

2019年9月期 決算短信(REIT)

2019年11月19日

不動産投資信託証券発行者名	日本賃貸住宅投資法人	上場取引所	東
コード番号	8986	URL	https://www.jrhi.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	正田郁夫
資産運用会社名	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	福島寿雄
問合せ先責任者	(役職名) コーポレート本部副本部長	(氏名)	木本誠司
	(TEL) 03-6757-9680		

有価証券報告書提出予定日 2019年12月19日 分配金支払開始予定日 2019年12月9日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年9月期の運用、資産の状況 (2019年4月1日～2019年9月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年9月期	8,460	2.5	3,834	3.1	3,365	6.5	3,364	6.5
2019年3月期	8,256	0.1	3,720	△0.4	3,159	1.4	3,158	1.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年9月期	円 2,051	% 3.1	% 1.5	% 39.8
2019年3月期	円 1,925	% 2.9	% 1.4	% 38.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2019年9月期	円 2,040	百万円 3,345	円 -	百万円 -	% 99.5	% 3.1
2019年3月期	円 1,990	百万円 3,263	円 -	百万円 -	% 103.4	% 3.0

(注)2019年9月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益から配当積立金143百万円を控除し、一時差異等調整積立金124百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2019年9月期	百万円 227,187	百万円 108,447	% 47.7	円 66,124
2019年3月期	百万円 226,953	百万円 108,334	% 47.7	円 66,055

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2019年9月期	百万円 9,502	百万円 △6,904	百万円 △3,263	百万円 9,175
2019年3月期	百万円 5,089	百万円 △1,531	百万円 △3,221	百万円 9,840

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
2020年3月期	8,175	△3.4	3,644	△5.0	3,132	△6.9	3,132	△6.9	円 2,000	円 -

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2020年3月期）1,909円

(注1) 2020年3月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩額147百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります

(注2) 日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び日本ヘルスケア投資法人（以下「NH I」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、後記11ページ「1. 運用状況 (3) 決算後に生じた重要な事実」のとおり、本日開催の両投資法人の役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NH Iを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本合併後の2020年9月期（第29期：2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（第30期：2020年10月1日～2021年3月31日）の運用状況及び分配金の予想については、両投資法人が本日付で公表した「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2019年9月期	1,640,060 口	2019年3月期	1,640,060 口
2019年9月期	0 口	2019年3月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、39ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、17ページ「1. 運用状況 (4) 運用状況の見通し」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	11
(3) 決算後に生じた重要な事実	11
(4) 運用状況の見通し	17
2. 財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 投資主資本等変動計算書	22
(4) 金銭の分配に係る計算書	24
(5) キャッシュ・フロー計算書	25
(6) 継続企業の前提に関する注記	26
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	26
(8) 財務諸表に関する注記事項	28
(9) 発行済投資口の総口数の増減	46
3. 参考情報	47
(1) 運用資産等の価格に関する情報	47
(2) 資本的支出の状況	103

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）した「住宅特化型REIT」で、東京都23区を含む3大都市圏（注）を中心に、全国の賃貸住宅へ分散投資を行っています。

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

2019年9月末の運用資産は、192物件、12,952戸、取得価格総額226,378百万円（簿価総額216,604百万円）、総賃貸可能面積519,719.37㎡となっております。

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

(ロ) 当期の投資環境

住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは、引き続き高稼働率を維持しながら、東京都23区を中心として新規契約の賃料上昇が見られるなど、安定した運用環境にあります。不動産投資市場に関しては、賃貸マンションの安定したキャッシュフローに根強い人気があること、低金利を背景とした良好な資金調達環境にあること等から、物件の取得競争は引き続き激化しています。その結果、売買価格は引き続き高値圏で推移しており、東京都23区及び大都市圏に所在する賃貸マンションの売買キャップレート（賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を取得価格で除した比率）の低下傾向が続いています。

(ハ) 当期の運用実績

本資産運用会社は、本投資法人の価値向上のため、①新規物件の取得による外部成長及び保有物件の一部譲渡による資産の入替、②オペレーション全般の継続強化（高稼働率の維持、賃料等収入の極大化及び賃貸事業費用の削減）、③資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）、④サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

a. 新規物件の取得による外部成長及び保有物件の一部譲渡による資産の入替

当期は、物件の取得環境が一層厳しくなる中、以下の4物件を合計5,483百万円（鑑定評価額合計5,692百万円）で取得しました。新規取得した4物件は、大阪市、浦安市、さいたま市及び名古屋市において、いずれも利便性が高い地域に所在する高品質の物件です。これら新規取得物件は、本投資法人の当期の収益に一部寄与するとともに、来期以降の収益拡大に通期で寄与する予定です。一方、現在の不動産投資市場は、物件売却には好機と判断されるため、ポートフォリオの質の向上を目的として、築古や小規模の10物件（2019年4月25日時点帳簿価格総額4,288百万円）譲渡の入札を実施しました。その結果、譲渡価格（合計4,500百万円）が鑑定評価額（合計4,049百万円）以上であることや、信越エリアからの撤退などの理由で、当該10物件の譲渡を実行しました。

<新規取得4物件>

取得年月日	物件名称 (所在)	賃貸住宅 カテゴリー	建築時期	取得価格 (A) (千円) (注1)	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
2019年 8月1日	セレニテ梅田ルフレ (大阪府大阪市)	ワンルーム	2019年 6月	1,148,753	1,220,000	71,246 (94.2%)	自己資金
2019年 8月27日	グランカーサ浦安 (千葉県浦安市)	ワンルーム	2019年 7月	886,041	921,000	34,958 (96.2%)	自己資金
2019年 8月30日	グランカーサ北浦和 (埼玉県さいたま市)	ファミリー	2019年 6月	2,490,000	2,590,000	100,000 (96.1%)	自己資金
2019年 9月27日	グランカーサ千代田 (注2) (愛知県名古屋)	ワンルーム	2007年 11月	959,000	961,000	2,000 (99.8%)	自己資金
合計				5,483,794	5,692,000	208,204 (96.3%)	

(注1) 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。

(注2) 「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

<譲渡10物件>

譲渡年月日	物件名称 (所在)	築年数 (注1)	譲渡価格 (千円) (注2)	2019年 4月25日時点 帳簿価格 (千円)	2019年 3月末時点 鑑定評価額 (千円)	譲渡価格と 鑑定評価額 の差額 (千円)	譲渡損益 (千円)
2019年 4月25日	willDo礎町 (新潟県新潟市)	12.1年	488,000	383,567	463,000	25,000	97,193
2019年 4月25日	willDo笹口 (新潟県新潟市)	12.1年	279,000	228,655	267,000	12,000	45,976
2019年 4月25日	アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	29.4年	1,032,000	1,016,522	851,000	181,000	51
2019年 4月25日	ジョアンナマンション (群馬県前橋市)	27.1年	428,000	508,409	353,000	75,000	△87,168
2019年 4月25日	ジョイフル狭山 (埼玉県狭山市)	27.7年	220,000	207,272	200,000	20,000	9,254
2019年 4月25日	ルミエール八王子 (東京都八王子市)	33.1年	420,000	445,335	407,000	13,000	△31,491
2019年 4月25日	willDo本千葉 (千葉県千葉市)	28.4年	484,000	355,120	428,000	56,000	121,759
2019年 4月25日	メゾンフローラ (兵庫県神戸市)	28.9年	494,000	566,074	494,000	-	△79,066
2019年 4月25日	willDo天満橋 (大阪府大阪市)	13.6年	345,000	296,253	316,000	29,000	43,763
2019年 4月25日	willDo堺筋本町 (大阪府大阪市)	12.6年	310,000	281,723	270,000	40,000	23,620
合計			4,500,000	4,288,936	4,049,000	451,000	143,893

(注1) 譲渡実行日時点の築年数を記載しています。

(注2) 譲渡価格には、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相当額を含みません。

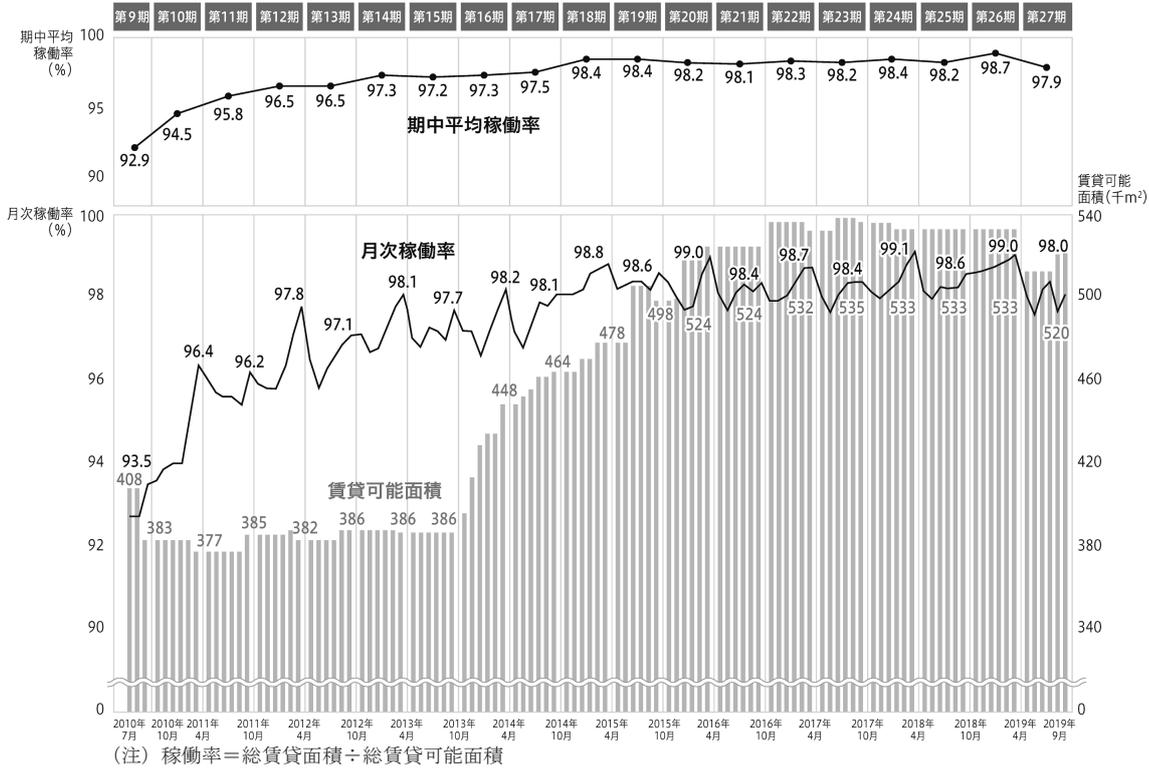
b. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力しましたが、当期に新築未入居物件を取得した影響もあり、期中平均稼働率は97.9%（前期は98.7%）となりました。また、入替え時賃料（注）の増額にも引き続き注力した結果、当期は、総件数1,437件のうち943件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が65.6%、賃料ベースの上昇が+0.9%（前期は+1.0%）と前期に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

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

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

<旧P R I 合併以降の保有物件全体の稼働率の推移>



(既存諸施策)

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

c. 資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）

本投資法人は、当期に返済期日が到来した総額7,050百万円（返済期日2019年6月28日、同8月30日及び同9月30日）の銀行借入れについて、期日に借入期間を5年（3,000百万円）、7年（700百万円）及び8年（3,350百万円）で、借換え（リファイナンス）を行いました。また、上記借換えの内、変動金利での借入4,050百万円について、2019年6月26日、2019年8月28日及び2019年9月26日付で金利スワップ契約をそれぞれ締結し、支払金利を固定化致しました。

その結果、リファイナンス前と比較して、金融費用の削減と借入期間の長期化（平均5.0年→平均6.6年）を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。

これらの取組みの結果、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は50.9%、長期有利子負債比率（1年内返済予定有利子負債を除く。）は84.9%、金利固定化比率は72.4%でした。

<当期のリファイナンスの概要>

借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定化後 利率	返済期日	資金使途
2019年 6月28日	550	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5885%	2027年 6月30日	既存銀行借入金のリファイナンス
2019年 6月28日	700	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4575%	0.5325%	2026年 6月30日	同上
2019年 6月28日	1,500	0.2950%（固定）	-	2024年 6月28日	同上
2019年 8月30日	500	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5245%	2027年 8月31日	同上
2019年 8月30日	1,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.3575%	0.3485%	2024年 8月30日	同上
2019年 8月30日	500	0.2250%（固定）	-	2024年 8月30日	同上
2019年 9月30日	1,300	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	0.5905%	2027年 9月30日	同上
2019年 9月30日	1,000	0.4825%（固定）	-	2027年 9月30日	同上

d. サステナビリティに関する取組み

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

上記方針に基づき、2018年9月期に、本投資法人と本資産運用会社は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に初めて参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」評価を獲得しました。（GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。）

当期においてもGRESBリアルエステイト評価に参加し、「Green Star」評価を獲得しました。また、総合スコアの相対順位により評価される「GRESBレーティング」においては、前回の「2Star」から「3Star」へと評価が向上いたしました。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績は、営業収益8,460百万円、営業利益3,834百万円、経常利益3,365百万円、当期純利益は、3,364百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、一時差異等調整積立金(124百万円)を取崩し当期未処分利益に加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、3,345百万円となり、投資口1口当たり2,040円(前期比50円の増配)となりました。

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

②次期の見通し

(イ) 次期における運用方針及び対処すべき課題

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

a. 新規物件の取得による外部成長

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

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

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

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

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

＜賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール＞

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

ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

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

b. オペレーション全般の継続強化

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

c. 有利子負債8,450百万円の借換えと金利の固定化等

次期に償還期を迎える第1回投資法人債2,000百万円(償還期日2020年2月13日)、及び返済期を迎える銀行借入金総額6,450百万円(返済期日2020年3月23日)につきましては、金融費用の削減や返済期日の長期化、金利の固定化等に努めてまいります。

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

③今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実施するためには、人口動態等を見据えた将来性のある地域へ集中投資することで資産規模の継続的拡大を実現するとともに、長期的な競争力を維持するために保有物件の入替えを進めていくことが重要と考えています。具体的には、①東京都23区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの新規物件の取得、②運用効率等の向上を主たる目的とした地方・築古・小型物件の譲渡による保有物件の入替えを継続します。

物件取得については、「②次期の見通し(イ)次期における運用方針及び対処すべき課題 a. 新規物件の取得による外部成長」に記載した状況に鑑み、厳選した新規物件の取得に取り組んでまいります。

(ロ) 内部成長戦略

a. オペレーション全般の継続強化

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

b. PM8社との連携

本投資法人は、PM業務について、旧PRIの吸収合併時に取引のあった19社から、効率化及び経費削減の観点からPM会社の集約を進め、現在では、株式会社長谷工ライブネット、株式会社タカラ、清水総合開発株式会社、東急住宅リース株式会社、株式会社大京穴吹不動産、株式会社毎日コムネット、株式会社ケイアイコミュニティ、株式会社パーシティハウスの8社に業務委託をしています。引き続き、8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。なお、従前より取引のあった信濃土地株式会社については、アークハイム新潟、willDo礎町、willDo笹口の譲渡に伴い、現在では取引をしておりません。また、各PM会社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

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

(ハ) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「②次期の見通し(イ)次期における運用方針及び対処すべき課題 c. 有利子負債8,450百万円の借換えと金利の固定化等」に記載のとおり、銀行借入に関しては、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化及び固定金利による借入、金融費用の更なる低減等を目指します。また、今後とも強固なバンクフォーメーションの維持に努めていきます。投資法人債についても、金融環境の推移や金利削減効果等の諸条件を見極めつつ、引き続き起債を検討してまいります。なお、有利子負債の水準については、総資産LTVの当面の上限を55%として、追加での物件取得余力を確保していきたいと考えております。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産LTV、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、検討してまいります。

(ニ) 分配金戦略

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

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

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

(ホ) 本投資法人とNH Iとの合併について

本投資法人とNH Iは、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断により、それぞれ、本日開催の役員会にて、2020年4月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NH Iを吸収合併消滅法人とする吸収合併（本合併）を行うことについて決定し、本日付にて本合併契約を締結いたしました。

(2) 投資リスク

本日付で提出した有価証券届出書（2019年11月19日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(3) 決算後に生じた重要な事実

A. 本投資法人とNH Iとの合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ本日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決定し、本日付にて本合併契約を締結いたしました。

(a) 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。また、足元では、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間（3～5年間程度）を要するものと見込んでおります。

NH I（主な事業内容：不動産投資信託）においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS（共働きで子供を持たない世帯）、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NH Iにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

(b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NH Iは本合併により解散します。

(c) 合併比率

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	NH I (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数：投資口152,995口（予定）

(注2) NH I の投資主に対してNH I 投資口1口につき本投資法人投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、NH I の2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NH I の分配可能利益に基づきNH I の投資主（本合併の効力発生日の前日のNH I の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNH I の投資主（当該買取り請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるNH I の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNH I の発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）をいいます。以下同じです。）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

B. 資産の譲渡の決定

本投資法人は、本日付で以下の資産の譲渡に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を譲渡する予定です。

物件名称	資産の種類	譲渡予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	2020年4月1日	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000			(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000			(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000			(注2)
グランメゾン七福	不動産	300,000			(注2)
リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000			(注4)
willDo越谷	不動産	575,000			(注2)
サイトピア	不動産	456,000			(注3)
willDo新座	不動産	585,000			(注2)
エクセルシオール栄	不動産	545,000			(注2)
willDo日比野	不動産	311,000			(注2)
willDo稲永	不動産	648,000			(注2)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000			(注2)
アprest桜川	不動産	507,000			(注2)
プロスペクト美章園	不動産	330,000			(注2)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000			(注2)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000			(注2)
ダイアパレス泉崎	不動産	316,000			(注2)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000			(注4)
高砂関式番館	信託受益権	757,000			(注4)
入間駅前ビル	不動産	1,730,000			(注3)
入間駅前第二ビル	不動産	648,000			(注3)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000			(注3)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000			(注2)
茅ヶ崎ダイカンブラザ	不動産	483,000			(注2)
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000			(注2)
プロスペクト桂	不動産	480,000			(注2)
合計	—	13,606,000			—

(注1) 譲渡予定価格には、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みません。

(注2) 譲渡先は、大和PIパートナーズ株式会社です。但し、大和PIパートナーズ株式会社に譲渡する20物件については、譲渡予定資産の売買契約において、買主である大和PIパートナーズ株式会社は、同契約上の買主の地位を第三者（但し、①不動産特定共同事業法第59条第2項の規定による届出をした適格特例投資家限定事業者であり、②のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社が適格特例投資家限定事業業務を受託し、買主のみから匿名組合出資を受ける合同会社であって、かつ、③売主である本投資法人及び資産運用会社が承継人として不適切な者ではないと合理的に判断した者に限ります。）に譲渡することができる旨の定めがあり、譲渡予定日である2020年4月1日までに大和PIパートナーズ株式会社のみが匿名組合出資を行う複数の新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。もっとも、2020年4月1日までにSPCの組成が間に合わない場合など、決済日までに地位承継が行われなかった物件については、大和PIパートナーズが当該物件を取得する義務を負うこととされています。

(注3) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注4) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注5) 譲渡予定資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ています。

C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、本日開催の役員会において、後記（参考情報）に記載の特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）を決定しました。本第三者割当は本投資法人とNH Iとの間で、本日付で締結された、本合併の効力が生じていること等を停止条件としています。

(新投資口発行要領)

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円（注）
発行価額の総額	25,999,919,900円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
申込期日	2020年3月31日（火）
払込期日	2020年4月1日（水）
割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口
申込単位	1口以上1口単位
募集事務受託者	大和証券株式会社
その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていることが生じていること等を条件とする。

（注）発行価額は、本第三者割当増資に係る本投資法人の役員会決議日の前営業日（2019年11月18日）終値である98,900円としました。

D. 資産の取得

本投資法人は、2019年10月29日付で以下物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都 文京区	1,500,000	2019年5月31日	2019年10月29日	非開示 (注2)

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

（注2）取得先は国内一般事業会社ですが、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。

また、本投資法人は、2019年9月20日付で以下物件の取得を決定しています。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
(仮称) 千石4丁目PJ	不動産	東京都 文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

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

（注2）取得先は国内一般事業会社ですが、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。

(参考情報)

NH Iは、本日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得することについて決定しました。各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNH Iから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先		
A I P勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注6)		
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注8)		
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注9)		
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注7)		
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注7)		
シニアフォレスト横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注10)		
そんぼの家 豊中南曽根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注5)		
イリーゼ狛江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注5)		
アルファリビング高松紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注5)		
グッドタイムリビング センター南・プラテシ アセンター南	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注11)		
グッドタイムリビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア千葉みなと	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注11)		
グッドタイムリビング 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	4,064,000			(注11)		
グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府吹田市	2,800,000			(注11)		
グッドタイムリビング なかもず	信託受益権	大阪府堺市	2,180,000			(注11)		
グッドタイムリビング 香里ヶ丘	信託受益権	大阪府枚方市	2,120,000			(注11)		
グッドタイムリビング 亀戸	信託受益権	東京都江東区	1,860,000			(注11)		
グッドタイムリビング 御影	信託受益権	兵庫県神戸市	1,820,000			(注11)		
グッドタイムリビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県尼崎市	1,585,000			(注11)		
グッドタイムリビング 南千里	信託受益権	大阪府吹田市	1,430,000			(注11)		
グッドタイムリビング 神戸垂水	信託受益権	兵庫県神戸市	1,370,000			(注11)		
グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県千葉市	1,320,000			(注11)		
グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府堺市	980,000			(注11)		
グッドタイムリビング 池田緑丘	信託受益権	大阪府池田市	920,000			(注11)		
グッドタイムリビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県横浜市	850,000			(注11)		
グッドタイムリビング 埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県蓮田市	659,000			(注11)		
グッドタイムリビング 流山壱番館	信託受益権	千葉県流山市	610,000			(注11)		
グッドタイムリビング 流山弐番館	信託受益権	千葉県流山市	563,000			(注11)		
グッドタイムリビング 尼崎駅前	信託受益権	兵庫県尼崎市	320,000			(注11)		
合計	—	—	62,660,002			—	—	—

- (注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。
- (注2) 本第三者割当による新投資口発行による調達資金、資産の譲渡による譲渡代金及び自己資金並びに今後公表予定の借入れにより充当する予定です。
- (注3) 各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。
- (注4) 各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNHIから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。
- (注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。
- (注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。
- (注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。
- (注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。
- (注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。
- (注10) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。
- (注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。

(4) 運用状況の見通し

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年3月期	8,175	△3.4	3,644	△5.0	3,132	△6.9	3,132	△6.9	2,000	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2020年3月期) 1,909円

(注1) 2020年3月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩額147百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

(注2) 本合併後の2020年9月期(第29期:2020年4月1日~2020年9月30日)及び2021年3月期(第30期:2020年10月1日~2021年3月31日)の運用状況の予想については、両投資法人が本日付で公表した「日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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

