

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年 6 月27日

【計算期間】 第16期
(自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3 月31日)

【発行者名】 日本賃貸住宅投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 トシヤ・クロダ

【本店の所在の場所】 東京都港区新橋六丁目16番12号
京阪神御成門ビル9階

【事務連絡者氏名】 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
執行役員経営管理部長 近 持 淳

【連絡場所】 東京都港区新橋 6 丁目16番12号
京阪神御成門ビル9階

【電話番号】 03-5425-5600

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部 【ファンド情報】

第1 【ファンドの状況】

1 【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

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

		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自 平成23年 10月1日 至 平成24年 3月31日	自 平成24年 4月1日 至 平成24年 9月30日	自 平成24年 10月1日 至 平成25年 3月31日	自 平成25年 4月1日 至 平成25年 9月30日	自 平成25年 10月1日 至 平成26年 3月31日
営業収益	百万円	5,763	5,792	5,915	5,932	6,442
(うち賃貸事業収入)	百万円	(5,758)	(5,792)	(5,915)	(5,932)	(6,412)
営業費用	百万円	3,930	3,536	3,178	3,251	3,421
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,606)	(2,594)	(2,545)	(2,597)	(2,777)
営業利益	百万円	1,833	2,255	2,737	2,681	3,021
経常利益又は 経常損失()	百万円	1,006	1,454	1,943	1,957	2,341
当期純利益又は 当期純損失()	百万円	1,005	1,454	1,942	1,957	2,340
総資産額	百万円	163,507	165,004	164,901	164,905	191,486
純資産額	百万円	86,311	86,084	86,150	86,299	95,458
出資総額	百万円	70,557	70,557	70,557	70,557	79,517
発行済投資口数	口	1,330,800	1,330,800	1,330,800	1,330,800	1,475,060
1口当たり純資産額	円	64,856	64,686	64,736	64,847	64,714
1口当たり当期純利益又は当期純 損失()(注2)	円	755	1,092	1,459	1,470	1,637
分配金総額	百万円	1,680	1,763	1,957	1,957	2,385
1口当たり分配金額	円	1,263	1,325	1,471	1,471	1,617
(うち1口当たり利益分配金)	円	(1,263)	(1,325)	(1,471)	(1,471)	(1,617)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	0.6(1.2)	0.9(1.8)	1.2(2.4)	1.2(2.4)	1.3(2.6)
自己資本利益率(注2)	%	1.2(2.3)	1.7(3.4)	2.3(4.5)	2.3(4.5)	2.6(5.2)
期末自己資本比率	%	52.8	52.2	52.3	52.3	49.9
配当性向	%	167.1	121.3	100.8	100.1	101.9
その他参考情報						
投資物件数	件	177	178	177	177	187
総賃貸可能面積	m ²	382,791.22	386,921.07	386,500.87	386,534.45	448,704.35
期末稼働率(注4)	%	97.8	97.1	98.1	97.7	98.2
当期減価償却費	百万円	1,086	1,084	1,103	1,106	1,246
当期資本的支出額	百万円	381	184	170	138	316
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	4,238	4,282	4,473	4,441	4,881
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	2,226	2,301	2,455	2,462	2,592
FFO(Funds from Operation)倍率 (注2)	倍	8.3	9.4	16.1	14.9	12.0
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ(注2)	倍	6.1	6.5	7.0	7.8	9.3
有利子負債額	百万円	74,342	76,136	75,942	75,942	92,789
期末総資産有利子 負債比率(注2)	%	45.5	46.1	46.1	46.1	48.5

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

(注2) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に記載しています。1口当たり
当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

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

(注3) FFO及びデット・サービス・カバレッジ・レシオに使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めておりません。

(注4) 期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

(注5) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

事業の概況

(イ)第16期(当期)の概況

a. 投資法人の主な推移

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

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

当期(第16期)におきましては、公募増資と銀行借入により10物件(取得価格ベース256億円)を新規に取得致しました。その結果、当期末の運用資産は、187物件、11,157戸、取得価格181,961百万円(簿価総額177,337百万円)、総賃貸可能面積448,704.35㎡(前期末比16.1%増加)となりました。また、鑑定評価総額と簿価総額の差異(含み損益)は、第2期(平成19年3月末)以来7年ぶりに617百万円の含み益に転じました。これは、第15期末保有物件の鑑定評価額の改善、当期資本支出勘案後の減価償却、当期の新取得10物件の含み益によるものです。なお、前期(第15期)に引き続き、新規2物件に係る優先買取権確保を目的として、平成26年3月31日付で、ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資230百万円を行いました。

当期末現在の発行済投資口数は、公募増資及び第三者割当増資による新投資口の発行により前期末から144,260口増加し1,475,060口(出資総額79,517百万円)となりました(平成26年3月31日現在、7,065百万円の負ののれん発生益に基づいた配当積立金を保有しています。)。

b. 当期の投資環境

当期における我が国の経済は、金融緩和策とアベノミクスへの期待感、円安の進行等を背景として、企業業績の回復が顕著となり、それを受けて賃上げに向けた兆しも見られました。一方、平成26年に入り、新興国通貨の下落、中国経済への懸念、米国の金融緩和策縮小の動き、ウクライナ問題等の海外情勢に左右される不安定な状況が続いています。また、平成26年4月より実施された消費税引上げの影響も懸念されています。

このような経済状況の下、日経平均株価は、当期初(平成25年10月1日)の14,484円から、12月30日には16,291円まで上昇しましたが、年明け以降は上述の状況を反映し不安定な株価で推移し、当期末(平成26年3月31日)には14,827円となりました。

また、東証REIT指数は、国内景況感の更なる改善や不動産価格上昇期待から、当期初は1,481.29ポイントでスタートし、その後も概ね安定した水準を維持しました。その結果、不動産売買市場は、前期に引き続き当期もJリート各社による新規銘柄の上場(IP0)や既存銘柄の公募増資(P0)に伴う活発な新規物件の取得が行われ、良好な状況が継続しました。年明け以降は株式市場と同様、東証REIT指数はいったん下落しましたが、比較的底堅い動きで推移し、当期末には1,465.54となりました。

総務省の「住民基本台帳人口移動報告 平成25年結果」(平成26年1月30日公表)及び国土交通省の「建築着工統計調査報告 平成25年計」(同年1月31日公表)によると、引き続き東京23区だけでなく札幌市、仙台市、

名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）において人口流入超過が継続していますが、新規住宅建築着工戸数は平成18年のピーク時に比べ、依然として限定的な水準にとどまっています。そのため、当期の賃貸マンションの需給動向も、概ね良好な状況が維持されました。その結果、これらの大都市圏に立地するJリート各社が保有する品質が良好な賃貸マンションの稼働率は、概ね95%以上の高い数値を維持致しました。賃貸マンションの売買市場において、特にプロ投資家による主な投資対象となるような1棟当たり10億円以上の物件の売買価格は、上記の需給状況や良好な稼働率を背景とした安定した収益性、投資参加者の増加により、東京23区だけでなく主要都市で上昇しました。

c. 当期の運用実績

本投資法人は、賃貸事業収入の増加（新規物件の取得及びオペレーションの一層の強化）及び経費の削減による分配金の向上を目指し、運用に注力致しました。

. 新規物件の取得

本投資法人は、投資主の皆様にも長期的に安定した利益分配を実現するため、東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得及びその他都市での地域トップクラスの大型物件の取得（原則としてそれぞれ1物件10億円以上）及び運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数が比較的古い小型物件（特に1物件5億円以下）等の売却による資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の更なる向上を目指しております。

かかる成長戦略の下、当期は以下の10物件を取得しました。

< 新規取得物件 >

取得日	物件名称	所在	賃貸住宅 カテゴリ	取得価格 (A) (千円) (注)	取得時 鑑定評価額 (B) (千円)	取得価格と 取得時鑑定 評価額の 差額 (B) - (A) (千円) (A/B)	取得資金 調達方法
平成25年 10月4日	ルネッサンス21博多	福岡県 福岡市	ワンルーム	1,500,000	1,570,000	70,000 (95.5%)	銀行借入及 び自己資金
平成25年 10月18日	セレニテ甲子園	兵庫県 西宮市	ワンルーム	2,550,000	2,610,000	60,000 (97.7%)	銀行借入
平成25年 11月29日	ザ・レジデンス 本牧横浜ベイサイド	神奈川県 横浜市	ファミリー	5,550,000	5,700,000	150,000 (97.4%)	公募増資
	レジデンス 札幌・南4条	北海道 札幌市	ワンルーム	1,140,000	1,180,000	40,000 (96.6%)	公募増資
平成25年 12月25日	リエトコート浅草橋	東京都 台東区	ファミリー	1,615,800	1,750,000	134,200 (92.3%)	銀行借入・ 公募増資
	リエトコート丸の内	愛知県 名古屋市	ファミリー	3,756,800	4,190,000	433,200 (89.7%)	銀行借入・ 公募増資
	リエトコート四谷	東京都 新宿区	ワンルーム	1,716,800	1,890,000	173,200 (90.8%)	銀行借入・ 公募増資
	リエトコート元赤坂	東京都 港区	ワンルーム	1,095,700	1,210,000	114,300 (90.6%)	銀行借入・ 公募増資
平成26年 1月31日	グランカーサ上前津	愛知県 名古屋市	ファミリー	2,050,000	2,130,000	80,000 (96.2%)	銀行借入
平成26年 3月6日	グランパーク天神	福岡県 福岡市	ワンルーム	4,698,000	4,830,000	132,000 (97.3%)	銀行借入・ 公募増資
合計				25,673,100	27,060,000	1,386,900 (94.9%)	

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

また、本投資法人は、将来の外部成長に向けた物件取得機会の確保及び匿名組合出資を通じた運用期間中の利益配当收受を目的として、平成26年3月31日付で、2物件に係る信託受益権を運用資産とするブリッジ・ファンドに対し匿名組合出資230百万円を行いました。当該ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資により、将来一定の時期において、事前に合意した価格により優先的に当該2物件に係る信託受益権を買い取る権利

(以下「優先買取権」といいます。買取予定価格合計5,080百万円)が本投資法人に付与されています。本投資法人は、これらについて取得の義務を負うものではありませんが、当該2物件は、優先買取権行使時には本投資法人の中長期的な収益性とポートフォリオの質の向上に資するものと考えています。

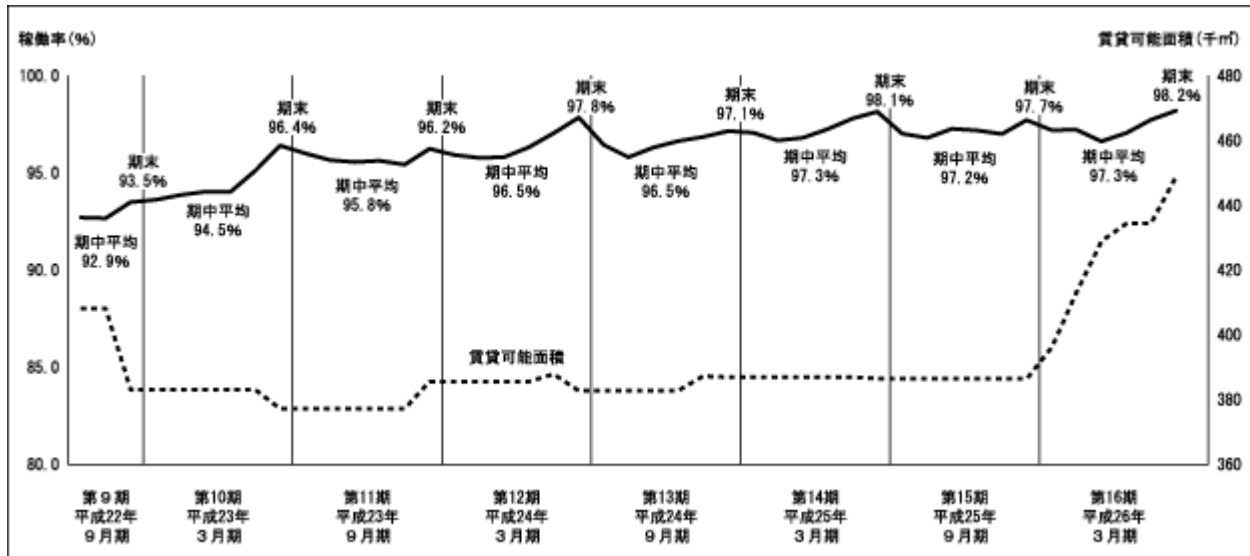
< 3月31日匿名組合出資分 >

資産名称	合同会社ジェイ・エフ・ティー匿名組合出資持分
信託対象不動産	グランシス天満橋(大阪府大阪市中央区) デイグラン鶴見(大阪府大阪市鶴見区)
出資金額	230百万円(匿名組合出資総額の15%)
優先買取権行使期間	平成26年3月31日から平成27年9月30日まで 但し、譲渡実行日は平成26年9月30日から平成27年12月31日まで
優先買取の際の価格条件	合計5,080百万円
鑑定評価額 (信託対象不動産)	合計5,180百万円(平成26年3月1日時点)

・ オペレーション全般の強化

本投資法人が保有する物件の賃貸可能面積は、当期に新規取得した10物件により、前期末の賃貸可能面積386,534.45㎡から当期末448,704.35㎡に16.1%（物件の総戸数も同9,925戸から同11,157戸に12.4%）増加致しましたが、オペレーション安定化や以下に記載する既存の諸施策に注力した結果、当期の平均稼働率は97.3%（平成26年3月末単月稼働率98.2%）と前年同期を若干上回る過去最高の数値を達成することができました。特に、当期新規取得物件のうち、唯一、平成25年12月の取得時点の稼働率が80%台半ばであったリエトコート丸の内（名古屋市）につきましては、取得後の積極的なリーシング活動等により、当期末の稼働率は94.0%となり、大幅に改善致しました。

< 第9期以降の保有物件全体の稼働率の推移 >



（注1）稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積

（注2）本投資法人保有物件のうち最大規模であったヒルトップ横濱根岸の定期建物賃貸借契約の期限前解約が生じたことを理由に、平成22年4月末から8月末にかけて、本投資法人全体の稼働率が大きく下落しました（平成22年4月84.9%、5月84.4%、6月84.6%、7月87.0%、8月87.0%）。しかし、賃貸借契約の残存期間（平成22年5月末迄）分に相当する違約金を受領していたこと、平成22年9月17日に同物件の売却が完了したこと等から、上記グラフの平成22年7月から8月までの間の全体稼働率は、ヒルトップ横濱根岸分を除いて表示しております。

（既存諸施策）

- 『日次稼働率予測システム』（当社内で独自開発した日次ベースで毎月の稼働率を予測するシステム）の活用による、個別空室ごとの動態把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化
- 『3週間ルール』（退去から再商品化工事を3週間以内に行うルール）の徹底による機会損失の極小化
- 『ダウンタイム60日』（退去から60日以内の次契約成約を目指す方針）、『アクション30日』（退去から30日以内に次契約が成約しなかった部屋のリーシングアクションの修正）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』や『長期空室（対象空室期間90日）』への対応強化
- 『高額工事承認委員会』（100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議）の新設による高額工事の経費支出適正化
- 『再商品化工事標準仕様策定』（原状回復工事の標準仕様の設定）による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理

・ 資金調達の多様化等

本投資法人は、当期の新規取得10物件の取得資金のうち、7物件(諸経費等を含む総額204.5億円)は新投資口(1口当たり払込金額62,106円、144,260口)の発行による公募増資及び第三者割当増資(89.5億円)並びに株式会社三菱東京UFJ銀行(以下「BTMU」といいます。)をアレンジャー兼エージェントとしたシンジケートローン(115.0億円)により調達致しました。また、残りの3物件の取得資金は、いずれもBTMUをアレンジャー兼エージェントとしたシンジケートローン(平成25年10月に33.5億円(セレニテ甲子園及びルネッサンス21博多)、平成26年1月に20.0億円(グランカーサ上前津))により、調達しました。

上述のような新規物件取得に伴う本投資法人のポートフォリオ改善や資金調達実績を踏まえ、平成25年12月に株式会社格付投資情報センター(R&I)から「A-(安定的)」、平成26年2月に株式会社日本格付研究所(JCR)から「A(安定的)」と、それぞれ格上げされています。そのような実績を踏まえ、本投資法人設立以降初めて、平成26年3月26日付ですべての借入の担保が解除され無担保化を実現致しました。同時に、総額151.4億円の借入金につき期限前リファイナンスを実施しました。

当期における公募増資、借入金の概要は以下に記載のとおりです。

<公募増資の概要>

(共同主幹事：SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)

募集投資口数(含む第三者割当)	144,260口
増資金額(払込金総額)	8,959,411,560円
発行価格	1口当たり64,350円
発行価額(払込金額)	1口当たり62,106円
発行決議日	平成25年11月8日
発行価格等決定日	平成25年11月19日
払込期日	平成25年11月26日(公募増資)/平成25年12月18日(第三者割当増資)

<借入金の概要>

(アレンジャー兼エージェント：BTMU)

借入日	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	資金用途
平成25年10月4日	800	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.40%	平成26年9月22日	ルネッサンス21博多取得
平成25年10月18日	2,550	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.70%	平成30年3月23日	セレニテ甲子園取得
平成25年10月22日	585	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.40%	平成26年6月22日	リファイナンス
平成25年12月25日	6,600	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.75%	平成30年12月25日	リエトコート丸の内ほか 3物件取得
平成26年1月31日	2,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.75%	平成30年12月25日	グランカーサ上前津取得
平成26年3月6日	2,450	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.85%	平成32年3月23日	グランパーク天神取得
	2,450	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.95%	平成33年3月22日	
平成26年3月26日	1,170	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.30%	平成28年3月22日	リファイナンス
	5,603	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.60%	平成30年12月25日	
	4,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.75%	平成32年3月23日	
	4,364	全銀協1ヶ月日本円Tibor+0.85%	平成33年3月22日	

また、本投資法人は、金利上昇リスクをヘッジするため、新規物件取得に伴う借入金増加及び平成26年2月から3月の金利固定化コストの低下を踏まえ、当期に新たに総額200億円の金利スワップによる金利固定化を実施しました。その結果、当期末時点の借入金総額927.8億円に対し、既存の固定化分と併せ600億円の支払金利の固定化(借入金総額の64.7%)を致しました。

上記の結果、期末総資産有利子負債比率は48.5%、長期有利子負債比率(一年以内返済予定有利子負債を除く)は99.1%と安定した資金調達基盤を維持しています。

d. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は、新規物件の取得による賃料収入増加等により、6,442百万円(前期比8.6%増)と前期比510百万円の増収になりました。営業利益は、退去数が計画比から減少し原状回復費等が計画比から減少したこと等により賃貸事業経費が減少したことから、3,021百万円(同12.7%増)と増加致しました。これを受けて経常利益は、2,341百万円(同19.6%増)、当期純利益は2,340百万円(同19.6%増)と、ともに増益になりました。なお、第16期の期中に実施した公募増資による希薄化を勘案し、負ののれん発生益に基づく配当積立金を活用することとし、当期末処分利益2,340百万円に配当積立金45百万円を加えた金額2,385百万円に対して、投資口一口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額2,385百万円(前期比21.8%増)を利益分配金として分配することと致しました(注)。この結果、投資口一口当たりの分配金は1,617円と前期比146円増額になりました(分配後の配当積立金残高は7,020百万円となる見込みです。)

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

(注)分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

(ロ)次期の見通し

a. 運用環境

我が国の景気動向は、「(イ)第16期(当期)の概況 b. 当期の投資環境」に記載のとおり、本年4月の消費税増税の景気への影響が懸念されるものの、円安による企業業績の回復や日本銀行による大幅な金融緩和策の継続等により、緩やかな回復が続くことが期待されます。

このような経済状況の下、第17期においても、大都市部における人口流入超過継続や新規に市場に供給される優良な賃貸マンションが限定的であることを反映して、東京23区だけでなく、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市における物件の売買価格は、引き続き上昇傾向にあるものと予想されます。

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

b. 次期における運用方針及び対処すべき課題

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

. 新規物件の取得による外部成長

本投資法人及び本資産運用会社は、不動産デベロッパー、商社、金融機関等のいずれのグループにも属さない、いわゆる独立系であることから、不動産私募ファンド、不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、投資家等の各方面の多様なルートによる物件情報の入手に注力し、新規物件の取得に取り組みます。この取組みを推進するため、本資産運用会社においては、取得専担チームに加え、物件担当のアセット・マネージャーによる売主への直接のアプローチによる独自ルートも活用し、物件情報の新規開拓に努めております。投資対象物件は、引き続き東京23区及び首都圏を中心として、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市に所在し、安定した需要が見込める原則1物件10億円以上のワンルームタイプ・ファミリータイプの物件取得を目指してまいります。また、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も積極的に取組みます。

. オペレーション全般の継続強化

本投資法人は、資産運用会社の『日次稼働率予測システム』の活用により、引き続き高稼働率の維持に努めてまいります。既存施策の『3週間ルール』（退去から再商品化工事を3週間以内に行うルール）や『ダウンタイム60日』（退去から60日以内の次契約成約を目指す方針）による再商品化工事期間短縮や積極的なリーシング活動で機会損失の極小化を目指します。また、『アクション30日』（退去から30日以内に次契約が成約しなかった部屋のリーシングアクションの修正）により、長期空室発生の未然防止のための取組みを進めます。

なお、礼金等の収受や物件に付属する駐車場（総数3,436台）稼働率の改善に引き続き注力することにより賃貸事業収入の増加に努めてまいります。高品質・適正コストでの再商品化工事実施のため、引き続き『高額工事承認委員会』の活用による工事の発注監視態勢を強化して経費支出を適正化するとともに、『再商品化工事標準仕様』の徹底により、費用削減と再商品化までの期間短縮化を図ります。経費の削減につきましては、プロパティ・マネジメント会社のフィーにインセンティブ制度を導入してフィー水準低下によるコスト削減と稼働率向上を図るとともに、信託期間が満了する信託受益権の現物化又は信託受託者との交渉による信託報酬の削減によるコスト削減等にも継続して取り組んでいきます。

. 新規物件の取得資金調達及び調達の多様化

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達には、銀行借入、投資法人債の発行、公募増資など、調達手段の一層の多様化を図ります。投資法人債の発行につきましては、前期の外部格付改善や銀行借入無担保化の実現に伴い、市場動向等を勘案し柔軟に検討をしております。銀行借入につきましては、当面、総資産LTV（有利子負債残高を総資産で除した数値）50%程度を目途として、一層の金融コストの削減を目指します。

(八)決算後に生じた重要な事実

A. 規約変更及び役員選任について

本投資法人は、平成26年5月23日開催の第10回投資主総会にて、下記記載の規約変更及び役員選任に関する議案を決議いたしました。

a. 規約変更の主な内容及び理由について

- 1) 平成25年6月19日に公布された金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)(以下「改正法」といいます。)により、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)が改正され、また、改正法の一部が平成26年4月1日から施行されたことに伴い、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)が改正されたことから、規定を新設又は修正するものです。

投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨の規定を新設するものです。(第6条第2項)

規約の記載事項である「資産運用の対象及び方針」の細目として、「資産を主として不動産等資産(不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。)に対する投資として運用することを目的とする場合は、その旨」が新設されたことに伴い、規約に定める資産運用の基本方針をこれに合わせるとともに、所要の変更を行うものです。(第9条、第10条第1項、第11条第1項)

一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成28年5月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集する旨の規定(第19条第2項第一文)、並びに、必要があるときは随時投資主総会を招集する旨の規定を新設するものです(同項第二文)。また、変更案第19条第2項第一文の規定がある場合には、投資主総会決議によって、役員を選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される役員を選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができることから、投資主総会の開催頻度及び役員に係る規定について、所要の変更を行うものです。(第18条、第28条第1項)

変更案第19条第2項第一文の規定に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、投資主総会の日を公告を要しない旨を新設するものです(第20条)。また、当該投資主総会において権利を行使することができる投資主を定める基準日を明確にするものです。(第25条)

上記の新設及び修正のうち、関連する投信法の改正の施行日に効力が生じるもの(第19条第2項及び第20条但書の改正並びに第25条の変更)については、当該施行日に効力が生じる旨の附則を新設するものです。(第41条)

- 2) 投資信託協会が平成25年1月4日付で社団法人から一般社団法人へ移行したことに伴い、必要な字句の修正を行うものです。(第10条第9項)
- 3) 一般社団法人投資信託協会による「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」において、利益を超えた金銭の分配に関する規定が一部改正されたことにあわせて、該当する規約の規定を整備するものです。(第15条第4号)
- 4) 補欠役員を選任に係る決議の効力を有する期間に関し、原則として被補欠者である執行役員又は監督役員に任期を同一とするため、規定を新設するものです。(第28条第2項)
- 5) その他、表現の変更及び明確化、字句の修正を行うものです。(第27条第1項、第38条第2項)

b. 役員選任について

現任の執行役員及び監督役員から、本投資主総会の終結の時をもって辞任したい旨の申出がありましたので、改めて平成26年5月23日付で以下の執行役員及び監督役員を選任いたしました。

【執行役員及び監督役員】

執行役員 トシヤ・クロダ（重任）
 執行役員 東野 豊（重任）
 監督役員 藪田 広平（重任）
 監督役員 永峰 潤（重任）
 監督役員 ダンフォース・トーマス（重任）

B. 資産の取得について

本投資法人は、平成26年5月20日に以下の物件の取得に係る売買契約を締結し、平成26年5月26日に取得しました。

物件名称	グランカーサ裏参道
資産の種類	不動産
取得価格（注1）	1,510,000千円
取得先（注2）	国内特定目的会社
取得日	平成26年5月26日

本投資法人は、平成26年5月30日に以下の物件の取得に係る売買契約を締結し、平成26年6月5日に取得しました。

物件名称	ブレジオ都島
資産の種類	不動産
取得価格（注1）	1,610,000千円
取得先	有限会社フェニックス
取得日	平成26年6月5日

本投資法人は、平成26年6月27日に以下の物件の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	フォレスト・ヒル仙台青葉
資産の種類	信託受益権
取得価格（注1）	2,750,000千円
取得先（注2）	国内特定目的会社
取得予定日	平成26年7月1日

（注1）取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含まない、売買代金を記載しています。

（注2）取得先は国内特定目的会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

C. 資産の譲渡について

本投資法人は、平成26年5月20日に以下の物件の譲渡に係る売買契約を締結し、平成26年5月21日に譲渡しました。

物件名称	ドーム四ツ谷
資産の種類	信託受益権
譲渡価格(注1)	205,000千円
譲渡先(注2)	個人
譲渡日	平成26年5月21日

本投資法人は、平成26年6月27日に以下の物件の譲渡に係る売買契約を締結しました。

物件名称	ドーム高峯
資産の種類	信託受益権
譲渡価格(注1)	210,000千円
譲渡先	ブライムエステート株式会社
譲渡予定日	平成26年7月2日

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含まない、売買代金を記載しています。

(注2) 譲渡先は国内の個人ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

D. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「B. 資産の取得」に記載の「グランカーサ裏参道」の取得資金に用いるため、平成26年5月20日付で資金の借入れに係る契約を締結し、平成26年5月26日に資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	1,500,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.50%
借入実行日	平成26年5月26日
返済期日	平成26年9月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無し

本投資法人は、上記「B. 資産の取得」に記載の「フォレスト・ヒル仙台青葉」の取得資金に用いるため、平成26年6月27日付で資金の借入れに係る契約を締結しました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社百五銀行、株式会社香川銀行、株式会社広島銀行
借入金額	2,750,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.60%
借入実行日	平成26年7月1日
返済期日	平成31年6月28日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無し

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、規約の規定に基づき、資産を主として不動産等資産(不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。以下同じ。)に対する投資として運用することを目的とします(規約第9条)。

投資法人の特色

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

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

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

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

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

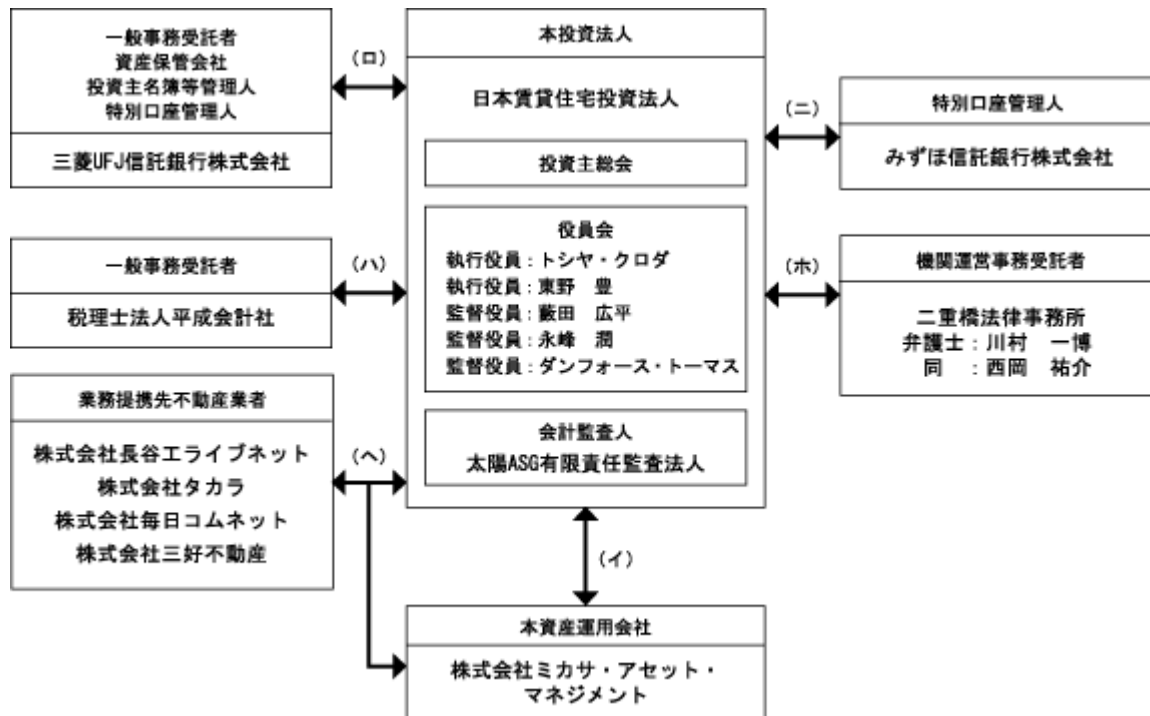
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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

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

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

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

(ハ) 一般事務委託契約

(ニ) 特別口座の管理に関する契約

(ホ) 機関運営事務委託契約

(ヘ) 業務提携契約

(注1) 機関運営事務受託者については、平成26年7月1日付で株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに変更することを平成26年6月27日の役員会で決議しております。

(注2) 本投資法人の特定関係法人(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。)に、アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッドが該当します。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の内容

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特別口座管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人とプロスペクト・リート投資法人との合併に伴い、プロスペクト・リート投資法人との平成20年12月30日付の特別口座の管理に関する契約を、平成22年6月30日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る合意書を締結し、承継しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、特別口座の管理に関する契約(本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。)に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
一般事務受託者	税理士法人平成会計社	<p>平成22年9月13日付で本投資法人との間で業務委託契約書を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、業務委託契約に基づき、本投資法人の決算に関する事務、開示書類作成補助に関する事務及び納税に関する事務を行います。</p>
機関運営事務受託者	二重橋法律事務所 弁護士 川村一博 弁護士 西岡祐介	<p>平成21年7月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、機関運営事務委託契約に基づき、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務(ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)を行います。</p> <p>なお、平成24年4月25日付で二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 根井真)から二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 西岡祐介)に変更されました。</p>

(注) 機関運営事務受託者については、平成26年7月1日付で株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに変更することを平成26年6月27日の役員会で決議しております。

上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
業務提携先不動産業者	株式会社長谷工ライブネット	平成20年11月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約(注)を締結しました。
	株式会社タカラ	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約(注)を締結しました。
	株式会社毎日コムネット	平成20年10月31日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約(注)を締結しました。
	株式会社三好不動産	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約(注)を締結しました。

(注) 業務提携契約に基づくサポートの内容

- ・ 対象不動産の売買に関する情報の優先的な情報提供 1
 - ・ 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与 2
 - ・ 賃料相場、建物管理等のマーケットに関する情報提供
 - ・ 上記 1乃至 2を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務
- 1 「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。
- 2 「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ)機関の内容

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

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員2名、監督役員3名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

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

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

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内としています(規約第18条)。

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

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

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています(規約第33条)。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- ・ 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(下記 . に定めるものを除きます。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額
- ・ 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額

c. 会計監査人

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

会計監査人は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法第115条の6第1項の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています(規約第37条)。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- ・ 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該会計監査人が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益(下記 . に定めるものを除きます。)の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の2年分に相当する額
- ・ 当該会計監査人が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に2を乗じた額とのいずれか低い額

(ロ)内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員2名及び監督役員3名で構成され、原則として3か月に1回以上開催することとされています。実際には、役員会は、1か月に1回以上開催され、執行役員による業務執行状況及び一般事務受託者の事務執行状況に関する報告等に加え、本資産運用会社の代表取締役社長及び各部門の責任者から業務の執行に関する詳細な報告が行われています。これらの報告を通じて、監督役員は、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ)内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

(ニ)本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

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

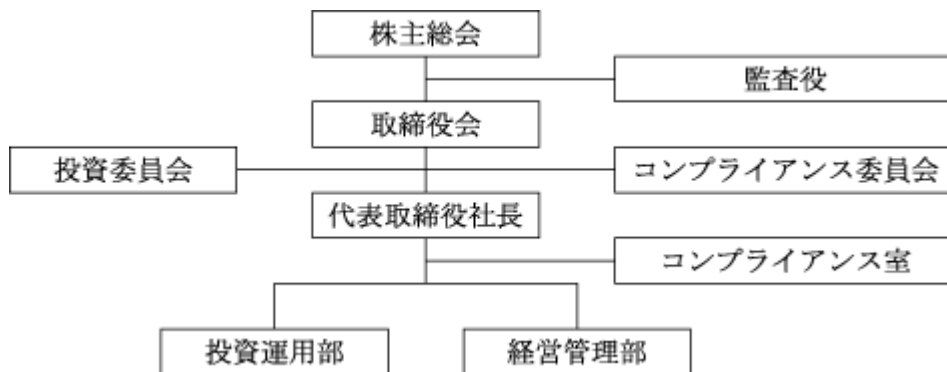
また、一般事務(機関の運営に関する事務、投資主名簿等管理事務、会計事務等)受託者並びに資産保管会社の適切な管理を行うために、本投資法人と各々の業務の受託者の間の業務委託契約に基づき、各受託者から適宜必要な報告を受け、受託業務に関する帳簿等の閲覧を求める権利を有します。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は以下のとおりです。

本資産運用会社組織図



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

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

(イ)本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下のとおりです。

組織・機関	主な業務の概要
投資運用部	投資法人のアセット・マネジメント業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用計画の策定、実行 ・ 運用ガイドラインの策定 ・ 運用資産の取得・売却に関する調査・選定等の実施 ・ 運用資産の取得・売却・評価に係る業務 ・ 運用資産の取得に係る資金調達支援業務 ・ ポートフォリオの管理 ・ プロパティ・マネジメント業務受託者の選定・指示・監督 ・ 資産運用の管理状況の把握、パフォーマンスの確認 ・ 大規模修繕計画の策定、実行 ・ 各種契約書(運用に関するもの)の管理 ・ その他付随する事項
経営管理部	投資法人に係る業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資主総会・役員会の運営補佐 ・ 資金調達全般に関する業務 ・ IR及びディスクロージャーに係る業務 ・ 事務・経理の統括 ・ その他付随する事項 資産運用会社に係る業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 株主総会、取締役会、投資委員会の運営 ・ 経理・財務に関する事項 ・ 総務、人事労務に関する事項 ・ 各種契約書(投資運用部が管理するものを除きます。)の管理 ・ コンプライアンス室の支援業務 ・ その他付随する事項
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務全般についてのコンプライアンスの管理 ・ コンプライアンス委員会の運営 ・ コンプライアンスに関する社内研修の実施 ・ リスク管理の統括 ・ 法務に関する事項 ・ 社内諸規程・諸規則等の制定及び改廃の指示及び作成支援並びにその遵守状況の検証 ・ 苦情処理の統括管理 ・ 行政機関への定例報告、届出 ・ 内部監査に関する事項 ・ 外部監査への対応、検討 ・ 反社会的勢力の排除体制の策定及び実行 ・ その他付随する事項

(ロ)委員会

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

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、取締役、執行役員、投資運用部長、経営管理部長、外部委員(注)(なお、コンプライアンス室長及び監査役もオブザーバーとして参加することができます。)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の運用資産に係る運用方針及び資産運用計画の策定に関する審議 本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する審議 本投資法人が所有する運用資産の売却に関する審議 本投資法人の資金調達計画の策定に関する審議
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 代表取締役社長を含む委員の3分の2以上が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定します(ただし、委員長(職務代行者を含む)の出席を要します。)。可否同数の場合は、かかる事実を取締役に報告し、取締役会で決議を行います。 決議結果(少数意見を含みます。)は委員長が取締役に報告します。 利害関係者(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 利害関係者取引規則」において記載する利害関係者をいい、以下「利害関係者」といいます。)との取引の場合、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で、投資委員会で審議します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できないものとします。

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

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス室長(委員長)、代表取締役社長、常勤取締役、執行役員、経営管理部長、外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 利害関係者取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議 全社的な法令遵守及びリスク管理
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 委員の3分の2以上が出席し、出席委員の全会一致により決定します。 委員会の開催には、委員長(職務代行者を含む)の出席を要します。また、委員長の認める特段の事由がある場合を除き、外部委員全員の出席を要します。 決議結果は委員長が投資委員会及び取締役会に報告します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できないものとします。

(注) 本書の日付現在、外部委員として弁護士(1名)が選任されています。

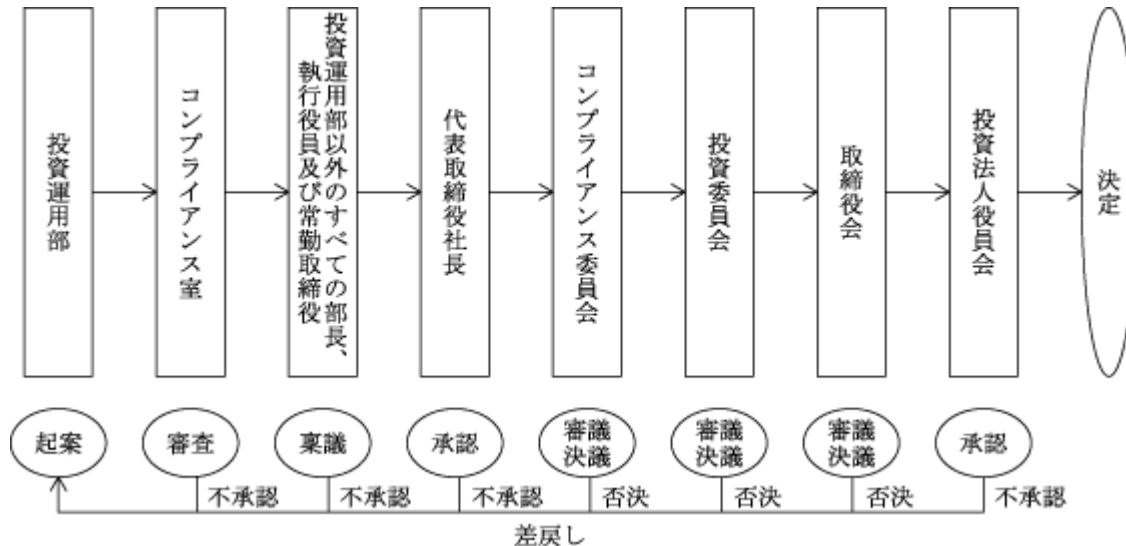
投資運用の意思決定機構

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

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

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

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



a. 運用ガイドラインの策定に係る意思決定フロー

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

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

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

b. 本投資法人の資産運用計画の策定に係る意思決定フロー

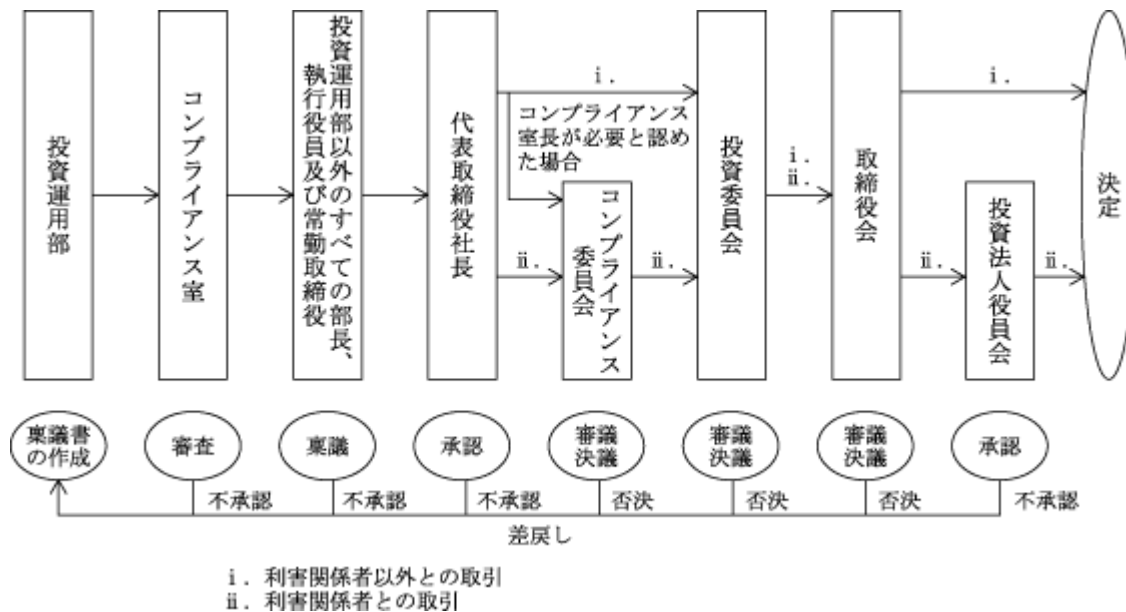
本投資法人の資産運用計画(資産取得計画、運用管理計画及び修繕計画を含みます。)は投資運用部が起案します。

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

資産運用計画は、決算期ごと又は一年に一度見直しを行うこととします。何らかの事由により資産運用計画の期間中に変更を行う必要が生じた場合、その都度投資運用部が変更計画を起案し、資産運用計画の策定と同様の手続で見直しを行います。

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

(ロ)運用資産の取得及び売却に係る意思決定フロー



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

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

・利害関係者以外との取引

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

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

・利害関係者との取引

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

(八)運用資産の管理運営に係る意思決定フロー

運用資産の管理運営に関する意思決定については、投資運用部が起案し、投資運用部長の承認後、コンプライアンス室の審査を受けます。コンプライアンス室は、コンプライアンス基本規程に従って審査を行い、法令、社内諸規程・諸規則の遵守状況を確認します。コンプライアンス室の審査によりコンプライアンス上の問題点が確認されなかった場合、投資運用部以外のすべての部長、執行役員及び常勤取締役に稟議され、代表取締役社長の承認を受け、決定されます。ただし、プロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)会社の選定については、上記と同様の手続により代表取締役社長の承認を受けた後、取締役会に付議されます。取締役会は報酬手数料の水準、経験・実績、及び財務基盤・信用力等について審議及び決議を行い、承認が決議された場合、PM会社が選定されます。なお、PM会社に利害関係者を選定する場合等、利害関係者との取引が含まれる場合の意思決定は、投資運用部が起案した後、上記(口)と同様の手続(本投資法人の役員会の承認を除きます。)で行われます。

投資運用に関するリスク管理体制

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

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

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	79,517,099,751円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口総数	1,475,060口

本書の日付以前における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成26年3月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総数に対する 所有投資口数の 割合(%) (注2)
ルリngo・ベンチャーズ・ワ ミテッド	東京都品川区東品川2丁目3番14 号	492,929	33.4%
ラスティ・サービス信託銀行 社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	266,635	18.0%
スタートラスト信託銀行株式 信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3 号	109,811	7.4%
理サービス信託銀行株式会社 投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12晴海トリトンスクエアタワ ーZ	76,288	5.1%
託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2- 2	74,270	5.0%
ビー モルガン チェース 380180	東京都中央区月島4丁目16-13	51,351	3.4%
バンクルクセンブルグエス	東京都千代田区大手町1丁目2番3 号	44,597	3.0%
ルタ生命保険株式会社(一般 - REIT口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	11,829	0.8%
ジーエヌワイ・ディーエフ インターナショナル・リアル ート・セキュリティーズ・ フォリオ	東京都品川区東品川2丁目3番14 号	7,754	0.5%
社大和証券グループ本社	東京都千代田区丸の内1丁目9- 1	4,775	0.3%
合計		1,140,239	77.3%

(注1) 平成26年3月31日現在の投資主名簿に基づいて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

基本方針

本投資法人は、資産を主として日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等資産(後記「(2) 投資対象投資対象とする資産の種類 (イ)」に記載する不動産等資産を指します。以下同様とします。)の特定資産(賃貸住宅)への投資を行います(住宅特化型REIT)。本投資法人は、賃貸住宅について、オフィス、商業施設等と比べて、投資地域の分散が容易であり、また、賃料収入が好不況にかかわらず比較的安定している資産と判断しています。

かかる賃貸住宅への投資により、本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ワンルームタイプ及びファミリータイプの2つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせて投資を行う方針です(賃貸住宅カテゴリーの詳細については後記「物件取得基準」をご参照下さい。)

かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

<賃貸住宅カテゴリー>

賃貸住宅カテゴリー	主たるユーザー
ワンルームタイプ	単身者世帯又はDINKS(共働きで子供を持たない世帯)等
ファミリータイプ	家族を有する世帯等

本投資法人は、かかる2つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～80%
ファミリータイプ	20～50%

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

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	55～85%
ファミリータイプ	15～45%

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

<投資対象エリア別投資比率>

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

(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

(注4) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては、以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	30%以下
3大都市圏	50～90%
政令指定都市等	0～40%

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

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

ポートフォリオ成長戦略

(イ) 外部成長戦略

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

物件取得については、「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ)次期の見通し b. 次期における運用方針及び対処すべき課題 .新規物件の取得による外部成長」に記載したとおり、新規物件の取得に引き続き取り組んでまいります。また、本投資法人は、前期(第15期)及び今期に実施したような優先買取権を得ることを目的としたブリッジ・ファンドへの匿名組合出資が、将来の外部成長に向けた有用な手段であると考えています。今後も、不動産売買市場の動向や物件取得の資金調達の状況などに鑑み、本投資法人による直接の物件取得だけでなくブリッジ・ファンドの組成を通じた機動的な物件確保の両面で、外部成長を積極的に進めていく方針です。

なお、物件売却等により損失が発生した場合でも、本投資法人は、負ののれん発生益に基づいた配当積立金(第16期の分配金配当後7,020百万円の見込み)により、同積立金の未処分額を限度として損失に充当できるため、減配の影響を回避又は低減することが可能です。

(ロ) 内部成長戦略

a. オペレーション全般の継続強化

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

b. 経費の削減

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

c. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、プロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)業務について、旧PRIとの合併以降、効率化及び経費節減の観点からPM会社の集約を進め、現在では、全国で10社の有力PM会社に業務委託する体制となっております。この中でも、大都市圏に所在する物件を中心とした113物件については株式会社長谷工ライブネットに業務委託を行っており、引き続き、同社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現していきます。また、各PM会社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

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

(八) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 (ロ) 次期における運用方針及び対処すべき課題 .新規物件取得の資金調達及び調達の多様化」に記載のとおり、有利子負債は、当面、総資産LTV50%程度を目途として、追加での調達を検討していきたいと考えております。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、金融費用の更なる低減等を目指します。また、今後とも強固なバンクフォーメーションを維持するとともに、新規レンダの開拓を図り、資金調達先の更なる拡大に努めていきます。投資法人債起債に関しては、資金調達手段の多様化の観点から検討をしております。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、検討しております。

(二) 業務提携契約に基づくサポート内容

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

- i . 対象不動産の売買に関する情報の優先的な情報提供 1
 - . 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与 2
 - . 賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報提供
 - . 上記 i . 乃至 . を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務
- 1 「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。
2 「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

< 業務提携先不動産業者 >

名称	本店所在地 店舗数(注)	事業内容	営業地域
株式会社長谷工ライブネット	東京都港区 2支社3支店	不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 不動産情報の提供に関する業務	東北・関東・関西・中部・九州及びその他の地域の道府県所在地
株式会社タカラ	北海道札幌市中央区 1店舗	賃貸マンション・アパートの管理、賃貸、仲介、売買、企画、保険代理業、電気通信事業	札幌市内及びその近郊
株式会社毎日コムネット	東京都千代田区 9店舗(グループ拠点を含みます。)	学生マンションの開発 不動産有効活用コンサルティング 学生マンションの賃貸及び管理 合宿・研修及び一般旅行、イベントの企画・運営、スポーツ施設の運営 新卒採用支援(新卒紹介、企業説明会及び就職関連セミナーの開催)	首都圏
株式会社三好不動産	福岡県福岡市中央区 22店舗	不動産の売買、賃貸及びその仲介業 宅地の造成、分譲及び建売業 不動産有効利用、コンサルタント及び経営企画 コイン駐車場経営 賃貸不動産の総合管理業 損害保険代理業 生命保険代理店業	福岡市内及びその近郊、並びに横浜市及びその近郊

(注) 店舗数、支社数、支店数及び営業所数は、平成26年3月31日現在の数値です。

物件取得基準

(イ)保有期間

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

(ロ)選別基準及び取得基準

本投資法人は、2つの賃貸住宅カテゴリーから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

a. 選別基準

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

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
世帯像 (主たるユーザー)	単身者世帯又はDINKS(共働きで子供を持たない世帯)等	家族を有する世帯等
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。
投資地域	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注))	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核市(注))

