065	18,742	20,307	50,951	47,448	27,897	28,032
(F) 資本的支出	-	-	5,872	202	25,921	107,821	1,280	1,234
(G) NCF = (C) - (F)	36,373	37,767	25,414	32,649	45,277	△39,401	43,430	43,693
期末稼働率	100.0%	99.3%	98.8%	96.0%	95.9%	99.4%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-9-135		F-1-041		F-1-069		F-1-070	
物件名	グランパーク天神		パレドール円山		グランカーサ裏参道		グランカーサ北3条	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	188,692	190,879	44,802	45,310	54,167	55,679	45,774	47,478
賃貸料収入	178,928	180,709	42,202	42,382	52,649	54,727	44,742	46,311
その他収入	9,764	10,170	2,600	2,928	1,517	951	1,032	1,167
(B) 賃貸事業費用	40,392	41,360	15,230	13,233	14,213	12,958	12,961	12,160
物件管理等委託費	7,790	7,892	3,855	4,015	2,176	2,382	2,357	2,561
公租公課	12,186	12,186	3,468	3,468	4,344	4,343	4,077	4,077
水道光熱費	5,400	5,539	2,058	2,229	1,455	2,614	428	1,285
修繕費	9,205	9,090	4,349	2,010	4,343	2,084	3,842	3,025
保険料	433	407	123	114	129	120	130	121
営業広告費等	4,242	4,015	1,013	960	1,384	688	1,710	811
信託報酬	375	375	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	757	1,852	361	433	380	724	413	277
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	148,300	149,518	29,572	32,077	39,953	42,721	32,813	35,318
(D) 減価償却費	40,439	40,592	5,113	5,190	18,996	19,998	14,328	14,465
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	107,861	108,926	24,458	26,886	20,956	22,723	18,484	20,852
(F) 資本的支出	3,433	923	4,566	1,058	2,157	105,953	4,048	2,642
(G) NCF = (C) - (F)	144,867	148,595	25,005	31,018	37,795	△63,232	28,765	32,675
期末稼働率	99.7%	99.3%	98.1%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	98.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-1-075		F-2-001		F-2-002		F-2-003	
物件名	知事公館前 タワーレジデンス		ロイヤルガーデン 森林公園		グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	146,604	146,096	16,540	15,318	22,624	23,148	17,115	17,045
賃貸料収入	140,886	141,120	15,787	14,738	20,649	20,196	15,727	15,948
その他収入	5,717	4,976	753	579	1,975	2,952	1,388	1,097
(B) 賃貸事業費用	35,938	37,772	5,406	6,528	28,855	8,673	5,549	4,319
物件管理等委託費	7,958	7,980	883	843	1,243	1,134	1,013	1,042
公租公課	12,778	12,777	1,249	1,249	1,668	1,668	1,260	1,260
水道光熱費	2,365	5,005	295	327	1,500	1,530	988	1,008
修繕費	8,528	7,005	1,874	2,639	23,670	3,072	1,150	275
保険料	430	398	52	48	61	57	44	41
営業広告費等	2,644	2,327	123	502	282	208	407	7
信託報酬	250	250	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	983	2,027	928	917	428	1,000	684	684
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	110,665	108,323	11,134	8,790	△6,230	14,475	11,566	12,725
(D) 減価償却費	51,111	51,358	4,011	4,103	5,562	5,554	3,338	3,353
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	59,553	56,964	7,123	4,686	△11,793	8,921	8,227	9,371
(F) 資本的支出	3,978	15,121	4,430	1,391	954	559	323	537
(G) NCF = (C) - (F)	106,686	93,201	6,703	7,398	△7,185	13,916	11,243	12,187
期末稼働率	94.9%	96.3%	92.6%	96.5%	100.0%	94.2%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-2-004		F-2-042		F-2-043		F-3-034	
物件名	willDo高砂		リビングステージ南仙台		高砂関式番館		アークハイム新潟	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	16,326	16,182	11,396	12,034	29,072	29,828	54,000	54,787
賃貸料収入	15,032	14,572	10,419	10,889	26,961	27,489	51,253	51,830
その他収入	1,294	1,609	976	1,145	2,110	2,338	2,746	2,957
(B) 賃貸事業費用	4,068	5,976	4,087	5,217	10,269	9,918	19,439	22,042
物件管理等委託費	926	855	758	765	1,272	1,276	3,592	3,653
公租公課	1,222	1,222	995	994	2,560	2,560	5,637	5,637
水道光熱費	945	945	562	658	2,085	2,112	1,537	1,751
修繕費	720	2,179	615	2,042	2,593	1,944	4,298	7,148
保険料	43	40	46	42	107	98	188	174
営業広告費等	168	511	289	91	505	489	932	738
信託報酬	-	-	500	500	500	500	-	-
その他賃貸事業費用	41	222	319	121	645	936	3,253	2,938
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,258	10,205	7,309	6,817	18,802	19,909	34,560	32,745
(D) 減価償却費	4,452	4,485	1,226	1,217	5,077	5,080	14,108	14,202
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,806	5,719	6,082	5,599	13,725	14,829	20,452	18,542
(F) 資本的支出	-	1,458	139	135	881	374	912	2,311
(G) NCF = (C) - (F)	12,258	8,747	7,169	6,681	17,921	19,535	33,647	30,433
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	94.2%	96.4%	99.3%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-005		F-4-006		F-4-007		F-4-008	
物件名	ジョアンナマンション		入間駅前ビル		入間駅前第二ビル		セレーノ大宮	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	22,982	22,959	65,820	63,570	29,035	29,845	66,148	67,478
賃貸料収入	20,959	21,163	60,057	58,238	26,340	26,754	61,113	63,642
その他収入	2,022	1,796	5,762	5,331	2,695	3,091	5,034	3,835
(B) 賃貸事業費用	8,771	7,486	15,496	16,087	9,462	8,206	14,318	15,438
物件管理等委託費	2,071	2,049	3,891	3,848	2,560	2,559	3,390	3,595
公租公課	2,343	2,343	2,737	2,737	2,470	2,470	4,425	4,425
水道光熱費	277	309	4,715	4,504	705	699	829	678
修繕費	2,811	1,800	3,146	3,689	2,722	1,475	3,463	2,469
保険料	110	101	147	135	128	117	185	169
営業広告費等	704	451	659	692	761	501	1,886	1,406
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	453	431	198	481	113	382	136	2,692
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,211	15,473	50,323	47,482	19,573	21,639	51,830	52,040
(D) 減価償却費	5,702	5,696	10,232	10,301	6,730	6,737	10,034	10,596
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,508	9,777	40,091	37,180	12,843	14,902	41,796	41,443
(F) 資本的支出	272	-	4,674	4,554	368	483	129,609	4,015
(G) NCF = (C) - (F)	13,939	15,473	45,649	42,927	19,205	21,155	△77,778	48,024
期末稼働率	100.0%	96.2%	97.6%	99.0%	98.5%	98.5%	97.0%	99.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-009		F-4-010		F-4-011		F-4-013	
物件名	すずらん館		ボヌール常盤		プロフィットリンク 竹ノ塚		ドリームハイツ	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	18,278	18,328	29,736	28,718	25,630	25,468	14,677	14,892
賃貸料収入	16,583	17,023	27,890	28,011	23,938	24,032	13,732	14,228
その他収入	1,694	1,305	1,845	706	1,692	1,436	945	663
(B) 賃貸事業費用	4,484	3,753	5,195	5,205	5,063	6,717	3,157	2,674
物件管理等委託費	1,128	1,265	1,703	1,764	1,673	1,692	1,036	1,120
公租公課	1,120	1,120	1,552	1,552	1,514	1,514	713	713
水道光熱費	242	211	443	482	375	382	116	126
修繕費	1,492	734	722	902	446	2,308	607	343
保険料	42	38	65	60	66	60	38	35
営業広告費等	427	363	507	325	630	416	643	286
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	30	18	200	117	356	342	-	48
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,794	14,574	24,540	23,512	20,567	18,751	11,519	12,217
(D) 減価償却費	3,233	3,251	3,586	3,566	3,549	3,561	2,390	2,441
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,561	11,323	20,954	19,945	17,018	15,189	9,128	9,776
(F) 資本的支出	289	112	115	105	5,568	361	6,032	105
(G) NCF = (C) - (F)	13,505	14,462	24,425	23,406	14,999	18,389	5,486	12,112
期末稼働率	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	92.9%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-014		F-4-015		F-4-016		F-4-017	
物件名	グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ		阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	22,192	22,242	16,366	16,587	16,441	16,528	50,220	49,754
賃貸料収入	21,002	21,182	15,549	15,087	15,971	15,986	46,946	47,540
その他収入	1,190	1,060	816	1,499	469	542	3,274	2,213
(B) 賃貸事業費用	5,000	4,212	2,533	4,469	2,988	3,709	8,081	7,260
物件管理等委託費	1,428	1,499	1,156	1,121	1,186	1,279	2,287	2,477
公租公課	1,114	1,114	718	718	876	876	2,390	2,390
水道光熱費	300	319	187	197	194	210	388	414
修繕費	1,444	304	220	1,573	355	725	1,363	1,011
保険料	56	51	33	30	44	40	77	71
営業広告費等	500	325	200	811	313	468	1,400	586
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	156	598	18	18	18	108	173	308
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,192	18,030	13,832	12,117	13,452	12,819	42,139	42,494