項目	前提条件
計算期間	・2020年3月期(第28期)(2019年10月1日~2020年3月31日)(183日)
運用資産	・本投資法人が2019年9月30日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権192物件に2019年10月29日に取得したグランカーサ本駒込を加えた193物件を前提としております。 ・上記の193物件から2020年3月31日までに物件の異動がないことを前提としていますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	・本日時点の発行済投資口の総口数1,640,060口を前提としています。 ・その後は2020年3月31日まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
営業収益	・営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・不動産等売却益の計上は見込んでいません。
営業費用	・営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・不動産等売却損の計上は見込んでいません。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び取得予定資産の前所有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・物件管理等委託費について、401百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、必要とされる額を見積もっており、362百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課について、503百万円を想定しています。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、1,848百万円を想定しています。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用は、524百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 支払利息及び投資法人債利息 381百万円 (2) 融資関連費用 133百万円 (3) 投資法人債発行費償却 8百万円 (4) その他費用 1百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在、本投資法人は、101,787百万円の借入金残高及び13,800百万円の投資法人債発行残高があります。返済期限が到来する借入金6,450百万円及び償還期限を迎える投資法人債2,000百万円については、借入金で調達した資金で返済及び償還することを前提としています。 ・ 有利子負債比率は、50.9%となる見込みです。 ・ 本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝(有利子負債総額÷総資産)×100
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。 ・ 分配金については、当期純利益3,132百万円(1口当たり1,909円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額147百万円(1口当たり90円)を加算し、総額3,280百万円を分配(1口当たり分配金2,000円)することを前提としています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・ 各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,828,324	8,194,648
信託現金及び信託預金	1,011,677	980,693
営業未収入金	230,561	235,958
前払費用	283,101	302,458
その他	6	1,563
貸倒引当金	△7,513	△5,440
流動資産合計	10,346,157	9,709,882
固定資産		
有形固定資産		
建物	101,106,670	99,671,443
減価償却累計額	△22,431,193	△22,539,303
建物(純額)	78,675,477	77,132,139
構築物	465,737	481,346
減価償却累計額	△223,660	△232,315
構築物(純額)	242,077	249,031
機械及び装置	462,900	464,952
減価償却累計額	△227,818	△239,861
機械及び装置(純額)	235,081	225,091
工具、器具及び備品	719,665	737,560
減価償却累計額	△424,137	△414,557
工具、器具及び備品(純額)	295,528	323,003
土地	75,429,240	76,981,325
建設仮勘定	36,190	185,752
信託建物	39,420,072	40,051,390
減価償却累計額	△4,990,201	△5,497,428
信託建物(純額)	34,429,870	34,553,961
信託構築物	210,709	212,354
減価償却累計額	△75,161	△82,781
信託構築物(純額)	135,548	129,572
信託機械及び装置	69,309	79,656
減価償却累計額	△33,626	△35,810
信託機械及び装置(純額)	35,682	43,846
信託工具、器具及び備品	93,902	114,462
減価償却累計額	△39,947	△47,455
信託工具、器具及び備品(純額)	53,954	67,007
信託土地	25,768,414	26,353,530
信託建設仮勘定	8,591	6,732
有形固定資産合計	215,345,657	216,250,993
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	137	111
商標権	207	124
無形固定資産合計	546,628	546,519

(単位：千円)

	前期 (2019年3月31日)	当期 (2019年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,743	10,743
長期前払費用	482,207	450,495
修繕積立金	150,509	156,778
投資その他の資産合計	643,459	618,017
固定資産合計	216,535,746	217,415,531
繰延資産		
投資法人債発行費	71,590	62,388
繰延資産合計	71,590	62,388
資産合計	226,953,493	227,187,801
負債の部		
流動負債		
営業未払金	487,617	525,444
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	3,700,000
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,799,000
未払金	26,560	28,885
未払費用	425,689	442,971
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,060	129,505
前受金	368,711	378,493
その他	18,735	14,044
流動負債合計	16,841,979	19,018,949
固定負債		
投資法人債	11,800,000	10,100,000
長期借入金	88,287,000	87,988,000
預り敷金及び保証金	1,236,059	1,198,151
信託預り敷金及び保証金	429,774	423,264
デリバティブ債務	24,233	12,081
固定負債合計	101,777,068	99,721,497
負債合計	118,619,048	118,740,447
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	270,945	232,297
一時差異等調整積立金	※2 6,531,128	※2 6,463,797
任意積立金合計	6,802,074	6,696,094
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,158,492	3,365,228
剰余金合計	16,642,964	16,743,720
投資主資本合計	108,358,679	108,459,435
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△24,233	△12,081
評価・換算差額等合計	△24,233	△12,081
純資産合計	※1 108,334,445	※1 108,447,354
負債純資産合計	226,953,493	227,187,801

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,256,931	※1 8,118,544
不動産等売却益	-	※2 341,620
営業収益合計	8,256,931	8,460,165
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,657,000	※1 3,565,364
不動産等売却損	-	※3 197,726
資産運用報酬	550,800	559,100
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	13,491	13,549
一般事務委託手数料	37,097	37,183
会計監査人報酬	14,500	10,200
貸倒引当金繰入額	1,056	100
その他営業費用	256,776	236,221
営業費用合計	4,536,722	4,625,446
営業利益	3,720,209	3,834,718
営業外収益		
受取利息	4	3
雑収入	22,840	68,399
営業外収益合計	22,844	68,403
営業外費用		
支払利息	417,558	391,924
融資関連費用	155,645	135,333
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
その他	1,611	1,582
営業外費用合計	584,017	538,041
経常利益	3,159,035	3,365,080
税引前当期純利益	3,159,035	3,365,080
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,158,430	3,364,475
前期繰越利益	61	753
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,158,492	3,365,228

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

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

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

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	
配当積立金	一時差異等調整積立金		任意積立金合計					
当期首残高	91,715,714	6,682,398	270,945	6,531,128	6,802,074	3,158,492	16,642,964	108,358,679
当期変動額								
配当積立金の取崩			△38,648		△38,648	38,648	—	—
一時差異等調整積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—
剰余金の配当						△3,263,719	△3,263,719	△3,263,719
当期純利益						3,364,475	3,364,475	3,364,475
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	△38,648	△67,331	△105,979	206,735	100,755	100,755
当期末残高	91,715,714	6,682,398	232,297	6,463,797	6,696,094	3,365,228	16,743,720	108,459,435

	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	△24,233	△24,233	108,334,445
当期変動額			
配当積立金の取崩			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,263,719
当期純利益			3,364,475
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,152	12,152	12,152
当期変動額合計	12,152	12,152	112,908
当期末残高	△12,081	△12,081	108,447,354

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2018年10月1日 至 2019年3月31日	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日
I 当期未処分利益		3,158,492,631 円		3,365,228,470 円
II 任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		38,648,625 円		— 円
一時差異等調整積立金取崩額	※1	67,331,221 円	※1	124,387,705 円
III 分配金額		3,263,719,400 円		3,345,722,400 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,990 円)		(2,040 円)
IV 任意積立金				
配当積立金積立額		— 円		143,893,775 円
V 次期繰越利益		753,077 円		— 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益3,158,492,631円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円及び配当積立金取崩額38,648,625円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,263,719,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益3,365,228,470円のうち143,893,775円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額124,387,705円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,345,722,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)	当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,159,035	3,365,080
減価償却費	1,834,566	1,817,741
長期前払費用償却額	127,530	110,034
投資法人債発行費償却	9,201	9,201
受取利息	△4	△3
支払利息	417,558	391,924
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,013	△2,073
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△7,322	△5,396
前払費用の増減額 (△は増加)	△54,014	△39,927
営業未払金の増減額 (△は減少)	118,378	△93,542
未払消費税等の増減額 (△は減少)	12,395	115,445
未払金の増減額 (△は減少)	△1,244	△4,286
未払費用の増減額 (△は減少)	△4,477	13,052
前受金の増減額 (△は減少)	2,948	9,781
信託有形固定資産の売却による減少額	-	4,288,936
長期前払費用の支払額	△106,930	△57,752
その他	△5,336	△16,835
小計	5,501,273	9,901,380
利息の受取額	4	3
利息の支払額	△411,112	△398,052
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,089,560	9,502,726
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,162,600	△5,704,364
信託有形固定資産の取得による支出	△348,605	△1,155,414
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△22,926	△37,908
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	2,156	△6,510
投資有価証券の償還による収入	10,000	-
供託金の預入による支出	△10,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,531,976	△6,904,197
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	14,203,000	7,050,000
長期借入金の返済による支出	△14,203,000	△7,050,000
分配金の支払額	△3,221,482	△3,263,187
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,221,482	△3,263,187
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	336,101	△664,659
現金及び現金同等物の期首残高	9,503,899	9,840,001
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,840,001	※1 9,175,342

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(信託不動産を含む)

定額法を採用しています。

なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。

建物	1～60年
構築物	4～60年
機械及び装置	6～24年
工具、器具及び備品	2～21年

② 無形固定資産

定額法を採用しています。

③ 長期前払費用

定額法を採用しています。

2. 繰延資産の処理方法

投資法人債発行費

投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。

3. 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。

4. 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。

5. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

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

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

③ ヘッジ方針

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

④ ヘッジの有効性評価の方法

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

6. 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。

7. 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法

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

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

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

(2) 消費税等の処理方法

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2019年3月31日)

(単位:千円)

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

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

当期 (2019年9月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,531,128	—	△67,331	6,463,797	分配金に充当

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 賃貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	当 期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	7,093,617千円	6,930,855千円
共益費	488,518千円	474,632千円
駐車場収入	311,352千円	301,344千円
付帯収入	55,031千円	51,304千円
その他賃貸事業収入	308,412千円	360,408千円
計	8,256,931千円	8,118,544千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	431,946千円	415,214千円
公租公課	520,948千円	507,021千円
水道光熱費	148,971千円	132,582千円
修繕費	406,633千円	357,787千円
保険料	16,559千円	14,999千円
営業広告費等	193,047千円	228,749千円
信託報酬	6,875千円	6,875千円
減価償却費	1,834,566千円	1,817,741千円
その他賃貸事業費用	97,451千円	84,393千円
計	3,657,000千円	3,565,364千円
C. 賃貸事業損益 (A-B)	4,599,931千円	4,553,180千円

※2. 不動産等売却益の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

willDo礎町	
不動産売却収入	490,635
不動産売却原価	383,567
その他売却費用	9,874
不動産売却益	97,193
willDo笹口	
不動産売却収入	280,415
不動産売却原価	228,655
その他売却費用	5,783
不動産売却益	45,976
ジョイフル狭山	
不動産売却収入	220,791
不動産売却原価	207,272
その他売却費用	4,263
不動産売却益	9,254
willDo本千葉	
不動産売却収入	486,267
不動産売却原価	355,120
その他売却費用	9,387
不動産売却益	121,759
willDo天満橋	
不動産売却収入	345,939
不動産売却原価	296,253
その他売却費用	5,922
不動産売却益	43,763
willDo堺筋本町	
不動産売却収入	311,157
不動産売却原価	281,723
その他売却費用	5,813
不動産売却益	23,620
アークハイム新潟	
不動産売却収入	1,039,753
不動産売却原価	1,016,522
その他売却費用	23,179
不動産売却益	51

※3. 不動産等売却損の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

ルミエール八王子	
不動産売却収入	421,780
不動産売却原価	445,335
その他売却費用	7,935
不動産売却損	31,491
メゾンフローラ	
不動産売却収入	495,712
不動産売却原価	566,074
その他売却費用	8,704
不動産売却損	79,066
ジョアンナマンション	
不動産売却収入	431,222
不動産売却原価	508,409
その他売却費用	9,981
不動産売却損	87,168

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※1. 一時差異等調整積立金

前期 (自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

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

当期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2019年9月期は124,387,705円の取崩しを行っています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前 期		当 期	
	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
現金及び預金	8,828,324千円		8,194,648千円	
信託現金及び信託預金	1,011,677千円		980,693千円	
現金及び現金同等物	9,840,001千円		9,175,342千円	

(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	
	2019年3月31日		2019年9月30日	
1年内	479,306千円		456,609千円	
1年超	1,069,790千円		891,492千円	
合計	1,549,097千円		1,348,101千円	

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

前期 (2019年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,828,324	8,828,324	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,011,677	1,011,677	—
資産合計	9,840,001	9,840,001	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,006,200	6,200
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	13,503,596	3,596
(5) 投資法人債	11,800,000	11,849,730	49,730
(6) 長期借入金	88,287,000	88,931,840	644,840
負債合計	115,587,000	116,291,366	704,366
(7) デリバティブ取引 (※)	(24,233)	(24,233)	—

当期 (2019年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,194,648	8,194,648	—
(2) 信託現金及び信託預金	980,693	980,693	—
資産合計	9,175,342	9,175,342	—
(3) 1年内償還予定の投資法人債	3,700,000	3,709,090	9,090
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,799,000	13,799,000	—
(5) 投資法人債	10,100,000	10,190,620	90,620
(6) 長期借入金	87,988,000	88,992,142	1,004,142
負債合計	115,587,000	116,690,852	1,103,852
(7) デリバティブ取引 (※)	(12,081)	(12,081)	—

(※) 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及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内償還予定の投資法人債、(5) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

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

(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

該当するものではありません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	8,828,324	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,011,677	—	—	—	—	—

当期 (2019年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	8,194,648	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	980,693	—	—	—	—	—

(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 (2019年3月31日)

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

当期 (2019年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の 投資法人債	3,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	13,799,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	7,100,000
長期借入金	—	17,014,000	13,000,000	10,000,000	12,790,000	35,184,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2019年3月31日)

該当するものではありません。

当期 (2019年9月30日)

該当するものではありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年3月31日)

該当するものはありません。

当期 (2019年9月30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 (2019年3月31日)

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

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

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

当期 (2019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、次のとおりです。
(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	10,000,000	—	△12,081
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	55,338,000	55,338,000	(注3)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

(関連当事者との取引に関する注記)

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

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

2. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 2019年3月31日	当 期 2019年9月30日
(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	2,367千円	1,714千円
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	8千円	4千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	3,853,314千円	3,838,824千円
減損損失	654,604千円	652,528千円
繰延ヘッジ損失	7,635千円	3,806千円
繰越欠損金	159,027千円	131,882千円
繰延税金資産小計	4,676,957千円	4,628,760千円
評価性引当額	△4,676,957千円	△4,628,760千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－千円

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

	前 期 2019年3月31日	当 期 2019年9月30日
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.97%	△31.00%
繰越欠損金の消滅	7.99%	0.81%
評価性引当額の増減	△8.52%	△1.32%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

		前 期	当 期
		自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	216,575,340
		期中増減額	△728,044
		期末残高	215,847,296
	期末時価	264,805,000	272,304,000

(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(1) 運用資産等の価格に関する情報 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」をご参照ください。

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

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

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産3物件及び不動産信託受益権1物件の取得(5,766,882千円)によるものであり、主な減少は、不動産信託受益権10物件の売却(5,462,884千円)及び減価償却費によるものです。

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

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

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

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

[関連情報]

前期(自 2018年10月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2018年10月1日 至 2019年3月31日	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日
1口当たり純資産額		66,055円		66,124円
1口当たり当期純利益		1,925円		2,051円

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期		当 期	
	自	2018年10月1日 至 2019年3月31日	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日
当期純利益 (千円)		3,158,430		3,364,475
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)		3,158,430		3,364,475
期中平均投資口数 (口)		1,640,060		1,640,060

(重要な後発事象に関する注記)

A. 本投資法人とNH Iとの合併契約の締結

両投資法人は、それぞれ本日開催の各投資法人役員会にて、2020年4月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決定し、本日付にて本合併契約を締結いたしました。

(a) 本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識しているところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けています。また、足元では、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間(3~5年間程度)を要するものと見込んでおります。

NH I(主な事業内容:不動産投資信託)においては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況です。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS(共働きで子供を持たない世帯)、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NH Iにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

(b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NH Iは本合併により解散します。

(c) 合併比率

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	NH I (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	2.05

(注1) 本合併により発行する本投資法人の新投資口数(投資口分割後の投資口数) : 投資口152,995口(予定)

(注2) NH Iの投資主に対してNH I投資口1口につき本投資法人投資口2.05口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、NH Iの2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NH Iの分配可能利益に基づきNH Iの投資主(本合併の効力発生日の前日のNH Iの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNH Iの投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日におけるNH Iの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNH Iの発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。以下同じです。)を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

B. 資産の譲渡の決定

本投資法人は、本日付で以下の資産の譲渡に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を譲渡する予定です。

物件名称	資産の種類	譲渡予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	譲渡予定日	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	2020年4月1日	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000			(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000			(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000			(注2)
グランメゾン七福	不動産	300,000			(注2)
リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000			(注4)
willDo越谷	不動産	575,000			(注2)
サイトピア	不動産	456,000			(注3)
willDo新座	不動産	585,000			(注2)
エクセルシオール栄	不動産	545,000			(注2)
willDo日比野	不動産	311,000			(注2)
willDo稲永	不動産	648,000			(注2)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000			(注2)
アprest桜川	不動産	507,000			(注2)
プロスペクト美章園	不動産	330,000			(注2)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000			(注2)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000			(注2)
ダイアパレス泉崎	不動産	316,000			(注2)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000			(注4)
高砂関式番館	信託受益権	757,000			(注4)
入間駅前ビル	不動産	1,730,000			(注3)
入間駅前第二ビル	不動産	648,000			(注3)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000			(注3)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000			(注2)
茅ヶ崎ダイカンプラザ	不動産	483,000			(注2)
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000			(注2)
プロスペクト桂	不動産	480,000			(注2)
合計	—	13,606,000			—

(注1) 譲渡予定価格には、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みません。

(注2) 譲渡先は、大和PIパートナーズ株式会社です。但し、大和PIパートナーズ株式会社に譲渡する20物件については、譲渡予定資産の売買契約において、買主である大和PIパートナーズ株式会社は、同契約上の買主の地位を第三者（但し、①不動産特定共同事業法第59条第2項の規定による届出をした適格特例投資家限定事業者であり、②のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社が適格特例投資家限定事業業務を受託し、買主のみから匿名組合出資を受ける合同会社であって、かつ、③売主である本投資法人及び資産運用会社が承継人として不適切な者ではないと合理的に判断した者に限ります。）に譲渡することができる旨の定めがあり、譲渡予定日である2020年4月1日までに大和PIパートナーズ株式会社のみが匿名組合出資を行う複数の新設SPCに買主の地位が承継されることが予定されています。もっとも、2020年4月1日までにSPCの組成が間に合わない場合など、決済日までに地位承継が行われなかった物件については、大和PIパートナーズが当該物件を取得する義務を負うこととされています。

(注3) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注4) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注5) 譲渡予定資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ています。

C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、本日開催の役員会において、後記（参考情報）に記載の特定資産の取得資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）を決定しました。本第三者割当は本投資法人とNH Iとの間で、本日付で締結された、本合併の効力が生じていること等を停止条件としています。

(新投資口発行要領)

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円（注）
発行価額の総額	25,999,919,900円
募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
申込期日	2020年3月31日（火）
払込期日	2020年4月1日（水）
割当予定先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口
申込単位	1口以上1口単位
募集事務受託者	大和証券株式会社
その他	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力が生じていること、本合併の効力が生じていること等を条件とする。

（注）発行価額は、本第三者割当増資に係る本投資法人の役員会決議日の前営業日（2019年11月18日）終値である98,900円としました。

D. 資産の取得

本投資法人は、2019年10月29日付で以下物件を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ本駒込	不動産	東京都 文京区	1,500,000	2019年5月31日	2019年10月29日	非開示 (注2)

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

（注2）取得先は国内一般事業会社ですが、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。

また、本投資法人は、2019年9月20日付で以下物件の取得を決定しています。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先
(仮称) 千石4丁目PJ	不動産	東京都 文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

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

（注2）取得先は国内一般事業会社ですが、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。

(参考情報)

NH Iは、本日付で以下の資産の取得に係る売買契約を締結し、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得することについて決定しました。各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNH Iから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得予定日	取得先		
A I P勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注6)		
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注8)		
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注9)		
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注7)		
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注7)		
シニアフォレスト 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注10)		
そんぼの家 豊中南曽根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注5)		
イリーゼ狛江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注5)		
アルファリビング高松紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注5)		
グッドタイム リビング センター南・プラテシ ア センター南	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア 千葉みなと	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注11)		
グッドタイム リビング 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	4,064,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府吹田市	2,800,000			(注11)		
グッドタイム リビング なかもず	信託受益権	大阪府堺市	2,180,000			(注11)		
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	信託受益権	大阪府枚方市	2,120,000			(注11)		
グッドタイム リビング 亀戸	信託受益権	東京都江東区	1,860,000			(注11)		
グッドタイム リビング 御影	信託受益権	兵庫県神戸市	1,820,000			(注11)		
グッドタイム リビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県尼崎市	1,585,000			(注11)		
グッドタイム リビング 南千里	信託受益権	大阪府吹田市	1,430,000			(注11)		
グッドタイム リビング 神戸垂水	信託受益権	兵庫県神戸市	1,370,000			(注11)		
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県千葉市	1,320,000			(注11)		
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府堺市	980,000			(注11)		
グッドタイム リビング 池田緑丘	信託受益権	大阪府池田市	920,000			(注11)		
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県横浜市	850,000			(注11)		
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県蓮田市	659,000			(注11)		
グッドタイム リビング 流山壱番館	信託受益権	千葉県流山市	610,000			(注11)		
グッドタイム リビング 流山弐番館	信託受益権	千葉県流山市	563,000			(注11)		
グッドタイム リビング 尼崎駅前	信託受益権	兵庫県尼崎市	320,000			(注11)		
合計	—	—	62,660,002			—	—	—

- (注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。
- (注2) 本第三者割当による新投資口発行による調達資金、資産の譲渡による譲渡代金及び自己資金並びに今後公表予定の借入れにより充当する予定です。
- (注3) 各取得予定資産の取得に関して、媒介はありません。
- (注4) 各取得予定資産に係る売買契約における買主たる地位及び権利義務は、本合併により本合併の効力発生日である2020年4月1日付でNHIから本投資法人に承継され、本合併後の投資法人が取得する予定です。
- (注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。
- (注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。
- (注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。
- (注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。
- (注9) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。
- (注10) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。
- (注11) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表のとおりです。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26期		第27期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託 不動産	ワンルーム	東京都23区	12,393	5.5	12,370	5.4
		3大都市圏	16,366	7.2	17,299	7.6
		政令指定都市等	9,701	4.3	9,684	4.3
	ファミリー	東京都23区	4,904	2.2	4,877	2.1
		3大都市圏	11,686	5.1	11,586	5.1
		政令指定都市等	5,370	2.4	5,328	2.3
小計			60,423	26.6	61,147	26.9
不動産	ワンルーム	東京都23区	39,553	17.4	39,419	17.4
		3大都市圏	38,873	17.1	38,559	17.0
		政令指定都市等	17,804	7.8	17,242	7.6
	ファミリー	東京都23区	30,687	13.5	30,758	13.5
		3大都市圏	22,342	9.8	24,376	10.7
		政令指定都市等	6,162	2.7	5,100	2.2
小計			155,423	68.5	155,456	68.4
預金その他の資産			11,106	4.9	10,582	4.7
資産総額計			226,953	100.0	227,187	100.0

	第26期		第27期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額(注4)	118,619	52.3	118,740	52.3
純資産総額(注4)	108,334	47.7	108,447	47.7
資産総額	226,953	100.0	227,187	100.0

