



平成 22 年 4 月 26 日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区丸の内二丁目2番1号  
プロスペクト・リート投資法人  
代表者名 執行役員 西吉 健夫  
(コード番号8969)

資産運用会社名  
プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 築島 秋雄  
問合せ先 財務部長 兼 高瀬 信二  
IR・企画総務部長  
TEL. 03-5221-8080

#### 合併契約の承認等に関する投資主総会の招集に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の役員会において、日本賃貸住宅投資法人との合併契約の承認及びプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「PRA」といいます。）との資産運用委託契約の解約について、平成22年5月28日に開催される予定の第5回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することを決議しましたのでお知らせいたします。

なお、下記事項は、本投資主総会において承認されることにより、有効となります。

#### 記

##### 1. 合併契約の承認について

わが国の経済は、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られており、金融機関の融資姿勢の一部改善や不動産市場安定化ファンドの設立による投資法人の破綻懸念の後退等によるJ-REITを取り巻く情勢の改善から、東証REIT指数は平成21年4月1日時点の837.3ポイントから平成22年4月23日時点では982.24ポイントまで回復しております。

このような環境の中、日本賃貸住宅投資法人と本投資法人は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、両投資法人の合併に関する基本合意書を締結し、その後協議を行ってきました。そして、平成22年3月26日付「日本賃貸住宅投資法人とプロスペクト・リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせしておりますとおり、平成22年3月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて、平成22年7月1日を効力発生日として合併すること（以下「本合併」といいます。）について決議し、同日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

本合併の方式は、日本賃貸住宅投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散する予定です。合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模と



なり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に従い、両投資法人の主要投資主等のサポートのもと、本合併の実現を目指します。なお、本合併契約の詳細につきましては別紙「第5回投資主総会招集ご通知（案）」をご参照ください。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

## 2. プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約の解約について

本合併の効力発生日付で、本投資法人は、本投資法人の資産運用会社であるPRAとの資産運用委託契約を合意解約し、本合併後の投資法人の資産運用は、日本賃貸住宅投資法人の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「MAM」といいます。）が継続して行うことを予定しております。

本合併に関連して、平成22年3月26日付「資産運用会社の統合にかかる契約締結に関するお知らせ」及び同日付「資産運用会社の親会社の異動に関するお知らせ」にてお知らせしておりますとおり、PRAの親会社である株式会社プロスペクトとPRAは、MAMとの間で、株式会社プロスペクトが保有するPRAの全ての発行済株式を本合併の効力発生日付でMAMに譲渡してPRAはMAMの100%子会社となり、さらに、同日付でPRAとMAMがMAMを存続会社とする合併を行うことに関し合意しております。

本投資法人とPRAとの間の資産運用委託契約については、本投資主総会の承認を得て解約する予定であり、投資主の皆様におかれましては、本投資法人とその資産運用会社の合併に伴うかかる解約についてご承認を賜りますようお願い申し上げます。

## 3. 本投資主総会等の日程

- 平成22年4月26日 本投資主総会提出議案の役員会承認
- 平成22年5月13日 本投資主総会招集通知の発送（予定）
- 平成22年5月28日 本投資主総会開催（予定）

以上

## 添付資料

- ・第5回投資主総会招集ご通知

※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.prospect-reit.co.jp/>

平成22年5月13日

投資主各位

東京都千代田区丸の内二丁目2番1号  
プロスペクト・リート投資法人  
執行役員 西 吉 健 夫

## 第5回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第5回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席頂けない場合は、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使をご希望の場合は、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に賛否をご記入のうえ、平成22年5月27日（木曜日）午後5時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に基づき、現行規約第14条において「みなし賛成」の規定を次のとおり定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成するものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人現行規約抜粋）

第14条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時：平成22年5月28日（金曜日）午前10時
2. 場 所：東京都千代田区丸の内一丁目7番12号  
サピアタワー 6階  
東京ステーションコンファレンス 602 B+C+D  
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

### 3. 投資主総会の目的である事項：

#### 決 議 事 項

第1号議案：日本賃貸住宅投資法人との合併契約承認の件

第2号議案：プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約解約の件

以 上

（お願い）

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ（<http://www.prospect-reit.co.jp/>）に掲載いたしますのでご了承ください。

◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において本投資法人が資産運用を委託しているプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。ご多用とは存じますが、ご参加いただけましたら幸甚です。

# 投資主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 日本賃貸住宅投資法人との合併契約承認の件

#### 1. 吸収合併を行う理由

本投資法人は、平成22年7月1日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）として、日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）との間で合併（以下「本合併」といいます。）を行うことを合意しました。

わが国の経済は、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られており、金融機関の融資姿勢の一部改善や不動産市場安定化ファンド設立による投資法人の破綻懸念の後退等によるJ-REITを取り巻く情勢の改善から、東証REIT指数は平成21年4月1日時点の837.3ポイントから平成22年4月23日時点では982.24ポイントまで回復しております。

このような環境の中、JRHと本投資法人は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、両投資法人の合併に関する基本合意書を締結し、その後協議を行ってきました。そして、平成22年3月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて、平成22年7月1日を効力発生日として合併することについて決議し、同日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

本合併の方式は、JRHを吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、本投資法人は解散する予定です。合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に従い、両投資法人の主要投資主等のサポートのもと、本合併の実現を目指します。なお、本合併の効力発生日付で本投資法人と本投資法人の資産運用会社であるプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「プロスペクト・リート・アドバイザーズ」といいます。）の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、JRHの資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「ミカサ・アセット・マネジメント」といいます。）が継続して行うことを予定しております。これに伴い、平成22年3月26日付「資産運用会社の統合にかかる契約締結に関するお知らせ」にて別途お知らせしておりますとおり、ミカサ・アセット・マネジメントは、プロスペクト・リート・アドバイザーズの親会社である株式会社プロスペクト及びプロスペクト・リート・アドバイザーズとの間で、株式会社プロスペクトからその保有するプロスペクト・リート・アドバイザーズの全ての発行済株式を本合併の効力発生日と同日付で譲り受けることに申し合意し、さらにプロスペクト・リート・アドバイザーズとの間で、ミカサ・アセット・マネジメント及びプロスペクト・リート・アドバイザーズが同日付でミカサ・アセット・マネジメントを存続会社とする合併を行うことに申し合意しております。

本投資法人とプロスペクト・リート・アドバイザーズとの間の資産運用委託契約については、第2号議案として上程する議案により、本投資主総会の承認を得て解約する予定であり、本合併は、本投資主総会における本議案及び第2号議案のご承認並びにJRHの投資主総会における規約変更等の承認その他JRH及び本投資法人が別途合意する事項につき、投資主総会の承認を条件としています。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、吸収合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

#### 2. 吸収合併契約の内容の概要

別紙1のとおりです。

### 3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第1号に定める合併対価の相当性に関する事項の内容の概要

#### (1) 合併対価の総計の相当性に関する事項

JRHは、本合併に際して投資口225,300口を発行し、効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（JRH、本投資法人、及び投資信託及び投資法人に関する法律第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本投資法人の投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、その所有する本投資法人の投資口1口につき、JRHの投資口3口の割合をもって、割当交付します。なお、本合併におきましては、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRHの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行い、JRHは、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRHの投資口3口を割当交付いたします。

また、本合併においては、本投資法人の合併の効力発生日直前の決算期である平成22年1月31日後本投資法人合併の効力発生日前日までの間（みなし事業年度）の分配金見合いの合併交付金の支払いはなされません。

本投資法人は、本合併の対価として交付されるJRHの投資口の口数については、下記「(2) 吸収合併に際して交付する吸収合併存続法人（JRH）の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項」記載のとおり、その内容が相当であると判断しております。また、本合併においては、各投資法人が保有する不動産のうち、JRH及び本投資法人が別途合意する治癒対象事項について、JRH及び本投資法人が別途合意する期限までに、JRH及び本投資法人が別途合意する内容・方法により治癒の手当、その他の対応（売却等を含みますがそれに限りません。）が全て完了していることを条件の一つとしており、本投資法人においては、本合併に係る費用のほかに、上記の物件関係の治癒及び対応（所定の物件売却を含みます。）に必要な費用に加えて昨今の市場環境におきましては物件売却損等が見込まれることから、本合併においては合併交付金（みなし事業年度の分配金見合いの合併交付金）の支払は行いません。本投資法人は、上記の理由から、合併交付金の支払を行わないことは相当であると判断しております。

#### (2) 吸収合併に際して交付する吸収合併存続法人（JRH）の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

##### ① 算定の基礎

本投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性・妥当性を確保するため、本投資法人から独立した第三者算定機関に合併比率の分析を依頼することとし、モルガン・スタンレー証券株式会社（以下「モルガン・スタンレー証券」といいます。）を第三者算定機関に選定しました。なお、モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、いずれも前記「(1) 合併対価の総計の相当性に関する事項」記載の、JRHによる投資口1口を4口とする投資口分割考慮前の数値を記載しています。

モルガン・スタンレー証券は、両投資法人の市場投資口価格や将来収益力等を多角的に分析するため、JRH及び本投資法人のそれぞれについて、投資口価格法、類似投資法人比較法、配当還元法、DCF法、時価純資産法等に基づく分析結果を総合的に勘案して当該合併比率の分析を行いました。なお、投資口価格法につきましては、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、平成22年2月24日を基準日として、算定基準日の投資口価格終値、算定基準日から遡る1ヶ月、3ヶ月、6ヶ月までの期間の投資口価格終値平均をもとに分析しております。モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

	合併比率のレンジ（投資口分割考慮前）	
	JRH	本投資法人
投資口価格法	1	0.51～0.65
類似投資法人比較法	1	0.37～0.76
配当還元法	1	0.31～0.46
DCF法	1	0.51～0.83
時価純資産法	1	1.55

(注) モルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、両投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、両投資法人の財務予測及び本合併から生じることが予想されるシナジー効果に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、両投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としております。モルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、平成22年2月24日現在の上記情報等に基づくものです。モルガン・スタンレー証券の分析は、本投資法人の役員会が本合併を検討するにあたり、本投資法人の役員会に対して情報を提供し支援する目的のために行われたものであり、本投資法人の投資主が本合併その他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関する推奨を何ら行うものではありません。

## ② 算定の経緯

本投資法人はモルガン・スタンレー証券による合併比率の算定結果を参考に、JRH及び本投資法人の財務実績や資産・負債の状況（上記「(1) 合併対価の総計の相当性に関する事項」記載の物件関係の治癒及び対応（所定の物件売却を含みます。））に必要と見込まれる費用等の影響を含みます。）、今後の事業の見通し、合併によるメリット、本投資法人の財務アドバイザーが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、本投資法人はJRHと協議・交渉を慎重に重ねた結果、両投資法人は、最終的に次の合併比率が妥当であるとの判断に至り、前記「(1) 合併対価の総計の相当性に関する事項」の内容で合意しました。

	JRH (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	3  (ご参考：投資口分割考慮前) 0.75 (注1)

(※) 合併により発行するJRHの新投資口数：225,300口（予定）

(注1) JRHは平成22年6月30日を分割の基準日、平成22年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を予定しており、上記割当比率は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。かかる投資口分割考慮前の合併比率により本投資法人投資口1口に対してJRHの投資口0.75口を割り当てる場合には、交付されるJRHの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなるため、本合併におきましては、本投資法人の投資主に対する割当てに先立ち、JRHの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、本投資法人の投資口1口に対して、かかる投資口分割後のJRHの投資口3口を割当交付いたします。

(注2) 平成22年3月26日付けでJRHより別途「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」にて公表されておりますとおり、JRHは、平成22年2月26日開催の投資法人役員会にて、本合併の効力発生日の前取引日（上記投資口分割のための基準日）である平成22年6月30日を払込期日として、本投資法人より承継する借入金の一部の弁済を資金用途とした第三者割当増資（以下「本第三者割当」といいます。）を決議し、また平成22年3月26日開催の投資法人役員会にて、本第三者割当に係る各割当先及びその割当口数を承認いたしました。本第三者割当は、アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ9,467口、リング・レジデンシャル特定目的会

社17,214口、プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド4,305口、シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー2,582口、スタンホープ・インベストメンツ5,163口、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）4,304口を割り当てる第三者割当による新投資口の発行を行うことを予定しております。本合併は、かかる第三者割当増資が実施されることを条件の一つとしており、上記の割当比率は、かかる第三者割当を考慮した割当比率となっております。

(注3) 合併により発行するJRHの新投資口数は、上記（注1）記載の投資口分割の効力発生及び上記（注2）記載の本第三者割当による新投資口の発行を前提としております。