(D) 減価償却費	3,063	3,039	2,323	2,359	3,125	3,122	7,205	7,217
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,129	14,991	11,508	9,758	10,327	9,696	34,933	35,276
(F) 資本的支出	300	-	-	4,336	1,186	403	7,146	573
(G) NCF = (C) - (F)	16,892	18,030	13,832	7,781	12,265	12,415	34,993	41,920
期末稼働率	100.0%	100.0%	91.6%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-018		F-4-019		F-4-020		F-4-022	
物件名	シェモア桜ヶ丘		リーバスト西千葉		コリンス津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	22,268	23,955	106,777	105,663	13,832	13,581	20,418	19,951
賃貸料収入	21,364	22,738	100,939	101,849	13,372	13,294	18,880	18,817
その他収入	904	1,217	5,837	3,813	460	286	1,537	1,133
(B) 賃貸事業費用	5,941	4,637	29,087	23,022	2,089	2,323	5,007	6,781
物件管理等委託費	1,414	1,567	10,348	5,772	810	806	1,187	1,186
公租公課	1,359	1,359	8,580	8,580	848	848	1,044	1,044
水道光熱費	240	206	-	-	135	147	275	287
修繕費	1,855	1,203	2,766	2,351	72	436	1,179	3,036
保険料	59	54	395	359	40	37	44	40
営業広告費等	994	130	2,459	1,421	120	-	472	393
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	18	117	4,536	4,536	62	49	804	793
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,327	19,317	77,690	82,640	11,742	11,257	15,410	13,169
(D) 減価償却費	3,525	3,530	26,930	27,026	2,171	2,172	3,522	3,575
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,802	15,787	50,759	55,613	9,570	9,085	11,887	9,593
(F) 資本的支出	-	203	12,758	5,159	-	3,294	941	882
(G) NCF = (C) - (F)	16,327	19,114	64,931	77,481	11,742	7,963	14,469	12,286
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.3%	97.8%	100.0%	95.0%	100.0%	96.8%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-028		F-4-029		F-4-031		F-4-035	
物件名	ウィンベルコーラス 平塚第13		リーバスト東中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	17,341	17,027	67,140	67,284	15,312	16,395	20,117	20,492
賃貸料収入	15,565	15,631	64,698	64,640	14,426	15,462	19,158	19,730
その他収入	1,776	1,395	2,441	2,643	885	933	959	762
(B) 賃貸事業費用	4,364	3,351	16,411	19,183	4,561	3,495	5,207	4,409
物件管理等委託費	1,190	1,157	6,168	8,495	939	1,081	1,110	1,274
公租公課	1,061	1,061	4,873	4,873	1,056	1,056	1,089	1,089
水道光熱費	272	250	-	-	188	203	389	407
修繕費	1,290	541	3,261	3,889	1,307	560	1,937	688
保険料	50	46	177	258	42	39	48	45
営業広告費等	442	206	970	733	768	274	429	874
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	56	87	960	933	258	280	203	31
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,977	13,675	50,728	48,101	10,751	12,900	14,910	16,082
(D) 減価償却費	3,697	3,692	13,665	13,685	2,181	2,189	2,186	2,308
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,280	9,983	37,063	34,415	8,569	10,710	12,723	13,774
(F) 資本的支出	112	607	3,318	541	4,316	466	689	6,346
(G) NCF = (C) - (F)	12,865	13,068	47,410	47,560	6,434	12,434	14,221	9,736
期末稼働率	100.0%	97.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	86.5%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-036		F-4-038		F-4-039		F-4-040	
物件名	ロフティー平井		コロネード春日		THEパームス代々木上原 コスモテラス		サンテラス代々木上原	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	12,841	12,405	78,130	78,060	40,918	42,136	42,396	42,801
賃貸料収入	11,678	11,534	76,157	75,670	39,948	40,092	40,750	40,050
その他収入	1,163	870	1,973	2,389	969	2,043	1,645	2,750
(B) 賃貸事業費用	4,048	4,938	12,628	13,661	6,061	6,634	5,461	6,766
物件管理等委託費	890	962	4,734	4,783	1,888	1,875	1,796	1,721
公租公課	725	725	5,408	5,408	2,273	2,273	2,079	2,079
水道光熱費	294	312	622	657	384	410	240	254
修繕費	1,559	1,985	1,017	1,719	514	466	352	966
保険料	30	28	251	233	60	55	56	52
営業広告費等	529	898	240	568	865	1,456	780	1,564
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	19	25	354	290	76	97	155	126
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,792	7,467	65,502	64,399	34,856	35,501	36,934	36,034
(D) 減価償却費	2,250	2,260	8,930	9,059	5,181	5,202	3,862	3,877
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,541	5,207	56,571	55,340	29,675	30,299	33,072	32,157
(F) 資本的支出	140	588	16,929	724	613	438	275	513
(G) NCF = (C) - (F)	8,652	6,878	48,572	63,674	34,243	35,063	36,659	35,520
期末稼働率	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-044		F-4-045		F-4-046		F-4-047	
物件名	プロスペクト 日本橋小網町		パークテラス恵比寿		プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グラサ 広尾	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	31,529	31,344	72,002	74,427	57,589	57,272	116,642	115,152
賃貸料収入	30,154	30,193	67,515	67,475	52,768	53,746	109,881	110,553
その他収入	1,374	1,150	4,486	6,952	4,821	3,526	6,761	4,599
(B) 賃貸事業費用	4,637	4,667	11,163	12,748	10,001	8,838	17,038	16,013
物件管理等委託費	1,530	1,594	3,182	3,174	2,524	2,746	4,424	4,440
公租公課	1,660	1,660	3,378	3,378	2,968	2,968	5,239	5,239
水道光熱費	254	226	415	463	588	515	678	644
修繕費	366	398	2,013	2,473	1,896	674	1,586	1,425
保険料	61	56	119	109	86	79	165	152
営業広告費等	590	542	1,717	2,980	1,892	1,585	4,330	3,333
信託報酬	-	-	-	-	-	-	225	225
その他賃貸事業費用	174	190	337	169	45	268	387	551
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,891	26,676	60,838	61,678	47,588	48,433	99,603	99,139
(D) 減価償却費	6,817	6,847	10,495	10,555	6,352	6,380	24,535	24,635
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,074	19,829	50,343	51,123	41,236	42,053	75,068	74,503
(F) 資本的支出	-	3,651	2,307	950	59,708	595	2,926	1,513
(G) NCF = (C) - (F)	26,891	23,025	58,530	60,728	△12,119	47,838	96,677	97,625
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-048		F-4-049		F-4-050		F-4-051	
物件名	プロスペクト初台		プロスペクト西巣鴨		プロスペクト町屋		プロスペクト清澄庭園	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	20,027	19,266	39,589	38,296	18,994	19,698	97,881	96,446
賃貸料収入	18,899	17,895	36,183	36,537	17,820	17,979	92,827	92,948
その他収入	1,127	1,371	3,405	1,759	1,174	1,718	5,054	3,498
(B) 賃貸事業費用	3,540	4,069	8,843	9,248	5,732	6,144	15,927	15,957
物件管理等委託費	1,299	1,174	1,522	1,731	1,217	1,259	4,739	4,608
公租公課	981	981	2,212	2,212	1,179	1,180	5,855	5,854
水道光熱費	154	169	421	459	319	285	1,086	825
修繕費	461	794	2,444	2,788	1,885	1,911	1,421	2,005
保険料	27	25	76	70	41	38	187	172
営業広告費等	368	773	2,059	1,594	740	1,244	2,049	1,391
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	246	151	106	392	348	226	589	1,100
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,487	15,196	30,746	29,047	13,262	13,553	81,953	80,488
(D) 減価償却費	2,082	2,100	7,282	8,134	4,555	4,592	18,600	18,727
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,404	13,096	23,463	20,912	8,707	8,961	63,353	61,761
(F) 資本的支出	-	1,274	1,933	67,687	-	906	92,781	895
(G) NCF = (C) - (F)	16,487	13,921	28,812	△38,639	13,262	12,647	△10,827	79,593
期末稼働率	100.0%	100.0%	94.7%	97.5%	95.3%	100.0%	100.0%	99.2%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-052		F-4-053		F-4-054		F-4-055	
物件名	プロスペクト森下		プロスペクト恩賜公園		BELNOS34		SKレジデンス	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	49,037	47,909	44,484	45,836	89,985	91,440	33,583	34,473
賃貸料収入	45,740	45,916	41,938	42,935	81,799	82,855	31,066	32,303
その他収入	3,296	1,993	2,546	2,900	8,186	8,585	2,517	2,170
(B) 賃貸事業費用	8,659	8,032	9,170	8,790	18,985	20,563	6,538	7,519
物件管理等委託費	2,534	2,610	1,890	2,033	5,487	5,769	2,238	2,296
公租公課	2,601	2,601	2,168	2,168	5,853	5,853	2,005	2,005
水道光熱費	564	602	330	303	2,934	3,093	719	839
修繕費	1,238	953	2,624	1,949	1,495	2,012	543	1,561
保険料	94	87	85	78	254	233	89	81
営業広告費等	1,295	686	1,783	1,671	2,829	2,616	860	503
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	330	491	287	586	129	984	81	231
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	40,378	39,877	35,314	37,046	71,000	70,877	27,044	26,953
(D) 減価償却費	9,687	9,733	9,547	9,560	15,695	15,827	5,560	5,612