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

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

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

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

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次のとおりであります。

(イ) 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.5	1,005	1,270	98.4
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.1	265	286	97.2
	0-1-034	政令指定都市等	グランカーサ南13条	463	0.2	450	406	95.8
	0-1-035	政令指定都市等	グランカーサ南9条	533	0.2	521	461	94.5
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.3	758	1,020	96.4
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ柴町	832	0.4	867	972	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドリーミー千歳	476	0.2	484	521	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.2	444	522	100.0
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.5	1,103	1,410	98.7
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.5	1,134	1,320	100.0
	0-1-146	政令指定都市等	グランカーサ永山公園通	1,002	0.4	1,194	1,050	95.8
	0-1-151	政令指定都市等	グランカーサ南11条	830	0.4	881	888	96.4
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.2	463	593	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.2	456	575	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	327	300	92.9
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.1	284	363	96.3
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.5	1,158	1,940	100.0
	0-2-137	政令指定都市等	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	1.2	2,772	3,020	100.0
	0-2-140	政令指定都市等	グランカーサ仙台五橋	2,100	0.9	2,129	2,250	94.4
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.2	426	575	97.9
	0-4-008	東京都23区	willDo清澄	5,024	2.2	4,592	6,580	100.0
	0-4-009	東京都23区	ターキーズ田園調布第2	281	0.1	268	343	100.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	197	287	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.2	480	456	97.2
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.2	499	498	100.0
	0-4-025	東京都23区	ジョイ尾山台	624	0.3	696	659	100.0
	0-4-031	東京都23区	willDo大塚	725	0.3	725	734	100.0
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.3	546	585	98.2
	0-4-039	東京都23区	東信松涛マンション	912	0.4	963	1,020	100.0
	0-4-055	東京都23区	ハーモニー上北沢	400	0.2	393	365	100.0
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.2	353	445	100.0
	0-4-069	東京都23区	カレッジスクエア北池袋	727	0.3	640	820	100.0
	0-4-070	東京都23区	カレッジスクエア東武練馬	892	0.4	812	987	100.0
	0-4-071	東京都23区	カレッジスクエア赤塚	734	0.3	648	840	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	433	624	100.0
	0-4-073	東京都23区	カレッジスクエア早稲田II	215	0.1	193	333	100.0
0-4-074	東京都23区	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.5	1,013	1,390	100.0	
0-4-075	東京都23区	カレッジスクエア新小岩	724	0.3	671	803	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-076	東京都23区	カレッジスクエア木場	639	0.3	565	775	100.0
	0-4-077	東京都23区	カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	460	569	100.0
	0-4-078	東京都23区	カレッジスクエア早稲田	316	0.1	301	368	100.0
	0-4-089	東京都23区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.4	1,033	1,340	100.0
	0-4-095	東京都23区	プロスペクト日本橋本町	808	0.4	768	1,170	100.0
	0-4-096	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.7	1,429	1,880	97.2
	0-4-097	東京都23区	六本木ライズハウス	912	0.4	876	1,180	97.6
	0-4-098	東京都23区	T Kフラッツ渋谷	4,770	2.1	4,513	6,340	99.6
	0-4-099	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.5	1,046	1,530	98.0
	0-4-100	東京都23区	プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.7	1,435	2,180	99.0
	0-4-101	東京都23区	プロスペクト東雲橋	3,040	1.3	2,812	4,190	98.8
	0-4-102	東京都23区	プロスペクト門前仲町	1,080	0.5	1,008	1,470	100.0
	0-4-103	東京都23区	プロスペクト荻窪	701	0.3	640	948	100.0
	0-4-104	東京都23区	エクセリア池袋WEST II	852	0.4	837	1,090	100.0
	0-4-105	東京都23区	プロスペクト大森海岸	1,480	0.7	1,428	2,080	97.9
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.5	942	1,320	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランス川崎	548	0.2	480	726	95.5
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.2	440	677	100.0
	0-4-120	東京都23区	ガーラプレイス新宿御苑	2,170	1.0	2,167	3,200	99.2
	0-4-121	東京都23区	ジョイスコート	3,010	1.3	3,001	4,120	100.0
	0-4-122	東京都23区	アクトフォルム浅草	1,216	0.5	1,173	1,950	97.7
	0-4-125	東京都23区	グランカーサ六本木	1,480	0.7	762	949	93.4
	0-4-126	東京都23区	グランカーサ南青山	3,750	1.7	2,306	2,220	100.0
	0-4-127	東京都23区	ストーリーア神宮前	3,160	1.4	3,194	2,640	100.0
	0-4-129	東京都23区	グランカーサ新宿御苑	2,525	1.1	2,543	3,640	100.0
	0-4-133	東京都23区	リエトコート四谷	1,716	0.8	1,756	2,310	98.6
	0-4-134	東京都23区	リエトコート元赤坂	1,095	0.5	1,119	1,530	97.4
	0-4-138	東京都23区	グランカーサ銀座イースト	2,000	0.9	2,106	2,370	100.0
	0-4-145	東京都23区	グランカーサ三ノ輪	850	0.4	880	942	96.5
	0-4-157	3大都市圏	グランカーサ浦安	886	0.4	961	921	59.6
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.2	408	606	97.9
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.3	595	545	97.9
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.1	269	311	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.3	526	645	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.5	936	1,330	98.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	313	433	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	314	447	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.2	414	704	98.4
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.3	506	589	100.0
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.3	535	648	100.0
0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.3	591	745	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.2	468	585	98.1
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.2	427	563	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.3	563	635	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.2	415	520	100.0
	0-5-147	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.8	1,947	2,350	96.6
	0-5-148	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.5	1,045	1,250	100.0
	0-5-149	3大都市圏	さくらHills名駅NORTH	750	0.3	769	931	100.0
	0-5-158	3大都市圏	グランカーサ千代田(注5)	959	0.4	1,005	961	98.6
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.3	607	694	98.4
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	324	351	96.5
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.2	353	409	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.3	622	843	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.5	967	960	100.0
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 wII	486	0.2	428	467	97.8
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 wI	690	0.3	590	671	98.5
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.0	1,965	2,320	99.5
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.2	442	515	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.4	685	906	98.5
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.4	734	1,030	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.3	593	785	98.4
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.2	510	587	100.0
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	341	507	100.0
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.1	249	330	96.6
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.3	634	910	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	309	431	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.1	252	307	100.0
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.3	518	727	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.6	1,179	1,740	98.6
	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	1.1	2,417	2,900	99.4
	0-6-136	3大都市圏	プレジォ都島	1,610	0.7	1,604	1,800	99.2
	0-6-139	3大都市圏	セレニテ新大阪式番館	3,510	1.6	3,590	3,790	98.9
	0-6-141	3大都市圏	グランカーサ梅田北	2,050	0.9	2,024	2,320	99.2
	0-6-142	3大都市圏	セレニテ本町グランデ	4,286	1.9	4,216	5,540	98.9
	0-6-143	3大都市圏	グランシス天満橋	4,050	1.8	4,044	4,720	100.0
	0-6-144	3大都市圏	デイグラン鶴見	1,030	0.5	1,043	1,180	100.0
	0-6-150	3大都市圏	ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.6	1,426	1,730	99.3
	0-6-152	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	1.0	2,219	2,460	99.3
	0-6-153	3大都市圏	セレニテ梅田EST	1,057	0.5	1,096	1,190	100.0
	0-6-154	3大都市圏	セレニテ夕陽丘EST	811	0.4	841	910	100.0
	0-6-155	3大都市圏	セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.5	1,201	1,220	87.0
0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.5	978	1,390	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.5	919	1,250	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.1	2,302	2,650	97.6
	0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.7	1,524	1,820	100.0
	0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	2.1	4,497	6,100	100.0
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.2	597	1,030	98.4
	F-1-069	政令指定都市等	グランカーサ裏参道	1,510	0.7	1,614	1,840	95.3
	F-1-070	政令指定都市等	グランカーサ北3条	1,265	0.6	1,331	1,540	100.0
	F-1-075	政令指定都市等	知事公館前タワーレジデンス	4,530	2.0	4,633	4,950	94.3
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.2	358	280	96.8
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.2	485	421	100.0
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	357	316	88.7
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	355	396	100.0
	F-2-042	政令指定都市等	リビングステージ南仙台	159	0.1	146	222	92.9
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.2	549	757	94.2
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	0.7	1,561	1,730	97.1
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.3	761	648	100.0
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.7	1,663	1,950	99.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.2	395	611	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.3	728	787	96.9
	F-4-011	東京都23区	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.3	629	730	100.0
	F-4-013	東京都23区	ドリームハイツ	358	0.2	383	466	100.0
	F-4-014	東京都23区	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.3	567	728	100.0
	F-4-015	東京都23区	王子ハイツ	347	0.2	349	481	100.0
	F-4-016	東京都23区	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	347	482	100.0
	F-4-017	東京都23区	willDo等々力	1,764	0.8	1,778	1,810	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.3	617	634	97.6
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.0	1,940	2,620	98.6
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	382	348	90.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.2	458	483	97.1
	F-4-028	3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.2	458	358	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.6	1,214	1,740	100.0
	F-4-031	東京都23区	MGA金町	484	0.2	488	440	96.6
	F-4-035	東京都23区	グリーンヒルズ芦花	662	0.3	699	756	100.0
	F-4-036	東京都23区	ロフティー平井	324	0.1	313	363	95.3
	F-4-038	東京都23区	コロネード春日	3,115	1.4	3,248	2,720	100.0
	F-4-039	東京都23区	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.6	1,270	1,590	100.0
	F-4-040	東京都23区	サンテラス代々木上原	1,180	0.5	1,214	1,590	100.0
	F-4-044	東京都23区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.4	777	1,250	97.2
	F-4-045	東京都23区	パークテラス恵比寿	2,060	0.9	2,024	3,130	100.0
	F-4-046	東京都23区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.7	1,576	2,230	100.0
F-4-047	東京都23区	プロスペクト・グラールサ広尾	3,560	1.6	3,256	4,810	98.5	
F-4-048	東京都23区	プロスペクト初台	518	0.2	495	700	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-4-049	東京都23区	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.5	1,071	1,420	100.0
	F-4-050	東京都23区	プロスペクト町屋	484	0.2	406	610	95.3
	F-4-051	東京都23区	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.2	2,485	3,560	100.0
	F-4-052	東京都23区	プロスペクト森下	1,260	0.6	1,154	1,710	97.6
	F-4-053	東京都23区	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.5	962	1,770	100.0
	F-4-054	東京都23区	BELNOS34	1,700	0.8	1,815	2,790	100.0
	F-4-055	東京都23区	S Kレジデンス	805	0.4	785	1,080	100.0
	F-4-056	東京都23区	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.4	957	1,390	97.3
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.3	734	1,030	98.0
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.7	1,346	2,380	97.9
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.3	705	1,000	100.0
	F-4-064	東京都23区	グラーナ上野	1,100	0.5	1,081	1,640	100.0
	F-4-065	3大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,550	2.5	5,202	7,110	98.8
	F-4-066	東京都23区	リエトコート浅草橋	1,615	0.7	1,621	2,230	100.0
	F-4-071	東京都23区	グランカーサ新小岩	1,510	0.7	1,570	1,630	100.0
	F-4-072	東京都23区	グランカーサ両国老番館	1,420	0.6	1,488	1,460	100.0
	F-4-073	東京都23区	グランカーサ両国貳番館	770	0.3	815	813	100.0
	F-4-076	3大都市圏	グランカーサ北浦和	2,490	1.1	2,611	2,590	13.3
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.3	552	804	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.3	636	850	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.3	543	669	100.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.5	1,151	1,610	96.8
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.4	952	1,500	100.0
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	1.7	3,625	5,300	100.0
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	0.9	1,960	2,750	92.6
	F-5-074	3大都市圏	さくらHills富士見	2,750	1.2	2,758	3,360	97.2
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.3	573	858	98.4
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.8	1,601	2,060	100.0
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.2	387	519	100.0
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.2	435	480	100.0
合計				226,378	100.0	216,604	272,304	98.0

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

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

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

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

(注5) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(ロ) 鑑定評価書の概要

(2019年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,270,000	1,120,000	1,280,000	5.0	1,270,000	5.1	5.2	1,133,714	1
0-1-032	willDo北24条	286,000	248,000	288,000	5.1	283,000	4.9	5.3	316,000	3
0-1-034	グランカーサ南13条	406,000	363,000	409,000	5.2	402,000	5.0	5.4	463,000	3
0-1-035	グランカーサ南9条	461,000	450,000	464,000	5.3	458,000	5.1	5.5	533,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	1,020,000	1,010,000	1,030,000	4.7	1,010,000	4.8	4.9	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	972,000	915,000	990,000	5.8	964,000	5.9	6.0	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	521,000	471,000	523,000	6.8	520,000	6.9	7.0	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	522,000	491,000	523,000	6.2	522,000	6.3	6.4	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,410,000	1,320,000	1,420,000	4.8	1,390,000	4.6	5.0	1,185,000	3
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,320,000	1,130,000	1,330,000	4.8	1,300,000	4.6	5.0	1,140,000	3
0-1-146	グランカーサ永山公園通	1,050,000	971,000	1,060,000	5.0	1,040,000	4.8	5.2	1,002,000	3
0-1-151	グランカーサ南11条	888,000	772,000	899,000	5.0	877,000	4.8	5.2	830,000	3
0-2-037	willDo西下台町	593,000	403,000	597,000	6.3	589,000	5.8	6.5	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	575,000	533,000	581,000	5.0	572,000	4.8	5.2	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	300,000	279,000	302,000	5.5	299,000	5.3	5.7	342,000	2
0-2-094	リビングステージ 東仙台	363,000	252,000	365,000	5.7	362,000	5.5	5.9	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,940,000	1,810,000	1,960,000	5.0	1,920,000	4.8	5.2	1,240,000	3
0-2-137	フオレスト・ヒル 仙台青葉	3,020,000	1,660,000	3,060,000	5.0	3,000,000	4.8	5.2	2,750,000	2
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	2,250,000	1,570,000	2,290,000	4.8	2,230,000	4.6	5.0	2,100,000	2
0-4-005	willDo越谷	575,000	531,000	585,000	4.8	571,000	4.9	5.0	499,333	1
0-4-008	willDo清澄	6,580,000	4,720,000	6,680,000	4.0	6,470,000	3.8	4.2	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	343,000	320,000	350,000	4.3	340,000	4.4	4.5	281,523	1
0-4-011	willDo横浜南	287,000	258,000	291,000	4.5	285,000	4.6	4.7	233,142	1
0-4-012	サイトピア	456,000	415,000	460,000	5.3	451,000	5.1	5.5	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	498,000	417,000	504,000	4.6	491,000	4.4	4.8	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	659,000	499,000	667,000	4.5	650,000	4.3	4.7	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	734,000	686,000	745,000	4.4	723,000	4.2	4.6	725,229	3
0-4-038	willDo新座	585,000	546,000	591,000	5.2	579,000	5.0	5.4	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	1,020,000	981,000	1,030,000	4.3	1,000,000	4.1	4.5	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	365,000	327,000	370,000	4.4	360,000	4.2	4.6	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	445,000	335,000	451,000	4.5	439,000	4.3	4.7	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	820,000	401,000	826,000	4.2	817,000	3.9	4.4	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	987,000	658,000	1,000,000	4.3	982,000	4.1	4.6	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	840,000	480,000	846,000	4.3	838,000	4.0	4.5	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	624,000	559,000	644,000	4.4	615,000	4.5	4.6	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	333,000	212,000	340,000	4.0	330,000	3.7	4.2	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,390,000	1,310,000	1,460,000	3.9	1,360,000	4.0	4.1	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	803,000	440,000	813,000	4.3	798,000	4.0	4.5	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	775,000	717,000	797,000	4.1	765,000	4.2	4.3	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	569,000	521,000	594,000	4.0	558,000	4.1	4.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	368,000	341,000	376,000	3.9	364,000	4.0	4.1	316,000	1
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,340,000	961,000	1,350,000	3.9	1,340,000	3.7	4.1	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	1,170,000	1,030,000	1,190,000	3.9	1,150,000	3.7	4.1	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,880,000	1,500,000	1,910,000	4.0	1,840,000	3.8	4.2	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	1,180,000	1,230,000	1,200,000	3.8	1,160,000	3.6	4.0	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,340,000	5,790,000	6,440,000	3.9	6,240,000	3.7	4.1	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,530,000	1,020,000	1,550,000	3.9	1,500,000	3.7	4.1	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	2,180,000	1,880,000	2,210,000	4.1	2,150,000	3.9	4.3	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,190,000	2,470,000	4,250,000	4.2	4,120,000	4.0	4.4	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,470,000	797,000	1,490,000	4.1	1,460,000	3.9	4.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	948,000	650,000	965,000	4.0	941,000	3.8	4.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,090,000	657,000	1,110,000	4.0	1,080,000	3.8	4.2	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,080,000	1,160,000	2,110,000	4.3	2,050,000	4.1	4.5	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,320,000	779,000	1,310,000	4.5	1,320,000	4.3	4.7	1,050,000	2
0-4-107	フレグランズ川崎	726,000	464,000	736,000	4.3	715,000	4.1	4.5	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	677,000	444,000	684,000	4.7	674,000	4.5	4.9	524,000	2
0-4-120	ガーラプレイス 新宿御苑	3,200,000	2,930,000	3,260,000	3.8	3,170,000	3.9	4.0	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	4,120,000	2,470,000	4,180,000	4.4	4,060,000	4.2	4.6	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,950,000	1,810,000	1,980,000	3.9	1,930,000	4.0	4.1	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	949,000	1,170,000	962,000	4.0	944,000	3.8	4.2	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	2,220,000	3,550,000	2,280,000	3.7	2,200,000	3.5	3.9	3,750,000	2
0-4-127	ストーリー神宮前	2,640,000	3,070,000	2,700,000	3.7	2,620,000	3.5	3.9	3,160,000	2
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,640,000	3,350,000	3,720,000	3.8	3,610,000	3.9	4.0	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	2,310,000	1,710,000	2,350,000	3.9	2,270,000	3.7	4.1	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,530,000	1,250,000	1,560,000	3.7	1,500,000	3.5	3.9	1,095,700	3
0-4-138	グランカーサ銀座 イースト	2,370,000	1,580,000	2,410,000	3.9	2,330,000	3.7	4.1	2,000,000	3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	942,000	790,000	955,000	4.0	928,000	3.8	4.2	850,000	3
0-4-157	グランカーサ浦安	921,000	1,020,000	945,000	4.1	911,000	3.9	4.3	886,041	2
0-5-013	willDo金山正木	606,000	500,000	614,000	4.6	598,000	4.4	4.8	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	545,000	543,000	552,000	4.6	538,000	4.4	4.8	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	311,000	233,000	314,000	4.8	307,000	4.6	5.0	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	645,000	464,000	651,000	4.8	642,000	4.6	5.0	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,330,000	1,220,000	1,350,000	4.5	1,320,000	4.6	4.7	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	433,000	248,000	439,000	4.9	431,000	4.7	5.1	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	447,000	267,000	454,000	4.9	444,000	4.7	5.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	704,000	635,000	714,000	4.7	699,000	4.8	4.9	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	589,000	497,000	595,000	4.9	582,000	4.7	5.1	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	648,000	441,000	636,000	5.3	653,000	5.3	5.5	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	745,000	636,000	754,000	4.7	736,000	4.5	4.9	703,000	3
0-5-081	willDo松原	585,000	478,000	591,000	4.9	578,000	4.7	5.1	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	563,000	439,000	567,000	5.9	559,000	5.7	6.1	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	635,000	580,000	643,000	4.5	626,000	4.3	4.7	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	520,000	387,000	526,000	4.9	514,000	4.7	5.1	494,115	3
0-5-147	さくらHills リバーサイドWEST	2,350,000	2,230,000	2,380,000	4.2	2,330,000	4.3	4.4	1,920,000	1
0-5-148	さくらHills リバーサイドEAST	1,250,000	1,180,000	1,280,000	4.2	1,240,000	4.3	4.4	1,030,000	1
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	931,000	915,000	947,000	4.2	924,000	4.3	4.4	750,000	1
0-5-158	グランカーサ千代田 (注4)	961,000	881,000	979,000	4.4	953,000	4.5	4.6	959,000	1
0-6-014	willDo市岡	694,000	508,000	702,000	4.7	686,000	4.5	4.9	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	351,000	311,000	356,000	4.5	346,000	4.3	4.7	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	409,000	351,000	413,000	4.6	407,000	4.7	4.8	413,857	1
0-6-046	willDo塚本	843,000	716,000	853,000	4.6	839,000	4.7	4.8	730,000	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-6-049	willDo谷町	960,000	798,000	973,000	4.4	947,000	4.2	4.6	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波 wII	467,000	439,000	473,000	4.8	465,000	4.9	5.0	486,000	1
0-6-051	willDo難波 wI	671,000	595,000	679,000	4.8	667,000	4.9	5.0	690,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,320,000	1,380,000	2,340,000	5.1	2,310,000	4.9	5.3	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	515,000	516,000	523,000	4.4	512,000	4.5	4.6	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	906,000	772,000	918,000	4.4	894,000	4.2	4.6	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	1,030,000	986,000	1,040,000	4.4	1,020,000	4.5	4.6	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	785,000	508,000	793,000	4.9	776,000	4.7	5.1	731,000	3
0-6-085	willDo九条	587,000	433,000	594,000	5.0	580,000	4.8	5.2	537,000	3
0-6-112	アプレスト桜川	507,000	355,000	513,000	4.7	501,000	4.5	4.9	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	330,000	241,000	333,000	4.7	326,000	4.5	4.9	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	910,000	1,020,000	924,000	4.3	904,000	4.4	4.5	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	431,000	326,000	435,000	5.2	426,000	5.0	5.4	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	307,000	254,000	310,000	4.6	305,000	4.4	4.8	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	727,000	603,000	733,000	4.6	724,000	4.4	4.8	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,740,000	1,720,000	1,770,000	4.4	1,720,000	4.5	4.6	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,900,000	2,280,000	2,930,000	4.6	2,860,000	4.4	4.8	2,550,000	3
0-6-136	プレジオ都島	1,800,000	1,410,000	1,820,000	4.5	1,780,000	4.3	4.7	1,610,000	3
0-6-139	セレニテ新大阪武番館	3,790,000	3,710,000	3,860,000	4.4	3,760,000	4.5	4.6	3,510,000	1
0-6-141	グランカーサ梅田北	2,320,000	2,410,000	2,360,000	4.3	2,300,000	4.4	4.5	2,050,000	1
0-6-142	セレニテ本町グランデ	5,540,000	4,800,000	5,620,000	4.2	5,460,000	4.0	4.4	4,286,000	3
0-6-143	グランシス天満橋	4,720,000	3,320,000	4,780,000	4.4	4,650,000	4.2	4.6	4,050,000	3
0-6-144	デイグラン鶴見	1,180,000	923,000	1,190,000	4.8	1,160,000	4.6	5.0	1,030,000	3
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	1,730,000	1,730,000	1,760,000	4.4	1,720,000	4.5	4.6	1,400,000	1
0-6-152	HS梅田EAST	2,460,000	2,080,000	2,490,000	4.2	2,420,000	4.0	4.4	2,151,000	3
0-6-153	セレニテ梅田EST	1,190,000	845,000	1,200,000	4.2	1,170,000	4.0	4.4	1,057,000	3
0-6-154	セレニテ陽丘EST	910,000	780,000	922,000	4.3	897,000	4.1	4.5	811,500	3
0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,220,000	1,470,000	1,230,000	4.2	1,210,000	4.3	4.4	1,148,753	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,390,000	1,260,000	1,410,000	5.0	1,380,000	5.1	5.2	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,250,000	1,120,000	1,280,000	5.0	1,240,000	5.1	5.2	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,650,000	2,770,000	2,680,000	4.5	2,610,000	4.3	4.7	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,820,000	1,400,000	1,840,000	4.6	1,790,000	4.4	4.8	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	6,100,000	5,270,000	6,180,000	4.5	6,020,000	4.3	4.7	4,698,000	3
	ワンルームタイプ小計	167,394,000	140,158,000	169,811,000	-	165,463,000	-	-	142,585,752	-
F-1-041	パレドール円山	1,030,000	1,170,000	1,040,000	5.0	1,030,000	5.1	5.2	559,000	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	1,840,000	1,830,000	1,870,000	4.6	1,830,000	4.7	4.8	1,510,000	1
F-1-070	グランカーサ北3条	1,540,000	1,300,000	1,560,000	4.7	1,520,000	4.5	4.9	1,265,880	3
F-1-075	知事公館前 タワーレジデンス	4,950,000	4,120,000	5,020,000	4.6	4,880,000	4.4	4.8	4,530,000	3
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	280,000	255,000	281,000	5.7	279,000	5.5	5.9	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	421,000	276,000	422,000	5.6	421,000	5.4	5.8	550,523	2
F-2-003	ダイアバレス泉崎	316,000	305,000	318,000	5.6	315,000	5.4	5.8	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	396,000	344,000	400,000	5.0	392,000	4.8	5.2	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台	222,000	247,000	223,000	5.7	222,000	5.5	5.9	159,500	2
F-2-043	高砂関武番館	757,000	643,000	772,000	5.1	742,000	5.0	5.4	558,000	3
F-4-006	入間駅前ビル	1,730,000	1,560,000	1,740,000	5.2	1,730,000	5.3	5.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	648,000	586,000	676,000	5.4	636,000	5.5	5.6	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,950,000	1,980,000	1,980,000	4.9	1,940,000	5.0	5.1	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	611,000	549,000	619,000	4.5	607,000	4.6	4.7	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	787,000	672,000	795,000	5.0	778,000	4.8	5.2	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	730,000	658,000	737,000	4.7	727,000	4.8	4.9	636,333	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-4-013	ドリームハイツ	466,000	455,000	468,000	4.5	465,000	4.6	4.7	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	728,000	726,000	743,000	4.4	722,000	4.5	4.6	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	481,000	469,000	484,000	4.2	479,000	4.3	4.4	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	482,000	444,000	486,000	4.6	480,000	4.7	4.8	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,810,000	1,330,000	1,830,000	4.3	1,780,000	4.1	4.5	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	634,000	578,000	640,000	5.0	631,000	5.1	5.2	609,904	1
F-4-019	リーバスト西千葉	2,620,000	2,370,000	2,640,000	4.9	2,610,000	5.0	5.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	348,000	327,000	351,000	5.4	344,000	5.2	5.6	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	483,000	428,000	486,000	5.2	481,000	5.3	5.4	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	358,000	341,000	361,000	5.4	355,000	5.2	5.6	477,587	3
F-4-029	リーバスト東中山	1,740,000	1,590,000	1,760,000	4.9	1,730,000	5.0	5.1	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	440,000	424,000	446,000	4.4	434,000	4.2	4.6	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	756,000	696,000	767,000	4.1	751,000	4.2	4.3	662,000	1
F-4-036	ロフティ平井	363,000	357,000	366,000	4.7	361,000	4.8	4.9	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,720,000	2,610,000	2,750,000	4.1	2,700,000	3.9	4.3	3,115,277	2
F-4-039	THEパームス代々木 上原コスモテラス	1,590,000	1,290,000	1,620,000	3.9	1,580,000	3.7	4.1	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,590,000	1,280,000	1,610,000	3.9	1,580,000	3.7	4.1	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	1,250,000	1,160,000	1,280,000	3.8	1,240,000	3.9	4.0	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	3,130,000	3,450,000	3,200,000	3.7	3,100,000	3.8	3.9	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,230,000	1,970,000	2,270,000	3.8	2,190,000	3.6	4.0	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・ グラササ広尾	4,810,000	3,870,000	4,900,000	3.7	4,720,000	3.5	3.9	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	700,000	550,000	711,000	4.0	695,000	3.8	4.2	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	1,420,000	827,000	1,440,000	4.2	1,390,000	4.0	4.4	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	610,000	506,000	619,000	4.3	601,000	4.1	4.5	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3,560,000	3,020,000	3,610,000	4.1	3,500,000	3.9	4.3	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,710,000	1,070,000	1,740,000	4.1	1,700,000	3.9	4.3	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,770,000	1,600,000	1,800,000	4.0	1,750,000	4.1	4.2	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	2,790,000	2,620,000	2,830,000	4.3	2,770,000	4.4	4.5	1,700,000	1
F-4-055	S Kレジデンス	1,080,000	1,040,000	1,090,000	4.5	1,060,000	4.3	4.7	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	1,390,000	1,310,000	1,410,000	4.7	1,370,000	4.5	4.9	1,012,000	3
F-4-057	デイト橋本	1,030,000	632,000	1,040,000	5.1	1,030,000	4.9	5.3	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	2,380,000	2,210,000	2,420,000	4.1	2,360,000	4.2	4.3	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	1,000,000	1,010,000	1,010,000	4.6	1,000,000	4.7	4.8	717,000	1
F-4-064	グラナ上野	1,640,000	1,230,000	1,660,000	4.0	1,610,000	3.8	4.2	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	7,110,000	5,620,000	7,190,000	4.6	7,020,000	4.4	4.8	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	2,230,000	1,530,000	2,260,000	4.0	2,190,000	3.8	4.2	1,615,800	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	1,630,000	826,000	1,660,000	4.1	1,620,000	3.9	4.3	1,510,000	2
F-4-072	グランカーサ両国 老番館	1,460,000	1,090,000	1,480,000	4.1	1,450,000	3.9	4.3	1,420,000	2
F-4-073	グランカーサ両国 式番館	813,000	590,000	825,000	4.1	808,000	3.9	4.3	770,000	2
F-4-076	グランカーサ北浦和	2,590,000	3,340,000	2,630,000	4.1	2,570,000	3.8	4.3	2,490,000	2
F-5-023	willDo伝馬町	804,000	641,000	813,000	4.8	795,000	4.6	5.0	627,785	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	850,000	790,000	863,000	4.5	845,000	4.6	4.7	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	669,000	606,000	677,000	4.5	666,000	4.6	4.7	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,610,000	1,490,000	1,630,000	4.8	1,600,000	4.9	5.0	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,500,000	1,370,000	1,510,000	4.9	1,490,000	5.0	5.1	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	5,300,000	5,430,000	5,400,000	4.2	5,260,000	4.3	4.4	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,750,000	2,400,000	2,800,000	4.3	2,730,000	4.4	4.5	2,050,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-5-074	さくらHills富士見	3,360,000	3,030,000	3,430,000	4.3	3,330,000	4.4	4.5	2,750,000	1
F-6-026	willDo西明石	858,000	656,000	864,000	5.3	852,000	5.1	5.5	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	2,060,000	1,950,000	2,090,000	4.5	2,050,000	4.6	4.7	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	519,000	421,000	525,000	4.8	513,000	4.6	5.0	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	480,000	423,000	486,000	5.1	477,000	4.9	5.3	470,000	2
ファミリータイプ小計		104,910,000	92,488,000	106,424,000	-	103,884,000	-	-	83,792,443	-
物件合計		272,304,000	232,646,000	276,235,000	-	269,347,000	-	-	226,378,196	-