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

b. 取得基準

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

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ
1物件当たり投資額	1億円以上	2億円以上
1物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上
築年数	築20年以下	築20年以下
耐震性	建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値(地震による予想最大損失率)が15%未満である物件(例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。)	
設備の更新に関する基準	取得後5年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。	
賃貸形態	<p>通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても、特性を考慮して取得することができるものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。 ・ サービスアパートメント(家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅) 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。 ・ 高齢者向け住宅 高齢者を主な入居者とする賃貸住宅を取得します。ただし、高齢者を対象として医療サービス等の提供を伴い、かつ、そのサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。 	

(八) 開発型物件及び再生物件の取得について

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

(二) 環境有害物質及び土壌汚染について

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

(ホ)権利形態

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

a. 区分所有物件

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

b. 借地物件

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

c. 共有物件

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

(ヘ)フォワード・コミットメント

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

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

(ト)その他

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

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

投資対象不動産のデュー・デリジェンス

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

	調査事項	調査内容	調査方法
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性	独立した第三者の不動産鑑定評価書
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市場の現況(賃料相場、稼働率、テナント需要) ・ 賃貸市場の動向(賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向) ・ 新規供給状況、競合物件の状況 	マーケットレポート 仲介会社及びPM会社からのヒアリング 現地調査
	入居テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント信用力、賃料収受状況 ・ 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 ・ 店舗がある場合の業種及び営業状況 	仲介会社及びPM会社からのヒアリング
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約条件(賃料・その他収益) ・ 賃貸稼働状況、収益実績 ・ 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地 	売主開示の賃貸借契約書 現地調査
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活上の利便性 ・ 土地利用状況、嫌悪施設の有無 ・ 都市計画及び地域計画と将来動向 	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ・ 外溝、屋上、外装、設備等 ・ 賃貸住宅に則した設備・仕様 ・ 関係法令の遵守状況等 	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営方法・規約等 ・ 関係法規の遵守状況 ・ 管理会社の管理状況 ・ 緊急修繕の必要性 ・ 長期修繕計画と実施状況 	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ・ 地震調査(PML値) 	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> ・ アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ・ 土地利用履歴、土壌汚染調査等 	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート

	調査事項	調査内容	調査方法
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ・ 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ・ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ・ 積立金の滞納の有無 ・ 区分所有形態 ・ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無 ・ 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 ・ 不動産信託の受益権については信託契約の内容 	エンジニアリング・レポート等 売主提示の物件概要説明書 現地調査
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査

管理運営方針

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

(イ) PM会社の選定基準

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

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

(ロ)PM会社の管理方針及び指導・監督

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

- ・ テナントからの入出金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ テナント退去に関する情報
- ・ テナントからの要望・クレームとその対処
- ・ リーシング情報(新規テナント契約及び更新契約)
- ・ 新規テナント獲得に関する情報及び獲得に関する活動内容
- ・ 各投資対象不動産周辺の賃貸住宅市況
- ・ 建物管理・運営情報(サービス業務・清掃・点検等の実施状況)
- ・ 原状回復等修繕工事等の状況

(ハ)PM会社の評価

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

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

(ニ)テナント選定

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

a. 法人

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

b. 個人

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

(ホ)日常の管理運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕

本投資法人は、中長期的な観点から以下の項目について留意し、支出を行います。

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

付保方針

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

(イ)損害保険

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

(ロ)地震保険

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

資産運用計画

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

(イ)期別運用計画

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

(ロ)資産運用計画等の検証

a. 月次検証

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

b. 営業期間毎の検証

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

売却方針

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

(イ)ポートフォリオの構成

(ロ)当該不動産等の将来の収支動向予想

(ハ)当該不動産等の経年劣化による保有コストと期待収益とのバランス

(ニ)当該不動産等が所在する周辺の将来性予測

(ホ)当該不動産等の将来価値変動予測

(ヘ)所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

財務方針

(イ)基本方針

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

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

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

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

(ロ)負債比率

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

(ハ)投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

(ニ)借入条件等に関する方針

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

(ホ)コミットメントライン

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

(ヘ)投資口の追加発行

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

開示方針

(イ)投信法、金商法、株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」といいます。)等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

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

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

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の投資対象は、不動産等とします(規約第11条)。

(イ)不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

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

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

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第1号に定めるものをいいます。)(前記(イ)及び本(ロ)に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。)
- e. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。ただし、本(ロ)a.乃至c.に掲げる資産を除きます。)
- f. 信託財産を本(ロ) a.乃至e.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。)

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

- a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。))第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権(前記(イ) a.乃至 e.に掲げる資産に対する投資に付随するものに限り。)
- b. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。))第2条第1項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c. 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))第2条第6項に規定する特定出資(実質的に前記(ロ) a.乃至 d.に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限り。)
- d. 特定資産への投資に付随して、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。))第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限り。)
- e. 民法上の動産(ただし、設備、備品、その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限り。)
- f. 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ニ)金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(イ)から(ハ)を適用します。

投資基準

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

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

(3) 【分配方針】

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

利益の分配

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

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

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に一般社団法人投資信託協会の規則において定める金額を加算した額を上限とします。ただし、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

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

分配金の分配方法

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

分配金請求権の除斥期間

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

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

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ)有価証券及び金銭債権に係る制限

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

(ロ)デリバティブ取引に係る制限

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

(ハ)国外不動産に係る制限

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

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

(ホ)組入資産の賃貸・運用及び第三者のための担保提供に係る制限

- a . 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします(規約第13条第1項)。
- b . 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭(以下「敷金等」といいます。)を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行います(規約第13条第2項)。
- c . 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができます(規約第13条第3項)。
- d . 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます(規約第13条第4項)。

その他の投資制限

(イ)有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ)集中投資

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

3 【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の商品性に関するリスク

(イ)本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク

(ロ)投資証券の市場での取引に関するリスク

(ハ)金銭の分配に関するリスク

(ニ)収入及び支出の変動に関するリスク

(ホ)投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ヘ)投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ)投資対象用途を限定していることによるリスク

(ロ)業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

(ハ)PM会社等に関するリスク

(ニ)不動産を取得又は処分できないリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ)マスター会社グループへの依存、利益相反に関するリスク

(ロ)本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ)本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ)インサイダー取引規制に関するリスク

(ホ)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ヘ)本投資法人の倒産又は登録取消のリスク

(ト)敷金及び保証金等に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ)不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ)賃貸借契約に関するリスク

(ハ)不動産の偏在に関するリスク

(ニ)テナント集中に関するリスク

(ホ)災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク

(ヘ)不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ト)不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(チ)法令の制定・変更に関するリスク

(リ)売主の倒産等の影響を受けるリスク

(ヌ)転貸に関するリスク

(ル)マスターリース契約に関するリスク

(ヲ)テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

(ワ)区分所有建物に関するリスク

- (カ)共有物件に関するリスク
- (コ)借地物件に関するリスク
- (ク)借家物件に関するリスク
- (ケ)開発物件に関するリスク
- (コ)有害物質に関するリスク
- (ツ)不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ネ)フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ナ)賃料保証会社に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ)利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- (ロ)過大な税負担等の発生により導管性要件が満たされないリスク
- (ハ)税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び平成21年4月1日前に終了した各事業年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ニ)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ)一般的な税制の変更にに関するリスク
- (ヘ)減損会計の適用に関するリスク

その他

- (イ)専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ)過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ハ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ)特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

(イ)本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ)投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

(ハ)金銭の分配に関するリスク

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

(二)収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

(ホ)投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

(ヘ)投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ)投資対象用途を限定していることによるリスク

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

(ロ)業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

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

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

(八) P M会社等に関するリスク

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

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

(二) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の前提条件又は確約事項として、財務制限条項(LTV、DSCR等の指標を一定以上又は一定以下の水準に維持することを含みます。)が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更、合併等の組織変更、一定の財産の処分(担保権の設定を含みます。)が制限されることがあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) マスター会社グループへの依存、利益相反に関するリスク

マスター会社グループ（オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーから助言の提供を受けているオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・ユーベラティブ・ユーエー（以下「マスター会社」といいます。）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。）に属するアップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッドは、本投資法人の主要な投資主であり、また、本書の日付現在、マスター会社グループに属するアップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッド及びアップルリング・インベストメンツ・ピー・ヴィは本資産運用会社の株式を併せて98.0%保有しています。また、本投資法人の役員のうち1名はマスター会社へ助言を行うオークツリーの本邦における現地法人であるオークツリージャパン合同会社の役員を兼ねています。

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

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(二)インサイダー取引規制等に係るリスク

本書の日付現在、投資証券については、平成26年4月1日付の投資法人の発行する投資証券へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金商法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)の施行により、上場株券等と同様に、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象となっているほか、一定の情報提供行為や取引推奨行為が規制の対象となっています。当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者(スポンサー及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い又は行った法人)の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されており、新たに導入された情報提供行為・取引推奨行為の規制や重要事実に関する解釈・運用が定着していないことに伴い、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員によるインサイダー取引の禁止、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続や情報管理について定めていますが、これらインサイダー取引規制の遵守のための体制整備等にかかわらず、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則に違反した場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ)本投資法人の倒産又は登録取消のリスク

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

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

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

(ト)敷金及び保証金等に関するリスク

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

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

不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

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

(イ)不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

(ロ)賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に関するリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(八)不動産の偏在に関するリスク

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

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

(二)テナント集中に関するリスク

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

(ホ)災害等による建物の毀損、滅失及び劣化等のリスク

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

さらに、東日本大震災のような大規模な地震や津波が発生した場合、本投資法人の運用資産である不動産の所在地の周辺地域経済が大きな影響を受け、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

(ヘ)不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

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

(ト)不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。))による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。))に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(チ)法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(リ)売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(ヌ)転貸に関するリスク

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

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

(ル)マスターリース契約に関するリスク

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

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

(ロ)テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ワ)区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ)共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません(民法第256条第1項ただし書)。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

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

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

(ヨ)借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ウ)借家物件に関するリスク

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

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

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

(レ)開発物件に関するリスク

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

(ソ)有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

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

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

(ツ)不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

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

(ネ)フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、本書の日付現在いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から1ヵ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行っておらず、また、これを行うことは予定しておりませんが、将来フォワード・コミットメント等を行う可能性は否定できません。この場合において、不動産売買契約を買主の事情により解約すれば、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担する可能性があります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。

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

(ナ)賃料保証会社に関するリスク

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

税制に関するリスク

(イ)利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

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

(ロ)過大な税負担等の発生により導管性要件が満たされないリスク

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

(ハ)税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク及び平成21年4月1日前に終了した各事業年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について、税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

また、平成21年4月1日前に終了した各事業年度については、税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、更正処分により会計処理と税務上の取り扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における当該要件が事後的に認められなくなるリスクがあります。かかる場合、上記の追加的な課税のみならず、本投資法人の当該事業年度における利益の配当等の損金算入の全額が税務否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ)不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(ホ)一般的な税制の変更に關するリスク

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

(ヘ)減損會計の適用に關するリスク

固定資産の減損に係る會計基準(「固定資産の減損に係る會計基準の設定に關する意見書」(企業會計審議會平成14年8月9日)及び「固定資産の減損に係る會計基準の適用指針」(企業會計基準適用指針第6号平成15年10月31日))が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より減損會計が適用されています。

減損會計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する會計処理のことをいいます。減損會計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、會計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と會計の差異が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

その他

(イ)専門家の意見への依拠に關するリスク

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

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

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

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

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

(ロ)過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

(ハ)匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(ニ)特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営され、少なくとも3か月に1回の頻度で開催される役員会で、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の重要な業務遂行状況の報告を行っています。この報告により、本資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

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

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

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、リスク管理規程を定め、投資リスクを含むさまざまなリスクを把握・管理し、その具現化を防止するための体制を構築しています。具体的には、リスクの種類に応じて投資運用部又は経営管理部をリスク管理実施部門に指定し、各リスク管理実施部門がリスク管理のための必要な体制の整備等に努め、適切な頻度でモニタリングを行うとともに、内容の重要度に応じて定期的又は速やかにコンプライアンス室及びコンプライアンス委員会に報告することとし、これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。コンプライアンス委員会には、1名の外部委員が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。

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

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

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第6条1項)、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

役員報酬(規約第32条)

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

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

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

本資産運用会社の報酬(規約第39条及び別紙1)

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

報酬の種類	計算方法及び支払時期
運用報酬1	本投資法人の各営業期間を当該営業期間の開始日から直前の決算期の3か月後の応当日までの期間及び上記期間の末日の翌日から決算期までの期間(以下、それぞれを「計算期間」といいます。)に分割し、計算期間毎に、本投資法人の直前の決算期における賃借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。)に記載された総資産額に0.50%(年率)を上限とした料率を乗じた金額(1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、円単位未満切捨て)とします。支払時期は、各計算期間末日の直後に到来する支払日(毎年2月、5月、8月及び11月の各末日をいう。)までとします。
運用報酬2	本投資法人の直前決算期毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額に3.0%(年率)を上限とした料率を乗じた金額(円単位未満切捨て)とします。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とします。
取得報酬	運用資産を取得した場合の取得価額(建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除きます。)に1.0%を上限とした料率を乗じた金額とします。「取得価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。取得報酬の支払時期は、取得日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末とします。
譲渡報酬	運用資産を譲渡した場合の譲渡価額(建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除きます。)に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額とします。「譲渡価額」とは、売買契約書に記載された金額とし、譲渡に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとします。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の属する月の翌月末とします。

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

一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人等への支払手数料

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

(イ)一般事務受託者(三菱UFJ信託銀行株式会社)の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a. 委託事務に係る報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下、本項(イ)及び次項(ロ)において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。)に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。
ただし、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期間における貸借対照表上の資産総額が未確定の場合、当該決算期の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、暫定額を算出し、後日精算することができます。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、合意により一般事務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c. に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。
- e. 上記a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日(同日を含まない。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額(円単位未満切捨て)と、基準日(同日を含みます。)から当該計算期間末日(同日を含みます。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額に消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

(ロ)資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

- a. 委託業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。
- ただし、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期間における貸借対照表上の資産総額が未確定の場合、当該決算期の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、暫定額を算出し、後日精算することができます。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、合意により資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c. に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。
- e. 上記a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日(同日を含まない。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額(円単位未満切捨て)と、基準日(同日を含みます。)から当該計算期間末日(同日を含みます。)までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額に消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

(八)投資主名簿等管理人の報酬

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

- a. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、投資口事務代行委託契約の名義書換等手数料明細表に掲げる金額を上限とした手数料を支払うものとします。ただし、名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、上記 a. の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み(振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替による方法により支払うものとします。

(名義書換等手数料明細表)

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

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

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

(二)特別口座管理人(三菱UFJ信託銀行株式会社)の報酬

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

(口座管理事務手数料明細表)

項目	料率	対象事務
特別口座管理料	<p>1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額(月額)</p> <p>3,000名まで 150円 10,000名まで 125円 30,000名まで 100円 30,001名以上 75円</p> <p>ただし、月額最低額を20,000円とします。</p> <p>2. 各口座管理事務につき下記(1)~(5)の手数料</p> <p>ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)~(5)の手数料を適用しません。</p> <p>(1) 総投資主報告料 報告1件につき150円</p> <p>(2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円</p> <p>(3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円</p> <p>(4) 諸届受理料 受理1件につき250円</p> <p>(5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円</p>	<p>振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務</p> <p>総投資主通知に係る報告に関する事務</p> <p>新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務</p> <p>振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務</p> <p>個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務</p> <p>特別口座の開設及び廃止に関する事務</p> <p>加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更並びに加入者情報の保管振替機構等への届出に関する事務</p> <p>振替法(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。))をいいます。以下同じです。)で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務</p> <p>投資口の併合・分割等に関する事務</p>
調査・証明料	<p>1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円</p> <p>2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円</p>	<p>振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動(振替、相続等)に関する調査資料の作成事務</p>
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

(ホ)特別口座管理人(みずほ信託銀行株式会社)の報酬

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度両当事者間で協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難しい事情が生じた場合は、随時両当事者間で協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

(特別口座管理事務手数料明細表)

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

(ヘ)一般事務受託者(税理士法人平成会計社)の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下のとおりです。

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

(ト)機関運営事務受託者への支払手数料

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

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

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

- b. 機関運営事務報酬は、3月、6月、9月、12月のそれぞれの末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下、本項(ト)において「計算期間」といいます。)毎に支払うものとし、本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適當となったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、合意により機関運営事務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c.に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関運営事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

(注)機関運営事務受託者については、平成26年7月1日付で株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに変更することを平成26年6月27日の役員会で決議しております。変更後の機関運営事務報酬は、役員会に係る事務が1期当たり90万円、投資主総会に係る事務が1回当たり20万円です。

会計監査人報酬(規約第36条)

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

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下にお問い合わせ下さい。

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部

東京都港区新橋六丁目16番12号

電話番号 03(5425)5600

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

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

投資口の発行及び上場に関する費用

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

分配金支払に関する費用(投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含みます。)

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

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

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、PM会社への報酬、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5)【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取り扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(イ)個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。したがって、分配金を受取る際に、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口(以下「本上場投資口」といいます。)の利益の分配(以下、「上場株式等の配当等」といいます。)については、以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主(発行済投資口総数の3%以上を保有)が1回に受ける配当金額が5万円超(6カ月決算換算)の場合には下記にかかわらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- () 上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%(所得税15%、住民税5%)となります(復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)。
- () 上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の制度を選択できます。
- () 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%(所得税15%、住民税5%)となります(復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)。
- () 上場株式等の配当等は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内に受け入れることを選択できます。
- () 平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座(租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本a.及び本c.において同じです。)内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定(租税特別措置法第37条の14第5項第2号に定めるものをいいます。以下、本a.及び本c.において同じです。)に係るもの(平成26年から平成35年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限り)ます。以下、本c.において同じです。)に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められませんが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- () その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額(前年以前に既に控除したものを除きます。)があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り、)から控除することができます。
- () 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額(上記()の適用を受けている場合には適用後の金額)は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- () 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる申告不要の選択が認められます。源泉徴収率は、20%(所得税15%、住民税5%)となります(平成49年12月31日までの間の譲渡等については、復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)。
- () 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- () 平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。
非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
非課税口座で譲渡損失が生じても、本c.()の配当所得の金額からの控除及び本c.()の配当等の額からの控除、並びに本c.()の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(口) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、源泉徴収率は15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税の額から控除されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

投資法人の税務

(イ)利益配当等の損金算入要件

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

- a. 金銭の分配の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超であること
- b. 他の法人(租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。)の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの(投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数又は一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人をいいます。)に該当していないこと
- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること

(ロ)不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、売買により取得した土地については、平成27年3月31日までは1.5%となります。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産(倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地は除きます。)に対する登録免許税の税率が特例により平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については、平成27年3月31日までに取得される場合に限り、3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成27年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人に対しては、平成27年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

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15期		第16期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	17,025	10.3	19,907	10.4
		3大都市圏	46,731	28.3	48,486	25.3
		政令指定都市等	12,142	7.4	16,937	8.8
	ファミリー	東京都心7区	11,266	6.8	11,214	5.9
		3大都市圏	28,688	17.4	39,144	20.4
		政令指定都市等	3,710	2.2	3,683	1.9
小計			119,564	72.5	139,373	72.8
不動産	ワンルーム	東京都心7区	6,306	3.8	6,282	3.3
		3大都市圏	10,413	6.3	10,874	5.7
		政令指定都市等	2,813	1.7	5,607	2.9
	ファミリー	東京都心7区	2,034	1.2	2,026	1.1
		3大都市圏	9,924	6.0	12,829	6.7
		政令指定都市等	347	0.2	343	0.2
小計			31,840	19.3	37,963	19.8
匿名組合出資持分(注4)			520	0.3	427	0.2
預金その他の資産			12,980	7.9	13,722	7.2
資産総額計			164,905	100.0	191,486	100.0

	第15期		第16期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額(注5)	78,605	47.7	96,028	50.1
純資産総額(注5)	86,299	52.3	95,458	49.9
資産総額	164,905	100.0	191,486	100.0

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

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減損・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、不動産または預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

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

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

上場金融商品 取引所	種類	銘柄	券面総額	簿価	時価 (注2)	利率	償還期限	投資比率 (注3)
東京証券 取引所	国債 証券	10年利付国債 (297回)	10,000 千円	9,472 千円	9,915 千円	0.0%	平成30年 12月20日	0.0%
-	匿名組合 出資持分	合同会社ジェイ・エ フ・エムを営業者と する匿名組合出資持 分(注4)	-	2,050 千円	2,050 千円	-	-	0.0%
-	匿名組合 出資持分	合同会社ジェイ・エ フ・エヌを営業者と する匿名組合出資持 分(注4)	-	195,028 千円	195,028 千円	-	-	0.1%
-	匿名組合 出資持分	合同会社ジェイ・エ フ・ティーを営業者 とする匿名組合出資 持分(注5)	-	230,000 千円	230,000 千円	-	-	0.1%

(注1) 第16期末現在、本投資法人の投資有価証券は上記4銘柄です。

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

(注3) 「投資比率」は、平成26年3月31日現在の資産総額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 運用資産は、期末現在ありません。

(注5) 運用資産は、「グランシス天満橋」及び「デイグラン鶴見」の不動産信託受益権です。

【投資不動産物件】

本投資法人は、平成26年3月31日現在、以下の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権(以下、本項において「運用資産」といいます。)を保有しています。

(イ)不動産の概要

運用資産の概要及び価格と投資比率は以下のとおりです。

(平成26年3月31日現在)

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 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	0.6	1,056	992	99.1
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	329	346	100.0
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	296	228	100.0
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	272	196	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	438	349	100.0
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.3	499	407	100.0
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	290	202	94.2
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.4	684	788	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	798	862	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドリー千歳	476	0.3	458	503	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.2	439	468	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	0.7	1,237	1,270	100.0
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.6	1,202	1,180	97.3
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	479	473	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	468	470	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	331	252	97.6
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.2	303	321	100.0
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.7	1,276	1,820	99.3
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	429	453	97.9
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.1	251	256	89.3
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	465	444	100.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	211	175	100.0
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	468	352	98.9
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	2.8	4,847	5,190	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.2	277	257	100.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	379	336	91.9
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	220	232	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	510	443	99.0
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュプリーム	563	0.3	538	434	97.4
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.3	642	540	100.0
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.4	734	582	92.7
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.3	556	500	98.2
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.5	959	753	100.0
0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.2	408	301	100.0	
0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.2	381	370	94.4	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.4	699	633	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.5	867	770	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.4	704	645	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.3	490	473	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田	215	0.1	209	245	100.0
	0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.6	1,030	1,080	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.4	695	630	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	616	676	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	470	482	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.2	316	313	100.0
	0-4-089	東京都心7区	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,010	0.6	1,043	1,070	100.0
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.4	780	953	98.3
	0-4-096	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,480	0.8	1,467	1,550	100.0
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.5	887	930	100.0
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	2.6	4,630	5,230	100.0
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.6	1,034	1,110	100.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	0.9	1,532	1,780	100.0
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	1.7	2,904	3,230	98.2
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.6	1,045	1,180	98.0
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.4	673	742	96.2
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.5	824	884	100.0
	0-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	0.8	1,450	1,640	99.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.6	996	1,130	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランス川崎	548	0.3	521	582	100.0
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	490	560	100.0
	0-4-120	東京都心7区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.2	2,200	2,520	98.1
	0-4-121	3大都市圏	ジョイスコート	3,010	1.7	3,068	3,400	99.1
	0-4-122	3大都市圏	アクトフォルム浅草	1,216	0.7	1,241	1,460	100.0
	0-4-125	東京都心7区	グランカーサ六本木	1,480	0.8	789	794	100.0
	0-4-126	東京都心7区	グランカーサ南青山	3,750	2.1	2,343	1,750	80.4
	0-4-127	東京都心7区	ストーリー神宮前	3,160	1.7	3,219	1,940	100.0
	0-4-129	東京都心7区	スペースシア新宿	2,525	1.4	2,582	2,940	98.4
	0-4-133	東京都心7区	リエトコート四谷	1,716	0.9	1,760	1,900	100.0
	0-4-134	東京都心7区	リエトコート元赤坂	1,095	0.6	1,123	1,250	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	461	513	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	624	460	100.0
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	303	260	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.3	591	512	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.6	1,046	1,010	99.2

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	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	350	336	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	352	353	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	468	541	100.0
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.3	564	487	98.5
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	590	565	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.4	662	617	100.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.3	520	516	96.3
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鷓の森	529	0.3	492	518	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	625	597	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	468	445	100.0
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	148	145	100.0
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	125	115	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.4	675	612	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	333	309	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.2	389	322	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.3	591	390	97.1
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	284	194	97.4
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s	285	0.2	275	217	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.1	231	181	100.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	182	140	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	208	181	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.4	688	673	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	323	269	95.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	307	236	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.6	1,007	818	100.0
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w	486	0.3	457	377	100.0
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w	690	0.4	640	569	98.5
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	444	370	100.0
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	177	146	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.3	2,169	2,010	99.5
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	475	446	96.8
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.4	762	744	100.0
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.5	815	836	96.8
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.4	677	703	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w	366	0.2	354	303	100.0
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.3	528	483	100.0
	0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.8	1,403	1,350	100.0
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	364	448	100.0
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	264	288	96.6

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	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.4	688	796	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	341	374	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	269	277	96.9
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.3	554	629	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.7	1,312	1,510	98.8
	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	1.4	2,644	2,580	99.6
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.7	1,129	1,120	99.3
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.6	981	1,030	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.4	2,362	2,170	98.7
	0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.8	1,618	1,570	99.4
	0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	2.6	4,905	4,960	94.5
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.3	607	704	98.4
	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	383	252	100.0
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.3	518	359	100.0
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	349	287	100.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	343	350	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	154	168	100.0
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.3	567	660	89.6
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.6	1,102	845	97.4
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.3	546	344	100.0
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	0.8	1,532	1,510	98.8
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.4	730	623	93.6
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.9	1,540	1,620	98.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.2	423	452	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.4	745	627	100.0
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.3	630	565	100.0
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	353	356	88.9
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.3	584	565	100.0
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	351	393	95.8
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	360	361	96.5
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.0	1,769	1,480	97.5
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.3	609	556	97.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.2	2,002	2,270	100.0
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	365	309	95.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.2	449	438	100.0
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.3	476	338	97.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.8	1,238	1,510	98.9
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	492	394	96.6
F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.4	683	577	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-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.2	326	291	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	1.7	3,211	2,180	95.4
	F-4-039	東京都心7区	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.7	1,291	1,230	96.9
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.6	1,229	1,230	94.6
	F-4-044	東京都心7区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.5	792	965	100.0
	F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.1	2,026	2,340	95.6
	F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.9	1,553	1,710	97.9
	F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラールサ広尾	3,560	2.0	3,390	3,640	94.7
	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	505	537	100.0
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.6	1,061	1,140	93.4
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	448	499	100.0
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.4	2,560	2,800	100.0
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.7	1,196	1,370	100.0
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.6	1,044	1,350	95.5
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	0.9	1,819	1,800	96.8
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.4	803	855	97.4
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.6	1,024	1,100	100.0
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.4	737	816	98.7
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.8	1,443	1,840	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.4	687	809	100.0
	F-4-064	3大都市圏	グラール上野	1,100	0.6	1,115	1,270	91.6
	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	3.1	5,749	5,900	94.3
	F-4-066	3大都市圏	リエトコート浅草橋	1,615	0.9	1,667	1,760	100.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.3	607	672	97.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	465	309	97.8
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.4	699	664	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	627	524	100.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.6	1,054	1,040	96.5
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.5	962	1,020	95.0
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	2.1	3,873	4,220	94.0
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	1.1	2,157	2,190	97.2
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.3	577	653	100.0
F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.0	1,764	1,610	98.6	
F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.2	397	416	95.5	
F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	453	454	100.0	
合計				181,961	100.0	177,337	177,955	98.2

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

(ロ)運用資産に係る賃貸状況の概要

運用資産に係る賃貸借の状況の概要は以下のとおりです。

a. 賃貸借状況の概要

テナントの総数 (注1)	総賃料収入 (年間賃料)の合計 (千円) (注2)	総賃貸面積の 合計(m ²) (X) (注3)	総賃貸可能面積 の合計(m ²) (Y) (注4)	全運用資産に 係る稼働率 (%) (X)/(Y) (注5)	敷金・保証金等 の合計(千円) (注6)
2	13,339,315	440,608.30	448,704.35	98.2	1,662,405

(注1)「テナントの総数」の欄には、全運用資産について、平成26年3月31日現在の、本投資法人及び不動産信託受託者と賃貸借契約(マスターリース契約)を締結しているテナント(マスターリース業者)の数の合計を記載しています。

(注2)「総賃料収入(年間賃料)の合計」の欄には、全運用資産に係る平成26年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。)を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。

(注3)「総賃貸面積の合計」の欄には、総賃貸可能面積の合計のうち、平成26年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づき賃貸に供されている面積の合計を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注4)「総賃貸可能面積の合計」の欄には、平成26年3月31日現在の全運用資産に係る建物の賃貸が可能となる床面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。また、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

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

第7期 (平成21年9月30日現在)	第8期 (平成22年3月31日現在)	第9期 (平成22年9月30日現在)	第10期 (平成23年3月31日現在)	第11期 (平成23年9月30日現在)
91.9%	95.2%	93.5%	96.4%	96.2%
第12期 (平成24年3月31日現在)	第13期 (平成24年9月30日現在)	第14期 (平成25年3月31日現在)	第15期 (平成25年9月30日現在)	第16期 (平成26年3月31日現在)
97.8%	97.1%	98.1%	97.7%	98.2%

(注6)「敷金・保証金等の合計」欄には、全運用資産に係る平成26年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく敷金(敷引きがある場合には敷引き後の金額)及び保証金の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

b. 主要な不動産の概要

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

c. 主要なテナントへの賃貸概要

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

(平成26年3月31日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
テナント名：合同会社日本賃貸住宅(特別目的会社)							
サテラ北34条	100,659	7,221	5,642.03	1.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
サテラ永山	44,935	6,516	2,904.83	0.7%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo北24条	25,122	1,459	1,279.89	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
フラットカレラ	20,724	1,512	971.15	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
s13w9 h+	35,724	2,690	1,836.38	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
s9w12 h+	42,540	3,091	2,246.01	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo南平岸	23,296	1,296	1,148.56	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
スカイヒルズN15	61,272	5,106	3,524.83	0.8%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
スカイヒルズ栄町	72,468	13,552	5,335.70	1.2%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ドミー千歳	48,978	20,750	2,239.00	0.5%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
スカイヒルズ高台	53,856	5,060	3,748.80	0.9%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
アルファタワー札幌 南4条	107,269	8,049	4,413.21	1.0%	平成34年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
クレジデンス札幌・ 南4条	84,608	8,367	3,483.61	0.8%	平成36年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo西下台町	45,393	-	2,304.00	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo上杉3丁目	44,568	3,949	1,517.81	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランメゾン七福	28,544	3,648	1,058.19	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リビングステージ東仙台	36,260	4,159	1,596.53	0.4%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ウエストパーク支倉	142,629	12,940	5,112.90	1.2%	平成34年 3月21日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo礎町	44,067	4,009	1,829.25	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo笹口	22,896	2,105	900.00	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo越谷	39,138	3,311	1,230.28	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
ジョイフル狭山	20,316	1,239	870.97	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ルミエール八王子	39,192	1,942	1,632.15	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo清澄	311,482	-	7,497.46	1.7%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ターキーズ田園調布第2	19,848	1,648	462.12	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo本千葉	34,654	3,350	1,750.43	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo横浜南	19,686	1,887	493.59	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
サイトピア	43,427	8,400	1,681.25	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
VISTAシュブリーム	30,924	2,627	870.08	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ジョイ尾山台	40,236	12,471	1,064.55	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo大塚	39,336	3,396	1,011.92	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo新座	42,492	2,619	1,237.50	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
東信松涛マンション	51,807	15,254	1,044.66	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ハーモニー上北沢	23,400	1,545	539.48	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo南浦和	26,071	3,902	684.76	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
レキシントン・スクエア 新宿御苑	72,542	8,327	1,383.59	0.3%	平成32年 3月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト日本橋本町	60,355	5,418	1,273.84	0.3%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	95,352	10,290	1,778.37	0.4%	平成34年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
六本木ライズハウス	61,296	7,137	1,242.23	0.3%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
T Kフラッツ渋谷	346,576	52,869	6,984.28	1.6%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	71,304	10,877	1,275.00	0.3%	平成34年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクトKALON 三ノ輪	121,812	11,905	3,075.70	0.7%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト東雲橋	217,764	27,077	4,829.66	1.1%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
プロスペクト門前仲町	76,164	8,259	1,754.66	0.4%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト荻窪	46,917	5,891	1,081.33	0.2%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
エクセリア池袋WEST	61,332	5,655	1,379.52	0.3%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト大森海岸	110,118	11,495	2,480.72	0.6%	平成35年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト武蔵新城	84,102	13,782	1,875.88	0.4%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
フレグランズ川崎	42,036	4,574	1,065.87	0.2%	平成36年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト中央林間	43,596	3,614	1,121.28	0.3%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ガーラプレイス新宿御苑	152,112	17,899	2,784.82	0.6%	平成33年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ジョイスコート	233,203	34,360	6,213.23	1.4%	平成33年 9月19日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
アクトフォルム浅草	91,308	22,273	2,220.17	0.5%	平成34年 2月21日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ六本木	57,780	10,442	1,407.63	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ南青山	91,656	25,944	1,497.54	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ストーリーア神宮前	122,294	17,011	2,071.60	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
スペースシア新宿	171,888	36,280	3,254.99	0.7%	平成34年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リエトコート四谷	115,848	15,511	2,397.81	0.5%	平成35年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リエトコート元赤坂	76,207	11,495	1,282.94	0.3%	平成35年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
wi Do金山正木	39,588	2,201	1,192.32	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
エクセルシオール栄	39,643	4,193	1,486.56	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
wi Do日比野	23,275	1,387	767.25	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
wi Do千代田	45,173	2,560	1,422.00	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
wi Do太閤通	82,899	5,244	3,102.55	0.7%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
wi Do金山	29,364	1,744	892.44	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
willDo金山沢下	30,572	1,468	970.80	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo勝川	44,820	2,917	1,548.80	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ステージア黄金	42,828	3,614	1,626.92	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo稲永	52,800	4,320	2,348.20	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo東別院	52,296	3,610	1,640.76	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo松原	40,802	2,818	1,294.80	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo四日市鶴の森	49,467	3,302	2,160.00	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo代官町	46,422	3,116	1,320.00	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo高畑	39,552	2,987	1,319.22	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ドーム高峯	20,364	1,466	915.96	0.2%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ドーム四ツ谷	17,160	1,354	765.87	0.2%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo市岡	49,845	1,950	1,682.06	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo海老江	25,350	1,014	763.63	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo今福西	27,960	2,264	1,040.41	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
メゾンフローラ	36,087	3,300	1,637.96	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ウィンドフォー南本町	23,652	2,648	901.72	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo新大阪 s	20,004	1,361	628.56	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランメール東淀川	16,308	819	585.30	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo深江南	13,884	859	561.64	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo大日	16,848	1,555	583.12	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo塚本	55,351	3,476	1,711.17	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo天満橋	21,314	1,366	644.10	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
willDo堺筋本町	21,756	1,299	740.28	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo谷町	64,140	3,989	1,927.80	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo難波w	34,495	867	1,146.51	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo難波w	50,124	1,081	1,674.15	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
是空弁天	32,088	1,605	1,092.49	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo鶴見諸口	14,005	1,269	571.20	0.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo浜崎通	170,952	10,554	5,857.11	1.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo南森町	33,330	1,934	995.25	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo松屋町	57,324	3,264	1,865.64	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo新大阪	61,177	3,853	1,657.68	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo三宮イースト	55,185	3,080	1,760.15	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo上新庄 wI	25,627	1,233	912.95	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo九条	43,976	1,950	1,260.36	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
アプレスト新大阪	172,380	54,613	2,984.64	0.7%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
アプレスト桜川	35,904	2,779	1,009.92	0.2%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト美章園	22,647	4,142	870.66	0.2%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト中之島	58,572	3,294	1,615.05	0.4%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト豊中服部	30,096	3,000	981.12	0.2%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト下鴨	21,464	1,753	654.51	0.1%	平成33年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト河原町五条	49,436	3,404	1,523.12	0.3%	平成33年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランシス江坂	107,648	8,008	2,591.88	0.6%	平成33年 3月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
セレニテ甲子園	185,258	17,180	5,590.59	1.3%	平成35年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
willDo岡山駅西口	92,384	12,650	3,767.10	0.9%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo岡山大供	83,862	10,037	3,446.94	0.8%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo中洲	175,222	2,792	5,685.04	1.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ルネッサンス21博多	111,996	4,970	3,986.58	0.9%	平成35年 10月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランパーク天神	354,827	11,916	13,513.15	3.1%	平成36年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
パレドール円山	90,041	10,690	4,563.88	1.0%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ロイヤルガーデン 森林公園	35,216	3,389	2,051.07	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グリーンパーク小松島	42,649	3,683	2,989.02	0.7%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ダイアパレス泉崎	33,204	2,685	2,060.77	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo高砂	31,455	2,634	1,623.68	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リビングステージ南仙台	23,596	3,318	1,330.83	0.3%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
高砂関式番館	57,953	15,324	2,990.82	0.7%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
アークハイム新潟	108,336	11,990	6,765.19	1.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ジョアンナマンション	48,636	3,665	4,066.20	0.9%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
人間駅前ビル	121,274	59,920	4,307.58	1.0%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
人間駅前第二ビル	51,289	11,977	3,363.56	0.8%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
セレーノ大宮	130,636	11,001	6,578.08	1.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
すずらん館	34,491	5,382	1,160.80	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ボヌール常盤	56,464	6,899	1,951.89	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロフィットリンク 竹ノ塚	49,457	4,213	2,431.33	0.6%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ドリームハイツ	24,420	5,321	978.66	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グリーンヒルズ飛鳥山	43,504	3,941	1,477.38	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
王子ハイツ	30,044	8,514	945.21	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
阪上ロイヤルハイツ第二	30,960	3,740	1,132.14	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
wilDo等々力	91,593	28,635	2,361.54	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
シェモア桜ヶ丘	46,368	28,562	1,861.89	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リーベスト西千葉	204,672	27,083	11,060.14	2.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
コリンヌ津田沼	25,260	422	1,364.01	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
茅ヶ崎ダイカンプラザ	39,344	5,397	1,838.43	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ウィンベルコーラス 平塚第13	30,888	2,180	1,487.35	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リーベスト東中山	130,980	21,126	5,942.72	1.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
MGA金町	29,826	3,249	1,471.05	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グリーンヒルズ芦花	42,564	4,566	1,199.95	0.3%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ロフティー平井	25,008	2,526	939.95	0.2%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
コロネード春日	149,215	32,235	4,144.32	0.9%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
THEパームス代々木上原 コスモテラス	78,542	9,397	1,749.33	0.4%	平成32年 3月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
サンテラス代々木上原	76,554	14,018	1,668.74	0.4%	平成32年 3月24日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト日本橋 小網町	60,135	8,027	1,364.02	0.3%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
パークテラス恵比寿	131,520	26,653	2,635.20	0.6%	平成34年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト道玄坂	104,664	13,638	2,038.81	0.5%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト・グラース 広尾	215,736	39,154	3,656.23	0.8%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト初台	37,776	3,222	817.43	0.2%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト西巣鴨	72,123	10,013	1,926.74	0.4%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト町屋	36,414	5,836	1,177.71	0.3%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
プロスペクト清澄庭園	184,836	22,316	5,601.46	1.3%	平成34年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト森下	90,972	9,862	2,399.23	0.5%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト恩賜公園	81,756	13,087	1,980.09	0.4%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
BELNOS34	156,653	35,699	5,158.48	1.2%	平成34年 8月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
SKレジデンス	63,621	17,483	1,581.80	0.4%	平成35年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
エンゼルハイム西六郷 第2	90,785	12,293	2,776.64	0.6%	平成34年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
デйм橋本	77,460	8,461	3,093.08	0.7%	平成34年 9月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト川崎	118,260	18,970	3,404.96	0.8%	平成33年 6月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト浦和常盤	61,648	9,372	2,263.20	0.5%	平成36年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グラナ上野	76,584	12,862	1,967.16	0.4%	平成33年 9月19日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	411,641	58,915	12,804.45	2.9%	平成35年 11月30日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リエトコート浅草橋	112,230	16,289	2,632.94	0.6%	平成35年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo伝馬町	52,441	3,593	2,120.65	0.5%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グレースマンション藤	37,113	4,424	2,882.52	0.7%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ステラートシティ桜山	52,366	4,692	1,914.07	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo黒川	45,990	3,359	1,933.37	0.4%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ代官町	109,641	17,723	5,752.76	1.3%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ御器所	106,122	14,887	4,935.09	1.1%	平成33年 5月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
リエトコート丸の内	296,248	42,151	8,786.07	2.0%	平成35年 12月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
グランカーサ上前津	155,063	25,410	5,217.18	1.2%	平成36年 1月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
willDo西明石	66,532	4,745	4,703.40	1.1%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
ラ・ヴィータ日本橋	126,511	8,535	4,583.58	1.0%	平成31年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積 に占める 割合(注4)	契約 満了日	契約更改の方法	備考
クラウンハイム西田辺	34,834	2,330	1,466.89	0.3%	平成33年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
プロスペクト桂	37,278	3,798	1,796.59	0.4%	平成33年 3月31日	期間満了日の3か月前までに意思表示 なき場合は同条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様。	
主要なテナントの合計	12,980,318	1,638,405	431,321.84	97.9%	-	-	-
合計	13,339,315	1,662,405	440,608.30	100.0%	-	-	-

(注1)「年間賃料」は、平成26年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等の附属施設の使用料を含みます。)を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の計算において、当該免除期間は考慮していません。

(注2)「敷金・保証金」は、平成26年3月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づく敷金(敷引きがある場合には敷引き後の金額)及び保証金の残高の合計額を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、上記のテナントを賃借人として平成26年3月31日現在効力を有する賃貸借契約に基づきますが、算出の基準となる賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注4)「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産又は信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(八)個別資産の概要

本投資法人が平成26年3月31日現在保有する運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の頁に記載した表にまとめた通りであり、記載事項に関する説明は以下の通りです。

a. 物件特性に関する説明

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

b. 所在地、土地、建物に関する説明

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

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

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

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

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

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

・建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。

・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づき、以下の略称により記載しています。

RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造

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

・「賃貸可能面積」は、平成26年3月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

・「賃貸可能戸数」は、平成26年3月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。

・建物の「建築年月日」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。

c. 受託者に関する説明

「受託者」は、平成26年3月31日現在における信託受託者を記載しています。平成26年3月31日現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産については「-」と記載しています。

d. 取得価格に関する説明

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

e. PM会社

「PM会社」は、本書の日付現在におけるPM会社を記載しています。

f. マスターリース会社、マスターリース種別に関する説明

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

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

g. 特記事項

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

物件番号：0-1-001 物件の名称：サテラ北34条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目120番66、北三十四条西六丁目120番69	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域 第2種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	1,133
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	面積	3,398.25㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60% 200%/60%		
建物	建築時期	平成6年9月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	181
	延床面積	6,859.56㎡	賃貸可能面積	5,691.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	100,659
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	7,221	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	99.1%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年11月16日	
		鑑定評価額	1,172	
(A) 賃貸事業収益 小計	51,288	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	49,917	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,371	鑑定評価額	992	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,431			
物件管理等委託費	4,466			
公租公課	4,080			
水道光熱費	950			
修繕費	4,173			
保険料	209			
営業広告費等	1,285			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,177			
減価償却費	9,337			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,856			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北34条」駅から徒歩約3分に位置します。北区には、JR学園都市線や近隣幹線道路である石狩街道を運行している路線バスもあり、交通施設に恵まれています。札幌駅北口の再開発事業によってIT関連企業を中心とした進出意欲が高まり、単身社会人の需要があるだけでなく、交通等の利便性を指向する高齢者ニーズに対応した住居エリアとしても注目されています。周辺には、ショッピングセンターや飲食店等の生活利便施設も多くあります。また、札幌市内には大学が多数あり、札幌市内の地下鉄・市電・バスの交通網による移動アクセスの良さから、学生の需要も見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-004 物件の名称：サテラ永山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道旭川市永山二条二十二丁目 2番9号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道旭川市永山二条二十二丁目144番	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成18年6月22日
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	取得価格(百万円)	342
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	面積	2,372.24㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成9年2月19日 平成8年3月14日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	79
	延床面積	3,422.59㎡ 166.75㎡	賃貸可能面積	2,904.83㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建 S亜鉛メッキ鋼板葺平家建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,935
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,516	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	357	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,654	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	21,364	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,289	鑑定評価額	346	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,593			
物件管理等委託費	1,939			
公租公課	1,902			
水道光熱費	1,495			
修繕費	1,140			
保険料	102			
営業広告費等	313			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	152			
減価償却費	3,797			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,061			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR宗谷本線「永山」駅から徒歩約7分に位置します。「永山」駅は、快速列車の停車駅であり、北海道上川支庁合同庁舎や旭川大学の利用駅です。旭川までは宗谷本線で2駅約15分と交通利便性も良く、学生その他、旭川へ通勤する単身社会人の需要も見込まれます。周辺には、大きな建物が無いため陽当たりも良好です。また、敷地内には駐車場を48台分確保しています。居室構成は、1DKを中心とした単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-032 物件の名称：willDo北24条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目 3番16号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目 22番159	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	330.57㎡	取得価格(百万円)	316
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデン シャル・ウェアハウス1号
建物	建築時期	平成18年2月27日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	1,477.53㎡	賃貸可能面積	1,279.89㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,122
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,459	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年2月1日	
		鑑定評価額	316	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,546	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	12,114	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	432	鑑定評価額	228	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,831			
物件管理等委託費	906			
公租公課	1,062			
水道光熱費	462			
修繕費	1,419			
保険料	40			
営業広告費等	548			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	133			
減価償却費	3,508			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,715			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北24条」駅から徒歩約5分に位置します。北海道中心地である「さっぽろ」駅まで約5分とアクセスも良好です。周辺には、商業、サービス業、飲食業が集積していることに加え、行政機関やコンベンション施設も立地しており、北区の中心的な位置付けになっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-033 物件の名称：フラットカラ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南九条西五丁目 1番6号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南九条西五丁目 285番27	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	312.85㎡	取得価格(百万円)	290
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス6号
	建築時期	平成13年12月7日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	1,158.34㎡	賃貸可能面積	971.15㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,724
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,512	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年2月1日	
		鑑定評価額	290	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,329	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	10,099	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	230	鑑定評価額	196	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,359			
物件管理等委託費	871			
公租公課	863			
水道光熱費	263			
修繕費	418			
保険料	27			
営業広告費等	213			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	190			
減価償却費	3,511			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,969			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約4分に位置します。「中島公園」駅から北海道の商業・生活の中心地である「大通」駅まで約3分、札幌最大の繁華街を有する「すすきの」駅まで約1分と中心地に近接しているため、生活利便性・交通便利性に優れています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-034 物件の名称：s13w9 h+

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目 1番5号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目 720番1	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	463
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス6号
	面積	668.33㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年1月31日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	2,145.82㎡	賃貸可能面積	1,836.38㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	35,724
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,690	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年2月1日	
		鑑定評価額	463	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,499	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	17,239	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	260	鑑定評価額	349	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,872			
物件管理等委託費	1,230			
公租公課	1,599			
水道光熱費	953			
修繕費	977			
保険料	56			
営業広告費等	470			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	198			
減価償却費	4,636			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,626			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市電「行啓通」駅から徒歩約5分に位置します。市内の中心商業地のひとつである札幌市電「すすきの」停(札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅の乗換え電停)まで乗車約9分と交通至便な立地特性から、近年の都心回帰傾向と相俟ってマンションの継続的な新規供給があるエリアです。周辺には、戸建住宅とマンション等が混在する住宅地域が広がっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号: 0-1-035 物件の名称: s9w12 h+

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目 2番26号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目 786番3	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	533
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス6号
	面積	778.57㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年10月27日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	55
	延床面積	2,668.97㎡	賃貸可能面積	2,246.01㎡
	構造/階数	RC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,540
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,091	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年2月1日	
		鑑定評価額	533	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,696	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,210	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	486	鑑定評価額	407	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,159			
物件管理等委託費	1,416			
公租公課	2,000			
水道光熱費	1,026			
修繕費	1,072			
保険料	70			
営業広告費等	800			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	235			
減価償却費	5,787			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,536			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市電「西線9条旭山公園通」駅から徒歩約6分に位置します。札幌市電を利用することにより札幌の商業地である札幌市電「西4丁目」停(札幌市営地下鉄東西線・南北線「大通」駅の乗換え駅)まで乗車約13分と中心部へのアクセスも良好です。周辺には、西屯田通り沿いに中高層のマンションや事業所等が建ち並んでいる地域が広がっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
隣地所有者の所在を確認できないため、本物件土地と当該隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号：0-1-036 物件の名称：willDo南平岸

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目 2番34号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目 13番1	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	315
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス1号
	面積	419.85㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成18年3月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	1,667.84㎡	賃貸可能面積	1,218.96㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,296
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,296	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	94.2%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年2月1日	
		鑑定評価額	315	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,589	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	11,957	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	632	鑑定評価額	202	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,066			
物件管理等委託費	905			
公租公課	1,204			
水道光熱費	651			
修繕費	1,925			
保険料	41			
営業広告費等	516			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	204			
減価償却費	3,867			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,523			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「南平岸」駅から徒歩約12分に位置します。周辺には、幹線沿いにロードサイド型店舗、大型医療機関等が建ち並び、その背後は戸建住宅、マンション等が混在する住宅地域です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-090 物件の名称：スカイヒルズN15