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,690	30,143	25,766	27,485	55,305	55,050	21,484	21,341
(F) 資本的支出	1,658	277	233	301	9,919	3,881	1,928	547
(G) NCF = (C) - (F)	38,719	39,599	35,081	36,744	61,081	66,995	25,116	26,406
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-056		F-4-057		F-4-058		F-4-059	
物件名	エンゼルハイム 西六郷第2		デイム橋本		プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	45,752	44,882	40,154	40,833	63,519	62,339	32,022	31,641
賃貸料収入	41,011	42,126	37,518	39,297	57,909	59,591	29,767	30,332
その他収入	4,741	2,756	2,636	1,535	5,610	2,747	2,255	1,309
(B) 賃貸事業費用	14,199	10,631	10,270	8,799	17,736	10,143	8,330	6,623
物件管理等委託費	2,993	3,251	1,999	2,164	2,664	2,653	1,833	1,969
公租公課	2,752	2,752	2,022	2,022	3,343	3,344	1,903	1,903
水道光熱費	621	646	380	338	656	581	475	585
修繕費	5,492	2,862	3,780	2,252	6,550	1,582	2,741	1,428
保険料	134	122	109	100	110	101	73	67
営業広告費等	1,816	695	1,608	1,399	3,834	1,349	1,125	582
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	390	301	369	522	577	530	177	86
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,552	34,251	29,884	32,033	45,782	52,195	23,692	25,017
(D) 減価償却費	7,173	7,202	6,543	6,593	11,149	11,170	4,563	4,699
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,379	27,049	23,340	25,440	34,633	41,025	19,129	20,317
(F) 資本的支出	764	922	6,306	4,120	1,793	314	879	62,501
(G) NCF = (C) - (F)	30,788	33,329	23,577	27,913	43,989	51,881	22,812	△37,483
期末稼働率	97.3%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-064		F-4-065		F-4-066		F-4-071	
物件名	グラナーナ上野		ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド		リエトコート浅草橋		グランカーサ新小岩	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	44,644	43,768	218,586	215,001	55,850	56,535	41,502	42,138
賃貸料収入	41,595	41,607	205,679	203,632	53,939	54,336	39,150	40,974
その他収入	3,049	2,160	12,906	11,368	1,910	2,199	2,351	1,164
(B) 賃貸事業費用	8,037	8,793	42,296	44,769	10,391	9,454	8,414	6,437
物件管理等委託費	1,781	1,869	9,573	9,195	2,201	2,174	1,936	2,163
公租公課	2,192	2,192	13,710	13,711	2,821	2,821	2,459	2,502
水道光熱費	481	522	6,343	6,578	608	706	482	429
修繕費	1,301	2,349	6,092	8,163	2,316	1,437	1,296	363
保険料	81	74	437	409	96	90	81	75
営業広告費等	2,007	1,227	4,436	5,742	1,502	1,356	1,823	514
信託報酬	-	-	350	350	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	192	557	1,350	618	595	617	334	388
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,606	34,975	176,289	170,231	45,458	47,081	33,087	35,700
(D) 減価償却費	9,253	9,397	53,149	53,361	10,127	10,596	12,999	13,049
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,353	25,578	123,139	116,870	35,331	36,485	20,088	22,651
(F) 資本的支出	913	1,565	4,015	2,689	877	57,341	4,767	246
(G) NCF = (C) - (F)	35,692	33,410	172,274	167,542	44,581	△10,260	28,320	35,454
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.3%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-4-072		F-4-073		F-5-023		F-5-032	
物件名	グランカーサ両国壱番館		グランカーサ両国貳番館		willDo伝馬町		ステラートシティ桜山	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	40,190	37,797	22,187	21,871	26,086	26,764	25,475	25,073
賃貸料収入	37,085	37,329	19,786	20,687	24,803	26,140	24,298	24,034
その他収入	3,104	468	2,401	1,184	1,283	623	1,176	1,038
(B) 賃貸事業費用	7,498	5,768	4,722	3,903	8,932	5,465	5,852	6,230
物件管理等委託費	1,779	1,795	1,237	1,318	1,266	1,313	1,388	1,279
公租公課	2,220	2,220	1,303	1,303	1,867	1,867	1,845	1,845
水道光熱費	423	360	326	323	316	429	490	500
修繕費	1,623	702	897	376	3,621	597	1,199	1,862
保険料	71	66	38	35	50	47	61	57
営業広告費等	1,156	291	739	360	1,569	582	631	419
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	224	332	179	184	239	627	236	266
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,691	32,029	17,465	17,967	17,154	21,298	19,623	18,843
(D) 減価償却費	9,920	9,980	5,352	5,370	5,788	5,815	6,892	6,907
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,770	22,048	12,113	12,597	11,366	15,483	12,730	11,935
(F) 資本的支出	1,007	738	609	100	744	1,408	418	1,212
(G) NCF = (C) - (F)	31,683	31,290	16,856	17,867	16,410	19,889	19,204	17,630
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	96.2%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-5-037		F-5-060		F-5-061		F-5-067	
物件名	willDo黒川		グランカーサ代官町		グランカーサ御器所		リエトコート丸の内	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	22,569	21,395	57,750	57,842	57,866	58,372	147,079	149,990
賃貸料収入	22,018	21,061	55,716	55,025	54,794	55,658	144,304	148,030
その他収入	550	333	2,033	2,817	3,071	2,713	2,775	1,959
(B) 賃貸事業費用	5,806	5,853	9,035	9,863	10,652	10,829	33,165	28,081
物件管理等委託費	1,309	1,174	2,642	2,264	2,467	2,542	6,928	8,327
公租公課	1,786	1,786	3,379	3,379	4,213	4,212	10,994	10,994
水道光熱費	322	296	707	701	1,721	1,762	1,288	1,321
修繕費	1,469	1,579	1,155	2,100	921	1,148	8,382	3,544
保険料	58	55	139	129	141	131	307	290
営業広告費等	781	393	504	1,136	915	421	4,133	2,128
信託報酬	-	-	-	-	-	-	250	250
その他賃貸事業費用	78	566	507	151	271	609	881	1,225
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,762	15,541	48,714	47,978	47,213	47,542	113,913	121,908
(D) 減価償却費	7,906	7,961	10,402	10,539	9,552	9,601	23,661	23,690
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,855	7,580	38,312	37,439	37,661	37,941	90,252	98,218
(F) 資本的支出	135	1,613	12,368	16,732	7,888	7,423	135	914
(G) NCF = (C) - (F)	16,627	13,927	36,346	31,246	39,325	40,118	113,778	120,994
期末稼働率	96.3%	96.3%	97.9%	98.1%	100.0%	97.5%	99.2%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-5-068		F-5-074		F-6-026		F-6-033	
物件名	グランカーサ上前津		さくらHills富士見		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	76,912	75,015	91,458	91,822	34,686	34,664	63,375	64,056
賃貸料収入	74,792	74,133	88,593	90,403	32,969	32,957	61,312	62,841
その他収入	2,119	881	2,865	1,418	1,717	1,706	2,062	1,215
(B) 賃貸事業費用	19,475	17,417	21,111	18,390	7,850	9,630	13,420	12,901
物件管理等委託費	3,808	3,844	3,517	3,876	2,041	1,998	3,950	4,360
公租公課	5,250	5,250	6,379	6,379	3,084	3,084	4,031	4,031
水道光熱費	874	903	924	1,141	618	674	916	686
修繕費	5,488	3,477	6,379	3,634	1,270	3,060	2,051	2,194
保険料	158	146	255	233	125	115	162	148
営業広告費等	3,420	3,041	2,860	2,019	473	455	1,775	987
信託報酬	-	-	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	475	753	544	855	235	242	532	492
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	57,437	57,598	70,347	73,431	26,836	25,033	49,955	51,155
(D) 減価償却費	19,913	19,983	30,171	30,176	6,554	6,427	17,486	17,599
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,523	37,615	40,176	43,254	20,282	18,605	32,468	33,555
(F) 資本的支出	486	2,031	507	-	1,948	3,066	2,403	813
(G) NCF = (C) - (F)	56,950	55,566	69,840	73,431	24,888	21,967	47,551	50,341
期末稼働率	94.5%	100.0%	97.7%	98.4%	100.0%	100.0%	98.7%	98.6%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-6-062		F-6-063	
物件名	クラウンハイム西田辺		プロスペクト桂	
期別	第25期	第26期	第25期	第26期
(A) 賃貸事業収入	18,019	18,102	19,504	20,776
賃貸料収入	17,302	18,017	16,619	16,860
その他収入	716	85	2,885	3,916
(B) 賃貸事業費用	4,098	3,789	5,313	6,323
物件管理等委託費	1,239	1,381	1,268	1,323
公租公課	1,468	1,468	1,331	1,331
水道光熱費	347	335	1,001	1,123
修繕費	583	300	855	1,577
保険料	51	47	45	41
営業広告費等	388	171	130	258
信託報酬	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	19	84	680	667
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,920	14,312	14,191	14,452
(D) 減価償却費	1,884	1,894	3,005	3,009
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,035	12,418	11,186	11,443
(F) 資本的支出	1,077	1,732	264	367
(G) NCF = (C) - (F)	12,842	12,580	13,927	14,085
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
運用日数	183	182	183	182