フォワード・コミットメント(注5)に係る取得予定資産

物件番号	物件名称	評価額 (千円) (注6)	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 (%)		
0-4-156	グランカーサ本駒込 (注7)	1,540,000	1,750,000	1,570,000	3.8	1,510,000	3.5	3.9	1,500,000	3
F-4-077	(仮称)千石4丁目PJ (注8)	1,510,000	1,370,000	1,540,000	3.8	1,500,000	3.9	4.0	1,480,000	1

(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。

(注4) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(注5) 先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(注6) 不動産鑑定評価額の時点は、0-4-156「グランカーサ本駒込」は2019年9月30日時点、F-4-077「(仮称)千石4丁目PJ」は2019年9月1日時点です。

(注7) 本投資法人は、2019年5月31日付で0-4-156「グランカーサ本駒込」を取得する不動産売買契約を締結しています。なお、取得日は2019年10月29日です。

(注8) 本投資法人は、2019年9月20日付でF-4-077「(仮称)千石4丁目PJ」を取得する不動産売買契約を締結しています。なお、取得日は2020年4月10日又は売主と別途合意する日を予定しています。

(ハ) 個別不動産の収益状況

個別不動産の収益状況は以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が取得済資産を取得した時点以降の期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。 ・金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。 ・「賃貸料収入」には、賃料収入(住宅、商業テナント、駐車場)及び共益費が含まれます。 ・「その他収入」には、礼金、水道料金(賃貸専有部分)、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。 ・「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費(賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。)を記載しています。 ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち、各計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。 ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないため、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。 ・区分所有物件については、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれていません。 ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。 ・「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。 ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。

物件番号	0-1-001		0-1-032		0-1-034		0-1-035	
物件名	サテラ北34条		willDo北24条		グランカーサ南13条		グランカーサ南9条	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	49,467	49,968	11,925	12,278	16,613	16,107	19,600	19,217
賃貸料収入	48,282	49,467	11,447	11,838	16,180	15,783	19,093	18,737
その他収入	1,184	501	478	440	432	323	507	480
(B) 賃貸事業費用	15,093	13,062	4,686	2,531	5,151	4,116	6,241	5,230
物件管理等委託費	3,921	4,050	791	830	982	897	1,139	1,134
公租公課	4,157	4,177	1,035	1,037	1,584	1,588	1,970	1,973
水道光熱費	715	688	356	180	698	235	915	369
修繕費	3,977	2,687	1,574	172	972	870	1,250	942
保険料	123	115	28	26	38	36	47	45
営業広告費等	1,192	714	497	133	443	286	441	543
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,005	627	402	152	430	200	476	223
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,373	36,906	7,238	9,746	11,462	11,991	13,358	13,987
(D) 減価償却費	9,952	10,040	3,574	3,584	5,610	5,614	6,950	6,970
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	24,420	26,865	3,664	6,161	5,851	6,377	6,408	7,017
(F) 資本的支出	4,172	1,560	1,055	-	480	-	317	106
(G) NCF=(C)-(F)	30,201	35,345	6,183	9,746	10,981	11,991	13,041	13,880
期末稼働率	99.5%	98.4%	100.0%	97.2%	100.0%	95.8%	100.0%	94.5%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-1-090		0-1-091		0-1-092		0-1-093	
物件名	スカイヒルズN15		スカイヒルズ栄町		ドリーミー千歳		スカイヒルズ高台I	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	45,773	42,098	38,718	38,964	25,653	25,653	30,356	28,783
賃貸料収入	40,330	39,916	38,658	38,658	25,353	25,353	27,148	27,448
その他収入	5,443	2,182	60	306	300	300	3,208	1,335
(B) 賃貸事業費用	21,178	14,770	5,463	6,327	4,361	3,331	9,513	6,581
物件管理等委託費	3,082	2,981	500	500	500	500	2,224	2,224
公租公課	3,611	3,641	4,191	4,196	2,164	2,167	2,817	2,813
水道光熱費	4,675	2,669	-	-	-	-	689	614
修繕費	7,882	3,447	621	1,417	1,600	511	3,527	703
保険料	112	104	133	124	72	67	106	98
営業広告費等	1,362	1,129	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	452	797	17	88	24	85	148	125
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,595	27,328	33,254	32,636	21,291	22,321	20,842	22,202
(D) 減価償却費	6,387	6,739	6,403	6,398	3,468	3,606	4,052	4,141
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,208	20,588	26,850	26,238	17,822	18,714	16,790	18,060
(F) 資本的支出	4,871	3,687	1,452	1,323	1,158	5,004	3,297	410
(G) NCF = (C) - (F)	19,724	23,640	31,801	31,313	20,132	17,316	17,545	21,791
期末稼働率	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-1-128		0-1-132		0-1-146		0-1-151	
物件名	アルファタワー 札幌南4条		クレジデンス 札幌・南4条		グランカーサ 永山公園通		グランカーサ南11条	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	48,072	49,840	44,734	44,909	39,807	39,578	30,145	29,724
賃貸料収入	46,171	48,739	43,605	43,385	38,744	38,652	28,169	28,536
その他収入	1,900	1,100	1,128	1,524	1,062	926	1,975	1,188
(B) 賃貸事業費用	15,245	11,525	10,385	10,289	11,673	11,394	9,099	7,989
物件管理等委託費	2,360	2,461	2,056	2,042	2,666	2,680	1,483	1,382
公租公課	4,586	4,584	3,676	3,666	3,656	3,669	2,264	2,272
水道光熱費	1,980	1,409	1,185	821	1,366	499	1,103	378
修繕費	4,045	1,728	2,042	2,086	2,309	3,033	2,381	2,273
保険料	134	125	96	91	111	103	85	79
営業広告費等	1,426	656	898	970	993	854	836	753
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	712	560	429	611	569	553	943	850
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,826	38,314	34,348	34,619	28,133	28,183	21,045	21,734
(D) 減価償却費	14,351	14,450	14,347	14,437	13,237	13,878	8,489	8,500
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,475	23,864	20,000	20,182	14,896	14,305	12,556	13,234
(F) 資本的支出	3,648	1,837	1,986	805	2,495	152,658	1,322	1,095
(G) NCF = (C) - (F)	29,177	36,477	32,362	33,814	25,637	△124,475	19,723	20,639
期末稼働率	97.9%	98.7%	100.0%	100.0%	97.7%	95.8%	100.0%	96.4%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-2-037		0-2-054		0-2-065		0-2-094	
物件名	willDo西下台町		willDo上杉3丁目		グランメゾン七福		リビングステージ東仙台	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	23,374	23,401	21,378	21,781	14,161	13,853	17,901	17,456
賃貸料収入	22,696	22,696	21,336	20,799	13,223	12,987	16,343	16,050
その他収入	677	704	42	982	937	865	1,558	1,406
(B) 賃貸事業費用	3,230	3,084	4,159	5,904	3,930	3,872	5,102	4,885
物件管理等委託費	391	391	1,175	1,097	840	763	926	833
公租公課	1,820	1,807	1,655	1,659	925	1,261	1,080	1,078
水道光熱費	553	463	336	288	674	658	888	843
修繕費	82	82	776	1,418	1,022	432	1,254	1,046
保険料	53	50	38	36	27	26	42	38
営業広告費等	-	-	-	736	230	144	279	141
信託報酬	-	-	-	-	-	-	500	500
その他賃貸事業費用	330	289	177	668	209	586	130	403
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,143	20,316	17,218	15,877	10,230	9,980	12,799	12,570
(D) 減価償却費	6,332	6,352	6,258	6,260	2,868	2,883	2,374	2,353
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,811	13,964	10,960	9,616	7,361	7,097	10,425	10,216
(F) 資本的支出	1,512	7,145	154	-	604	170	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	18,631	13,170	17,063	15,877	9,625	9,810	12,799	12,570
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	96.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-2-123		0-2-137		0-2-140		0-3-079	
物件名	ウエストパーク支倉		フォレスト・ヒル 仙台青葉		グランカーサ 仙台五橋		willDo礎町	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	70,926	66,263	99,657	90,045	66,717	66,617	20,272	2,872
賃貸料収入	67,998	64,123	96,121	88,744	64,080	64,039	19,802	2,700
その他収入	2,927	2,139	3,536	1,300	2,637	2,578	469	171
(B) 賃貸事業費用	16,545	17,531	33,926	21,019	19,096	15,450	5,461	1,010
物件管理等委託費	3,038	2,607	3,724	4,136	2,564	2,569	917	119
公租公課	4,358	4,371	6,135	6,108	4,504	4,517	1,916	254
水道光熱費	580	553	1,130	1,052	731	707	228	84
修繕費	3,656	3,386	15,393	3,366	7,803	3,234	1,440	379
保険料	137	127	185	174	143	132	50	7
営業広告費等	1,733	2,482	2,714	4,261	2,375	2,727	305	86
信託報酬	-	-	250	250	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	3,040	4,003	4,391	1,669	723	1,311	603	77
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,380	48,731	65,731	69,025	47,620	51,166	14,811	1,861
(D) 減価償却費	11,638	11,690	31,286	31,378	21,800	22,208	5,772	963
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,741	37,041	34,445	37,647	25,820	28,958	9,039	898
(F) 資本的支出	1,024	531	734	8,640	999	67,319	6,985	-
(G) NCF = (C) - (F)	53,356	48,200	64,996	60,385	46,621	△16,152	7,826	1,861
期末稼働率	100.0%	100.0%	92.1%	100.0%	99.5%	94.4%	100.0%	-
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	25

物件番号	0-3-080		0-4-005		0-4-006		0-4-007	
物件名	willDo笹口		willDo越谷		ジョイフル狭山		ルミエール八王子	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	12,113	1,540	19,279	19,105	14,734	2,684	19,656	2,784
賃貸料収入	11,410	1,513	17,326	18,257	8,779	1,163	16,499	2,141
その他収入	703	27	1,953	847	5,955	1,520	3,157	642
(B) 賃貸事業費用	4,152	469	5,166	4,128	4,382	555	8,459	2,167
物件管理等委託費	691	92	1,218	1,240	832	109	1,436	196
公租公課	1,029	136	974	974	575	76	1,294	172
水道光熱費	187	65	449	426	289	138	2,130	711
修繕費	1,262	-	1,401	796	2,055	181	2,835	886
保険料	28	4	42	39	26	4	61	9
営業広告費等	319	82	794	437	315	-	606	180
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	633	88	285	213	287	45	94	9
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,961	1,071	14,112	14,977	10,352	2,128	11,197	616
(D) 減価償却費	3,289	550	4,404	4,436	1,931	321	4,385	723
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,672	520	9,708	10,541	8,420	1,807	6,811	△106
(F) 資本的支出	4,043	-	764	-	4,683	368	537	328
(G) NCF = (C) - (F)	3,917	1,071	13,348	14,977	5,668	1,760	10,659	288
期末稼働率	96.4%	-	98.3%	97.9%	96.2%	-	97.4%	-
運用日数	182	25	182	183	182	25	182	25

物件番号	0-4-008		0-4-009		0-4-010		0-4-011	
物件名	willDo清澄		ターキーズ田園調布第2		willDo本千葉		willDo横浜南	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	170,920	173,100	10,017	10,266	19,087	2,705	9,794	9,757
賃貸料収入	162,552	162,656	9,257	9,281	16,810	2,421	9,272	9,248
その他収入	8,368	10,444	759	984	2,277	283	522	509
(B) 賃貸事業費用	25,883	27,206	2,779	2,319	6,421	913	2,465	2,268
物件管理等委託費	4,494	4,775	835	845	1,825	261	771	764
公租公課	8,501	8,498	401	401	1,648	219	639	637
水道光熱費	1,346	1,626	105	99	889	398	144	165
修繕費	5,260	5,441	890	523	1,218	-	464	292
保険料	295	272	17	15	80	10	21	20
営業広告費等	5,472	6,130	529	400	739	20	253	190
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	513	461	-	34	19	2	171	199
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	145,037	145,893	7,238	7,946	12,666	1,791	7,328	7,488
(D) 減価償却費	32,247	32,326	1,372	1,378	3,973	664	2,274	2,279
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	112,790	113,567	5,865	6,567	8,692	1,127	5,054	5,209
(F) 資本的支出	1,188	2,693	417	-	160	1,026	102	365
(G) NCF = (C) - (F)	143,849	143,200	6,820	7,946	12,505	765	7,226	7,123
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	25	182	183