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市北区北十五条西三丁目 2番14号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市北区北十五条西三丁目 21番319	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	1,232.73㎡	取得価格(百万円)	712
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成12年3月2日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	111
	延床面積	4,754.86㎡	賃貸可能面積	3,524.83㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	61,272
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,106	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	712	
(A) 賃貸事業収益 小計	32,101	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	32,076	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	25	鑑定評価額	788	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,750			
物件管理等委託費	500			
公租公課	3,563			
水道光熱費	3			
修繕費	373			
保険料	148			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	4,161			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,351			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅より徒歩約4分に位置します。同駅より「さっぽろ」駅までは約3分、本物件よりJR「札幌」駅までは徒歩約13分と利便性の高い立地に存します。周辺には、北海道大学や北海道大学病院等の関連施設があり環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-1-091 物件の名称：スカイヒルズ栄町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 北海道千歳市栄町四丁目19番1号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 北海道千歳市栄町四丁目19番1	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	第2種住居地域	特定資産の種類	
	取得年月日		信託受益権	
	取得価格(百万円)		平成22年7月1日	
	所有形態	所有権	前所有者	
	面積	4,189.97㎡(注1)		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%			
建物	建築時期	平成14年2月21日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	134(注2)
	延床面積	6,775.39㎡	賃貸可能面積	5,335.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	72,468
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,552	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注3)			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	832	
(A) 賃貸事業収益 小計	37,854	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	37,854	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	-	鑑定評価額	862	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,490			
物件管理等委託費	500			
公租公課	4,220			
水道光熱費	-			
修繕費	574			
保険料	194			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	5,001			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,363			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約10分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は、賃貸マンションが多い住宅地域で、大型ショッピングセンターもあり、生活環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

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

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

物件番号：0-1-092 物件の名称：ドリー千歳

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 北海道千歳市高台二丁目5番10号		タイプ	ワンルーム
	(地番) 北海道千歳市高台二丁目55番他		エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成22年7月1日
	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	476
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	1,796.60㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成11年3月8日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	寄宿舎	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	110(注1)
	延床面積	3,383.02㎡	賃貸可能面積	2,239.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	48,978
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	20,750
信託期間満了日	平成29年5月31日		期末稼働率(%)	100.0%
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注2)			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	476
(A) 賃貸事業収益 小計	25,653		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃賃料収入	25,353		価格時点	平成26年3月31日
その他収入	300		鑑定評価額	503
(B) 賃貸事業費用 小計	6,818			
物件管理等委託費	500			
公租公課	2,172			
水道光熱費	-			
修繕費	275			
保険料	110			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	2,760			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,834			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約14分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺は、戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域で、生活環境も良好です。また、周辺エリアには教育施設も存します。居室構成は、1Rを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

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

物件番号：0-1-093 物件の名称：スカイヒルズ高台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 北海道千歳市高台四丁目1番6号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 北海道千歳市高台四丁目1番	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日	
	取得価格(百万円)	448		
	所有形態	所有権		
	面積	2,401.78㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成4年1月28日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	120
	延床面積	4,712.47㎡	賃貸可能面積	3,748.80㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	53,856
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,060	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	448	
(A) 賃貸事業収益 小計	28,808	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	27,906	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	902	鑑定評価額	468	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,421			
物件管理等委託費	2,134			
公租公課	2,804			
水道光熱費	1,019			
修繕費	1,987			
保険料	152			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	659			
減価償却費	3,664			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,386			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR千歳線「千歳」駅より徒歩約14分に位置します。同駅より「新千歳空港」駅へJR線で約7分と北海道の主要空港である新千歳空港へ至近のエリアにあります。周辺には、戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在する住宅地域が広がっており、生活環境も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-1-128 物件の名称：アルファタワー札幌南4条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南4条東三丁目17番地3(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南4条東三丁目17番3	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成24年8月31日
	面積	913.51㎡	取得価格(百万円)	1,185
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	アルファコート株式会社
	建築時期	平成21年4月15日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	100
	延床面積	5,677.20㎡	賃貸可能面積	4,413.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	107,269
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,049	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成24年7月1日	
		鑑定評価額	1,230	
(A) 賃貸事業収益 小計	54,059	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	51,536	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,523	鑑定評価額	1,270	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,396			
物件管理等委託費	3,043			
公租公課	2,876			
水道光熱費	2,293			
修繕費	2,958			
保険料	158			
営業広告費等	1,220			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	125			
減価償却費	13,720			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,663			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅より徒歩約6分に位置します。オフィスビルや商業施設の集積する「さっぽろ」駅まで地下鉄で2駅、「大通」駅まで1駅と、アクセスにも優れています。四季を通じイベントが開催される大通公園や、新たに整備され「憩いの場」となった創成川公園、花火大会が開催される豊平川にも近く、住環境も良好です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-1-132 物件の名称：クレジデンス札幌・南4条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南四条東二丁目18番地1(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	北海道札幌市中央区南四条東二丁目18番1	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成25年11月29日
	面積	622.68㎡	取得価格(百万円)	1,140
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%	前所有者	(注)
	建築時期	平成19年9月1日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	店舗・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	99
	延床面積	4,387.53㎡	賃貸可能面積	3,581.86㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	84,608
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,367	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	97.3%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年11月29日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年10月1日	
		鑑定評価額	1,180	
(A) 賃貸事業収益 小計	29,455	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	28,535	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	920	鑑定評価額	1,180	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,820			
物件管理等委託費	1,450			
公租公課	-			
水道光熱費	874			
修繕費	1,105			
保険料	78			
営業広告費等	289			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	120			
減価償却費	10,900			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,635			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から距離約300m、徒歩約4分、札幌市営地下鉄東西線・南北線・東豊線「大通」駅から距離約390m、徒歩約5分に位置します。オフィスビルや商業施設の集積する「さっぽろ」駅まで地下鉄で1駅と、中心部へのアクセスにも優れています。四季を通じイベントが開催される大通公園や、新たに整備され「憩いの場」となった創成川公園、花火大会が開催される豊平川にも近く、住環境も良好です。居室構成は、1Kと1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-2-037 物件の名称：willDo西下台町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	岩手県盛岡市西下台町16番32号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	岩手県盛岡市西下台町40番1、40番2、41番13、40番4・38番7(公衆用道路)	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	512
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号
	面積	1,546.86㎡(注1)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成18年5月23日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	76
	延床面積	2,508.35㎡	賃貸可能面積	2,304.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	45,393
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注2)			
P M会社	株式会社パーシティハウス			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	512	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,289	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	22,696	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	592	鑑定評価額	473	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,516			
物件管理等委託費	604			
公租公課	1,814			
水道光熱費	691			
修繕費	19			
保険料	67			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	5,569			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,772			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、岩手県交通「館坂橋」バス停から徒歩約10分に位置します。周辺には、岩手大学の広大な敷地があり、岩手大学の学生をターゲットとしたマンションやアパートが多く見られます。また近くに大型商業施設があり生活利便性の高い住宅地となっています。居室構成は、1Rを中心とした主に学生及び単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注1) 本物件土地の一部(約103㎡)が道路として使用されています。

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

物件番号: 0-2-054 物件の名称: willDo上杉3丁目

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目2番5	特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成19年6月28日
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	取得価格(百万円)	506
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社Rブリッジ
	面積	839.87㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/80%		
建物	建築時期	平成19年3月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	延床面積	1,594.43㎡	賃貸可能面積	1,517.81㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,568
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,949	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年5月15日	
		鑑定評価額	506	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,791	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	22,157	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	634	鑑定評価額	470	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,238			
物件管理等委託費	1,282			
公租公課	1,664			
水道光熱費	380			
修繕費	643			
保険料	53			
営業広告費等	443			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	325			
減価償却費	5,695			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,553			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下南北線「勾当台公園」駅から徒歩約8分に位置します。仙台市中心部に位置した立地から、最寄駅である「勾当台公園」駅より「仙台」駅まで約3分で移動できるなど、市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好です。周辺には、都市型商住混在地域が広がっており、マンション、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ地域になっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件番号：0-2-065 物件の名称：グランメゾン七福

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目 20番6号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成19年11月7日
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	342
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス8号
	面積	832.21㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成11年2月26日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	38
	延床面積	1,183.59㎡	賃貸可能面積	1,083.70㎡
	構造/階数	SRC亜鉛メッキ鋼板葺・ 陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	28,544
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,648	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	97.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年9月1日	
		鑑定評価額	342	
(A) 賃貸事業収益 小計	14,871	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	14,121	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	750	鑑定評価額	252	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,208			
物件管理等委託費	995			
公租公課	903			
水道光熱費	729			
修繕費	370			
保険料	37			
営業広告費等	321			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	174			
減価償却費	2,926			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,663			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「富沢」駅から徒歩約7分に位置します。最寄駅より仙台市の中心商業地である「仙台」駅まで所要時間約12分と近接していることなどから、中心部へのアクセスも良好にです。周辺には、大型商業施設があり、生活利便性の高い住宅地となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-2-094 物件の名称：リビングステージ東仙台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 宮城県仙台市宮城野区新田二丁目3番4	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	共同住宅	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	904.00㎡	取得価格(百万円)	317
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成8年7月11日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	1,679.80㎡	賃貸可能面積	1,596.53㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,260
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,159	
信託期間満了日	平成32年3月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	317	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,357	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	17,941	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,415	鑑定評価額	321	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,555			
物件管理等委託費	1,093			
公租公課	1,058			
水道光熱費	984			
修繕費	1,039			
保険料	48			
営業広告費等	388			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	147			
減価償却費	2,294			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,801			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東北本線「東仙台」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅より仙台市の中心商業地である「仙台」駅まで所要時間約6分という立地の良さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。周辺には、仙台市中心市街地へ通勤するサラリーマンのベッドタウンとして成熟した地域があります。居室構成は、2Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-2-123 物件の名称：ウエストパーク支倉

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区支倉町2番50号	タイプ	ワンルーム
			エリア	政令指定都市等
	(地番)	宮城県仙台市青葉区支倉町144番2	特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成24年3月22日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,240
	所有形態	所有権	前所有者	(注)
	面積	1,375.30㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年3月7日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	138
	延床面積	5,503.02㎡	賃貸可能面積	5,150.62㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	142,629
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	12,940	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	99.3%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成24年1月20日	
		鑑定評価額	1,410	
(A) 賃貸事業収益 小計	70,959	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	68,567	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,391	鑑定評価額	1,820	
(B) 賃貸事業費用 小計	30,055			
物件管理等委託費	3,096			
公租公課	4,472			
水道光熱費	862			
修繕費	4,701			
保険料	156			
営業広告費等	2,682			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	2,723			
減価償却費	11,360			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	40,904			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩約12分に位置します。最寄駅より仙台中心部へ約4分程度と良好なアクセスを有し、生活利便性に変優れた物件です。周辺には、東北大学病院や宮城県知事公館、西公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。また、「仙台七夕花火祭」など祭りの会場ともなっている広瀬川や、「みちのくYOSAKOIまつり」が行われる定禅寺通りにも近接しております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-3-079 物件の名称：willDo礎町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番地1(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番1、2269番5	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年12月14日
	面積	659.45㎡	取得価格(百万円)	462
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス8号
建物	建築時期	平成19年2月19日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	2,174.07㎡	賃貸可能面積	1,868.64㎡
構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,067	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,009	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	97.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	信濃土地株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年12月1日	
		鑑定評価額	469	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,259	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	21,590	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	668	鑑定評価額	453	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,452			
物件管理等委託費	1,411			
公租公課	1,964			
水道光熱費	292			
修繕費	1,102			
保険料	64			
営業広告費等	374			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	845			
減価償却費	5,647			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,806			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR信越本線「新潟」駅から徒歩約19分に位置します。新潟市内の主要な交通機関であるバス路線の「礎町」バス停が徒歩約6分の位置にあり、バスで7～20時の間、2～6分の運行間隔で「新潟」駅までアクセスできるなど交通利便性の高い地域です。商業中心地である古町エリアや万代シティエリアは800m～1.5km圏内にあり、古町エリア及び「新潟」駅周辺エリア勤務の社会人の需要に応じられる物件となっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-3-080 物件の名称: willDo笹口

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14 (住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番14	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年12月14日
	面積	284.00㎡	取得価格(百万円)	266
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
建物	建築時期	平成19年2月21日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	1,055.84㎡	賃貸可能面積	1,008.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	22,896
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,105	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	89.3%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	信濃土地株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年12月1日	
		鑑定評価額	266	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,896	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	12,441	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	455	鑑定評価額	256	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,338			
物件管理等委託費	950			
公租公課	1,043			
水道光熱費	182			
修繕費	576			
保険料	33			
営業広告費等	202			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	597			
減価償却費	3,001			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,557			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR信越本線「新潟」駅から徒歩約10分に位置します。新潟市内の主要な交通機関であるバス路線の「笹口」バス停から徒歩約2分に位置します。周辺の商業施設は、けやき通り沿いに飲食店等が集まり、ディスカウントストアや大型書店も進出するなど、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。新潟市の中心地近接性などから、駅周辺に集積された企業勤務者や大学・専門学校生の需要に適した物件となっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-4-005 物件の名称: willDo越谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 埼玉県越谷市弥生町11番13号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 埼玉県越谷市弥生町815番22、821番5、822番5、822番6	エリア	3大都市圏	
		特定資産の種類	信託受益権	
土地	取得年月日	取得価格(百万円)	平成17年12月15日	
	用途地域	商業地域	499	
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	面積	516.40㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成17年4月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	延床面積	1,403.70㎡	賃貸可能面積	1,230.28㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,138
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,311	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	516	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,779	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	18,990	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	788	鑑定評価額	444	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,695			
物件管理等委託費	1,577			
公租公課	999			
水道光熱費	561			
修繕費	809			
保険料	52			
営業広告費等	572			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	108			
減価償却費	4,314			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,083			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東武スカイツリーライン「越谷」駅から徒歩約3分に位置します。東武スカイツリーラインは、東京メトロ半蔵門線との直通運転により「渋谷」駅までのアクセスが可能で交通利便性が良好です。周辺は、一般戸建住宅、共同住宅及び店舗等が混在し、かつて日光街道の宿場町として発展した地域で、現在も商業施設や銀行等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。オートロック設備を備え防災・防犯・内装設備が充実していることもあり、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の北西側道路は、昭和62年11月24日に計画決定を受けた都市計画道路です(事業開始時期は未定です。)。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約8m後退する予定です。</p>				

物件番号：0-4-006 物件の名称：ジョイフル狭山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 埼玉県狭山市入間川二丁目2679番1、2679番7、2679番9	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第1種住居地域	取得年月日	平成17年12月15日	
	取得価格(百万円)	216		
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード1
	面積	620.75㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%			
建物	建築時期	平成3年7月29日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	1,046.61㎡	賃貸可能面積	870.97㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,316
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,239	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	223	
(A) 賃貸事業収益 小計	11,174	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	10,038	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,136	鑑定評価額	175	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,417			
物件管理等委託費	1,059			
公租公課	576			
水道光熱費	355			
修繕費	823			
保険料	31			
営業広告費等	500			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	83			
減価償却費	2,235			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,757			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、西武新宿線「狭山市」駅から徒歩約6分に位置します。駅周辺は、旧来からの商業地域として、銀行や商業施設が集積し、複合公益施設「スカイテラス」もあり、生活利便性が高い地域です。また、オートロックシステムや、マンション内にコインランドリーを設置しているなど、周辺地域において希少性の高い賃貸マンションとなっており、安定した需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-007 物件の名称：ルミエール八王子

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都八王子市小比企町519番1	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都八王子市小比企町519番1、517番3(公衆用道路)	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成17年12月15日
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	480
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード1
	面積	1,595.42㎡(注)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	昭和61年3月14日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	94
	延床面積	2,254.89㎡	賃貸可能面積	1,649.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,192
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,942	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	98.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	494	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,182	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	17,902	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,279	鑑定評価額	352	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,311			
物件管理等委託費	2,564			
公租公課	1,282			
水道光熱費	2,344			
修繕費	1,754			
保険料	70			
営業広告費等	1,012			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	185			
減価償却費	4,346			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,870			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王高尾線「山田」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、閑静な住宅地が広がり、低層住宅及び賃貸共同住宅が混在している地域です。八王子市内には約20校の大学があり、閑静な学習環境を求める大学生の需要の高い地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約44㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-008 物件の名称：willDo清澄

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都江東区清澄一丁目2番24号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区清澄一丁目8番5	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年6月22日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	5,024
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	面積	2,775.96㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成17年12月26日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	200
	延床面積	9,948.90㎡	賃貸可能面積	7,497.46㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	311,482
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年4月1日	
		鑑定評価額	5,260	
(A) 賃貸事業収益 小計	156,881	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	155,440	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,441	鑑定評価額	5,190	
(B) 賃貸事業費用 小計	57,780			
物件管理等委託費	8,546			
公租公課	8,462			
水道光熱費	2,086			
修繕費	5,831			
保険料	318			
営業広告費等	-			
信託報酬	1,500			
その他賃貸事業費用	415			
減価償却費	30,620			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	99,101			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置します。また、東京メトロ東西線「門前仲町」駅までも徒歩約14分に位置し、交通利便性は良好です。周辺には、同駅の西方の高層住宅を中心に配送センター・事務所・工場等も混在する地域があります。従来は倉庫・工場用地としての利用が中心の地域でしたが、都心へのアクセスが良好なことから共同住宅を中心とする地域へと移行する過程にあります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-4-009

物件の名称：ターキーズ田園調布第2

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都大田区田園調布本町57番8号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都大田区田園調布本町155番10、155番11	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	準住居地域	取得価格(百万円)	281
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード4
	面積	248.88㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成元年2月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	491.78㎡	賃貸可能面積	462.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	19,848
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,648	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	287	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,047	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	9,376	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	671	鑑定評価額	257	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,073			
物件管理等委託費	898			
公租公課	368			
水道光熱費	131			
修繕費	1,134			
保険料	18			
営業広告費等	340			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,430			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,974			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東急池上線「御嶽山」駅から徒歩約4分に位置します。東急池上線沿線は、良好な住環境の住宅が数多く存在しており、人気の高いエリアの一角です。また、「渋谷」駅を中心に東急電鉄各線の乗り換えアクセスが良好なため、単身社会人の需要が見込まれます。大田区の東急電鉄沿線には大学や専門学校が多く存在することから、学生の需要も見込まれます。周辺には、大型スーパー及び商店街があり、交通・生活ともに利便性は良好です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-010 物件の名称：willDo本千葉

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	千葉県千葉市中央区長洲一丁目53番3	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成18年6月22日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	379
	所有形態	所有権(敷地権)	前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	面積	545.94㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成2年10月29日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	居宅・店舗・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,201.20㎡	賃貸可能面積	1,903.82㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	34,654
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,350	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	91.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	406	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,541	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	18,163	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,377	鑑定評価額	336	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,732			
物件管理等委託費	1,976			
公租公課	1,640			
水道光熱費	1,083			
修繕費	442			
保険料	69			
営業広告費等	271			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	25			
減価償却費	4,222			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,808			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR外房線「本千葉」駅から徒歩約1分に位置します。「本千葉」駅の北側に千葉県庁等の行政施設がある千葉の中心部に位置しています。周辺には千葉大学があり、社会人の他に学生の需要も多く見込まれます。さらに、駅前通りの立地であることから飲食店や商業施設が充実しており、交通利便性と生活利便性ととも良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-4-011 物件の名称: willDo横浜南

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番地9	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	196.95㎡	取得価格(百万円)	233
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	有限会社TENRANZAN
	建築時期	平成14年2月5日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	641.86㎡	賃貸可能面積	493.59㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	19,686
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,887	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	242	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,267	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	9,645	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	622	鑑定評価額	232	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,274			
物件管理等委託費	926			
公租公課	641			
水道光熱費	290			
修繕費	605			
保険料	25			
営業広告費等	372			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	104			
減価償却費	2,309			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,993			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩約5分に位置します。同駅から横浜の中心地、関内までは約5分と交通利便性に優れています。周辺には、関内から続くショッピングモールが徒歩圏内にあり、生活利便性が良好な地域です。また、小型犬・猫等のペットの飼育も可能であることから幅広いテナントの需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-012 物件の名称：サイトピア

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県相模原市中央区鹿沼台二丁目10番13号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	神奈川県相模原市中央区鹿沼台二丁目1982番15	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成18年6月22日
	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	506
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード6
	面積	654.00㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	昭和62年10月31日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	86
	延床面積	1,949.05㎡	賃貸可能面積	1,697.50㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,427
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,400	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	99.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	530	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,129	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	21,426	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,703	鑑定評価額	443	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,385			
物件管理等委託費	1,896			
公租公課	1,175			
水道光熱費	663			
修繕費	1,792			
保険料	66			
営業広告費等	623			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	47			
減価償却費	4,120			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,744			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR横浜線「淵野辺」駅から徒歩約5分に位置します。学園都市としても注目を浴び、桜美林大学、青山学院大学等の学生の需要が見込まれる地域となっています。また、企業の工場等も近接地域にあるため単身者の需要も見込まれます。周辺には、鹿沼台公園もあり、閑静な住宅街となっており、駅前には商業施設が立地し生活利便性も良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-024 物件の名称：VISTAシュプリーム

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都町田市中町一丁目8番12号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都町田市中町一丁目507番2	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年8月23日
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	563
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	面積	533.49㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成17年3月3日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	延床面積	914.28㎡	賃貸可能面積	892.88㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,924
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,627	
信託期間満了日	平成28年8月31日	期末稼働率(%)	97.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	590	
(A) 賃貸事業収益 小計	16,471	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	15,254	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,217	鑑定評価額	434	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,670			
物件管理等委託費	1,115			
公租公課	826			
水道光熱費	206			
修繕費	1,531			
保険料	30			
営業広告費等	799			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	126			
減価償却費	4,284			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,801			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、小田急線「町田」駅より徒歩約8分、JR「町田」駅まで徒歩約10分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約35分、「横浜」駅まで約30分と交通利便性は高く、町田駅前商業施設は賑わいがあり、単身者向けの需要が高い地域です。周辺には、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域があり、コンビニエンスストアやスーパーも存在し、生活利便性は良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-025 物件の名称：ジョイ尾山台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都世田谷区尾山台三丁目9番4	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年8月23日
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	624
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	面積	446.28㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	昭和60年7月18日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	1,221.70㎡	賃貸可能面積	1,064.55㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,236
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	12,471	
信託期間満了日	平成28年8月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成18年6月30日
			鑑定評価額	631
(A) 賃貸事業収益 小計	20,418	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,492	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	925	鑑定評価額	540	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,524			
物件管理等委託費	1,393			
公租公課	956			
水道光熱費	311			
修繕費	972			
保険料	39			
営業広告費等	347			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	203			
減価償却費	1,548			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,894			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東急大井町線「尾山台」駅より徒歩約4分に位置します。周辺には、住宅と商業施設が混在しており、人気の二子玉川、自由が丘にも近いことから利便性、接近性立地条件に優れた環境であります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-031 物件の名称：willDo大塚

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	取得年月日	平成18年10月5日
	面積	取得価格(百万円)	725
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	テナント総数	1
	所有形態	賃貸可能戸数	27
	延床面積	賃貸可能面積	1,091.54㎡
	構造/階数	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,336
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,396
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	92.7%
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		
マスターリース種別	パス・スルー型		
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット		
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年8月10日
		鑑定評価額	735
(A) 賃貸事業収益 小計	22,231	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	20,540	価格時点	平成26年3月31日
その他収入	1,690	鑑定評価額	582
(B) 賃貸事業費用 小計	8,595		
物件管理等委託費	1,467		
公租公課	1,000		
水道光熱費	459		
修繕費	1,578		
保険料	37		
営業広告費等	552		
信託報酬	750		
その他賃貸事業費用	29		
減価償却費	2,718		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,636		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、JR山手線「大塚」駅より徒歩約7分、都営三田線「巣鴨」駅より徒歩約7分に位置します。最寄駅から、池袋・新宿・渋谷・東京等の都内各所への交通利便性が良好です。周辺には、低層戸建住宅や賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

(注) 本物件土地の一部(約0.99㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-038 物件の名称：willDo新座

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 埼玉県新座市野火止四丁目5番41号		タイプ	ワンルーム
	(地番) 埼玉県新座市野火止四丁目757番3		エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成19年5月1日
	用途地域	準住居地域	取得価格(百万円)	590
	所有形態	所有権	前所有者	株式会社西都建物
	面積	663.40㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成18年11月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	56
	延床面積	1,503.52㎡	賃貸可能面積	1,260.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,492
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,619	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.2%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	630
(A) 賃貸事業収益 小計	23,133		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃賃料収入	21,649		価格時点	平成26年3月31日
その他収入	1,483		鑑定評価額	500
(B) 賃貸事業費用 小計	12,183			
物件管理等委託費	1,685			
公租公課	1,210			
水道光熱費	524			
修繕費	846			
保険料	56			
営業広告費等	728			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	588			
減価償却費	5,793			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,949			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR武蔵野線「新座」駅から徒歩約7分に位置します。「新座」駅周辺には飲食店が建ち並んでいることに加え大型商業施設もあり、施設内にはスーパーやフードガーデンのほか、ドラッグストア、雑貨店等が営業しているなど生活利便性の高いエリアです。また、近隣2～3km圏内には大学が数校存在していることから学生及び若年層の単身勤労者から多くの需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-039 物件の名称：東信松涛マンション

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都渋谷区松涛一丁目38番3	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	912
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	面積	585.71㎡(注)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	昭和53年6月27日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	1,236.01㎡	賃貸可能面積	1,044.66㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	51,807
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	15,254	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年3月1日	
		鑑定評価額	912	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,878	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	25,130	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	747	鑑定評価額	753	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,259			
物件管理等委託費	1,590			
公租公課	1,040			
水道光熱費	308			
修繕費	472			
保険料	38			
営業広告費等	394			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	29			
減価償却費	1,634			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,618			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約9分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。純粋な住宅としての利用だけでなくSOHO等の小規模オフィスとしての潜在需要も望めることなどから安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約27㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-055 物件の名称：ハーモニー上北沢

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 東京都世田谷区上北沢四丁目1072番16、1072番5	エリア	東京都心7区
土地	用途地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	取得年月日	平成19年6月28日
	面積	取得価格(百万円)	400
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス5号
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	テナント総数	1
	所有形態	賃貸可能戸数	29
	延床面積	賃貸可能面積	539.48㎡
	構造/階数	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,400
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,545
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		
マスターリース種別	パス・スルー型		
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット		
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年3月5日
		鑑定評価額	400
(A) 賃貸事業収益 小計	12,456	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	11,516	価格時点	平成26年3月31日
その他収入	939	鑑定評価額	301
(B) 賃貸事業費用 小計	4,318		
物件管理等委託費	984		
公租公課	488		
水道光熱費	177		
修繕費	599		
保険料	24		
営業広告費等	389		
信託報酬	-		
その他賃貸事業費用	-		
減価償却費	1,654		
(C) 賃貸事業損益 = (A)-(B)	8,137		
物件特性/地域特性			
<p>本物件は、京王線「八幡山」駅より徒歩約4分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約20分と、交通利便性が確保されています。周辺には、中層賃貸マンションが多く、戸建住宅等も存する住宅地域です。専有部はミニ冷蔵庫とエアコン、クローゼット等の収納スペースが備わっており、単身者向けの賃貸マンションとして標準的な設備水準となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：0-4-062 物件の名称：willDo南浦和

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目 8番4号	タイプ ワンルーム	
	(地番)	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目 563番1	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類 信託受益権	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成19年8月31日	
	面積	376.21㎡	取得価格(百万円) 396	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者 合同会社リプラス・レジデン シャル・ウェアハウス8号	
建物	建築時期	平成19年3月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	800.93㎡	賃貸可能面積	725.62㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	26,071
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,902	
信託期間満了日	平成29年8月31日	期末稼働率(%)	94.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年8月1日	
		鑑定評価額	396	
(A) 賃貸事業収益 小計	14,434	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	13,680	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	753	鑑定評価額	370	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,749			
物件管理等委託費	1,227			
公租公課	736			
水道光熱費	164			
修繕費	294			
保険料	25			
営業広告費等	391			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	52			
減価償却費	3,105			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,684			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「南浦和」駅から徒歩約6分に位置します。最寄駅である「南浦和」駅は2路線の利用が可能で、東京都中心部へと向かう京浜東北線は、平日6時～8時のラッシュ時には約10～20分おきに「南浦和」駅からの始発電車がでており、埼玉県南部の京浜東北線沿線の駅において、その選好性は高いです。周辺には、中層の共同住宅、店舗付戸建住宅等建ち並ぶ中に、駐車場等も点在する地域です。全住戸が南向きで、住戸の設備はオートロック、TVモニター付インターホン、温水洗浄便座等が備わり、需要者のニーズを充分満たす仕様となっています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-069 物件の名称：カレッジスクエア北池袋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都板橋区熊野町5番11号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都板橋区熊野町5番3、5番22、5番24	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	727	
	面積	332.25㎡(注)	取得年月日	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、300%/60%	平成19年11月27日	
	前所有者		有限会社MCファースト	
建物	建築時期	平成18年2月28日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50
	延床面積	1,215.44㎡	賃貸可能面積	1,065.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,620
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,000	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年10月1日	
		鑑定評価額	705	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,310	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,310	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	-	鑑定評価額	633	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,867			
物件管理等委託費	611			
公租公課	1,272			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	34			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,198			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,442			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東武東上線「下板橋」駅から徒歩約9分に位置します。商業中心地である「池袋」駅までの乗車時間は約4分と都心部に近接しています。その都心接近性から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約8.03㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-070 物件の名称：カレッジスクエア東武練馬

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都板橋区徳丸三丁目152番1、152番17、152番21	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月27日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域	取得価格(百万円)	892
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社MCファースト
	面積	573.02㎡		
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	200%/60%、300%/80%		
建物	建築時期	平成17年10月31日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	1,706.90㎡	賃貸可能面積	1,360.10㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,020
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,300	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年10月1日	
		鑑定評価額	858	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,010	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	26,010	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	-	鑑定評価額	770	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,454			
物件管理等委託費	782			
公租公課	1,633			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	47			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,240			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,555			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東武東上線「東武練馬」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅より「池袋」駅までの乗車時間は約16分となっており、都心部へのアクセス等の交通利便性が良好です。周辺には、駅前にショッピングセンターや飲食店等が多く見られ、生活利便性も良好となっています。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-071 物件の名称：カレッジスクエア赤塚

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都練馬区北町三丁目15番14号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都練馬区北町三丁目829番2	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月27日
土地	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	取得価格(百万円)	734
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社MCセカンド
	面積	401.38㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成18年3月15日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,360.07㎡	賃貸可能面積	1,110.75㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,712
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,400	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年10月1日	
		鑑定評価額	723	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,356	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	22,356	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	-	鑑定評価額	645	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,610			
物件管理等委託費	1,274			
公租公課	1,435			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	39			
営業広告費等	-			
信託報酬	650			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,211			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,745			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩約7分、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約9分に位置します。2駅2路線の利用が可能で、東武東上線沿線には各種大学・専門学校が多く見られることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-072 物件の名称：カレッジスクエア東久留米

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都東久留米市新川町一丁目299番4	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年12月18日
	面積	250.00㎡	取得価格(百万円)	523
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社MCサード
	建築時期	平成19年9月26日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	1,175.55㎡	賃貸可能面積	936.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	31,147
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年10月15日	
		鑑定評価額	523	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,573	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	15,573	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	-	鑑定評価額	473	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,945			
物件管理等委託費	270			
公租公課	1,081			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	39			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	5,874			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,627			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、西武池袋線「東久留米」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅である「東久留米」駅から「池袋」駅まで最短で約20分、「新宿」駅まで約40分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、市役所などの公共機関や銀行・スーパーマーケット、飲食・物販店舗が集積しており、生活・交通の利便性とともな良好な地域となっています。西武池袋線沿線や都心の大学生の需要に充分応じられることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号：0-4-073 物件の名称：カレッジスクエア早稲田

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都豊島区高田一丁目10番22号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 東京都豊島区高田一丁目104番1	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権
	第1種住居地域	取得年月日	平成19年12月18日
	取得価格(百万円)	取得価格(百万円)	215
	所有形態	前所有者	合同会社MCサード
	面積		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	テナント総数	1
	所有形態	賃貸可能戸数	14
	延床面積	賃貸可能面積	297.24㎡
	構造/階数	年額賃料(共益費他含む)(千円)	12,524
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		
マスターリース種別	賃料保証型		
P M会社	株式会社毎日コムネット		
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年10月1日
		鑑定評価額	209
(A) 賃貸事業収益 小計	6,820	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃賃料収入	6,262	価格時点	平成26年3月31日
その他収入	557	鑑定評価額	245
(B) 賃貸事業費用 小計	3,076		
物件管理等委託費	84		
公租公課	423		
水道光熱費	-		
修繕費	-		
保険料	18		
営業広告費等	-		
信託報酬	680		
その他賃貸事業費用	-		
減価償却費	1,870		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,743		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、都電荒川線「早稲田」駅から徒歩約4分に位置します。「池袋」駅までは約20分、「新宿」駅までは約30分で移動できるなど、都心近接性に優れた立地となっています。周辺は、中層の店舗兼共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。最寄駅周辺には早稲田大学、日本女子大学、学習院大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：0-4-074 物件の名称：カレッジスクエア茗荷谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都文京区大塚三丁目41番12号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都文京区大塚三丁目41番10、41番11、41番12	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	1,060
	所有形態	借地権	前所有者	合同会社MCサード
	面積	389.80㎡	特定資産の種類	信託受益権
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60%	取得年月日	平成19年12月18日
	建築時期	平成19年3月5日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	68
	延床面積	1,565.89㎡	賃貸可能面積	1,420.77㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	58,263
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年9月30日	
		鑑定評価額	1,030	
(A) 賃貸事業収益 小計	29,152	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	29,131	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	20	鑑定評価額	1,080	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,973			
物件管理等委託費	408			
公租公課	1,437			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	50			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	720			
減価償却費	7,678			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,178			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から徒歩約10分に位置します。「東京」駅まで約12分で移動できるなど、交通利便性に優れた立地です。周辺には、選好性の高い高級住宅地が広くあり、駅周辺に飲食や物販・サービス店舗が集積されており、生活利便性が良好な環境を形成しています。また、近くに東京大学、お茶の水女子大学、中央大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
<p>(1) 信託不動産である建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃貸借契約書により、建物の譲渡及び改築・増築に際しては土地所有者の承諾を得る必要があります。</p> <p>(2) 本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。</p>				

物件番号：0-4-075 物件の名称：カレッジスクエア新小岩

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都葛飾区東新小岩四丁目586番1他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年12月18日
			取得価格(百万円)	724
			前所有者	合同会社MCサード
土地	用途地域	第1種住居地域		
	所有形態	所有権		
	面積	682.51㎡(注)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年3月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,483.24㎡	賃貸可能面積	1,139.10㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,046
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	-	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年10月1日	
		鑑定評価額	710	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,023	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,023	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	-	鑑定評価額	630	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,683			
物件管理等委託費	324			
公租公課	1,472			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	39			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	6,167			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,339			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「新小岩」駅から徒歩約14分に位置します。「新小岩」駅北口エリアは小規模な商業施設及び商店街が広がっています。総武線沿線には各種大学・専門学校が多く所在していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。				

(注) 本物件土地の一部(約84.22㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-076 物件の名称：カレッジスクエア木場

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都江東区東陽一丁目25番7号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区東陽一丁目28番2	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月27日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	639
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社MCセカンド
	面積	248.97㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年11月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	42
	延床面積	1,078.83㎡	賃貸可能面積	897.39㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,853
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,200	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年9月30日	
		鑑定評価額	638	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,026	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	18,426	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	600	鑑定評価額	676	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,305			
物件管理等委託費	1,005			
公租公課	1,187			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	41			
営業広告費等	-			
信託報酬	650			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	5,420			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,721			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約6分に位置します。「東京」駅まで約16分、「御茶ノ水」駅まで約20分と都心部へのアクセスがよく、交通利便性に優れています。周辺には、映画館併設型の大規模ショッピングセンターがあり、生活利便性の高い地域です。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-4-077 物件の名称: カレッジスクエア錦糸町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都江東区毛利二丁目9番7号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区毛利二丁目9番1	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月27日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	490
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社MCセカンド
	面積	244.16㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成18年3月24日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	749.27㎡	賃貸可能面積	667.36㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	26,052
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,100	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年9月30日	
		鑑定評価額	488	
(A) 賃貸事業収益 小計	13,026	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	13,026	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	-	鑑定評価額	482	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,572			
物件管理等委託費	742			
公租公課	823			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	30			
営業広告費等	-			
信託報酬	650			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	4,325			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,453			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR総武線・東京メトロ「錦糸町」駅から徒歩約9分に位置します。「錦糸町」駅は「上野」「渋谷」「新宿」「池袋」「大崎」「臨海副都心」となれば東京都により「東京副都心」に定められた、東京を代表する街になっています。駅前にはデパートやスーパー、大型電気製品店等、東東京におけるターミナル駅として商業施設が集積されており、生活利便性の高い地域になっています。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-078 物件の名称：カレッジスクエア早稲田

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都新宿区弁天町157番9号		タイプ	ワンルーム
	(地番) 東京都新宿区弁天町157番9		エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年12月18日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	316
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社MCサード
	面積	252.99㎡(注)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成19年3月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	431.71㎡	賃貸可能面積	392.03㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	16,758
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	-
信託期間満了日	平成29年12月31日		期末稼働率(%)	100.0%
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット			
マスターリース種別	賃料保証型			
P M会社	株式会社毎日コムネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年9月30日
			鑑定評価額	307
(A) 賃貸事業収益 小計	8,379		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃料収入	8,379		価格時点	平成26年3月31日
その他収入	-		鑑定評価額	313
(B) 賃貸事業費用 小計	2,931			
物件管理等委託費	114			
公租公課	396			
水道光熱費	-			
修繕費	-			
保険料	17			
営業広告費等	-			
信託報酬	680			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,723			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,447			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅・都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約8分に位置します。周辺には、大学、各種専門学校が多く立地し、学生向けの飲食店や賃貸マンション・アパートが多く見られる地域です。最寄駅周辺には早稲田大学、日本女子大学、学習院大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、単身者等の需要にも充分応じられる物件です。居室構成は、1Kを中心とした学生専用のマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

(注) 本物件土地の一部(約19.94㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-089

物件の名称：レキシントン・スクエア新宿御苑

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目36番15号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都新宿区新宿一丁目36番18、19	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年3月25日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,010
	所有形態	所有権	前所有者	インヴィンシブル投資法人
	面積	402.83㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成17年8月3日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,853.64㎡	賃貸可能面積	1,383.59㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	72,542
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,327	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年2月16日	
		鑑定評価額	1,050	
(A) 賃貸事業収益 小計	37,292	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	35,570	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,722	鑑定評価額	1,070	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,891			
物件管理等委託費	2,244			
公租公課	1,737			
水道光熱費	606			
修繕費	528			
保険料	66			
営業広告費等	1,244			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	235			
減価償却費	4,629			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,401			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗等の商業施設が多数集積していること、また主要ビジネス街へのアクセスが良好であることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込めます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-095 物件の名称：プロスペクト日本橋本町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都中央区日本橋本町四丁目5番2	エリア	東京都心7区
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	174.36㎡	取得価格(百万円)	808
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成16年11月3日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	50
	延床面積	1,492.20㎡	賃貸可能面積	1,295.76㎡
	構造/階数	SRC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	60,355
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,418	
信託期間満了日	平成26年10月31日	期末稼働率(%)	98.3%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	808	
(A) 賃貸事業収益 小計	31,638	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	30,703	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	934	鑑定評価額	953	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,291			
物件管理等委託費	1,917			
公租公課	1,621			
水道光熱費	509			
修繕費	118			
保険料	50			
営業広告費等	376			
信託報酬	448			
その他賃貸事業費用	159			
減価償却費	4,090			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,346			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ銀座線「三越前」駅から徒歩約7分、JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約2分に位置します。「新日本橋」駅からJR総武線快速で「東京」駅まで約3分、「三越前」駅から東京メトロ銀座線で「日本橋」駅まで約2分と都心部にあって交通利便性が良好です。周辺は、昭和通沿いに中高層共同住宅や事務所ビル等が混在する地域です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-4-096 物件の名称: メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都港区高輪一丁目5番14号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都港区高輪一丁目204番1	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	1,480
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	638.65㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成11年3月1日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	居宅・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	70
	延床面積	1,932.63㎡	賃貸可能面積	1,778.37㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	95,352
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	10,290	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,480	
(A) 賃貸事業収益 小計	49,502	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	46,505	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,996	鑑定評価額	1,550	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,486			
物件管理等委託費	3,151			
公租公課	1,866			
水道光熱費	434			
修繕費	1,206			
保険料	68			
営業広告費等	2,121			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	851			
減価償却費	4,785			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,016			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅から徒歩約6分に位置します。周辺は、高層共同住宅を中心とする地域で、交通利便性のほか、日用品店舗・各種学校・区役所(支所)等も比較的近接し生活利便性も良好なことから、今後、この地域に対する高層共同住宅地としての需要は安定的に推移するものと予想されます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の北東側道路は、昭和21年4月25日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約4m後退する予定です。</p>				

物件番号：0-4-097 物件の名称：六本木ライズハウス

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都港区六本木三丁目16番5号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都港区六本木三丁目112番2	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	第2種住居地域	取得価格(百万円)	912
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	574.65㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60%		
建物	建築時期	平成15年3月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,691.36㎡	賃貸可能面積	1,242.23㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	61,296
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	7,137	
信託期間満了日	平成26年9月10日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	912	
(A) 賃貸事業収益 小計	31,609	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	30,089	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,520	鑑定評価額	930	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,339			
物件管理等委託費	2,063			
公租公課	1,883			
水道光熱費	434			
修繕費	775			
保険料	53			
営業広告費等	951			
信託報酬	525			
その他賃貸事業費用	165			
減価償却費	3,487			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,270			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅から徒歩約8分に位置します。「六本木一丁目」駅から南北線で「永田町」駅まで約3分、「六本木」駅から大江戸線で「新宿」駅まで約10分と、主要都心中心部へのアクセスが良好です。周辺には、「六本木一丁目」駅の南方の中高層の共同住宅や事務所が混在する地域が広がっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-098 物件の名称：TKフラッツ渋谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区円山町26番7号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都渋谷区円山町83番6他	エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	4,770
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	1,800.47㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成14年11月8日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	194
	延床面積	10,012.82㎡	賃貸可能面積	6,984.28㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下2階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	346,576
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	52,869	
信託期間満了日	平成36年3月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	4,770	
(A) 賃貸事業収益 小計	178,908	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	168,622	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	10,286	鑑定評価額	5,230	
(B) 賃貸事業費用 小計	69,274			
物件管理等委託費	12,538			
公租公課	10,394			
水道光熱費	7,506			
修繕費	6,466			
保険料	328			
営業広告費等	7,712			
信託報酬	2,074			
その他賃貸事業費用	361			
減価償却費	21,891			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	109,634			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約3分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約11分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質量を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通利便性及び生活利便性は良好であり安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-099 物件の名称：メゾン・ド・ヴィレ中目黒

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都目黒区中目黒二丁目8番23号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都目黒区中目黒二丁目645番10	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	275.36㎡	取得価格(百万円)	1,050
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成11年2月4日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	居宅・駐車場・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	50
	延床面積	1,633.00㎡	賃貸可能面積	1,275.00㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	71,304
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	10,877	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,050	
(A) 賃貸事業収益 小計	36,026	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	34,151	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,875	鑑定評価額	1,110	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,612			
物件管理等委託費	1,863			
公租公課	1,345			
水道光熱費	539			
修繕費	1,196			
保険料	52			
営業広告費等	1,279			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	240			
減価償却費	4,095			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,413			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約9分に位置します。「中目黒」駅から東急東横線で「渋谷」駅まで約4分と中心部へのアクセスも良好です。周辺には、「山手通り」に面した地域で中高層の共同住宅及び店舗併用事務所ビル等が混在しており、同駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向け共同住宅が比較的多く見られます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-100 物件の名称：プロスペクトKALON 三ノ輪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 東京都台東区三ノ輪一丁目182番1他	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	473.35㎡	取得価格(百万円)	1,620
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成19年2月13日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	82
	延床面積	4,131.53㎡	賃貸可能面積	3,075.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	121,812
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,905	
信託期間満了日	平成29年9月29日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,620	
(A) 賃貸事業収益 小計	61,033	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	58,551	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,481	鑑定評価額	1,780	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,980			
物件管理等委託費	4,130			
公租公課	3,452			
水道光熱費	897			
修繕費	1,202			
保険料	140			
営業広告費等	1,812			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	1,336			
減価償却費	12,008			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,052			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪駅」より徒歩約1分に位置します。同駅より、つくばエクスプレスの新駅が開業した「南千住駅」までは1駅で、開発が進みつつある地域です。また、東京スカイツリー開業で発展が見込まれる業平橋・押上地区の5km圏にもあり、将来性も高いエリアです。周辺には、中高層住宅と商業施設が混在するエリアで、スーパーマーケット等生活利便施設に恵まれた物件です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の北西道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.9m後退する予定です。</p>				

物件番号：0-4-101 物件の名称：プロスペクト東雲橋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都江東区東雲一丁目1番7号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区東雲一丁目12番11	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	3,040
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	1,385.45㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・300%/60%		
建物	建築時期	平成16年3月3日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	171
	延床面積	5,576.40㎡	賃貸可能面積	4,919.31㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	217,764
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	27,077	
信託期間満了日	平成36年3月31日	期末稼働率(%)	98.2%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	3,040	
(A) 賃貸事業収益 小計	112,240	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	108,705	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	3,534	鑑定評価額	3,230	
(B) 賃貸事業費用 小計	39,674			
物件管理等委託費	5,342			
公租公課	5,404			
水道光熱費	1,419			
修繕費	2,112			
保険料	197			
営業広告費等	3,111			
信託報酬	1,500			
その他賃貸事業費用	1,837			
減価償却費	18,748			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	72,565			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「豊洲」駅から徒歩約9分に位置します。周辺には、再開発等により既存の工業・倉庫等の用途から複合商業施設・共同住宅等が開発されています。大規模商業施設も徒歩約2分と近距離にあり生活利便性に優れています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-102 物件の名称：プロスペクト門前仲町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都江東区平野二丁目2番3号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区平野二丁目14番1他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	1,080
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	613.01㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成19年1月19日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	62
	延床面積	1,969.31㎡	賃貸可能面積	1,790.56㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	76,164
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,259	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	98.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,080	
(A) 賃貸事業収益 小計	39,433	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	38,094	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,338	鑑定評価額	1,180	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,594			
物件管理等委託費	2,286			
公租公課	1,826			
水道光熱費	391			
修繕費	1,266			
保険料	63			
営業広告費等	729			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	222			
減価償却費	4,809			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,838			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分に位置します。最寄駅から「大手町」駅まで約7分と都内各所への交通利便性が良好です。周辺には、社寺や緑も多く、生活環境が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-103 物件の名称：プロスペクト荻窪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都杉並区成田東五丁目15番10号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都杉並区成田東五丁目91番3他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	701
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	731.41㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年2月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	延床面積	1,414.20㎡	賃貸可能面積	1,123.59㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	46,917
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,891	
信託期間満了日	平成29年4月30日	期末稼働率(%)	96.2%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	701	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,934	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	23,989	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,944	鑑定評価額	742	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,610			
物件管理等委託費	1,617			
公租公課	1,328			
水道光熱費	461			
修繕費	642			
保険料	48			
営業広告費等	973			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	348			
減価償却費	4,190			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,324			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR中央線、東京メトロ丸の内線「荻窪」駅より徒歩約10分に位置します。主要中心部へのアクセスは「新宿」駅まで中央線快速利用で約12分、「東京」駅まで約24分と良好です。周辺には、戸建を中心とした閑静な住宅街が広がり住環境に優れています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-104 物件の名称：エクセリア池袋WEST

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都豊島区要町一丁目13番4号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都豊島区要町一丁目5番4	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	取得価格(百万円)	852
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	290.14㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、300%/60%		
建物	建築時期	平成18年9月8日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,509.37㎡	賃貸可能面積	1,379.52㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	61,332
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,655	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	852	
(A) 賃貸事業収益 小計	30,833	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	29,787	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,046	鑑定評価額	884	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,085			
物件管理等委託費	2,214			
公租公課	1,259			
水道光熱費	569			
修繕費	967			
保険料	53			
営業広告費等	955			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	67			
減価償却費	3,998			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,747			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線、副都心線「要町」駅から徒歩約2分に位置します。同駅から「池袋」駅までは1駅と東京都心部へのアクセスに優れています。周辺には、中小ビルや住宅が混在するエリアで、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等生活利便施設に恵まれた物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-105 物件の名称：プロスペクト大森海岸

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都大田区大森北二丁目12番3号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都大田区大森北二丁目12番3	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成22年7月1日
	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	1,480
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	856.82㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成15年2月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	89
	延床面積	2,846.30㎡	賃貸可能面積	2,506.04㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	110,118
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	11,495	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	99.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,480	
(A) 賃貸事業収益 小計	57,710	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	53,577	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,133	鑑定評価額	1,640	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,423			
物件管理等委託費	3,408			
公租公課	2,472			
水道光熱費	784			
修繕費	2,233			
保険料	103			
営業広告費等	2,259			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	216			
減価償却費	6,946			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,287			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京浜急行線「大森海岸」駅から徒歩約3分に位置します。新幹線の停車駅で周辺に再開発が相次いでいるJR「品川」駅へのアクセスに優れ、「大森海岸」駅から京浜急行線で約13分です。周辺には、中高層共同住宅が点在しており、北側に隣接する地域は、事務所、商業施設、共同住宅からなる大規模複合施設となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-106 物件の名称：プロスペクト武蔵新城

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	神奈川県川崎市中原区下新城一丁目3番10号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	神奈川県川崎市中原区下新城一丁目507番1	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	準住居地域、第1種中高層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	972.48㎡	取得価格(百万円)	1,050
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	200%/60%、200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成20年5月12日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	85
	延床面積	1,966.24㎡	賃貸可能面積	1,875.88㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	84,102
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,782	
信託期間満了日	平成30年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,050	
(A) 賃貸事業収益 小計	42,092	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	42,047	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	45	鑑定評価額	1,130	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,986			
物件管理等委託費	2,455			
公租公課	2,319			
水道光熱費	455			
修繕費	46			
保険料	68			
営業広告費等	38			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	154			
減価償却費	7,448			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,106			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR南武線「武蔵新城」駅から徒歩約10分、同「武蔵中原」駅から徒歩約8分に位置します。駅周辺は便利施設に恵まれているほか、東急東横線・目黒線及びJR南武線「武蔵小杉」駅や、東急田園都市線へのアクセスも良好で、発展が見込まれる武蔵小杉地区からは2.5km圏にあり、中長期的にも将来性が高いエリアです。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-4-107 物件の名称：フレグランス川崎