(3) 保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

2019年3月31日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
グランカーサ永山公園通 (北海道札幌市)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2019年4月 至 2019年9月	137	—	2
セレニテ新大阪式番館 (大阪府大阪市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年4月 至 2019年9月	66	—	—
グランカーサ仙台五橋 (宮城県仙台市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	61	—	1
コロネード春日 (東京都文京区)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2019年4月 至 2019年9月	59	12	13
ルネッサンス21博多 (福岡県福岡市)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2019年4月 至 2019年9月	56	—	0

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第26期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次の通りです。第26期中の資本的支出は、1,039,485千円であり、当期費用に区分された修繕費406,633千円と合わせ、1,446,118千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)
ジョイスコート (東京都大田区)	外壁改修等	自 2018年10月 至 2019年3月	135,483
willDo中洲 (福岡県福岡市)	外壁改修等	自 2018年10月 至 2019年3月	107,821
グランカーサ裏参道 (北海道札幌市)	外壁改修等	自 2018年10月 至 2019年3月	105,953
プロスペクト西巢鴨 (東京都北区)	外壁改修等	自 2018年10月 至 2019年3月	67,687
プロスペクト浦和常盤 (埼玉県さいたま市)	外壁改修等	自 2018年10月 至 2019年3月	62,501
その他不動産等	室内改装工事等	自 2018年10月 至 2019年3月	560,037
合計			1,039,485

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第22期 (2016.10.1～ 2017.3.31)	第23期 (2017.4.1～ 2017.9.30)	第24期 (2017.10.1～ 2018.3.31)	第25期 (2018.4.1～ 2018.9.30)	第26期 (2018.10.1～ 2019.3.31)
当期首積立金残高	463,326	444,816	435,756	436,207	410,945
当期積立額	31,762	30,728	10,192	7,214	6,652
当期積立金取崩額	50,272	39,789	9,740	32,476	-
次期繰越額	444,816	435,756	436,207	410,945	417,597

(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22期は53,527千円、第23期は32,208千円、第24期は38,660千円、第25期は13,398千円、第26期は20,050千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、2017年3月31日現在120,095千円、2017年9月30日現在129,486千円、2018年3月31日現在133,146千円、2018年9月30日現在142,482千円、2019年3月31日現在150,509千円を積み立てております。

(4) エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書における数値

本投資法人は、保有資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、外部調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