物件番号	0-4-012		0-4-024		0-4-025		0-4-031	
物件名	サイトピア		VISTAシュプリーム		ジョイ尾山台		willDo大塚	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	21,519	22,224	15,523	15,994	21,244	21,085	22,454	22,230
賃貸料収入	19,692	19,913	14,905	14,346	19,901	20,317	21,056	21,047
その他収入	1,827	2,310	617	1,647	1,342	768	1,398	1,183
(B) 賃貸事業費用	8,879	5,926	3,189	4,617	5,200	4,522	3,919	4,063
物件管理等委託費	1,589	1,627	972	1,029	1,307	1,398	1,442	1,438
公租公課	1,148	1,150	829	825	985	1,006	1,135	1,147
水道光熱費	416	448	141	137	271	256	371	348
修繕費	4,581	1,253	686	1,480	1,990	785	538	357
保険料	49	45	28	25	33	31	35	32
営業広告費等	721	962	406	978	491	382	300	526
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	372	438	126	139	120	662	95	212
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,640	16,297	12,333	11,377	16,044	16,562	18,534	18,166
(D) 減価償却費	4,677	4,715	4,347	4,361	2,377	2,405	2,599	2,399
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,962	11,582	7,986	7,016	13,666	14,157	15,935	15,767
(F) 資本的支出	1,212	810	316	200	3,969	1,045	2,173	1,032
(G) NCF = (C) - (F)	11,427	15,487	12,017	11,176	12,074	15,517	16,361	17,134
期末稼働率	99.0%	97.2%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-038		0-4-039		0-4-055		0-4-062	
物件名	willDo新座		東信松涛マンション		ハーモニー上北沢		willDo南浦和	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	21,881	21,610	27,179	27,132	11,252	11,873	13,295	14,791
賃貸料収入	20,100	19,749	25,886	26,110	10,241	11,421	13,057	13,354
その他収入	1,781	1,861	1,293	1,021	1,010	452	237	1,436
(B) 賃貸事業費用	6,230	5,594	4,521	4,590	3,299	2,071	2,995	3,221
物件管理等委託費	1,434	1,355	1,506	1,440	831	929	1,142	1,169
公租公課	1,203	1,208	1,121	1,135	508	508	723	722
水道光熱費	398	363	218	205	155	150	164	121
修繕費	1,468	1,154	608	1,173	1,087	320	547	798
保険料	45	43	32	30	20	18	20	19
営業広告費等	1,066	930	840	498	695	125	379	372
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	613	538	193	107	-	18	18	18
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,651	16,016	22,657	22,542	7,953	9,802	10,300	11,570
(D) 減価償却費	6,163	6,495	1,729	1,743	1,473	1,478	3,123	3,129
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,487	9,520	20,928	20,798	6,479	8,323	7,176	8,440
(F) 資本的支出	43,655	200	264	4,186	118	100	200	104
(G) NCF = (C) - (F)	△28,004	15,815	22,393	18,355	7,834	9,702	10,099	11,465
期末稼働率	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-069		0-4-070		0-4-071		0-4-072	
物件名	カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア 東武練馬		カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア 東久留米	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	20,473	20,310	26,047	26,048	21,185	21,699	15,573	15,573
賃貸料収入	20,310	20,310	26,010	26,010	21,156	21,156	15,573	15,573
その他収入	163	-	37	38	29	543	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,226	2,272	2,411	2,519	2,938	3,106	1,401	1,316
物件管理等委託費	594	594	761	761	1,238	1,238	262	262
公租公課	1,224	1,219	1,602	1,605	1,392	1,385	1,026	1,021
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	370	-	-	108	160	-	-	-
保険料	38	35	48	45	40	37	33	32
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	423	-	-	107	445	78	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,246	18,037	23,635	23,529	18,246	18,592	14,172	14,257
(D) 減価償却費	6,313	6,326	6,362	6,400	6,304	6,414	5,989	6,016
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,933	11,710	17,273	17,128	11,941	12,178	8,182	8,241
(F) 資本的支出	192	-	550	-	827	1,814	475	-
(G) NCF=(C)-(F)	18,054	18,037	23,085	23,529	17,419	16,778	13,697	14,257
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-073		0-4-074		0-4-075		0-4-076	
物件名	カレッジスクエア 早稲田Ⅱ		カレッジスクエア茗荷谷		カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	6,841	7,254	29,160	29,443	20,033	20,034	19,054	19,053
賃貸料収入	6,262	6,262	29,131	29,131	20,023	20,023	18,426	18,426
その他収入	579	991	28	311	9	11	627	627
(B) 賃貸事業費用	1,074	711	2,923	3,431	1,870	2,063	2,535	2,156
物件管理等委託費	81	81	396	396	315	315	977	977
公租公課	409	409	1,343	1,341	1,430	1,421	1,154	1,148
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	205	100	210	350	-	290	265	-
保険料	13	12	46	43	39	37	32	29
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	365	108	926	1,300	86	-	107	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	5,766	6,542	26,237	26,011	18,162	17,970	16,518	16,897
(D) 減価償却費	1,915	1,959	8,215	8,443	6,261	6,329	5,522	5,526
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,851	4,582	18,021	17,568	11,900	11,641	10,996	11,371
(F) 資本的支出	2,436	-	60,706	232	-	33,561	-	610
(G) NCF=(C)-(F)	3,330	6,542	△34,469	25,779	18,162	△15,590	16,518	16,287
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-077		0-4-078		0-4-089		0-4-095	
物件名	カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田		レキシントン・スクエア 新宿御苑		プロスペクト日本橋本町	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	13,060	13,074	8,399	8,379	38,135	38,391	32,409	32,117
賃貸料収入	13,026	13,026	8,379	8,379	35,786	36,137	30,890	31,122
その他収入	34	48	20	-	2,348	2,254	1,518	995
(B) 賃貸事業費用	1,537	1,529	1,087	11,877	7,663	7,431	5,570	4,916
物件管理等委託費	722	722	110	110	2,308	2,316	1,801	1,789
公租公課	790	784	388	389	1,869	1,887	1,665	1,682
水道光熱費	-	-	-	-	369	368	346	394
修繕費	-	-	155	11,230	1,145	1,066	616	268
保険料	25	23	12	12	56	51	52	48
営業広告費等	-	-	-	-	1,650	1,518	858	425
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	420	135	264	221	230	308
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,522	11,545	7,312	△3,498	30,471	30,959	26,838	27,200
(D) 減価償却費	4,391	4,513	1,765	1,765	5,226	5,251	4,637	4,652
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,130	7,031	5,546	△5,264	25,245	25,708	22,200	22,548
(F) 資本的支出	540	30,942	-	-	330	466	109	266
(G) NCF=(C)-(F)	10,982	△19,396	7,312	△3,498	30,141	30,493	26,729	26,934
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-096		0-4-097		0-4-098		0-4-099	
物件名	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂		六本木ライズハウス		TKフラッツ渋谷		メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	48,895	49,050	30,778	30,546	181,495	182,684	37,910	38,584
賃貸料収入	45,793	45,934	30,074	29,331	170,653	171,673	34,668	34,913
その他収入	3,102	3,116	703	1,214	10,842	11,011	3,242	3,670
(B) 賃貸事業費用	8,860	8,284	5,677	6,149	40,556	38,063	7,613	6,832
物件管理等委託費	2,684	2,518	1,823	1,778	11,134	10,881	1,578	1,547
公租公課	1,962	1,990	1,958	1,992	10,721	10,905	1,449	1,459
水道光熱費	373	372	247	284	5,862	6,298	392	396
修繕費	1,631	1,770	776	576	5,230	3,942	2,360	1,475
保険料	59	54	51	47	299	276	53	48
営業広告費等	1,720	1,246	630	991	6,436	4,814	1,624	1,802
信託報酬	-	-	-	-	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	429	330	190	479	620	695	156	102
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	40,035	40,766	25,100	24,396	140,939	144,621	30,296	31,751
(D) 減価償却費	5,326	5,298	3,893	3,933	24,429	24,691	5,081	5,175
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	34,708	35,467	21,207	20,463	116,510	119,929	25,215	26,576
(F) 資本的支出	1,574	821	415	1,017	7,286	2,954	47,632	506
(G) NCF=(C)-(F)	38,461	39,944	24,685	23,379	133,652	141,666	△17,335	31,245
期末稼働率	100.0%	97.2%	100.0%	97.6%	99.3%	99.6%	96.0%	98.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-100		0-4-101		0-4-102		0-4-103	
物件名	プロスペクトKALON 三ノ輪		プロスペクト東雲橋		プロスペクト門前仲町		プロスペクト荻窪	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	62,126	62,659	114,531	113,942	41,409	41,032	25,316	26,177
賃貸料収入	59,675	58,824	109,422	107,917	38,534	38,327	23,442	23,309
その他収入	2,451	3,834	5,109	6,025	2,874	2,705	1,874	2,867
(B) 賃貸事業費用	12,866	12,995	18,229	20,744	24,782	8,312	20,587	6,223
物件管理等委託費	4,158	3,716	4,710	4,126	2,260	2,201	1,599	1,525
公租公課	3,443	3,454	5,535	5,535	1,851	1,859	1,375	1,386
水道光熱費	687	713	828	994	306	347	560	526
修繕費	1,970	2,507	2,423	4,270	18,224	1,790	15,691	1,246
保険料	120	110	172	160	54	50	38	35
営業広告費等	1,572	1,519	3,593	4,651	1,762	1,810	688	1,177
信託報酬	-	-	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	914	973	714	755	322	253	633	326
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	49,260	49,663	96,302	93,198	16,626	32,720	4,729	19,954
(D) 減価償却費	12,565	12,608	20,500	20,644	5,000	5,018	4,374	4,427
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	36,694	37,055	75,801	72,554	11,626	27,701	354	15,526
(F) 資本的支出	668	1,711	990	2,436	213	670	447	782
(G) NCF=(C)-(F)	48,592	47,951	95,311	90,762	16,412	32,049	4,281	19,171
期末稼働率	98.4%	99.0%	99.5%	98.8%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-104		0-4-105		0-4-106		0-4-107	
物件名	エクセリア池袋WEST II		プロスペクト大森海岸		プロスペクト武蔵新城		フレグランス川崎	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	31,470	32,050	57,183	59,428	41,927	41,921	21,301	21,730
賃貸料収入	29,831	30,244	53,814	54,788	41,875	41,863	20,518	20,326
その他収入	1,638	1,806	3,368	4,640	52	58	783	1,403
(B) 賃貸事業費用	6,709	5,888	10,438	11,013	5,747	5,433	3,685	4,303
物件管理等委託費	2,163	2,348	2,632	2,665	2,288	2,287	1,166	1,061
公租公課	1,304	1,312	2,504	2,522	2,286	2,281	1,103	1,091
水道光熱費	515	450	717	541	352	390	188	189
修繕費	1,497	727	2,455	2,705	743	258	533	928
保険料	51	47	86	80	58	54	42	38
営業広告費等	1,083	895	1,718	2,130	-	22	535	712
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	93	106	323	368	19	139	115	281
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,760	26,162	46,744	48,414	36,180	36,488	17,616	17,427
(D) 減価償却費	4,726	4,765	7,956	8,114	7,693	7,744	4,697	4,702
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,033	21,396	38,787	40,300	28,486	28,744	12,919	12,725
(F) 資本的支出	1,002	1,229	48,907	2,514	-	9,557	660	102
(G) NCF=(C)-(F)	23,757	24,932	△2,163	45,900	36,180	26,931	16,955	17,324
期末稼働率	100.0%	100.0%	99.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-108		0-4-120		0-4-121		0-4-122	
物件名	プロスペクト中央林間		ガーラプレイス新宿御苑		ジョイスコート		アクトフォルム浅草	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	22,566	23,391	78,221	79,977	121,774	122,336	48,846	47,901
賃貸料収入	21,391	21,785	75,631	75,737	114,098	114,880	45,517	45,496
その他収入	1,175	1,605	2,589	4,239	7,676	7,455	3,328	2,404
(B) 賃貸事業費用	6,312	5,064	12,343	14,221	21,441	22,453	8,395	7,682
物件管理等委託費	1,234	1,402	4,243	4,375	4,387	4,435	1,770	1,614
公租公課	1,142	1,141	3,596	3,575	6,119	6,142	2,007	2,021
水道光熱費	324	297	523	595	805	775	338	346
修繕費	2,757	1,222	1,182	1,664	4,853	6,272	2,101	2,116
保険料	40	37	113	105	204	188	67	62
営業広告費等	677	823	1,685	2,870	4,317	4,337	1,963	1,285
信託報酬	-	-	550	550	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	136	141	448	485	754	300	146	235
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,254	18,326	65,877	65,755	100,333	99,882	40,451	40,219
(D) 減価償却費	5,054	5,062	13,560	13,679	23,894	23,948	7,852	7,953
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,199	13,264	52,317	52,076	76,439	75,934	32,599	32,265
(F) 資本的支出	112	200	847	1,237	135,483	1,759	2,061	3,126
(G) NCF = (C) - (F)	16,142	18,125	65,030	64,518	△35,150	98,123	38,389	37,092
期末稼働率	97.9%	100.0%	100.0%	99.2%	98.3%	100.0%	100.0%	97.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-125		0-4-126		0-4-127		0-4-129	
物件名	グランカーサ六本木		グランカーサ南青山		ストーリーア神宮前		グランカーサ新宿御苑	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	28,867	29,877	59,852	59,852	64,772	64,346	86,558	88,104
賃貸料収入	26,433	28,270	56,264	56,719	60,611	60,318	81,595	83,748
その他収入	2,434	1,607	3,587	3,132	4,160	4,027	4,963	4,355
(B) 賃貸事業費用	10,368	8,401	15,793	16,071	12,352	10,753	13,739	11,371
物件管理等委託費	2,016	2,134	4,617	4,606	3,579	3,378	3,006	3,015
公租公課	2,699	2,710	5,323	5,558	3,289	3,363	4,497	4,544
水道光熱費	850	802	2,060	2,131	873	808	1,021	1,060
修繕費	2,506	2,004	1,355	1,402	2,202	1,013	2,107	1,001
保険料	61	56	93	87	74	70	117	109
営業広告費等	1,729	435	1,041	1,229	1,898	1,506	2,793	1,483
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	504	257	1,302	1,056	434	613	194	157
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,498	21,476	44,058	43,780	52,419	53,592	72,819	76,732
(D) 減価償却費	3,349	3,312	8,215	8,263	6,831	6,921	15,277	15,173
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,148	18,164	35,842	35,516	45,587	46,671	57,542	61,558
(F) 資本的支出	841	2,399	1,702	872	773	1,651	874	4,775
(G) NCF = (C) - (F)	17,656	19,076	42,356	42,908	51,646	51,941	71,944	71,957
期末稼働率	100.0%	93.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-133		0-4-134		0-4-138		0-4-145	
物件名	リエトコート四谷		リエトコート元赤坂		グランカーサ銀座 イースト		グランカーサ三ノ輪	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	55,439	57,623	36,856	37,283	59,537	60,208	25,282	25,217
賃貸料収入	53,967	55,481	36,331	35,745	56,886	56,537	24,562	24,044
その他収入	1,472	2,141	525	1,538	2,651	3,671	720	1,172
(B) 賃貸事業費用	10,394	9,652	6,701	7,626	9,962	10,498	3,688	5,294
物件管理等委託費	1,996	1,908	2,371	2,072	2,346	2,335	1,160	1,101
公租公課	2,725	2,760	1,906	1,938	2,780	2,781	1,255	1,238
水道光熱費	582	524	420	444	583	490	226	228
修繕費	1,943	1,504	772	824	1,568	1,848	329	1,598
保険料	83	78	50	47	89	82	44	40
営業広告費等	1,971	1,560	517	1,678	2,138	2,589	671	1,055
信託報酬	250	250	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	842	1,065	412	369	455	368	-	30
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,044	47,970	30,154	29,657	49,575	49,710	21,594	19,922
(D) 減価償却費	8,745	8,834	4,419	4,835	17,584	17,912	6,990	6,997
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,298	39,136	25,735	24,821	31,990	31,798	14,603	12,925
(F) 資本的支出	1,693	1,566	1,837	41,677	50,365	4,361	-	223
(G) NCF = (C) - (F)	43,351	46,404	28,317	△12,019	△790	45,348	21,594	19,699
期末稼働率	98.7%	98.6%	94.7%	97.4%	97.8%	100.0%	100.0%	96.5%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-157		0-5-013		0-5-026		0-5-027	
物件名	グランカーサ浦安		willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	-	3,356	19,970	19,707	19,458	19,267	11,170	11,405
賃貸料収入	-	1,278	19,213	18,880	19,080	18,817	11,026	11,141
その他収入	-	2,078	757	826	378	449	143	263
(B) 賃貸事業費用	-	3,655	4,182	4,400	5,414	4,499	2,459	2,890
物件管理等委託費	-	208	1,055	1,017	1,444	1,342	887	885
公租公課	-	-	1,167	1,174	1,282	1,298	669	672
水道光熱費	-	17	278	282	264	249	177	175
修繕費	-	-	599	936	1,247	777	166	529
保険料	-	6	31	29	35	32	28	19
営業広告費等	-	3,269	188	794	519	354	239	402
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	154	861	165	620	445	290	204
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	-	△298	15,788	15,306	14,043	14,767	8,710	8,515
(D) 減価償却費	-	1,844	5,076	5,100	4,508	4,559	3,195	3,210
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	-	△2,143	10,712	10,205	9,535	10,207	5,515	5,305
(F) 資本的支出	-	6,673	110	362	358	1,233	-	361
(G) NCF = (C) - (F)	-	△6,972	15,677	14,944	13,685	13,533	8,710	8,154
期末稼働率	-	59.6%	95.8%	97.9%	100.0%	97.9%	96.8%	100.0%
運用日数	-	35	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-040		0-5-041		0-5-042		0-5-043	
物件名	willDo千代田		willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	22,289	22,103	41,064	40,006	14,033	14,698	15,061	14,953
賃貸料収入	21,930	21,632	40,312	39,048	13,777	14,404	14,811	14,672
その他収入	359	470	752	958	255	293	249	281
(B) 賃貸事業費用	5,443	4,843	8,532	9,509	3,361	3,600	4,031	3,564
物件管理等委託費	1,392	1,276	1,775	1,746	1,040	1,135	1,098	1,073
公租公課	1,371	1,377	2,577	2,580	781	783	836	837
水道光熱費	339	305	574	504	212	216	181	167
修繕費	796	863	1,711	2,374	624	664	1,186	595
保険料	50	46	78	74	26	24	27	26
営業広告費等	586	675	609	1,492	347	353	373	542
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	908	298	1,205	735	328	423	328	322
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,845	17,260	32,531	30,497	10,672	11,097	11,030	11,389
(D) 減価償却費	6,929	6,961	11,787	11,826	3,870	3,872	4,017	4,005
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,916	10,298	20,743	18,671	6,801	7,224	7,012	7,383
(F) 資本的支出	542	214	233	1,704	-	108	108	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,303	17,045	32,297	28,793	10,672	10,989	10,922	11,389
期末稼働率	100.0%	98.4%	99.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-056		0-5-057		0-5-063		0-5-066	
物件名	willDo勝川		ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	22,964	23,091	21,595	21,936	26,487	26,910	25,405	25,404
賃貸料収入	21,975	22,058	20,548	20,691	26,213	26,118	25,056	24,973
その他収入	988	1,032	1,047	1,245	274	792	348	431
(B) 賃貸事業費用	5,807	5,271	6,915	6,812	5,210	5,535	5,637	4,949
物件管理等委託費	1,476	1,451	1,359	1,380	1,719	1,727	1,485	1,431
公租公課	1,351	1,355	1,403	1,410	1,881	1,861	1,713	1,714
水道光熱費	788	792	296	317	377	356	278	240
修繕費	852	733	2,412	2,180	446	658	846	582
保険料	47	44	46	43	58	55	56	53
営業広告費等	391	391	825	1,124	389	508	569	519
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	900	503	570	355	338	368	685	408
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,157	17,819	14,679	15,123	21,277	21,375	19,767	20,455
(D) 減価償却費	5,908	5,921	6,753	6,789	8,363	8,364	7,587	7,603
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,248	11,898	7,926	8,334	12,913	13,010	12,180	12,851
(F) 資本的支出	118	225	2,527	2,175	280	-	123	236
(G) NCF = (C) - (F)	17,039	17,594	12,152	12,948	20,996	21,375	19,644	20,218
期末稼働率	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-081		0-5-082		0-5-086		0-5-088	
物件名	willDo松原		willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	21,474	20,237	25,513	26,177	21,671	22,253	18,956	19,040
賃貸料収入	20,827	19,650	24,601	24,096	21,031	21,745	18,573	18,586
その他収入	647	586	911	2,080	640	508	382	454
(B) 賃貸事業費用	5,496	4,970	5,806	8,132	6,915	5,351	5,348	5,085
物件管理等委託費	1,252	1,149	1,603	1,603	1,294	1,364	1,182	1,249
公租公課	1,313	1,317	1,562	1,554	1,656	1,644	1,369	1,364
水道光熱費	246	247	1,071	1,044	396	369	215	208
修繕費	1,464	1,048	530	2,067	1,773	872	1,614	1,254
保険料	37	34	51	47	41	37	39	36
営業広告費等	495	746	372	1,353	1,099	685	379	610
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	687	427	615	461	654	376	548	361
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,978	15,267	19,706	18,045	14,756	16,902	13,607	13,955
(D) 減価償却費	5,513	5,523	7,128	7,135	6,686	6,691	5,721	5,762
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,465	9,743	12,578	10,910	8,070	10,211	7,886	8,192
(F) 資本的支出	-	121	115	538	5,895	124	5,341	326
(G) NCF = (C) - (F)	15,978	15,145	19,591	17,506	8,861	16,778	8,266	13,628
期末稼働率	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	98.1%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-147		0-5-148		0-5-149		0-5-158	
物件名	さくらHills リバーサイドWEST		さくらHills リバーサイドEAST		さくらHills 名駅NORTH		グランカーサ千代田 (注1)	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	62,535	63,321	34,491	34,208	27,039	25,055	-	621
賃貸料収入	61,969	62,055	34,239	33,927	25,339	24,284	-	614
その他収入	565	1,265	252	281	1,700	771	-	6
(B) 賃貸事業費用	11,912	12,856	6,781	6,521	4,702	6,815	-	24
物件管理等委託費	2,318	2,368	1,886	1,757	1,497	1,338	-	18
公租公課	4,059	4,059	2,179	2,174	1,797	1,808	-	-
水道光熱費	519	523	446	389	482	507	-	-
修繕費	2,283	3,130	962	1,153	400	1,577	-	-
保険料	121	112	61	56	46	43	-	1
営業広告費等	1,657	2,042	624	547	-	1,116	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	952	619	620	443	478	423	-	4
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	50,622	50,464	27,709	27,687	22,336	18,240	-	597
(D) 減価償却費	20,493	20,541	10,370	10,425	6,586	6,594	-	900
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,129	29,923	17,338	17,262	15,750	11,645	-	△302
(F) 資本的支出	828	685	314	1,015	-	291	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	49,794	49,778	27,395	26,672	22,336	17,948	-	597
期末稼働率	97.7%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	98.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	-	4

(注1) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

物件番号	0-6-014		0-6-015		0-6-016		0-6-017	
物件名	willDo市岡		willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	23,866	23,671	11,878	11,367	13,445	13,441	18,842	2,488
賃貸料収入	23,594	23,317	11,732	11,132	13,346	13,115	18,422	2,384
その他収入	271	354	146	234	99	325	420	103
(B) 賃貸事業費用	5,107	5,572	3,090	3,668	3,182	3,583	3,857	701
物件管理等委託費	1,515	1,494	845	770	949	885	1,418	165
公租公課	1,826	1,823	712	719	990	982	1,245	166
水道光熱費	445	419	196	185	186	181	363	98
修繕費	829	1,161	801	1,134	505	864	765	261
保険料	50	46	24	22	26	24	43	6
営業広告費等	329	594	281	658	251	285	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	111	33	229	177	271	359	20	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,758	18,098	8,788	7,698	10,263	9,858	14,985	1,786
(D) 減価償却費	7,463	7,462	3,571	3,859	3,997	4,017	3,852	644
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,295	10,635	5,217	3,838	6,266	5,840	11,132	1,142
(F) 資本的支出	434	209	28,296	432	262	441	980	439
(G) NCF = (C) - (F)	18,323	17,888	△19,507	7,266	10,001	9,416	14,004	1,347
期末稼働率	98.4%	98.4%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	-
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	25

物件番号	0-6-046		0-6-047		0-6-048		0-6-049	
物件名	willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町		willDo谷町	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	27,410	28,693	11,052	1,359	10,490	1,325	30,557	30,562
賃貸料収入	26,398	26,569	10,871	1,359	10,370	1,315	29,826	30,125
その他収入	1,011	2,123	181	0	120	10	730	436
(B) 賃貸事業費用	6,018	5,098	2,247	418	2,433	322	7,747	5,673
物件管理等委託費	1,581	1,691	881	99	944	104	2,004	2,013
公租公課	1,736	1,736	683	91	841	112	1,893	1,911
水道光熱費	369	361	210	58	240	64	363	341
修繕費	1,738	712	209	130	239	-	2,239	523
保険料	49	45	24	3	26	4	54	50
営業広告費等	405	512	111	-	-	-	748	450
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	136	38	125	34	140	36	444	382
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,391	23,595	8,805	941	8,056	1,003	22,809	24,888
(D) 減価償却費	7,565	7,562	3,096	516	3,335	555	7,972	8,341
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,826	16,032	5,708	425	4,720	447	14,836	16,547
(F) 資本的支出	1,149	1,157	-	-	438	-	901	29,717
(G) NCF = (C) - (F)	20,241	22,437	8,805	941	7,617	1,003	21,907	△4,828
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	25	182	25	182	183