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番7	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	228.05㎡	取得価格(百万円)	548
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成15年9月26日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	1,348.22㎡	賃貸可能面積	1,065.87㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,036
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	4,574	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	548	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,496	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	19,778	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	718	鑑定評価額	582	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,604			
物件管理等委託費	1,502			
公租公課	1,077			
水道光熱費	339			
修繕費	818			
保険料	43			
営業広告費等	921			
信託報酬	267			
その他賃貸事業費用	302			
減価償却費	4,331			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,891			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道本線・南武線・京浜東北線「川崎」駅から徒歩約11分に位置します。周辺には、川崎区役所に至近(徒歩約2分)で川崎市役所・法務局・裁判所等の公的機関にも比較的近接し、従来から事務所・店舗が多く見られる地域ですが、近年は「川崎」駅までの利便性が高いこと、生活利便施設へのアクセスの良さ等から高層共同住宅地としての需要が認められ、この地域は徐々に共同住宅地域へと移行することが予想されます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-108 物件の名称：プロスペクト中央林間

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県大和市中央林間五丁目 1番10号	タイプ ワンルーム	
	(地番)	神奈川県大和市中央林間五丁目 4360番122他	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類 信託受益権	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成22年7月1日	
	面積	589.73㎡	取得価格(百万円) 524	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成18年5月5日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,214.54㎡	賃貸可能面積	1,121.28㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,596
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,614	
信託期間満了日	平成28年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	524	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,853	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	20,565	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,287	鑑定評価額	560	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,618			
物件管理等委託費	1,478			
公租公課	1,172			
水道光熱費	405			
修繕費	1,608			
保険料	45			
営業広告費等	960			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	40			
減価償却費	4,907			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,234			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東急田園都市線及び小田急江ノ島線「中央林間」駅から徒歩約2分に位置します。「中央林間」駅は、東急田園都市線の始発駅であり「渋谷」駅まで約35分でアクセスが可能です。周辺には、閑静な住宅街が広がり、駅前にはショッピングモールもあることから優れた住環境です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-120 物件の名称：ガーラプレイス新宿御苑

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目 31 番 5 号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都新宿区新宿一丁目 31 番 6、7、9	エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成23年3月25日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	2,170
	面積	503.62㎡	前所有者	(注)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成19年2月5日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	104
	延床面積	3,133.34㎡	賃貸可能面積	2,837.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	152,112
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,899	
信託期間満了日	平成32年9月15日	期末稼働率(%)	98.1%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成23年2月24日	
		鑑定評価額	2,340	
(A) 賃貸事業収益 小計	79,082	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	75,991	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	3,090	鑑定評価額	2,520	
(B) 賃貸事業費用 小計	26,258			
物件管理等委託費	4,478			
公租公課	3,625			
水道光熱費	786			
修繕費	1,453			
保険料	129			
営業広告費等	2,471			
信託報酬	550			
その他賃貸事業費用	566			
減価償却費	12,197			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	52,823			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗等の商業施設が多数集積しており、主要ビジネス街へのアクセスが良好であることから都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の需要が見込めます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-4-121 物件の名称：ジョイスコート

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都大田区大森西二丁目32番11号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都大田区大森西二丁目425番3他7筆	特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成23年9月20日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	3,010
	所有形態	所有権	前所有者	(注)
	面積	1,512.04㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成14年11月24日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	154
	延床面積	7,034.96㎡	賃貸可能面積	6,268.53㎡
	構造/階数	RC・SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	233,203
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	34,360	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	99.1%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成23年8月25日	
		鑑定評価額	3,210	
(A) 賃貸事業収益 小計	118,481	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	113,844	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,636	鑑定評価額	3,400	
(B) 賃貸事業費用 小計	38,970			
物件管理等委託費	5,173			
公租公課	6,072			
水道光熱費	909			
修繕費	1,947			
保険料	245			
営業広告費等	3,431			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	506			
減価償却費	20,683			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	79,511			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京浜急行本線の特急及び急行停車駅である「平和島」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅より都心部へ約20分程度と良好なアクセスを有し、羽田空港への近接性にも優れるほか、神奈川方面の川崎駅、横浜駅との位置関係も良好です。周辺には、日用品店舗・郵便局・公園・病院等があり、生活利便性の高い立地になっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-4-122 物件の名称：アクトフォルム浅草

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都台東区花川戸一丁目7番5号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都台東区花川戸一丁目22番6、17、18、19、28	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	不動産
土地	取得年月日		取得価格(百万円)	1,216
	用途地域	商業地域	前所有者	(注)
	所有形態	所有権		
	面積	369.16㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成12年10月2日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	延床面積	2,373.50㎡	賃貸可能面積	2,220.17㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	91,308
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	22,273	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成24年1月31日	
		鑑定評価額	1,360	
(A) 賃貸事業収益 小計	44,751	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	42,193	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,557	鑑定評価額	1,460	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,605			
物件管理等委託費	2,001			
公租公課	1,999			
水道光熱費	598			
修繕費	1,444			
保険料	82			
営業広告費等	2,218			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	509			
減価償却費	7,750			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,145			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、都営地下鉄浅草線、東京メトロ銀座線及び東武スカイツリーライン「浅草」駅から徒歩3分に位置します。また、都心部へ乗車約10分程度であるほか、成田空港や羽田空港へのアクセスにも優れています。長い歴史があるエリア随一の繁華街として栄える浅草に位置し、徒歩圏内に大型商業施設が多数あるほか、商店街や百貨店も揃っています。また、老舗・名店と呼ばれる飲食店も多く存在し、生活利便性に優れた物件です。隅田公園の桜や三社祭など四季を通じた見どころも多く、隅田川花火大会が間近に見られ、浅草寺や東京スカイツリー等のランドマークも望めます。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-4-125 物件の名称：グランカーサ六本木

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都港区元麻布三丁目1番35号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都港区元麻布三丁目30番1	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	1,480
	所有形態	所有権(共有持分権)(注)	前所有者	有限会社URAGASUMI
	面積	1,307.48㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/60%		
建物	建築時期	平成5年3月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・事務所・駐輪場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	17
	延床面積	2,246.26㎡	賃貸可能面積	1,407.63㎡
	構造/階数	RC陸屋根垂鉛メッキ 鋼板葺地下3階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	57,780
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	10,442	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年11月1日	
		鑑定評価額	4,410	
(A) 賃貸事業収益 小計	29,797	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	28,326	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,470	鑑定評価額	794	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,658			
物件管理等委託費	2,116			
公租公課	2,575			
水道光熱費	879			
修繕費	939			
保険料	108			
営業広告費等	610			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	95			
減価償却費	3,331			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,139			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩約7分に位置します。高級感があり、最も活気のある商業地の一つに数えられている六本木ヒルズが徒歩約2分にあります。平成5年3月に竣工された後、平成17年1月に建物の品質・グレード感の向上を主な目的としたコンバージョンを完了しております。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-4-126 物件の名称：グランカーサ南青山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都港区南青山四丁目17番33号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	東京都港区南青山四丁目313番1、313番2	エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	第1種住居地域、 第2種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	3,750
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	面積	1,374.96㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%、200%/60%		
建物	建築時期	平成18年10月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	2,862.10㎡	賃貸可能面積	1,862.73㎡(注)
	構造/階数	RC陸屋根地下2階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	91,656
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	25,944	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	80.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	3,750	
(A) 賃貸事業収益 小計	44,708	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	40,172	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,535	鑑定評価額	1,750	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,039			
物件管理等委託費	5,059			
公租公課	4,718			
水道光熱費	1,806			
修繕費	1,228			
保険料	126			
営業広告費等	2,614			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	681			
減価償却費	7,054			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,668			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ各線「表参道」駅から徒歩約9分に位置します。周辺には、幅員約15mの都道沿いに存在する規模の大きい中低層の共同住宅を中心に社宅等が所在し、閑静な住宅地域であり、良好な住環境及び都心近接性を兼ね備えています。また、最寄り駅である「表参道」駅付近は、旧同潤会アパート跡地の「表参道ヒルズ」など商業施設が集積した繁華性の高い地域です。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 平成26年3月に、一部区画を店舗から事務所へのコンバージョン工事を実施し、賃貸募集を開始したため、賃貸可能面積が58.44㎡減少しました。

物件番号：0-4-127 物件の名称：ストーリーア神宮前

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都渋谷区神宮前三丁目18番22	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年12月14日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	3,160
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	面積	1,279.71㎡(注)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成16年11月16日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	延床面積	2,625.20㎡	賃貸可能面積	2,071.60㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	122,294
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,011	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年11月6日
			鑑定評価額	3,160
(A) 賃貸事業収益 小計	63,372	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	60,530	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,842	鑑定評価額	1,940	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,399			
物件管理等委託費	3,862			
公租公課	3,090			
水道光熱費	900			
修繕費	1,085			
保険料	96			
営業広告費等	911			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,387			
減価償却費	6,315			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	44,973			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩約8分、東京メトロ半蔵門線「表参道」駅から徒歩約9分、JR山手線「原宿」駅から徒歩約10分に位置します。周辺には、大型商業施設があり、ビジネスやショッピング地域として人口が集中しているなど、生活利便性の高い地域となっています。専有部には、セコムマンションセキュリティ、TVモニター付インターホン、エアコン、タンクレス式トイレ、浴室乾燥機、追焚機能付オートバス、インターネット、光ファイバーTV等が備え付けられており、設備水準の高い物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約8.07㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-4-129 物件の名称：スペースシア新宿

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都新宿区新宿一丁目33番10号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都新宿区新宿一丁目33番2、3、4、5	特定資産の種類	不動産
土地			取得年月日	平成24年9月21日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	2,525
	所有形態	所有権	前所有者	ケーエージー・フォー・インベストメント特定目的会社
	面積	492.99㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成15年2月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92
	延床面積	4,171.21㎡	賃貸可能面積	3,307.07㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	171,888
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	36,280	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	98.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成24年8月6日	
		鑑定評価額	2,870	
(A) 賃貸事業収益 小計	81,952	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	77,741	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,211	鑑定評価額	2,940	
(B) 賃貸事業費用 小計	30,766			
物件管理等委託費	3,126			
公租公課	4,502			
水道光熱費	1,218			
修繕費	3,232			
保険料	141			
営業広告費等	4,492			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	535			
減価償却費	13,516			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	51,185			
物件特性 / 地域特性				
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩約5分に位置します。鉄骨鉄筋コンクリート造14階建の主に単身者向けの共同住宅であり、本物件は1階及び2階に飲食店が入居しているほか、徒歩圏内に多数の飲食店、商業施設、遊興施設が存在するとともに、豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近に立地しています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には多数の商業施設等が集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層への需要が見込める物件です。				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-133 物件の名称：リエトコート四谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都新宿区四谷四丁目17番地35他 (住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	東京都新宿区四谷四丁目17番3他	エリア 東京都心7区	
			特定資産の種類 信託受益権	
土地	取得年月日		平成25年12月25日	
	取得価格(百万円)		1,716	
	前所有者		合同会社ジェイ・エフ・エム	
	用途地域	第一種住居地域		
	所有形態	所有権		
面積	1,240.51㎡			
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%			
建物	建築時期	平成18年1月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	延床面積	2,689.92㎡	賃貸可能面積	2,397.81㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	115,848
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	15,511	
信託期間満了日	平成35年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年12月25日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年10月1日	
		鑑定評価額	1,890	
(A) 賃貸事業収益 小計	29,772	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	29,670	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	102	鑑定評価額	1,900	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,663			
物件管理等委託費	1,298			
公租公課	-			
水道光熱費	309			
修繕費	389			
保険料	53			
営業広告費等	1,092			
信託報酬	132			
その他賃貸事業費用	288			
減価償却費	5,099			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,109			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造9階建の主に単身者向けのマンションです。本物件は、多数の飲食店のある荒木町等の徒歩圏内に立地し、さらに豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近にも立地しています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること等から、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込める物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-4-134 物件の名称：リエトコート元赤坂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都港区元赤坂一丁目7番4号	タイプ	ワンルーム
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都港区元赤坂一丁目720番2	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成25年12月25日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,095
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社ジェイ・エフ・エム
	面積	309.22㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700/500%、80/80%		
建物	建築時期	平成18年4月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	延床面積	1,551.16㎡	賃貸可能面積	1,282.94㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	76,207
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,495	
信託期間満了日	平成35年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年12月25日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年10月1日	
		鑑定評価額	1,210	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,625	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,355	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	269	鑑定評価額	1,250	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,346			
物件管理等委託費	1,288			
公租公課	-			
水道光熱費	274			
修繕費	585			
保険料	34			
営業広告費等	1,067			
信託報酬	132			
その他賃貸事業費用	82			
減価償却費	2,881			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,278			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅から徒歩約6分に位置する、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。「赤坂見附」駅から東京メトロ丸ノ内線で「東京」駅まで約10分、銀座線で「渋谷」駅まで約8分と交通利便性が高い地域です。また、銀座、表参道といった都心商業地へのアクセスが良く生活利便性にも優れている一方、赤坂御用邸に近接しており都心の喧噪を感じさせない主として単身者向け共同住宅と事務所ビルが混在した地域に立地しております。周辺ではグランドプリンスホテル赤坂跡地の再開発が予定されております。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-5-013 物件の名称: willDo金山正木

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 愛知県名古屋市中区正木四丁目205番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	特定資産の種類	不動産
	近隣商業地域	取得年月日	平成18年6月22日
	所有形態	取得価格(百万円)	490
	面積	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)		
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	テナント総数	1
	所有形態	賃貸可能戸数	48
	延床面積	賃貸可能面積	1,192.32㎡
	構造/階数	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,588
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,201
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		
マスターリース種別	パス・スルー型		
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット		
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年2月10日
		鑑定評価額	534
(A) 賃貸事業収益 小計	20,908	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	19,389	価格時点	平成26年3月31日
その他収入	1,518	鑑定評価額	513
(B) 賃貸事業費用 小計	9,821		
物件管理等委託費	1,276		
公租公課	1,172		
水道光熱費	242		
修繕費	1,106		
保険料	46		
営業広告費等	630		
信託報酬	-		
その他賃貸事業費用	333		
減価償却費	5,014		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,087		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、JR中央本線「金山」駅から徒歩約7分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型商業施設、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：0-5-026 物件の名称：エクセルシオール栄

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中区栄五丁目2201番1、2201番2、2201番3	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年8月23日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	641
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	面積	630.38㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%・400%/80%		
建物	建築時期	平成14年3月12日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,736.61㎡	賃貸可能面積	1,486.56㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,643
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,193	
信託期間満了日	平成28年8月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	665	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,945	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,351	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	594	鑑定評価額	460	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,747			
物件管理等委託費	1,508			
公租公課	1,245			
水道光熱費	257			
修繕費	910			
保険料	55			
営業広告費等	452			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	130			
減価償却費	4,436			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,198			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅から徒歩約6分に位置します。「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅まで電車で約10分以内であり、名古屋市の商業の中心地である栄地区へも徒歩圏にあるため、交通利便性が良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-027 物件の名称：willDo日比野

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目9番22号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目931番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	262.25㎡	取得価格(百万円)	317
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成18年1月16日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	823.64㎡	賃貸可能面積	767.25㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,275
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,387	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	338	
(A) 賃貸事業収益 小計	11,679	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	11,337	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	341	鑑定評価額	260	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,988			
物件管理等委託費	1,075			
公租公課	671			
水道光熱費	158			
修繕費	592			
保険料	31			
営業広告費等	237			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	36			
減価償却費	3,185			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,691			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅より徒歩約3分に位置します。「日比野」駅から「金山」駅へは1駅であり、交通利便性及び生活利便性が良好です。都心近接の中でも閑静な住宅街であるため、单身社会人や学生の需要が見込まれます。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-5-040 物件の名称: willDo千代田

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中区千代田一丁目1005番、1006番1	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	322.07㎡	取得価格(百万円)	633
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
建物	建築時期	平成18年7月29日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	60
	延床面積	1,527.08㎡	賃貸可能面積	1,445.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	45,173
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,560	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	633	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,033	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	22,349	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	684	鑑定評価額	512	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,907			
物件管理等委託費	1,742			
公租公課	1,394			
水道光熱費	267			
修繕費	1,002			
保険料	57			
営業広告費等	494			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	396			
減価償却費	6,803			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,125			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄線「矢場町」駅から徒歩約6分に位置します。「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅まで電車で約10分以内であり、名古屋市の商業の中心地である栄地区へも徒歩圏にあるため、交通利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号: 0-5-041 物件の名称: willDo太閤通

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目 20番4号(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目 20番4、20番9、名染町一丁目41番2	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,120
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス8号
	面積	856.71㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成18年8月24日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	98
	延床面積	3,190.39㎡	賃貸可能面積	3,127.32㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	82,899
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,244	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	99.2%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	1,120	
(A) 賃貸事業収益 小計	41,300	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	40,151	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,149	鑑定評価額	1,010	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,373			
物件管理等委託費	2,497			
公租公課	2,622			
水道光熱費	524			
修繕費	2,121			
保険料	101			
営業広告費等	1,094			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	67			
減価償却費	11,593			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,927			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄線「中村区役所」駅から徒歩約7分に位置します。「中村区役所」駅から「名古屋」駅へは1駅と、名古屋市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好なエリアです。周辺には、中低層の店舗・事務所ビルを中心に共同住宅が増えつつあるエリアです。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号: 0-5-042 物件の名称: willDo金山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	愛知県名古屋市熱田区沢下町102番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	工業地域	取得価格(百万円)	370
			前所有者	合同会社Rブリッジ
	所有形態	所有権		
	面積	489.37㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成18年9月14日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	930.03㎡	賃貸可能面積	892.44㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	29,364
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,744	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	370	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,536	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	14,247	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,288	鑑定評価額	336	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,877			
物件管理等委託費	1,313			
公租公課	790			
水道光熱費	187			
修繕費	1,304			
保険料	32			
営業広告費等	633			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	28			
減価償却費	3,837			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,658			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東海道線「金山」駅から徒歩約8分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型ショッピングセンター、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-5-043 物件の名称: willDo金山沢下

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 愛知県名古屋市熱田区沢下町201番、213番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	工業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	517.01㎡	取得価格(百万円)	375
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	合同会社Rブリッジ
	建築時期	平成19年1月18日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	1,017.76㎡	賃貸可能面積	970.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,572
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,468	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	375	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,393	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	15,229	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	164	鑑定評価額	353	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,318			
物件管理等委託費	1,341			
公租公課	842			
水道光熱費	151			
修繕費	162			
保険料	35			
営業広告費等	40			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	31			
減価償却費	3,961			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,075			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東海道線「金山」駅から徒歩約8分に位置します。「金山」駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中するターミナル駅です。周辺には、美術館や大型商業施設、アミューズメント施設等が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号：0-5-056 物件の名称：willDo勝川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県春日井市旭町一丁目2番1(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県春日井市旭町一丁目2番1、2番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年6月28日
	面積	402.08㎡	取得価格(百万円)	503
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	建築時期	平成19年2月15日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	延床面積	1,601.41㎡	賃貸可能面積	1,548.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	44,820
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,917	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年5月1日	
		鑑定評価額	503	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,550	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	21,753	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,796	鑑定評価額	541	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,471			
物件管理等委託費	1,620			
公租公課	1,369			
水道光熱費	868			
修繕費	1,967			
保険料	55			
営業広告費等	722			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	412			
減価償却費	5,704			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,079			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR中央本線「勝川」駅から徒歩約4分に位置します。「勝川」駅から「名古屋」駅まで電車で約18分であり、名古屋都市圏の住宅都市となっています。周辺には、駅前商業施設や幹線道路沿いの商業施設があることから、生活利便性が良好です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-057 物件の名称：ステージア黄金

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番 (住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目 15番、16番、17番、18番1	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	特定資産の種類 信託受益権	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成19年6月28日	
	面積	438.00㎡	取得価格(百万円) 600	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%	前所有者 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	
建物	建築時期	平成19年2月17日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	67
	延床面積	1,725.48㎡	賃貸可能面積	1,651.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,828
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,614	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	98.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年6月8日	
		鑑定評価額	600	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,856	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	19,717	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,139	鑑定評価額	487	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,767			
物件管理等委託費	1,862			
公租公課	1,427			
水道光熱費	280			
修繕費	1,515			
保険料	61			
営業広告費等	1,094			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	192			
減価償却費	6,582			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,089			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、近鉄名古屋線「黄金」駅から徒歩約4分、名古屋市営桜通線「中村区役所」駅から徒歩約11分に位置します。「黄金」駅から「名古屋」駅まで電車で約5分であり、名古屋市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好なエリアです。「名古屋」駅までは自転車での移動も可能なことから、交通利便性を重視する学生及び社会人による需要が見込める物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-063 物件の名称：willDo稲永

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市港区十一屋二丁目 322番地(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市港区十一屋二丁目322番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	工業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年8月31日
	面積	1,229.59㎡	取得価格(百万円)	641
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
建物	建築時期	平成19年3月28日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	91
	延床面積	2,457.69㎡	賃貸可能面積	2,348.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,800
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,320	
信託期間満了日	平成29年8月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年8月1日	
		鑑定評価額	641	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,426	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	26,400	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	26	鑑定評価額	565	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,935			
物件管理等委託費	1,481			
公租公課	1,968			
水道光熱費	-			
修繕費	27			
保険料	78			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	7,629			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,490			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「稲永」駅から徒歩約6分に位置します。周辺には、中高層の共同住宅、戸建住宅、中小規模の工場、倉庫等が混在する住工混在地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

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

物件番号: 0-5-066 物件の名称: willDo東別院

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中区富士見町1723番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年11月7日
	面積	358.22㎡	取得価格(百万円)	703
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
建物	建築時期	平成19年6月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	1,769.62㎡	賃貸可能面積	1,640.76㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,296
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,610	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年8月20日
			鑑定評価額	703
(A) 賃貸事業収益 小計	26,158	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	25,079	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,078	鑑定評価額	617	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,182			
物件管理等委託費	1,752			
公租公課	1,789			
水道光熱費	241			
修繕費	1,951			
保険料	61			
営業広告費等	901			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	241			
減価償却費	7,493			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,976			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営名城線「東別院」駅から徒歩約8分に位置します。「東別院」駅から「栄」駅まで電車で約5分、「名古屋」駅まで電車で約12分と名古屋市内中心部へ近接しており、通勤利便性を重視する社会人の需要が見込める物件です。専有部はバルコニーが新堀川に面しているため、採光が十分に確保されています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-5-081 物件の名称: willDo松原

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市中区松原二丁目1601番、1619番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成19年12月14日
	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	549
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンスシャル・ウェアハウス8号
	面積	350.21㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年8月7日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,395.41㎡	賃貸可能面積	1,344.60㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	40,802
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,818	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	96.3%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年12月1日	
		鑑定評価額	549	
(A) 賃貸事業収益 小計	20,560	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	20,083	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	477	鑑定評価額	516	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,018			
物件管理等委託費	1,474			
公租公課	1,352			
水道光熱費	229			
修繕費	1,110			
保険料	44			
営業広告費等	419			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	229			
減価償却費	5,406			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,542			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約9分に位置します。「大須観音」駅から「名古屋」駅まで電車で約3分、自転車での移動も可能なことから、交通利便性を重視する学生及び社会人による需要が見込める物件です。周辺には、南北・東西およそ500mに伸びる「大須商店街」アーケードがあります。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-5-082 物件の名称: willDo四日市市鷺の森

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	三重県四日市市鷺の森二丁目12番17号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	三重県四日市市鷺の森二丁目759番1	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	取得年月日		取得年月日	平成19年12月14日
	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	529
	所有形態	所有権	前所有者	SBI プランナーズ株式会社
	面積	1,064.79㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成19年9月25日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	2,426.31㎡	賃貸可能面積	2,160.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,467
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,302	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年12月1日	
		鑑定評価額	558	
(A) 賃貸事業収益 小計	26,110	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	24,392	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,718	鑑定評価額	518	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,653			
物件管理等委託費	1,741			
公租公課	1,651			
水道光熱費	876			
修繕費	801			
保険料	63			
営業広告費等	542			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	328			
減価償却費	6,897			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,457			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約10分に位置します。「近鉄四日市」駅から「近鉄名古屋」駅まで電車で約35分と都心部へのアクセスも良好です。周辺には、公園や病院、半径約1.5km圏内には小学校や市役所が所在し、また、映画館がある複合型商業施設などがあることから、生活利便性が高い地域となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-086 物件の名称：willDo代官町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市東区代官町40番6	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市東区代官町4005番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域、近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	取得年月日		取得年月日	平成20年5月28日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	655
	前所有者		前所有者	リプラス・レジデンシャル・ コンストラクション4号特定 目的会社
	所有形態	所有権		
面積	454.49㎡			
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%・300/80%			
建物	建築時期	平成20年3月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	55
	延床面積	1,408.79㎡	賃貸可能面積	1,320.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	46,422
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,116	
信託期間満了日	平成30年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成20年5月1日	
		鑑定評価額	655	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,680	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	21,927	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	753	鑑定評価額	597	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,424			
物件管理等委託費	1,771			
公租公課	1,791			
水道光熱費	413			
修繕費	1,020			
保険料	53			
営業広告費等	828			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	220			
減価償却費	6,574			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,256			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約7分に位置します。「車道」駅から「名古屋」駅まで電車で約10分であり、「栄」エリアまでは自転車での移動も可能なことから、名古屋市内中心部への通勤利便性を重視する社会人による需要が見込める物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-088 物件の名称：willDo高畑

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地 (住居表示未実施地区)	タイプ ワンルーム	
	(地番)	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類 信託受益権	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成20年6月27日	
	面積	348.00㎡	取得価格(百万円) 494	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号	
建物	建築時期	平成20年3月8日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	1,700.70㎡	賃貸可能面積	1,319.22㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,552
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,987	
信託期間満了日	平成30年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成20年6月10日	
		鑑定評価額	501	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,811	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	19,722	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	88	鑑定評価額	445	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,260			
物件管理等委託費	1,611			
公租公課	1,446			
水道光熱費	203			
修繕費	291			
保険料	51			
営業広告費等	93			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	179			
減価償却費	5,634			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,551			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「高畑」駅から徒歩約5分に位置します。「高畑」駅から「名古屋」駅までは約12分、「栄」駅までは約16分であり、市内中心部への通勤利便性を重視する社会人による需要が見込める物件です。都心近接の中でも閑静な住宅街です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-109 物件の名称：ドーム高峯

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1号 (住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 愛知県名古屋市昭和区妙見町75番1	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第1種低層住居専用地域	取得年月日	平成22年7月1日	
	取得価格(百万円)	140		
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	983.60㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	100%/30%			
建物	建築時期	平成元年3月17日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	943.98㎡	賃貸可能面積	915.96㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,364
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,466	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	140	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,505	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	10,039	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	466	鑑定評価額	145	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,540			
物件管理等委託費	818			
公租公課	653			
水道光熱費	423			
修繕費	878			
保険料	33			
営業広告費等	256			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	58			
減価償却費	1,020			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,964			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄名城線「八事日赤」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、戸建住宅、低層共同住宅が立ち並び、閑静な住宅街になっています。また、名城大学・名古屋大学等の文教施設が集中立地する地域に近接しているため、学生向けの賃貸住宅の需要が見込める物件です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-5-110 物件の名称：ドーム四ッ谷

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目 31番1号(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区神村町一丁目 31番1	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種低層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	812.09㎡	取得価格(百万円)	126
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	100%/50%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	昭和63年2月23日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積	776.50㎡	賃貸可能面積	765.87㎡
	構造/階数	RC陸屋根3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	17,160
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,354	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	126	
(A) 賃貸事業収益 小計	8,257	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	7,761	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	496	鑑定評価額	115	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,990			
物件管理等委託費	662			
公租公課	539			
水道光熱費	366			
修繕費	1,077			
保険料	30			
営業広告費等	304			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	56			
減価償却費	553			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,267			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄東山線「本山」駅から徒歩約13分に位置します。周辺には、戸建住宅、低層共同住宅が立ち並び、閑静な住宅街になっています。また、名古屋大学・南山大学に近いことから、学生向けの賃貸住宅の需要が見込める物件です。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件の土地と、北側隣地との間の境界に関し、境界確認書の締結が未了です。				

物件番号：0-6-014 物件の名称：willDo市岡

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番5号	タイプ ワンルーム	
	(地番)	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番10、11番12	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、第2種住居地域	特定資産の種類 信託受益権	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成18年6月22日	
	面積	465.92㎡	取得価格(百万円) 722	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、300%/80%	前所有者 有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号	
建物	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	62
	延床面積	2,276.36㎡	賃貸可能面積	1,682.06㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,845
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,950	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	752	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,002	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	24,220	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	781	鑑定評価額	612	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,557			
物件管理等委託費	1,542			
公租公課	1,852			
水道光熱費	439			
修繕費	1,055			
保険料	67			
営業広告費等	472			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	7,356			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,445			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR大阪環状線・大阪市営地下鉄中央線「弁天町」駅から徒歩約6分に位置します。「弁天町」駅は、大阪の中心(梅田)から電車で約10分と大阪都心部に近く、大阪主要地へのアクセスも良好です。駅周辺は商業施設や公共施設が充実しており、住環境及び利便性に優れています。周辺には、マンションや戸建て住宅が混在するエリアとなっています。デザイナーズマンションの趣を装い、また、設備もIHクッキングヒーターや温水洗浄便座、TVモニター付インターホン等を備え、周辺競合との差別化を図っています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-015 物件の名称：willDo海老江

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目7番13	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	204.06㎡	取得価格(百万円)	350
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成18年2月8日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	949.82㎡	賃貸可能面積	763.63㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,350
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,014	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年2月1日	
		鑑定評価額	366	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,414	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	11,958	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	455	鑑定評価額	309	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,774			
物件管理等委託費	851			
公租公課	720			
水道光熱費	237			
修繕費	789			
保険料	29			
営業広告費等	501			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	219			
減価償却費	3,424			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,640			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、阪神電鉄「野田」駅及び地下鉄千日前線「野田阪神」駅から徒歩約4分、JR東西線「海老江」駅から徒歩約3分に位置します。大阪都心部へのアクセスが良く、交通利便性に優れています。周辺には、住宅と商店が混在しており買物等の生活利便性に優れています。将来の高齢化対応も視野に入れたユニバーサル仕様(バリアフリー)設計を取り入れることにより、単身社会人の他に高齢者層の需要も見込んでいます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-016 物件の名称：willDo今福西

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目1番8号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	
	所有形態	所有権	取得年月日	
	面積	275.18㎡	取得価格(百万円)	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	
			有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号	
建物	建築時期	平成17年10月13日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	1,258.40㎡	賃貸可能面積	1,040.41㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	27,960
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,264	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	432	
(A) 賃貸事業収益 小計	14,330	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	13,777	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	552	鑑定評価額	322	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,033			
物件管理等委託費	944			
公租公課	1,037			
水道光熱費	222			
修繕費	549			
保険料	37			
営業広告費等	290			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	200			
減価償却費	4,001			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,296			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「蒲生四丁目」駅から徒歩約4分に位置します。電車や市バスによる交通利便性が高く、都心部へのアクセスも良好です。すべての部屋が30㎡超と単身者向けとしては広い面積であり、幅広い客層にアプローチすることができます。ペットの飼育が可能であるほか、TVモニター付インターホン、システムキッチン、オートロックを完備しています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-017 物件の名称：メゾンフローラ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	兵庫県神戸市中央区花隈町17番27	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	兵庫県神戸市中央区花隈町17番1	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年6月22日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	584
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	面積	470.40㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成2年6月1日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	38
	延床面積	2,064.56㎡	賃貸可能面積	1,686.72㎡
	構造/階数	RC陸屋根・スレート葺8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,087
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,300	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	97.1%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	600	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,874	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	15,948	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,925	鑑定評価額	390	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,267			
物件管理等委託費	1,334			
公租公課	1,237			
水道光熱費	460			
修繕費	3,347			
保険料	59			
営業広告費等	1,002			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	120			
減価償却費	3,955			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,606			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、神戸高速鉄道「花隈」駅から徒歩約1分に位置します。神戸市中央区は兵庫県の政治経済の中心でもあり、西方には市営地下鉄が、北方には北神急行電鉄が運行されているため、商業施設等の集積度が高いエリアとなっています。また、神戸新交通ポートライナーにより神戸空港へのアクセスも容易です。三宮までは電車で約2分であり、神戸市中心部への近接性にも優れています。周辺には、病院・金融機関等の他、小中学校等の教育機関や、商店街、スーパー等の商業施設も多く、日常の生活利便性も良好です。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-018 物件の名称：ウィンドフォー南本町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	兵庫県伊丹市南本町六丁目9番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	取得年月日		取得価格(百万円)	307
	前所有者		前所有者	有限会社TENRANZAN
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
	所有形態	所有権		
	面積	542.14㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%			
建物	建築時期	平成3年7月11日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	39
	延床面積	1,072.52㎡	賃貸可能面積	926.18㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,652
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,648	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	97.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年9月30日	
		鑑定評価額	316	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,155	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	12,043	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	112	鑑定評価額	194	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,153			
物件管理等委託費	936			
公租公課	748			
水道光熱費	326			
修繕費	693			
保険料	35			
営業広告費等	112			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	156			
減価償却費	2,392			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,001			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪急伊丹線「新伊丹」駅から徒歩約6分に位置します。JR宝塚線「伊丹」駅にも徒歩圏内であり、都心へのアクセスに恵まれています。伊丹市内には、京都や神戸に向かう国道や中国自動車道が東西に併走しており、これら幹線道路等への接続性も良好なことから自動車による交通利便性にも恵まれています。JR宝塚線「伊丹」駅周辺には大型商業施設が複数あり、生活利便性にも恵まれています。周辺の梅ノ木地区に市内有数の高級住宅街が広がり、また、小中学校区の人気が高いことから住宅地としての品位が保たれております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-028 物件の名称：willDo新大阪 s

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番5	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	168.94㎡	取得価格(百万円)	285
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
建物	建築時期	平成17年10月17日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	883.00㎡	賃貸可能面積	628.56㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	20,004
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,361	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	297	
(A) 賃貸事業収益 小計	9,721	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	9,467	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	254	鑑定評価額	217	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,364			
物件管理等委託費	865			
公租公課	704			
水道光熱費	214			
修繕費	503			
保険料	24			
営業広告費等	217			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	17			
減価償却費	2,816			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,357			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約8分に位置します。周辺には、西中島や新大阪などの商業地域が存在し、一部に事務所ビル等が混在していますが、土地利用は住宅系用途が中心で、周辺地域には戸建住宅、共同住宅等が並立しています。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、ワンルームタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-029 物件の名称：グランメール東淀川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目336番2、336番7	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	381.62㎡	取得価格(百万円)	236
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
建物	建築時期	平成17年2月25日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	614.51㎡	賃貸可能面積	585.30㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	16,308
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	819	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	246	
(A) 賃貸事業収益 小計	8,343	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	7,507	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	835	鑑定評価額	181	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,066			
物件管理等委託費	728			
公租公課	527			
水道光熱費	359			
修繕費	1,016			
保険料	22			
営業広告費等	382			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	2,028			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,276			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、阪急千里線「柴島」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、戸建住宅、共同住宅、建売住宅等が建ち並びます。利便性の高い住宅地域として小規模戸建住宅のほかに、共同住宅等も多く見られます。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、ワンルームタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-030 物件の名称：willDo深江南

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市東成区深江南三丁目22番、22番8、22番9	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	準工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年8月23日
	面積	282.11㎡	取得価格(百万円)	184
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成17年11月19日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	16
	延床面積	669.96㎡	賃貸可能面積	561.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	13,884
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	859	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年6月30日	
		鑑定評価額	191	
(A) 賃貸事業収益 小計	7,058	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	6,881	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	177	鑑定評価額	140	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,097			
物件管理等委託費	600			
公租公課	564			
水道光熱費	45			
修繕費	119			
保険料	18			
営業広告費等	97			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	9			
減価償却費	1,641			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,960			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄中央線「深江橋」駅及び千日前線「新深江」駅より徒歩約12分に位置します。深江橋駅から本町駅まで約10分、新深江駅からなんば駅まで約9分と市内中心部へのアクセスに優れ、需要の高い地域です。周辺には、工場、共同住宅、一般住宅が混在している地域があります。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-044 物件の名称: willDo大日

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府守口市八雲東町二丁目228番12	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	217
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス5号
	面積	234.18㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成18年1月23日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	692.04㎡	賃貸可能面積	583.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	16,848
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,555	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	217	
(A) 賃貸事業収益 小計	8,713	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	8,024	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	689	鑑定評価額	181	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,073			
物件管理等委託費	739			
公租公課	534			
水道光熱費	255			
修繕費	740			
保険料	21			
営業広告費等	359			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	25			
減価償却費	2,395			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,639			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄谷町線の「大日」駅から徒歩約4分に位置します。「大日」駅から大阪の商業・オフィス街である「東梅田」駅まで約18分、「新大阪」駅まで約30分と交通利便性も良好な点から、大阪中心部への通勤者のベッドタウン的地域です。周辺には、大型スーパー、映画館や美容院が点在しており、生活利便性の高いエリアです。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-046 物件の名称：willDo塚本

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目202番1、202番4、202番5、203番6	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第2種住居地域、 第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	613.62㎡	取得価格(百万円)	730
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成18年3月30日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	2,175.21㎡	賃貸可能面積	1,711.17㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	55,351
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,476	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	730	
(A) 賃貸事業収益 小計	27,824	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	26,878	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	946	鑑定評価額	673	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,859			
物件管理等委託費	1,713			
公租公課	1,783			
水道光熱費	415			
修繕費	1,150			
保険料	66			
営業広告費等	648			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	35			
減価償却費	7,295			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,965			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線「塚本」駅より徒歩約8分に位置します。JR「大阪」駅まで約3分と大阪都心への接近性に優れているため、通勤・通学の利便性が非常に高い地域となっています。周辺には、コンビニエンスストアが存するほか、物販・飲食等の各種店舗、スーパーマーケットが集積する商店街が形成されており、生活利便性においても良好です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-047 物件の名称：willDo天満橋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市中央区石町二丁目9番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	169.28㎡	取得価格(百万円)	338
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号
建物	建築時期	平成17年9月13日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	801.51㎡	賃貸可能面積	678.00㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	21,314
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,366	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	95.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	338	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,779	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	10,405	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	373	鑑定評価額	269	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,395			
物件管理等委託費	874			
公租公課	687			
水道光熱費	218			
修繕費	362			
保険料	26			
営業広告費等	236			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	161			
減価償却費	3,078			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,383			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄堺筋線「北浜」駅・地下鉄谷町線「天満橋」駅から徒歩約6分に位置します。周辺には、金融機関、大手企業等の事務所ビルが立ち並び高度業務商業地域、繊維・医薬品関係を主とした問屋街や中小の事務所ビル街によって複合的に構成されています。「天満橋」駅周辺にはシティモールやコンビニエンスストアなどの施設が増え生活環境が充実してきていることに加え、分譲マンションや共同住宅が多く建築されています。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-048 物件の名称：willDo堺筋本町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市中央区材木町2番15号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府大阪市中央区材木町21番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	325
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	面積	178.06㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成18年9月9日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	974.21㎡	賃貸可能面積	740.28㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	21,756
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,299	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	325	
(A) 賃貸事業収益 小計	10,885	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	10,537	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	347	鑑定評価額	236	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,747			
物件管理等委託費	946			
公租公課	852			
水道光熱費	230			
修繕費	351			
保険料	27			
営業広告費等	235			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	169			
減価償却費	3,185			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,138			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄堺筋線「堺筋本町」駅・地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅からそれぞれ徒歩約7分に位置します。周辺には、中低層事務所ビル、作業所及び共同住宅等が混在する地域となっています。中央区役所や生活関連店舗等が徒歩圏に存していることから生活利便性も高い地域で、良好な住環境を反映し、近隣地域は今後更に住居系土地利用への移行が進むものと見込まれます。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-049 物件の名称: willDo谷町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市中央区谷町七丁目18番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第2種住居地域	取得年月日	平成19年5月1日	
	取得価格(百万円)	1,040		
	所有形態	所有権		
	面積	678.05㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	合同会社Rブリッジ	
建物	建築時期	平成19年1月15日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	54
	延床面積	2,213.11㎡	賃貸可能面積	1,927.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	64,140
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,989	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	1,040	
(A) 賃貸事業収益 小計	32,046	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	30,784	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,261	鑑定評価額	818	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,199			
物件管理等委託費	2,032			
公租公課	1,899			
水道光熱費	437			
修繕費	777			
保険料	67			
営業広告費等	964			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	635			
減価償却費	7,635			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,846			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約4分に位置します。「谷町六丁目」駅から都心の「東梅田」駅へは約8分程度(「東梅田」駅から「梅田」駅へは徒歩可)、「心齋橋」駅へは約4分と交通利便性が良好です。周辺には、一般住居、テラスハウス、店舗、共同住宅が混在しています。また、駅周辺には商店街があり、生活利便性も良好な住環境になっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件のレンガ積擁壁及び土間コンクリートがそれぞれ隣地に越境しています。当該境界標設置の為に土間コンクリートの一部が越境していますが、当該越境については、一部隣地所有者との間で、将来建物を建て替える際に当該越境物を是正する旨の合意がなされていますが、北側隣地所有者一部との間においては、所有者の特定ができないため、かかる合意がなされていません。</p>				

物件番号：0-6-050 物件の名称：willDo難波 w

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番25、9番26	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	準工業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	308.00㎡	取得価格(百万円)	486
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成18年3月3日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	1,543.78㎡	賃貸可能面積	1,146.51㎡
	構造/階数	RC合金メッキ鋼板葺陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	34,495
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	867	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	486
(A) 賃貸事業収益 小計	17,006	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	16,502	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	504	鑑定評価額	377	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,090			
物件管理等委託費	1,190			
公租公課	1,193			
水道光熱費	259			
修繕費	864			
保険料	45			
営業広告費等	669			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	5,097			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,915			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR線「芦原橋」駅から徒歩約3分に位置します。周辺は、共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在しており、住商混在地域になっています。難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設があるのに加え、難波エリアへも至近であることから生活利便性の良好な地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-051 物件の名称：willDo難波 w

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番2	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	301.30㎡	取得価格(百万円)	690
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成18年8月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	2,260.40㎡	賃貸可能面積	1,699.50㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	50,124
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,081	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	690	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,011	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	24,570	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	441	鑑定評価額	569	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,198			
物件管理等委託費	1,539			
公租公課	1,761			
水道光熱費	492			
修繕費	2,077			
保険料	66			
営業広告費等	511			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	7,980			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,813			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR線「芦原橋」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在しており、住商混在地域になっています。難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設があるのに加え、難波エリアへも至近であることから生活利便性の良好な地域です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-052 物件の名称：是空弁天

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	282.06㎡	取得価格(百万円)	466
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス5号
	建築時期	平成18年4月12日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,277.22㎡	賃貸可能面積	1,092.49㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	32,088
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,605	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	466	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,394	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	14,840	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	553	鑑定評価額	370	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,959			
物件管理等委託費	986			
公租公課	1,053			
水道光熱費	135			
修繕費	480			
保険料	42			
営業広告費等	724			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	172			
減価償却費	4,614			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,434			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約2分に位置します。「弁天町」駅からターミナル駅「大阪」駅まで約8分、「天王寺」駅まで約12分と都心部へのアクセスが良好な地域です。周辺には、飲食店・スポーツクラブ・日用品店・医療施設・遊技場といった設備を有する複合商業施設があり、生活利便性も優れています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのデザイナーズマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-058 物件の名称: willDo鶴見諸口

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1100番3	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年6月28日
	面積	294.19㎡	取得価格(百万円)	180
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード3
	建築時期	平成17年3月13日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・事務所・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	16
	延床面積	617.64㎡	賃貸可能面積	571.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	14,005
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	1,269	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年5月1日	
		鑑定評価額	180	
(A) 賃貸事業収益 小計	6,753	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	6,653	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	100	鑑定評価額	146	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,209			
物件管理等委託費	522			
公租公課	497			
水道光熱費	46			
修繕費	335			
保険料	17			
営業広告費等	184			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	1,605			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,544			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、長堀鶴見緑地線「横堤」駅から徒歩約12分に位置します。周辺には、中低層共同住宅・戸建住宅のほか小規模工場等が混在する住工混在地域になっています。最寄り駅周辺には大型商業施設があり、生活利便性は良好です。設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室乾燥機などが装備されており、需要者のニーズを満たす仕様を備えています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-059 物件の名称: willDo浜崎通

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番1、2番2、2番3、2番4、2番16	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年6月28日
	面積	1,505.03㎡	取得価格(百万円)	2,280
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	建築時期	平成19年2月28日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	199
	延床面積	6,779.61㎡	賃貸可能面積	5,886.70㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	170,952
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,554	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	99.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年5月23日	
		鑑定評価額	2,280	
(A) 賃貸事業収益 小計	86,048	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	83,682	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,366	鑑定評価額	2,010	
(B) 賃貸事業費用 小計	43,772			
物件管理等委託費	4,625			
公租公課	5,808			
水道光熱費	1,126			
修繕費	4,781			
保険料	205			
営業広告費等	2,507			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,309			
減価償却費	22,658			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,276			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR山陽本線「兵庫」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅よりオフィス街である「三宮」駅への乗車時間は約7分と、都心部へのアクセスも良好です。周辺には、駅前にスーパー・飲食店等があり、生活利便性の良好な地域です。生活・交通利便性の両面から需要に応じられ得る物件です。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-060 物件の名称：willDo南森町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府大阪市北区西天満三丁目10番7、11番、12番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	
	所有形態	所有権	取得年月日	
	面積	266.29㎡	取得価格(百万円)	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	
建物	建築時期	平成19年3月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	1,163.88㎡	賃貸可能面積	1,028.48㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	33,330
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,934	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	96.8%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年5月1日	
		鑑定評価額	493	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,585	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	16,910	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	675	鑑定評価額	446	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,506			
物件管理等委託費	1,274			
公租公課	1,081			
水道光熱費	283			
修繕費	987			
保険料	33			
営業広告費等	321			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	17			
減価償却費	3,756			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,078			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄谷町線「南森町」駅から徒歩約7分に位置します。周辺には、中小規模の事務所ビルや中高層共同住宅が立地しており、商住混在地域として交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。また、事務所ビル跡地に共同住宅が建設されるなど、住居地域化が進行しています。外観は白いタイルを基調としたデザイン性を強調したものになっています。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-064 物件の名称：willDo松屋町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市中央区松屋町住吉8番1、121番2 大阪府大阪市中央区神崎町68番2	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年8月31日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	810
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	面積	253.12㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成19年4月16日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	60
	延床面積	2,038.64㎡	賃貸可能面積	1,865.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	57,324
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,264	
信託期間満了日	平成29年8月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年8月1日	
		鑑定評価額	810	
(A) 賃貸事業収益 小計	28,294	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	27,323	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	970	鑑定評価額	744	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,602			
物件管理等委託費	1,793			
公租公課	1,865			
水道光熱費	1,227			
修繕費	838			
保険料	65			
営業広告費等	639			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	245			
減価償却費	8,176			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,691			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅から徒歩約4分、大阪市営地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約8分に位置します。「松屋町」駅から都心の「心齋橋」駅へは乗車時間約3分、「谷町六丁目」から地下鉄谷町線「東梅田」駅へは乗車時間約10分と交通利便性は良好です。周辺は、松屋町筋沿道に位置した低層店舗と中高層の共同住宅等の住居系用途が見られる商住混在地域です。設備は、バス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、コンパクトキッチン等を備えています。居室構成は、1Rで構成された主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-067 物件の名称：willDo新大阪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	タイプ	ワンルーム
			エリア	3大都市圏
	(地番)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番71	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年11月7日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	861
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	面積	495.86㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%		
建物	建築時期	平成19年6月13日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	66
	延床面積	1,867.87㎡	賃貸可能面積	1,713.36㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	61,177
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,853	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	96.8%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年8月1日
			鑑定評価額	861
(A) 賃貸事業収益 小計	32,273	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	30,970	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,303	鑑定評価額	836	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,270			
物件管理等委託費	1,760			
公租公課	1,858			
水道光熱費	556			
修繕費	841			
保険料	71			
営業広告費等	780			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	8,630			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,002			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、中低層の共同住宅、一般住宅等のほか、中小規模の事務所ビルや事業所等が立地する商住混在地域で、新大阪駅からも徒歩圏にある交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。事務所ビル跡地にファミリー向け共同住宅が建設されるなど、居住地域化が進行しています。設備はオール電化、バス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、コンパクトキッチン等を備えています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号: 0-6-083 物件の名称: willDo三宮イースト

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目362番1	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	近隣商業地域、第2種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年12月14日
	面積	618.45㎡	取得価格(百万円)	731
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、300%/60%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
	建築時期	平成19年8月24日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	2,061.71㎡	賃貸可能面積	1,760.15㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	55,185
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,080	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年12月1日	
		鑑定評価額	731	
(A) 賃貸事業収益 小計	28,586	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	26,923	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,662	鑑定評価額	703	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,409			
物件管理等委託費	1,978			
公租公課	2,002			
水道光熱費	373			
修繕費	1,738			
保険料	64			
営業広告費等	797			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	58			
減価償却費	8,645			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,177			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、阪神電鉄本線「春日野道」駅から徒歩約9分、JR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩約11分に位置します。「春日野道」駅前は国道2号線に面し、後方には春日野道商店街があり、生活利便性、また、神戸市中心部へのアクセスも良好です。「三ノ宮」駅周辺勤務の社会人や、周辺の大学通学者及び単身者をターゲットとしています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号：0-6-084 物件の名称：willDo上新庄w