① エンジニアリングレポートにおける修繕の費用見積等及び地震リスク調査報告書におけるPML値

物件名	エンジニアリングレポート(注1)						地震リスク調査報告書(注2)
	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)	PML値(注3)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,290	109,010	4.3
0-1-032	willDo北24条	株式会社ERIソリューション	2018年10月26日	-	-	43,670	4.0
0-1-034	グランカーサ南13条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	48,430	4.3
0-1-035	グランカーサ南9条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	58,340	3.4
0-1-090	スカイヒルズN15	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	-	72,290	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	56,140	77,610	6.8
0-1-092	ドゥーミー千歳	株式会社ERIソリューション	2016年3月8日	-	1,040	61,110	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台I	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	12,890	103,790	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	18,440	71,340	3.3
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	44,390	3.4
0-1-146	グランカーサ永山公園通	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	13,660	68,340	4.7
0-1-151	グランカーサ南11条	株式会社ERIソリューション	2016年2月12日	-	12,440	31,960	4.1
0-2-037	willDo西下台町	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,740	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	31,560	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	38,170	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	43,690	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	610	94,310	5.2
0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	52,280	7.6
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	株式会社ERIソリューション	2014年12月18日	-	480	90,310	4.2
0-3-079	willDo礎町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	360	32,380	10.4
0-3-080	willDo笹口	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	160	19,840	8.4
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	25,870	4.3
0-4-006	ジョイフル狭山	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	160	40,510	10.7
0-4-007	ルミエール八王子	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	530	75,270	8.9
0-4-008	willDo清澄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	152,200	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	10,190	10.9
0-4-010	willDo本千葉	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	75,940	4.8

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	200	10,670	14.1
0-4-012	サイトピア	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	94,590	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	20,020	9.0
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	36,440	10.7
0-4-031	willDo大塚	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	8,460	36,420	11.2
0-4-038	willDo新座	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	130	32,080	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,920	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	23,010	10.0
0-4-062	willDo南浦和	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	140	19,590	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	22,490	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	37,300	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,580	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	340	19,860	7.9
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	10,860	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	490	32,790	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	290	24,500	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	33,240	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	27,500	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	14,520	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2015年10月19日	-	590	45,010	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	35,320	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	400	31,920	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	-	34,500	6.1
0-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社ERIソリューション	2015年10月8日	-	65,550	213,150	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	720	27,670	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	16,480	80,660	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	94,080	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,720	29,460	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	6,180	31,900	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	37,790	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	470	84,060	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	4,360	65,310	9.2

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-107	フレグランス川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	240	31,770	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	10	37,790	4.8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	5,930	62,370	4.2
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,300	102,370	5.0
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	100,110	7.8
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	8,290	63,320	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	36,240	8.2
0-4-127	ストーリーア神宮前	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	10,170	41,420	8.5
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	3,697	53,799	4.1
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	24,990	6.8
0-4-134	リエトコート元赤坂	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	20,000	6.8
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	11,250	44,690	7.3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	40	14,240	6.3
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	200	27,490	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	180	18,265	4.4
0-5-027	willDo日比野	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	21,500	5.4
0-5-040	willDo千代田	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,670	3.5
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	51,980	6.1
0-5-042	willDo金山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	30	18,750	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	20,010	5.9
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	32,650	7.6
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	210	34,320	5.5
0-5-063	willDo稲永	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	53,560	6.6
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,720	3.7
0-5-081	willDo松原	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	33,020	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	45,490	7.3
0-5-086	willDo代官町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,940	42,950	3.8
0-5-088	willDo高畑	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	880	33,870	7.1
0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	14,210	54,380	7.5
0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	10,150	34,720	8.4
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	8,150	26,800	7.4
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	33,640	11.9

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,890	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	50	18,320	10.0
0-6-017	メゾンフローラ	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	56,460	9.5
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	140	45,970	9.1
0-6-047	willDo天満橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	25,940	6.9
0-6-048	willDo堺筋本町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,740	9.3
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	340	41,730	11.2
0-6-050	willDo難波 wII	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	39,280	10.4
0-6-051	willDo難波 wI	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	54,270	11.0
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	1,030	90,290	6.3
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	390	26,040	6.8
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	500	45,950	7.7
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	800	42,630	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	45,770	11.4
0-6-085	willDo九条	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	11,380	34,540	9.9
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	100	19,890	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	20	23,790	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	18,780	53,190	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社ERIソリューション	2015年11月13日	20	31,730	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	20	23,730	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社ERIソリューション	2015年10月30日	20	35,220	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	14,530	60,830	8.3
0-6-131	セレンテ甲子園	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	360	109,340	10.0
0-6-136	プレジオ都島	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	2,610	86,610	13.1
0-6-139	セレンテ新大阪式番館	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	1,070	51,310	6.7
0-6-141	グランカーサ梅田北	株式会社ERIソリューション	2015年1月6日	840	65,540	10.9
0-6-142	セレンテ本町グランデ	株式会社ERIソリューション	2015年4月7日	10	28,210	7.8
0-6-143	グランシス天満橋	株式会社ERIソリューション	2015年1月6日	880	56,250	11.4
0-6-144	デイグラン鶴見	株式会社ERIソリューション	2015年1月6日	90	19,600	11.9
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	460	43,530	12.2
0-6-152	HS梅田EAST	株式会社ERIソリューション	2017年4月17日	30	50,720	10.7
0-6-153	セレンテ梅田EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	30	21,270	10.7

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-6-154	セレニテタ陽丘EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	-	30	25,230	8.5
0-7-068	willDo岡山駅西口	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	65,060	2.4
0-7-087	willDo岡山大供	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	660	58,200	2.1
0-9-053	willDo中洲	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	230	106,370	4.1
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	38,660	5.9
0-9-135	グランパーク天神	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	27,060	115,210	4.6
F-1-041	パレドール円山	株式会社ERIソリューション	2016年3月4日	-	60	106,520	4.9
F-1-069	グランカーサ裏参道	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	72,820	3.2
F-1-070	グランカーサ北3条	株式会社ERIソリューション	2015年4月7日	-	20	42,010	3.7
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年8月10日	-	810	122,280	1.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	90	110,620	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	60,030	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	12,078	41,571	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	26,580	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	-	35,460	8.9
F-2-043	高砂関式番館	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	890	62,920	5.2
F-3-034	アークハイム新潟	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	135,030	168,900	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	220	101,320	1.7
F-4-006	入間駅前ビル	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	80	124,900	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	80,780	93,120	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	2017年4月4日	-	430	142,470	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	100	14,730	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	39,760	45,740	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	150	57,110	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	500	25,370	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	70	37,430	7.6
F-4-015	王子ハイツ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	70,610	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	37,000	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	65,200	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	90	69,660	9.0
F-4-019	リーバスト西千葉	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	1,650	301,540	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	40,760	3.2

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,220	50,830	14.0
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	95,460	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	株式会社ERIソリューション	2018年2月5日	-	-	232,950	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	55,120	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	23,200	13.0
F-4-036	ロフティー平井	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	17,730	20,470	6.0
F-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	440	127,130	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	130	51,920	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	200	20,620	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	6,690	35,300	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	44,700	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	50,120	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	株式会社ERIソリューション	2016年2月2日	-	1,230	94,820	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	22,150	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	44,550	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	27,710	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,140	71,750	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	270	32,620	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	35,880	6.2
F-4-054	BELNOS34	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	3,290	124,930	5.3
F-4-055	S Kレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	-	150	50,790	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	24,110	57,860	10.4
F-4-057	デイム橋本	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60,040	62,990	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	2,060	72,270	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	440	57,200	6.5
F-4-064	グラーナ上野	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	30	34,300	4.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	65,740	9.1
F-4-066	リエトコート浅草橋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	34,680	4.0
F-4-071	グランカーサ新小岩	株式会社ERIソリューション	2015年2月25日	-	4,610	14,650	4.0
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	株式会社ERIソリューション	2015年2月13日	-	2,150	12,080	6.4
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	株式会社ERIソリューション	2015年2月13日	-	1,590	12,680	6.4
F-5-023	willDo伝馬町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	1,010	45,380	4.6

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-5-032	ステラートシティ桜山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	160	34,680	3.6
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,650	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	110	125,220	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	122,720	7.3
F-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	3,320	203,570	5.4
F-5-068	グランカーサ上前津	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,690	119,700	5.7
F-5-074	さくらHills富士見	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	35,140	75,840	5.9
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	15,740	90,610	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	77,570	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60	36,280	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	44,980	13.5
ポートフォリオ合計						1.9	