③ 合併に係る割当ての内容

JRHは、本合併に際して投資口225,300口を発行し、割当対象投資主に対して、その所有する本投資法人の投資口1口につき、JRHの投資口3口の割合をもって、割当交付します。

(3) 吸収合併存続法人（JRH）の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本合併に際して増加すべきJRHの出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。但し、JRH及び本投資法人は、効力発生日前日におけるJRH及び本投資法人の財産状態を考慮して協議し、合意の上これを変更することができるものとします。

① 出資総額：0円

② 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

本投資法人は、上記出資総額に関する事項について、投資法人の計算に関する規則その他公正な会計基準等を斟酌の上決定しており、その内容が相当であると判断しております。

(4) 合併対価の一部として金銭（合併交付金）を選択した理由

上記「(1) 合併対価の総計の相当性に関する事項」記載のとおり、JRHは、合併対価の一部として投資主に対して金銭（合併交付金）を支払う予定はありません。

4. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第2号に定める合併対価について参考となるべき事項

(1) JRHの規約の定め

別紙3のとおりです。

(注) JRHは、別紙2を内容とする規約一部変更に関する議案を、平成22年5月28日開催予定の投資主総会に付議することを決定しています。

(2) 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

① 当該投資口を取引する市場

JRHの投資口は、東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場しております。

② 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

①の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

(3) 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

JRHの最近6ヶ月の月別最高・最低投資口価格及び売買高は以下のとおりです。

月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成21年 11月	12月	平成22年 1月	2月	3月	4月
	最高 (円)	150,500	169,800	169,000	151,500	128,800	133,000
	最低 (円)	116,200	138,100	141,800	123,000	112,900	114,000
	売買高 (口)	3,172	3,639	2,503	1,600	4,233	4,149

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の終値によります。但し、平成22年4月は、同年4月23日までの終値によります。



5. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第193条第1項第3号に定める計算書類等に関する事項

(1) 吸収合併存続法人（JRH）についての事項

① 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容別紙4のとおりです。

② 最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

(i) 第三者割当による新投資口の発行について

JRHは、平成21年8月21日開催の役員会において、投資法人債の償還並びに不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的として、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年10月2日に払込が完了しました。この結果、出資総額は65,557,451千円、発行済投資口数は233,340口となっています。

発行新投資口数：65,863口

発行価額：1口当たり金91,100円

発行価額の総額：6,000,119千円

払込期日：平成21年10月2日

割当先：アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	32,931口
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	32,932口

(ii) 資産運用会社の役員の異動について

JRHの資産運用会社であるミカサ・アセット・マネジメントは、経営の一層の強化を図ることを目的に、平成21年10月30日開催の臨時株主総会において、高橋秀弥と榊聡一朗の2名を社外取締役として選任しました。

(iii) 資産の取得について

JRHは、平成22年3月23日開催の役員会において、以下の資産の取得を決議し、平成22年3月25日付にて取得しました。なお、取得価額には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。

	レキシントン・スクエア 新宿御苑	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	サンテラス代々木上原
取得価額（千円）	1,010,000	1,250,000	1,180,000
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都新宿区新宿 一丁目36番15号	東京都渋谷区上原 二丁目33番2号	東京都渋谷区上原 二丁目3番7号
建築時期	平成17年8月3日	平成16年11月29日	平成11年2月26日
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建

(iv) 資金の借入について

JRHは、平成22年3月23日開催の役員会において、上記 (iii) 記載の国内不動産信託の信託受益権（以下「本不動産信託受益権」といいます。）の取得資金及び関連費用に充てる目的で、以下の資金の借入を決議し、平成22年3月25日付にて資金の借入を行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行
借入金額（千円）	3,850,000千円
利率	1.93480%
借入実行日	平成22年3月25日
返済期日	平成25年3月25日
担保	本不動産信託受益権に対して第一順位の質権を設定しました。それに加えて、既保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して第一順位の抵当権又は質権を設定しました。

(v) 第三者割当による新投資口の発行について

JRHは、平成22年2月26日及び平成22年3月26日開催の役員会において、本合併に伴い、本投資法人より承継する借入金の一部の弁済資金の調達を目的として、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を行うことを決議しました。

発行新投資口数：43,035口

発行価額：一口当たり金116,190円（注1）

発行価額の総額：5,000,236,650円

申込期日：平成22年6月29日

払込期日：平成22年6月30日（注2）

割当先	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	9,467口
	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	17,214口
	プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド	4,305口
	シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー	2,582口
	スタンホープ・インベストメンツ	5,163口
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4,304口

(注1) 本第三者割当に係る発行決議後払込期日までの間にJRHの平成22年3月期の決算発表が予定されており、JRHの保有資産等に係る新たな情報が開示されることに鑑み、JRHの平成22年3月期の一口当たり時価純資産額が平成21年9月期と比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、JRHは、当該決算発表（決算短信の公表）日の2取引日後の日（以下「変更予定日」といいます。）に一口当たり払込金額を当該決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて払込金額（発行価額）を決定します。なお、一口当たり時価純資産とは、JRHの純資産の部の合計から剰余金合計を控除した額に、JRHが保有する物件の期末算定価格から貸借対照表の簿価合計額を差し引いた額を加えた額を、発行済投資口数で除した額をいい、JRHが平成21年10月に実施した上記 (i) の第三者割当による新投資口発行の影響が考慮されます。但し、この場合においても、JRHは、払込金額の総額に変更が生じないよう、発行新投資口数及び各割当先に対する割当口数を合わせて変更します。また、市場の動向を勘案して、かかる変更が適切でないとしてJRHと引受人が合意する場合には、JRHは、変更の時期及び方法について、別途協議のうえ、変更予定日にその方針について公表します。

(注2) 払込期日は、本合併の効力発生日に先立ち、その前取引日に行われる予定の下記 (vi) 記載のJRHの投資口分割に係る分割基準日と同日を予定しています。したがって、本合併の効力発生日が変更された場合には、払込期日も変更されます。

(vi) 投資口の分割について

JRHは、平成22年3月26日開催の役員会において、平成22年6月30日の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって投資口の分割を行うことを決議しました。本投資口分割は、JRHの投資主総会及び本投資主総会において、本合併に関連する議案についての承認が得られること並びに本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である平成22年7月1日において効力を生じるものとされています。

(vii) 定期建物賃貸借契約の期限前解約並びにマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更について

JRHは、東海旅客鉄道株式会社（以下「JR東海」といいます。）との間で平成22年5月末日を期限とする定期建物賃貸借契約（以下「サブリース契約」といいます。）を締結していた物件（磯子フラット）に係るサブリース契約について、平成22年4月1日付で期限前解約を行いました。また、JR東海は、当該物件において、マスターリース会社（以下「ML会社」といいます。）及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を兼務していましたので、JRHは、上記解約を受け、同日付でML会社及びPM会社の変更を行いました。

<サブリース契約及び期限前解約の概要>

- 1) 物件名：磯子フラット
- 2) ML会社：JR東海
- 3) マスターリースの種別：サブリース型（ML会社により毎月の定額賃料が保証されるストラクチャー）
- 4) 当該物件の総賃貸可能面積：24,923.44㎡
- 5) ポートフォリオ全体における当該物件の総賃貸可能面積が占める割合：8.9%（平成22年3月末日現在）
- 6) ポートフォリオ全体における当該物件の賃料事業収入が占める割合：6.1%（平成21年9月期実績）
- 7) サブリース契約締結日：平成13年5月9日
- 8) サブリース契約満了日：平成22年5月末日
- 9) 期限前解約日：平成22年4月1日
- 10) 違約金：賃料の賃貸借契約の残存期間（平成22年4月2日以降平成22年5月末日まで）分に相当する金額

当該物件は、JRHが保有を継続し、パス・スルー型（ML会社による賃料保証が無いストラクチャー）での運用を行います。

<ML会社及びPM会社変更の概要>

物件番号	物件名称	現ML会社及びPM会社	新ML会社（注）	新PM会社（注）
F-4-021	磯子フラット	JR東海	合同会社日本賃貸住宅	清水総合開発株式会社

(注) 新ML会社及び新PM会社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びにJRHの資産の運用を委託する資産運用会社であるミカサ・アセット・マネジメントの社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当いたしません。

(2) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

本投資法人において、第9期末（平成22年1月31日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(i) 借入金の延長

本投資法人は、平成22年2月15日に期日が到来した第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンにつき下記のとおり延長しました。

名称	借入先	借入日	返済期日	借入金額	金利（年率） （注1）
第12回新規物件ローン	株式会社あおぞら銀行	平成21年 10月8日	平成22年 3月15日	5,000,000,000円	5.25545%
第13回新規物件ローン	株式会社あおぞら銀行	平成21年 12月25日	平成22年 3月15日	2,950,000,000円	2.20545%

（注1）平成22年2月16日から平成22年3月15日までの適用利率です。

（注2）上記第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンは、いずれも平成22年3月15日付で返済を完了しています。

(ii) 借入金の一部期限前弁済

本投資法人は、平成22年3月3日付で借入金の一部元本につき総額700百万円返済しました。各ローン別の返済金額の内訳は以下のとおりです。

名称	返済金額
第3回新規物件ローン	52,152,514円
第4回新規物件ローン	57,894,439円
第10回新規物件ローン	89,098,828円
第12回新規物件ローン	98,998,698円
第13回新規物件ローン	58,409,232円
取得済物件ローン	343,446,289円
計	700,000,000円

(iii) 資金の借入

本投資法人は、決算日以後、以下の資金の借入れを行いました。

名称	第14回新規物件ローン	第15回新規物件ローン	第16回新規物件ローン
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社	信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産安定化ファンドロ）	株式会社あおぞら銀行
借入金額	11,817,931,466円	10,000,000,000円	2,977,214,315円
金利（年率）	TIBOR+1.7%	TIBOR+4.98368%（注1）	TIBOR+1.7%
借入日	平成22年3月15日	平成22年3月15日	平成22年3月15日
利息支払日	1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日	3月、6月、9月、12月の各月15日及び満期日	1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日
元本返済方法	返済期日に一括返済	平成22年9月15日以降、毎年3月、6月、9月、12月の各15日に25百万円宛返済、残額期限完済	返済期日に一括返済
元本返済期日	平成22年9月15日	平成24年9月18日	平成22年9月15日
担保	有担保	有担保（注2）	有担保（注2）
資金用途	第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え	第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え	第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え

（注1）平成22年3月15日から平成23年3月14日までの適用利率です。なお、第15回新規物件ローンの金利（年率）については、貸付実行日より1年経過以降、上記の当初スプレッド（4.98368%）に0.05%が3か月ごとに加算されるものとされています。

（注2）本投資法人の第15回新規物件ローン契約及び第16回新規物件ローン契約にかかる借入金について、平成22年3月15日付で、本投資法人のスポンサーである株式会社プロスペクトが、同社が保有するプロスペクト・リート・アドバイザーズの発行済株式4,000株を信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産安定化ファンドロ）及び株式会社あおぞら銀行のために質権設定する株式質権設定契約を締結しました。また、同日、株式会社プロスペクトの代表取締役でもあるカーティス・フリーズが、第16回新規物件ローン契約にかかる借入金について株式会社あおぞら銀行のために連帯保証人となる連帯保証契約を締結しました。

## 第2号議案 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社との資産運用委託契約解約の件

本投資法人とJRHとの合併に伴い、本投資法人が現在締結しているプロスペクト・リート・アドバイザーズとの間の資産運用委託契約を、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日をもって解約することとしましたので、かかる解約についての承認をお願いするものです。なお、JRHは、ミカサ・アセット・マネジメントとの間で資産運用委託契約を締結して、その資産の運用を委託しており、本合併後も引き続きミカサ・アセット・マネジメントがJRHの資産運用にあたることを予定しております。

#### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第14条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案及び第2号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当いたしておりません。

以 上

## 合併契約書（写）

日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」という。）とプロスペクト・リート投資法人（以下「PRI」という。）とは、JRHとPRIとの合併（以下「本合併」という。）に関し、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### 第1条（合併の方法）

JRH及びPRIは、JRHを吸収合併存続投資法人とし、PRIを吸収合併消滅投資法人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）第147条に定める吸収合併を行う。

### 第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続投資法人及び吸収合併消滅投資法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

- (1) 吸収合併存続投資法人の商号及び住所  
商号：日本賃貸住宅投資法人  
住所：東京都港区芝公園一丁目3番12号
- (2) 吸収合併消滅投資法人の商号及び住所  
商号：プロスペクト・リート投資法人  
住所：東京都千代田区丸の内二丁目2番1号