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府吹田市東御旅町5番54号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府吹田市東御旅町5123番15、 5123番16、5123番17、5123番18	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年12月14日
土地	用途地域	工業地域	取得価格(百万円)	366
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス8号
	面積	767.92㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成19年6月15日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	987.00㎡	賃貸可能面積	912.95㎡
	構造/階数	RCスレート葺8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,627
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,233	
信託期間満了日	平成29年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年12月1日	
		鑑定評価額	366	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,462	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	12,127	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	335	鑑定評価額	303	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,496			
物件管理等委託費	940			
公租公課	987			
水道光熱費	209			
修繕費	201			
保険料	30			
営業広告費等	366			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	19			
減価償却費	2,991			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	5,965			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪急京都本線「上新庄」駅から徒歩約7分に位置します。最寄駅からは商業の中心地「新大阪」駅まで約14分、「梅田」駅まで約15分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、銀行等の商業施設があり、生活・交通の利便性とともな良好な地域となっています。設備には、温水洗浄便座やエアコン・カウンターキッチンなどが設置されています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-085 物件の名称：willDo九条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市西区九条三丁目19番17	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成20年2月29日
	面積	657.74㎡(注)	取得価格(百万円)	537
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号
建物	建築時期	平成12年2月4日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	1,371.05㎡	賃貸可能面積	1,260.36㎡
	構造/階数	RCルーフィング葺10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,976
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,950	
信託期間満了日	平成30年2月28日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成20年2月15日
			鑑定評価額	567
(A) 賃貸事業収益 小計	22,419	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	21,128	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,291	鑑定評価額	483	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,277			
物件管理等委託費	1,735			
公租公課	1,083			
水道光熱費	776			
修繕費	1,479			
保険料	38			
営業広告費等	560			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	30			
減価償却費	3,823			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,142			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄中央線「九条」駅から徒歩約9分に位置します。最寄駅から「大阪」駅まで、乗り換え利用し乗車時間約15分と、都心部へのアクセスの良好な交通利便性の高い地域となっています。設備にはオートロック、各部屋にエアコンなどが備え付けられており、10階の各住戸はロフト付き住戸となっています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件土地の北側界面は都市計画道路(玉船本田線、都市計画決定日：昭和25年3月31日)に指定されており、本物件土地の一部(約288㎡)が都市計画道路内に位置しています。</p>				

(注) 本物件土地の一部(約15.68㎡)が道路として使用されています。

物件番号：0-6-111 物件の名称：アプレスト新大阪

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番7他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	766.13㎡	取得価格(百万円)	1,391
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%・400%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成8年3月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92
	延床面積	4,269.71㎡	賃貸可能面積	2,984.64㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	172,380
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	54,613	
信託期間満了日	平成26年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,391
(A) 賃貸事業収益 小計	88,315	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	83,151	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	5,163	鑑定評価額	1,350	
(B) 賃貸事業費用 小計	53,695			
物件管理等委託費	20,518			
公租公課	3,476			
水道光熱費	5,719			
修繕費	1,470			
保険料	143			
営業広告費等	1,411			
信託報酬	825			
その他賃貸事業費用	5,585			
減価償却費	14,544			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,619			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は「新大阪」駅から徒歩約9分、大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩約1分に位置します。都心近接性、利便性に優れ、単身赴任者等に人気の高い東三国エリアに存するサービスアパートメントです。ホテル並みのフロントサービスに加え、室内家具、家電も充実しており、共用スペースにはジャグジー付大浴場、トレーニング機器付ラウンジ、食堂を備えるなど、サービスアパートメントとしての利便性、快適性を備えております。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-112 物件の名称：アプレスト桜川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番22他	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	取得年月日		取得価格(百万円)	385
	用途地域	準工業地域	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	所有形態	所有権		
	面積	361.99㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成12年8月29日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	48
	延床面積	1,129.50㎡	賃貸可能面積	1,009.92㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	35,904
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,779	
信託期間満了日	平成26年11月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	385	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,815	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	17,493	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,322	鑑定評価額	448	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,852			
物件管理等委託費	1,401			
公租公課	850			
水道光熱費	776			
修繕費	647			
保険料	41			
営業広告費等	658			
信託報酬	250			
その他賃貸事業費用	34			
減価償却費	3,192			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,962			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR関西本線「JR難波」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、同駅の西方の中高層共同住宅、戸建住宅のほか、営業所、事務所等も混在する地域です。この地域は、大阪を代表する地下街「なんばウォーク」に連絡し、地下鉄四つ橋線及び御堂筋線「なんば」駅をはじめ、「ミナミ」の繁華街へのアクセスも容易であることから、安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-113 物件の名称：プロスペクト美章園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目 2番20号	タイプ ワンルーム	
	(地番)	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目 6番3	エリア 3大都市圏	
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類 信託受益権	
	所有形態	所有権	取得年月日 平成22年7月1日	
	面積	313.24㎡	取得価格(百万円) 277	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者 プロスペクト・リート投資法人	
建物	建築時期	平成17年10月1日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	961.93㎡	賃貸可能面積	901.26㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	22,647
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,142	
信託期間満了日	平成28年2月28日	期末稼働率(%)	96.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	277	
(A) 賃貸事業収益 小計	11,878	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	11,380	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	497	鑑定評価額	288	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,334			
物件管理等委託費	983			
公租公課	766			
水道光熱費	158			
修繕費	519			
保険料	30			
営業広告費等	346			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	17			
減価償却費	1,912			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,543			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR阪和線「美章園」駅から徒歩約3分に位置します。至近の「天王寺」「阿倍野」エリアでは再開業が進み、多くの商業ビルが立ち並び、整備された街並みが形成されています。「美章園」駅は「天王寺」から一駅と、高い生活利便性と穏やかな住環境を同時に満たすことができるエリアであり、今後も安定した需要が望めます。オートロック、エレベーター内モニターを備え、安心して入居することができます。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-114 物件の名称：プロスペクト中之島

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島四丁目2番40号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	大阪府大阪市北区中之島四丁目9番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	734
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	370.61㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成18年8月31日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	63
	延床面積	2,168.78㎡	賃貸可能面積	1,615.05㎡
	構造/階数	RC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	58,572
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,294	
信託期間満了日	平成28年9月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	734	
(A) 賃貸事業収益 小計	30,198	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	28,566	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,632	鑑定評価額	796	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,971			
物件管理等委託費	1,836			
公租公課	1,907			
水道光熱費	510			
修繕費	1,431			
保険料	71			
営業広告費等	835			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	20			
減価償却費	6,358			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,227			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約8分、京阪電鉄「中之島」駅から徒歩約4分に位置します。中之島、淀屋橋のエリア中心部は徒歩圏であり、その他市内中心部へのアクセスも良好です。今後の開発により集積度の高まりが期待されるエリアです。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-116 物件の名称：プロスペクト豊中部

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府豊中市服部元町二丁目2番18	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府豊中市服部元町二丁目1番2	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	近隣商業地域、第1種住居地域	取得年月日	平成22年7月1日	
	取得価格(百万円)	366		
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	352.75㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%			
建物	建築時期	平成17年12月5日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,340.63㎡	賃貸可能面積	981.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,096
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,000	
信託期間満了日	平成28年2月28日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	366	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,060	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	15,048	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	12	鑑定評価額	374	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,601			
物件管理等委託費	1,069			
公租公課	989			
水道光熱費	358			
修繕費	-			
保険料	40			
営業広告費等	-			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	30			
減価償却費	3,513			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,459			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪急宝塚線「服部」駅から徒歩約5分に位置します。「服部」駅から阪急「梅田」駅まで約15分と中心部への接近性に優れており、通勤・買い物等の利便性も良好です。また、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコンが標準設置されており、競争力の高い仕様となっております。居室構成は、1DKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-6-117 物件の名称：プロスペクト下鴨

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	京都府京都市左京区下鴨西本町48番地2 (住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	京都府京都市左京区下鴨西本町48番2他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	234.53㎡	取得価格(百万円)	281
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成18年2月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	31
	延床面積	732.93㎡	賃貸可能面積	675.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	21,464
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	1,753	
信託期間満了日	平成28年3月31日	期末稼働率(%)	96.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	281	
(A) 賃貸事業収益 小計	11,713	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	10,554	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,159	鑑定評価額	277	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,561			
物件管理等委託費	941			
公租公課	605			
水道光熱費	495			
修繕費	515			
保険料	30			
営業広告費等	385			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	24			
減価償却費	1,963			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,152			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅から徒歩約13分に位置します。最寄駅の「北大路」駅から「四条」駅まで約10分、「京都」駅まで約13分と京都中心部へのアクセスも良好です。周辺には、金閣寺や下鴨神社、平安神宮等の有名社寺、美術館や大学施設、多数の文化・学術関連施設が存し、市内屈指の文教地区です。設備はTVモニター付インターホン、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコン、オートロックシステム等を装備しています。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-118 物件の名称：プロスペクト河原町五条

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町758番地6(住居表示未実施地区)	タイプ	ワンルーム
	(地番)	京都府京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町755番1他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	234.98㎡	取得価格(百万円)	583
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
建物	建築時期	平成19年1月7日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	1,928.13㎡	賃貸可能面積	1,523.12㎡
	構造/階数	RC陸屋根12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,436
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,404	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	583	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,046	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	24,376	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	669	鑑定評価額	629	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,326			
物件管理等委託費	1,754			
公租公課	1,504			
水道光熱費	1,069			
修繕費	311			
保険料	62			
営業広告費等	350			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	130			
減価償却費	4,143			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,720			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京阪電鉄京阪本線「五条」駅より徒歩約3分に位置します。JR「京都」駅へのアクセスが良好なため、交通利便性を重視する社会人、学生の需要が高いエリアです。周辺には、京都一の繁華街である「四条河原町エリア」が徒歩約10分にあり生活利便性も良好です。設備はTVモニター付インターホン、システムキッチン、温水洗浄便座、エアコン、宅配ボックス、オートロックシステム等を装備しています。居室構成は、1Rを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-119 物件の名称：グランシス江坂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 大阪府吹田市広芝町18番31号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 大阪府吹田市広芝町18番12	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成23年3月25日
	面積	695.05㎡	取得価格(百万円)	1,260
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	大和システム株式会社
	建築時期	平成20年2月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	90
	延床面積	3,485.92㎡	賃貸可能面積	2,623.86㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	107,648
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,008	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	98.8%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成23年2月1日	
		鑑定評価額	1,350	
(A) 賃貸事業収益 小計	56,722	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	52,283	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,439	鑑定評価額	1,510	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,074			
物件管理等委託費	3,075			
公租公課	3,051			
水道光熱費	1,549			
修繕費	2,583			
保険料	113			
営業広告費等	1,712			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	302			
減価償却費	12,685			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,647			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅から徒歩約7分に位置します。主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には小売店舗等の商業施設が多数集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者の需要が見込める物件です。1階共用部にロビーやテラスを配し、内外装等の仕上げ、設備水準を含め競合物件と比較して標準以上の水準にあります。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-6-131 物件の名称：セレニテ甲子園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	兵庫県西宮市甲子園高潮町7番8号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	兵庫県西宮市甲子園高潮町68番2、68番4、68番5、70番1、71番1	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成25年10月18日
	面積	1,921.34㎡	取得価格(百万円)	2,550
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	大一企画株式会社
建物	建築時期	平成22年2月11日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	197
	延床面積	5,928.93㎡	賃貸可能面積	5,615.79㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	185,258
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,180	
信託期間満了日	平成35年10月31日	期末稼働率(%)	99.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月18日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年9月1日	
		鑑定評価額	2,610	
(A) 賃貸事業収益 小計	82,289	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	79,030	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	3,258	鑑定評価額	2,580	
(B) 賃貸事業費用 小計	33,187			
物件管理等委託費	4,319			
公租公課	-			
水道光熱費	875			
修繕費	2,634			
保険料	173			
営業広告費等	3,250			
信託報酬	341			
その他賃貸事業費用	507			
減価償却費	21,085			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,101			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、阪神本線「甲子園」駅から徒歩6分に位置します。鉄筋コンクリート造7階建てで、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。「甲子園」駅から大阪「梅田」駅まで約13分、神戸「三宮」駅まで約18分と各主要都市中心部へのアクセスも良好で、近隣には「ダイエー甲子園店」や「ららぽーと甲子園」等の大型商業施設や阪神甲子園球場があり、交通利便性及び生活利便性ともに優れているほか、武庫川女子大学等の学校施設も多く存していることから、幅広い単身者世帯の需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-7-068 物件の名称：willDo岡山駅西口

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 岡山県岡山市北区昭和町11番17号		タイプ	ワンルーム
	(地番) 岡山県岡山市昭和町19番、20番		エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
		取得年月日	平成19年11月7日	
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,220
	所有形態	所有権	前所有者	リプラス・レジデンシャル・ コンストラクション5号特定 目的会社
	面積	778.56㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成19年9月13日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	109
	延床面積	3,930.06㎡	賃貸可能面積	3,794.40㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	92,384
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	12,650
信託期間満了日	平成29年11月30日		期末稼働率(%)	99.3%
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社ケイアイコミュニティ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年10月1日
			鑑定評価額	1,220
(A) 賃貸事業収益 小計	49,733		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	46,091		価格時点	平成26年3月31日
その他収入	3,642		鑑定評価額	1,120
(B) 賃貸事業費用 小計	24,466			
物件管理等委託費	2,593			
公租公課	2,999			
水道光熱費	1,789			
修繕費	1,097			
保険料	111			
営業広告費等	592			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	13			
減価償却費	14,518			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,267			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、「JR山陽本線「岡山」駅」から徒歩約9分に位置します。「岡山駅西口」は「リットシティビル」や、駅東西の連絡通路、橋上駅舎など利便性が高いエリアです。周辺には、共同住宅・店舗等が立地しており商住混在地域です。「岡山」駅には飲食料品店などの店舗が集積する地下街が広がっており、生活利便性の良好な地域となっています。設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室大型鏡、温水洗浄便座等を標準装備しております。居室構成は、1Kを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-7-087 物件の名称：willDo岡山大供

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	岡山県岡山市大供三丁目1番103、 1番105、1番106、1番144	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	取得年月日		取得年月日	平成20年5月28日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	1,040
	前所有者		前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクション マネジメント1号
	所有形態	所有権		
面積	595.92㎡			
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%			
建物	建築時期	平成20年3月11日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	98
	延床面積	3,546.29㎡	賃貸可能面積	3,446.94㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	83,862
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,037	
信託期間満了日	平成30年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社ケイアイコミュニティ			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成20年5月1日
			鑑定評価額	1,040
(A) 賃貸事業収益 小計	45,104	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	40,622	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,482	鑑定評価額	1,030	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,803			
物件管理等委託費	2,150			
公租公課	2,745			
水道光熱費	1,683			
修繕費	1,769			
保険料	112			
営業広告費等	804			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	71			
減価償却費	11,715			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,300			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR「岡山」駅から徒歩約13分に位置します。駅東側に形成された「岡山駅東口」エリアに属しています。周辺には、駅前地下に専門店、飲食店を主体とする地下街「一番街」、駅から市役所方面へ南進する通称「市役所筋」には大型商業施設が立地していることから生活上の利便性の高い地域となっています。居室構成は、1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件土地のうち、地番1番144の土地に岡山市を地上権者とする地上権が設定されています。 目的：公共下水道施設所有、存続期間：公共下水道施設の存置期間、地代：無償</p>				

物件番号: 0-9-053 物件の名称: willDo中洲

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	タイプ	ワンルーム	
	(地番) 福岡県福岡市博多区中洲五丁目64番1、71番	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	
	所有形態	所有権	取得年月日	
	面積	1,157.64㎡	取得価格(百万円)	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、600%/80%	前所有者	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、600%/80%		
建物	建築時期	平成19年1月30日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	175
	延床面積	6,130.28㎡	賃貸可能面積	5,759.40㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	175,222
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,792	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.7%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	2,460	
(A) 賃貸事業収益 小計	87,831	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	86,254	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,577	鑑定評価額	2,170	
(B) 賃貸事業費用 小計	37,483			
物件管理等委託費	5,062			
公租公課	5,479			
水道光熱費	1,128			
修繕費	2,766			
保険料	213			
営業広告費等	2,219			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	572			
減価償却費	19,290			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	50,348			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港・箱崎線「中洲川端」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅より博多中心部へ約2分程度と良好なアクセスを有しています。周辺には、昭和通り沿いに中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在した商業地域で、生活利便性に大変優れた物件です。居室構成は、1K・1LDKを中心とした主に単身者向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：0-9-130 物件の名称：ルネッサンス21博多

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	福岡県福岡市博多区神屋町5番9号	タイプ	ワンルーム
	(地番)	福岡県福岡市博多区神屋町121番、122番、137番、138番	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	不動産
土地	取得年月日		取得年月日	平成25年10月4日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	1,500
	前所有者		前所有者	(注)
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
面積	930.56㎡			
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/500%、80%/80%			
建物	建築時期	平成19年3月12日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	109
	延床面積	4,345.79㎡	賃貸可能面積	4,010.95㎡
	構造/階数	SRC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	111,996
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	4,970	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	99.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月4日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年9月1日	
		鑑定評価額	1,570	
(A) 賃貸事業収益 小計	56,069	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	53,906	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,162	鑑定評価額	1,570	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,744			
物件管理等委託費	3,096			
公租公課	-			
水道光熱費	610			
修繕費	3,635			
保険料	121			
営業広告費等	1,402			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	854			
減価償却費	16,024			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,325			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩10分に位置します。鉄骨鉄筋コンクリート造15階建てで、1DKを中心として、上層階には2～4LDKタイプを配しており、単身者からファミリーまで幅広い層をターゲットにしています。天神駅周辺や博多駅周辺の繁華街への交通アクセスが良好で、歓楽街である中洲地区へも徒歩圏に立地することから、単身者及びDINKSを中心として幅広い需要が見込める物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：0-9-135 物件の名称：グランパーク天神

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目8番26号	タイプ	ワンルーム
	(地番) 福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目141番1	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類
	所有形態	所有権	取得年月日
	面積	3,634.72㎡	取得価格(百万円)
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400/500%、80/80%	前所有者
	建築時期	平成17年2月2日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)
建物	用途	店舗・共同住宅	テナント総数
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数
	延床面積	15,014.05㎡	賃貸可能面積
	構造/階数	SRCコンクリート屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,916
信託期間満了日	平成35年9月30日	期末稼働率(%)	94.5%
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅		
マスターリース種別	パス・スルー型		
P M会社	株式会社長谷工ライブネット		
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成26年3月6日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年10月1日
		鑑定評価額	4,830
(A) 賃貸事業収益 小計	27,489	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	24,783	価格時点	平成26年3月31日
その他収入	2,705	鑑定評価額	4,960
(B) 賃貸事業費用 小計	12,196		
物件管理等委託費	1,279		
公租公課	-		
水道光熱費	-		
修繕費	2,294		
保険料	78		
営業広告費等	1,488		
信託報酬	53		
その他賃貸事業費用	486		
減価償却費	6,516		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,292		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約7分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造15階建の1LDK～2LDKを中心としたマンションです。周辺には、中高層の事務所・店舗ビル、ホテル、共同住宅等が混在しており、百貨店やファッションビル等の商業施設が高度に集積した九州最大の繁華街である天神地区の中心へも徒歩圏にあることから、生活利便性を重視する単身者及びDINKS層を中心とし、幅広い入居者層をターゲットとした物件です。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

物件番号：F-1-041 物件の名称：パレドール円山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目2番1号	タイプ	ファミリー
	(地番)	北海道札幌市中央区北二条西二十五丁目234番18	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	2,236.99㎡	取得価格(百万円)	559
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成元年11月1日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	延床面積	5,668.09㎡	賃貸可能面積	4,637.08㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	90,041
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,690	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	98.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
PM会社	株式会社タカラ			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	559	
(A) 賃貸事業収益 小計	47,388	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	45,137	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,250	鑑定評価額	704	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,390			
物件管理等委託費	4,383			
公租公課	3,382			
水道光熱費	2,024			
修繕費	1,450			
保険料	163			
営業広告費等	698			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	277			
減価償却費	5,009			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,998			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅から徒歩約7分、同線「西28丁目」駅から徒歩約7分に位置します。「円山公園」駅から地下鉄東西線で「大通」駅まで約5分と都心部へのアクセスも良好です。小・中学校及び商業施設等の便利施設にも近接しているため、生活利便性の高い地域です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-001 物件の名称：ロイヤルガーデン森林公園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目113番5	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第1種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日	
	取得価格(百万円)	396		
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	面積	1,200.24㎡		
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%			
建物	建築時期	平成元年8月30日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	2,373.27㎡	賃貸可能面積	2,051.07㎡
	構造/階数	RCコンクリート屋根・陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	35,216
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,389	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年11月7日	
		鑑定評価額	411	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,213	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	16,761	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	451	鑑定評価額	252	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,951			
物件管理等委託費	1,120			
公租公課	1,059			
水道光熱費	366			
修繕費	1,519			
保険料	70			
営業広告費等	384			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	485			
減価償却費	4,195			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,261			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「黒松」駅から徒歩約10分に位置します。周辺は、戸建一般住宅、低層アパート、賃貸マンションが混在した閑静な住宅地域です。周辺には、台原森林公園、水の森公園等もあり、居住環境も良好です。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-002 物件の名称：グリーンパーク小松島

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	タイプ	ファミリー
	(地番)	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目16番7、16番9	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	近隣商業地域、 第2種中高層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	1,371.85㎡	取得価格(百万円)	550
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
建物	建築時期	平成2年10月1日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	3,106.12㎡	賃貸可能面積	2,989.02㎡
	構造/階数	SRC・RCルーフィング葺10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,649
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,683	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年11月7日	
		鑑定評価額	571	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,710	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	21,304	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,405	鑑定評価額	359	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,531			
物件管理等委託費	1,299			
公租公課	1,677			
水道光熱費	1,619			
修繕費	437			
保険料	93			
営業広告費等	-			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	370			
減価償却費	5,283			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,179			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR仙山線「東照宮」駅から徒歩約11分に位置します。周辺には、商業施設も多く、生活利便性は比較的良好です。近隣は東北薬科大学や東北高校が存在する文教地区で、小松島沼や小松島公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-003 物件の名称：ダイアパレス泉崎

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番3	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	特定資産の種類	信託受益権	
	第2種中高層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日	
	取得価格(百万円)	取得価格(百万円)	355	
	所有形態	前所有者	有限会社NANBUBIJIN	
	面積			
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%			
建物	建築時期	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)		
	平成元年7月11日	テナント総数	1	
	用途	居宅	賃貸可能戸数	37
	所有形態	所有権	賃貸可能面積	2,060.77㎡
	延床面積	2,338.89㎡	年額賃料(共益費他含む)(千円)	33,204
構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,685	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年11月7日	
		鑑定評価額	366	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,350	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	16,038	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,311	鑑定評価額	287	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,226			
物件管理等委託費	1,079			
公租公課	1,247			
水道光熱費	1,056			
修繕費	2,165			
保険料	65			
営業広告費等	478			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	432			
減価償却費	2,951			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,123			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、仙台市営地下鉄南北線「長町南」駅から徒歩約14分に位置します。周辺には、大型商業施設が存在し、生活利便性の高い住宅地となっています。本物件が所在する地域は共同住宅・戸建住宅の混在する住宅地で、区画整理により整然とした街区の中に公園も数多く配置されており、良好な住環境が保たれています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-004 物件の名称：willDo高砂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	タイプ	ファミリー
	(地番)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8、1番17	エリア	政令指定都市等
土地	用途地域	商業地域、工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	998.19㎡	取得価格(百万円)	364
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード6
	建築時期	平成17年6月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	32
	延床面積	1,692.80㎡	賃貸可能面積	1,623.68㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	31,455
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,634	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月15日	
		鑑定評価額	380	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,934	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	14,517	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,416	鑑定評価額	350	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,627			
物件管理等委託費	941			
公租公課	1,237			
水道光熱費	887			
修繕費	2,006			
保険料	44			
営業広告費等	553			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	143			
減価償却費	3,812			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,306			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約5分に位置します。「陸前高砂」駅から仙台中心街まではJR仙石線にて約15分であり、仙台港、中央卸売市場、東北厚生年金病院などへも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-042 物件の名称：リビングステージ南仙台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番2	エリア	政令指定都市等	
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	476.23㎡	取得価格(百万円)	159
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
建物	建築時期	平成7年4月24日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	27
	延床面積	1,385.37㎡	賃貸可能面積	1,330.83㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	23,596
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,318	
信託期間満了日	平成32年3月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	159	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,597	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	11,319	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,278	鑑定評価額	168	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,844			
物件管理等委託費	942			
公租公課	988			
水道光熱費	728			
修繕費	944			
保険料	39			
営業広告費等	286			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	230			
減価償却費	1,182			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,753			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東北本線「南仙台」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅より「仙台」駅まで所要時間約11分と交通利便性が高く、周辺には、スーパーなどもあり生活利便性が高い地域です。交通・生活利便性の高さから仙台中心部へ通勤するサラリーマンの社宅として需要のあるエリアです。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-2-043 物件の名称：高砂関式番館

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号	タイプ	ファミリー
	(地番)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番9、1番15	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成22年7月1日
	用途地域	商業地域、工業地域	取得価格(百万円)	558
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	1,794.83㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成7年2月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	41
	延床面積	3,940.88㎡	賃貸可能面積	3,336.52㎡
	構造/階数	S陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	57,953
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	15,324	
信託期間満了日	平成32年3月31日	期末稼働率(%)	89.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	558	
(A) 賃貸事業収益 小計	29,696	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	27,662	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,033	鑑定評価額	660	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,997			
物件管理等委託費	1,521			
公租公課	2,738			
水道光熱費	1,835			
修繕費	2,468			
保険料	105			
営業広告費等	896			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	379			
減価償却費	4,553			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,699			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約5分に位置します。「陸前高砂」駅から仙台中心街まではJR仙石線で約15分で、仙台港、中央卸売市場、東北厚生年金病院などへも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。居室構成は、3LDKと事務所を中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-3-034 物件の名称：アークハイム新潟

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	新潟県新潟市中央区笹口3番13号	タイプ	ファミリー
	(地番)	新潟県新潟市中央区笹口220番1、220番2、220番3、221番1、249番1、249番2、414番、445番	エリア	政令指定都市等
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年6月28日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	1,060
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	面積	2,757.50㎡		
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成元年11月28日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・事務所・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	115
	延床面積	7,955.53㎡	賃貸可能面積	6,945.03㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	108,336
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,990	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	97.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	信濃土地株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年5月16日	
		鑑定評価額	1,060	
(A) 賃貸事業収益 小計	56,982	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	54,351	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,630	鑑定評価額	845	
(B) 賃貸事業費用 小計	33,322			
物件管理等委託費	4,617			
公租公課	5,646			
水道光熱費	1,581			
修繕費	4,215			
保険料	258			
営業広告費等	434			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	2,837			
減価償却費	12,980			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,659			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR信越本線「新潟」駅から徒歩約12分に位置します。「新潟」駅の南側に広がる都市型商業地域に存し、幹線道路沿いにマンション、事業所、店舗等が建ち並ぶ地域です。万代橋周辺には総合デパートやシティホテル、オフィスビルなどが密集しているなど駅周辺の生活利便性の高い地域です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-005 物件の名称：ジョアンナマンション

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	群馬県前橋市小相木町287番	タイプ	ファミリー
	(地番)	群馬県前橋市小相木町字堰向287番、288番1、285番3	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	準工業地域、 第1種中高層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	2,630.32㎡	取得価格(百万円)	556
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード1
建物	建築時期	平成4年2月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	4,537.72㎡	賃貸可能面積	4,066.20㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	48,636
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,665	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	578	
(A) 賃貸事業収益 小計	29,182	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	23,759	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	5,423	鑑定評価額	344	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,776			
物件管理等委託費	2,671			
公租公課	2,330			
水道光熱費	477			
修繕費	592			
保険料	132			
営業広告費等	1,443			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	595			
減価償却費	5,783			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,406			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR両毛線「新前橋」駅から徒歩約15分に位置します。関越自動車道前橋ICに近く、県内主要幹線道路が整備されています。高崎駅及び前橋駅周辺の商業地域にも近接している利便性の高い地域であることから幅広いテナントの需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-006 物件の名称：入間駅前ビル

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 埼玉県入間市河原町1番3号		タイプ	ファミリー
	(地番) 埼玉県入間市河原町1503番		エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	取得年月日		平成17年12月15日	
	取得価格(百万円)		1,517	
	前所有者		有限会社DEWAZAKURA	
	用途地域	商業地域		
	所有形態	所有権		
面積	1,725.19㎡			
容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%			
建物	建築時期	昭和61年3月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	68
	延床面積	4,942.65㎡	賃貸可能面積	4,359.31㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	121,274
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	59,920	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	98.8%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	1,550
(A) 賃貸事業収益 小計	67,078	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	60,301	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	6,777	鑑定評価額	1,510	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,686			
物件管理等委託費	4,361			
公租公課	2,738			
水道光熱費	5,830			
修繕費	1,080			
保険料	159			
営業広告費等	705			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	169			
減価償却費	8,941			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	42,392			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、西武池袋線「入間市」駅から徒歩約1分に位置します。「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅で、所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。入間市駅南口ロータリーに面した立地で、1、2階にはコンビニエンスストアや銀行等が入居しております。周辺には、大型アウトレットモールがあり生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域であることから、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-007 物件の名称：入間駅前第二ビル

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	埼玉県入間市河原町15番11号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県入間市河原町1315番2	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	取得年月日		取得年月日	平成18年6月22日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	687
	前所有者		前所有者	有限会社DEWAZAKURA
	用途地域	近隣商業地域	所有形態	
	所有形態	所有権	面積	
面積	2,205.78㎡	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/80%	
建物	建築時期	昭和63年3月23日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・共同住宅・作業所・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	53
	延床面積	4,504.84㎡	賃貸可能面積	3,592.48㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	51,289
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,977	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	93.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	718	
(A) 賃貸事業収益 小計	29,876	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	27,046	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,829	鑑定評価額	623	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,394			
物件管理等委託費	2,670			
公租公課	2,459			
水道光熱費	1,084			
修繕費	1,332			
保険料	115			
営業広告費等	395			
信託報酬	1,250			
その他賃貸事業費用	113			
減価償却費	5,973			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,481			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、西武池袋線「入間市」駅から徒歩約4分に位置します。「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅で、所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。周辺には、大型アウトレットモールがあり生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域であることから、今後も安定した需要が見込まれます。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件は、入間都市計画事業入間市駅北口土地区画整理事業施行地区内に所在しており、平成24年3月30日付けで仮換地指定通知を受けております(仮換地指定の効力発生日は未定)。換地処分により、本物件の土地面積は、現在の面積より131.22㎡増加し、2,337㎡となる予定です。</p>				

物件番号：F-4-008 物件の名称：セレーノ大宮

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番2号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第2種中高層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	5,604.96㎡	取得価格(百万円)	1,554
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
	建築時期	平成9年11月27日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	102
	延床面積	782.46㎡ 1,162.18㎡ 782.46㎡ 4,234.79㎡	賃貸可能面積	6,710.68㎡
	構造/階数	SRC陸屋根4階建 RC陸屋根3階建 RC陸屋根4階建 RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	130,636
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	11,001
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	98.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年11月11日	
		鑑定評価額	1,588	
(A) 賃貸事業収益 小計	69,818	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	63,837	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	5,981	鑑定評価額	1,620	
(B) 賃貸事業費用 小計	24,159			
物件管理等委託費	4,032			
公租公課	4,273			
水道光熱費	1,004			
修繕費	2,739			
保険料	211			
営業広告費等	2,555			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	140			
減価償却費	8,450			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	45,659			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR宇都宮線「土呂」駅から徒歩約6分に位置します。「土呂」駅は、商業地である「大宮」駅の隣駅であり、交通利便性に優れています。周辺には、駅前に小規模商業施設がある一方、自然が残る良好な住環境の住宅地です。南側前面には土呂中央公園が広がり、眺望・開放感に優れています。4棟で構成され、敷地内には専用駐車場61台と、1階共用部分にキッズルームを備えています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-009 物件の名称：すずらん館

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目262番4	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	441
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社TENRANZAN
	面積	247.13㎡(注)		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成12年3月15日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	1,319.71㎡	賃貸可能面積	1,160.80㎡
	構造/階数	S・RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	34,491
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,382	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	454	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,419	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	17,108	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,311	鑑定評価額	452	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,316			
物件管理等委託費	1,287			
公租公課	1,098			
水道光熱費	352			
修繕費	143			
保険料	46			
営業広告費等	270			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	124			
減価償却費	3,243			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,103			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北・高崎・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩約2分に位置します。周辺には、中高層オフィスビル、店舗及び共同住宅が立ち並ぶ商業地域です。近隣に「さいたまスーパーアリーナ」、大型ショッピングモールなどがあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域であることから、幅広い社会人世帯の需要が見込まれます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約13.2㎡)が道路として使用されています。

物件番号：F-4-010 物件の名称：ポヌール常盤

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目 8番5号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目 59番1	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	準住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	1,194.21㎡	取得価格(百万円)	752
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラスロード4
	建築時期	昭和63年2月29日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数(注)	29
	延床面積	2,241.04㎡	賃貸可能面積(注)	1,951.89㎡
	構造/階数	RCルーフィング葺5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	56,464
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	6,899	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年11月11日	
		鑑定評価額	765	
(A) 賃貸事業収益 小計	27,994	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	27,136	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	858	鑑定評価額	627	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,476			
物件管理等委託費	1,861			
公租公課	1,523			
水道光熱費	626			
修繕費	1,684			
保険料	68			
営業広告費等	622			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	34			
減価償却費	3,304			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,518			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があることや、住戸の大半が南向きで生活環境、日照条件も良好であることから、高い需要があります。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号:F-4-011 物件の名称:プロフィットリンク竹ノ塚

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番2、5番13、5番14	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	特定資産の種類	
	所有形態	所有権	取得年月日	
	面積	1,303.22㎡	取得価格(百万円)	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%	前所有者	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、200%/60%		
建物	建築時期	平成2年2月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	延床面積	2,498.10㎡	賃貸可能面積	2,431.33㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	49,457
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,213	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	650	
(A) 賃貸事業収益 小計	25,544	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	24,431	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,113	鑑定評価額	565	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,062			
物件管理等委託費	1,858			
公租公課	1,626			
水道光熱費	475			
修繕費	1,221			
保険料	73			
営業広告費等	338			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	134			
減価償却費	3,632			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	15,481			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、東武スカイツリーライン「竹ノ塚」駅から徒歩約12分に位置します。「竹ノ塚」駅周辺には、大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルの他、飲食店、物販店などが集積しています。周辺には、生活関連の商業施設が複数存在し、近隣に学校や公園等も充実した生活利便性が良好な物件です。敷地内には緑地も多く、住環境を重視する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-013 物件の名称：ドリームハイツ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都板橋区小茂根一丁目186番2、186番4	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	358
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社TENRANZAN
	面積	449.06㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	昭和60年10月17日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	1,247.47㎡	賃貸可能面積	1,100.31㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	24,420
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,321	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	88.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	366	
(A) 賃貸事業収益 小計	14,212	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	13,009	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,202	鑑定評価額	356	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,031			
物件管理等委託費	1,076			
公租公課	691			
水道光熱費	162			
修繕費	1,369			
保険料	37			
営業広告費等	564			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	487			
減価償却費	1,893			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,180			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅から徒歩約4分に位置します。周辺には、ロードサイド店舗や店舗付き共同住宅等が立ち並んでおり商業地域と住宅地域の混在となっています。都心に勤務するファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-014 物件の名称：グリーンヒルズ飛鳥山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都北区堀船一丁目26番14号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都北区堀船一丁目26番1	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成17年12月15日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	587
	所有形態	所有権(敷地権)	前所有者	有限会社TENRANZAN
	面積	989.43㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成4年2月18日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	28
	延床面積	1,580.13㎡	賃貸可能面積	1,477.38㎡
	構造/階数	RC陸屋根ルーフィング葺5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	43,504
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,941	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	599	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,963	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	21,077	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	885	鑑定評価額	565	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,282			
物件管理等委託費	1,407			
公租公課	1,058			
水道光熱費	360			
修繕費	813			
保険料	58			
営業広告費等	754			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	3,079			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,680			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線・東京メトロ南北線「王子」駅から徒歩約8分に位置します。「王子」駅から都心部まで約15分程度であることから都心接近性に優れております。周辺には、大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルその他、飲食店、物販店などが集積していることや、「飛鳥山公園」があることから生活利便性に優れております。そのため都心部に勤務する幅広いファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-015 物件の名称：王子ハイツ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都北区王子五丁目10番3号		タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都北区王子五丁目9番28		エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成17年12月15日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	347
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード1
	面積	210.88㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成3年11月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	1,045.55㎡	賃貸可能面積	986.52㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,044
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,514	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	95.8%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成17年10月1日
			鑑定評価額	356
(A) 賃貸事業収益 小計	16,979	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	15,666	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,312	鑑定評価額	393	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,908			
物件管理等委託費	1,269			
公租公課	716			
水道光熱費	230			
修繕費	23			
保険料	31			
営業広告費等	220			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	286			
減価償却費	2,380			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,071			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩約1分に位置します。「王子神谷」駅に近く、交通利便性を重視するテナントの需要が見込まれます。周辺には、店舗や店舗付の共同住宅が多く立ち並び生活利便性も良好な地域です。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-016 物件の名称：阪上ロイヤルハイツ第二

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都荒川区南千住五丁目11番3号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都荒川区南千住五丁目94番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	301.26㎡	取得価格(百万円)	360
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%、300%/80%	前所有者	有限会社TEDORIGAWA
	建築時期	平成2年10月16日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	28
	延床面積	1,368.27㎡	賃貸可能面積	1,173.65㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,960
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,740	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	96.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	373	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,980	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	15,057	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	923	鑑定評価額	361	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,645			
物件管理等委託費	1,266			
公租公課	858			
水道光熱費	241			
修繕費	987			
保険料	52			
営業広告費等	866			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	355			
減価償却費	3,016			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,335			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩約6分に位置します。JR東日本の常磐線、首都圏新都市鉄道のつくばエクスプレスの路線が乗り入れ可能で、交通利便性は良好です。周辺には、商店街、スーパー等の商業施設が存在し、生活利便性が良好です。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-017 物件の名称：willDo等々力

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都世田谷区等々力四丁目60番5、60番13	エリア	東京都心7区	
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	886.00㎡	取得価格(百万円)	1,764
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成8年10月31日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	2,553.49㎡	賃貸可能面積	2,422.06㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	91,593
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	28,635	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	97.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月13日	
		鑑定評価額	1,810	
(A) 賃貸事業収益 小計	50,358	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	45,642	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,716	鑑定評価額	1,480	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,935			
物件管理等委託費	2,293			
公租公課	2,450			
水道光熱費	499			
修繕費	2,509			
保険料	80			
営業広告費等	1,210			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	108			
減価償却費	7,034			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,422			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東急大井町線「等々力」駅から徒歩約4分に位置します。「等々力」駅からは、渋谷、横浜まで共に約30分程度でアクセスが可能で、二子玉川や自由が丘等の都心エリアに隣接しており、交通利便性に優れています。周辺には、緑も比較的多くあり、ファミリー世帯に適した住環境です。駅近ながら閑静な住宅街です。近隣にはコンビニエンスストア、駅前には買い物施設があり、単身者及びファミリー世帯の両方の需要が高いエリアとなっています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-018 物件の名称：シェモア桜ヶ丘

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都多摩市関戸三丁目14番地の8	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都多摩市関戸三丁目14番6、14番8、14番9、14番10、14番11、14番14、14番15	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種低層住居専用地域	取得年月日	平成17年12月15日
	所有形態	所有権	取得価格(百万円)	609
	面積	803.38㎡(注)	前所有者	有限会社リプラスロード4
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、80%/40%		
建物	建築時期	平成元年3月15日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,055.87㎡	賃貸可能面積	1,919.67㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	46,368
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	28,562	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	97.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	622	
(A) 賃貸事業収益 小計	23,524	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	22,712	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	812	鑑定評価額	556	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,307			
物件管理等委託費	1,571			
公租公課	1,349			
水道光熱費	285			
修繕費	754			
保険料	54			
営業広告費等	736			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	543			
減価償却費	3,262			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,217			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩約8分に位置します。同駅は、特急の停車駅であり、「新宿」駅までは約27分と郊外に位置するものの交通利便性が良好です。多摩ニュータウンの開発に伴う道路が整備され、整然と区画された住宅地が形成されており、駅周辺には百貨店、大型スーパー及び商店街が集積していることから生活利便性の高い地域で、商業地をとり囲むようにマンション開発が行われています。都心へのアクセスが良好であり、また、地元の商業が活況なことから周辺及び都心に通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約2.9㎡)が道路として使用されています。

物件番号:F-4-019 物件の名称:リーベスト西千葉

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目26番1	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権(敷地権)	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	4,556.00㎡	取得価格(百万円)	2,152
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	有限会社MASUMI
	建築時期	平成11年2月18日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	140
	延床面積	10,519.36㎡	賃貸可能面積	11,060.14㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	204,672
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	27,083	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	2,240	
(A) 賃貸事業収益 小計	105,699	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	100,026	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	5,672	鑑定評価額	2,270	
(B) 賃貸事業費用 小計	57,825			
物件管理等委託費	10,222			
公租公課	8,417			
水道光熱費	-			
修繕費	5,488			
保険料	346			
営業広告費等	2,802			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	5,657			
減価償却費	24,140			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	47,873			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、総武線「西千葉」駅から徒歩約11分に位置します。近隣の「幕張新都心」には、コンベンション機能を持つ「幕張メッセ」を中心に外資系企業や国際的な企業が入居した高層ビルが林立し、一大ビジネスゾーンを形成している他、南部の新港地区は食品コンビニートを中心として京葉工業地帯の一角を担っています。周辺には、行政主導の計画的な街づくりが行われ、小中学校や行政機関、金融機関などが配置されるなど生活利便性が高く、東京をはじめ近隣ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。本物件は、219戸の分譲用マンションとして開発され、本投資法人は、このうち140戸の信託財産とする信託受益権を取得しています。分譲用であるためグレードが感じられるマンションです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-020 物件の名称：コリンヌ津田沼

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	タイプ	ファミリー
	(地番)	千葉県習志野市津田沼四丁目56番1、56番2	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年6月22日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	352
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンスシャル・ウェアハウス1号
	面積	1,133.87㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成元年3月31日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	20
	延床面積	1,434.29㎡	賃貸可能面積	1,435.80㎡
	構造/階数	RC陸屋根3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,260
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	422	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	95.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型(注)			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月20日	
		鑑定評価額	368	
(A) 賃貸事業収益 小計	12,499	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	12,377	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	122	鑑定評価額	309	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,202			
物件管理等委託費	828			
公租公課	835			
水道光熱費	155			
修繕費	185			
保険料	45			
営業広告費等	444			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	25			
減価償却費	1,932			
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	7,297			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、京成本線「津田沼」駅から徒歩約6分に位置します。車での移動も、国道14号線、同357号線、京葉道及び東関東自動車道の4路線が利用可能であり交通利便性に優れています。周辺には、商業施設も多く、生活環境の整った地域です。本物件は、平成元年3月に竣工されましたが、平成18年4月に外壁を中心とした大規模修繕を行っており、建物の状態は良好に保たれています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：F-4-022 物件の名称：茅ヶ崎ダイカンプラザ

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目4918番3、4922番1、4922番2、4924番	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	
	所有形態	所有権	453	
	面積	987.28㎡	前所有者	
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	有限会社DEWAZAKURA	
	取得年月日		平成17年12月15日	
建物	建築時期	昭和62年9月9日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	34
	延床面積	1,909.27㎡	賃貸可能面積	1,838.43㎡
	構造/階数	RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	39,344
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,397	
信託期間満了日	平成27年12月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年10月1日	
		鑑定評価額	465	
(A) 賃貸事業収益 小計	19,472	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	18,719	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	752	鑑定評価額	438	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,445			
物件管理等委託費	1,335			
公租公課	1,000			
水道光熱費	463			
修繕費	135			
保険料	49			
営業広告費等	479			
信託報酬	700			
その他賃貸事業費用	1,175			
減価償却費	3,104			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,027			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅から徒歩約10分に位置します。「茅ヶ崎」駅北口は区画整理によって商業施設、銀行、個人診療所等が集積されています。周辺には、主に戸建住宅の集中する閑静な住環境ながら、ロードサイドには商業施設が多く、生活利便性の良好な地域となっています。居室構成は、3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-028 物件の名称：ウィンベルコーラス平塚第13

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県平塚市浅間町 6 番19号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	神奈川県平塚市浅間町 6 番 5	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成18年 8月23日
土地	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	477
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	面積	738.98㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成 2 年12月18日	賃貸借の概況(平成26年 3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	33
	延床面積	1,787.02㎡	賃貸可能面積	1,533.82㎡
	構造/階数	RC陸屋根 7 階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	30,888
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,180	
信託期間満了日	平成28年 8月31日	期末稼働率(%)	97.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3月31日	価格時点	平成18年 6月30日	
		鑑定評価額	525	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,266	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	15,518	価格時点	平成26年 3月31日	
その他収入	1,747	鑑定評価額	338	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,398			
物件管理等委託費	1,235			
公租公課	1,048			
水道光熱費	335			
修繕費	795			
保険料	54			
営業広告費等	496			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	75			
減価償却費	3,608			
(C) 賃貸事業損益 = (A)-(B)	8,867			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線「平塚」駅から徒歩約14分に位置します。周辺には、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等が混在しています。平塚駅北側には、大型スーパーや繁華性の高い商店街があり、市役所等の公共施設も集積していることから利便性の高い地域です。東京都心や横浜への通勤者のほか、周辺に立地する工場への勤務者等による幅広い需要が見込まれます。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-029 物件の名称：リーベスト東中山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号	タイプ	ファミリー
	(地番)	千葉県船橋市東中山二丁目111番1、111番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権(敷地権)	取得年月日	平成18年10月5日
	面積	7,468.32㎡(注) (敷地権割合 601,136/1,449,631)	取得価格(百万円)	1,371
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社MASUMI
建物	建築時期	平成12年2月14日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	76
	延床面積	5,715.97㎡	賃貸可能面積	6,011.80㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	130,980
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	21,126	
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	98.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成18年9月1日
			鑑定評価額	1,420
(A) 賃貸事業収益 小計	67,254	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	64,911	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,342	鑑定評価額	1,510	
(B) 賃貸事業費用 小計	32,551			
物件管理等委託費	8,495			
公租公課	4,818			
水道光熱費	-			
修繕費	2,948			
保険料	198			
営業広告費等	1,401			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	1,155			
減価償却費	12,784			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,702			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京成本線「東中山」駅から徒歩約3分に位置します。周辺には、大規模マンションのほか戸建住宅等も存する閑静な住宅地域です。東京都心部への近接性や生活利便性を指向する都心通勤者やファミリー層等を中心に、安定的な需要が見込まれます。本物件は、分譲用として開発されたグレード感の高い191戸のマンションです。本投資法人は、このうち76戸の信託財産とする信託受益権を取得しております。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約5.67㎡)が道路として使用されています。

物件番号：F-4-031 物件の名称：MGA金町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都葛飾区東金町二丁目439番、440番	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年5月1日
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域	取得価格(百万円)	484
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
	面積	1,021.47㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成2年9月12日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	1,527.69㎡	賃貸可能面積	1,522.89㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	29,826
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,249	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	96.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年3月1日	
		鑑定評価額	484	
(A) 賃貸事業収益 小計	15,717	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	15,149	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	568	鑑定評価額	394	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,266			
物件管理等委託費	1,105			
公租公課	995			
水道光熱費	252			
修繕費	674			
保険料	45			
営業広告費等	307			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	11			
減価償却費	2,121			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,451			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR常磐線「金町」駅から徒歩約8分に位置します。東京都葛飾区は、区内にJR常磐線・総武線・京成本線・押上線・金町線が通り、他の鉄道会社との相互乗り入れが行われていることもあり、都心へのアクセスが容易です。居室構成は3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-035 物件の名称：グリーンヒルズ芦花

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都世田谷区南烏山三丁目844番2、850番3	エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成19年6月28日
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	662
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
	面積	1,087.08㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	昭和63年3月11日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	延床面積	1,708.79㎡	賃貸可能面積	1,199.95㎡
	構造/階数	RC陸屋根4階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	42,564
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,566	
信託期間満了日	平成29年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年6月7日	
		鑑定評価額	662	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,275	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	20,812	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	462	鑑定評価額	577	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,281			
物件管理等委託費	1,311			
公租公課	1,036			
水道光熱費	395			
修繕費	454			
保険料	45			
営業広告費等	325			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	23			
減価償却費	1,937			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,993			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王線「芦花公園」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約19分と都心部へのアクセスが良好です。周辺には、一般住宅・共同住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成しており、住環境の整った賃貸マンションの需要は、都心部に通勤するファミリー層が中心となります。居室構成は3DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。				

物件番号：F-4-036 物件の名称：ロフティー平井

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都江戸川区平井七丁目32番12号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都江戸川区平井七丁目1218番2	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	324
	所有形態	所有権	前所有者	有限会社リプラスロード3
	面積	410.15㎡	特定資産の種類	不動産
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	取得年月日	平成19年6月28日
	建築時期	平成元年5月8日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	19
	延床面積	1,156.73㎡	賃貸可能面積	939.95㎡
	構造/階数	RCスレート葺7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	25,008
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	2,526	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年3月1日	
		鑑定評価額	324	
(A) 賃貸事業収益 小計	13,410	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	12,346	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,063	鑑定評価額	291	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,676			
物件管理等委託費	1,028			
公租公課	717			
水道光熱費	362			
修繕費	118			
保険料	32			
営業広告費等	226			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	-			
減価償却費	2,190			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,733			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「平井」駅から徒歩約14分に位置します。「平井」駅からは、「東京」駅まで約15分、「新宿」駅まで約30分と都心へのアクセスが良好です。徒歩約2分の位置には「平井」駅に接続する都営バス「平井七丁目」バス停があります。周辺には、戸建住宅・共同住宅・小規模作業所などが混在しています。居室構成は2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-038 物件の名称：コロネード春日