物件番号	0-6-050		0-6-051		0-6-059		0-6-060	
物件名	willDo難波 wII		willDo難波 wI		willDo浜崎通		willDo南森町	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	16,976	16,690	23,800	23,519	81,936	80,702	16,209	16,355
賃貸料収入	16,189	15,892	23,210	23,183	79,747	78,593	16,170	15,714
その他収入	787	797	590	335	2,188	2,108	39	640
(B) 賃貸事業費用	3,417	3,751	5,752	5,819	16,914	17,206	3,245	4,601
物件管理等委託費	1,167	1,099	1,469	1,424	3,724	3,690	1,199	1,179
公租公課	1,183	1,189	1,718	1,719	5,641	5,627	1,075	1,082
水道光熱費	229	223	434	412	768	754	264	246
修繕費	442	698	1,559	1,430	3,783	3,815	403	1,347
保険料	33	31	50	46	155	143	33	31
営業広告費等	319	484	490	725	1,851	2,295	225	678
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	40	25	30	60	988	879	43	35
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,559	12,938	18,047	17,700	65,021	63,495	12,963	11,753
(D) 減価償却費	5,450	5,438	8,454	8,469	23,633	23,843	3,879	3,895
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,108	7,500	9,593	9,230	41,388	39,652	9,084	7,857
(F) 資本的支出	103	435	758	743	2,969	3,678	140	252
(G) NCF = (C) - (F)	13,455	12,503	17,289	16,957	62,052	59,817	12,823	11,500
期末稼働率	100.0%	97.8%	100.0%	98.5%	99.0%	99.5%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-064		0-6-067		0-6-083		0-6-085	
物件名	willDo松屋町		willDo新大阪		willDo三宮イースト		willDo九条	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	28,596	29,403	30,291	29,892	27,020	27,495	21,697	29,997
賃貸料収入	27,889	27,587	29,709	29,353	26,459	26,863	20,563	20,535
その他収入	707	1,816	581	538	561	632	1,134	9,461
(B) 賃貸事業費用	6,037	6,344	5,308	6,055	5,921	6,313	8,043	4,907
物件管理等委託費	1,924	1,866	1,703	1,610	1,722	1,810	1,607	1,604
公租公課	1,784	1,783	1,761	1,747	1,871	1,855	1,092	1,095
水道光熱費	909	899	309	300	308	297	697	647
修繕費	993	930	1,051	1,220	1,351	1,487	3,875	1,053
保険料	54	50	57	52	55	51	37	34
営業広告費等	96	559	405	899	581	729	481	452
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	274	254	20	222	30	82	251	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,559	23,059	24,982	23,837	21,099	21,181	13,654	25,089
(D) 減価償却費	8,498	8,504	8,777	8,837	8,806	8,830	4,012	4,061
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,061	14,555	16,205	14,999	12,292	12,351	9,642	21,028
(F) 資本的支出	103	108	598	1,191	890	221	7,532	294
(G) NCF = (C) - (F)	22,455	22,951	24,384	22,645	20,209	20,960	6,122	24,795
期末稼働率	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-112		0-6-113		0-6-114		0-6-116	
物件名	アプレスト桜川		プロスペクト美章園		プロスペクト中之島		プロスペクト豊中服部	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	18,689	19,251	11,720	11,278	28,693	28,345	15,055	15,048
賃貸料収入	17,595	17,926	11,626	11,122	28,020	27,662	15,048	15,048
その他収入	1,093	1,324	93	156	673	683	7	-
(B) 賃貸事業費用	3,613	3,988	2,594	3,794	5,797	6,396	2,549	2,581
物件管理等委託費	1,269	1,331	1,009	919	1,735	1,636	1,015	1,015
公租公課	879	884	766	766	1,923	1,933	986	986
水道光熱費	818	808	167	130	490	415	362	370
修繕費	383	738	432	1,006	722	1,535	86	80
保険料	33	30	25	23	56	52	31	28
営業広告費等	152	160	175	336	599	806	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	77	33	17	611	269	17	67	100
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,076	15,263	9,125	7,483	22,896	21,949	12,506	12,466
(D) 減価償却費	3,612	3,666	1,947	1,976	6,637	6,695	3,616	3,616
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,463	11,596	7,178	5,507	16,258	15,253	8,889	8,849
(F) 資本的支出	673	673	206	722	759	2,810	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,402	14,589	8,919	6,761	22,136	19,138	12,506	12,466
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-117		0-6-118		0-6-119		0-6-131	
物件名	プロスペクト下鴨		プロスペクト河原町五条		グランシス江坂		セレニテ甲子園	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	11,221	11,279	24,446	24,814	52,404	50,067	88,245	87,487
賃貸料収入	11,005	10,679	24,029	24,138	49,703	47,634	85,818	85,526
その他収入	216	600	417	675	2,700	2,432	2,426	1,961
(B) 賃貸事業費用	2,306	2,766	4,940	5,272	12,021	12,265	18,356	18,869
物件管理等委託費	883	890	1,719	1,697	2,948	2,742	4,461	4,629
公租公課	607	609	1,512	1,517	3,374	3,360	5,336	5,299
水道光熱費	433	430	883	919	1,606	1,682	919	901
修繕費	263	420	134	612	2,579	2,558	4,667	4,141
保険料	22	20	45	42	96	89	156	147
営業広告費等	77	377	398	444	853	1,460	1,799	2,115
信託報酬	-	-	-	-	-	-	375	375
その他賃貸事業費用	18	18	245	39	563	371	641	1,259
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,915	8,513	19,506	19,541	40,382	37,802	69,888	68,618
(D) 減価償却費	1,956	1,946	4,360	4,388	12,822	12,836	21,351	21,363
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,958	6,566	15,146	15,152	27,559	24,965	48,536	47,255
(F) 資本的支出	-	247	259	651	410	621	-	594
(G) NCF = (C) - (F)	8,915	8,266	19,247	18,890	39,971	37,180	69,888	68,024
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%	98.6%	100.0%	99.4%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-136		0-6-139		0-6-141		0-6-142	
物件名	プレジオ都島		セレニテ新大阪武番館		グランカーサ梅田北		セレニテ本町グランデ	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	60,885	62,558	103,326	107,106	64,927	64,616	148,908	150,898
賃貸料収入	57,389	56,254	100,732	98,766	61,971	61,746	143,545	144,368
その他収入	3,496	6,303	2,593	8,339	2,955	2,869	5,363	6,530
(B) 賃貸事業費用	15,789	14,985	22,326	23,474	14,669	14,425	25,678	31,789
物件管理等委託費	3,322	2,931	4,714	4,334	2,805	2,627	5,201	5,249
公租公課	4,215	4,178	6,714	6,649	3,076	3,099	9,366	9,260
水道光熱費	1,544	1,551	1,113	1,113	1,621	1,410	2,001	2,057
修繕費	4,005	3,556	6,017	5,487	4,116	3,791	4,216	6,342
保険料	101	94	175	162	97	90	219	203
営業広告費等	1,606	2,336	2,564	4,436	1,970	2,619	3,337	6,671
信託報酬	-	-	250	250	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	993	338	777	1,040	731	536	1,085	1,755
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	45,096	47,572	81,000	83,632	50,257	50,190	123,230	119,109
(D) 減価償却費	16,986	17,005	39,828	40,048	18,152	18,191	40,318	40,318
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,110	30,566	41,172	43,583	32,104	31,999	82,911	78,791
(F) 資本的支出	456	667	1,342	77,015	1,689	767	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	44,639	46,905	79,657	6,616	48,568	49,423	123,230	119,109
期末稼働率	100.0%	99.2%	100.0%	98.9%	99.2%	99.2%	98.2%	98.9%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-143		0-6-144		0-6-150		0-6-152	
物件名	グランシス天満橋		デイグラン鶴見		ルネ日本橋アネーロ		HS梅田EAST	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	134,513	142,333	38,094	38,539	51,059	50,885	66,721	66,462
賃貸料収入	129,245	131,983	35,266	36,044	50,036	49,733	64,815	65,202
その他収入	5,268	10,349	2,827	2,495	1,023	1,152	1,905	1,259
(B) 賃貸事業費用	27,982	25,659	8,652	8,524	11,496	11,087	14,055	12,712
物件管理等委託費	5,644	6,087	1,824	1,960	2,955	2,960	2,398	2,405
公租公課	7,078	7,073	2,640	2,643	3,518	3,509	5,465	5,416
水道光熱費	2,841	2,747	1,302	1,303	647	730	603	568
修繕費	5,499	4,028	1,412	1,431	2,328	1,985	2,020	1,125
保険料	238	220	78	72	106	98	97	90
営業広告費等	5,418	4,422	946	768	1,207	1,086	2,986	2,796
信託報酬	250	250	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,013	828	447	344	732	716	483	310
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	106,531	116,673	29,441	30,015	39,562	39,798	52,665	53,749
(D) 減価償却費	32,599	32,627	9,109	9,204	13,979	13,982	18,142	18,142
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	73,932	84,045	20,331	20,810	25,582	25,815	34,523	35,607
(F) 資本的支出	1,392	1,422	547	2,577	-	277	18,348	-
(G) NCF = (C) - (F)	105,138	115,251	28,893	27,437	39,562	39,520	34,316	53,749
期末稼働率	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	99.3%	97.7%	99.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-153		0-6-154		0-6-155		0-7-068	
物件名	セレニテ梅田EST		セレニテ夕陽丘EST		セレニテ梅田ルフレ		willDo岡山駅西口	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	32,380	32,476	25,982	25,029	-	8,573	47,569	47,154
賃貸料収入	31,864	31,642	25,293	24,642	-	7,511	45,591	45,599
その他収入	516	833	689	386	-	1,062	1,977	1,555
(B) 賃貸事業費用	6,619	7,321	5,673	5,473	-	2,097	9,802	9,941
物件管理等委託費	1,489	1,484	1,380	1,221	-	339	2,206	2,298
公租公課	2,669	2,647	2,345	2,319	-	-	2,997	3,008
水道光熱費	426	409	243	224	-	23	1,699	1,708
修繕費	580	922	737	524	-	-	1,628	1,307
保険料	49	45	39	37	-	16	93	86
営業広告費等	1,209	1,511	770	997	-	1,683	799	1,123
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	195	300	156	147	-	33	377	409
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,761	25,155	20,309	19,556	-	6,475	37,767	37,213
(D) 減価償却費	9,763	9,763	7,131	7,132	-	1,747	14,702	14,699
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,997	15,391	13,177	12,423	-	4,728	23,065	22,513
(F) 資本的支出	8,625	-	7,817	-	-	170	-	118
(G) NCF = (C) - (F)	17,135	25,155	12,491	19,556	-	6,305	37,767	37,094
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	87.0%	99.3%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	-	61	182	183

物件番号	0-7-087		0-9-053		0-9-130		0-9-135	
物件名	willDo岡山大供		willDo中洲		ルネッサンス21博多		グランパーク天神	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	42,065	40,687	87,359	87,729	56,722	56,502	190,879	186,593
賃貸料収入	40,600	39,190	85,680	86,031	55,724	54,336	180,709	176,051
その他収入	1,465	1,496	1,678	1,697	997	2,165	10,170	10,541
(B) 賃貸事業費用	9,213	10,271	18,938	18,229	11,794	12,417	41,360	45,444
物件管理等委託費	1,777	1,884	4,215	4,247	3,364	3,265	7,892	8,030
公租公課	2,946	2,938	5,477	5,509	3,708	3,700	12,186	12,196
水道光熱費	1,322	2,161	877	837	686	615	5,539	5,183
修繕費	1,909	1,518	5,447	4,617	2,640	2,965	9,090	12,598
保険料	89	83	151	143	105	99	407	384
営業広告費等	650	1,314	2,569	1,812	791	1,538	4,015	5,388
信託報酬	-	-	-	-	-	-	375	375
その他賃貸事業費用	516	371	201	1,061	497	232	1,852	1,287
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,852	30,415	68,420	69,500	44,927	44,085	149,518	141,148
(D) 減価償却費	12,544	12,583	20,971	21,647	16,895	17,612	40,592	40,691
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,307	17,831	47,448	47,852	28,032	26,472	108,926	100,457
(F) 資本的支出	202	1,116	107,821	2,363	1,234	63,599	923	3,050
(G) NCF = (C) - (F)	32,649	29,299	△39,401	67,136	43,693	△19,513	148,595	138,098
期末稼働率	96.0%	100.0%	99.4%	97.6%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-1-041		F-1-069		F-1-070		F-1-075	
物件名	パレドール円山		グランカーサ裏参道		グランカーサ北3条		知事公館前 タワーレジデンス	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	45,310	44,938	55,679	53,020	47,478	46,353	146,096	143,019
賃貸料収入	42,382	42,693	54,727	51,662	46,311	44,739	141,120	137,622
その他収入	2,928	2,244	951	1,358	1,167	1,614	4,976	5,397
(B) 賃貸事業費用	13,233	14,865	12,958	12,444	12,160	11,761	37,772	33,345
物件管理等委託費	4,015	4,034	2,382	2,138	2,561	2,448	7,980	7,940
公租公課	3,468	3,510	4,343	4,335	4,077	4,097	12,777	12,752
水道光熱費	2,229	1,943	2,614	1,136	1,285	472	5,005	2,440
修繕費	2,010	3,965	2,084	3,098	3,025	1,902	7,005	5,490
保険料	114	107	120	112	121	113	398	370
営業広告費等	960	807	688	1,163	811	1,692	2,327	3,253
信託報酬	-	-	-	-	-	-	250	250
その他賃貸事業費用	433	497	724	459	277	1,034	2,027	847
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,077	30,072	42,721	40,576	35,318	34,592	108,323	109,674
(D) 減価償却費	5,190	5,349	19,998	20,217	14,465	14,612	51,358	52,105
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,886	24,723	22,723	20,358	20,852	19,980	56,964	57,569
(F) 資本的支出	1,058	5,852	105,953	1,200	2,642	4,241	15,121	13,946
(G) NCF = (C) - (F)	31,018	24,220	△63,232	39,375	32,675	30,351	93,201	95,728
期末稼働率	100.0%	98.4%	100.0%	95.3%	98.0%	100.0%	96.3%	94.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-2-001		F-2-002		F-2-003		F-2-004	
物件名	ロイヤルガーデン 森林公園		グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎		willDo高砂	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	15,318	16,637	23,148	21,078	17,045	16,762	16,182	16,083
賃貸料収入	14,738	16,094	20,196	18,843	15,948	15,107	14,572	15,044
その他収入	579	543	2,952	2,235	1,097	1,655	1,609	1,038
(B) 賃貸事業費用	6,528	4,764	8,673	10,338	4,319	6,510	5,976	3,132
物件管理等委託費	843	975	1,134	1,090	1,042	926	855	827
公租公課	1,249	1,249	1,668	1,665	1,260	934	1,222	1,220
水道光熱費	327	265	1,530	1,415	1,008	973	945	874
修繕費	2,639	963	3,072	4,508	275	2,423	2,179	-
保険料	48	45	57	53	41	38	40	37
営業広告費等	502	209	208	744	7	105	511	103
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	917	1,056	1,000	860	684	1,108	222	69
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,790	11,872	14,475	10,740	12,725	10,251	10,205	12,950
(D) 減価償却費	4,103	4,102	5,554	5,579	3,353	3,372	4,485	4,504
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,686	7,770	8,921	5,160	9,371	6,879	5,719	8,445
(F) 資本的支出	1,391	-	559	1,805	537	845	1,458	172
(G) NCF = (C) - (F)	7,398	11,872	13,916	8,934	12,187	9,405	8,747	12,777
期末稼働率	96.5%	96.8%	94.2%	100.0%	100.0%	88.7%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-2-042		F-2-043		F-3-034		F-4-005	
物件名	リビングステージ南仙台		高砂関式番館		アークハイム新潟		ジョアンナマンション	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	12,034	11,614	29,828	29,965	54,787	7,583	22,959	3,212
賃貸料収入	10,889	10,362	27,489	28,238	51,830	6,921	21,163	2,765
その他収入	1,145	1,252	2,338	1,726	2,957	661	1,796	446
(B) 賃貸事業費用	5,217	4,668	9,918	8,790	22,042	3,589	7,486	808
物件管理等委託費	765	697	1,276	1,297	3,653	477	2,049	266
公租公課	994	996	2,560	2,554	5,637	750	2,343	312
水道光熱費	658	657	2,112	1,809	1,751	543	309	103
修繕費	2,042	1,007	1,944	1,760	7,148	1,267	1,800	52
保険料	42	39	98	90	174	27	101	15
営業広告費等	91	166	489	129	738	110	451	-
信託報酬	500	500	500	500	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	121	603	936	648	2,938	412	431	58
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,817	6,946	19,909	21,174	32,745	3,993	15,473	2,404
(D) 減価償却費	1,217	1,221	5,080	5,128	14,202	2,380	5,696	945
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,599	5,724	14,829	16,046	18,542	1,613	9,777	1,459
(F) 資本的支出	135	471	374	2,714	2,311	116	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,681	6,474	19,535	18,460	30,433	3,877	15,473	2,404
期末稼働率	96.2%	92.9%	96.4%	94.2%	100.0%	-	96.2%	-
運用日数	182	183	182	183	182	25	182	25