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

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

本投資法人が、第8期に取得した3物件(レキシントン・スクエア新宿御苑、THEパームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)については2010年2月に取得しており、その他の合併前における本投資法人の保有物件については2008年6月に見直しを受けた値です。

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

第10期以降に新規取得した物件にかかる値の取得時期は以下の通りです。

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

第11期：ジョイスコート、グラナ上野 2011年8月

第12期：アクトフォルム浅草、ウエストパーク支倉 2011年12月

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

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

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

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

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

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

第22期：知事公館前タワーレジデンス 2016年7月

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

ポートフォリオ合計は2019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2012年9月に株式会社東京建築検査機構より見直しを受けています。

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

② 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

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

調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

(5) テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2019年3月31日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,664.18	1	49,467	0.6
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	11,925	0.1
	0-1-034	グランカーサ南13条	1,836.38	1,836.38	1	16,613	0.2
	0-1-035	グランカーサ南9条	2,246.01	2,246.01	1	19,600	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	45,773	0.6
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,718	0.5
	0-1-092	ドリー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.3
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	30,356	0.4
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,321.28	1	48,072	0.6
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,581.86	1	44,734	0.5
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,832.82	1	39,807	0.5
	0-1-151	グランカーサ南11条	2,671.28	2,671.28	1	30,145	0.4
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,374	0.3
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	21,378	0.3
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	14,161	0.2
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	17,901	0.2
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,150.62	1	70,926	0.9
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	6,497.06	5,980.59	1	99,657	1.2
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,700.46	1	66,717	0.8
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,868.64	1	20,272	0.2
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	972.00	1	12,113	0.1
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,209.28	1	19,279	0.2
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	837.47	1	14,734	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,692.90	1,649.70	1	19,656	0.2
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	170,920	2.1
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,017	0.1
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,903.82	1	19,087	0.2
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,794	0.1
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,681.25	1	21,519	0.3
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	870.08	1	15,523	0.2
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,033.40	1,033.40	1	21,244	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,056.77	1	22,454	0.3
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,260.00	1	21,881	0.3
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	27,179	0.3
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	11,252	0.1
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	13,295	0.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,473	0.2
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,047	0.3
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	21,185	0.3
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.2
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	297.24	1	6,841	0.1	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,160	0.4
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,033	0.2
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,054	0.2
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,060	0.2
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,399	0.1
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	38,135	0.5
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,295.76	1	32,409	0.4
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,778.37	1	48,895	0.6
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,242.23	1	30,778	0.4
	0-4-098	T Kフラッツ渋谷	6,984.28	6,938.50	1	181,495	2.2
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,224.00	1	37,910	0.5
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,027.33	1	62,126	0.8
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,892.66	1	114,531	1.4
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,735.68	1	41,409	0.5
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,123.59	1	25,316	0.3
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	31,470	0.4
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,480.72	1	57,183	0.7
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	41,927	0.5
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,065.87	1	21,301	0.3
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,097.92	1	22,566	0.3
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,837.72	1	78,221	0.9
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,160.15	1	121,774	1.5
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,220.17	1	48,846	0.6
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	28,867	0.3
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,862.73	1	59,852	0.7
	0-4-127	ストーリー神宮前	2,071.60	2,071.60	1	64,772	0.8
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,307.07	1	86,558	1.0
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,365.94	1	55,439	0.7
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,215.44	1	36,856	0.4
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,714.26	1	59,537	0.7
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,241.22	1	25,282	0.3
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,142.64	1	19,970	0.2
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,486.56	1	19,458	0.2
	0-5-027	willDo日比野	767.25	742.50	1	11,170	0.1
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,445.80	1	22,289	0.3
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,095.85	1	41,064	0.5
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,033	0.2
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,061	0.2
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	22,964	0.3
	0-5-057	ステージ黄金	1,651.21	1,651.21	1	21,595	0.3
	0-5-063	willDo稲永	2,386.74	2,386.74	1	26,487	0.3
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	25,405	0.3
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,319.70	1	21,474	0.3
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	25,513	0.3
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,272.00	1	21,671	0.3

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,294.79	1	18,956	0.2
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	4,397.00	1	62,535	0.8
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	2,288.65	1	34,491	0.4
	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	1,685.16	1	27,039	0.3
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,654.93	1	23,866	0.3
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	11,878	0.1
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	13,445	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,686.72	1	18,842	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	27,410	0.3
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	11,052	0.1
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	10,490	0.1
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,927.80	1	30,557	0.4
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,146.51	1	16,976	0.2
	0-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	1,699.50	1	23,800	0.3
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,827.52	1	81,936	1.0
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	16,209	0.2
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,836.94	1	28,596	0.3
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	30,291	0.4
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,020	0.3
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	21,697	0.3
	0-6-112	アprest桜川	1,009.92	1,009.92	1	18,689	0.2
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.91	901.91	1	11,720	0.1
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	28,693	0.3
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,055	0.2
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,221	0.1
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	24,446	0.3
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,591.88	1	52,404	0.6
	0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,615.79	1	88,245	1.1
	0-6-136	プレジオ都島	3,313.20	3,313.20	1	60,885	0.7
	0-6-139	セレニテ新大阪式番館	6,173.16	6,173.16	1	103,326	1.3
	0-6-141	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,423.75	1	64,927	0.8
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	7,591.92	7,454.95	1	148,908	1.8
	0-6-143	グランシス天満橋	6,749.31	6,706.29	1	134,513	1.6
	0-6-144	デイグラン鶴見	2,470.36	2,470.36	1	38,094	0.5
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	3,084.17	1	51,059	0.6
	0-6-152	HS梅田EAST	3,356.62	3,278.92	1	66,721	0.8
	0-6-153	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,715.35	1	32,380	0.4
	0-6-154	セレニテタ陽丘EST	1,397.20	1,397.20	1	25,982	0.3
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,767.10	1	47,569	0.6
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,308.38	1	42,065	0.5
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,722.35	1	87,359	1.1
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	4,010.95	1	56,722	0.7	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	14,196.33	1	190,879	2.3	
		小計	302,343.64	299,765.86	1	5,045,638	61.1

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,637.08	1	45,310	0.5
	F-1-069	グランカーサ裏参道	4,537.83	4,537.83	1	55,679	0.7
	F-1-070	グランカーサ北3条	4,346.56	4,259.35	1	47,478	0.6
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,275.17	1	146,096	1.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,979.36	1	15,318	0.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	3,027.17	2,852.22	1	23,148	0.3
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	17,045	0.2
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,182	0.2
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,280.67	1	12,034	0.1
	F-2-043	高砂関式番館	3,302.96	3,184.75	1	29,828	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,945.03	1	54,787	0.7
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,143.96	3,988.44	1	22,959	0.3
	F-4-006	入間駅前ビル	4,359.31	4,316.21	1	63,570	0.8
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	3,539.13	1	29,845	0.4
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,644.38	1	67,478	0.8
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,328	0.2
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	28,718	0.3
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,258.68	1	25,468	0.3
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,892	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,242	0.3
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,587	0.2
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	16,528	0.2
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	49,754	0.6
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,911.36	1,911.36	1	23,955	0.3
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,820.06	1	105,663	1.3
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,364.01	1	13,581	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,779.84	1	19,951	0.2
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,487.35	1	17,027	0.2
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,910.19	1	67,284	0.8
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,395	0.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	20,492	0.2
	F-4-036	ロフティー平井	919.31	919.31	1	12,405	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,344.72	1	78,060	0.9
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	42,136	0.5
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	42,801	0.5
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	31,344	0.4
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,755.28	1	74,427	0.9
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,081.54	1	57,272	0.7
	F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,861.29	3,861.29	1	115,152	1.4
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	19,266	0.2
	F-4-049	プロスペクト西巣鴨	2,063.60	2,011.95	1	38,296	0.5
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	19,698	0.2
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,557.14	1	96,446	1.2
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	47,909	0.6
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	1	45,836	0.6