### 第3条（本合併に際して交付する投資口の口数及びその割当てに関する事項）

1. JRHは、本合併に際して、第5条に規定する効力発生日の前日のPRIの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（JRH、PRI及び投信法第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PRIの投資主を除く。以下「割当対象投資主」という。）の所有するPRIの投資口の合計数に3を乗じた数の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有するPRIの投資口1口につき、JRHの投資口3口の割合をもって、割当交付する。但し、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、JRHが、JRHの投資口1口を4口とする投資口の分割（以下「本投資口分割」という。）を効力発生日（同日を含む。）までに完了したことを停止条件とし、本投資口分割が効力発生日（同日を含む。）までに完了しない場合には、JRH及びPRIは誠実に協議し合意の上、第5条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を行うものとする。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならないJRHの投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、JRHは、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理するものとする。

### 第4条（吸収合併存続投資法人の出資総額等に関する事項）

本合併に際して増加すべきJRHの出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとする。但し、JRH及びPRIは、効力発生日前日におけるJRH及びPRIの財産状態を考慮して協議し、合意の上これを変更することができるものとする。

- (1) 出資総額：0円
- (2) 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額



## 第5条（効力発生日）

本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）は、平成22年7月1日とする。但し、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、JRH及びPRIが協議し合意の上、これを変更することができるものとする。

## 第6条（合併承認総会等）

1. JRHは、投信法第149条の7第2項の規定に基づき、本契約につき同条第1項の投資主総会の承認を受けずに吸収合併を行うものとする。但し、JRHは、平成22年5月28日までに、投資主総会を開催して、規約の変更その他JRH及びPRIが別途合意する事項につき、投資主総会の承認を求めるものとする。但し、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、JRH及びPRIの間で協議し合意の上、投資主総会の期日を変更することができるものとする。
2. PRIは、平成22年5月28日までに、投資主総会を開催して、投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認、効力発生日付でのPRIとプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「PRA」という。）との間の平成17年4月22日付資産運用委託契約（その後の変更を含む。以下「PRI資産運用委託契約」という。）の解約、その他JRH及びPRIが別途合意する事項につき、投資主総会の承認を求めるものとする。但し、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、JRH及びPRIの間で協議し合意の上、投資主総会の期日を変更することができるものとする。

## 第7条（本合併後の資産運用会社等）

1. 本合併後のJRHの資産運用会社（投信法第2条第19項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「MAM」という。）とし、PRIは、本合併の効力発生を前提条件として、法令及び内規等に従い、PRI資産運用委託契約その他のPRIとPRAとの間の既存の契約を、効力発生日付で、JRHが合理的に満足する内容で合意解約により終了させるものとする。
2. 本合併後のJRHの資産保管会社（投信法第2条第20項に定める資産保管会社をいう。）、投資主名簿等管理人（投信法第166条第2項第8号に定める投資主名簿等管理人をいう。）及び投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける各一般事務受託者（投信法第2条第21項に定める一般事務受託者をいう。）は、以下のとおりとし、PRIは、本合併の効力発生を前提条件として、締結済みの資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者との各業務委託契約を、JRHの合理的に満足する内容で、効力発生日（又はJRH及びPRIが別途合意する日）付にて合意解約により終了させるものとする。但し、PRIの特別口座管理人との業務委託契約についてはこの限りでない。
  - (1) 資産保管会社 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
  - (2) 投資主名簿等管理人 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
  - (3) 一般事務受託者（会計事務等） : 三菱UFJ信託銀行株式会社
  - (4) 機関運営事務受託者 : 三井法律事務所
  - (5) 特別口座管理人 : 三菱UFJ信託銀行株式会社

## 第8条（金銭の分配）

JRH及びPRIは、JRHについては平成22年3月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、PRIについては平成22年1月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、それぞれJRHについては平成22年3月期、PRIについては平成22年1月期の当期末処分利益の全額（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。）を分配するものとし、効力発生日までの間に、上記を除き投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。但し、効力発生日が平成22年7月31日以後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについて、JRH及びPRIは両者間で協議の上、これを決定するものとする。

## 第9条（法人財産の承継等）

JRHは、効力発生日において、効力発生日現在におけるPRIの資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

## 第10条（法人財産の管理等）

1. JRH及びPRIは、本契約締結日以降、効力発生日までの期間中、それぞれ善良な管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務執行の方法により、自らの業務の維持及び執行並びに財産の管理及び運用を行うものとし、本契約に別途定める事項を除き、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為については、相手方当事者の事前の書面による同意（当該同意は不合理に留保されない。）を得た上で、これを行う。
2. JRH及びPRIは、JRHが直接又は信託を通じて所有する不動産（以下「JRH保有不動産」という。）及びPRIが直接又は信託を通じて所有する不動産（以下「PRI保有不動産」という。）のうち、JRH及びPRIが別途合意する治療対象事項（以下「治療対象事項」という。）について、JRH及びPRIが別途合意する期限までに、JRH及びPRIが別途合意する内容・方法により治療の手当その他の対応（売却等を含むがそれに限られない。）を行うものとする。
3. JRH及びPRIは、本契約締結日以降、効力発生日までの期間中、治療対象事項について、JRH及びPRIが別途合意する治療等に係る費用の見積額を超える支出を行う場合には、相手方当事者の事前の承諾を得るものとする。
4. JRHはJRH又はMAMにおいて、PRIはPRI又はPRAにおいて、それぞれ本合併の実現を阻害する又は困難にする事由が生じたことを知った場合、直ちに相手方当事者に対して書面にて通知する。
5. PRIは、自ら又はPRA（PRI及びPRAの役員、従業員を含む。）をして、本合併と同様の結果をもたらすか又は同様の性質を有する一切の取引又はその他の企業再編行為を行うことに関して、第三者を勧誘又は誘因する一切の行為を行ってはならないものとする。
6. PRIは、本合併と同様の結果をもたらすか又は同様の性質を有する一切の取引又はその他の企業再編行為を行うことに関して、自ら又はPRA（PRI及びPRAの役員、従業員を含む。）による勧誘又は誘因によることなく第三者から取引の勧誘を受けた場合には、JRH及びMAMに対して、その内容を直ちに報告し、且つ、進捗状況を随時開示するものとする。
7. 本契約が理由を問わず終了又は破棄されてから12ヶ月以内に、PRIが第三者と本合併と同様の結果をもたらすか又は同様の性質を有する一切の取引又はその他の企業再編行為（以下本項において「企業再編行為」と総称する。）を行った場合には、PRIはJRH及びMAMに対し、JRH及びMAMが負担した全ての費用（弁護士費用を含む。）（但し、金1億円を上限とする。）並びに違約金合計3億円を直ちに支払い、又はPRAをして支払わせるものとする。但し、一又は複数のPRI保有不動産が不可抗力によって重大な悪影響を受け、且つ、JRHが当該事象の発生を直接の理由として本契約を解除する旨をPRIに対して書面により通知し、本契約を解除した場合においては、PRIは、当該解除から12ヶ月以内に企業再編行為を行う場合であっても、事前に以下の全ての条件を満たす限り、本項に基づく違約金等を支払い又はPRAをして支払わせる義務を負わないものとする。
  - ① 本契約が本項但書に基づき終了してから12ヶ月以内に、PRIが、重大な悪影響を受けたとしてJRHの解除通知の中で解除原因として記載された一又は複数のPRI保有不動産について、上記不可抗力発生以前の水準・状態に復旧させていること。
  - ② PRIが、第三者との間で企業再編行為の交渉を開始する前に、JRHに対して、当該PRI保有不動産の復旧後、当該PRI保有不動産が上記不可抗力以前の水準・状態に復旧したことをJRHが確認するための確認期間として30日間（以下「確認期間」という。）を付与していること。
  - ③ JRHが、本契約と実質的に同条件で本合併を行うことについて、確認期間内に拒絶していること。

## 第11条（合併条件の変更及び本契約の解除）

1. JRH及びPRIは、効力発生日の前日において以下のいずれかの条件が成就されない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの条件が成就されないことが明らかになった場合、相手方当事者に対して通知することにより、如何なる支払も行うことなく（但し、解除当事者に本契約の別の条項の違反に基づく責任又は別の条項に基づき負担する責任がある場合の当該責任はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。なお、いずれの当事者も効力発生日の前日までに解除権を行使しなかった場合には、効力発生日付で本合併の効力が生じるものとする。

- (1) 第7条第1項に従って、PRI資産運用委託契約及びその他のPRIとPRAとの間の既存の契約について、効力発生日付で、JRHの合理的に満足する内容で、解約されることが関係者間で合意されていること（なお、本号が充足されない場合でも、PRIからの解除は認められない。）。
- (2) 第7条第2項に従って、PRIが締結している各業務委託契約について、JRHの合理的に満足する内容で解約されているか、又は、効力発生日付で解約がなされることが関係者間で合意されていること（なお、本号が充足されない場合でも、PRIからの解除は認められない。）。
- (3) 本契約、又は本合併の効力発生を前提条件として行われる株式会社プロスペクト（以下「KKP」という。）からMAMへの全てのPRA株式の譲渡（以下「本株式譲渡」という。）及び本株式譲渡の実行を停止条件として効力が発生するMAMとPRAの合併（以下「本運用会社合併」といい、本株式譲渡と併せて「本運用会社統合」という。）に係る契約、別紙記載の要項に基づくJRHによる第三者割当増資（以下「本件増資」という。）に係る契約又は、それらに付随・関連する契約に定める義務及び表明保証に関する本契約当事者による違反（但し、軽微な違反は除く。）がないこと（なお、本号が充足されない場合でも、違反があった当事者からの解除は認められない。）。
- (4) JRH及びMAM又はPRI及びPRAにつき、その資産、経営、財務状態その他の状態又は将来予想について重大な悪影響を及ぼす事象（震災その他天変地異によりJRH又はPRIの資産に著しい損害が発生した場合を含む。）が存在しておらず、また、かかる事象が発生する虞がないこと。但し、JRH及びPRIの、効力発生日直前の事業年度又は効力発生日を含む事業年度における本合併に伴う合理的な費用（JRH及びPRIが別途合意した治癒対象事項に係る治癒コスト、本合併に伴い解約される契約に係る費用及びPRIの金利キャップに係る費用、物件売却損失（もしあれば）等を含むがこれに限られない。）はこの限りではない。
- (5) JRHが本件増資を完了していること。
- (6) 本投資口分割が完了していること。
- (7) JRH及びMAM又はPRI及びPRAにおいて、契約上の義務違反（但し、軽微な違反は除く。）、財務制限条項違反、金銭債務の支払遅延（公租公課の支払遅延を含む。）、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、会社更生手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続の開始若しくは申立がないこと（なお、本号が充足されない場合でも、違反があった当事者からの解除は認められない。）。
- (8) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる第6条第2項のPRIの投資主総会の承認、PRIにおいて必要となるその他適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得を完了していること。なお、PRIは、効力発生日までに上記の一切の手続等を完了するよう誠実に努力するものとする。
- (9) 第6条第1項のJRHの投資主総会の承認、その他JRHにおいて必要となる適用法令及び内規等に従った手続及び許認可等の取得を完了していること。なお、JRHは、効力発生日までに上記の一切の手続等を完了するよう誠実に努力するものとする。
- (10) 本合併についてJRH及びPRIに対して貸付を行っている全ての金融機関から書面による承諾（金銭消費貸借契約については、本合併後のJRHにおいて財務制限条項違反、誓約事項違反、期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）を得ており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (11) JRH及びPRIが、効力発生日以降のJRHとしての借入条件（金利、元本返済条件、借入期間、担保条件を含むがそれらに限られない。）について、JRH及びPRIの満足する内容で合意しており、かつ、同借入条件について、JRH又はPRIに対して本契約締結日現在貸付を行っている全ての金融機関及び本契約締結日以降、効力発生日までにJRH又はPRIに対して貸付を行う予定の全ての金融機関より、JRH及びPRIの満足する内容の書面による承諾を得ており、かかる承諾が撤回されていないこと。本契約当事者は、効力発生日までの期間中、上記の承諾の取得及び維持について誠実に努力するものとする。
- (12) JRH、MAM、PRI又はPRAに関して投信法又は金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）その他の適用法令について違反が発覚した場合において、かかる違反が解消されている