物件番号	F-4-006		F-4-007		F-4-008		F-4-009	
物件名	入間駅前ビル		入間駅前第二ビル		セレーノ大宮		すずらん館	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	63,570	64,060	29,845	28,943	67,478	67,238	18,328	18,816
賃貸料収入	58,238	58,713	26,754	26,936	63,642	63,022	17,023	16,873
その他収入	5,331	5,346	3,091	2,006	3,835	4,215	1,305	1,943
(B) 賃貸事業費用	16,087	12,943	8,206	8,399	15,438	15,034	3,753	4,145
物件管理等委託費	3,848	3,870	2,559	2,583	3,595	3,566	1,265	1,194
公租公課	2,737	2,734	2,470	2,466	4,425	4,431	1,120	1,137
水道光熱費	4,504	4,621	699	675	678	694	211	238
修繕費	3,689	788	1,475	1,945	2,469	4,098	734	1,122
保険料	135	124	117	107	169	156	38	35
営業広告費等	692	652	501	496	1,406	2,012	363	397
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	481	151	382	123	2,692	74	18	18
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	47,482	51,116	21,639	20,544	52,040	52,203	14,574	14,671
(D) 減価償却費	10,301	10,373	6,737	6,813	10,596	10,691	3,251	3,241
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,180	40,742	14,902	13,731	41,443	41,512	11,323	11,429
(F) 資本的支出	4,554	254	483	4,492	4,015	3,618	112	-
(G) NCF = (C) - (F)	42,927	50,861	21,155	16,051	48,024	48,584	14,462	14,671
期末稼働率	99.0%	97.1%	98.5%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-010		F-4-011		F-4-013		F-4-014	
物件名	ボヌール常盤		プロフィットリンク 竹ノ塚		ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	28,718	28,988	25,468	25,828	14,892	14,836	22,242	22,500
賃貸料収入	28,011	27,642	24,032	24,224	14,228	14,208	21,182	21,102
その他収入	706	1,346	1,436	1,603	663	628	1,060	1,398
(B) 賃貸事業費用	5,205	6,356	6,717	6,404	2,674	3,358	4,212	4,091
物件管理等委託費	1,764	1,613	1,692	1,782	1,120	1,096	1,499	1,462
公租公課	1,552	1,571	1,514	1,515	713	717	1,114	1,113
水道光熱費	482	482	382	310	126	121	319	248
修繕費	902	1,869	2,308	1,388	343	947	304	593
保険料	60	55	60	56	35	32	51	46
営業広告費等	325	576	416	592	286	286	325	487
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	117	185	342	759	48	156	598	138
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,512	22,632	18,751	19,423	12,217	11,477	18,030	18,409
(D) 減価償却費	3,566	3,567	3,561	3,594	2,441	2,443	3,039	3,058
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,945	19,065	15,189	15,829	9,776	9,034	14,991	15,350
(F) 資本的支出	105	162	361	2,300	105	200	-	1,840
(G) NCF = (C) - (F)	23,406	22,470	18,389	17,123	12,112	11,277	18,030	16,568
期末稼働率	100.0%	96.9%	92.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-015		F-4-016		F-4-017		F-4-018	
物件名	王子ハイツ		阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		シェモア桜ヶ丘	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	16,587	16,526	16,528	17,100	49,754	50,205	23,955	23,452
賃貸料収入	15,087	15,738	15,986	16,108	47,540	47,878	22,738	22,140
その他収入	1,499	787	542	992	2,213	2,326	1,217	1,311
(B) 賃貸事業費用	4,469	3,035	3,709	4,300	7,260	6,493	4,637	4,803
物件管理等委託費	1,121	1,197	1,279	1,302	2,477	2,493	1,567	1,408
公租公課	718	721	876	881	2,390	2,405	1,359	1,355
水道光熱費	197	191	210	203	414	400	206	226
修繕費	1,573	634	725	1,185	1,011	492	1,203	1,165
保険料	30	28	40	37	71	66	54	49
営業広告費等	811	245	468	666	586	395	130	579
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	18	18	108	23	308	240	117	18
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,117	13,490	12,819	12,800	42,494	43,711	19,317	18,648
(D) 減価償却費	2,359	2,395	3,122	3,106	7,217	7,252	3,530	3,504
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,758	11,094	9,696	9,694	35,276	36,458	15,787	15,144
(F) 資本的支出	4,336	699	403	518	573	3,979	203	102
(G) NCF = (C) - (F)	7,781	12,790	12,415	12,282	41,920	39,731	19,114	18,546
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-019		F-4-020		F-4-022		F-4-028	
物件名	リーバスト西千葉		コリンス津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンバルコース 平塚第13	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	105,663	105,824	13,581	11,358	19,951	20,020	17,027	17,385
賃貸料収入	101,849	100,573	13,294	10,787	18,817	18,227	15,631	15,128
その他収入	3,813	5,251	286	570	1,133	1,793	1,395	2,256
(B) 賃貸事業費用	23,022	28,930	2,323	3,737	6,781	5,677	3,351	4,355
物件管理等委託費	5,772	9,846	806	639	1,186	1,120	1,157	1,129
公租公課	8,580	8,534	848	850	1,044	1,046	1,061	1,056
水道光熱費	-	-	147	147	287	272	250	275
修繕費	2,351	2,920	436	1,123	3,036	1,962	541	1,122
保険料	359	328	37	34	40	37	46	42
営業広告費等	1,421	2,734	-	744	393	523	206	639
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	4,536	4,566	49	199	793	713	87	88
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	82,640	76,894	11,257	7,621	13,169	14,343	13,675	13,030
(D) 減価償却費	27,026	27,127	2,172	2,280	3,575	3,582	3,692	3,690
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	55,613	49,766	9,085	5,340	9,593	10,760	9,983	9,339
(F) 資本的支出	5,159	9,020	3,294	16,497	882	763	607	891
(G) NCF = (C) - (F)	77,481	67,874	7,963	△8,876	12,286	13,580	13,068	12,139
期末稼働率	97.8%	98.6%	95.0%	90.0%	96.8%	97.1%	97.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-029		F-4-031		F-4-035		F-4-036	
物件名	リーバスト東中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	67,284	69,539	16,395	15,893	20,492	20,255	12,405	13,237
賃貸料収入	64,640	64,804	15,462	15,119	19,730	18,917	11,534	12,147
その他収入	2,643	4,734	933	773	762	1,338	870	1,089
(B) 賃貸事業費用	19,183	17,023	3,495	4,960	4,409	5,993	4,938	3,360
物件管理等委託費	8,495	5,979	1,081	1,016	1,274	1,183	962	969
公租公課	4,873	4,856	1,056	1,059	1,089	1,101	725	725
水道光熱費	-	-	203	184	407	389	312	300
修繕費	3,889	3,461	560	2,267	688	1,899	1,985	1,123
保険料	258	310	39	37	45	42	28	26
営業広告費等	733	1,452	274	382	874	1,341	898	196
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	933	963	280	12	31	35	25	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,101	52,516	12,900	10,932	16,082	14,262	7,467	9,876
(D) 減価償却費	13,685	13,887	2,189	2,204	2,308	2,337	2,260	2,279
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,415	38,628	10,710	8,728	13,774	11,924	5,207	7,596
(F) 資本的支出	541	5,143	466	1,977	6,346	4,238	588	203
(G) NCF = (C) - (F)	47,560	47,372	12,434	8,955	9,736	10,024	6,878	9,672
期末稼働率	98.3%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-038		F-4-039		F-4-040		F-4-044	
物件名	コロネード春日		THEパームス代々木上原 コスモテラス		サンテラス代々木上原		プロスペクト 日本橋小網町	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	78,060	80,708	42,136	41,456	42,801	41,523	31,344	32,086
賃貸料収入	75,670	75,834	40,092	39,452	40,050	40,236	30,193	29,929
その他収入	2,389	4,874	2,043	2,003	2,750	1,286	1,150	2,157
(B) 賃貸事業費用	13,661	14,070	6,634	7,119	6,766	6,409	4,667	6,038
物件管理等委託費	4,783	4,767	1,875	1,719	1,721	1,716	1,594	1,422
公租公課	5,408	5,487	2,273	2,309	2,079	2,117	1,660	1,669
水道光熱費	657	595	410	410	254	311	226	279
修繕費	1,719	2,099	466	1,306	966	1,143	398	1,339
保険料	233	216	55	51	52	49	56	52
営業広告費等	568	663	1,456	1,217	1,564	885	542	1,136
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	290	241	97	103	126	185	190	139
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	64,399	66,638	35,501	34,337	36,034	35,114	26,676	26,047
(D) 減価償却費	9,059	9,745	5,202	5,319	3,877	3,881	6,847	6,975
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	55,340	56,892	30,299	29,018	32,157	31,233	19,829	19,071
(F) 資本的支出	724	69,911	438	1,920	513	248	3,651	48,797
(G) NCF = (C) - (F)	63,674	△3,273	35,063	32,417	35,520	34,865	23,025	△22,749
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-045		F-4-046		F-4-047		F-4-048	
物件名	パークテラス恵比寿		プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グラース 広尾		プロスペクト初台	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	74,427	73,141	57,272	57,037	115,152	115,574	19,266	19,974
賃貸料収入	67,475	68,157	53,746	53,932	110,553	109,372	17,895	18,778
その他収入	6,952	4,984	3,526	3,105	4,599	6,201	1,371	1,196
(B) 賃貸事業費用	12,748	11,427	8,838	9,733	16,013	17,953	4,069	3,777
物件管理等委託費	3,174	3,084	2,746	2,747	4,440	3,688	1,174	1,290
公租公課	3,378	3,419	2,968	3,013	5,239	5,298	981	985
水道光熱費	463	423	515	541	644	611	169	159
修繕費	2,473	2,230	674	1,036	1,425	2,988	794	549
保険料	109	101	79	73	152	140	25	23
営業広告費等	2,980	1,590	1,585	2,002	3,333	4,737	773	551
信託報酬	-	-	-	-	225	225	-	-
その他賃貸事業費用	169	578	268	319	551	262	151	217
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	61,678	61,714	48,433	47,304	99,139	97,620	15,196	16,196
(D) 減価償却費	10,555	10,642	6,380	6,438	24,635	24,851	2,100	2,134
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	51,123	51,072	42,053	40,865	74,503	72,769	13,096	14,062
(F) 資本的支出	950	3,259	595	1,646	1,513	4,766	1,274	362
(G) NCF = (C) - (F)	60,728	58,454	47,838	45,657	97,625	92,854	13,921	15,833
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-049		F-4-050		F-4-051		F-4-052	
	プロスペクト西巢鴨		プロスペクト町屋		プロスペクト清澄庭園		プロスペクト森下	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	38,296	39,688	19,698	19,345	96,446	99,891	47,909	47,774
賃貸料収入	36,537	37,678	17,979	17,900	92,948	93,045	45,916	45,980
その他収入	1,759	2,010	1,718	1,445	3,498	6,846	1,993	1,793
(B) 賃貸事業費用	9,248	8,520	6,144	11,147	15,957	16,594	8,032	8,018
物件管理等委託費	1,731	1,871	1,259	1,283	4,608	4,584	2,610	2,403
公租公課	2,212	2,232	1,180	1,188	5,854	5,854	2,601	2,611
水道光熱費	459	371	285	322	825	1,015	602	395
修繕費	2,788	2,117	1,911	7,486	2,005	2,284	953	1,232
保険料	70	64	38	35	172	159	87	80
営業広告費等	1,594	1,805	1,244	749	1,391	2,255	686	488
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	392	56	226	82	1,100	441	491	807
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,047	31,168	13,553	8,198	80,488	83,296	39,877	39,755
(D) 減価償却費	8,134	8,210	4,592	4,653	18,727	18,734	9,733	9,754
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,912	22,957	8,961	3,544	61,761	64,562	30,143	30,000
(F) 資本的支出	67,687	1,187	906	639	895	2,018	277	2,407
(G) NCF = (C) - (F)	△38,639	29,980	12,647	7,558	79,593	81,278	39,599	37,347
期末稼働率	97.5%	100.0%	100.0%	95.3%	99.2%	100.0%	100.0%	97.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-053		F-4-054		F-4-055		F-4-056	
	プロスペクト恩賜公園		BELNOS34		SKレジデンス		エンゼルハイム 西六郷第2	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	45,836	46,125	91,440	90,969	34,473	35,874	44,882	48,293
賃貸料収入	42,935	42,976	82,855	83,303	32,303	32,861	42,126	42,668
その他収入	2,900	3,149	8,585	7,666	2,170	3,012	2,756	5,625
(B) 賃貸事業費用	8,790	9,157	20,563	19,268	7,519	8,272	10,631	10,194
物件管理等委託費	2,033	2,141	5,769	5,517	2,296	2,295	3,251	3,315
公租公課	2,168	2,182	5,853	5,858	2,005	2,014	2,752	2,753
水道光熱費	303	339	3,093	3,006	839	762	646	627
修繕費	1,949	2,144	2,012	1,522	1,561	1,960	2,862	2,047
保険料	78	72	233	214	81	75	122	112
営業広告費等	1,671	1,903	2,616	2,337	503	999	695	960
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	586	374	984	811	231	165	301	378
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,046	36,968	70,877	71,701	26,953	27,602	34,251	38,098
(D) 減価償却費	9,560	9,568	15,827	15,979	5,612	5,651	7,202	7,233
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,485	27,399	55,050	55,722	21,341	21,950	27,049	30,864
(F) 資本的支出	301	346	3,881	10,770	547	713	922	1,397
(G) NCF = (C) - (F)	36,744	36,621	66,995	60,931	26,406	26,888	33,329	36,701
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-057		F-4-058		F-4-059		F-4-064	
物件名	デイト橋本		プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤		グラナーナ上野	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	40,833	42,592	62,339	61,931	31,641	31,611	43,768	43,696
賃貸料収入	39,297	39,651	59,591	57,588	30,332	30,076	41,607	42,414
その他収入	1,535	2,940	2,747	4,342	1,309	1,535	2,160	1,281
(B) 賃貸事業費用	8,799	9,398	10,143	13,764	6,623	6,802	8,793	5,777
物件管理等委託費	2,164	2,052	2,653	2,359	1,969	1,906	1,869	1,937
公租公課	2,022	2,031	3,344	3,333	1,903	1,902	2,192	2,205
水道光熱費	338	367	581	582	585	487	522	469
修繕費	2,252	2,843	1,582	3,766	1,428	1,311	2,349	298
保険料	100	92	101	94	67	62	74	69
営業広告費等	1,399	1,387	1,349	3,070	582	657	1,227	646
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	522	624	530	558	86	473	557	151
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,033	33,193	52,195	48,167	25,017	24,809	34,975	37,919
(D) 減価償却費	6,593	6,658	11,170	11,198	4,699	5,292	9,397	9,456
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,440	26,535	41,025	36,969	20,317	19,517	25,578	28,462
(F) 資本的支出	4,120	4,041	314	2,102	62,501	699	1,565	1,183
(G) NCF = (C) - (F)	27,913	29,152	51,881	46,064	△37,483	24,109	33,410	36,735
期末稼働率	100.0%	98.0%	98.3%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-065		F-4-066		F-4-071		F-4-072	
物件名	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド		リエトコート浅草橋		グランカーサ新小岩		グランカーサ両国老番館	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	215,001	219,199	56,535	58,007	42,138	42,194	37,797	39,292
賃貸料収入	203,632	206,047	54,336	54,296	40,974	40,596	37,329	37,506
その他収入	11,368	13,151	2,199	3,711	1,164	1,598	468	1,786
(B) 賃貸事業費用	44,769	49,772	9,454	10,232	6,437	7,806	5,768	5,399
物件管理等委託費	9,195	9,213	2,174	2,171	2,163	2,166	1,795	1,847
公租公課	13,711	13,628	2,821	2,843	2,502	2,476	2,220	2,213
水道光熱費	6,578	6,824	706	533	429	481	360	463
修繕費	8,163	11,405	1,437	1,596	363	1,201	702	387
保険料	409	382	90	85	75	69	66	61
営業広告費等	5,742	6,302	1,356	2,083	514	1,086	291	300
信託報酬	350	350	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	618	1,665	617	667	388	324	332	126
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	170,231	169,426	47,081	47,775	35,700	34,388	32,029	33,892
(D) 減価償却費	53,361	53,640	10,596	10,883	13,049	13,117	9,980	10,361
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	116,870	115,786	36,485	36,892	22,651	21,270	22,048	23,531
(F) 資本的支出	2,689	6,942	57,341	3,679	246	1,647	738	60,170
(G) NCF = (C) - (F)	167,542	162,484	△10,260	44,096	35,454	32,741	31,290	△26,277
期末稼働率	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-073		F-4-076		F-5-023		F-5-032	
物件名	グランカーサ両国式番館		グランカーサ北浦和		willDo伝馬町		ステラートシティ桜山	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	21,871	21,946	-	1,814	26,764	26,848	25,073	24,212
賃貸料収入	20,687	20,824	-	473	26,140	25,529	24,034	22,322
その他収入	1,184	1,122	-	1,341	623	1,318	1,038	1,889
(B) 賃貸事業費用	3,903	3,308	-	3,298	5,465	8,564	6,230	7,148
物件管理等委託費	1,318	1,360	-	306	1,313	1,471	1,279	1,359
公租公課	1,303	1,297	-	-	1,867	1,868	1,845	1,851
水道光熱費	323	394	-	94	429	403	500	474
修繕費	376	47	-	38	597	3,166	1,862	1,901
保険料	35	33	-	18	47	43	57	53
営業広告費等	360	90	-	1,988	582	1,347	419	1,248
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	184	84	-	852	627	263	266	261
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,967	18,638	-	△1,483	21,298	18,283	18,843	17,063
(D) 減価償却費	5,370	5,574	-	4,132	5,815	5,889	6,907	7,040
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,597	13,064	-	△5,616	15,483	12,394	11,935	10,023
(F) 資本的支出	100	38,477	-	15,414	1,408	1,479	1,212	1,523
(G) NCF = (C) - (F)	17,867	△19,838	-	△16,897	19,889	16,803	17,630	15,539
期末稼働率	100.0%	100.0%	-	13.3%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
運用日数	182	183	-	32	182	183	182	183

物件番号	F-5-037		F-5-060		F-5-061		F-5-067	
物件名	willDo黒川		グランカーサ代官町		グランカーサ御器所		リエトコート丸の内	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	21,395	21,764	57,842	57,704	58,372	58,618	149,990	150,207
賃貸料収入	21,061	21,526	55,025	55,345	55,658	55,047	148,030	147,542
その他収入	333	237	2,817	2,359	2,713	3,570	1,959	2,665
(B) 賃貸事業費用	5,853	5,249	9,863	9,107	10,829	12,305	28,081	27,042
物件管理等委託費	1,174	1,388	2,264	2,279	2,542	2,660	8,327	7,604
公租公課	1,786	1,783	3,379	3,395	4,212	4,235	10,994	11,090
水道光熱費	296	290	701	712	1,762	1,642	1,321	1,270
修繕費	1,579	728	2,100	1,686	1,148	2,128	3,544	3,330
保険料	55	52	129	120	131	122	290	273
営業広告費等	393	788	1,136	606	421	1,039	2,128	2,267
信託報酬	-	-	-	-	-	-	250	250
その他賃貸事業費用	566	218	151	306	609	476	1,225	956
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,541	16,514	47,978	48,597	47,542	46,313	121,908	123,164
(D) 減価償却費	7,961	7,981	10,539	10,747	9,601	9,746	23,690	23,765
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,580	8,532	37,439	37,849	37,941	36,566	98,218	99,399
(F) 資本的支出	1,613	646	16,732	13,928	7,423	7,405	914	994
(G) NCF = (C) - (F)	13,927	15,867	31,246	34,668	40,118	38,907	120,994	122,170
期末稼働率	96.3%	100.0%	98.1%	96.8%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-5-068		F-5-074		F-6-026		F-6-033	
物件名	グランカーサ上前津		さくらHills富士見		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	75,015	75,171	91,822	90,053	34,664	35,424	64,056	63,776
賃貸料収入	74,133	73,065	90,403	87,115	32,957	32,787	62,841	61,548
その他収入	881	2,105	1,418	2,937	1,706	2,636	1,215	2,227
(B) 賃貸事業費用	17,417	17,073	18,390	23,113	9,630	9,923	12,901	15,153
物件管理等委託費	3,844	3,576	3,876	3,480	1,998	1,895	4,360	4,195
公租公課	5,250	5,255	6,379	6,356	3,084	3,082	4,031	4,032
水道光熱費	903	907	1,141	957	674	626	686	697
修繕費	3,477	4,367	3,634	7,742	3,060	3,295	2,194	3,633
保険料	146	135	233	214	115	105	148	136
営業広告費等	3,041	2,178	2,019	3,529	455	743	987	2,409
信託報酬	-	-	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	753	652	855	582	242	175	492	49
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	57,598	58,098	73,431	66,939	25,033	25,500	51,155	48,623
(D) 減価償却費	19,983	20,069	30,176	30,176	6,427	6,761	17,599	17,710
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,615	38,028	43,254	36,762	18,605	18,739	33,555	30,912
(F) 資本的支出	2,031	942	-	-	3,066	55,101	813	5,023
(G) NCF = (C) - (F)	55,566	57,155	73,431	66,939	21,967	△29,600	50,341	43,599
期末稼働率	100.0%	92.6%	98.4%	97.2%	100.0%	98.4%	98.6%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-6-062		F-6-063	
物件名	クラウンハイム西田辺		プロスペクト桂	
期別	第26期	第27期	第26期	第27期
(A) 賃貸事業収入	18,102	18,526	20,776	20,142
賃貸料収入	18,017	17,939	16,860	17,128
その他収入	85	587	3,916	3,014
(B) 賃貸事業費用	3,789	4,173	6,323	6,242
物件管理等委託費	1,381	1,338	1,323	1,397
公租公課	1,468	1,471	1,331	1,331
水道光熱費	335	316	1,123	1,115
修繕費	300	770	1,577	1,398
保険料	47	43	41	38
営業広告費等	171	177	258	154
信託報酬	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	84	56	667	806
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,312	14,353	14,452	13,899
(D) 減価償却費	1,894	1,960	3,009	3,001
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,418	12,392	11,443	10,898
(F) 資本的支出	1,732	1,011	367	317
(G) NCF = (C) - (F)	12,580	13,341	14,085	13,581
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183

③エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書における数値

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

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

物件名	エンジニアリングレポート(注1)						地震リスク調査報告書(注2)
	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)	PML値(注3)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,290	109,010	4.3
0-1-032	willDo北24条	株式会社ERIソリューション	2018年10月26日	-	-	43,670	4.0
0-1-034	グランカーサ南13条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	48,430	4.3
0-1-035	グランカーサ南9条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	58,340	3.4
0-1-090	スカイヒルズN15	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	1,100	146,950	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	189,760	6.8
0-1-092	ドゥーミー千歳	株式会社ERIソリューション	2016年3月8日	-	1,040	61,110	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台I	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	400	182,810	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	18,440	71,340	3.3
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	44,390	3.4
0-1-146	グランカーサ永山公園通	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	13,660	68,340	4.7
0-1-151	グランカーサ南11条	株式会社ERIソリューション	2016年2月12日	-	12,440	31,960	4.1
0-2-037	willDo西下台町	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,740	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	31,560	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	38,170	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	6,930	49,150	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	610	94,310	5.2
0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	52,280	7.6
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	67,660	4.2
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	25,870	4.3
0-4-008	willDo清澄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	152,200	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	10,190	10.9
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	200	10,670	14.1
0-4-012	サイトピア	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	94,590	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	20,020	9.0
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	36,440	10.7
0-4-031	willDo大塚	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	8,460	36,420	11.2

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	
0-4-038	willDo新座	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	130	32,080	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,920	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	23,010	10.0
0-4-062	willDo南浦和	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	140	19,590	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	22,490	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	37,300	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,580	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	340	19,860	7.9
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	10,860	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	490	32,790	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	290	24,500	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	33,240	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	27,500	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	14,520	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2015年10月19日	-	590	45,010	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	220	23,810	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	56,900	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	560	20,760	6.1
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	株式会社ERIソリューション	2015年10月8日	-	65,550	213,150	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	50,390	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	150	81,050	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	94,080	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,720	29,460	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	26,250	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	37,790	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	470	84,060	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	4,360	65,310	9.2
0-4-107	フレグランズ川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	240	31,770	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	10	37,790	4.8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	5,930	62,370	4.2
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,300	102,370	5.0
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	100,110	7.8

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	
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	8,290	63,320	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	36,240	8.2
0-4-127	ストーリーア神宮前	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	10,170	41,420	8.5
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	3,697	53,799	4.1
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	24,990	6.8
0-4-134	リエトコート元赤坂	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	20,000	6.8
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	11,250	44,690	7.3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	40	14,240	6.3
0-4-157	グランカーサ浦安	株式会社ERIソリューション	2019年8月14日	-	-	14,250	6.5
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	200	27,490	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	180	18,265	4.4
0-5-027	willDo日比野	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	21,500	5.4
0-5-040	willDo千代田	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,670	3.5
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	51,980	6.1
0-5-042	willDo金山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	30	18,750	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	20,010	5.9
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	32,650	7.6
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	210	34,320	5.5
0-5-063	willDo稲永	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	53,560	6.6
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,720	3.7
0-5-081	willDo松原	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	33,020	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	45,490	7.3
0-5-086	willDo代官町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,940	42,950	3.8
0-5-088	willDo高畑	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	880	33,870	7.1
0-5-147	さくらHillsリバーサイド WEST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	14,210	54,380	7.5
0-5-148	さくらHillsリバーサイド EAST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	10,150	34,720	8.4
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	8,150	26,800	7.4
0-5-158	グランカーサ千代田(注4)	株式会社ERIソリューション	2019年9月6日	-	-	26,250	6.5
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	33,640	11.9
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	20,890	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	50	18,320	10.0
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	140	45,970	9.1

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	
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	340	41,730	11.2
0-6-050	willDo難波 wII	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	39,280	10.4
0-6-051	willDo難波 wI	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	54,270	11.0
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	1,030	90,290	6.3
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	390	26,040	6.8
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	500	45,950	7.7
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	800	42,630	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	45,770	11.4
0-6-085	willDo九条	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	11,380	34,540	9.9
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	19,890	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	23,790	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	18,780	53,190	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社ERIソリューション	2015年11月13日	-	20	31,730	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	-	20	23,730	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社ERIソリューション	2015年10月30日	-	20	35,220	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	14,530	60,830	8.3
0-6-131	セレンテ甲子園	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	360	109,340	10.0
0-6-136	プレジオ都島	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	2,610	86,610	13.1
0-6-139	セレンテ新大阪式番館	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,070	51,310	6.7
0-6-141	グランカーサ梅田北	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	51,180	10.9
0-6-142	セレンテ本町グランデ	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	1,660	39,170	7.8
0-6-143	グランシス天満橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	1,680	98,520	11.4
0-6-144	デイグラン鶴見	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	15,780	11.9
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	460	43,530	12.2
0-6-152	HS梅田EAST	株式会社ERIソリューション	2017年4月17日	-	30	50,720	10.7
0-6-153	セレンテ梅田EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	-	30	21,270	10.7
0-6-154	セレンテ夕陽丘EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	-	30	25,230	8.5
0-6-155	セレンテ梅田ルフレ	株式会社ERIソリューション	2019年7月18日	-	130	18,630	11.0
0-7-068	willDo岡山駅西口	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	65,060	2.4
0-7-087	willDo岡山大供	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	660	58,200	2.1
0-9-053	willDo中洲	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	230	106,370	4.1

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
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	38,660	5.9
0-9-135	グランパーク天神	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	115,210	4.6
F-1-041	パレドール円山	株式会社ERIソリューション	2016年3月4日	60	106,520	4.9
F-1-069	グランカーサ裏参道	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	72,820	3.2
F-1-070	グランカーサ北3条	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	940	47,510	3.7
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年8月10日	810	122,280	1.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	90	110,620	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	60,030	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	12,078	41,571	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	10	26,580	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	810	37,350	8.9
F-2-043	高砂関式番館	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	890	62,920	5.2
F-4-006	入間駅前ビル	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	80	124,900	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	80,780	93,120	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	2017年4月4日	430	142,470	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	100	14,730	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	39,760	45,740	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	150	57,110	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	500	25,370	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	70	37,430	7.6
F-4-015	王子ハイツ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	70,610	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	10	37,000	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	65,200	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	90	69,660	9.0
F-4-019	リーバスト西千葉	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	1,650	301,540	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	40	40,760	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	1,220	50,830	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	95,460	11.8
F-4-029	リーバスト東中山	株式会社ERIソリューション	2018年2月5日	-	232,950	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	55,120	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	23,200	13.0
F-4-036	ロフティー平井	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	17,730	20,470	6.0

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-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	440	127,130	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	130	51,920	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	200	20,620	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	6,690	35,300	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	44,700	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	50,120	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	株式会社ERIソリューション	2016年2月2日	-	1,230	94,820	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	22,150	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	44,550	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	27,710	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,140	71,750	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	270	32,620	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	35,880	6.2
F-4-054	BELNOS34	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	3,290	124,930	5.3
F-4-055	S Kレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	-	150	50,790	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	24,110	57,860	10.4
F-4-057	デイム橋本	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60,040	62,990	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	2,060	72,270	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	440	57,200	6.5
F-4-064	グラーナ上野	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	30	34,300	4.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	65,740	9.1
F-4-066	リエトコート浅草橋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	34,680	4.0
F-4-071	グランカーサ新小岩	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	4,630	15,480	4.0
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	4,940	7,860	6.4
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	3,790	5,280	6.4
F-4-076	グランカーサ北浦和	株式会社ERIソリューション	2019年8月16日	-	-	43,850	8.0
F-5-023	willDo伝馬町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	1,010	45,380	4.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	160	34,680	3.6
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,650	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	110	125,220	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	122,720	7.3
F-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	3,320	203,570	5.4

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-5-068	グランカーサ上前津	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,690	119,700	5.7
F-5-074	さくらHills富士見	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	35,140	75,840	5.9
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	15,740	90,610	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	77,570	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60	36,280	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	44,980	13.5
ポートフォリオ合計						2.0	

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

(注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、2019年9月時点のものを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。

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

(注4) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(ロ) 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。

④テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2019年9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,599.71	1	49,968	0.6
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,244.61	1	12,278	0.2
	0-1-034	グランカーサ南13条	1,836.38	1,760.16	1	16,107	0.2
	0-1-035	グランカーサ南9条	2,246.01	2,123.11	1	19,217	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,397.49	1	42,098	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,964	0.5
	0-1-092	ドローミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.3
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	28,783	0.4
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,357.68	1	49,840	0.6
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,581.86	1	44,909	0.6
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,757.78	1	39,578	0.5
	0-1-151	グランカーサ南11条	2,671.28	2,574.32	1	29,724	0.4
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,401	0.3
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	21,781	0.3
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,007.17	1	13,853	0.2
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,537.73	1	17,456	0.2
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,150.62	1	66,263	0.8
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	6,497.06	6,497.06	1	90,045	1.1
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,463.52	1	66,617	0.8
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,204.78	1	19,105	0.2
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	173,100	2.1
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,266	0.1
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,757	0.1
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,649.70	1	22,224	0.3
	0-4-024	VISTAシュプリーム	892.88	892.88	1	15,994	0.2
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,033.40	1,033.40	1	21,085	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	22,230	0.3
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,237.50	1	21,610	0.3
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	27,132	0.3
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	11,873	0.1
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	14,791	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	26,048	0.3
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	21,699	0.3
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.2
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	297.24	1	7,254	0.1
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,443	0.4
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,034	0.2
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,053	0.2
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,074	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	