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)	
ファミリー	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,328.66	1	91,440	1.1	
	F-4-055	S Kレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	34,473	0.4	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,776.64	1	44,882	0.5	
	F-4-057	デイム橋本	3,134.24	3,134.24	1	40,833	0.5	
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,345.71	1	62,339	0.8	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	31,641	0.4	
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,147.40	1	43,768	0.5	
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	13,425.48	1	215,001	2.6	
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	1	56,535	0.7	
	F-4-071	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	1	42,138	0.5	
	F-4-072	グランカーサ両国老番館	2,136.53	2,136.53	1	37,797	0.5	
	F-4-073	グランカーサ両国武番館	1,131.90	1,131.90	1	21,871	0.3	
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	26,764	0.3	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,841.56	1	25,073	0.3	
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,862.49	1	21,395	0.3	
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,848.24	1	57,842	0.7	
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,062.99	1	58,372	0.7	
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	9,350.67	1	149,990	1.8	
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	5,365.64	1	75,015	0.9	
	F-5-074	さくらHills富士見	6,769.82	6,659.38	1	91,822	1.1	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	34,664	0.4	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,583.58	1	64,056	0.8	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	1	18,102	0.2	
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	20,776	0.3	
			小計	230,612.09	227,792.98	1	3,211,293	38.9
			合計	532,955.73	527,558.84	1	8,256,931	100.0

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

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

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

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

② 稼働率推移

タイプ	番号	物件名	2018年 10月末日	2018年 11月末日	2018年 12月末日	2019年 1月末日	2019年 2月末日	2019年 3月末日
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	97.6%	97.6%	95.3%	97.5%	98.6%	99.5%
	0-1-032	willDo北24条	91.6%	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-034	グランカーサ南13条	97.9%	93.7%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-035	グランカーサ南9条	92.8%	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%	100.0%
	0-1-090	スカイヒルズN15	98.2%	98.2%	98.2%	99.1%	100.0%	100.0%
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-092	ドゥミー千歳	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	97.1%	96.3%	93.3%	91.7%	93.3%	97.9%
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	100.0%	98.6%	98.6%	99.3%	97.9%	100.0%
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	98.7%	98.7%	97.3%	96.4%	95.9%	97.7%
	0-1-151	グランカーサ南11条	94.5%	95.2%	95.2%	98.8%	100.0%	100.0%
	0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-054	willDo上杉3丁目	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-065	グランメゾン七福	97.6%	97.6%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%
	0-2-094	リビングステージ東仙台	100.0%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%
	0-2-123	ウエストパーク支倉	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	99.3%	100.0%
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	98.4%	98.0%	99.2%	99.6%	98.4%	92.1%
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	97.1%	95.5%	97.4%	98.1%	98.9%	99.5%
	0-3-079	willDo礎町	95.8%	95.8%	95.8%	97.9%	100.0%	100.0%
	0-3-080	willDo笹口	100.0%	89.3%	96.4%	100.0%	100.0%	96.4%
	0-4-005	willDo越谷	94.1%	94.1%	92.1%	94.1%	92.1%	98.3%
	0-4-006	ジョイフル狭山	94.2%	94.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%
	0-4-007	ルミエール八王子	97.9%	99.0%	97.9%	92.3%	96.4%	97.4%
	0-4-008	willDo清澄	99.6%	99.5%	99.0%	99.5%	99.5%	100.0%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	96.4%	100.0%
	0-4-010	willDo本千葉	94.0%	96.4%	98.2%	100.0%	96.7%	100.0%
	0-4-011	willDo横浜南	100.0%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-012	サイトピア	95.2%	96.2%	96.2%	98.1%	96.2%	99.0%
	0-4-024	VISTAシュブリーム	94.9%	94.9%	97.4%	97.4%	100.0%	97.4%
	0-4-025	ジョイ尾山台	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
	0-4-031	willDo大塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
	0-4-038	willDo新座	98.2%	100.0%	96.4%	94.6%	98.2%	100.0%
	0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%
	0-4-055	ハーモニー上北沢	89.7%	93.1%	93.1%	93.1%	100.0%	100.0%
	0-4-062	willDo南浦和	94.4%	100.0%	97.2%	97.2%	100.0%	100.0%
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

タイプ	番号	物件名	2018年 10月末日	2018年 11月末日	2018年 12月末日	2019年 1月末日	2019年 2月末日	2019年 3月末日
ワン ルーム	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	100.0%	100.0%	98.6%	95.8%	97.2%	100.0%
	0-4-097	六本木ライズハウス	97.6%	97.6%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	99.4%	99.5%	99.3%	100.0%	100.0%	99.3%
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	98.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	96.0%
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	100.0%	98.9%	100.0%	99.4%	100.0%	99.5%
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	0-4-103	プロスペクト荻窪	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	100.0%	97.4%	97.6%	98.2%	100.0%
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	100.0%	97.9%	99.0%	96.2%	100.0%	99.0%
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-107	フレグランス川崎	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-108	プロスペクト中央林間	93.8%	97.9%	100.0%	97.9%	97.9%	97.9%
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	99.1%	100.0%	99.1%	100.0%	97.3%	100.0%
	0-4-121	ジョイスコート	99.5%	98.0%	98.4%	97.3%	100.0%	98.3%
	0-4-122	アクトフォルム浅草	98.0%	100.0%	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%
	0-4-125	グランカーサ六本木	89.3%	91.7%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-126	グランカーサ南青山	100.0%	100.0%	98.2%	96.3%	98.2%	100.0%
	0-4-127	ストーリーア神宮前	100.0%	100.0%	98.5%	97.2%	100.0%	100.0%
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	96.4%	97.3%	98.9%	98.1%	100.0%	100.0%
	0-4-133	リエトコート四谷	90.9%	96.0%	97.7%	100.0%	100.0%	98.7%
	0-4-134	リエトコート元赤坂	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	97.8%
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-013	willDo金山正木	100.0%	100.0%	95.8%	97.9%	95.8%	95.8%
	0-5-026	エクセルシオール栄	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
	0-5-027	willDo日比野	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%
	0-5-040	willDo千代田	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-041	willDo太閤通	98.6%	99.1%	99.1%	98.0%	99.0%	99.0%
	0-5-042	willDo金山	97.2%	94.4%	94.4%	91.7%	91.7%	100.0%
	0-5-043	willDo金山沢下	100.0%	96.8%	96.8%	97.4%	100.0%	100.0%
	0-5-056	willDo勝川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-057	ステージア黄金	100.0%	97.0%	97.0%	100.0%	98.5%	100.0%
	0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-066	willDo東別院	100.0%	100.0%	98.5%	95.5%	98.5%	100.0%
	0-5-081	willDo松原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