(監督官庁が満足する改善措置を取っていることを含む。) こと。

- (13) JRH保有不動産及びPRI保有不動産のうち、治癒対象事項について、JRH及びPRIが別途合意する期限までに、JRH及びPRIが別途合意する内容・方法により治癒の手当その他の対応（売却等を含むがそれに限られない。）が全て完了していること。
  - (14) 効力発生日前日までの各事業年度において、PRIが税務上の導管性要件を全て満たしていること、及びPRIに追加的な納税額を発生させるおそれがないこと（なお、本号が充足されない場合でも、PRIからの解除は認められない。）。
  - (15) 効力発生日前日までの各事業年度において、JRHが税務上の導管性要件を全て満たしていること、及びJRHに追加的な納税額を発生させるおそれがないこと（なお、本号が充足されない場合でも、JRHからの解除は認められない。）。
  - (16) 効力発生日の前日において、PRIが負担すべき法人税、法人地方税、消費税、事業所税及び源泉所得税について、支払時期が到来しているものは全て適時に支払われており、支払時期を徒過して滞納しているものはないこと（なお、本号が充足されない場合でも、PRIからの解除は認められない。）。
  - (17) 効力発生日と同日付で、本運用会社統合が実行されることが確実であると合理的に見込まれていること。
2. 前項に規定する場合のほか、本契約締結後効力発生日に至るまでの間において、JRH若しくはPRIの財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又はこれらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、JRH及びPRIは誠実に協議し合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

#### 第12条（本契約の効力）

本運用会社統合に関する契約又は本件増資に関する引受契約がその目的を達することなく終了したときには、本契約当事者の何らの意思表示を要することなく、本契約も当然かつ直ちに終了したものとみなす。

#### 第13条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、信義誠実の原則に則ってJRH及びPRIが別途協議の上、これを定める。

(以下余白)

上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

平成22年3月26日

JRH：東京都港区芝公園一丁目3番12号  
日本賃貸住宅投資法人  
執行役員 佐久間 隆夫

平成22年3月26日

PRI：東京都千代田区丸の内二丁目2番1号  
プロスペクト・リート投資法人  
執行役員 西吉 健夫

## JRHによる第三者割当増資の要項

- (1) 募集投資口数 : 43,035口
- (2) 割当先及び割当口数 : アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 9,467口  
 リンゴ・レジデンシャル特定目的会社 17,214口  
 プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 4,305口  
 シェアホルダーズ・コンセンサス・ファンド・エル・ピー 2,582口  
 スタンホープ・インベストメンツ 5,163口  
 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 4,304口
- (3) 払込金額 : 1口当たり金116,190円
- (4) 払込金額の総額 : 金5,000,236,650円
- (5) 払込期日 : 平成22年6月30日
- (6) なお、JRHの平成22年3月期の1口当たり時価純資産額が平成21年9月期と比べて10%超増加した場合又は20%超減少した場合には、当該決算発表（決算短信の公表）日の2取引日後の日（変更予定日）に(3)記載の払込金額を当該決算発表後の投資口の市場価格を基準として改めて決定する。1口当たり時価純資産とは、JRHの純資産の部の合計から剰余金合計を控除した額に、JRHが保有する物件の期末算定価格から貸借対照表の簿価合計額を差し引いた額を加えた額を、発行済投資口数で除した額をいい、JRHが平成21年10月に実施した第三者割当による新投資口発行の影響を考慮する。但し、払込金額を変更する場合においても、(4)記載の払込金額の総額に変更が生じないよう、(1)記載の募集投資口数及び(2)記載の各割当先に対する割当口数を合わせて変更するものとする。また、市場の動向を勘案して、かかる変更が適切でないとしてJRH及び(2)記載の割当先が合意する場合には、変更の時期及び方法について、別途協議の上、上記の変更予定日にその方針について公表する。

## 日本賃貸住宅投資法人 規約一部変更案

平成22年5月28日付変更

(下線は変更部分であります。)

現行規約	変更案
<p>第11条（主要投資対象の特定資産）</p> <p>4. 本投資法人は、必要がある場合には次に掲げる資産に投資することができる。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p style="text-align: center;">(5) (省略)</p> <p>第15条（金銭の分配の方針）</p> <p>本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含む。以下「<u>租税特別措置法施行令</u>」という。）第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (省略)</p> <p>(4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とする。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで配当可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。</p>	<p>第11条（主要投資対象の特定資産）</p> <p>4. 本投資法人は、必要がある場合には次に掲げる資産に投資することができる。</p> <p style="text-align: center;"><u>(5) 民法上の動産</u></p> <p style="text-align: center;">(6) (現行どおり)</p> <p>第15条（金銭の分配の方針）</p> <p>本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。</p> <p>(2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額 <u>（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）</u> を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (現行どおり)</p> <p>(4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とする。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令 <u>（昭和32年政令第43号。その後の改正を含む。）</u> 第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで配当可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。</p>

本合併の効力発生を停止条件とする変更

(下線は変更部分であります。)

現行規約	変更案
<p style="text-align: center;">第2章 投資口</p> <p>第5条（発行可能投資口総口数等）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>200</u>万口とする。</p> <p style="text-align: center;">第3章 資産運用の対象、方針及び計算</p> <p>第10条（投資方針）</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p><u>7.</u> (省略)</p> <p><u>8.</u> (省略)</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p style="text-align: center;">第2章 投資口</p> <p>第5条（発行可能投資口総口数等）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>500</u>万口とする。</p> <p style="text-align: center;">第3章 資産運用の対象、方針及び計算</p> <p>第10条（投資方針）</p> <p><u>7.</u> 本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める不動産等（本項においては、不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。以下この項において同じ。））、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。）の価額の割合を100分の70以上とする。</p> <p><u>8.</u> (現行どおり)</p> <p><u>9.</u> (現行どおり)</p> <p style="text-align: center;">（附則）</p> <p><u>本規約の変更のうち、第5条及び第10条の規定の変更の効力は、本投資法人及びプロスペクト・リート投資法人の間の平成22年3月26日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、プロスペクト・リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併の効力が発生することを条件として、当該合併の効力発生日より生じるものとする。なお、本附則は、効力発生日後にこれを削除するものとする。</u></p>

# 日本賃貸住宅投資法人 規約

## 第1章 総則

### 第1条（商号）

本投資法人は、日本賃貸住宅投資法人と称し、英文ではJapan Rental Housing Investments Inc.と表示する。

### 第2条（目的）

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。その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。

### 第3条（本店の所在地）

本投資法人は、本店を東京都港区に置く。

### 第4条（公告方法）

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

## 第2章 投資口

### 第5条（発行可能投資口総口数等）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とする。
2. 本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができる。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た金額とする。

### 第6条（投資主の請求による投資口の払戻し）

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。

### 第7条（投資口の取扱いに関する事項）

本投資法人が発行する投資口の投資主名簿への記載又は記録その他投資口に関する取扱いの手續並びにその手数料は、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。

### 第8条（投資法人が常時保持する最低限度の純資産額）

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とする。



### 第3章 資産運用の対象、方針及び計算

#### 第9条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、主として第11条第2項及び第3項に規定する特定資産に投資して運用を行う。

#### 第10条（投資方針）

1. 本投資法人は、主として、第11条第2項及び第3項に定める特定資産のうちその主たる用途を住居とする不動産等（第11条第2項に定める不動産等を指す。以下、別途定める場合を除き同様とする。）（主たる用途を住居とする不動産等を以下「賃貸住宅」という。）に対して投資を行う。
2. 本投資法人は、前項の資産に投資するに当たり、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行う。投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させる。
3. 本投資法人は、第1項の資産に投資するに当たり、賃貸住宅カテゴリー別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリーに分散投資を行う。投資対象とする賃貸住宅カテゴリーは、ワンルームタイプ、ファミリータイプ及びプレミアムタイプとする。
4. 個々の不動産等への投資に当たっては、当該不動産等の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断する。
5. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができる。
6. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下に記載する方針による。  
特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。
7. 本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金、利子等、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を再投資することができる。
8. 第2項乃至第4項及び第7項に掲げる取引以外の取引は、法令、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」という。）の規則及び本規約に照らし、その取引が可能であり、かつ、当該取引が本投資法人の資産の運用において有益であると判断される場合に限り、行うことができる。

#### 第11条（主要投資対象の特定資産）

1. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とする。
2. 前項に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。
  - (1) 不動産
  - (2) 不動産の賃借権
  - (3) 地上権
  - (4) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含む。）
  - (5) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (6) 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）

- (7) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
3. 本投資法人は前項に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
  - (1) 預金
  - (2) コール・ローン
  - (3) 譲渡性預金証書
  - (4) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第3条第1号に定めるものをいう。）（第2項及び本項前各号に該当するものを除く。）
  - (5) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいう。）
  - (6) 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (7) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいう。）
4. 本投資法人は、必要がある場合には次に掲げる資産に投資することができる。
  - (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）第18条第1項に規定する商標権又は同法第30条第1項に規定する専用使用権若しくは同法第31条第1項に規定する通常使用権（第2項第1号乃至第5号に掲げる資産に対する投資に付随するものに限る。）
  - (2) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含む。）第2条第1項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
  - (3) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）（以下「資産流動化法」という。）第2条第6項に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限る。）
  - (4) 特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限る。）
  - (5) 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

#### 第12条（投資制限）

1. 本投資法人は前条第3項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。
2. 前条第3項第7号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限る。
3. 投資対象となる不動産等は国内不動産に限定する。
4. 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産若しくは当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

#### 第13条（組入資産の賃貸）

1. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととする。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとする。
2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」という。）を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、本規約の定めに従い運用を行う。
3. 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができる。

4. 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含む。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができる。

#### 第14条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、下記の通り運用資産の種類毎に定める。
  - (1) 第11条第2項第1号乃至第3号までに定める不動産、不動産の賃借権及び地上権  
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、減価償却の算定方法は、建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の算定方法により算定することができる。
  - (2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分  
信託財産又は匿名組合の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。
  - (3) 第11条第3項第3号及び第4号に定める有価証券  
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）とする。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額とする。但し、資産流動化法第2条に定める優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができる。
  - (4) 第11条第3項第5号に定める金銭債権  
取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とする。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とする。
  - (5) 第11条第3項第6号に定める金銭の信託の受益権  
投資運用する資産に応じて本項第1号乃至第4号、第6号及び第7号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
  - (6) 第11条第3項第7号に定めるデリバティブ取引に係る権利  
取引所に上場している取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額とする。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とする。取引所の相場がない取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とする。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価する。一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。
  - (7) その他  
上記に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価する。
  - (1) 第11条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とする。
  - (2) 第11条第2項第4号乃至第7号に定める信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分信託財産又は匿名組合の構成資産が前号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とする。
3. 資産評価の基準日は、原則として、第16条に定める決算期とする。但し、第1項第3号及び第6号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とする。
4. 第1項及び第2項に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断することができる場合に限り、他の評価方法に変更することができる。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載する。
  - (1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日
  - (2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
  - (3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
  - (4) 具体的な変更理由
  - (5) その他、投資主保護上必要な事項

#### 第15条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として、以下の方針に従って金銭の分配を行う。

- (1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」という。）は不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却を含む。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその金額を補填し、繰越利益があるときはその金額を含めた後の金額とする。なお、損失が生じた場合、未分配の金額がある場合は次期へ繰り越す。
- (2) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含む。以下「租税特別措置法施行令」という。）第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。
- (3) 役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができる。
- (4) 本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とする。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。
- (5) 投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から3か月以内に決算期にお

ける最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行う。

- (6) 前項に規定する分配金は、投資主に対する金銭の分配の支払いが行われずに、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れる。なお、未払分配金には利息を付さない。
- (7) 本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従う。

#### 第16条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年10月1日から翌年3月31日まで、及び4月1日から9月30日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

#### 第17条（借入れ及び投資法人債の発行）

1. 本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、賃貸を行う不動産若しくは信託の受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金又は投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含む。）等を使途とし、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。
2. 前項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができる。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとする。
3. 本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々1兆円を上限とする。但し、借入金と投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとする。
4. 借入れを行う場合、借入れ先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家に限る。

## 第4章 投資主総会

#### 第18条（開催場所及び頻度）

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内とし、原則として2年に1回以上開催する。

#### 第19条（投資主総会の招集）

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名が、役員会の承認に基づきこれを招集する。

#### 第20条（招集の公告、通知）

投資主総会を招集するには、投資主総会の日を2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、第25条に定める基準日現在の投資主に対して、書面をもってその通知を発する。投資主総会は、投資主の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

#### 第21条（投資主総会の議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれに当たる。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに代わる。

#### 第22条（投資主総会の決議方法）

1. 投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、出席した投資主の議決権の過半数

をもって行う。

2. 投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。
3. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
4. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行う。
5. 前2項の規定により、書面又は電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第23条（議決権の代理行使）