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都文京区春日二丁目12番12号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都文京区春日二丁目80番1、80番2、80番3、81番1、81番2、82番1、82番2、83番4、83番5	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域、 第1種中高層住居専用地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年11月7日
	面積	1,125.58㎡	取得価格(百万円)	3,115
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%、200%/60%	前所有者	リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社
	建築時期	平成3年7月5日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・事務所・ 居宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数(注)	46
	延床面積	5,876.12㎡	賃貸可能面積	4,344.72㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下2階付12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	149,215
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等(千円)	32,235	
信託期間満了日	平成29年11月30日	期末稼働率(%)	95.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年10月19日	
		鑑定評価額	3,160	
(A) 賃貸事業収益 小計	79,625	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	76,690	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,934	鑑定評価額	2,180	
(B) 賃貸事業費用 小計	23,286			
物件管理等委託費	5,567			
公租公課	5,209			
水道光熱費	847			
修繕費	1,907			
保険料	199			
営業広告費等	713			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	177			
減価償却費	8,064			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	56,338			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から徒歩約9分に位置します。「茗荷谷」駅から、「東京」駅まで約11分、沿線上の「大手町」駅、「銀座」駅、「霞ヶ関」駅等都心中心部へのアクセスは良好です。周辺は、進学校などを有する文教地区でファミリー向けの住宅需要が高く、天然温泉、ホテル、アトラクション施設等を有する「東京ドームシティ」もあり、生活利便性の高い地域です。事務所を併設しており、住宅部分は日照、眺望も良好で、快適な住空間が確保されています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

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

物件番号：F-4-039 物件の名称：THEパームス代々木上原コスモテラス

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区上原二丁目33番2号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都渋谷区上原二丁目1213番2、1215番9,17,18,19,20	エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種低層住居専用地域	取得年月日	平成22年3月25日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	1,250
	所有形態	所有権(敷地権)	前所有者	インヴィンシブル投資法人
	面積	753.79㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%、150%/60%		
建物	建築時期	平成16年11月29日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	1,868.12㎡	賃貸可能面積	1,804.69㎡
	構造/階数	SRC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	78,542
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,397	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	96.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年2月16日	
		鑑定評価額	1,270	
(A) 賃貸事業収益 小計	39,054	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	37,403	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,651	鑑定評価額	1,230	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,823			
物件管理等委託費	1,930			
公租公課	2,156			
水道光熱費	444			
修繕費	1,468			
保険料	77			
営業広告費等	3,087			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	237			
減価償却費	4,821			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,230			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、小田急小田原線「東北沢」駅から徒歩約7分、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩約9分、京王井の頭線「池ノ上」駅から徒歩約10分に位置します。新宿、渋谷方面へのアクセスに優れ、都心接近性にも優れています。周辺には、駒場公園や閑静な住宅街が形成されている等、居住環境は良好です。通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。居室構成は、2LDK・3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-040 物件の名称：サンテラス代々木上原

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区上原二丁目3番7号	タイプ	ファミリー
	(地番)	東京都渋谷区上原二丁目1139番3他12筆	エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成22年3月25日
	用途地域	近隣商業地域	取得価格(百万円)	1,180
	所有形態	所有権	前所有者	インヴィンシブル投資法人
	面積	638.05㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%		
建物	建築時期	平成11年2月26日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	2,001.24㎡	賃貸可能面積	1,763.33㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	76,554
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	14,018	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	94.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年2月16日	
		鑑定評価額	1,210	
(A) 賃貸事業収益 小計	40,645	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	39,324	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,321	鑑定評価額	1,230	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,425			
物件管理等委託費	2,364			
公租公課	1,885			
水道光熱費	337			
修繕費	497			
保険料	67			
営業広告費等	930			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	42			
減価償却費	3,701			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,219			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅から徒歩約5分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約7分で、通勤利便性は高く、周辺には、古くからの閑静な住宅地域が広がり良好な住環境が形成されています。通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-044 物件の名称：プロスペクト日本橋小網町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都中央区日本橋小網町17番17号	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都中央区日本橋小網町17番14他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	840
			前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	所有形態	所有権		
	面積	273.37㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成19年3月13日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	37
	延床面積	1,707.50㎡	賃貸可能面積	1,364.02㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	60,135
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,027	
信託期間満了日	平成29年4月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	840	
(A) 賃貸事業収益 小計	30,829	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	29,405	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,423	鑑定評価額	965	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,865			
物件管理等委託費	1,505			
公租公課	1,625			
水道光熱費	394			
修繕費	456			
保険料	58			
営業広告費等	945			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	294			
減価償却費	6,584			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,963			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約4分に位置します。「人形町」駅から「大手町」駅までは各線利用で約16分と都心部へのアクセスも良好であり、東京証券取引所を中心に証券会社が集積する日本橋兜町から日本橋茅場町への金融街に隣接しています。周辺には、人形町を中心とした下町の風情を残す昔からの商店、飲食店等が数多くあり人気が高いエリアです。居室構成は、1K・1LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件の土地と東側隣地との境界に関し、一部道路境界が未確定です。				

物件番号:F-4-045 物件の名称:パークテラス恵比寿

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都渋谷区恵比寿二丁目50番1他	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	近隣商業地域、 第1種住居地域、第2種住居地域	取得価格(百万円)	2,060
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	790.18㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、 300%/60%、400%/60%		
建物	建築時期	平成12年10月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗・車庫	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	51
	延床面積	3,078.09㎡	賃貸可能面積	2,755.28㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付12階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	131,520
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	26,653	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	95.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	2,060	
(A) 賃貸事業収益 小計	70,418	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	66,708	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	3,709	鑑定評価額	2,340	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,932			
物件管理等委託費	3,483			
公租公課	3,182			
水道光熱費	622			
修繕費	2,579			
保険料	106			
営業広告費等	1,662			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	507			
減価償却費	8,788			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	49,485			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅へ徒歩約9分、東京メトロ日比谷線・JR山手線「恵比寿」駅へ徒歩約13分に位置します。「広尾」駅周辺には古くからの高級住宅街が、「恵比寿」駅周辺には商業施設が集積しており人気の高いエリアです。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の東側道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)で、かつ、南側道路も、平成15年9月18日に事業決定を受けた都市計画道路です。南側道路が拡幅された場合には、本物件の土地は約95㎡減少します。</p>				

物件番号：F-4-046 物件の名称：プロスペクト道玄坂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都渋谷区道玄坂一丁目27番2他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,590
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	274.24㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%		
建物	建築時期	平成17年2月23日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・居宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	47
	延床面積	2,284.90㎡	賃貸可能面積	2,081.54㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	104,664
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,638	
信託期間満了日	平成27年3月31日	期末稼働率(%)	97.9%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,590	
(A) 賃貸事業収益 小計	55,381	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	52,847	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,533	鑑定評価額	1,710	
(B) 賃貸事業費用 小計	15,736			
物件管理等委託費	2,696			
公租公課	2,830			
水道光熱費	631			
修繕費	1,281			
保険料	87			
営業広告費等	1,721			
信託報酬	1,031			
その他賃貸事業費用	93			
減価償却費	5,363			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,644			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR線・京王電鉄井の頭線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩約6分に位置します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質量を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通利便性及び生活利便性は良好で安定的な賃貸需要が見込まれます。居室構成は、1LDKから3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-047 物件の名称：プロスペクト・グラサ広尾

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都渋谷区広尾一丁目10番6号		タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都渋谷区広尾一丁目69番1		エリア	東京都心7区
			特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	3,560
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	803.31㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成17年11月11日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	112
	延床面積	4,716.05㎡	賃貸可能面積	3,861.29㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	215,736
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		敷金・保証金等(千円)	39,154
信託期間満了日	平成28年2月14日		期末稼働率(%)	94.7%
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	3,560
(A) 賃貸事業収益 小計	112,493		期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	107,211		価格時点	平成26年3月31日
その他収入	5,281		鑑定評価額	3,640
(B) 賃貸事業費用 小計	46,920			
物件管理等委託費	5,710			
公租公課	5,030			
水道光熱費	1,035			
修繕費	3,713			
保険料	187			
営業広告費等	6,325			
信託報酬	1,950			
その他賃貸事業費用	111			
減価償却費	22,856			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	65,573			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約8分、JR山手線「恵比寿」駅から徒歩約9分に位置します。「広尾」駅周辺には古くからの高級住宅街が、「恵比寿」駅周辺には商業施設が集積しており、人気の高いエリアです。居室構成は、1DK・1LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-048 物件の名称：プロスペクト初台

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都渋谷区本町一丁目5番17号	タイプ	ファミリー
			エリア	東京都心7区
	(地番)	東京都渋谷区本町一丁目5番25他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	第1種住居地域	取得価格(百万円)	518
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	586.68㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成18年2月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	延床面積	1,006.00㎡	賃貸可能面積	817.43㎡
	構造/階数	S陸屋根3階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	37,776
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,222	
信託期間満了日	平成27年8月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	518	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,965	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	18,360	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	604	鑑定評価額	537	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,179			
物件管理等委託費	1,418			
公租公課	964			
水道光熱費	242			
修繕費	701			
保険料	33			
営業広告費等	631			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	196			
減価償却費	1,990			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,786			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京王新線「初台」駅から徒歩約3分に位置します。最寄駅から「新宿」駅まで約2分と交通利便性の良好な場所にあります。周辺には、戸建、共同住宅が混在しており、都心にありながら閑静な住宅街です。居室構成は、1Rを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-049 物件の名称：プロスペクト西巢鴨

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都北区滝野川五丁目6番5号		タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都北区滝野川五丁目6番18		エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	用途地域	商業地域	取得年月日	平成22年7月1日
	取得価格(百万円)		取得価格(百万円)	1,110
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	368.15㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80%		
建物	建築時期	平成18年6月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	居宅	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	42
	延床面積	2,476.18㎡	賃貸可能面積	2,063.60㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	72,123
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	10,013	
信託期間満了日	平成29年3月31日	期末稼働率(%)	93.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成22年7月1日
			鑑定評価額	1,110
(A) 賃貸事業収益 小計	37,927	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	35,984	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,942	鑑定評価額	1,140	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,854			
物件管理等委託費	1,923			
公租公課	2,184			
水道光熱費	528			
修繕費	1,756			
保険料	80			
営業広告費等	2,148			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	414			
減価償却費	6,817			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,072			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩約4分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩約10分に位置します。都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅からは「大手町」駅へ約14分、バス利用で「池袋」まで約10分、その他主要都心へのアクセスも良好です。居室構成は、2DK・2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-050 物件の名称：プロスペクト町屋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示) 東京都荒川区町屋三丁目23番20号	タイプ	ファミリー	
	(地番) 東京都荒川区町屋三丁目1504番15	エリア	3大都市圏	
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	251.44㎡	取得価格(百万円)	484
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成18年8月9日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	21
	延床面積	1,256.34㎡	賃貸可能面積	1,177.71㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	36,414
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	5,836	
信託期間満了日	平成28年10月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	484	
(A) 賃貸事業収益 小計	18,570	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	17,680	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	889	鑑定評価額	499	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,748			
物件管理等委託費	1,407			
公租公課	1,171			
水道光熱費	413			
修繕費	518			
保険料	47			
営業広告費等	650			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	88			
減価償却費	4,450			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,822			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約10分に位置します。千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで約14分と東京中心部へのアクセスも良好です。周辺には、駅からの商店街通りなど生活利便施設に恵まれています。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-051 物件の名称：プロスペクト清澄庭園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都江東区清澄一丁目5番18号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区清澄一丁目3番2	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	2,630
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	1,586.77㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・300%/60%		
建物	建築時期	平成14年2月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	77
	延床面積	6,203.85㎡	賃貸可能面積	5,601.46㎡
	構造/階数	SRC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	184,836
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	22,316	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	2,630	
(A) 賃貸事業収益 小計	95,697	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	91,409	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	4,288	鑑定評価額	2,800	
(B) 賃貸事業費用 小計	33,399			
物件管理等委託費	4,979			
公租公課	5,780			
水道光熱費	1,240			
修繕費	1,949			
保険料	198			
営業広告費等	1,863			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	690			
減価償却費	16,697			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	62,298			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置します。「大手町」駅まで約7分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、同駅の西方の高層共同住宅や配送センター・事務所・工場等も混在する地域で、従来の倉庫・工場用地としての利用中心から、都心へのアクセスが良好なことから共同住宅を中心とする地域へと移行する過程にあります。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-052 物件の名称：プロスペクト森下

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都江東区森下二丁目16番10号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区森下二丁目4番2	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域、準工業地域	取得価格(百万円)	1,260
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	736.43㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%、 300%/60%		
建物	建築時期	平成18年1月10日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	45
	延床面積	2,985.47㎡	賃貸可能面積	2,399.23㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	90,972
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	9,862	
信託期間満了日	平成28年2月22日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,260	
(A) 賃貸事業収益 小計	45,508	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	44,078	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,430	鑑定評価額	1,370	
(B) 賃貸事業費用 小計	18,284			
物件管理等委託費	2,565			
公租公課	2,506			
水道光熱費	682			
修繕費	1,543			
保険料	87			
営業広告費等	1,023			
信託報酬	646			
その他賃貸事業費用	249			
減価償却費	8,979			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,224			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、都営新宿線、都営大江戸線「森下」駅から徒歩約1分に位置します。周辺には、店舗、共同住宅が混在しています。通勤の利便性を重視する賃貸需要が見込まれるエリアにあります。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-053 物件の名称：プロスペクト恩賜公園

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	東京都江東区大島一丁目5番1号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都江東区大島一丁目221番85他	特定資産の種類	信託受益権
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	1,110
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	772.00㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/60%		
建物	建築時期	平成17年2月24日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	61
	延床面積	2,468.28㎡	賃貸可能面積	2,073.21㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	81,756
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	13,087	
信託期間満了日	平成27年3月31日	期末稼働率(%)	95.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,110	
(A) 賃貸事業収益 小計	42,507	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	41,198	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,308	鑑定評価額	1,350	
(B) 賃貸事業費用 小計	17,095			
物件管理等委託費	2,432			
公租公課	2,131			
水道光熱費	446			
修繕費	761			
保険料	179			
営業広告費等	1,254			
信託報酬	550			
その他賃貸事業費用	257			
減価償却費	9,082			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,411			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、都営新宿線「西大島」駅から徒歩約6分に位置します。「西大島」駅から「市ヶ谷」駅まで都営新宿線で約17分と都心へのアクセスが良好です。周辺には、高級高層分譲マンション「ザ・ガーデンタワーズ」や、一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。生活利便性・住環境ともに良好であるため、都心通勤者や若年単身者による賃貸住宅需要が高い地域です。居室構成は、1DK～2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-054 物件の名称：BELNOS34

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都葛飾区東新小岩三丁目551番1他	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	準工業地域	取得価格(百万円)	1,700
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	3,092.58㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・200%/60%		
建物	建築時期	平成3年5月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態	区分所有権(全区分を所有)	賃貸可能戸数	100
	延床面積	7,728.36㎡	賃貸可能面積	5,328.66㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	156,653
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	35,699	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	96.8%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,700	
(A) 賃貸事業収益 小計	80,930	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	74,268	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	6,662	鑑定評価額	1,800	
(B) 賃貸事業費用 小計	47,833			
物件管理等委託費	6,537			
公租公課	6,305			
水道光熱費	3,371			
修繕費	14,320			
保険料	253			
営業広告費等	3,925			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	371			
減価償却費	12,748			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,096			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR総武線「新小岩」駅から徒歩約8分に位置します。都心部へのアクセスはJR総武線快速で「東京」駅まで約14分と優れています。周辺には、中高層店舗併用共同住宅、ロードサイド店舗等が建ち並んでおり、駅周辺の商業施設もあり生活利便性に優れています。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-055 物件の名称：SKレジデンス

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都豊島区南大塚三丁目41番12号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都豊島区南大塚三丁目41番1他	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	805
			前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	所有形態	所有権		
	面積	474.55㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%		
建物	建築時期	平成2年2月28日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	店舗・事務所・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,019.37㎡	賃貸可能面積	1,624.73㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	63,621
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	17,483	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	97.4%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	805	
(A) 賃貸事業収益 小計	34,185	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	32,149	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,035	鑑定評価額	855	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,903			
物件管理等委託費	2,701			
公租公課	1,877			
水道光熱費	715			
修繕費	1,497			
保険料	77			
営業広告費等	959			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	72			
減価償却費	5,002			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,281			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から徒歩約5分に位置します。都心へのアクセスは、「新大塚」駅から東京メトロ丸の内線「東京」駅まで約13分と良好です。周辺には、店舗付共同住宅、中小規模の店舗付事務所ビルや事務所ビルが建ち並ぶ地域で、この地域における店舗付共同住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号 : F-4-056 物件の名称 : エンゼルハイム西六郷第2

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都大田区西六郷四丁目13番7号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都大田区西六郷四丁目44番4他	特定資産の種類	不動産
			取得年月日	平成22年7月1日
土地	用途地域	工業地域	取得価格(百万円)	1,012
	所有形態	所有権	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	面積	1,666.28㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%		
建物	建築時期	平成9年5月16日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	延床面積	3,177.14㎡	賃貸可能面積	2,776.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根9階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	90,785
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	12,293	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,012	
(A) 賃貸事業収益 小計	45,973	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	43,409	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,563	鑑定評価額	1,100	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,663			
物件管理等委託費	3,725			
公租公課	2,746			
水道光熱費	356			
修繕費	7,770			
保険料	118			
営業広告費等	1,064			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	104			
減価償却費	6,777			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	23,310			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、京浜急行線「六郷土手」駅から徒歩約3分に位置します。都心へのアクセスは、同駅から途中乗り換えで「品川」駅まで約15分と良好です。周辺には、高層共同住宅、戸建住宅、小規模工場等が混在している地域があり、徐々に共同住宅を中心とする地域へ移行しつつあります。また、小学校等の教育施設、公園、多摩川河川敷にも近接し、住宅地としての利便性は比較的良好です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-057 物件の名称：デイル橋本

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県相模原市緑区橋本三丁目20番17号	タイプ	ファミリー
	(地番)	神奈川県相模原市緑区橋本三丁目105番35他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	898.13㎡	取得価格(百万円)	748
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	昭和62年8月12日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	店舗・共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	92
	延床面積	3,286.99㎡	賃貸可能面積	3,134.24㎡
	構造/階数	SRC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	77,460
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	8,461	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	98.7%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	748	
(A) 賃貸事業収益 小計	40,275	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	38,543	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,731	鑑定評価額	816	
(B) 賃貸事業費用 小計	14,164			
物件管理等委託費	2,428			
公租公課	1,974			
水道光熱費	501			
修繕費	1,973			
保険料	100			
営業広告費等	1,131			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	122			
減価償却費	5,932			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,110			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR横浜線・相模原線・京王相模原線「橋本」駅から徒歩約5分に位置します。周辺には、小売店舗や店舗付高層共同住宅が多い商業地域です。「橋本」駅への近接性や生活利便性の良さから、賃貸住宅への需要は安定的に推移するものと予想されます。居室構成は、2DKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-058 物件の名称：プロスペクト川崎

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番地3(住居表示未実施地区)	タイプ	ファミリー
	(地番)	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目60番3他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域、第2種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	1,218.89㎡	取得価格(百万円)	1,520
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、 200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成18年8月25日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	52
	延床面積	3,570.26㎡	賃貸可能面積	3,404.96㎡
	構造/階数	RC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	118,260
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	18,970	
信託期間満了日	平成28年9月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,520	
(A) 賃貸事業収益 小計	60,910	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	58,844	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,065	鑑定評価額	1,840	
(B) 賃貸事業費用 小計	21,689			
物件管理等委託費	3,257			
公租公課	3,381			
水道光熱費	867			
修繕費	1,833			
保険料	124			
営業広告費等	350			
信託報酬	1,000			
その他賃貸事業費用	166			
減価償却費	10,706			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,220			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR東海道線、京浜東北線ほか各線「川崎」駅より徒歩約7分に位置します。JR「川崎」駅から「東京」駅まで約20分、「横浜」駅まで約8分など主要中心部へのアクセスが良好です。周辺には、高層共同住宅等の建設が見られ、今後は店舗・事務所・住宅等の用途が複合した地域へと徐々に移行していくことが予想されます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
<p>本物件の東側道路は、昭和51年7月23日に最終計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約2.5m後退する予定です。</p>				

物件番号：F-4-059 物件の名称：プロスペクト浦和常盤

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号	タイプ	ファミリー
	(地番)	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目115番1他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	1,557.49㎡	取得価格(百万円)	717
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成5年2月16日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	30
	延床面積	2,468.51㎡	賃貸可能面積	2,263.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根6階建/RC陸屋根5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	61,648
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	9,372	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	717	
(A) 賃貸事業収益 小計	31,571	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	30,792	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	779	鑑定評価額	809	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,593			
物件管理等委託費	2,073			
公租公課	1,841			
水道光熱費	487			
修繕費	265			
保険料	81			
営業広告費等	408			
信託報酬	500			
その他賃貸事業費用	103			
減価償却費	4,833			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,978			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩約8分に位置します。周辺には、大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があることや、住戸の大半が南向きで生活環境、日照条件も良好であることから、今後も高い需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-064 物件の名称：グラーナ上野

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示) 東京都台東区北上野一丁目12番8号	タイプ	ファミリー
	(地番) 東京都台東区北上野一丁目68番地3	エリア	3大都市圏
土地	用途地域 商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態 所有権	取得年月日	平成23年9月20日
	面積 338.54㎡	取得価格(百万円)	1,100
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定) 700%/80%	前所有者	(注)
建物	建築時期 平成17年8月18日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途 共同住宅・車庫	テナント総数	1
	所有形態 所有権	賃貸可能戸数	36
	延床面積 2,450.85㎡	賃貸可能面積	2,147.40㎡
	構造/階数 RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	76,584
信託受託者 -		敷金・保証金等(千円)	12,862
信託期間満了日 -		期末稼働率(%)	91.6%
マスターリース会社 合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別 パス・スルー型			
P M会社 東急リパブル株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成23年8月25日
		鑑定評価額	1,230
(A) 賃貸事業収益 小計	41,687	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
賃貸料収入	40,157	価格時点	平成26年3月31日
その他収入	1,529	鑑定評価額	1,270
(B) 賃貸事業費用 小計	15,740		
物件管理等委託費	1,785		
公租公課	2,230		
水道光熱費	551		
修繕費	1,172		
保険料	79		
営業広告費等	1,352		
信託報酬	-		
その他賃貸事業費用	228		
減価償却費	8,339		
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	25,947		
物件特性 / 地域特性			
<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約4分に位置します。最寄駅から都心部へ約15分程度でアクセスは良好です。周辺には、生活利便施設が揃っており、内外装等の仕上げ・設備水準が良好であること等から、都心生活の利便性を重視するDINKS及びファミリー層への需要が見込める物件です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>			
特記事項			
特記すべき事項はありません。			

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

物件番号：F-4-065 物件の名称：ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	神奈川県横浜市中区本牧原19番1号	タイプ	ファミリー
	(地番)	神奈川県横浜市中区本牧原19番1、19番2、19番3、19番4	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成25年11月29日
	面積	3,118.96㎡	取得価格(百万円)	5,550
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	(注)
建物	建築時期	平成20年2月12日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	159
	延床面積	14,837.29㎡	賃貸可能面積	13,584.07㎡
	構造/階数	RC陸屋根13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	411,641
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	58,915	
信託期間満了日	平成32年9月30日	期末稼働率(%)	94.3%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	清水総合開発株式会社			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年11月29日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年10月1日	
		鑑定評価額	5,700	
(A) 賃貸事業収益 小計	145,687	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	137,973	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	7,714	鑑定評価額	5,900	
(B) 賃貸事業費用 小計	64,408			
物件管理等委託費	8,067			
公租公課	1			
水道光熱費	3,268			
修繕費	3,768			
保険料	341			
営業広告費等	3,397			
信託報酬	238			
その他賃貸事業費用	1,888			
減価償却費	43,437			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	81,279			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、みなとみらい線「元町・中華街」駅からバスで約10分の本牧エリアに位置します。鉄筋コンクリート造13階建てで、居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。横浜駅、桜木町駅、根岸駅からのバス本数が多い場所に位置し、ショッピングセンターに隣接しており、生活利便性に優れています。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-4-066 物件の名称：リエトコート浅草橋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	東京都台東区柳橋二丁目15番2号	タイプ	ファミリー
			エリア	3大都市圏
	(地番)	東京都台東区柳橋二丁目8番5	特定資産の種類	信託受益権
土地			取得年月日	平成25年12月25日
	用途地域	商業地域	取得価格(百万円)	1,615
	所有形態	所有権	前所有者	合同会社ジェイ・エフ・エム
	面積	396.03㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	700%/80%		
建物	建築時期	平成17年5月18日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	49
	延床面積	3,262.88㎡	賃貸可能面積	2,632.94㎡
	構造/階数	RC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	112,230
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	16,289	
信託期間満了日	平成35年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社大京リアルド			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年12月25日 至平成26年3月31日	価格時点	平成25年10月1日	
		鑑定評価額	1,750	
(A) 賃貸事業収益 小計	28,455	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	27,725	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	730	鑑定評価額	1,760	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,097			
物件管理等委託費	1,294			
公租公課	-			
水道光熱費	321			
修繕費	451			
保険料	58			
営業広告費等	1,560			
信託報酬	132			
その他賃貸事業費用	667			
減価償却費	6,611			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,358			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約4分に位置する、1LDK～2LDKを中心とした幅広い入居者層をターゲットとしたマンションです。「浅草橋」駅からJR総武線で「秋葉原」駅まで約2分と中心部へのアクセスも良好です。「江戸通り(国道6号線)」に面した地域で、周辺には、中高層のマンション及び店舗併用事務所ビル等が混在しており、「浅草橋」駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向けマンションが比較的多く見られます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-023 物件の名称：willDo伝馬町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目211番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	559.13㎡	取得価格(百万円)	627
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	宝交通株式会社
	建築時期	平成18年3月21日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	40
	延床面積	2,453.19㎡	賃貸可能面積	2,185.20㎡
	構造/階数	RC陸屋根11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,441
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,593	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	97.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年2月24日	
		鑑定評価額	674	
(A) 賃貸事業収益 小計	27,139	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	25,970	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,169	鑑定評価額	672	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,503			
物件管理等委託費	1,487			
公租公課	1,844			
水道光熱費	433			
修繕費	1,627			
保険料	77			
営業広告費等	709			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	411			
減価償却費	5,913			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,636			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「伝馬町」駅から徒歩約2分に位置します。「伝馬町」駅から「名古屋」駅まで電車で約20分であり、名古屋中心部に勤務するDINKS等に人気があるエリアです。周辺には、熱田神宮などがあり、古くからの街並みが残された閑静な住宅街です。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-024 物件の名称：グレースマンション藤

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	三重県四日市市赤堀南町2番23号	タイプ	ファミリー
	(地番)	三重県四日市市赤堀南町2225番1、 2240番1、2241番1、2247番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第2種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成18年6月22日
	面積	2,244.20㎡	取得価格(百万円)	492
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成6年3月4日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	46
	延床面積	3,013.10㎡	賃貸可能面積	2,945.86㎡
	構造/階数	RC陸屋根7階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	37,113
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,424	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	97.8%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成18年3月1日	
		鑑定評価額	517	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,794	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	16,286	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,508	鑑定評価額	309	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,183			
物件管理等委託費	1,407			
公租公課	1,412			
水道光熱費	1,342			
修繕費	2,412			
保険料	97			
営業広告費等	645			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	207			
減価償却費	4,908			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	4,611			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、近鉄名古屋線「新正」駅から徒歩約9分に位置します。近鉄「四日市」駅までは車で約10分と交通利便性及び生活利便性が良好です。周辺には、中小賃貸マンションや企業の営業所などの事務所が混在した閑静な住宅街です。駐車場は、建物敷地内のほか、敷地外にも駐車場2箇所を保有しており、全46戸(事務所含む)に対して120%以上の台数を確保しています。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
平成26年3月に、共用部の一部から事務所へのコンバージョン工事を実施し、賃貸募集を開始したため、賃貸可能面積が63.34㎡増加しました。				

物件番号：F-5-032 物件の名称：ステラートシティ桜山

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番 (住居表示未実施地区)	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	近隣商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	668.45㎡	取得価格(百万円)	735
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	300%/80%	前所有者	有限会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス1号
	建築時期	平成18年7月5日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	2,071.15㎡	賃貸可能面積	1,914.07㎡
	構造/階数	SRC陸屋根14階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	52,366
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,692	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年1月31日	
		鑑定評価額	735	
(A) 賃貸事業収益 小計	27,030	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	25,842	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,187	鑑定評価額	664	
(B) 賃貸事業費用 小計	13,260			
物件管理等委託費	1,607			
公租公課	1,843			
水道光熱費	431			
修繕費	910			
保険料	66			
営業広告費等	472			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	304			
減価償却費	6,873			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,769			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「桜山」駅から徒歩約9分に位置します。「桜山」駅から「名古屋」駅まで電車で約15分であり、名古屋中心部に勤務するサラリーマン世帯や職住接近を指向するDINKS等に人気がある、商業施設やファミリー向けの共同住宅が混在しているエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-037 物件の名称：willDo黒川

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番 (住居表示未実施地区)	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年6月28日
	面積	485.95㎡	取得価格(百万円)	677
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンス シャル・ウェアハウス5号
	建築時期	平成18年2月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	26
	延床面積	2,203.10㎡	賃貸可能面積	1,933.37㎡
	構造/階数	RC陸屋根10階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	45,990
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	3,359	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成19年2月1日	
		鑑定評価額	677	
(A) 賃貸事業収益 小計	22,662	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	22,446	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	215	鑑定評価額	524	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,767			
物件管理等委託費	1,602			
公租公課	1,820			
水道光熱費	286			
修繕費	549			
保険料	79			
営業広告費等	232			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	342			
減価償却費	7,855			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,894			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「黒川」駅から徒歩約4分に位置します。「黒川」駅から「名古屋」駅、「栄」駅まで電車で約15分以内であり、通勤利便性が良好です。周辺には、事務所ビルや中高層共同住宅が混在しています。また、学校や公園等の公共施設も充実していることから、名古屋市中心部に通勤するファミリー層の需要が見込まれます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-060 物件の名称：グランカーサ代官町

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市東区代官町15番3号	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市東区代官町1501番	エリア	3大都市圏
			特定資産の種類	信託受益権
土地	取得年月日		取得価格(百万円)	1,082
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	所有形態	所有権		
	面積	2,060.52㎡		
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%・300%/80%		
建物	建築時期	昭和61年3月22日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅・店舗	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	96
	延床面積	6,434.20㎡	賃貸可能面積	5,962.18㎡
	構造/階数	SRC陸屋根16階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	109,641
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	17,723	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	96.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	1,082	
(A) 賃貸事業収益 小計	54,018	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	52,005	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,012	鑑定評価額	1,040	
(B) 賃貸事業費用 小計	23,109			
物件管理等委託費	3,449			
公租公課	3,301			
水道光熱費	902			
修繕費	4,768			
保険料	203			
営業広告費等	1,254			
信託報酬	400			
その他賃貸事業費用	332			
減価償却費	8,498			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,908			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄桜通線「高岳」駅から徒歩約10分に位置します。「高岳」駅から「名古屋」駅まで電車で約6分であり、商業施設が充実しており、交通利便性及び生活利便性が良好です。周辺には、事務所ビルやファミリー向けの共同住宅が多く混在しているエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-061 物件の名称：グランカーサ御器所

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40(住居表示未実施地区)	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市昭和区石仏町二丁目1番40他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	3,113.87㎡	取得価格(百万円)	932
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成3年2月7日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・駐車場・事務所	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	78
	延床面積	6,428.41㎡	賃貸可能面積	5,195.21㎡
	構造/階数	SRC・RC陸屋根地下1階付13階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	106,122
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	14,887	
信託期間満了日	平成26年5月31日	期末稼働率(%)	95.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	932	
(A) 賃貸事業収益 小計	56,231	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	53,258	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	2,972	鑑定評価額	1,020	
(B) 賃貸事業費用 小計	22,345			
物件管理等委託費	3,313			
公租公課	4,220			
水道光熱費	1,652			
修繕費	2,212			
保険料	190			
営業広告費等	1,355			
信託報酬	437			
その他賃貸事業費用	337			
減価償却費	8,625			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,886			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅から徒歩約5分に位置します。「御器所」駅から「名古屋」駅まで電車で約14分であり交通利便性が良好です。周辺には、商業施設が充実しており、生活利便性が良好です。中高層共同住宅を中心として従来からの戸建住宅と店舗等併用住宅等も混在するエリアです。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-067 物件の名称：リエトコート丸の内

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番23号	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目2315番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権(敷地権)	取得年月日	平成25年12月25日
	面積	1,449.35㎡	取得価格(百万円)	3,756
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80%	前所有者	合同会社ジェイ・エフ・エム
	建築時期	平成17年9月7日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅 (規約共用部分:駐車場等)	テナント総数	1
	所有形態	所有権(区分)	賃貸可能戸数	120
	延床面積	9,062.42㎡ (規約共用部分:383.75㎡)	賃貸可能面積	9,350.67㎡
	構造/階数	SRC陸屋根地下1階付15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	296,248
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	42,151	
信託期間満了日	平成35年6月30日	期末稼働率(%)	94.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年12月25日 至平成26年3月31日		価格時点	平成25年10月1日
			鑑定評価額	4,190
(A) 賃貸事業収益 小計	79,466	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	73,589	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	5,877	鑑定評価額	4,220	
(B) 賃貸事業費用 小計	33,291			
物件管理等委託費	5,412			
公租公課	-			
水道光熱費	745			
修繕費	4,401			
保険料	194			
営業広告費等	6,160			
信託報酬	132			
その他賃貸事業費用	714			
減価償却費	15,529			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	46,175			
物件特性/地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約3分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造15階建の主にファミリー向けのマンションです。本物件が位置する丸の内は、名古屋のビジネス・商業集積エリアである名駅・栄地区に近く、また名城小学校、丸の内中学校、中日病院、愛知県庁、名古屋役所、愛知県図書館等の教育・医療・官公庁施設も充実しており、利便性が非常に高い立地です。大手デベロッパーによる開発物件であり、本物件の専有部・共用部ともにグレード感が高く、名古屋において最上級クラスの物件であり、利便性・グレード感を重視するファミリー層の需要が見込まれる物件です。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-5-068 物件の名称：グランカーサ上前津

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市中区千代田三丁目34番15号	タイプ	ファミリー
	(地番)	愛知県名古屋市中区千代田三丁目3406番	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	不動産
	所有形態	所有権	取得年月日	平成26年1月31日
	面積	1,320.96㎡	取得価格(百万円)	2,050
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80%	前所有者	特定目的会社クレップ・インベストメント・ユー
	建築時期	平成18年6月21日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅・駐車場	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	70
	延床面積	5,994.83㎡、56.94㎡	賃貸可能面積	5,365.64㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建、S亜鉛メッキ鋼板葺平家建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	155,063
信託受託者	-	敷金・保証金等(千円)	25,410	
信託期間満了日	-	期末稼働率(%)	97.2%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成26年1月31日 至平成26年3月31日		価格時点	平成25年10月31日
			鑑定評価額	2,130
(A) 賃貸事業収益 小計	26,771	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	26,327	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	444	鑑定評価額	2,190	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,852			
物件管理等委託費	1,626			
公租公課	-			
水道光熱費	281			
修繕費	217			
保険料	59			
営業広告費等	512			
信託報酬	-			
その他賃貸事業費用	415			
減価償却費	9,739			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,918			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅から徒歩約8分に位置します。鉄筋コンクリート造15階建の2LDK～4LDKのファミリー向けマンションです。栄や伏見などの名古屋市内中心部のビジネス街や商業集積地にもアクセスがよく、近くには桜の名所としても知られる鶴舞公園があり、生活環境が良好で利便性の高い物件です。大手デベロッパーの開発による分譲仕様のマンションで、建物や居室のグレード感が高く、多くの需要が見込まれます。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-6-026 物件の名称：willDo西明石

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	タイプ	ファミリー
	(地番)	兵庫県明石市魚住町西岡字東角111番1、 兵庫県明石市魚住町中尾字出口1019番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成17年12月15日
	面積	2,700.79㎡	取得価格(百万円)	635
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%	前所有者	有限会社NANBUBIJIN
建物	建築時期	平成15年3月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	64
	延床面積	4,972.86㎡	賃貸可能面積	4,703.40㎡
	構造/階数	RC陸屋根8階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	66,532
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	4,745	
信託期間満了日	平成28年6月30日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成17年9月30日	
		鑑定評価額	662	
(A) 賃貸事業収益 小計	34,388	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃貸料収入	32,831	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,557	鑑定評価額	653	
(B) 賃貸事業費用 小計	16,216			
物件管理等委託費	2,202			
公租公課	3,100			
水道光熱費	665			
修繕費	1,809			
保険料	174			
営業広告費等	579			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	357			
減価償却費	6,577			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,172			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、山陽電鉄本線「山陽魚住」駅から徒歩約1分、JR山陽本線「魚住」駅から徒歩約18分に位置します。「山陽魚住」駅周辺には、小規模の商店が点在し、JR「魚住」駅周辺には、商業施設や銀行等の生活関連施設が充実しています。周辺は、大阪・神戸・姫路方面を主な通勤圏とする若いファミリー層が多く住む閑静な住宅地です。JR線及び山陽電鉄線の両駅まで徒歩圏内にあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好でありながら、閑静な住宅地内に位置する物件です。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-6-033 物件の名称：ラ・ヴィータ日本橋

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等			物件タイプ内訳	
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	タイプ	ファミリー
	(地番)	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目21番15	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成19年5月1日
	面積	875.38㎡	取得価格(百万円)	1,860
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%	前所有者	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号
建物	建築時期	平成18年9月20日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	69
	延床面積	4,980.24㎡	賃貸可能面積	4,647.08㎡
	構造/階数	RC陸屋根15階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	126,511
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	8,535	
信託期間満了日	平成29年5月31日	期末稼働率(%)	98.6%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P.M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)			取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)	
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日		価格時点	平成19年1月31日
			鑑定評価額	1,860
(A) 賃貸事業収益 小計	61,884	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	60,301	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	1,582	鑑定評価額	1,610	
(B) 賃貸事業費用 小計	31,793			
物件管理等委託費	4,225			
公租公課	4,194			
水道光熱費	999			
修繕費	2,677			
保険料	180			
営業広告費等	1,606			
信託報酬	750			
その他賃貸事業費用	176			
減価償却費	16,982			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,091			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄千日前線「日本橋」駅から徒歩約9分に位置します。また、ターミナル駅である「なんば」駅も徒歩約15分に有しています。地下鉄各線を利用し、「梅田」駅まで約15分と市内中心部に立地しているため、交通利便性の高い地域になっています。また、「大阪の台所」と呼ばれる黒門市場商店街が至近に存するほか、日本橋の電気街やなんばCITYなど大型商業施設も生活圏内に所在していることなどから高い生活利便性を有します。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号：F-6-062 物件の名称：クラウンハイム西田辺

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号	タイプ	ファミリー
	(地番)	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目41番2	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	商業地域、第1種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	444.20㎡	取得価格(百万円)	405
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/80%、200%/80%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成16年1月9日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	22
	延床面積	1,719.64㎡	賃貸可能面積	1,536.03㎡
	構造/階数	RC陸屋根地下1階付11階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	34,834
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	2,330	
信託期間満了日	平成28年3月31日	期末稼働率(%)	95.5%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	405	
(A) 賃貸事業収益 小計	17,250	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃賃料収入	16,897	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	353	鑑定評価額	416	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,864			
物件管理等委託費	1,359			
公租公課	1,470			
水道光熱費	386			
修繕費	777			
保険料	56			
営業広告費等	172			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	42			
減価償却費	1,998			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,385			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、地下鉄御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR阪和線「鶴ヶ丘」駅徒歩約5分に位置します。周辺には、スーパーや銀行、コンビニといった生活利便施設の他、大阪を代表する総合公園「長居公園」が至近距離にあるなど、優れた生活環境が整ったエリアです。御堂筋沿線にあることから幅広いエリアにアプローチすることができる為、安定した需要が見込めます。居室構成は、3LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

物件番号：F-6-063 物件の名称：プロスペクト桂

不動産及び信託不動産の名称及び所在地等		物件タイプ内訳		
所在地	(住居表示)	京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地(住居表示未実施地区)	タイプ	ファミリー
	(地番)	京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番他	エリア	3大都市圏
土地	用途地域	第1種中高層住居専用地域、 第1種低層住居専用地域、 第1種住居地域、第2種住居地域	特定資産の種類	信託受益権
	所有形態	所有権	取得年月日	平成22年7月1日
	面積	1,354.29㎡	取得価格(百万円)	470
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	200%/60%、80%/50% 200%/60%、300%/60%	前所有者	プロスペクト・リート投資法人
	建築時期	平成8年3月6日	賃貸借の概況(平成26年3月31日現在)	
建物	用途	共同住宅	テナント総数	1
	所有形態	所有権	賃貸可能戸数	29
	延床面積	1,933.83㎡	賃貸可能面積	1,796.59㎡
	構造/階数	RCルーフィング葺5階建	年額賃料(共益費他含む)(千円)	37,278
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等(千円)	3,798
信託期間満了日	平成28年3月31日	期末稼働率(%)	100.0%	
マスターリース会社	合同会社日本賃貸住宅			
マスターリース種別	パス・スルー型			
P M会社	株式会社長谷工ライブネット			
収益状況等(金額単位は千円)		取得時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
運用期間	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	価格時点	平成22年7月1日	
		鑑定評価額	470	
(A) 賃貸事業収益 小計	21,461	期末時の不動産鑑定評価書(金額単位は百万円)		
賃料収入	18,149	価格時点	平成26年3月31日	
その他収入	3,311	鑑定評価額	454	
(B) 賃貸事業費用 小計	8,674			
物件管理等委託費	1,441			
公租公課	1,305			
水道光熱費	865			
修繕費	342			
保険料	56			
営業広告費等	335			
信託報酬	600			
その他賃貸事業費用	605			
減価償却費	3,120			
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,786			
物件特性 / 地域特性				
<p>本物件は、阪急京都線「桂」駅徒歩約15分に位置します。京都市中心部である「烏丸」駅へは約7分、大阪市中心部である「梅田」駅へは約36分でアクセス可能で、交通利便性にも優れています。周辺には、各種商業店舗、金融機関等が立ち並んでおり、生活利便性に優れているため単身者層、ファミリー層ともに需要の高いエリアです。居室構成は、2LDKを中心とした主にファミリー向けのマンションです。</p>				
特記事項				
特記すべき事項はありません。				

(二)ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人の運用資産における投資比率等は以下のとおりです。

a. 賃貸状況の概要

(平成26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	5,642.03	1	51,288	0.8
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,904.83	1	22,654	0.4
	0-1-032	wilIDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,546	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	971.15	1	10,329	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,836.38	1	17,499	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,246.01	1	20,696	0.3
	0-1-036	wilIDo南平岸	1,218.96	1,148.56	1	12,589	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,101	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	37,854	0.6
	0-1-092	ドーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.4
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	28,808	0.4
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,413.21	1	54,059	0.8
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,483.61	1	29,455	0.5
	0-2-037	wilIDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,289	0.4
	0-2-054	wilIDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	22,791	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,058.19	1	14,871	0.2
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	19,357	0.3
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,112.90	1	70,959	1.1
	0-3-079	wilIDo礎町	1,868.64	1,829.25	1	22,259	0.3
	0-3-080	wilIDo笹口	1,008.00	900.00	1	12,896	0.2
	0-4-005	wilIDo越谷	1,230.28	1,230.28	1	19,779	0.3
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	870.97	1	11,174	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,632.15	1	20,182	0.3
	0-4-008	wilIDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	156,881	2.4
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,047	0.2
	0-4-010	wilIDo本千葉	1,903.82	1,750.43	1	19,541	0.3
	0-4-011	wilIDo横浜南	493.59	493.59	1	10,267	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,681.25	1	23,129	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	870.08	1	16,471	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,064.55	1	20,418	0.3
	0-4-031	wilIDo大塚	1,091.54	1,011.92	1	22,231	0.3
	0-4-038	wilIDo新座	1,260.00	1,237.50	1	23,133	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	25,878	0.4
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	12,456	0.2
	0-4-062	wilIDo南浦和	725.62	684.76	1	14,434	0.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.3
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.4
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.3
	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	297.24	297.24	1	6,820	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	29,152	0.5
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.3
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,026	0.3
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.2
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1
	0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	37,292	0.6
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,273.84	1	31,638	0.5
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪 魚らん坂	1,778.37	1,778.37	1	49,502	0.8
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,242.23	1	31,609	0.5
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,984.28	1	178,908	2.8
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,275.00	1	36,026	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,075.70	1	61,033	1.0
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,829.66	1	112,240	1.8
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,754.66	1	39,433	0.6
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,081.33	1	25,934	0.4
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	30,833	0.5
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,480.72	1	57,710	0.9
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	42,092	0.7
	0-4-107	フレグランズ川崎	1,065.87	1,065.87	1	20,496	0.3
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	21,853	0.3
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,784.82	1	79,082	1.2
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,213.23	1	118,481	1.8
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,220.17	1	44,751	0.7
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	29,797	0.5
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,497.54	1	44,708	0.7
	0-4-127	ストーリー神宮前	2,071.60	2,071.60	1	63,372	1.0
	0-4-129	スペーシア新宿	3,307.07	3,254.99	1	81,952	1.3
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,397.81	1	29,772	0.5
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,282.94	1	19,625	0.3
	0-5-013	wilIdo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,908	0.3
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,486.56	1	19,945	0.3
	0-5-027	wilIdo日比野	767.25	767.25	1	11,679	0.2
	0-5-040	wilIdo千代田	1,445.80	1,422.00	1	23,033	0.4
	0-5-041	wilIdo太閤通	3,127.32	3,102.55	1	41,300	0.6
0-5-042	wilIdo金山	892.44	892.44	1	15,536	0.2	
0-5-043	wilIdo金山沢下	970.80	970.80	1	15,393	0.2	
0-5-056	wilIdo勝川	1,548.80	1,548.80	1	23,550	0.4	
0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,626.92	1	20,856	0.3	
0-5-063	wilIdo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,426	0.4	
0-5-066	wilIdo東別院	1,640.76	1,640.76	1	26,158	0.4	
0-5-081	wilIdo松原	1,344.60	1,294.80	1	20,560	0.3	
0-5-082	wilIdo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,110	0.4	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-086	wilIdo代官町	1,320.00	1,320.00	1	22,680	0.4
	0-5-088	wilIdo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,811	0.3
	0-5-109	ドーム高峯	915.96	915.96	1	10,505	0.2
	0-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	765.87	1	8,257	0.1
	0-6-014	wilIdo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,002	0.4
	0-6-015	wilIdo海老江	763.63	763.63	1	12,414	0.2
	0-6-016	wilIdo今福西	1,040.41	1,040.41	1	14,330	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,637.96	1	17,874	0.3
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	901.72	1	12,155	0.2
	0-6-028	wilIdo新大阪 sI	628.56	628.56	1	9,721	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	8,343	0.1
	0-6-030	wilIdo深江南	561.64	561.64	1	7,058	0.1
	0-6-044	wilIdo大日	583.12	583.12	1	8,713	0.1
	0-6-046	wilIdo塚本	1,711.17	1,711.17	1	27,824	0.4
	0-6-047	wilIdo天満橋	678.00	644.10	1	10,779	0.2
	0-6-048	wilIdo堺筋本町	740.28	740.28	1	10,885	0.2
	0-6-049	wilIdo谷町	1,927.80	1,927.80	1	32,046	0.5
	0-6-050	wilIdo難波 w	1,146.51	1,146.51	1	17,006	0.3
	0-6-051	wilIdo難波 wI	1,699.50	1,674.15	1	25,011	0.4
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,092.49	1	15,394	0.2
	0-6-058	wilIdo鶴見諸口	571.20	571.20	1	6,753	0.1
	0-6-059	wilIdo浜崎通	5,886.70	5,857.11	1	86,048	1.3
	0-6-060	wilIdo南森町	1,028.48	995.25	1	17,585	0.3
	0-6-064	wilIdo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	28,294	0.4
	0-6-067	wilIdo新大阪	1,713.36	1,657.68	1	32,273	0.5
	0-6-083	wilIdo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	28,586	0.4
	0-6-084	wilIdo上新庄w	912.95	912.95	1	12,462	0.2
	0-6-085	wilIdo九条	1,260.36	1,260.36	1	22,419	0.3
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	2,984.64	1	88,315	1.4
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	1,009.92	1	18,815	0.3
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.26	870.66	1	11,878	0.2
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	30,198	0.5
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,060	0.2
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	654.51	1	11,713	0.2
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	25,046	0.4
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,591.88	1	56,722	0.9
	0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,590.59	1	82,289	1.3
	0-7-068	wilIdo岡山駅西口	3,794.40	3,767.10	1	49,733	0.8
	0-7-087	wilIdo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	45,104	0.7
	0-9-053	wilIdo中洲	5,759.40	5,685.04	1	87,831	1.4
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	3,986.58	1	56,069	0.9	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	13,513.15	1	27,489	0.4	
		小計	248,295.64	245,378.99	2	3,864,841	60.3

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)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,563.88	1	47,388	0.7
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	2,051.07	1	17,213	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,989.02	1	22,710	0.4
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	18,350	0.3
	F-2-004	wilDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	15,934	0.2
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,330.83	1	12,597	0.2
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	2,990.82	1	29,696	0.5
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,765.19	1	56,982	0.9
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	4,066.20	1	29,182	0.5
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,359.31	4,307.58	1	67,078	1.0
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	3,363.56	1	29,876	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,578.08	1	69,818	1.1
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,419	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	27,994	0.4
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,431.33	1	25,544	0.4
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	978.66	1	14,212	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	21,963	0.3
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	945.21	1	16,979	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,132.14	1	15,980	0.2
	F-4-017	wilDo等々力	2,422.06	2,361.54	1	50,358	0.8
	F-4-018	シエモア桜ヶ丘	1,919.67	1,861.89	1	23,524	0.4
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	11,060.14	1	105,699	1.6
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,364.01	1	12,499	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,838.43	1	19,472	0.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,487.35	1	17,266	0.3
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,942.72	1	67,254	1.0
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,471.05	1	15,717	0.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	21,275	0.3
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	939.95	1	13,410	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,144.32	1	79,625	1.2
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,749.33	1	39,054	0.6
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,668.74	1	40,645	0.6
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	30,829	0.5
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,635.20	1	70,418	1.1
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,038.81	1	55,381	0.9
	F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,656.23	1	112,493	1.8
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	18,965	0.3
	F-4-049	プロスペクト西巣鴨	2,063.60	1,926.74	1	37,927	0.6
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	18,570	0.3
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	95,697	1.5
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	45,508	0.7
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	1,980.09	1	42,507	0.7
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,158.48	1	80,930	1.3
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,581.80	1	34,185	0.5