タイプ	番号	物件名	2018年 10月末日	2018年 11月末日	2018年 12月末日	2019年 1月末日	2019年 2月末日	2019年 3月末日
ワン ルーム	0-5-086	willDo代官町	100.0%	96.4%	100.0%	96.4%	94.5%	96.4%
	0-5-088	willDo高畑	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	98.1%
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	96.3%	97.4%	98.6%	97.7%	96.4%	97.7%
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-014	willDo市岡	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	98.4%
	0-6-015	willDo海老江	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-016	willDo今福西	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-017	メゾンフローラ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-046	willDo塚本	100.0%	97.0%	98.5%	100.0%	98.5%	100.0%
	0-6-047	willDo天満橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-048	willDo堺筋本町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-049	willDo谷町	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%
	0-6-050	willDo難波 w II	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-051	willDo難波 w I	100.0%	95.5%	95.5%	100.0%	98.5%	100.0%
	0-6-059	willDo浜崎通	97.5%	99.0%	98.5%	99.5%	99.0%	99.0%
	0-6-060	willDo南森町	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-064	willDo松屋町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%
	0-6-067	willDo新大阪	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	96.9%	100.0%
	0-6-083	willDo三宮イースト	98.4%	100.0%	98.4%	96.9%	97.0%	100.0%
	0-6-085	willDo九条	98.4%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%
	0-6-112	アブレスト桜川	95.8%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-113	プロスペクト美章園	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-114	プロスペクト中之島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-117	プロスペクト下鴨	100.0%	96.9%	96.9%	96.9%	100.0%	100.0%
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	95.1%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-119	グランシス江坂	97.6%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
	0-6-131	セレニテ甲子園	97.8%	98.2%	98.2%	97.6%	99.4%	100.0%
	0-6-136	プレジォ都島	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-139	セレニテ新大阪式番館	99.1%	96.7%	100.0%	99.1%	98.2%	100.0%
	0-6-141	グランカーサ梅田北	99.2%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	99.2%
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	97.0%	96.9%	99.0%	99.3%	98.8%	98.2%
	0-6-143	グランシス天満橋	98.7%	97.2%	97.7%	98.0%	99.5%	99.4%
	0-6-144	デイグラン鶴見	97.2%	94.8%	97.5%	98.8%	97.5%	100.0%
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	98.2%	99.2%	98.2%	97.4%	95.7%	99.0%
	0-6-152	HS梅田EAST	98.3%	97.5%	99.2%	99.2%	98.2%	97.7%
	0-6-153	セレニテ梅田EST	98.3%	100.0%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%
	0-6-154	セレニテ夕陽丘EST	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-7-068	willDo岡山駅西口	100.0%	100.0%	98.2%	96.8%	96.8%	99.3%
0-7-087	willDo岡山大供	98.2%	97.4%	98.1%	98.8%	98.8%	96.0%	
0-9-053	willDo中洲	94.9%	100.0%	99.1%	98.7%	99.4%	99.4%	
0-9-130	ルネッサンス21博多	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

タイプ	番号	物件名	2018年 10月末日	2018年 11月末日	2018年 12月末日	2019年 1月末日	2019年 2月末日	2019年 3月末日
ワン ルーム	0-9-135	グランパーク天神	99.7%	99.8%	99.3%	99.3%	99.3%	99.3%
		ワンルーム 小計	98.5%	98.6%	98.7%	98.7%	98.9%	99.1%
ファミ リー	F-1-041	パレドール円山	98.1%	98.4%	98.4%	96.8%	100.0%	100.0%
	F-1-069	グランカーサ裏参道	98.6%	96.8%	95.3%	98.0%	100.0%	100.0%
	F-1-070	グランカーサ北3条	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	97.1%	98.0%
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	94.1%	93.5%	94.2%	97.2%	95.8%	96.3%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	91.4%	88.9%	89.3%	91.9%	96.5%	96.5%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	97.5%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	94.2%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-2-004	willDo高砂	100.0%	96.9%	96.9%	100.0%	96.9%	100.0%
	F-2-042	リビングステージ南仙台	100.0%	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	96.2%
	F-2-043	高砂関式番館	96.4%	94.2%	92.0%	92.0%	94.2%	96.4%
	F-3-034	アークハイム新潟	99.3%	97.4%	97.4%	100.0%	99.1%	100.0%
	F-4-005	ジョアンナマンション	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%	96.2%	96.2%
	F-4-006	入間駅前ビル	97.8%	96.6%	96.6%	95.4%	96.6%	99.0%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	98.5%	98.5%	98.5%	100.0%	98.5%	98.5%
	F-4-008	セレーノ大宮	98.0%	99.0%	99.0%	100.0%	99.0%	99.0%
	F-4-009	すずらん館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-010	ボヌール常盤	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	98.6%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	92.9%
	F-4-013	ドリームハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-015	王子ハイツ	95.8%	100.0%	95.8%	100.0%	95.4%	100.0%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-017	willDo等々力	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-019	リーベスト西千葉	100.0%	100.0%	99.3%	99.3%	99.3%	97.8%
	F-4-020	コリンヌ津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	93.9%	96.8%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%
	F-4-029	リーベスト東中山	100.0%	100.0%	98.9%	98.7%	100.0%	98.3%
	F-4-031	MGA金町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	91.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-036	ロフティー平井	100.0%	85.9%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%
	F-4-038	コロネード春日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-040	サンテラス代々木上原	100.0%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-045	パークテラス恵比寿	100.0%	100.0%	97.9%	98.5%	96.9%	100.0%
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%
	F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	100.0%	100.0%	99.4%	100.0%	99.3%	100.0%
	F-4-048	プロスペクト初台	100.0%	100.0%	89.8%	91.3%	95.9%	100.0%
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	92.2%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%

タイプ	番号	物件名	2018年 10月末日	2018年 11月末日	2018年 12月末日	2019年 1月末日	2019年 2月末日	2019年 3月末日	
ファミリー	F-4-050	プロスペクト町屋	95.3%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	99.2%	
	F-4-052	プロスペクト森下	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	98.5%	98.5%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	
	F-4-054	BELNOS34	97.3%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-055	S Kレジデンス	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	97.2%	100.0%	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	
	F-4-057	デイム橋本	100.0%	97.3%	98.0%	98.0%	99.4%	100.0%	
	F-4-058	プロスペクト川崎	100.0%	100.0%	98.3%	98.3%	100.0%	98.3%	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-064	グラーナ上野	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	98.2%	99.4%	99.0%	98.3%	98.5%	98.8%	
	F-4-066	リエトコート浅草橋	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	
	F-4-071	グランカーサ新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-072	グランカーサ両国壱番館	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-073	グランカーサ両国貳番館	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-5-023	willDo伝馬町	98.0%	98.0%	97.5%	97.5%	97.5%	100.0%	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	
	F-5-037	willDo黒川	96.3%	96.3%	96.3%	92.7%	92.7%	96.3%	
	F-5-060	グランカーサ代官町	98.1%	99.0%	97.9%	99.0%	99.1%	98.1%	
	F-5-061	グランカーサ御器所	100.0%	99.3%	98.5%	100.0%	98.5%	97.5%	
	F-5-067	リエトコート丸の内	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-5-068	グランカーサ上前津	94.3%	95.6%	96.0%	93.3%	98.6%	100.0%	
	F-5-074	さくらHills富士見	99.1%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	98.4%	
	F-6-026	willDo西明石	98.6%	98.6%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-6-063	プロスペクト桂	93.1%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
			ファミリー 小計	98.5%	98.6%	98.3%	98.7%	98.8%	98.8%
			ポートフォリオ 合計	98.5%	98.6%	98.5%	98.7%	98.9%	99.0%

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

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,248	13,584.07	13,425.48	98.8	2.6	共同住宅
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	4,671	11,705.28	11,275.17	96.3	1.8	共同住宅
0-4-008	willDo清澄	4,622	7,497.46	7,497.46	100.0	2.1	共同住宅
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	4,535	6,984.28	6,938.50	99.3	2.2	共同住宅
0-9-135	グランパーク天神	4,534	14,299.21	14,196.33	99.3	2.3	共同住宅
0-6-142	セレンテ本町グランデ	4,256	7,591.92	7,454.95	98.2	1.8	共同住宅
0-6-143	グランシス天満橋	4,075	6,749.31	6,706.29	99.4	1.6	共同住宅
F-5-067	リエトコート丸の内	3,648	9,350.67	9,350.67	100.0	1.8	共同住宅
0-6-139	セレンテ新大阪式番館	3,553	6,173.16	6,173.16	100.0	1.3	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,276	3,861.29	3,861.29	100.0	1.4	共同住宅
	合計	42,424	87,796.65	86,879.30	99.0	18.8	—

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

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

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

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

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

(注6) 「対総賃貸収入比率」は、期末時点で保有の各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。