投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができる。但し、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければならない。

#### 第24条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

#### 第25条（基準日）

1. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。
2. 前項のほか、本投資法人は必要があるときは、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とするすることができる。

#### 第26条（投資主総会に関する事項）

本投資法人の投資主総会に関する事項は、法令及び本規約のほか、役員会の定める投資主総会規程による。

## 第5章 役員及び役員会

#### 第27条（役員に関する事項）

1. 本投資法人の執行役員は3名以内、監督役員は4名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下、「役員」という。）は役員会を構成する。
2. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。

#### 第28条（役員の任期）

役員の任期は、選任後2年とする。但し、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とする。

#### 第29条（役員会の決議方法）

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

#### 第30条（役員会の招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名以上の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会を招集するには、役員会の日日の3日前までに、各役員に対して招集通知を発することとする。但し、役員の実員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集の手続を経ることなく開催することができる。

#### 第31条（役員会に関する事項）

役員会に関しては、法令及び本規約のほか、役員会の定める役員会規程による。

#### 第32条（役員の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

役員の報酬の支払に関する基準は、以下の通りとする。

- (1) 執行役員報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、その報酬月額は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は執行役員の指定する口座への振込により行う。
- (2) 監督役員報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、その報酬月は役員会で決定する。支払時期は毎月末日までとし、その支払は監督役員の指定する口座への振込により行う。

#### 第33条（役員の出資法人に対する賠償責任の免除）

本出資法人は、出資法第115条の6第7項の規定に基づき、任務を怠ったことによる役員（役員であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、役員会の決議によって免除することができる。

## 第6章 会計監査人

#### 第34条（選任）

会計監査人は、出資主総会の決議によって選任する。

#### 第35条（任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の出資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の出資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該出資主総会において再任されたものとみなす。

#### 第36条（会計監査人の報酬の額又は報酬の支払に関する基準）

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

#### 第37条（会計監査人の出資法人に対する賠償責任の免除）

本出資法人は、出資法第115条の6第7項の規定に基づき、任務を怠ったことによる会計監査人（会計監査人であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、役員会の決議によって免除することができる。

## 第7章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

### 第38条（発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務等）

1. 本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、資産の保管に係る業務を資産保管会社にそれぞれ委託する。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であつて投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」という。）については第三者へ委託する。
2. 本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務、投資法人債権者に係る事務（「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。）第169条第2項第4号及び第5号に定める一般事務のことをいう。）は、適宜、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。

### 第39条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法並びにその支払時期及び方法等）

本投資法人が資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙1に定める通りとする。

### 第40条（諸費用の負担）

本投資法人は、以下の費用についても負担する。

- (1) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があつた場合のかかる遅延利息若しくは損害金
- (2) 投資口の発行及び上場に関する費用
- (3) 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る費用及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (4) 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収書、銀行取扱手数料等を含む。）
- (5) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (6) 目論見書及び金融商品取引法第13条第5項に定める有価証券の募集又は売出しのための資料の作成、印刷及び交付に係る費用
- (7) 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含む。）
- (8) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- (9) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- (10) 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (11) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (12) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含む。）
- (13) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (14) 本投資法人の運営に要する費用
- (15) その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの



制定：平成17年10月4日  
改定：平成17年10月7日  
改定：平成17年11月25日  
改定：平成17年12月9日  
改定：平成18年1月10日  
改定：平成18年4月19日  
改定：平成19年12月20日  
改定：平成21年1月21日

## 資産運用会社に対する資産運用報酬

資産運用会社の行う委託業務に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2、取得報酬及び譲渡報酬から構成されるものとする。それぞれの報酬の具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下に掲げる通りとする。

### ① 運用報酬1

運用報酬1は、本投資法人の運用資産額（貸借対照表上の総資産額）の毎月末残高を平均した金額に0.50%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬1の支払時期は、本投資法人の各営業期間を各3か月の計算期間に分割し（3か月に満たない計算期間が生じる場合には、当該営業期間における最初の期間を3か月に満たない計算期間とする。）、各計算期間末日の翌月末とする。

### ② 運用報酬2

運用報酬2は、本投資法人の直前決算期毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額に3.0%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とする。

### ③ 取得報酬

取得報酬は、運用資産を取得した場合の取得価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に1.0%を上限とした料率を乗じた金額とする。取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

### ④ 譲渡報酬

譲渡報酬は、運用資産を譲渡した場合の譲渡価額（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を除く。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額とする。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とする。

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

平成21年1月21日

日本賃貸住宅投資法人  
執行役員 佐久間 隆夫

日本賃貸住宅投資法人の最終営業期間に係る  
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資 産 運 用 報 告
- II. 貸 借 対 照 表
- III. 損 益 計 算 書
- IV. 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書
- V. 注 記 表
- VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

		第3期(注2)	第4期(注2)	第5期(注2)	第6期(注2)	第7期(注2)
		自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
営業収益	百万円	3,526	3,770	3,702	3,577	3,494
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,944)	(3,587)	(3,702)	(3,577)	(3,494)
営業費用	百万円	1,614	1,963	2,035	2,141	2,282
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,261)	(1,499)	(1,578)	(1,640)	(1,730)
営業利益	百万円	1,911	1,806	1,666	1,436	1,212
経常利益	百万円	1,462	1,396	1,014	810	499
当期純利益	百万円	1,461	1,395	1,013	758	480
総資産額 (対前期比)	百万円 %	95,972 (+53.3)	112,029 (+16.7)	123,649 (+10.4)	113,543 (△8.2)	111,914 (△1.4)
純資産額 (対前期比)	百万円 %	48,752 (+70.4)	48,676 (△0.2)	60,554 (+24.4)	60,302 (△0.4)	60,034 (△0.4)
出資総額	百万円	47,307	47,307	59,557	59,557	59,557
発行済投資口数	口	97,477	97,477	167,477	167,477	167,477
1口当たり純資産額	円	500,141	499,365	361,568	360,063	358,463
分配金総額	百万円	1,461	1,395	1,013	758	480
1口当たり分配金額	円	14,994	14,312	6,052	4,527	2,870
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,994)	(14,312)	(6,052)	(4,527)	(2,870)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.8(3.7)	1.3(2.7)	0.9(1.7)	0.7(1.4)	0.4(0.9)
自己資本利益率(注3)	%	3.8(7.5)	2.9(5.7)	1.9(3.7)	1.3(2.5)	0.8(1.6)
期末自己資本比率 (対前期増減)	% %	50.8 (+5.1)	43.4 (△7.3)	49.0 (5.5)	53.1 (4.1)	53.6 (0.5)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数	件	107	128	131	131	131
当期減価償却費	百万円	574	720	753	774	775
当期資本的支出額	百万円	58	86	60	131	47
賃貸NOI (Net Operating Income)(注3)	百万円	2,257	2,807	2,877	2,712	2,540
1口当たりFFO (Funds from Operation)(注3)	円	15,581	20,381	10,863	9,464	8,649
FFO(Funds from Operation)倍率 (注3)	倍	14.4	7.1	7.8	2.9	5.8
デット・サービス・ カバレッジ・レシオ(注3)	倍	8.6	5.7	4.7	4.5	4.3
有利子負債額	百万円	45,420	61,441	61,441	51,530	50,335
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	47.3	54.8	49.7	45.4	45.0

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

(注2) 第3期の営業日数は、平成19年4月1日から平成19年9月30日の183日間、第4期の営業日数は、平成19年10月1日から平成20年3月31日の183日間、第5期の営業日数は、平成20年4月1日から平成20年9月30日の183日間、第6期の営業日数は、平成20年10月1日から平成21年3月31日の182日間、第7期の営業日数は、平成21年4月1日から平成21年9月30日の183日間です。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を( )内に記載しています。

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

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(旧リプラス・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日にその発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)(注1)が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8986)されました。

本投資法人は、全国の賃貸住宅へ分散投資を行う「賃貸住宅特化型投資法人」であり、期末時点で131物件、取得価格総額101,976百万円、総賃貸可能面積276,754.57㎡を運用しています(なお、本投資法人は、平成21年1月21日にリプラス・レジデンシャル投資法人から日本賃貸住宅投資法人へ商号変更をしています。)

期末現在の発行済投資口数は167,477口、出資総額は59,557百万円となっています。また、平成21年10月2日の第三者割当増資により、本書の日付現在の発行済投資口数は233,340口、出資総額は65,557百万円となっています。(本第三者割当増資の詳細については後記「7. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。)

(注1) 本投資法人の投資口は、振替投資口(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。)第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。)です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(新振替法第226条及び第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

### (2) 当期の投資環境と運用実績

当期における我が国の経済は、平成21年4～6月期の実質国内総生産(GDP)で、前期比0.7%増(年率換算2.7%増)、平成21年7～9月期(1次速報値)で、前期比1.2%増(年率換算4.8%増)となっており、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られました。J-REITを取り巻く情勢は、金融機関の融資方針の改善や不動産市場安定化ファンド設立発表による投資法人の破綻懸念の後退等から、東証リート指数は平成21年4月1日時点の837.3から平成21年9月30日時点では987.34まで回復しました。

投資法人の資金調達については、リファイナンス(既存借入金の借換)の懸念は薄れたものの、足元の不動産マーケット動向や金融情勢を反映し、新規物件取得のための銀行借入や資本市場での公募増資による資金調達が今回の景気後退局面以前の状態へ回復するには、一定の時間を要すると予想されます。但し、一部の投資法人では、合併や公募増資による物件取得も発表される等、新しい動きや

資本市場改善の兆しも見られます。

不動産流通市場においては、売買取引量及び売買価格の低迷傾向が続いています。また、賃貸住宅市場においては、総務省発表の全国の民営家賃の消費者物価指数（平成21年10月30日公表：前年同月比）は引き続き下落傾向にあり、オフィス市場と比べその影響は小さいものの、景気後退の影響を受けています。

本投資法人も、当期は、全国的な景気の低迷等により、特に、東京都心部の高額所得者向けのプレミアムタイプ物件や中国・九州圏に所在する物件の一部の稼働率が低下し、ポートフォリオ全体の面積稼働率は平成21年7月末に90.3%まで低下しました。しかし、期初以来注力していましたリーシング活動等の成果により、同年9月末においては、同年7月末と比較して、全タイプ区分、全エリア区分で稼働率が改善しており、ポートフォリオ全体の稼働率も91.9%まで改善する等、回復の兆しが出てきました。また、低下が顕著であった中国・九州圏においても、同年7月末に85.2%まで低下した稼働率が、同年9月末に91.0%まで改善しました。プレミアム物件は、景気変動の影響を受け、厳しい状況ですが、家事代行サービス会社による付加価値サービスの提供等により、稼働率の改善に引き続き注力していきます。

当期において本投資法人は、不動産売買価格低迷の環境下で、鑑定評価額を下回るような価格での物件の売却は行わず、前期（第6期）末時点で保有していた全131物件より構成されるポートフォリオ（取得価格の総額101,976百万円、総賃貸可能面積276,754.57㎡）の安定運用に注力しました。そのような中、不動産市場全般については前述のような状況であるものの、同年夏ごろより、都心部で取引価額が下げ止まる事例も一部では見られ、反転の兆しがあると判断されるため、新規物件購入の検討を開始しました。

### (3) 資金調達の状況

本投資法人は、当期は今後の成長路線への転換に向けて、財務運営基盤の強化が最優先課題であると判断し、抜本的な強化策を実行しました。具体的には、平成21年6月に実施した借入金のリファイナンスにおいて、メインバンクをはじめとする銀行団のサポートにより借入期間の長期化及び返済期日の分散化を実現するとともに、994百万円の借入金の返済を行いました。同年7月には、投資法人債を期限前に買入消却したことより、200百万円の有利子負債を圧縮しました。この結果、当期中に合計1,194百万円の有利子負債を削減しており、第7期末時点での投資法人債を含む有利子負債額は、50,335百万円（銀行借入金42,535百万円、投資法人債7,800百万円）、期末総資産有利子負債比率は45.0%、長期有利子負債比率は54.2%となりました。

### (4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第7期の実績として、営業収益3,494百万円（前期比2.3%減）、営業利益1,212百万円（同比15.6%減）、経常利益499百万円（同比38.3%減）、当期純利益480百万円（同比36.6%減）を計上しました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,870円としました。

### 3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は、次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000	9,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800	27,748,800	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161	46,343,961	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370	47,307,332	(注5)
平成20年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000	59,557,332	(注6)

(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る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る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) 平成21年10月2日に、1口当たり発行価格91,100円にて、投資法人債の償還および不動産及び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。この結果、同日付で発行済投資口数は233,340口、出資金総額は65,557,451千円となっています。