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,776.64	1	45,973	0.7
	F-4-057	デйм橋本	3,134.24	3,093.08	1	40,275	0.6
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	60,910	0.9
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	31,571	0.5
	F-4-064	グラナ上野	2,147.40	1,967.16	1	41,687	0.7
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	13,584.07	12,804.45	1	145,687	2.3
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	1	28,455	0.4
	F-5-023	wilDo伝馬町	2,185.20	2,120.65	1	27,139	0.4
	F-5-024	グレースマンション藤	2,945.86	2,882.52	1	17,794	0.3
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	27,030	0.4
	F-5-037	wilDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	22,662	0.4
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,752.76	1	54,018	0.8
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	4,935.09	1	56,231	0.9
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	8,786.07	1	79,466	1.2
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	5,217.18	1	26,771	0.4
	F-6-026	wilDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	34,388	0.5
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,583.58	1	61,884	1.0
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,466.89	1	17,250	0.3
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	21,461	0.3
			小計	200,408.71	195,229.31	1	2,547,805
		合計	448,704.35	440,608.30	2	6,412,647	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借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

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

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

(注4) 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には売却物件の期中不動産賃貸事業収益を含む合計値を使用しています。

b. 鑑定評価書の概要

(平成26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	992,000	785,000	993,000	6.2	992,000	6.3	6.4	1,133,714	1	
0-1-004	サテラ永山	346,000	357,000	346,000	7.4	345,000	7.2	7.6	342,428	3	
0-1-032	willDo北24条	228,000	255,000	229,000	6.1	227,000	5.9	6.3	316,000	3	
0-1-033	フラットカレラ	196,000	181,000	196,000	6.0	195,000	5.8	6.2	290,000	3	
0-1-034	s13w9 h+	349,000	363,000	351,000	6.2	347,000	6.0	6.4	463,000	3	
0-1-035	s9w12 h+	407,000	421,000	408,000	6.3	405,000	6.1	6.5	533,000	3	
0-1-036	willDo南平岸	202,000	218,000	202,000	6.4	201,000	6.2	6.6	315,000	3	
0-1-090	スカイヒルズN15	788,000	830,000	807,000	5.9	780,000	6.0	6.1	712,000	1	
0-1-091	スカイヒルズ栄町	862,000	1,100,000	875,000	6.7	856,000	6.8	6.9	832,000	1	
0-1-092	ドーミー千歳	503,000	520,000	504,000	7.7	502,000	7.8	7.9	476,000	1	
0-1-093	スカイヒルズ高台I	468,000	586,000	467,000	7.1	469,000	7.2	7.3	448,000	1	
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,270,000	1,100,000	1,270,000	5.8	1,260,000	5.6	6.0	1,185,000	3	
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,180,000	1,020,000	1,190,000	5.8	1,170,000	5.6	6.0	1,140,000	3	
0-2-037	willDo西下台町	473,000	418,000	482,000	7.4	464,000	6.9	7.6	512,000	3	
0-2-054	willDo上杉3丁目	470,000	412,000	473,000	6.0	468,000	5.8	6.2	506,000	2	
0-2-065	グランメゾン七福	252,000	232,000	252,000	6.4	252,000	6.2	6.6	342,000	2	
0-2-094	リビングステージ 東仙台	321,000	248,000	320,000	6.6	322,000	6.4	6.8	317,200	2	
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,820,000	1,570,000	1,830,000	6.0	1,810,000	5.8	6.2	1,240,000	3	
0-3-079	willDo礎町	453,000	437,000	454,000	7.0	451,000	6.8	7.2	462,510	3	
0-3-080	willDo笹口	256,000	230,000	257,000	6.8	255,000	6.6	7.0	266,000	3	
0-4-005	willDo越谷	444,000	382,000	447,000	5.8	443,000	5.9	6.0	499,333	1	
0-4-006	ジョイフル狭山	175,000	151,000	175,000	6.3	175,000	6.4	6.5	216,619	1	
0-4-007	ルミエール八王子	352,000	334,000	351,000	6.2	352,000	6.3	6.4	480,761	1	
0-4-008	willDo清澄	5,190,000	4,370,000	5,250,000	4.9	5,130,000	4.7	5.1	5,024,619	3	
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	257,000	144,000	259,000	5.4	256,000	5.5	5.6	281,523	1	
0-4-010	willDo本千葉	336,000	319,000	335,000	5.8	336,000	5.9	6.0	379,857	1	
0-4-011	willDo横浜南	232,000	161,000	233,000	5.6	232,000	5.7	5.8	233,142	1	
0-4-012	サイトピア	443,000	382,000	446,000	6.1	439,000	5.9	6.3	506,142	3	
0-4-024	VISTAシュブリーム	434,000	358,000	438,000	5.4	429,000	5.2	5.6	563,584	3	
0-4-025	ジョイ尾山台	540,000	461,000	544,000	5.5	535,000	5.3	5.7	624,265	3	
0-4-031	willDo大塚	582,000	568,000	588,000	5.3	576,000	5.1	5.5	725,229	3	
0-4-038	willDo新座	500,000	486,000	504,000	6.1	496,000	5.9	6.3	590,438	3	
0-4-039	東信松涛マンション	753,000	764,000	761,000	5.3	745,000	5.1	5.5	912,000	3	
0-4-055	ハーモニー上北沢	301,000	274,000	304,000	5.3	298,000	5.1	5.5	400,000	3	
0-4-062	willDo南浦和	370,000	338,000	373,000	5.4	366,000	5.2	5.6	396,000	3	
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	633,000	385,000	638,000	5.2	631,000	5.0	5.4	727,000	2	
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	770,000	590,000	774,000	5.3	768,000	5.1	5.5	892,000	2	
0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	645,000	446,000	646,000	5.3	644,000	5.1	5.5	734,000	2	
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	473,000	314,000	481,000	5.5	470,000	5.6	5.7	523,000	1	
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田	245,000	188,000	250,000	5.0	243,000	4.8	5.2	215,000	2	
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,080,000	550,000	1,110,000	4.9	1,060,000	5.0	5.1	1,060,000	1	
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	630,000	432,000	635,000	5.3	628,000	5.1	5.5	724,000	2	
0-4-076	カレッジスクエア 木場	676,000	364,000	690,000	4.9	670,000	5.0	5.1	639,000	1	
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	482,000	272,000	498,000	4.9	475,000	5.0	5.1	490,000	1	
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	313,000	256,000	318,000	4.8	311,000	4.9	5.0	316,000	1	
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,070,000	785,000	1,080,000	4.9	1,060,000	4.7	5.1	1,010,000	2	

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 (%)		
0-4-095	プロスペクト 日本橋本町	953,000	781,000	965,000	4.8	941,000	4.6	5.0	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,550,000	1,240,000	1,570,000	4.8	1,530,000	4.6	5.0	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	930,000	959,000	941,000	4.8	919,000	4.6	5.0	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	5,230,000	4,860,000	5,290,000	4.9	5,160,000	4.7	5.1	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,110,000	798,000	1,120,000	4.9	1,090,000	4.7	5.1	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,780,000	1,520,000	1,790,000	5.0	1,760,000	4.8	5.2	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,230,000	2,440,000	3,260,000	5.2	3,190,000	5.0	5.4	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,180,000	724,000	1,190,000	5.1	1,170,000	4.9	5.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	742,000	594,000	749,000	5.0	739,000	4.8	5.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	884,000	499,000	892,000	5.0	880,000	4.8	5.2	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,640,000	1,180,000	1,650,000	5.2	1,620,000	5.0	5.4	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,130,000	715,000	1,080,000	5.4	1,150,000	5.4	5.7	1,050,000	2
0-4-107	フレグランス川崎	582,000	458,000	587,000	5.2	576,000	5.0	5.4	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	560,000	402,000	564,000	5.7	558,000	5.5	5.9	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス 新宿御苑	2,520,000	1,580,000	2,550,000	4.8	2,500,000	4.9	5.0	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,400,000	2,590,000	3,430,000	5.3	3,360,000	5.1	5.5	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,460,000	655,000	1,490,000	4.9	1,450,000	5.0	5.1	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	794,000	979,000	800,000	5.0	791,000	4.8	5.2	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	1,750,000	2,500,000	1,790,000	4.6	1,730,000	4.4	4.8	3,750,000	2
0-4-127	ストーリーア神宮前	1,940,000	2,280,000	1,960,000	4.7	1,930,000	4.5	4.9	3,160,000	2
0-4-129	スペースシア新宿	2,940,000	1,690,000	2,980,000	4.8	2,920,000	4.9	5.0	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	1,900,000	1,500,000	1,920,000	4.8	1,880,000	4.6	5.0	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,250,000	1,020,000	1,260,000	4.7	1,230,000	4.5	4.9	1,095,700	3
0-5-013	willDo金山正木	513,000	486,000	516,000	5.7	509,000	5.5	5.9	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	460,000	432,000	463,000	5.6	456,000	5.4	5.8	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	260,000	229,000	261,000	5.9	258,000	5.7	6.1	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	512,000	418,000	515,000	5.8	511,000	5.6	6.0	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,010,000	659,000	1,020,000	5.7	1,010,000	5.8	5.9	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	336,000	243,000	338,000	5.9	335,000	5.7	6.1	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	353,000	267,000	355,000	5.9	352,000	5.7	6.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	541,000	367,000	545,000	5.9	539,000	6.0	6.1	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	487,000	443,000	490,000	5.9	483,000	5.7	6.1	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	565,000	488,000	564,000	6.2	566,000	6.2	6.4	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	617,000	521,000	621,000	5.8	612,000	5.6	6.0	703,000	3
0-5-081	willDo松原	516,000	424,000	519,000	5.9	512,000	5.7	6.1	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	518,000	430,000	520,000	7.0	515,000	6.8	7.2	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	597,000	520,000	601,000	5.5	592,000	5.3	5.7	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	445,000	346,000	447,000	6.0	442,000	5.8	6.2	494,115	3
0-5-109	ドーム高峯	145,000	222,000	146,000	6.2	145,000	6.3	6.4	140,100	1
0-5-110	ドーム四ツ谷	115,000	196,000	116,000	6.3	115,000	6.4	6.5	126,500	1
0-6-014	willDo市岡	612,000	518,000	617,000	5.7	607,000	5.5	5.9	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	309,000	264,000	311,000	5.5	306,000	5.3	5.7	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	322,000	253,000	323,000	5.7	321,000	5.8	5.9	413,857	1
0-6-017	メゾンフローラ	390,000	350,000	392,000	6.1	387,000	5.9	6.3	584,285	3
0-6-018	ウィンドフォー南本町	194,000	206,000	195,000	6.4	194,000	6.2	6.6	307,142	2
0-6-028	willDo新大阪s	217,000	211,000	218,000	5.7	215,000	5.5	5.9	285,723	3
0-6-029	グランメール東淀川	181,000	159,000	182,000	6.1	180,000	5.9	6.3	236,069	3
0-6-030	willDo深江南	140,000	141,000	140,000	6.0	139,000	5.8	6.2	184,716	3
0-6-044	willDo大日	181,000	165,000	182,000	6.2	180,000	6.3	6.4	217,000	1
0-6-046	willDo塚本	673,000	419,000	676,000	5.7	671,000	5.8	5.9	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	269,000	233,000	270,000	5.5	268,000	5.6	5.7	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	236,000	246,000	237,000	5.7	236,000	5.8	5.9	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	818,000	760,000	824,000	5.5	811,000	5.3	5.7	1,040,000	3

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-050	willDo難波w	377,000	297,000	378,000	6.0	376,000	6.1	6.2	486,000	1
0-6-051	willDo難波w	569,000	397,000	572,000	6.0	567,000	6.1	6.2	690,000	1
0-6-052	是空弁天	370,000	360,000	373,000	5.6	367,000	5.4	5.8	466,000	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	146,000	155,000	147,000	6.4	146,000	6.5	6.6	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,010,000	1,420,000	2,020,000	6.0	2,010,000	5.8	6.2	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	446,000	383,000	450,000	5.5	444,000	5.6	5.7	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	744,000	668,000	750,000	5.5	737,000	5.3	5.7	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	836,000	514,000	841,000	5.4	834,000	5.5	5.6	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	703,000	538,000	708,000	6.0	698,000	5.8	6.2	731,000	3
0-6-084	willDo上新庄w	303,000	273,000	305,000	6.0	301,000	5.8	6.2	366,000	3
0-6-085	willDo九条	483,000	402,000	486,000	6.0	479,000	5.8	6.2	537,000	3
0-6-111	アプレスト新大阪	1,350,000	947,000	1,340,000	5.9	1,350,000	6.0	6.1	1,391,000	1
0-6-112	アプレスト桜川	448,000	361,000	452,000	5.7	444,000	5.5	5.9	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	288,000	256,000	290,000	5.7	286,000	5.5	5.9	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	796,000	578,000	799,000	5.4	795,000	5.5	5.6	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	374,000	333,000	376,000	6.2	372,000	6.0	6.4	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	277,000	265,000	280,000	5.5	276,000	5.3	5.7	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	629,000	531,000	632,000	5.5	628,000	5.3	5.7	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,510,000	925,000	1,520,000	5.4	1,500,000	5.5	5.6	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,580,000	2,510,000	2,600,000	5.7	2,550,000	5.5	5.9	2,550,000	3
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,120,000	757,000	1,130,000	6.2	1,120,000	6.3	6.4	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山山大供	1,030,000	794,000	1,040,000	6.2	1,030,000	6.3	6.4	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,170,000	1,920,000	2,190,000	5.5	2,150,000	5.3	5.7	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,570,000	1,070,000	1,580,000	5.6	1,550,000	5.4	5.8	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	4,960,000	4,410,000	5,000,000	5.5	4,910,000	5.3	5.7	4,698,000	3
ワンルームタイプ小計		107,838,000	89,001,000	108,725,000	-	107,000,000	-	-	112,305,172	-
F-1-041	パレドール円山	704,000	935,000	700,000	6.2	706,000	6.3	6.4	559,000	1
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	252,000	271,000	251,000	6.6	252,000	6.4	6.8	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	359,000	296,000	355,000	6.5	360,000	6.3	6.7	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	287,000	269,000	286,000	6.5	287,000	6.3	6.7	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	350,000	309,000	353,000	6.0	347,000	5.8	6.2	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台	168,000	199,000	166,000	6.6	169,000	6.4	6.8	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	660,000	562,000	667,000	6.1	653,000	6.0	6.4	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	845,000	776,000	851,000	7.2	839,000	7.1	7.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	344,000	548,000	343,000	7.2	345,000	7.3	7.4	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,510,000	804,000	1,510,000	6.1	1,510,000	6.2	6.3	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	623,000	482,000	647,000	6.3	612,000	6.4	6.5	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,620,000	1,860,000	1,630,000	5.9	1,620,000	6.0	6.1	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	452,000	371,000	455,000	5.7	451,000	5.8	5.9	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	627,000	584,000	631,000	5.9	622,000	5.7	6.1	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	565,000	549,000	566,000	5.8	565,000	5.9	6.0	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	356,000	249,000	359,000	5.6	355,000	5.7	5.8	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	565,000	505,000	570,000	5.6	563,000	5.7	5.8	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	393,000	222,000	394,000	5.3	393,000	5.4	5.5	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	361,000	267,000	362,000	5.7	361,000	5.8	5.9	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,480,000	1,210,000	1,490,000	5.2	1,460,000	5.0	5.4	1,764,809	3
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	556,000	395,000	555,000	5.9	557,000	6.0	6.1	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,270,000	2,370,000	2,260,000	5.9	2,270,000	6.0	6.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	309,000	322,000	312,000	6.6	306,000	6.4	6.9	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	438,000	280,000	438,000	6.3	438,000	6.4	6.5	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	338,000	318,000	340,000	6.2	336,000	6.0	6.4	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,510,000	1,320,000	1,520,000	5.9	1,510,000	6.0	6.1	1,371,314	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-4-031	MGA金町	394,000	399,000	397,000	5.4	391,000	5.2	5.6	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	577,000	624,000	582,000	5.1	575,000	5.2	5.3	662,000	1
F-4-036	ロフティー平井	291,000	209,000	292,000	5.9	291,000	6.0	6.1	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,180,000	2,180,000	2,190,000	5.1	2,180,000	4.9	5.3	3,115,277	2
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,230,000	1,150,000	1,240,000	4.8	1,220,000	4.6	5.0	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,230,000	1,030,000	1,240,000	4.9	1,220,000	4.7	5.1	1,180,000	2
F-4-044	ブロスぺクト 日本橋小網町	965,000	587,000	975,000	4.8	960,000	4.9	5.0	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,340,000	1,600,000	2,360,000	4.7	2,330,000	4.8	4.9	2,060,000	1
F-4-046	ブロスぺクト道玄坂	1,710,000	1,550,000	1,730,000	4.8	1,680,000	4.6	5.0	1,590,000	3
F-4-047	ブロスぺクト・ グラササ広尾	3,640,000	3,180,000	3,690,000	4.7	3,590,000	4.5	4.9	3,560,000	3
F-4-048	ブロスぺクト初台	537,000	499,000	543,000	4.9	534,000	4.7	5.1	518,000	2
F-4-049	ブロスぺクト西巢鴨	1,140,000	805,000	1,150,000	5.1	1,130,000	4.9	5.3	1,110,000	3
F-4-050	ブロスぺクト町屋	499,000	449,000	503,000	5.2	494,000	5.0	5.4	484,000	3
F-4-051	ブロスぺクト清澄庭園	2,800,000	2,360,000	2,830,000	5.0	2,770,000	4.8	5.2	2,630,000	3
F-4-052	ブロスぺクト森下	1,370,000	879,000	1,380,000	5.1	1,360,000	4.9	5.3	1,260,000	2
F-4-053	ブロスぺクト恩賜公園	1,350,000	771,000	1,380,000	4.9	1,340,000	5.0	5.1	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,800,000	1,840,000	1,800,000	5.3	1,800,000	5.4	5.5	1,700,000	1
F-4-055	SKレジデンス	855,000	776,000	863,000	5.3	847,000	5.1	5.5	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム 西六郷第2	1,100,000	1,030,000	1,110,000	5.6	1,090,000	5.4	5.8	1,012,000	3
F-4-057	ディム橋本	816,000	562,000	814,000	6.0	817,000	5.8	6.2	748,000	2
F-4-058	ブロスぺクト川崎	1,840,000	1,360,000	1,870,000	5.1	1,830,000	5.2	5.3	1,520,000	1
F-4-059	ブロスぺクト浦和常盤	809,000	777,000	813,000	5.7	807,000	5.8	5.9	717,000	1
F-4-064	グラナ上野	1,270,000	1,150,000	1,280,000	4.9	1,260,000	4.7	5.1	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	5,900,000	5,320,000	5,940,000	5.5	5,850,000	5.3	5.7	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	1,760,000	1,340,000	1,780,000	4.9	1,740,000	4.7	5.1	1,615,800	3
F-5-023	willDo伝馬町	672,000	515,000	676,000	5.9	667,000	5.7	6.1	627,785	3
F-5-024	グレースマンション藤	309,000	357,000	311,000	7.3	307,000	7.1	7.5	492,761	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	664,000	526,000	666,000	5.7	663,000	5.8	5.9	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	524,000	469,000	523,000	5.7	525,000	5.8	5.9	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,040,000	1,000,000	1,040,000	5.9	1,040,000	6.0	6.1	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,020,000	1,140,000	1,020,000	5.9	1,020,000	6.0	6.1	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	4,220,000	3,740,000	4,270,000	5.4	4,200,000	5.5	5.6	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,190,000	1,260,000	2,200,000	5.5	2,180,000	5.6	5.7	2,050,000	1
F-6-026	willDo西明石	653,000	657,000	655,000	6.4	651,000	6.2	6.6	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,610,000	1,330,000	1,610,000	5.6	1,610,000	5.7	5.8	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	416,000	431,000	418,000	5.8	413,000	5.6	6.0	405,000	3
F-6-063	ブロスぺクト桂	454,000	453,000	456,000	5.9	453,000	5.7	6.1	470,000	2
ファミリータイプ小計		70,117,000	60,578,000	70,608,000	-	69,722,000	-	-	69,656,040	-
物件合計		177,955,000	149,579,000	179,333,000	-	176,722,000	-	-	181,961,212	-

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

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

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

c. 建物状況評価の概要

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

物件名		エンジニアリングレポート(注1)					地震リスク 調査報告書 (注2)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	29,910	119,820	4.3
0-1-004	サテラ永山	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	-	31,500	5.6
0-1-032	willDo北24条	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	240	65,480	4.0
0-1-033	フラットカレラ	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	60	28,890	4.7
0-1-034	s13w9 h+	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	410	67,040	4.3
0-1-035	s9w12 h+	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	230	82,140	3.4
0-1-036	willDo南平岸	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	170	67,140	2.7
0-1-090	スカイヒルズN15	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	198,980	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	178,790	6.8
0-1-092	ドロー千歳	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	138,400	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台I	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	142,260	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌 南4条	株式会社ERI ソリューション	平成24年8月3日	-	6,390	83,280	3.3
0-1-132	レジデンス札幌・ 南4条	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月3日	-	940	38,210	3.4
0-2-037	willDo西下台町	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	280	65,790	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	1,070	31,550	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	450	21,540	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	200	7,500	55,190	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERI ソリューション	平成24年1月30日	-	760	88,040	5.2
0-3-079	willDo礎町	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	260	35,640	10.4
0-3-080	willDo笹口	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	190	20,420	8.4
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	10,250	45,340	4.3
0-4-006	ジョイフル狭山	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	150	80	54,260	10.7
0-4-007	ルミエール八王子	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	-	75,090	8.9
0-4-008	willDo清澄	株式会社インデックス コンサルティング	平成24年9月28日	-	1,160	164,410	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	600	21,780	10.9
0-4-010	willDo本千葉	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	450	115,070	4.8
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	30	25,310	14.1
0-4-012	サイトピア	株式会社インデックス コンサルティング	平成26年1月27日	-	3,870	78,820	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	220	23,760	9

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社インデックス コンサルティング	平成24年11月28日	-	1,820	44,200	10.7
0-4-031	willDo大塚	株式会社インデックス コンサルティング	平成25年6月21日	-	150	43,830	11.2
0-4-038	willDo新座	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	5,470	56,600	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	70	42,380	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	20	27,840	10.0
0-4-062	willDo南浦和	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	264	21,288	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	420	40,090	4.9
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	7,430	52,140	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	190	38,920	6.7
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	450	21,340	7.9
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田	日本ERI株式会社	平成19年10月29日	-	-	4,910	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	260	27,080	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	400	24,830	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年10月29日	200	-	15,540	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年10月25日	-	600	10,590	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年10月25日	-	-	8,700	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	-	70,670	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	260	32,790	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	140	56,810	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	250	29,480	6.1
0-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	390	129,740	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	220	44,560	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	22,418	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	80	61,300	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	50	27,700	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	12,144	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	39,757	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	200	-	119,360	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	24,289	9.2
0-4-107	フレグランズ川崎	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	250	26,400	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,361	4.8
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	株式会社ERI ソリューション	平成23年3月2日	-	5,580	62,980	4.2

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	
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERI ソリューション	平成23年8月22日	-	1,390	172,990	5
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERI ソリューション	平成23年12月26日	-	70	67,370	7.8
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	110	41,130	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	480	67,230	8.2
0-4-127	ストーリー神宮前	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	20	56,860	8.5
0-4-129	スペースシア新宿	株式会社ERI ソリューション	平成24年8月30日	-	420	94,230	4.1
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月2日	-	200	48,290	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	平成25年10月2日	-	270	25,900	6.8
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	1,090	26,230	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	380	34,800	4.4
0-5-027	willDo日比野	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	140	20,840	5.4
0-5-040	willDo千代田	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	900	64,800	3.5
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	310	85,250	6.1
0-5-042	willDo金山	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	190	35,390	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	140	21,430	5.9
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	150	29,110	7.6
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	380	37,980	5.5
0-5-063	willDo稲永	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	1,760	48,800	6.6
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	270	38,000	3.7
0-5-081	willDo松原	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成19年11月8日	-	-	3,766	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年11月8日	-	-	29,640	7.3
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成20年4月10日	-	-	9,150	3.8
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	-	-	18,440	7.1
0-5-109	ドーム高峯	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	98,720	4.7
0-5-110	ドーム四ッ谷	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	100	88,090	4.4
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	640	39,220	11.9
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	330	21,070	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	250	24,220	10.0
0-6-017	メゾンフローラ	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	4,350	48,730	9.5
0-6-018	ウィンドフォー南本町	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	80	57,330	13.9
0-6-028	willDo新大阪 s	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	6,760	29,550	11.3
0-6-029	グランメール東淀川	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	320	16,820	14.9

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	
0-6-030	willDo深江南	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	240	21,390	14.4
0-6-044	willDo大日	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	330	31,010	13.7
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	430	74,730	9.1
0-6-047	willDo天満橋	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	4,290	28,650	6.9
0-6-048	willDo堺筋本町	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	960	31,320	9.3
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	360	35,700	11.2
0-6-050	willDo難波 w	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	220	52,960	10.4
0-6-051	willDo難波 w	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	1,330	68,430	11.0
0-6-052	是空弁天	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	230	53,080	13.1
0-6-058	willDo鶴見諸口	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	5,330	16,870	12.4
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	2,310	106,790	6.3
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	260	25,060	6.8
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	750	45,090	7.7
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	810	41,270	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成19年11月5日	-	-	4,675	11.4
0-6-084	willDo上新庄 w	日本ERI株式会社	平成19年11月14日	-	-	15,200	5.7
0-6-085	willDo九条	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成20年1月9日	-	70	42,987	9.9
0-6-111	アプレスト新大阪	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	125,890	8.4
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	510	37,130	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	120	17,050	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	27,780	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	160	22,080	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	17,720	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	31,320	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERI ソリューション	平成23年1月31日	-	80	53,030	8.3
0-6-131	セレニテ甲子園	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月4日	-	2,600	84,800	10.0
0-7-068	willDo岡山駅西口	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	910	58,450	2.4
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成20年4月9日	-	-	10,150	2.1
0-9-053	willDo中洲	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	1,190	107,460	4.1
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月3日	-	300	32,600	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	平成25年10月8日	-	27,990	88,030	4.6
F-1-041	パレドール円山	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	339,610	4.9

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-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	380	112,510	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	390	51,925	4.5
F-2-003	ダイヤパレス泉崎	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	6,080	35,480	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	260	38,310	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	90	39,960	8.9
F-2-043	高砂関式番館	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	1,030	72,208	5.2
F-3-034	アークハイム新潟	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	210	189,930	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	株式会社インデックス コンサルティング	平成24年9月28日	-	3,780	139,270	1.7
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成21年4月22日	-	-	107,365	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成21年4月22日	150	-	86,944	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	930	117,230	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	40	32,040	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	40	73,870	8.6
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	1,370	74,310	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	30	37,546	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	230	54,387	7.6
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成21年4月3日	-	180	31,047	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	560	49,167	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社インデックス コンサルティング	平成24年9月28日	-	1,600	61,210	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社インデックス コンサルティング	平成23年9月30日	-	300	61,030	9.0
F-4-019	リーベスト西千葉	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月7日	2,280	3,200	281,430	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	760	38,380	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月7日	170	10	68,020	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	株式会社インデックス コンサルティング	平成24年9月28日	-	2,190	70,950	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	株式会社インデックス コンサルティング	平成25年6月21日	-	-	98,505	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	3,820	41,080	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	60	44,340	13.0
F-4-036	ロフティー平井	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	30	33,120	6.0
F-4-038	コロネード春日	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	1,950	172,600	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	300	69,000	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	-	1,300	59,010	7.0
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	12,068	8.1

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-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	2,420	66,540	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	89,030	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラサ 広尾	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	50	174,040	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,830	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	38,549	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	31,238	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	670	163,070	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	50	2,800	38,360	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	500	27,510	6.2
F-4-054	BELNOS34	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	-	108,210	233,310	5.3
F-4-055	SKレジデンス	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	2,080	84,150	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	-	143,740	10.4
F-4-057	デйм橋本	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	105,160	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成22年6月30日	-	-	85,506	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	-	39,750	6.5
F-4-064	グラナ上野	株式会社ERI ソリューション	平成23年8月22日	-	500	45,790	4.5
F-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	平成25年10月8日	-	-	80,560	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	平成25年10月2日	-	7,890	40,870	4.0
F-5-023	willDo伝馬町	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	50	2,190	34,910	4.6
F-5-024	グレースマンション藤	株式会社ERI ソリューション	平成24年9月28日	-	27,490	74,720	8.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	300	53,420	3.6
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	5,090	66,080	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	350	321,890	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	日建設計 コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	-	250	355,030	7.3
F-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERI ソリューション	平成25年10月2日	-	27,110	128,960	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	平成25年12月3日	-	1,730	95,750	5.7
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERI ソリューション	平成23年9月30日	-	26,020	123,130	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERI ソリューション	平成25年9月30日	-	1,790	136,030	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	100	28,110	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社インデックス コンサルティング	平成22年6月30日	-	910	49,510	13.5
ポートフォリオ合計						2.0	

- (注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年から12年の間の修繕費です。
- (注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。本投資法人が、第8期に新規取得した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)については平成22年2月に取得しており、その他の合併前における本投資法人の保有物件については平成20年6月に見直しを受けた値です。旧PRIの物件については、プロスペクト美章園、プロスペクト下鴨、プロスペクト桂の3物件については平成22年2月、その他の物件については平成22年1月に合併に伴い本投資法人が取得した値です。第10期に新規取得したグランシス江坂は平成23年1月、ガーラブレイス新宿御苑は平成23年2月、第11期に新規取得したジョイスコート、グラーナ上野は平成23年8月、第12期に新規取得したアクトフォルム浅草、ウエストパーク支倉は平成23年12月、第13期に新規取得したアルファタワー札幌南4条は平成24年6月、スペースシア新宿は平成24年8月、第16期に新規取得したルネッサンス21博多、セレンテ甲子園は平成25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、グランパーク天神は平成25年9月、グランカーサ上前津は平成25年10月に取得した値です。ポートフォリオ合計は平成26年3月に見直しを受けた値です。なお、プロスペクト恩賜公園は平成24年9月に株式会社東京建築検査機構より見直しを受けています。
- (注3) 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

・ 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

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

調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

(ホ)ポートフォリオの分散の状況

(平成26年3月31日現在)

アロケーション (注1)	物件数	取得価格 (注2)		総賃貸可能面積 (注3)		総年間賃料 (注4)		
		(千円)	シェア (注5)	(㎡)	シェア (注5)	(千円)	シェア (注5)	
賃貸住宅カテゴリー	ワンルームタイプ	124	112,305,172	61.7%	248,295.64	55.3%	8,019,905	60.1%
	ファミリータイプ	63	69,656,040	38.3%	200,408.71	44.7%	5,319,410	39.9%
	合計	187	181,961,212	100.0%	448,704.35	100.0%	13,339,315	100.0%
地域	東京都心7区	26	41,605,383	22.9%	50,237.04	11.2%	2,466,501	18.5%
	3大都市圏	128	113,602,761	62.4%	288,660.77	64.3%	8,546,256	64.1%
	政令指定都市等	33	26,753,067	14.7%	109,806.54	24.5%	2,326,557	17.4%
	合計	187	181,961,212	100.0%	448,704.35	100.0%	13,339,315	100.0%
築年数	5年以下	2	3,735,000	2.1%	10,029.00	2.2%	292,527	2.2%
	5年超10年以下	104	104,870,272	57.6%	222,773.54	49.6%	7,296,892	54.7%
	10年超15年以下	21	28,676,781	15.8%	64,364.38	14.3%	2,151,059	16.1%
	15年超20年以下	16	15,383,652	8.5%	50,750.58	11.3%	1,311,485	9.8%
	20年超	44	29,295,505	16.1%	100,786.85	22.5%	2,287,350	17.1%
	合計	187	181,961,212	100.0%	448,704.35	100.0%	13,339,315	100.0%
規模	5億円以下	64	22,946,806	12.6%	76,852.92	17.1%	1,838,011	13.8%
	5億円超10億円以下	62	41,435,763	22.8%	119,916.24	26.7%	3,159,753	23.7%
	10億円超30億円以下	50	74,143,946	40.7%	176,891.32	39.4%	5,590,904	41.9%
	30億円超	11	43,434,696	23.9%	75,043.87	16.7%	2,750,645	20.6%
	合計	187	181,961,212	100.0%	448,704.35	100.0%	13,339,315	100.0%

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

(注2) 「取得価格」の欄には、前記「5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件 (イ)不動産の概要」に記載された取得価格を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」の欄には、前記「(二)ポートフォリオ全体に係る事項 a. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを記載しています。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注4) 「総年間賃料」の欄には、各運用資産に係る平成26年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合には、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を12倍した金額につき、千円未満を切り捨てる前の各運用資産の年間賃料総額を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

<本投資法人物件タイプ別ポートフォリオ一覧(運用資産)>

(平成26年3月31日現在)

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ物件別構成比 (注1)	1物件当たり平均取得価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件平均戸数 (注3)	賃貸可能戸数	賃貸戸数	1戸当たり平均月額賃料 (円) (注4)
ワンルームタイプ	61.7%	905	124	64	7,990	7,915	84,437
ファミリータイプ	38.3%	1,105	63	50	3,167	3,084	143,736
合計(平均)	100.0%	973	187	60	11,157	10,999	101,064

(注1) 取得価格ベースによるもので、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 合計欄には、物件の取得価格を合計した金額を運用資産の合計数で除して得られた数値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 合計欄には、各物件に占める戸数を合計した戸数を運用資産の合計数で除して得られた数値を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注4) 合計欄には、運用資産の賃料を合計した金額を運用資産の賃貸戸数で除して得られた数値を、1円未満を切り捨てて記載しています。

(ヘ)保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

平成26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
アプレスト新大阪 (大阪府大阪市)	共用部設備更新 専有部バリューアップ工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	32	-	-
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	専有部バリューアップ工事 共用部設備更新	自 平成26年4月 至 平成26年9月	15	-	-
BELNOS 34 (東京都葛飾区)	専有部バリューアップ工事	自 平成26年4月 至 平成26年9月	13	-	-
人間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	専有部バリューアップ工事 共用部設備更新	自 平成26年4月 至 平成26年9月	11	-	-
アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	専有部バリューアップ工事 専有部設備更新	自 平成26年4月 至 平成26年9月	10	-	-

b. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第16期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、以下の通りです。第16期中の資本的支出は、316,819千円であり、当期費用に区分された修繕費261,591千円と合わせ、578,410千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)
BELNOS34 (東京都葛飾区)	共用部改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年3月	85,099
グランカーサ南青山 (東京都港区)	建築内装工事(B1・1F)	自 平成26年1月 至 平成26年3月	54,887
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	共用部改修工事	自 平成25年10月 至 平成25年11月	29,907
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	リノベーション工事	自 平成25年11月 至 平成26年2月	10,055
メゾンフローラ (兵庫県神戸市)	店舗改修工事	自 平成26年1月 至 平成26年2月	8,487
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成25年10月 至 平成26年3月	128,382
合計			316,819

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第12期 自 平成23年 10月1日 至 平成24年 3月31日	第13期 自 平成24年 4月1日 至 平成24年 9月30日	第14期 自 平成24年 10月1日 至 平成25年 3月31日	第15期 自 平成25年 4月1日 至 平成25年 9月30日	第16期 自 平成25年 10月1日 至 平成26年 3月31日
当期首 積立金残高 (千円)	1,239,503	1,181,867	1,359,228	1,327,568	908,618
当期積立額 (千円)	282,174	439,650	304,207	247,624	765,799
当期積立金 取崩額 (千円)	339,810	262,289	335,866	666,574	902,799
次期繰越額 (千円)	1,181,867	1,359,228	1,327,568	908,618	771,618

(注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第12期は1,005,643千円、第13期は1,008,969千円、第14期は951,654千円、第15期は516,001千円、第16期は480,672千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成24年3月31日現在158,548千円、平成24年9月30日現在168,490千円、平成25年3月31日現在181,206千円、平成25年9月30日現在191,079千円、平成26年3月31日現在191,007千円を積み立てております。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成26年3月31日現在において、その他投資資産については、不動産及び信託不動産の受益権により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は前記「投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、前記「投資不動産物件」記載の信託不動産以外に、本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額 (百万円)(注1)	純資産総額 (百万円)(注1)	1口当たりの 純資産額 (円)(注2)
第11期計算期間末 (平成23年9月末日)	163,975	86,770	65,202 (64,101)
第12期計算期間末 (平成24年3月末日)	163,507	86,311	64,856 (63,593)
第13期計算期間末 (平成24年9月末日)	165,004	86,084	64,686 (63,361)
第14期計算期間末 (平成25年3月末日)	164,901	86,150	64,736 (63,265)
第15期計算期間末 (平成25年9月末日)	164,905	86,299	64,847 (63,376)
第16期計算期間末 (平成26年3月末日)	191,486	95,458	64,714 (63,094)

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

(注2) ()内の数値は分配落ち後の金額です。

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

(単位：円)

計算期間別最高・最低投資口価格	期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	決算年月	平成23年 9月	平成24年 3月	平成24年 9月	平成25年 3月	平成25年 9月	平成26年 3月
	最高	38,150	39,800	44,000	82,100	76,900	71,800
	最低	28,860	27,070	34,050	42,750	60,900	61,800

月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	月別	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月
	最高	71,800	71,700	64,500	64,900
	最低	67,400	63,200	61,800	63,100
	売買高	30,259口	165,808口	105,643口	88,896口
	月別	平成26年2月	平成26年3月	平成26年4月	平成26年5月
	最高	65,000	65,100	63,600	64,500
	最低	62,000	62,300	62,200	63,100
	売買高	63,766口	71,781口	52,127口	46,504口

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

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第11期(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)	1,465,210	1,101
第12期(自平成23年10月1日至平成24年3月31日)	1,680,800	1,263
第13期(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)	1,763,310	1,325
第14期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)	1,957,606	1,471
第15期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)	1,957,606	1,471
第16期(自平成25年10月1日至平成26年3月31日)	2,385,172	1,617

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第11期(自平成23年4月1日至平成23年9月30日)	1.7%	(3.4%)
第12期(自平成23年10月1日至平成24年3月31日)	1.2%	(2.3%)
第13期(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)	1.7%	(3.4%)
第14期(自平成24年10月1日至平成25年3月31日)	2.3%	(4.5%)
第15期(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)	2.3%	(4.5%)
第16期(自平成25年10月1日至平成26年3月31日)	2.6%	(5.2%)

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

第二部 【投資法人の詳細情報】

第1 【投資法人の追加情報】

1 【投資法人の沿革】

平成17年10月4日	設立企画人(リプラス・リート・マネジメント株式会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年10月7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立、規約の変更
平成17年10月13日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年11月9日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第45号)
平成17年11月25日	規約の変更
平成17年12月9日	規約の変更
平成18年1月10日	規約の変更
平成18年1月12日	監督役員の改選
平成18年4月19日	規約の変更
平成18年6月22日	日本国内における公募による新投資口発行、東京証券取引所に上場
平成19年4月26日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成19年5月24日	第三者割当による新投資口発行
平成19年12月20日	規約の変更
平成20年8月28日	第三者割当による新投資口発行
平成21年1月21日	規約の変更、商号の変更、役員の改選
平成21年10月2日	第三者割当による新投資口発行
平成22年5月28日	規約の変更、役員の改選
平成22年6月30日	第三者割当による新投資口発行
平成22年7月1日	プロスペクト・リート投資法人を吸収合併
平成22年7月1日	投資口の分割
平成24年5月24日	規約の変更、役員の改選
平成25年11月26日	日本国内における公募による新投資口発行
平成25年12月18日	第三者割当による新投資口発行
平成26年5月23日	規約の変更、役員の改選

2 【役員 の 状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	トシヤ・クロダ	平成6年5月 平成6年8月 平成11年2月 平成13年4月 平成17年5月 平成18年12月 平成21年1月 平成23年1月 平成25年5月	米国ニューヨーク州弁護士登録 さくら銀行ロサンゼルス支店 ヴァイス・プレジデント KPMGエルエルピー不動産コンサルティング部(ロサンゼルス)シニア・マネジャー オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント KWインベストメント株式会社 ディレクター オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任) オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) マネージング・ディレクター オークツリー・ジャパン合同会社 代表社員職務執行者兼 マネージング・ディレクター(現任)	-
執行役員	東野 豊	昭和51年4月 平成5年8月 平成9年10月 平成12年2月 平成14年1月 平成17年7月 平成18年3月 平成18年7月 平成19年7月 平成21年8月 平成24年5月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行) 同行 ニューヨーク支店次長 同行 東恵比寿支店支店長 同行 ストラクチャード・ファイナンス部部长 株式会社大京(株式会社三和銀行より出向) 経営企画部部长 NTN株式会社(株式会社UFJ銀行より出向) 財務部副部长 株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役 オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長 モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社(モルガン・スタンレー証券より出向) 代表取締役社長 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長(現任) 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	藪田 広平	平成3年3月 平成3年4月 平成9年4月 平成18年1月	司法研修(43期)修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所 パートナー弁護士(現任) リプラス・レジデンシャル投資法人(現 日本賃貸住宅投資法人) 監督役員(現任)	-
監督役員	永峰 潤	昭和55年9月 昭和58年9月 昭和62年9月 昭和62年9月 平成元年9月 平成2年2月 平成13年10月 平成20年3月 平成21年1月 平成21年4月	等松・青木監査法人 等松トーシュロスコンサルティング 公認会計士登録 バンカーストラスト銀行 永峰公認会計士事務所設立 代表 税理士登録 株式会社ティーピーアイ(現 株式会社JCアカウンティング) 代表取締役(現任) GCAサヴィアングループ株式会社 監査役 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) 永峰・三島会計事務所 パートナー(現任)	-
監督役員	ダンフォース・トーマス	昭和57年5月 昭和61年12月 平成元年5月 平成5年2月 平成6年10月 平成8年3月 平成12年7月 平成12年10月 平成15年11月 平成18年3月 平成18年6月 平成19年6月 平成20年10月 平成21年1月 平成21年4月 平成21年5月 平成22年5月 平成25年2月	CSファーストポストン証券会社 ゴールドマン・サックス証券会社 ヴァイス・プレジデント アイベックス・インターナショナル株式会社 マネージャー シャイアンソフトウェア株式会社 代表取締役 チップコム・ジャパン株式会社 代表取締役 株式会社国際投資コンサルタンツ 代表取締役(現任) トップ・レイヤー・ネットワークス・ジャパン株式会社 代表取締役 ジャパン・ベンチャー・パートナーズ・エルエルシー マネージャー(現任) ファブリカル・コーポレーション 取締役(非常勤) 日本ストライカー・ホールディング株式会社 取締役(非常勤) ベルキン株式会社 代表取締役 WISECOM株式会社 代表取締役 ミラポイントジャパン株式会社 取締役(非常勤) 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) ワイズコム株式会社 取締役(非常勤) アクティブ・メディア株式会社 取締役(非常勤)(現任) AMIC株式会社 取締役(非常勤)(現任) ファブリカル・コーポレーション 取締役・会長(非常勤)(現任)	-

(注) 執行役員であったロバート・ズルコスキー及び監督役員であった塚田清彦は、平成26年5月23日付で辞任しました。

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条、規約第27条第2項)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないこととします。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とします(規約第28条第1項)。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会)において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第28条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り)は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

規約の変更の手続等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、以下の日付に開催された投資主総会において、以下の規約の変更を行いました。

日付	変更の理由・趣旨
平成17年10月7日	記載の不備の補正のため
平成17年11月25日	設立時の規定を削除するため、本店移転のため
平成17年12月9日	営業期間に関する規定等を変更するため
平成18年1月10日	本店移転のため
平成18年4月19日	法律の改正に適合させるため
平成19年12月20日	法律の改正に適合させるため
平成21年1月21日	法律の改正に適合させ、かつ、本投資法人の商号及び運営体制を変更するため
平成22年5月28日	法律の改正に適合させ、また、投資対象となる特定資産の種類を追加するため 発行可能投資口総数を増加させ、また、配当可能利益の額の算定時における負ののれんの額の調整につき特例方法を選択することを可能とするため
平成24年5月24日	法律の改正に適合させ、また、本投資法人の投資方針のうち、分散投資を行う際に用いる賃貸住宅カテゴリーの変更を行い、また、本投資法人が資産運用会社へ支払う資産運用報酬の計算方法を変更するため
平成26年5月23日	法律等の改正に適合させるため

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2 【手続等】

1 【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

2 【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第6条1項)。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3 【管理及び運営】

1 【資産管理等の概要】

(1) 【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、各決算期(毎年3月31日及び9月30日)に、以下の算式にて算出します。

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

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。)、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第14条第1項)。

(イ)不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によりますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

(ロ)信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

(ハ)有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)とします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とします。ただし、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができます。

(ニ)金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

(ホ)金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて前記(イ)乃至(ニ)、後記(ヘ)及び(ト)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ)デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場している取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額とします。同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格に基づき算出した価額とします。金融商品取引所の相場がない取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価します。一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(ト)その他

前記(イ)乃至(へ)に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。(規約第14条第2項)

(イ)不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

(ロ)信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

資産評価の基準日は、原則として、各決算期(毎年3月31日及び9月30日)とします。ただし、前記「(ハ)及び(へ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします。(規約第14条第3項)

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています。投資法人計算規則第58条、第68条)。投資法人は、各営業期間(毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日まで)に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(投信法第129条第2項)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条)。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者の本支店で入手することができます。

(2) 【保管】

本投資法人が発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ)最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です(規約第8条)。

(ロ)投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)

1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

(八)国内における募集

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

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ)投資主総会の決議

(ロ)合併(合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。)

(ハ)破産手続開始の決定

(ニ)解散を命ずる裁判

(ホ)投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下のとおりです。

(イ)本資産運用会社：株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

資産運用委託契約

期間	本投資法人が資産運用委託契約を締結した日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から2年間とします(注)。
更新	期間満了日の6か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、自動的に更新され、更に2年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>・本投資法人は、本資産運用会社が投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、役員会の決議に基づき、本資産運用会社に対する書面による通知により直ちに資産運用委託契約を解約できます。</p> <p>()本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>()本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>()上記()又は()に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。</p> <p>()投信法第2条第19項に規定する資産運用会社でなくなったとき</p> <p>()投信法第200条各号のいずれかに該当するとき</p> <p>()解散したとき</p> <p>・本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>・本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむをえない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約の申入れを受諾するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p>
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人と本資産運用会社間の書面による合意に基づき、法令に定める手続に従って、変更することができるものとし、

(注) 本資産運用委託契約の次回の期間満了日は、平成27年4月21日です。

(口)一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼特別口座管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から平成19年10月末日までとします。但し、平成17年12月27日付にて、当該有効期間を平成19年12月末日までとする一般事務委託契約変更契約書を締結しております(注)。
更新	上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>・本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解約することができます。</p> <p>・本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が次の()乃至()に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解約することができます。</p> <p>()解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>()支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>()他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により一般事務委託契約の存続が適当でない認められるとき。</p> <p>()関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>()刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>()その他一般事務受託者の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p> <p>・本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方に対する3か月前までの書面による申し出により一般事務委託契約を解約することができます。</p>
変更等	<p>・本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。</p> <p>・上記 . に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p>

(注) 一般事務委託契約の次回の期間満了日は、平成26年12月末日です。

資産保管業務委託契約

期間	<p>資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日とします。</p> <p>資産保管業務委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から平成19年10月末日までとします。但し、平成17年12月27日付にて、当該有効期間を平成19年12月末日までとする資産保管業務委託契約変更契約書を締結しております(注)。</p>
更新	<p>上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による資産保管業務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解約することができます。 ・本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本資産運用会社が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> () 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。 () 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。 () 他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により資産保管業務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。 () 関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。 () 刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。 () その他資産保管会社の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。 ・本投資法人及び資産保管会社は、その相手方に対する3か月前までの書面による申し出により資産保管業務委託契約を解約することができます。
変更等	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。 ・上記 . に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、上記 . に定める変更の効力発生日は、本投資法人及び資産保管会社の合意後当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとし、

(注) 資産保管業務委託契約の次回の期間満了日は、平成26年12月末日です。

投資口事務代行委託契約

期間	投資口事務代行委託契約は、平成17年10月7日からその効力を生ずるものとします。 投資口事務代行委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から2年間とします。但し、平成20年12月26日付にて平成21年1月5日を効力発生日とする投資口事務代行委託契約変更契約書を締結しております。当該変更契約の有効期間は、上記の変更契約効力発生日から2年間であります(注)。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。 ・以下の()ないし()に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日に失効するものとします。なお、()の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。 <ul style="list-style-type: none"> ()本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。)及び手形交換所の取引停止処分がなされた場合 ()本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となり、投資主名簿等管理人の是正を求める通知のあと30日以内にかかる事由が是正されなかった場合 ・本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該解除通知において指定する日をもって失効します。
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえこれを改定することができます。

(注) 投資口事務代行委託契約の次回の期間満了日は、平成27年1月4日です。

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>特別口座の管理に関する契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。</p> <p>ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口(本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。)が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人が速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方が、特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由又は当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生した場合、当該当事者が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記iii後段の規定を準用します。</p> <p>v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、特別口座の管理に関する契約に定められた口座管理事務手数料の定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記iii.後段の規定を準用します。</p>
変更等	法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構等の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえこれを改定します。