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	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	38,391	0.5
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,295.76	1	32,117	0.4
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,728.27	1	49,050	0.6
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,212.31	1	30,546	0.4
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,952.94	1	182,684	2.3
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	38,584	0.5
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,045.57	1	62,659	0.8
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,861.34	1	113,942	1.4
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	41,032	0.5
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,123.59	1	26,177	0.3
	0-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	1,379.52	1,379.52	1	32,050	0.4
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,454.42	1	59,428	0.7
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	41,921	0.5
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,017.43	1	21,730	0.3
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	23,391	0.3
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,814.75	1	79,977	1.0
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,268.53	1	122,336	1.5
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,170.14	1	47,901	0.6
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,315.01	1	29,877	0.4
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,862.73	1	59,852	0.7
	0-4-127	ストーリー神宮前	2,071.60	2,071.60	1	64,346	0.8
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,307.07	1	88,104	1.1
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,363.87	1	57,623	0.7
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,250.18	1	37,283	0.5
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,774.19	1	60,208	0.7
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,197.76	1	25,217	0.3
	0-4-157	グランカーサ浦安	997.74	594.83	1	3,356	0.0
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,167.48	1	19,707	0.2
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,455.59	1	19,267	0.2
	0-5-027	willDo日比野	767.25	767.25	1	11,405	0.1
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,422.00	1	22,103	0.3
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,064.38	1	40,006	0.5
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,698	0.2
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	14,953	0.2
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,524.60	1	23,091	0.3
	0-5-057	ステージ黄金	1,651.21	1,651.21	1	21,936	0.3
	0-5-063	willDo稲永	2,386.74	2,386.74	1	26,910	0.3
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	25,404	0.3
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,319.70	1	20,237	0.3
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,177	0.3
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	22,253	0.3
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,040	0.2
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	4,349.04	1	63,321	0.8
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	2,288.65	1	34,208	0.4
	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	1,685.16	1	25,055	0.3

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-158	グランカーサ千代田 (注5)	1,796.88	1,771.94	1	621	0.0
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,654.93	1	23,671	0.3
	0-6-015	willDo海老江	763.63	736.77	1	11,367	0.1
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	13,441	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	28,693	0.4
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,927.80	1	30,562	0.4
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,121.43	1	16,690	0.2
	0-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	1,674.15	1	23,519	0.3
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,857.11	1	80,702	1.0
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	16,355	0.2
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,836.94	1	29,403	0.4
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	29,892	0.4
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,732.06	1	27,495	0.3
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	29,997	0.4
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	1,009.92	1	19,251	0.2
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.91	871.31	1	11,278	0.1
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	28,345	0.4
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,048	0.2
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,279	0.1
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	24,814	0.3
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,587.56	1	50,067	0.6
	0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,584.33	1	87,487	1.1
	0-6-136	プレジオ都島	3,313.20	3,288.28	1	62,558	0.8
	0-6-139	セレニテ新大阪式番館	6,173.16	6,102.72	1	107,106	1.3
	0-6-141	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,423.75	1	64,616	0.8
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	7,591.92	7,507.92	1	150,898	1.9
	0-6-143	グランシス天満橋	6,749.31	6,749.31	1	142,333	1.8
	0-6-144	デイグラン鶴見	2,470.36	2,470.36	1	38,539	0.5
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	3,091.14	1	50,885	0.6
	0-6-152	HS梅田EAST	3,356.62	3,333.83	1	66,462	0.8
	0-6-153	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,715.35	1	32,476	0.4
	0-6-154	セレニテタ陽丘EST	1,397.20	1,397.20	1	25,029	0.3
	0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	1,441.41	1	8,573	0.1
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	47,154	0.6
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	40,687	0.5	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,623.54	1	87,729	1.1	
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	4,010.95	1	56,502	0.7	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	14,299.21	1	186,593	2.3	
		小計	296,345.31	292,814.95	1	4,944,293	61.1

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%) (注4)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,563.88	1	44,938	0.6
	F-1-069	グランカーサ裏参道	4,537.83	4,322.67	1	53,020	0.7
	F-1-070	グランカーサ北3条	4,346.56	4,346.56	1	46,353	0.6
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,039.85	1	143,019	1.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,986.16	1	16,637	0.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	3,027.17	3,027.17	1	21,078	0.3
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,827.40	1	16,762	0.2
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,083	0.2
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,235.73	1	11,614	0.1
	F-2-043	高砂関式番館	3,302.96	3,111.05	1	29,965	0.4
	F-4-006	入間駅前ビル	4,359.31	4,233.86	1	64,060	0.8
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	3,592.48	1	28,943	0.4
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,644.38	1	67,238	0.8
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,816	0.2
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,892.27	1	28,988	0.4
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,431.33	1	25,828	0.3
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,836	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,500	0.3
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,526	0.2
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	17,100	0.2
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	50,205	0.6
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,911.36	1,866.25	1	23,452	0.3
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,901.04	1	105,824	1.3
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,292.22	1	11,358	0.1
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,785.63	1	20,020	0.2
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	17,385	0.2
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	69,539	0.9
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,471.05	1	15,893	0.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	20,255	0.3
	F-4-036	ロフティー平井	919.31	876.34	1	13,237	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,344.72	1	80,708	1.0
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	41,456	0.5
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	41,523	0.5
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,325.72	1	32,086	0.4
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,755.28	1	73,141	0.9
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,081.54	1	57,037	0.7
	F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,861.29	3,804.09	1	115,574	1.4
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	19,974	0.2
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	2,063.60	1	39,688	0.5
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,122.55	1	19,345	0.2
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	99,891	1.2
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,342.49	1	47,774	0.6
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	1	46,125	0.6
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,328.66	1	90,969	1.1
	F-4-055	S Kレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	35,874	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)	
ファミリー	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,702.05	1	48,293	0.6	
	F-4-057	デイト橋本	3,134.24	3,072.26	1	42,592	0.5	
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,334.41	1	61,931	0.8	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	31,611	0.4	
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,147.40	1	43,696	0.5	
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	13,423.70	1	219,199	2.7	
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,632.94	1	58,007	0.7	
	F-4-071	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	1	42,194	0.5	
	F-4-072	グランカーサ両国壱番館	2,136.53	2,136.53	1	39,292	0.5	
	F-4-073	グランカーサ両国貳番館	1,131.90	1,131.90	1	21,946	0.3	
	F-4-076	グランカーサ北浦和	3,850.96	510.80	1	1,814	0.0	
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	26,848	0.3	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	24,212	0.3	
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	21,764	0.3	
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,769.98	1	57,704	0.7	
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,195.21	1	58,618	0.7	
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	9,350.67	1	150,207	1.9	
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	4,967.05	1	75,171	0.9	
	F-5-074	さくらHills富士見	6,769.82	6,577.97	1	90,053	1.1	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,627.97	1	35,424	0.4	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,647.08	1	63,776	0.8	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	1	18,526	0.2	
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	20,142	0.2	
			小計	223,374.06	216,315.09	1	3,145,694	38.9
			合計	519,719.37	509,130.04	1	8,089,988	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可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

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

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

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

(注5) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(ロ) 稼働率推移

タイプ	番号	物件名	2019年 4月末日	2019年 5月末日	2019年 6月末日	2019年 7月末日	2019年 8月末日	2019年 9月末日
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	100.0%	98.7%	98.7%	98.2%	98.4%	98.4%
	0-1-032	willDo北24条	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%
	0-1-034	グランカーサ南13条	97.9%	97.9%	95.9%	91.7%	91.7%	95.8%
	0-1-035	グランカーサ南9条	94.6%	94.6%	94.5%	98.2%	100.0%	94.5%
	0-1-090	スカイヒルズN15	99.1%	98.2%	97.3%	97.3%	97.3%	96.4%
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-092	ドゥミー千歳	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	98.7%	98.7%	97.5%	97.5%	97.9%	98.7%
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	100.0%	97.7%	97.9%	97.2%	98.5%	100.0%
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	96.1%	95.2%	96.7%	96.8%	96.8%	95.8%
	0-1-151	グランカーサ南11条	98.1%	97.5%	97.6%	96.4%	95.2%	96.4%
	0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-054	willDo上杉3丁目	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	97.2%	100.0%
	0-2-065	グランメゾン七福	97.6%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	92.9%
	0-2-094	リビングステージ東仙台	96.3%	96.3%	94.5%	96.3%	96.3%	96.3%
	0-2-123	ウエストパーク支倉	94.9%	94.2%	97.2%	99.4%	98.6%	100.0%
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	85.7%	88.9%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	97.0%	95.5%	97.6%	94.4%	95.2%	94.4%
	0-4-005	willDo越谷	95.9%	97.6%	97.6%	95.5%	97.9%	97.9%
	0-4-008	willDo清澄	100.0%	99.5%	99.0%	99.5%	99.6%	100.0%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	96.4%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%
	0-4-011	willDo横浜南	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-012	サイトピア	96.2%	94.3%	97.1%	98.1%	98.1%	97.2%
	0-4-024	VISTAシュブリーム	92.3%	92.3%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-025	ジョイ尾山台	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-031	willDo大塚	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-038	willDo新座	96.4%	92.9%	94.6%	96.4%	96.4%	98.2%
	0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	100.0%	100.0%	94.0%	97.2%	100.0%
	0-4-055	ハーモニー上北沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
	0-4-062	willDo南浦和	97.2%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

タイプ	番号	物件名	2019年 4月末日	2019年 5月末日	2019年 6月末日	2019年 7月末日	2019年 8月末日	2019年 9月末日
ワン ルーム	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	98.6%	98.6%	95.8%	97.2%	100.0%	97.2%
	0-4-097	六本木ライズハウス	92.8%	97.6%	95.2%	100.0%	100.0%	97.6%
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	99.6%	100.0%	98.1%	98.6%	99.0%	99.6%
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	98.0%	100.0%	98.0%	98.0%	100.0%	98.0%
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	98.4%	96.5%	98.1%	98.2%	99.0%	99.0%
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	96.0%	95.9%	97.5%	97.5%	99.4%	98.8%
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	96.7%	98.4%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%
	0-4-103	プロスペクト荻窪	97.9%	95.9%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	100.0%	97.9%	100.0%	99.0%	99.0%	97.9%
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-107	フレグランス川崎	100.0%	100.0%	98.0%	95.7%	98.0%	95.5%
	0-4-108	プロスペクト中央林間	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	99.2%
	0-4-121	ジョイスコート	98.6%	98.0%	99.2%	99.2%	99.1%	100.0%
	0-4-122	アクトフォルム浅草	98.1%	98.1%	97.8%	100.0%	95.9%	97.7%
	0-4-125	グランカーサ六本木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.4%
	0-4-126	グランカーサ南青山	98.3%	95.1%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%
	0-4-127	ストーリーア神宮前	96.6%	96.6%	95.3%	98.5%	100.0%	100.0%
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	100.0%	98.9%	97.2%	99.2%	99.1%	100.0%
	0-4-133	リエトコート四谷	98.6%	98.6%	100.0%	98.6%	97.2%	98.6%
	0-4-134	リエトコート元赤坂	97.1%	95.2%	98.1%	98.1%	98.1%	97.4%
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	100.0%	97.8%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	92.4%	96.5%
	0-4-157	グランカーサ浦安	-	-	-	-	6.4%	59.6%
	0-5-013	willDo金山正木	97.9%	93.8%	100.0%	95.8%	97.9%	97.9%
	0-5-026	エクセルシオール栄	100.0%	97.9%	100.0%	95.8%	97.9%	97.9%
	0-5-027	willDo日比野	100.0%	96.8%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%
	0-5-040	willDo千代田	96.7%	95.1%	98.4%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-5-041	willDo太閤通	98.7%	96.5%	95.9%	96.7%	99.0%	98.0%
	0-5-042	willDo金山	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-043	willDo金山沢下	96.8%	91.0%	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%
	0-5-056	willDo勝川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-5-057	ステージア黄金	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	98.5%	100.0%
	0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-066	willDo東別院	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%
0-5-081	willDo松原	96.3%	92.6%	92.6%	100.0%	100.0%	98.1%	

タイプ	番号	物件名	2019年 4月末日	2019年 5月末日	2019年 6月末日	2019年 7月末日	2019年 8月末日	2019年 9月末日
ワン ルーム	0-5-082	willDo四日市鶴の森	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%
	0-5-086	willDo代官町	98.2%	94.5%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	0-5-088	willDo高畑	96.3%	96.3%	96.3%	98.1%	100.0%	100.0%
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	100.0%	95.3%	97.7%	98.7%	98.7%	96.6%
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	97.8%	93.8%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%
	0-5-158	グランカーサ千代田(注2)	-	-	-	-	-	98.6%
	0-6-014	willDo市岡	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	98.4%
	0-6-015	willDo海老江	100.0%	92.8%	96.3%	96.5%	96.5%	96.5%
	0-6-016	willDo今福西	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-046	willDo塚本	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%
	0-6-049	willDo谷町	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-050	willDo難波 w II	95.6%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	97.8%
	0-6-051	willDo難波 w I	97.0%	100.0%	100.0%	97.0%	98.5%	98.5%
	0-6-059	willDo浜崎通	96.0%	98.0%	99.0%	99.5%	99.5%	99.5%
	0-6-060	willDo南森町	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-064	willDo松屋町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	98.5%
	0-6-067	willDo新大阪	97.1%	97.1%	100.0%	98.5%	96.9%	100.0%
	0-6-083	willDo三宮イースト	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-6-085	willDo九条	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%
	0-6-112	アプレスト桜川	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-113	プロスペクト美章園	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%	100.0%	96.6%
	0-6-114	プロスペクト中之島	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-117	プロスペクト下鴨	93.9%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	98.0%	100.0%	100.0%	98.2%	98.4%	100.0%
	0-6-119	グランシス江坂	94.4%	93.3%	97.6%	98.8%	100.0%	98.6%
	0-6-131	セレニテ甲子園	96.9%	97.4%	96.9%	100.0%	100.0%	99.4%
	0-6-136	プレジオ都島	97.5%	96.6%	95.9%	98.4%	100.0%	99.2%
	0-6-139	セレニテ新大阪式番館	97.9%	95.7%	96.1%	98.6%	98.6%	98.9%
	0-6-141	グランカーサ梅田北	99.2%	99.2%	100.0%	99.2%	98.4%	99.2%
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	97.7%	97.1%	97.9%	99.0%	99.6%	98.9%
	0-6-143	グランシス天満橋	96.6%	96.2%	100.0%	99.5%	99.5%	100.0%
	0-6-144	デイグラン鶴見	98.8%	98.8%	100.0%	100.0%	98.8%	100.0%
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	99.0%	96.6%	97.6%	95.2%	96.6%	99.3%
	0-6-152	HS梅田EAST	98.7%	99.4%	98.3%	99.2%	99.2%	99.3%
	0-6-153	セレニテ梅田EST	96.8%	96.7%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%
	0-6-154	セレニテ夕陽丘EST	94.5%	98.3%	96.7%	95.0%	96.7%	100.0%
	0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	-	-	-	-	75.6%	87.0%
	0-7-068	willDo岡山駅西口	100.0%	99.3%	99.3%	100.0%	98.9%	100.0%
	0-7-087	willDo岡山大供	97.7%	89.9%	92.2%	94.5%	97.4%	100.0%

タイプ	番号	物件名	2019年 4月末日	2019年 5月末日	2019年 6月末日	2019年 7月末日	2019年 8月末日	2019年 9月末日
ワン ルーム	0-9-053	willDo中洲	99.1%	97.9%	98.3%	100.0%	99.4%	97.6%
	0-9-130	ルネッサンス21博多	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-9-135	グランパーク天神	99.1%	98.2%	98.0%	99.0%	99.6%	100.0%
		ワンルーム 小計	98.2%	97.5%	98.3%	98.7%	98.4%	98.8%
ファミ リー	F-1-041	パレドール円山	98.1%	93.0%	96.5%	100.0%	100.0%	98.4%
	F-1-069	グランカーサ裏参道	95.2%	92.2%	92.5%	94.9%	91.8%	95.3%
	F-1-070	グランカーサ北3条	94.9%	93.6%	94.9%	96.7%	100.0%	100.0%
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	94.8%	93.4%	94.1%	93.4%	96.8%	94.3%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	96.5%	93.2%	91.0%	97.7%	95.3%	100.0%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	88.7%	88.7%
	F-2-004	willDo高砂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-2-042	リビングステージ南仙台	96.2%	96.2%	96.2%	88.9%	92.7%	92.9%
	F-2-043	高砂関式番館	96.4%	94.2%	96.4%	96.4%	96.4%	94.2%
	F-4-006	入間駅前ビル	97.1%	97.1%	98.3%	98.3%	98.3%	97.1%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%	98.5%	100.0%
	F-4-008	セレーノ大宮	97.1%	100.0%	99.0%	97.1%	98.0%	99.0%
	F-4-009	すずらん館	100.0%	95.6%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-010	ボヌール常盤	96.8%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	96.9%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%
	F-4-013	ドリームハイツ	100.0%	100.0%	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-017	willDo等々力	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	100.0%	97.6%	97.6%	96.8%	100.0%	97.6%
	F-4-019	リーベスト西千葉	97.8%	96.4%	98.6%	99.3%	99.3%	98.6%
	F-4-020	コリンヌ津田沼	75.0%	80.0%	80.0%	75.0%	85.0%	90.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	93.9%	93.9%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	97.0%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-029	リーベスト東中山	100.0%	100.0%	98.9%	98.7%	100.0%	100.0%
	F-4-031	MGA金町	95.8%	100.0%	100.0%	96.6%	96.6%	96.6%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	100.0%	90.6%	81.6%	90.6%	100.0%	100.0%
	F-4-036	ロフティー平井	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	95.3%
	F-4-038	コロネード春日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	100.0%	96.9%	94.0%	100.0%	96.9%	100.0%
	F-4-040	サンテラス代々木上原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.6%	100.0%
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	97.2%
F-4-045	パークテラス恵比寿	100.0%	97.9%	96.4%	96.2%	98.5%	100.0%	
F-4-046	プロスペクト道玄坂	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	98.5%	99.4%	98.8%	98.8%	97.9%	98.5%	

タイプ	番号	物件名	2019年 4月末日	2019年 5月末日	2019年 6月末日	2019年 7月末日	2019年 8月末日	2019年 9月末日	
ファミリー	F-4-048	プロスペクト初台	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	
	F-4-050	プロスペクト町屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.6%	95.3%	
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	99.2%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-052	プロスペクト森下	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%	100.0%	97.6%	
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	97.8%	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-054	BELNOS34	99.0%	100.0%	99.0%	97.2%	98.3%	100.0%	
	F-4-055	S Kレジデンス	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.3%	
	F-4-057	デイム橋本	97.3%	98.7%	95.7%	98.4%	98.7%	98.0%	
	F-4-058	プロスペクト川崎	94.4%	98.1%	98.3%	98.3%	98.1%	97.9%	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-064	グラーナ上野	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	98.9%	96.4%	96.9%	97.5%	97.5%	98.8%	
	F-4-066	リエトコート浅草橋	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	
	F-4-071	グランカーサ新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-072	グランカーサ両国壱番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-073	グランカーサ両国貳番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-4-076	グランカーサ北浦和	-	-	-	-	0.0%	13.3%	
	F-5-023	willDo伝馬町	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	92.6%	100.0%	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	88.5%	84.7%	88.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-5-037	willDo黒川	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-5-060	グランカーサ代官町	98.9%	99.1%	96.9%	96.8%	96.8%	96.8%	
	F-5-061	グランカーサ御器所	98.6%	100.0%	100.0%	98.2%	96.2%	100.0%	
	F-5-067	リエトコート丸の内	97.4%	98.2%	99.1%	100.0%	99.2%	100.0%	
	F-5-068	グランカーサ上前津	95.6%	95.6%	97.0%	95.5%	92.3%	92.6%	
	F-5-074	さくらHills富士見	97.0%	95.4%	96.5%	97.0%	100.0%	97.2%	
	F-6-026	willDo西明石	100.0%	98.3%	98.4%	98.4%	98.4%	98.4%	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	100.0%	100.0%	98.7%	98.2%	100.0%	100.0%	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	F-6-063	プロスペクト桂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
			ファミリー 小計	97.9%	97.4%	97.7%	98.0%	96.4%	96.8%
			ポートフォリオ 合計	98.1%	97.5%	98.0%	98.4%	97.5%	98.0%

(注1) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入した百分率で記載しています。なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

⑤主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,202	13,584.07	13,423.70	98.8	2.7	共同住宅
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	4,633	11,705.28	11,039.85	94.3	1.8	共同住宅
0-4-008	willDo清澄	4,592	7,497.46	7,497.46	100.0	2.1	共同住宅
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	4,513	6,984.28	6,952.94	99.6	2.3	共同住宅
0-9-135	グランパーク天神	4,497	14,299.21	14,299.21	100.0	2.3	共同住宅
0-6-142	セレンテ本町グランデ	4,216	7,591.92	7,507.92	98.9	1.9	共同住宅
0-6-143	グランシス天満橋	4,044	6,749.31	6,749.31	100.0	1.8	共同住宅
F-5-067	リエトコート丸の内	3,625	9,350.67	9,350.67	100.0	1.9	共同住宅
0-6-139	セレンテ新大阪式番館	3,590	6,173.16	6,102.72	98.9	1.3	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,256	3,861.29	3,804.09	98.5	1.4	共同住宅
	合計	42,172	87,796.65	86,727.87	98.8	19.4	—

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

(注2)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

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

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

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

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

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2019年9月30日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
グランパーク天神 (福岡県福岡市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	223	0	1
知事公館前タワーレジデンス (北海道札幌市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	196	-	2
willDo清澄 (東京都江東区)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	74	-	2
プロスペクト中之島 (大阪府大阪市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	50	10	12
プロスペクト恩賜公園 (東京都江東区)	外壁改修等 共用部設備更新 専有部設備更新	自 2019年10月 至 2020年3月	49	-	1

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第27期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次のとおりです。第27期中の資本的支出は、1,080,698千円であり、当期費用に区分された修繕費357,787千円と合わせ、1,438,485千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)
グランカーサ永山公園通 (北海道札幌市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	152,658
セレニテ新大阪式番館 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	77,015
コロネード春日 (東京都文京区)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	69,911
グランカーサ仙台五橋 (宮城県仙台市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	67,319
ルネッサンス21博多 (福岡県福岡市)	外壁改修等	自 2019年4月 至 2019年9月	63,599
その他不動産等	室内改装工事等	自 2019年4月 至 2019年9月	650,193
合計			1,080,698

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第23期 自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	第24期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	第25期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日
当期首積立金残高	444,816	435,756	436,207	410,945	417,597
当期積立額	30,728	10,192	7,214	6,652	6,652
当期積立金取崩額	39,789	9,740	32,476	-	13,304
次期繰越額	435,756	436,207	410,945	417,597	410,945

(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23期は32,208千円、第24期は38,660千円、第25期は13,398千円、第26期は20,050千円、第27期は13,398千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、2017年9月30日現在129,486千円、2018年3月31日現在133,146千円、2018年9月30日現在142,482千円、2019年3月31日現在150,509千円、2019年9月30日現在156,778千円を積み立てております。