#### 投資証券の取引所価格の推移

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月
最高	582,000円	442,000円	293,000円	170,000円	121,500円
最低	425,000円	269,000円	170,000円	48,650円	54,600円
期初価格	577,000円	442,000円	282,000円	170,000円	54,600円
期末価格	447,000円	288,000円	170,000円	55,000円	99,500円

(注) 期初価格は、期初日の終値を記載しています。

#### 4. 分配金等の実績

当期（第7期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,870円としました。

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
当期末処分利益総額	1,461,599千円	1,395,138千円	1,013,621千円	758,186千円	480,661千円
利益留保額	29千円	47千円	50千円	18千円	2千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,461,570千円 （14,994円）	1,395,090千円 （14,312円）	1,013,570千円 （6,052円）	758,168千円 （4,527円）	480,658千円 （2,870円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	1,461,570千円 （14,994円）	1,395,090千円 （14,312円）	1,013,570千円 （6,052円）	758,168千円 （4,527円）	480,658千円 （2,870円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

#### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### (1) 運用環境

今後の経済動向は前記「2. 当期の資産の運用の経過(2) 当期の投資環境と運用実績」に記載のとおり、世界的な金融危機は終息する傾向にあるものの、我が国の不動産市場全体の本格的な回復には一定の時間を要することが予想されます。

賃貸住宅市場について、我が国の平成21年3月31日現在の全国の世帯数（注2）は増加傾向にあり、国立社会保障人口問題研究所（平成20年3月推計）によると、その増加は平成27年まで継続することが予想されており、中期的に一定レベルの住宅需要が期待されます。特に、東京、名古屋、大阪を中心とする三大都市圏（一都二府八県）では、全国の人口比率に占める割合が引き続き過去最高（注2）を更新しており、人口の流入にともなう賃貸住宅への需要拡大が期待されます。

本投資法人は、このような環境下において、社会的需要を迅速に把握し、賃貸住宅のエンドテナントへの多様なサービスを検討しつつ、今後ともきめ細やかな分散投資を図ることにより資産の安定運用を達成し、企業価値の継続的拡大を目指します。

（注2）平成21年8月11日総務省発表（住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（平成21年3月31日現在））

##### (2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

###### ①資産拡大エンジン（外部成長戦略）

本投資法人は、以下の施策を中心に保有資産の更なる拡大を行い、企業価値の継続的拡大を目指します。

###### I. 新規物件の購入

本投資法人及び本資産運用会社は、その投資基準に合致する不動産等を全国各地の不動産市場から取得するため、独立系としての立場を活用し、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しています。これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供（注3）を受けることができ、また、第三者に先駆けて交渉を行う権利（優先交渉権）を付与されています。

本投資法人及び本資産運用会社は、上記の業務提携とともに、物件取得のための幅広い情報収集により、現状において保有割合の少ない東京23区内を中心に、高利回りで築年数の浅いファミリータイプ及びワンルームタイプの新規物件の購入を積極的に行います。



(注3)「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

## II. J-REIT再編の検討

不動産投資法人の再編を支援するため、各種の法整備や税制に関する解釈の明確化など投資法人合併の環境が整備されつつあります。本投資法人は、このような環境下において、マスター会社グループ(注4)の資金力及び不動産投資に係るノウハウ等を活用して他の不動産投資法人と合併することにより、東京地区のポートフォリオの拡大や規模のメリットを享受し、その企業価値の向上を図ることが出来ると考えています。そのため、本投資法人は引き続き他の不動産投資法人との合併・再編も重要な外部成長戦略の一つとして位置づけ、積極的に検討して行く予定です。

(注4) マスター会社グループとは、マスター会社(オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー)及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー(以下「オークツリー」といいます。)より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約600億ドルを運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ(エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。)、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。オークツリーは、1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、全世界に14のオフィスと約630名の従業員(平成21年9月末現在)を有しており、日本市場には平成10年に東京オフィスを設立以来、不動産投資を含めて様々な投資案件に係る実績を有しています。

### ②収益安定化戦略(内部成長戦略)

#### I. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、プロパティマネジメント業務について、大都市圏に所在する物件を中心とした90物件については株式会社長谷工ライブネットと、また、関東所在の10物件の学生専用ワンルームというアセットタイプについては株式会社毎日コムネットとの業務提携を行っています。それ以外の31物件に関しても、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、各社との業務提携契約の締結を通じ、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

今後も、全国各地の有力な賃貸仲介会社とのさらなる連携の強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減及び各物件の競争力の向上を目指します。また、これら施策により本投資法人は、その保有する各物件の稼働率及び収益率の向上を図るとともに、ポートフォリオ全体の中長期的な安定収益の確保を図ります。

#### II. 家事代行サービス会社とのアライアンス

本投資法人は、プレミアムタイプ物件について、家事代行サービス会社とのアライアンスにより、入居者のライフスタイル・ライフステージに応じたサービス付賃貸住宅物件として、新たなリーシング活動をスタートしています。

#### III. 滞納家賃回収体制

本投資法人は、株式会社長谷工ライブネットをはじめとする、プロパティマネジメント業務を直接委託した全国の賃貸住宅管理会社へ滞納家賃の督促・回収業務を依頼し、キャッシュフローの安定化を図っています。

旧スポンサーである株式会社リプラスの破綻に伴い、同社が提供していた滞納家賃保証が機能しなくなったテナントに対しては、新たな保証会社と滞納家賃保証契約を締結し、その保証を代替継続することを推進しています。

新規テナントに関しては、連帯保証人による保証を基本としつつ、限定的に保証会社による滞納家賃保証を併用します。保証会社に関しては、単一の保証会社に依存することなく、複数の保証会社を活用しています。

## 6. 財務戦略等

本投資法人は、平成21年10月2日に6,000百万円の第三者割当増資を実行しました（後記「7. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。）。

本投資法人は、上記の第三者割当増資により調達した資金の一部及び手元資金を用いて、同年11月に第二回投資法人債4,000百万円を償還しました。また、平成22年2月に償還期日を迎える第一回投資法人債3,800百万円についても、第三者割当増資により調達した資金により償還を行う予定であり、これにより、本投資法人が発行しているすべての投資法人債の償還が完了することとなります。

本投資法人の第7期末時点における有利子負債総額と出資総額の合計額に対する有利子負債の割合は45.8%と、前期末の46.4%から改善しており、同年10月の第三者割当増資後には43.4%に、また、新規の追加借入を行わない場合、平成22年2月の投資法人債償還完了後には39.4%になる見込みです。これにより、平成21年6月のリファイナンスも含めた一連の財務基盤の強化が完了し、財務の安定性を確保すると同時に、今後の成長のための基盤も確保できるものと考えています。

本投資法人は、新規物件取得等の際に機動的な資金調達を可能とするため、今後も有利子負債比率を一定水準以下にとどめるとともに、資金調達先の拡大に努めます。また、様々なファイナンス手法を検討し、資金調達手段の多様化を検討します。

## 7. 決算後に生じた重要な事実

### (1) 第三者割当による新投資口の発行について

本投資法人は、平成21年8月21日開催の役員会において、投資法人債の償還及び不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的に、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年10月2日に払込が完了しました。この結果、出資総額は65,557,451千円、発行済投資口数は233,340口となっています。

発行新投資口数 : 65,863口

発行価額 : 1口当たり金91,100円

発行価額の総額 : 6,000,119千円

払込期日 : 平成21年10月2日

割当先 : アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィー 32,931口

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 32,932口

### (2) 格付けの変更について

本投資法人の株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）による格付けは、平成21年8月24日付で「格上げ方向」のレーティング・モニターに指定されていましたが、平成21年10月9日付で格付けが下記に変更（レーティング・モニター解除）になりました。

（変更前）

格付け機関	格付け対象	格付け
R & I	発行体格付※1	B B +
	発行登録債券※2	B B
	第1回無担保投資法人債※2	B B
	第2回無担保投資法人債※2	B B

(変更後)

格付け機関	格付け対象	格付け
R & I	発行体格付※1	B B B -
	発行登録債券※2	B B B -
	第1回無担保投資法人債※2	B B B -
	第2回無担保投資法人債※2	B B B -

※1 発行体格付の「格付の方向性」は「安定的」です。

※2 債券格付の対象である発行登録債券の発行予定総額は100,000百万円（発行予定期間：平成19年11月7日～平成21年11月6日）、第1回無担保投資法人債の発行総額は3,800百万円（償還日：平成22年2月26日）、第2回無担保投資法人債の発行総額は4,000百万円（償還日：平成21年11月19日）となります。

※3 格付け変更の理由、格付けの定義等の詳細は、R & I ホームページ (<http://www.r-i.co.jp/jpn/>) をご参照ください。

(3) 資産運用会社の役員の異動について

資産運用会社は、経営の一層の強化を図ることを目的に、平成21年10月30日開催の臨時株主総会において、高橋秀弥と榎聡一郎の2名を社外取締役として選任しました。

(4) 投資法人債の償還について

本投資法人は、平成21年11月19日に下記の投資法人債の総額の償還を完了しました。

①名称：リプラス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債

（投資法人債間限定同順位特約付）

②投資法人債の発行総額：4,000,000千円

③投資法人債の償還額：4,000,000千円

④償還期限：平成21年11月19日

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

	第3期 平成19年9月30日 現在	第4期 平成20年3月31日 現在	第5期 平成20年9月30日 現在	第6期 平成21年3月31日 現在	第7期 平成21年9月30日 現在
発行可能投資口数（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数（口）	97,477	97,477	167,477	167,477	167,477
出資総額（百万円）	47,307	47,307	59,557	59,557	59,557
投資主数（人）	10,134	10,863	10,583	9,398	9,177

### 2. 投資口に関する事項

平成21年9月30日現在における発行済投資口数のうち、所有する投資口数の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	発行済投資口の総数 に対する所有投資口 数の割合（％）
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	52,363	31.2
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	21,657	12.9
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	12,295	7.3
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,149	3.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,723	1.0
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資投信口）	1,577	0.9
ビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルバリューフアンドインク	1,512	0.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,496	0.8
ノーザントラストカンパニー（エイブイエフシー）サブアカ ウントアメリカンクライアント	929	0.5
合計	127,401	76.0

（注）発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満切り捨てにより表示しています。

### 3. 役員等に関する事項

#### (1) 当期末における役員等の氏名または名称

平成21年9月30日現在

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	佐久間 隆夫	—	5,400
	ロバート・ズルコスキー	—	
	トシヤ・クロダ	—	
監督役員	藪田 広平	外立総合法律事務所 パートナー弁護士	7,200
	永峰 潤	永峰・三島会計事務所 パートナー	
	ダンフォース・トーマス	ジャパン・ベンチャー・パートナーズ・エルエルシー マネージャー	
	塚田 清彦	—	
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人	—	15,000

(注) 執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

#### (2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会にて決定します。

#### (3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

本投資法人は、投信法の規定により、会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しています。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としています。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年9月30日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(投資主名簿等の管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(特別口座の管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(機関の運営事務)	三井法律事務所 (弁護士：熊谷真喜、川村一博、根井真) (注)
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

(注) 一般事務における機関運営に関する事務委託者は、平成21年7月31日付で三菱UFJ信託銀行株式会社より三井法律事務所へ変更しています。

## 投資法人の運用資産の状況

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表のとおりです。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。

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	賃貸住宅カテゴリーによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	第6期		第7期	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
信託不動産	ワンルーム	東京都心7区	1,939	1.7	1,936	1.7
		3大都市圏	36,134	31.8	35,833	32.0
		政令指定都市等	11,905	10.5	11,791	10.5
	ファミリー	東京都心7区	2,514	2.2	2,507	2.2
		3大都市圏	26,777	23.6	26,602	23.8
		政令指定都市等	3,113	2.7	3,092	2.8
	プレミアム	東京都心7区	13,289	11.7	13,258	11.8
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			95,674	84.3	95,022	84.9
不動産	ワンルーム	東京都心7区	420	0.4	419	0.4
		3大都市圏	3,823	3.4	3,788	3.4
		政令指定都市等	1,391	1.2	1,378	1.2
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		3大都市圏	2,088	1.8	2,073	1.9
		政令指定都市等	380	0.3	376	0.3
	プレミアム	東京都心7区	1,498	1.3	1,491	1.3
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			9,603	8.5	9,527	8.5
預金その他の資産			8,264 (—)	7.3 (—)	7,364 (—)	6.6 (—)
資産総額計			113,543 (105,278)	100.0 (92.7)	111,914 (104,549)	100.0 (93.4)