(八)特別口座の管理に関する契約：みずほ信託銀行株式会社

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

(二)一般事務受託者：税理士法人平成会計社

業務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、平成22年9月13日から平成23年9月12日とします。(注)
更新	上記期間満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに書面により通知します。ただし、一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が投信法その他の法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で一般事務受託者に受託している業務の委託に関する契約を締結し本業務が引継がれるまで、本契約は引続き効力を有するものとします。</p> <p>本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する書面による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>a. 本契約の各条項に違背し、かつ、継続して契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>b. 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意のうえ、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約及びその他の内規との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

(注) 業務委託契約の次回の期間満了日は、平成26年9月12日です。

(ホ)機関運営事務受託者：二重橋法律事務所 弁護士川村一博及び同西岡祐介

機関運営事務委託契約

期間	機関運営事務委託契約の有効期間は、機関運営事務委託契約の締結日から平成23年6月末日までとします(注)。
更新	上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による機関運営事務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>・本投資法人及び機関運営事務受託者は、その相手方が機関運営事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは機関運営事務委託契約を解約することができます。</p> <p>・本投資法人又は機関運営事務受託者は、その相手方に次の各号に掲げる解約事由が発生したときは、催告その他の手続を要せず即時、機関運営事務委託契約を解約することができます。機関運営事務受託者の一部の者についてのみ解約事由が発生した場合には、かかる機関運営事務受託者との関係でのみ解約することができます。この場合、その他の機関運営事務受託者は、速やかに後任の機関運営事務受託者が選任されるよう本投資法人に協力しなければなりません。</p> <p>() 本投資法人における解散原因の発生又は本投資法人若しくは機関運営事務受託者の破産若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。</p> <p>() 本投資法人における支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は本投資法人若しくは機関運営事務受託者が差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>() 他の法人との合併により機関運営事務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</p> <p>() 本投資法人が関係官公庁より、その営業につき取り消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>() 本投資法人又は機関運営事務受託者が刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>() 機関運営事務受託者が弁護士としての資格を喪失し、又は所属する弁護士会より業務停止処分を受けたとき。</p> <p>() 民法第653条に定める委任の終了事由が発生したとき(上記各号に定めるものを除きます。)</p> <p>() その他機関運営事務受託者の心身の故障等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	<p>・投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、機関運営事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。</p> <p>・上記i.に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営事務受託者に行ったときは、上記i.に定める変更の効力発生時は、本投資法人及び機関運営事務受託者の合意後当該承認手続完了時とします。</p>

(注) 機関運営事務委託契約の次の期間満了日は、平成26年6月末日です。機関運営事務受託者は平成23年5月25日付で三井法律事務所(弁護士 熊谷真喜、同 川村一博、同 根井真)から三井法律事務所(弁護士 川村一博、同 根井真)に、また、平成23年7月1日付で二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 根井真)に、平成24年4月25日付で二重橋法律事務所(弁護士 川村一博、同 西岡祐介)に変更されております。なお、平成26年7月1日付で機関運営事務受託者を株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに変更することを平成26年6月27日の役員会で決議しております。

(ヘ)会計監査人：太陽ASG有限責任監査法人

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第34条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます(規約第35条)。

(ト)関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

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

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

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

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

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

a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

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

(2) 利害関係者取引規則

基本原則

(イ)利益相反取引ルールの策定・変更

- ・ 自主ルールとして、利害関係者取引規則を以下のとおり定めます。
- ・ 利害関係者取引規則の策定・変更については、コンプライアンス委員会を経た上で、取締役会決議をもって行うものとします。

(ロ)利害関係者取引規則の主な内容

- ・ 利害関係者取引に係る議案は、常に、コンプライアンス室が審査の上、外部専門家を含むコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の承認を得なければならないものとして取引の適正を制度的に担保します。

利害関係者

利害関係者とは、以下の者を指すものとします。

- (イ)投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条各号に規定される利害関係人等(ただし、「利害関係人等」の定義に関する金商業等府令第32条第3号にかかわらず、国内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有しているか否かを問わず、外国の法人その他の団体を含みます。)
- (ロ)本資産運用会社の発行済株式の5%以上を保有する株主及びその役員
- (ハ)前記(イ)又は(ロ)に該当する者に資産運用業務を委託している法人
- (ニ)前記(イ)又は(ロ)に該当する者が出資又は匿名組合出資を行っていることなどにより実質的に重要な影響を及ぼし得ると本資産運用会社が判断する特別目的会社(資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社のみならず、資産の流動化その他の目的のために設立された合同会社、株式会社等を含みます。)

対象となる取引の範囲

本投資法人は、利害関係人等との取引制限に関する法令上の制限に加え、利害関係者との間において以下の取引を行う場合、それぞれ以下の基準に基づいて判断し、下記 の手続を経てこれを実行するものとします。

(イ)利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、1物件当たりの「取得価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。ただし、運用資産の取得に係る諸費用については「取得価額」に含めません。

(ロ)利害関係者への運用資産の売却

利害関係者へ運用資産を譲渡する場合、1物件当たりの「譲渡価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。ただし、運用資産の譲渡に係る諸費用については「譲渡価額」に含めません。

(ハ)利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ニ)利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

(ホ)利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の賃貸に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

(ヘ)利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の取得・売却に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

(ト)利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約

利害関係者へ運用資産に関する工事業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

(チ)利害関係者からの資金調達

利害関係者から資金調達を行うに際しては、市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(リ)その他の取引(軽微な取引を除きます。)

利害関係者とのその他の取引に際しても適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。

利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続を経るものとします。

(イ)利害関係者との取引を行おうとする部門は利害関係者との取引に係る稟議書を起案し、部門長の承認を得ます。

(ロ)コンプライアンス室は取引の担当部門で承認された取引の審査を行います。

(ハ)利害関係者との取引に関する稟議書について取引の担当部門以外のすべての部長、執行役員、常勤取締役及び代表取締役社長の承認を得ます。

(ニ)コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議を得ます。

(ホ)取締役会の決議を得ます。

(ヘ)本投資法人の役員会において、本資産運用会社の社内手続が適切に完了していることの承認を得ます。(運用資産の取得及び売却のみ)

(3) 利害関係人等との取引状況

利害関係人等との取引状況表(運用資産の取得及び処分)

第16期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

その他利害関係人等との取引状況表

第16期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

該当事項はありません。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主総会における議決権

(イ)本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

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

(ロ)投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第22条第1項)。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます(規約第23条本文)。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第23条ただし書)。

- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます(投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第22条第3項)。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第22条第5項)。
- e. 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます(投信法第92条の2第1項、規約第22条第4項)。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第24条第1項)。
- g. 上記f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第24条第2項)。
- h. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。また、本投資法人は、必要があるときは、法令に従いあらかじめ公告することにより一定の日を定めて、当該日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者となることができま(投信法第77条の3第2項、規約第25条第1項、第2項)

その他の共益権

(イ)代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条)

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

(ロ)投資主総会決議取消権(投信法第94条第2項、会社法第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

(ハ)執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ)新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項、第2項)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(ホ)合併無効訴権(投信法第150条、会社法828条第1項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ)投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日から8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

(ト)投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

(チ)検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

(リ)執行役員等解任請求権等(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

(ヌ)解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権(規約第6条)

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項、第2項、第3項)

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません。

少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4 【関係法人の状況】

1 【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

資本金の額

本書の日付現在 4億円

事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

会社の沿革

年月日	事項
平成17年2月25日	会社設立
平成17年4月15日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第84345号)
平成17年7月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第40号)
平成17年10月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第53号)
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第416号)
平成20年8月28日	アップルリング・ホールディングス・ピー・ヴィによる株式35%の取得
平成20年10月24日	リプラス・リート・マネジメント株式会社から株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更
平成20年10月29日	アップルリング・インベストメンツ・ピー・ヴィによる株式55%の取得
平成21年2月13日	アップルリング・ホールディングス・ピー・ヴィに対する3,200株の第三者割当増資
平成22年6月30日	アップルリング・ホールディングス・ピー・ヴィに対する21,819株の第三者割当増資
平成22年7月1日	プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社を吸収合併

株式の総数

(イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)

135,000株

(ロ) 発行済株式数(本書の日付現在)

31,019株

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上にあたる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金商法第31条の4第1項)。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

投資法人の運用体制

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
アップルリンゴ・ベンチャー ズ・ワン・リミテッド	アイルランド共和国、ダブリン2、メリオンスクエア27、2階	27,119	87.4
アップルリンゴ・インベスト メンツ・ピー・ヴィ	オランダ王国、アムステルダム1083HN、ストロッジ ラーン201、パーバラ	3,300	10.6
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	300	1.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	300	1.0
合計		31,019	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	東野 豊	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。		-
取締役 (非常勤)	中村 大	平成8年4月	モルガン銀行東京支店(現 JPモルガン・チェース銀行東京支店)	-
		平成13年4月	株式会社M K S コンサルティング	
		平成14年10月	株式会社M K S パートナース プリンシパル	
		平成19年5月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社)	
			ヴァイス・プレジデント	
		平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	
			取締役(非常勤)(現任)	
		平成21年12月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社)	
			シニア・ヴァイス・プレジデント(現任)	
取締役 (非常勤)	高橋 秀弥	平成9年4月	チェース・マンハッタン銀行東京支店(現 JPモルガン・チェース銀行東京支店)	-
		平成11年4月	ブロードビュー・インターナショナル・アジア L L C	
		平成13年10月	アジア・アドバイザリー・サービス株式会社	
		平成16年8月	株式会社ラザード フレール	
		平成18年5月	株式会社パンゲア・キャピタル・マネジメント・ジャパン	
		平成19年10月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社)	
			アシスタント・ヴァイス・プレジデント	
		平成21年10月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	
			取締役(非常勤)(現任)	
		平成23年1月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社)	
			ヴァイス・プレジデント(現任)	
取締役 (非常勤)	田中 一光	昭和39年4月	株式会社東京銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行)	-
		平成元年6月	同行 ジャカルタ支店長	
		平成3年6月	同行 ニューヨーク支店長	
		平成4年6月	同行 取締役ニューヨーク支店長	
		平成5年6月	同行 取締役為替資金部長	
		平成6年6月	同行 取締役営業第一部長	
		平成8年4月	株式会社東京三菱銀行	
			取締役第2本部 営業第一部長	
		平成8年6月	同行 常任参与	
		平成14年7月	株式会社東京リサーチインターナショナル	
			チーフエコノミスト	
		平成14年7月	ピーシーエー生命保険株式会社	
			監査役(非常勤)	
		平成14年9月	早稲田大学大学院非常勤講師	
		平成14年11月	株式会社国際イルバ機構 会長	
		平成16年1月	同社 顧問	
		平成20年8月	リプラス・リート・マネジメント株式会社	
			(現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント)	
			取締役(非常勤)(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	矢野 国明	昭和49年4月 平成13年4月 平成14年4月 平成16年4月 平成17年7月 平成18年1月 平成19年3月 平成19年5月 平成20年1月 平成20年7月	日興証券株式会社 ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジーズ株式会社 執行役員 日興シティ信託銀行株式会社 取締役 日興コーディアル証券株式会社 ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統括責任者兼 管理本部長 同 執行役員副社長、内部管理統括責任者 兼 管理本部長 株式会社リプラス 監査役 リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 監査役(現任) リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 監査役 リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役 リプラス・インシュアランス株式会社 監査役 リプラス・ホフ・コンフォート株式会社 監査役 リプラス・リニューアルサービス株式会社 監査役(現任) 株式会社ビジュアルリサーチ 監査役	-

(注1) 中村大、高橋秀弥及び田中一光は、社外取締役役に該当します。

(注2) 矢野国明は、社外監査役に該当します。

(注3) 取締役(非常勤)であった楠聡一朗は、平成26年6月27日付で退任しました。

また、本書の日付現在における重要な使用人及び執行役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成3年4月 平成19年4月 平成19年11月 平成20年2月 平成20年10月	警察庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) コンプライアンス室(出向) 同 コンプライアンス室長(出向) 同 コンプライアンス室長(現任)	-
執行役員 投資運用 部長	中村 聡	昭和57年3月 平成10年10月 平成14年1月 平成21年4月 平成21年5月	大同建設株式会社 輸入住宅事業部長等 株式会社ケン・コーポレーション 住宅運用部 ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク (現 日本GE株式会社) 名古屋支店副支店長等 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 同 執行役員投資運用部長(現任)	-
執行役員 経営管理 部長	近持 淳	昭和56年4月 平成17年4月 平成18年7月 平成21年4月 平成22年12月 平成25年5月 平成25年9月	株式会社三和銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 国際金融法人室長等 リーマンブラザーズ証券会社 資本市場部部长 シニアヴァイスプレジデント 株式会社イオン銀行 取締役兼執行役員財務部長等 イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) 執行役員経営監査部長 株式会社イオン銀行(出向解除) 執行役員お客さまサービス部長 イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) お客さまサービス推進部長 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部長 同 執行役員経営管理部長(現任)	-

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ)資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ)資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は本投資法人に代わり本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

(八)報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(二)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(八)に関連し又は付随する業務を行います。

2 【その他の関係法人の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

A . 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人、特別口座管理人(投信法第117条第2号、第3号、第5号及び第6号並びに第208条関係)

名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

資本金の額

平成26年3月31日現在 324,279百万円

事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。)(以下「銀行法」といいます。))に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」といいます。))に基づき信託業務を営んでいます。

B . 特別口座管理人(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本金の額

平成26年3月31日現在 247,369百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

C . 一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)

名称

税理士法人平成会計社

出資金の額

平成26年3月31日現在 10百万円

事業の内容

税理士法(昭和26年法律第237号)に基づき、税理士業務を営んでいます。

D . 機関運営事務受託者(投信法第117条第4号)

名称

二重橋法律事務所 弁護士 川村一博 同 西岡祐介

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

弁護士法に基づき弁護士業務を営んでいます。

(注) 機関運営事務受託者においては、平成26年7月1日付で株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに変更することを平成26年6月27日の役員会で決議しております。

(2) 【関係業務の概要】

A. 三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務等受託者としての業務

(イ)計算に関する事務

(ロ)会計帳簿の作成に関する事務

(ハ)納税に関する事務

(ニ)その他上記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務

資産保管会社としての業務

(イ)資産保管業務

(ロ)帳簿書類の作成

(ハ)その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

投資主名簿等管理人としての業務

(イ)投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りませう。)

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

a. 分配利益明細簿

b. 投資証券台帳

c. 投資証券不発行管理簿

d. 投資証券払戻金額帳

e. 未払分配利益明細簿

f. 未払払戻金明細簿

g. 上記のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する帳簿書類

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

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

(ホ)振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

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

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

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

(リ)投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務

(ヌ)投資主等からの照会に対する応答に関する事務

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

(ヲ)投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

(ワ)投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

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

(ヨ)上記(イ)から(カ)に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

(タ)上記(イ)から(ヨ)に掲げる事項に付随する事務

特別口座管理人としての業務

(イ)振替口座簿並びにこれに付属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

(ロ)総投資主通知に係る報告に関する事務

(ハ)新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務

- (二)保管振替機構等からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務
- (ホ)振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- (ヘ)特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (ト)加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構等への通知及び届出に関する事務
- (チ)特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- (リ)振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ)加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル)加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求(保管振替機構等を通じて請求されるものを含みます。)に関する事務
- (ヲ)上記(イ)から(ル)に掲げるもののほか、加入者等(投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。本 において以下同じです。)による請求に関する事務
- (ワ)上記(イ)から(ヲ)に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ)加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ)投資口の併合・分割に関する事務
- (タ)上記(イ)から(ヨ)に掲げる事務に付随する事務
- (レ)上記(イ)から(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

B. みずほ信託銀行株式会社

特別口座管理人としての業務

- (イ)振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- (ロ)総投資主通知に係る報告に関する事務
- (ハ)新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- (二)保管振替機構等からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務
- (ホ)振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- (ヘ)特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (ト)加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構等への通知及び届出に関する事務
- (チ)特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- (リ)振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- (ヌ)加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (ル)加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- (ヲ)上記(イ)から(ル)に掲げるもののほか、加入者等(投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。本 B において以下同じです。)による請求に関する事務
- (ワ)上記(イ)から(ヲ)に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- (カ)加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ)投資口の併合・分割に関する事務
- (タ)合併に関する事務
- (レ)上記(イ)から(タ)に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務並びに本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ定める事務

C. 税理士法人平成会計社

一般事務受託者としての業務

本投資法人の決算に関する以下の業務

- (イ) 決算整理作業(配当計算を含む。)
- (ロ) 法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成に関する事項
- (ハ) 勘定科目内訳書、法人事業概況説明書の作成に関する事項
- (ニ) 期中・期末における監査対応
- (ホ) その他、上記に付随又は関連する事項

本投資法人の開示書類作成補助に関する以下の業務

- (イ) 投信法第212条に規定される「営業報告書」のうち会計数値に関わる部分の作成に関する事項
 - (ロ) 投信法第129条に規定される「貸借対照表」、「損益計算書」、「資産運用報告」、「金銭の分配に係る計算書」及びその「附属明細書」の作成に関する事項
 - (ハ) 金商法に定める有価証券報告書の作成補助に関する事項
 - (ニ) 決算短信の作成補助に関する事項
 - (ホ) 決算説明会資料の作成補助に関する事項
 - (ヘ) その他、上記に付随又は関連する事項
- その他本投資法人の納税事務に関する以下の業務
- (イ) 償却資産申告書の作成に関する事項
 - (ロ) 事業所税申告書の作成に関する事項
 - (ハ) その他、上記に付随又は関連する事項

D. 二重橋法律事務所 弁護士 川村一博 同 西岡祐介

機関運営事務受託者としての業務

- (イ) 投資主総会の招集に係る公告の補助を行う事務
- (ロ) 本投資法人の指図に基づき、投資主総会の招集に係る通知(投信法第91条第4項の規定により交付しなければならない書面(投資主が議決権を行使するための書面を除きます。))を含みます。)及び決議通知を作成し、投資主名簿管等管理人に引渡す事務
- (ハ) 投資主総会の会場の設営の手配に関する事務
- (ニ) 投資主総会の会場の受け、会場整理・警備等の手配に関する事務
- (ホ) 投資主総会に同席して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務
- (ヘ) 投信法又は投資法人規約に定める役員会招集権者(以下「役員会招集権者」といいます。)の決定に基づいて役員会の招集に係る通知の作成、並びに、執行役員及び監督役員への送付を行う事務
- (ト) 役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員から役員会招集に係る通知を受け、本投資法人に取次ぐ事務
- (チ) 役員会の会場の設営の手配に関する事務
- (リ) 役員会に同席(電話会議による出席を含みます。)して議事録案を作成し、かつ、本投資法人に提出する事務
- (ヌ) 本投資法人が行うよう書面をもって要請し、機関運営事務受託者が行うことを承諾した、上記各号に定める事務に関連する事務

(3) 【資本関係】

A . 三菱UFJ信託銀行株式会社

該当事項はありません。

B . みずほ信託銀行株式会社

該当事項はありません。

C . 税理士法人平成会計社

該当事項はありません。

D . 二重橋法律事務所 弁護士 川村一博 同 西岡祐介

該当事項はありません。

第5 【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成しています。

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第16期計算期間(平成25年10月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表について、太陽ASG有限責任監査法人の監査を受けています。

3．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 7,809,235	7,339,232
信託現金及び信託預金	3,342,558	3,893,263
営業未収入金	112,416	101,012
前払費用	481,848	604,715
未収消費税等	-	69,920
その他	1,294	6,337
貸倒引当金	30,733	7,772
流動資産合計	11,716,619	12,006,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 17,658,452	22,312,407
減価償却累計額	1,629,532	1,945,420
建物（純額）	16,028,919	20,366,987
構築物	1 77,598	109,482
減価償却累計額	15,321	19,185
構築物（純額）	62,277	90,296
機械及び装置	1 61,454	61,968
減価償却累計額	15,247	17,632
機械及び装置（純額）	46,206	44,335
工具、器具及び備品	1 51,811	67,181
減価償却累計額	24,558	33,230
工具、器具及び備品（純額）	27,253	33,950
土地	1 15,675,310	17,428,108
建設仮勘定	19,287	-
信託建物	1 67,516,318	78,975,201
減価償却累計額	9,382,311	10,266,010
信託建物（純額）	58,134,006	68,709,190
信託構築物	1 260,277	359,271
減価償却累計額	71,979	80,852
信託構築物（純額）	188,298	278,419
信託機械及び装置	1 431,092	431,279
減価償却累計額	100,102	110,068
信託機械及び装置（純額）	330,989	321,210
信託工具、器具及び備品	1 229,987	245,870
減価償却累計額	103,210	116,213
信託工具、器具及び備品（純額）	126,776	129,657
信託土地	1 60,237,420	69,388,362
信託建設仮勘定	2,205	6,210
有形固定資産合計	150,878,951	176,796,728
無形固定資産		
水道施設利用権	1 103	97
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	1 424	398
商標権	899	825
無形固定資産合計	547,711	547,605

(単位：千円)

	前期 (平成25年9月30日)	当期 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	520,000	427,078
差入保証有価証券	9,417	9,472
敷金及び保証金	712	759
長期前払費用	986,556	1,474,174
デリバティブ債権	53,996	-
修繕積立金	191,079	191,007
投資その他の資産合計	1,761,762	2,102,492
固定資産合計	153,188,425	179,446,826
繰延資産		
投資口交付費	-	33,163
繰延資産合計	-	33,163
資産合計	164,905,044	191,486,699
負債の部		
流動負債		
営業未払金	210,074	286,295
短期借入金	-	800,000
1年内返済予定の長期借入金	14,165,011	-
未払金	44,078	29,349
未払費用	278,056	333,584
未払法人税等	574	578
未払消費税等	7,132	-
前受金	627,409	757,307
その他	15,802	21,618
流動負債合計	15,348,140	2,228,732
固定負債		
長期借入金	61,777,111	91,989,083
繰延税金負債	18,445	-
預り敷金及び保証金	338,037	396,494
信託預り敷金及び保証金	1,124,113	1,266,531
デリバティブ債務	-	147,675
固定負債合計	63,257,708	93,799,785
負債合計	78,605,848	96,028,518
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,557,688	79,517,099
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	7,065,809	7,065,809
当期末処分利益又は当期末処理損失()	1,957,748	2,340,549
剰余金合計	15,705,956	16,088,757
投資主資本合計	86,263,644	95,605,857
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	35,551	147,675
評価・換算差額等合計	35,551	147,675
純資産合計	86,299,196	95,458,181
負債純資産合計	164,905,044	191,486,699

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日)	当期 (自 平成25年10月 1日 至 平成26年 3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	1 5,932,200	1 6,412,647
受取配当金	-	29,691
営業収益合計	5,932,200	6,442,338
営業費用		
賃貸事業費用	1 2,597,160	1 2,777,952
資産運用報酬	391,100	401,100
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	10,485	10,428
一般事務委託手数料	32,626	36,523
会計監査人報酬	15,200	15,000
貸倒引当金繰入額	3,709	427
その他営業費用	192,380	171,348
営業費用合計	3,251,063	3,421,180
営業利益	2,681,137	3,021,158
営業外収益		
受取利息	614	536
雑収入	8,029	85,235
営業外収益合計	8,644	85,772
営業外費用		
支払利息	483,215	458,447
融資関連費用	245,892	300,370
投資口交付費償却	1,478	5,348
その他	1,573	1,751
営業外費用合計	732,160	765,917
経常利益	1,957,621	2,341,012
税引前当期純利益	1,957,621	2,341,012
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,957,016	2,340,407
前期繰越利益	731	141
当期未処分利益又は当期未処理損失()	1,957,748	2,340,549

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（ ）		
当期首残高	70,557,688	6,682,398	7,080,430	1,943,717	15,706,546	86,264,234
当期変動額						
配当積立金の取崩			14,620	14,620		
剰余金の配当				1,957,606	1,957,606	1,957,606
当期純利益				1,957,016	1,957,016	1,957,016
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			14,620	14,030	590	590
当期末残高	70,557,688	6,682,398	7,065,809	1,957,748	15,705,956	86,263,644

	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	113,391	113,391	86,150,843
当期変動額			
配当積立金の取崩			
剰余金の配当			1,957,606
当期純利益			1,957,016
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	148,943	148,943	148,943
当期変動額合計	148,943	148,943	148,352
当期末残高	35,551	35,551	86,299,196

当期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					投資主資本合計
	出資総額	剰余金			剰余金合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益 又は当期末処理 損失()		
当期首残高	70,557,688	6,682,398	7,065,809	1,957,748	15,705,956	86,263,644
当期変動額						
新投資口の発行	8,959,411					8,959,411
剰余金の配当				1,957,606	1,957,606	1,957,606
当期純利益				2,340,407	2,340,407	2,340,407
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	8,959,411			382,801	382,801	9,342,212
当期末残高	79,517,099	6,682,398	7,065,809	2,340,549	16,088,757	95,605,857

	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	35,551	35,551	86,299,196
当期変動額			
新投資口の発行			8,959,411
剰余金の配当			1,957,606
当期純利益			2,340,407
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	183,227	183,227	183,227
当期変動額合計	183,227	183,227	9,158,985
当期末残高	147,675	147,675	95,458,181

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	前 期		当 期	
	自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日		自 平成25年10月 1日 至 平成26年 3月31日	
当期末処分利益		1,957,748,412円		2,340,549,507円
配当積立金取崩額		- 円		45,731,200円
分配金額		1,957,606,800円		2,385,172,020円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,471円)		(1,617円)
次期繰越利益		141,612円		1,108,687円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数1,330,800口の整数倍の最大値となる1,957,606,800円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益2,340,549,507円に配当積立金取崩額45,731,200円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,475,060口の整数倍の最大値となる2,385,172,020円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月30日)	当期 (自 平成25年10月 1日 至 平成26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	1,957,621	2,341,012
減価償却費	1,106,039	1,246,382
長期前払費用償却額	214,145	255,996
投資口交付費償却	1,478	5,348
受取利息	614	536
支払利息	483,215	458,447
貸倒引当金の増減額(は減少)	715	22,960
営業未収入金の増減額(は増加)	3,358	11,404
前払費用の増減額(は増加)	22,589	16,218
未収消費税等の増減額(は増加)	-	69,920
営業未払金の増減額(は減少)	28,899	42,162
未払金の増減額(は減少)	20,128	14,767
未払費用の増減額(は減少)	2,486	2,819
前受金の増減額(は減少)	9,163	129,897
長期前払費用の支払額	554,093	882,701
その他	23,454	12,479
小計	3,148,942	3,506,324
利息の受取額	614	536
利息の支払額	486,880	455,066
法人税等の支払額	602	601
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,662,074	3,051,192
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	88,687	5,170,997
信託有形固定資産の取得による支出	92,829	21,903,533
投資有価証券の取得による支出	520,000	230,000
投資有価証券の払戻による収入	-	322,921
預り敷金保証金の純増減額(は減少)	9,041	58,456
信託預り敷金保証金の純増減額(は減少)	42,810	142,418
その他	-	47
投資活動によるキャッシュ・フロー	735,286	26,780,781
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	1,385,000
短期借入金の返済による支出	-	585,000
長期借入れによる収入	26,203,920	31,187,000
長期借入金の返済による支出	26,204,023	15,140,039
投資口の発行による収入	-	8,959,411
投資口交付費の支出	-	38,512
分配金の支払額	1,957,326	1,957,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,957,429	23,810,290
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	30,641	80,702
現金及び現金同等物の期首残高	11,182,434	11,151,793
現金及び現金同等物の期末残高	1 11,151,793	1 11,232,495

(6)【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しています。

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

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

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(信託不動産を含む)

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。

建物 1～60年

構築物 4～60年

機械及び装置 10～24年

工具、器具及び備品 2～21年

無形固定資産

定額法を採用しています。

長期前払費用

定額法を採用しています。

3. 繰延資産の処理方法

投資口交付費

3年間で均等額を償却しています。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

5. 収益及び費用の計上基準

固定資産税等の費用処理方法

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

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

6. ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

ヘッジ方針

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

ヘッジの有効性評価の方法

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

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針

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

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、信託水道施設利用権
- d. 信託預り敷金及び保証金

(2) 消費税等の処理方法

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

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務は以下の通りです。

担保に供している資産

	前 期 平成25年 9月30日	当 期 平成26年 3月31日
現金及び預金	531,573千円	-
建物	16,028,919千円	
構築物	62,277千円	
機械及び装置	46,206千円	
工具、器具及び備品	27,253千円	
土地	15,675,310千円	
信託建物	58,134,006千円	
信託構築物	188,298千円	
信託機械及び装置	330,989千円	
信託工具、器具及び備品	126,776千円	
信託土地	60,237,420千円	
水道施設利用権	103千円	
信託水道施設利用権	424千円	
計	151,389,560千円	

担保を付している債務

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

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

(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		当 期	
	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
A. 賃貸事業収益				
賃貸料		5,130,691千円		5,581,090千円
共益費		284,397千円		313,286千円
駐車場収入		190,891千円		219,982千円
付帯収入		39,042千円		40,810千円
その他賃貸事業収入		287,177千円		257,477千円
計		5,932,200千円		6,412,647千円
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費		386,630千円		416,632千円
公租公課		360,611千円		360,590千円
水道光熱費		115,614千円		129,999千円
修繕費		282,688千円		261,591千円
保険料		14,263千円		15,811千円
営業広告費等		158,431千円		171,557千円
信託報酬		110,243千円		110,469千円
減価償却費		1,106,039千円		1,246,382千円
その他賃貸事業費用		62,637千円		64,916千円
計		2,597,160千円		2,777,952千円
C. 賃貸事業損益(A - B)		3,335,040千円		3,634,694千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口数		1,330,800口		1,475,060口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前 期		当 期	
	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
現金及び預金		7,809,235千円		7,339,232千円
信託現金及び信託預金		3,342,558千円		3,893,263千円
現金及び現金同等物		11,151,793千円		11,232,495千円

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

未経過リース料

	前 期		当 期	
	平成25年9月30日		平成26年3月31日	
1年内		551,810千円		557,110千円
1年超		1,300,702千円		1,107,977千円
合計		1,852,513千円		1,665,088千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期(平成25年9月30日)

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

当期(平成26年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,339,232	7,339,232	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,893,263	3,893,263	-
(3) 差入保証有価証券	9,472	9,915	442
資産合計	11,241,968	11,242,410	442
(4) 短期借入金	(800,000)	(800,000)	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	-	-	-
(6) 長期借入金	(91,989,083)	(91,989,083)	-
負債合計	(92,789,083)	(92,789,083)	-
(7) デリバティブ取引	(147,675)	(147,675)	-

(1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

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

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

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(4) 短期借入金

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

(3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位:千円)

区分	前 期 (平成25年9月30日)	当 期 (平成26年3月31日)
投資有価証券	520,000	427,078

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額
前期(平成25年9月30日)

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

当期(平成26年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	7,339,232	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,893,263	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	10,000	-

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
前期(平成25年9月30日)

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

当期(平成26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)
短期借入金	800,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	14,222,260	18,603,757	17,234,405	28,664,660	13,264,000

(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(平成25年9月30日)

(単位:千円)

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

当期(平成26年3月31日)

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,472	9,915	442
時価が貸借対照表計上額を超えないもの		-	-	-
合計		9,472	9,915	442

2. その他有価証券

前期(平成25年9月30日)

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

当期(平成26年3月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額427,078千円)は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年9月30日)

該当するものはありません。

当期(平成26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(平成25年9月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、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	40,000,000	40,000,000	53,996

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

当期(平成26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	60,000,000	60,000,000	147,675

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(関連当事者との取引に関する注記)

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. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2013年4月1日至 2013年9月30日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	東野 豊	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社ミカサ・アセット・マネジメント代表取締役	-	資産運用委託先	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントへの資産運用報酬の支払(注1) 運用報酬(注2)	391,100	未払費用(注3)	238,035

当期(自 2013年10月1日至 2014年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	東野 豊	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社ミカサ・アセット・マネジメント代表取締役	-	資産運用委託先	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントへの資産運用報酬の支払(注1) 運用報酬(注2)	401,100	未払費用(注3)	246,645
							取得報酬(注3) 取得報酬(注4)	256,731	未払費用(注3)	49,329

(注1) 本投資法人執行役員 東野 豊 が第三者(株式会社ミカサ・アセット・マネジメント)の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 消費税等が含まれていません。

(注3) 消費税等が含まれています。

(注4) 該当不動産等の取得価額に算入しています。

3. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 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。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 平成25年 9月30日	当 期 平成26年 3月31日
(繰延税金資産 - 流動)		
貸倒引当金繰入超過額	10,498千円	2,655千円
繰延税金資産(流動)小計	10,498千円	2,655千円
評価性引当金	10,498千円	2,655千円
繰延税金資産(流動)合計	- 千円	- 千円
(繰延税金資産 - 流動)の純額	- 千円	- 千円
(繰延税金資産 - 固定)		
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	8,934千円	53千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	4,574,858千円	4,556,201千円
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	438千円	313千円
合併時受入繰越欠損金	273,491千円	273,491千円
減損損失	735,457千円	733,099千円
繰延ヘッジ損失	- 千円	50,446千円
繰越欠損金	172,410千円	172,410千円
繰延税金資産(固定)小計	5,765,589千円	5,786,015千円
評価性引当金	5,765,589千円	5,786,015千円
繰延税金資産(固定)合計	- 千円	- 千円
(繰延税金負債 - 固定)		
繰延ヘッジ損益	18,445千円	- 千円
繰延税金負債(固定)合計	18,445千円	- 千円
(繰延税金負債 - 固定)の純額	18,445千円	- 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 平成25年 9月30日	当 期 平成26年 3月31日
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	34.91%	34.86%
評価性引当金の増減	1.57%	1.62%
その他	0.08%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する計算期間から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については従来の36.59%から34.16%に変更されます。なお、当該変更による影響額は軽微です。

(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	当 期
		自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日	自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3 月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	152,331,885
		期中増減額	927,614
		期末残高	151,404,270
	期末時価	147,857,000	177,955,000

(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 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) 当期増減額のうち、主な増加は、ルネッサンス21博多、セレニテ甲子園、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、グランカーサ上前津及びグランパーク天神の取得によるものであり、主な減少は、減価償却費によるものです。

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

また、賃貸等不動産に関する損益は以下の通りです。

(単位：千円)

		前 期	当 期
		自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日	自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3 月31日
賃貸等不動産	賃貸事業収益	5,932,200	6,412,647
	賃貸事業費用	2,597,160	2,777,952
	賃貸事業損益	3,335,040	3,634,694

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

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期(自 平成25年 4 月 1 日 至 平成25年 9 月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 平成25年10月1日 至 平成26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 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
1口当たり純資産額		64,847円		64,714円
1口当たり当期純利益		1,470円		1,637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 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日		自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	
当期純利益(千円)		1,957,016		2,340,407
普通投資主に帰属しない金額(千円)		-		-
普通投資口に係る当期純利益(千円)		1,957,016		2,340,407
期中平均投資口数(口)		1,330,800		1,429,094

(重要な後発事象に関する注記)

A. 資産の取得について

本投資法人は、平成26年5月20日に以下の物件の取得に係る売買契約を締結し、平成26年5月26日に取得しました。

物件名称	グランカーサ裏参道
資産の種類	不動産
取得価格(注1)	1,510,000千円
取得先(注2)	国内特定目的会社
取得日	平成26年5月26日

本投資法人は、平成26年5月30日に以下の物件の取得に係る売買契約を締結し、平成26年6月5日に取得しました。

物件名称	プレジオ都島
資産の種類	不動産
取得価格(注1)	1,610,000千円
取得先	有限会社フェニックス
取得日	平成26年6月5日

本投資法人は、平成26年6月27日に以下の物件の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	フォレスト・ヒル仙台青葉
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	2,750,000千円
取得先(注2)	国内特定目的会社
取得予定日	平成26年7月1日

(注1) 取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含まない、売買代金を記載しています。

(注2) 取得先は国内特定目的会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

B. 資産の譲渡について

本投資法人は、平成26年5月20日に以下の物件の譲渡に係る売買契約を締結し、平成26年5月21日に譲渡しました。

物件名称	ドーム四ツ谷
資産の種類	信託受益権
譲渡価格(注1)	205,000千円
譲渡先(注2)	個人
譲渡日	平成26年5月21日

本投資法人は、平成26年6月27日に以下の物件の譲渡に係る売買契約を締結しました。

物件名称	ドーム高峯
資産の種類	信託受益権
譲渡価格(注1)	210,000千円
譲渡先	プライムエステート株式会社
譲渡予定日	平成26年7月2日

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含まない、売買代金を記載しています。

(注2) 譲渡先は国内の個人ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

C. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「B. 資産の取得」に記載の「グランカーサ裏参道」の取得資金に用いるため、平成26年5月20日付で資金の借入れに係る契約を締結し、平成26年5月26日に資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	1,500,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.50%
借入実行日	平成26年5月26日
返済期日	平成26年9月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無し

本投資法人は、上記「B. 資産の取得」に記載の「フォレスト・ヒル仙台青葉」の取得資金に用いるため、平成26年6月27日付で資金の借入れに係る契約を締結しました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社百五銀行、株式会社香川銀行、株式会社広島銀行
借入金額	2,750,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.60%
借入実行日	平成26年7月1日
返済期日	平成31年6月28日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無し

(7) 【附属明細表】

有価証券明細表

(1) 株式

該当事項はありません。

(2) 株式以外

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額 (注1)	未収利息	前払 経過利子	評価額 (注1)	評価損益	備考
国債証券	10年利付国債 (297回)	10,000	9,472	-	-	9,915	442	営業保証金として 供託しています。
匿名組合 出資持分	合同会社ジェ イ・エフ・エム を営業者とする 匿名組合出資持 分(注2)	-	2,050	-	-	2,050	-	
匿名組合 出資持分	合同会社ジェ イ・エフ・エヌ を営業者とする 匿名組合出資持 分(注2)	-	195,028	-	-	195,028	-	
匿名組合 出資持分	合同会社ジェ イ・エフ・ ティーを営業者 とする匿名組合 出資持分(注 3)	-	230,000	-	-	230,000	-	
合計		10,000	436,551	-	-	436,993	442	

(注1) 国債証券の「帳簿価額」欄には有価証券簿価を、「評価額」欄には有価証券の売買参考統計値を記載しています。
匿名組合出資持分の「評価額」欄には帳簿価額を記載しています。

(注2) 運用資産は、期末現在ありません。

(注3) 運用資産は、「グランシス天満橋」及び「ディグラン鶴見」の不動産信託受益権です。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	60,000,000	60,000,000	147,675
合計		60,000,000	60,000,000	147,675

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引 当期末残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	建物	17,658,452	4,653,955	-	22,312,407	1,945,420	259,466	20,366,987	(注1,2)
	構築物	77,598	31,883	-	109,482	19,185	3,214	90,296	(注1,2)
	機械及び装置	61,454	514	-	61,968	17,632	2,385	44,335	(注1)
	工具、器具及び備品	51,811	15,369	-	67,181	33,230	4,639	33,950	(注1,2)
	土地	15,675,310	1,752,797	-	17,428,108	-	-	17,428,108	(注1,2)
	建設仮勘定	19,287	-	19,287	-	-	-	-	
	信託建物	67,516,318	12,124,319	665,437	78,975,201	10,266,010	940,119	68,709,190	(注1,2)
	信託構築物	260,277	102,701	3,707	359,271	80,852	9,523	278,419	(注1,2)
	信託機械及び装置	431,092	186	-	431,279	110,068	9,965	321,210	(注1)
	信託工具、器具及び 備品	229,987	21,304	5,421	245,870	116,213	17,036	129,657	(注1,2)
	信託土地	60,237,420	9,747,160	596,218	69,388,362	-	-	69,388,362	(注1,2)
	信託建設仮勘定	2,205	6,210	2,205	6,210	-	-	6,210	
	合計	162,221,216	28,456,404	1,292,277	189,385,343	12,588,615	1,246,350	176,796,728	
無形 固定 資産	水道施設利用権	174	-	-	174	76	5	97	
	信託借地権	546,283	-	-	546,283	-	-	546,283	
	信託水道施設利用権	790	-	-	790	392	26	398	
	商標権	1,479	-	-	1,479	653	73	825	
	合計	548,728	-	-	548,728	1,122	105	547,605	

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

ルネッサンス21博多
セレニテ甲子園
クレジデンス札幌・南4条
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド
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
グランカーサ上前津
グランパーク天神

(注2) 建物、構築物、工具、器具及び備品、土地の当期増加額のうち、信託財産となっていた不動産所有権が受託者から本投資法人へ移転したことによるものが含まれております。また、同様の理由で、信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地の当期減少額に、同額が含まれております。なお、当該物件は以下のとおりです。

フレグランス川崎
プロスペクト浦和常盤

その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

投資法人債明細表
該当事項はありません。

借入金等明細表

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	借入利率 (注2)	返済期限	使途	概要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	800,000	-	800,000	0.55%	平成26年9月	(注1)	無担保 無保証
		-	585,000	585,000	-	0.55%	平成26年6月		
	小計	-	1,385,000	585,000	800,000				
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,459,211	-	1,459,211	-	1.90%	平成26年6月	(注1)	無担保 無保証
		1,700,000	-	-	1,700,000	1.17%	平成28年3月		
		1,305,608	-	-	1,305,608	1.05%	平成28年6月		
		3,724,028	-	-	3,724,028	1.05%	平成28年6月		
		1,000,000	-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月		
		2,000,000	-	-	2,000,000	0.95%	平成29年3月		
		1,960,595	-	-	1,960,595	0.90%	平成29年6月		
		1,372,467	-	-	1,372,467	0.90%	平成29年6月		
		1,000,000	-	-	1,000,000	0.90%	平成29年9月		
		1,550,000	-	-	1,550,000	0.90%	平成30年3月		
		1,170,050	-	-	1,170,050	0.57%	平成27年6月		
		1,459,210	-	-	1,459,210	0.90%	平成30年6月		
		-	1,400,000	-	1,400,000	0.85%	平成30年3月		
		-	430,000	-	430,000	0.90%	平成30年12月		
	-	630,000	-	630,000	0.90%	平成30年12月			
	-	1,050,000	-	1,050,000	1.00%	平成32年3月			
	-	1,050,000	-	1,050,000	1.10%	平成33年3月			
	-	808,000	-	808,000	0.74%	平成30年12月			
	-	1,000,000	-	1,000,000	0.89%	平成32年3月			
	-	1,544,000	-	1,544,000	0.99%	平成33年3月			
	株式会社三井住友銀行	2,666,872	-	2,666,872	-	1.90%	平成26年6月	(注1)	無担保 無保証
		702,033	-	-	702,033	1.05%	平成28年6月		
		826,322	-	-	826,322	1.05%	平成28年6月		
		687,891	-	-	687,891	1.05%	平成28年6月		
		1,000,000	-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月		
		685,352	-	-	685,352	0.90%	平成29年6月		
		566,000	-	-	566,000	0.90%	平成29年6月		
		400,000	-	-	400,000	0.90%	平成30年3月		
		1,053,050	-	-	1,053,050	0.57%	平成27年6月		
		1,764,760	-	-	1,764,760	0.57%	平成27年6月		
		4,612,480	-	-	4,612,480	0.90%	平成30年6月		
		-	770,000	-	770,000	0.90%	平成30年12月		
		-	230,000	-	230,000	0.90%	平成30年12月		
		-	500,000	-	500,000	1.00%	平成32年3月		
	-	500,000	-	500,000	1.10%	平成33年3月			
	-	500,000	-	500,000	0.74%	平成30年12月			
	-	1,000,000	-	1,000,000	0.89%	平成32年3月			
	-	1,666,000	-	1,666,000	0.99%	平成33年3月			
	株式会社あおぞら銀行	7,154,187	-	7,154,187	-	1.90%	平成26年6月	(注1)	無担保 無保証
		1,222,058	-	-	1,222,058	0.90%	平成29年6月		
		1,342,578	-	-	1,342,578	0.90%	平成29年6月		
		300,000	-	-	300,000	0.90%	平成30年3月		
		1,170,050	-	-	1,170,050	0.57%	平成27年6月		
		7,154,180	-	-	7,154,180	0.90%	平成30年6月		
		-	400,000	-	400,000	1.00%	平成32年3月		
		-	400,000	-	400,000	1.10%	平成33年3月		
		-	1,000,000	-	1,000,000	0.74%	平成30年12月		
-		1,000,000	-	1,000,000	0.89%	平成32年3月			
-	1,154,000	-	1,154,000	0.99%	平成33年3月				
株式会社りそな銀行	1,482,394	-	-	1,482,394	1.05%	平成28年6月	(注1)	無担保 無保証	
	1,000,000	-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月			
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.90%	平成29年6月			
	500,000	-	-	500,000	0.90%	平成29年9月			
	1,000,000	-	-	1,000,000	0.90%	平成30年3月			
	1,443,060	-	-	1,443,060	0.57%	平成27年6月			
	587,520	-	-	587,520	0.57%	平成27年6月			
	-	550,000	-	550,000	0.85%	平成30年3月			
	-	770,000	-	770,000	0.90%	平成30年12月			
	-	230,000	-	230,000	0.90%	平成30年12月			
-	500,000	-	500,000	0.74%	平成30年12月				
株式会社新生銀行	1,396,728	-	-	1,396,728	1.05%	平成28年6月	(注1)	無担保 無保証	
	1,500,000	-	-	1,500,000	0.95%	平成29年3月			
	685,352	-	-	685,352	0.90%	平成29年6月			
	1,913,840	-	-	1,913,840	0.57%	平成27年6月			
	-	770,000	-	770,000	0.90%	平成30年12月			

	区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	借入利率 (注2)	返済期限	用途	概要	
	借入先									
長期借入金	株式会社新生銀行	-	230,000	-	230,000	0.90%	平成30年12月		無担保 無保証	
		-	500,000	-	500,000	1.00%	平成32年3月			
		-	500,000	-	500,000	1.10%	平成33年3月			
		-	1,000,000	-	1,000,000	0.89%	平成32年3月			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	877,542	-	877,542	-	0.85%	平成26年6月			(注1)
		200,000	-	-	200,000	0.90%	平成30年3月			
		1,469,900	-	-	1,469,900	0.57%	平成27年6月			
		-	1,160,000	-	1,160,000	0.90%	平成30年12月			
		-	340,000	-	340,000	0.90%	平成30年12月			
		-	1,295,000	-	1,295,000	0.74%	平成30年12月			
	株式会社福岡銀行	500,000	-	-	500,000	0.95%	平成29年3月			(注1)
		837,140	-	-	837,140	0.90%	平成30年6月			
		-	1,160,000	-	1,160,000	0.90%	平成30年12月			
		-	340,000	-	340,000	0.90%	平成30年12月			
	オリックス銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.74%	平成30年12月			(注1)
		478,749	-	-	478,749	1.05%	平成28年6月			
		1,000,000	-	-	1,000,000	1.00%	平成28年9月			
		398,650	-	-	398,650	0.90%	平成30年6月			
	株式会社東日本銀行	-	770,000	-	770,000	0.90%	平成30年12月			(注1)
		500,000	-	-	500,000	0.90%	平成29年9月			
		400,000	-	-	400,000	0.90%	平成30年3月			
		-	600,000	-	600,000	0.85%	平成30年3月			
	農林中央金庫	-	770,000	-	770,000	0.90%	平成30年12月			(注1)
		1,170,056	-	1,170,056	-	0.85%	平成26年6月			
	株式会社足利銀行	780,030	-	-	780,030	0.57%	平成27年6月			(注1)
		-	1,170,000	-	1,170,000	0.44%	平成28年3月			
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000	0.74%	平成30年12月			(注1)
418,570		-	418,570	-	1.90%	平成26年6月				
株式会社武蔵野銀行	585,028	-	585,028	-	1.05%	平成28年6月		(注1)		
	418,570	-	418,570	-	1.90%	平成26年6月				
小計	390,000	-	390,000	-	0.57%	平成27年6月		(注1)		
	75,942,123	31,187,000	15,140,039	91,989,083						
合計	75,942,123	32,572,000	15,725,039	92,789,083						

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

(注2) 借入利率は、期末日現在の利率、または返済期日における適用利率を小数第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で、上記借入金総額のうち60,000,000千円に対して金利スワップ契約を締結しております。

金利スワップ契約の主要な契約内容

(単位：千円)

取引相手先	取引開始日	取引終了日	金利		想定元本
			固定支払金利	変動受取金利	
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.34750%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.34000%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.31800%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年1月22日	平成30年1月22日	0.29000%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.28500%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.29500%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.29500%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成25年2月22日	平成30年2月22日	0.25000%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年2月24日	平成31年1月22日	0.29170%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月24日	平成31年2月22日	0.30525%	0.14636%	5,000,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年3月24日	平成31年2月22日	0.31900%	0.14636%	5,000,000
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年4月22日	平成31年3月22日	0.31500%	0.14636%	5,000,000

(注)変動受取金利は、期末日現在の利率を記載しております。

(注4) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における返済予定額

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	14,222,260	18,603,757	17,234,405	28,664,660

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成26年3月31日現在)

資産総額(百万円)	191,486
負債総額(百万円)	96,028
純資産総額(-)(百万円)	95,458
発行済投資口数(口)	1,475,060
1単位当たり純資産額(/)(円)	64,714

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

第6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行(販売)口数(口)	発行済口数(口)
第11期 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)		該当事項はありません。	
第12期 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)		該当事項はありません。	
第13期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)		該当事項はありません。	
第14期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)		該当事項はありません。	
第15期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)		該当事項はありません。	
第16期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	平成25年11月26日	131,200	1,462,000
	平成25年12月18日	13,060	1,475,060

(注) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第7 【参考情報】

当計算期間の開始日から、本書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成25年11月8日 有価証券届出書(一般募集)
平成25年11月8日 訂正有価証券届出書(一般募集)
平成25年11月8日 有価証券届出書(第三者割当)
平成25年11月19日 訂正有価証券届出書(一般募集)
平成25年11月19日 訂正有価証券届出書(第三者割当)
平成25年12月20日 有価証券報告書(第15期：自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
平成25年12月20日 訂正発行登録書
平成26年3月14日 発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成26年6月27日

日本賃貸住宅投資法人
役員会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	和田 芳幸	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中野 秀俊	印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本賃貸住宅投資法人の平成25年10月1日から平成26年3月31日までの第16期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本賃貸住宅投資法人の平成26年3月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象に含まれていません。