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

(注2) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神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、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注3) 「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお、不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいますが、建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除きます。）の金額は含まれていません。

(注4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する信託不動産、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。）

## 2. 主要な保有資産

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-4-021	磯子フラット	5,245	24,923.44	24,923.44	100.0	6.1	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,119	7,497.46	7,497.46	100.0	4.5	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,289	3,861.42	2,796.97	72.4	2.6	共同住宅
P-4-006	n-0M1	3,875	1,979.34	1,145.23	57.9	1.7	共同住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,272	2,071.60	1,668.96	80.6	1.7	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,254	4,377.63	2,934.24	67.0	1.8	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,530	5,759.40	5,709.88	99.1	2.4	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,372	5,886.70	5,738.75	97.5	2.5	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,054	11,060.14	10,513.15	95.1	3.0	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,906	4,647.08	4,400.19	94.7	1.8	共同住宅
合計		33,921	72,064.21	67,328.27	93.4	28.2	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、O（ワンルームタイプ）、F（ファミリータイプ）、P（プレミアムタイプ）の3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借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしてしています。

(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、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。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成21年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
サテラ北34条	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	信託受益権	980
カレラ2.9	北海道札幌市中央区南二条西九丁目24番4号	不動産	190
サッポロヒルズ	北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号	信託受益権	208
サテラ永山	北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号	信託受益権	309
willDo南12条	北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目1番39号	信託受益権	318
willDo北24条	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	信託受益権	244
フラットカレラ	北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	不動産	191
s13w9 h+	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	信託受益権	310
s9w12 h+	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	信託受益権	371
willDo南平岸	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号	信託受益権	209
willDo西下台町	岩手県盛岡市西下台町16番32号	信託受益権	463
willDo上杉3丁目	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	信託受益権	438
グランメゾン七福	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号	信託受益権	270
willDo礎町	新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番地1	信託受益権	388
willDo笹口	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14	信託受益権	218
willDo越谷	埼玉県越谷市弥生町11番13号	信託受益権	460
ジョイフル狭山	埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	信託受益権	205
ルミエール八王子	東京都八王子市小比企町517番3号	信託受益権	445
willDo清澄	東京都江東区清澄一丁目2番24号	信託受益権	4,770
ターキーズ田園調布第2	東京都大田区田園調布本町57番8号	信託受益権	249
willDo本千葉	千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号	不動産	309
willDo横浜南	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9号	不動産	223
サイトピア	神奈川県相模原市鹿沼台二丁目10番13号	不動産	432
VISTAシュプリーム	東京都町田市市中町一丁目8番12	信託受益権	432
ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10	信託受益権	512
willDo大塚	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	信託受益権	589
willDo新座	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	信託受益権	497
東信松涛マンション	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	信託受益権	819
ハーモニー上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号	不動産	328
willDo南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号	信託受益権	340
カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区熊野町5番11号	信託受益権	602
カレッジスクエア 東武練馬	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	信託受益権	736
カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区北町三丁目15番14号	信託受益権	617
カレッジスクエア 東久留米	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	信託受益権	457
カレッジスクエア 早稲田II	東京都豊島区高田一丁目10番22号	信託受益権	201
カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区大塚三丁目41番12号	信託受益権	961
カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	信託受益権	610
カレッジスクエア木場	東京都江東区東陽一丁目25番7号	信託受益権	568
カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区毛利二丁目9番7号	信託受益権	426
カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区弁天町157番9号	信託受益権	278
willDo金山正木	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	不動産	470
エクセルシオール栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号	信託受益権	442
willDo日比野	愛知県名古屋市中区熱田区大宝三丁目9番22号	不動産	246
willDo千代田	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	信託受益権	514



不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注）
willDo太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号	信託受益権	978
willDo金山	愛知県名古屋市中村区熱田区沢下町1番2号	信託受益権	304
willDo金山沢下	愛知県名古屋市中村区熱田区沢下町2番1号	信託受益権	315
willDo勝川	愛知県春日井市旭町一丁目2番1	信託受益権	490
ステージア黄金	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番	信託受益権	473
willDo稲永	愛知県名古屋市中村区十一屋二丁目322番地	信託受益権	527
willDo東別院	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	信託受益権	629
willDo松原	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号	信託受益権	465
willDo四日市鶴の森	三重県四日市市鶴の森二丁目12番17号	信託受益権	462
willDo代官町	愛知県名古屋市中区代官町40番6	信託受益権	500
willDo高畑	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地	信託受益権	398
willDo市岡	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番	信託受益権	599
willDo海老江	大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	不動産	306
willDo今福西	大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号	信託受益権	352
メゾンフローラ	兵庫県神戸市中央区花隈町17番27	信託受益権	498
ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号	信託受益権	249
willDo新大阪s I	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10	不動産	254
グランメール東淀川	大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	不動産	211
willDo深江南	大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	不動産	148
willDo大日	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	不動産	192
willDo新大阪s II	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号	不動産	210
willDo塚本	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	信託受益権	672
willDo天満橋	大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	信託受益権	275
willDo堺筋本町	大阪府大阪市中央区材木町2番15号	信託受益権	249
willDo谷町	大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	信託受益権	833
willDo難波w II	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	信託受益権	379
willDo難波w I	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	信託受益権	553
是空弁天	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	信託受益権	427
willDo鶴見諸口	大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号	不動産	154
willDo浜崎通	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号	信託受益権	1,950
willDo南森町	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	信託受益権	423
willDo松屋町	大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号	信託受益権	695
willDo新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	信託受益権	738
willDo三宮イースト	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	信託受益権	610
willDo上新庄w I	大阪府吹田市東御旅町5番54号	信託受益権	284
スチューデントハイツ 九条	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	信託受益権	464
willDo岡山駅西口	岡山県岡山市北区昭和町11番17号	信託受益権	1,070
willDo岡山大供	岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号	信託受益権	930
スターズ内山	福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号	不動産	111
内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目2番	信託受益権	368
willDo唐人町	福岡県福岡市中央区地行一丁目6番2号	不動産	162
ストリームライン大濠	福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号	不動産	363
willDo中洲	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	信託受益権	1,850
willDo呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号	信託受益権	183
ロイヤルガーデン 森林公園	宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	信託受益権	327
グリーンパーク小松島	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	信託受益権	348
ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	信託受益権	253

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 （百万円） （注）
willDo高砂	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	不動産	328
アークハイム新潟	新潟県新潟市中央区笹口3番13号	信託受益権	840
ジョアンナマンション	群馬県前橋市小相木町287番	信託受益権	465
人間駅前ビル	埼玉県入間市河原町1番3号	信託受益権	1,440
人間駅前第二ビル	埼玉県入間市河原町15番11号	信託受益権	641
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番2号	信託受益権	1,650
すずらん館	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号	信託受益権	390
ボヌール常盤	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号	信託受益権	644
プロフィットリンク 竹ノ塚	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	信託受益権	532
ドリームハイツ	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	信託受益権	338
グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区堀船一丁目26番14号	信託受益権	536
王子ハイツ	東京都北区王子五丁目10番3号	信託受益権	363
阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区南千住五丁目11番3号	不動産	326
willDo等々力	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	信託受益権	1,500
シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市関戸三丁目14番8号	信託受益権	541
リーベスト西千葉	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	信託受益権	2,020
コリンヌ津田沼	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	信託受益権	309
磯子フラット	神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目27番1号、27番2号、 27番3号	信託受益権	4,840
茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号	信託受益権	420
ウィンベルコーラス 平塚第13	神奈川県平塚市浅間町6番19号	信託受益権	374
リーベスト東中山	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号	信託受益権	1,380
リーベスト中山	神奈川県横浜市緑区三保町2608番3号	信託受益権	774
MGA金町	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	信託受益権	398
グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号	信託受益権	590
ロフティー平井	東京都江戸川区平井七丁目32番12号	不動産	307
コロネード春日	東京都文京区春日二丁目12番12号	信託受益権	2,270
willDo伝馬町	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号	不動産	609
グレースマンション藤	三重県四日市市赤堀南町2番23号	信託受益権	392
ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市昭和区広見町一丁目6番	信託受益権	631
willDo黒川	愛知県名古屋市北区志賀南通二丁目7番	不動産	520
willDo西明石	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	信託受益権	633
ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	信託受益権	1,610
イマージュ霧が丘	福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目9番25号	信託受益権	481
チェルシーガーデン	東京都渋谷区広尾三丁目10番1号	信託受益権	3,060
c-MA1	東京都港区元麻布三丁目13番15号	信託受益権	359
c-MA2	東京都港区元麻布三丁目12番26号	信託受益権	500
c-MA3	東京都港区元麻布三丁目1番35号	不動産	924
n-GT1	東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	信託受益権	363
n-OM1	東京都港区南青山四丁目17番33号	信託受益権	2,780
ストーリーア神宮前	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	信託受益権	2,150
合計	—	—	85,304

（注） 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第6期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日				第7期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
サテラ北34条	1	95.4	50,250	1.4	1	90.8	53,002	1.5
カレラ2.9	1	92.4	10,313	0.3	1	96.2	9,758	0.3
サッポロヒルズ	1	93.8	12,424	0.3	1	100.0	11,335	0.3
サテラ永山	1	82.8	22,086	0.6	1	91.1	21,848	0.6
willDo南12条	1	79.1	17,017	0.5	1	91.8	15,178	0.4
willDo北24条	1	97.2	14,010	0.4	1	94.4	12,375	0.4
フラットカレラ	1	88.7	10,007	0.3	1	96.2	9,816	0.3
s13w9 h+	1	91.7	15,111	0.4	1	97.9	17,240	0.5
s9w12 h+	1	96.4	18,516	0.5	1	91.0	20,403	0.6
willDo南平岸	1	91.3	12,943	0.4	1	91.6	12,032	0.3
willDo西下台町	1	100.0	22,702	0.6	1	100.0	22,860	0.7
willDo上杉3丁目	1	98.1	18,498	0.5	1	98.1	20,487	0.6
グランメゾン七福	1	86.0	11,978	0.3	1	81.3	13,245	0.4
willDo礎町	1	100.0	22,546	0.6	1	97.9	22,946	0.7
willDo笹口	1	96.4	12,810	0.4	1	100.0	13,138	0.4
willDo越谷	1	97.9	20,616	0.6	1	89.7	20,778	0.6
ジョイフル狭山	1	73.1	10,502	0.3	1	75.0	9,586	0.3
ルミエール八王子	1	100.0	25,295	0.7	1	70.2	18,519	0.5
willDo清澄	1	100.0	155,946	4.4	1	100.0	155,603	4.5
ターキーズ田園調布第2	1	96.0	10,639	0.3	1	92.6	11,175	0.3
willDo本千葉	1	89.1	17,892	0.5	1	85.5	17,807	0.5
willDo横浜南	1	100.0	9,137	0.3	1	95.3	9,786	0.3
サイトピア	1	82.8	22,207	0.6	1	98.1	22,218	0.6
VISTAシュプリーム	1	82.1	15,895	0.4	1	94.9	14,224	0.4
ジョイ尾山台	1	85.1	20,106	0.6	1	88.9	19,239	0.6
willDo大塚	1	93.6	20,641	0.6	1	85.5	19,641	0.6
willDo新座	1	89.3	21,074	0.6	1	89.3	20,861	0.6
東信松涛マンション	1	87.8	27,860	0.8	1	97.2	26,588	0.8
ハーモニー上北沢	1	96.5	12,464	0.3	1	86.2	12,466	0.4
willDo南浦和	1	91.6	14,669	0.4	1	91.6	14,415	0.4
カレッジスクエア北池袋	1	100.0	20,310	0.6	1	100.0	20,310	0.6
カレッジスクエア東武練馬	1	100.0	26,010	0.7	1	100.0	26,010	0.7
カレッジスクエア赤塚	1	100.0	22,356	0.6	1	100.0	22,356	0.6
カレッジスクエア東久留米	1	100.0	15,573	0.4	1	100.0	15,573	0.4
カレッジスクエア早稲田II	1	100.0	6,802	0.2	1	100.0	6,802	0.2
カレッジスクエア茗荷谷	1	100.0	29,131	0.8	1	100.0	29,131	0.8
カレッジスクエア新小岩	1	100.0	20,023	0.6	1	100.0	20,023	0.6
カレッジスクエア木場	1	100.0	18,426	0.5	1	100.0	18,426	0.5
カレッジスクエア錦糸町	1	100.0	13,026	0.4	1	100.0	13,026	0.4
カレッジスクエア早稲田	1	100.0	8,379	0.2	1	100.0	8,379	0.2
willDo金山正木	1	97.9	19,885	0.6	1	95.8	19,475	0.6
エクセルシオール栄	1	87.5	17,955	0.5	1	95.8	18,075	0.5
willDo日比野	1	96.8	11,626	0.3	1	93.5	11,322	0.3
willDo千代田	1	91.7	21,314	0.6	1	90.0	21,322	0.6

不動産等の名称	第6期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日				第7期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
willDo太閤通	1	91.3	42,250	1.2	1	93.2	39,027	1.1
willDo金山	1	100.0	14,462	0.4	1	100.0	14,263	0.4
willDo金山沢下	1	97.4	15,040	0.4	1	100.0	15,656	0.4
willDo勝川	1	93.8	23,649	0.7	1	93.8	22,596	0.6
ステージア黄金	1	82.1	21,297	0.6	1	91.1	20,282	0.6
willDo稲永	1	100.0	26,400	0.7	1	100.0	26,390	0.8
willDo東別院	1	93.9	25,195	0.7	1	93.9	26,894	0.8
willDo松原	1	94.4	21,174	0.6	1	88.9	21,025	0.6
willDo四日市鶴の森	1	95.3	25,035	0.7	1	96.0	23,989	0.7
willDo代官町	1	94.5	21,612	0.6	1	100.0	21,701	0.6
willDo高畑	1	94.4	20,932	0.6	1	90.7	18,976	0.5
willDo市岡	1	100.0	25,464	0.7	1	93.5	24,650	0.7
willDo海老江	1	96.3	12,367	0.3	1	89.1	11,632	0.3
willDo今福西	1	96.5	13,820	0.4	1	96.5	13,307	0.4
メゾンフローラ	1	92.9	20,444	0.6	1	91.5	20,537	0.6
ウィンドフォー南本町	1	100.0	12,873	0.4	1	90.0	12,469	0.4
willDo新大阪s I	1	100.0	9,583	0.3	1	85.3	10,020	0.3
グランメール東淀川	1	92.6	8,602	0.2	1	88.8	8,787	0.3
willDo深江南	1	93.5	7,126	0.2	1	87.3	6,588	0.2
willDo大日	1	100.0	8,896	0.2	1	100.0	9,350	0.3
willDo新大阪s II	1	100.0	9,089	0.3	1	100.0	8,947	0.3
willDo塚本	1	96.8	27,142	0.8	1	96.8	29,182	0.8
willDo天満橋	1	95.0	10,808	0.3	1	90.0	10,285	0.3
willDo堺筋本町	1	96.9	9,438	0.3	1	87.2	10,502	0.3
willDo谷町	1	90.7	30,880	0.9	1	92.6	32,590	0.9
willDo難波w II	1	95.6	14,004	0.4	1	91.1	16,819	0.5
willDo難波w I	1	94.0	20,907	0.6	1	89.3	24,052	0.7
是空弁天	1	82.5	15,743	0.4	1	83.1	16,254	0.5
willDo鶴見諸口	1	100.0	6,665	0.2	1	88.3	6,926	0.2
willDo浜崎通	1	99.5	83,176	2.3	1	97.5	88,954	2.5
willDo南森町	1	96.7	16,918	0.5	1	100.0	17,265	0.5
willDo松屋町	1	94.3	29,293	0.8	1	98.2	29,292	0.8
willDo新大阪	1	100.0	31,556	0.9	1	98.4	33,451	1.0
willDo三宮イースト	1	100.0	27,106	0.8	1	100.0	27,383	0.8
willDo上新庄w I	1	100.0	12,683	0.4	1	100.0	13,119	0.4
スチューデントハイツ九条	1	100.0	22,336	0.6	1	96.9	22,565	0.6
willDo岡山駅西口	1	100.0	48,314	1.4	1	98.6	48,940	1.4
willDo岡山大供	1	98.9	42,555	1.2	1	100.0	43,491	1.2
スターズ内山	1	78.4	6,521	0.2	1	71.2	4,961	0.1
内山南小倉駅前ビル	1	83.2	21,704	0.6	1	78.5	19,861	0.6
willDo唐人町	1	79.9	6,938	0.2	1	75.4	6,644	0.2
ストリームライン大濠	1	98.1	17,185	0.5	1	90.6	15,596	0.4
willDo中洲	1	93.3	85,631	2.4	1	99.1	84,460	2.4
willDo呉服町	1	85.3	7,098	0.2	1	100.0	8,824	0.3
ロイヤルガーデン森林公園	1	89.1	16,608	0.5	1	81.0	15,762	0.5
グリーンパーク小松島	1	94.5	19,834	0.6	1	87.2	19,693	0.6

不動産等の名称	第6期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日				第7期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸 事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
ダイアパレス泉崎	1	79.3	13,291	0.4	1	84.2	14,017	0.4
willDo高砂	1	93.8	14,321	0.4	1	96.9	15,720	0.4
アークハイム新潟	1	83.4	53,011	1.5	1	82.8	50,986	1.5
ジョアンナマンション	1	82.8	27,339	0.8	1	78.9	26,573	0.8
入間駅前ビル	1	96.5	67,790	1.9	1	95.3	67,282	1.9
入間駅前第二ビル	1	76.3	23,745	0.7	1	73.1	22,992	0.7
セレーノ大宮	1	98.0	74,030	2.1	1	88.2	71,031	2.0
すずらん館	1	100.0	17,958	0.5	1	100.0	18,592	0.5
ボヌール常盤	1	94.3	28,354	0.8	1	88.1	27,834	0.8
プロフィットリンク竹ノ塚	1	86.8	22,956	0.6	1	92.2	22,378	0.6
ドリームハイツ	1	100.0	14,734	0.4	1	94.1	14,696	0.4
グリーンヒルズ飛鳥山	1	89.8	21,605	0.6	1	92.8	20,737	0.6
王子ハイツ	1	91.7	14,834	0.4	1	95.4	16,213	0.5
阪上ロイヤルハイツ第二	1	89.7	14,270	0.4	1	90.3	14,576	0.4
willDo等々力	1	100.0	46,549	1.3	1	97.5	49,403	1.4
シェモア桜ヶ丘	1	81.7	23,580	0.7	1	84.8	21,730	0.6
リーベスト西千葉	1	99.3	105,056	2.9	1	95.1	105,314	3.0
コリンヌ津田沼	1	100.0	13,470	0.4	1	100.0	13,470	0.4
磯子フラット	1	100.0	214,735	6.0	1	100.0	214,735	6.1
茅ヶ崎ダイカンブラザ	1	94.1	19,213	0.5	1	94.1	19,871	0.6
ウィンバルコーラス平塚第13	1	97.0	16,833	0.5	1	97.0	17,477	0.5
リーベスト東中山	1	97.2	72,939	2.0	1	97.0	67,900	1.9
リーベスト中山	1	86.1	40,498	1.1	1	81.9	38,191	1.1
MGA金町	1	96.6	15,906	0.4	1	96.6	15,800	0.5
グリーンヒルズ芦花	1	95.5	22,227	0.6	1	100.0	21,507	0.6
ロフティー平井	1	93.3	12,394	0.3	1	84.3	13,304	0.4
コロネード春日	1	71.7	67,760	1.9	1	67.0	64,512	1.8
willDo伝馬町	1	95.1	27,187	0.8	1	97.0	27,548	0.8
グレースマンション藤	1	100.0	21,805	0.6	1	100.0	21,965	0.6
ステラートシティ桜山	1	96.0	25,743	0.7	1	92.5	25,919	0.7
willDo黒川	1	96.3	22,853	0.6	1	81.1	21,303	0.6
willDo西明石	1	96.7	33,539	0.9	1	98.6	34,841	1.0
ラ・ヴィータ日本橋	1	95.9	62,036	1.7	1	94.7	63,347	1.8
イマージュ霧が丘	1	74.6	22,248	0.6	1	77.0	19,584	0.6
チェルシーガーデン	1	79.7	98,787	2.8	1	72.4	90,467	2.6
c-MA1	1	81.3	12,804	0.4	1	80.6	10,105	0.3
c-MA2	1	40.1	12,928	0.4	1	40.1	8,771	0.3
c-MA3	1	95.2	36,648	1.0	1	85.0	32,970	0.9
n-GT1	1	88.9	13,031	0.4	1	72.4	11,059	0.3
n-OM1	1	66.6	104,355	2.9	1	57.9	58,580	1.7
ストーリーア神宮前	1	82.3	61,064	1.7	1	80.6	58,717	1.7
合計	4	93.2	3,577,808	100.0	3	91.9	3,494,835	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」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」として記載しています。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2) 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。

#### 4. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の不動産等組入資産明細に一括して記載していません。平成21年9月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	3,150,000	1,800,000	△49,500
	スプレッド型金利 キャップ取引	13,800,000 (3,635)	— (—)	0
合 計		16,950,000	1,800,000	△49,500

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) スプレッド型金利キャップ取引の「契約額等」の( )内の金額は、貸借対照表に計上した金利キャッププレミアムです。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

平成21年9月30日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
n-OM1 (東京都港区)	店舗区画改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	6	—	—
willDo大塚 (東京都豊島区)	屋上防水改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	4	—	—
ロイヤルガーデン森林公園 (宮城県仙台市)	モニター付インターホン 設置工事	自 平成22年1月 至 平成22年1月	3	—	—
チェルシーガーデン (東京都渋谷区)	アプライアンス更新	自 平成21年10月 至 平成21年10月	3	—	—

### 2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第7期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は、次の通りです。第7期中の支出は、47,062千円であり、当期費用に区分された修繕費174,419千円と合わせ、221,481千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)
willDo塚本 (大阪府大阪市)	ゴミ置場復旧工事	自 平成21年4月 至 平成21年4月	1,454
n-OM1 (東京都港区)	占有部改装工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	1,298
サテラ北34条 (北海道札幌市)	給水ポンプ交換工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	1,200
コロネード春日 (東京都文京区)	機械式駐車場設備工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	1,102
チェルシーガーデン (東京都渋谷区)	占有部床張替工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	1,050
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成21年4月 至 平成21年9月	40,956
合計			47,062

### 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3期 (H19. 4. 1~H19. 9. 30)	第4期 (H19. 10. 1~H20. 3. 31)	第5期 (H20. 4. 1~H20. 9. 30)	第6期 (H20. 10. 1~H21. 3. 31)	第7期 (H21. 4. 1~H21. 9. 30)
前期末積立金残高	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466
当期積立額	176,278	49,158	51,756	110,346	112,438
当期積立金取崩額	6,235	—	16,935	—	218,457
次期繰越額	425,141	474,299	509,119	619,466	513,447

(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3期は61,604千円、第4期は93,301千円、第5期は124,997千円、第6期は157,050千円、第7期は171,504千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円、平成21年9月30日現在277,415千円を積み立てております。

### 費用・負債の状況

#### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第6期	第7期
(a) 資産運用報酬	229,100	296,600
(b) 資産保管委託報酬	16,514	20,752
(c) 一般事務委託報酬	36,816	30,732
(d) 役員報酬	8,300	12,600
(e) 会計監査人報酬	11,000	13,500
(f) その他費用	199,313	177,992
合計	501,044	552,177



## 2. 借入状況

平成21年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は、次のとおりです。

(単位：百万円)

	区分	借入日	前期末 残高	当期末 残高	借入 利率 (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	630	—	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成21年2月27日	1,380	—	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成21年2月27日	2,640	—	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成21年2月27日	1,182	—	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	合計		5,832	—					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	1,756	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.15% (注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	1,500	—	1.18% (注4)	平成22年5月1日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,250	—	1.27%	平成22年6月28日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,756	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,500	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	2,250	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,500	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社あおぞら銀行	平成18年6月22日	1,756	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.15% (注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	1,500	—	1.18% (注4)	平成22年5月1日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,250	—	1.27%	平成22年6月28日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,756	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,500	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	2,250	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,380	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成18年6月22日	1,682	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,121	—	1.34% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,121	1.54%	平成22年6月22日 (注8)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,682	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	2,640	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社三井住友銀行	平成18年6月22日	1,121	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,513	1.15% (注6)	平成22年6月22日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,000	1,800	1.14%	平成22年6月28日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,009	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社りそな銀行	平成18年6月22日	1,121	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,513	1.15% (注6)	平成22年6月22日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	1,000	900	1.31% (注5)	平成24年5月1日 (注7)	期限一括	(注1)	
平成21年6月22日		—	1,009	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)		
住友信託銀行株式会社	平成18年6月22日	934	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)		
	平成19年6月22日	1,401	—	1.34% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)		
	平成21年6月22日	—	841	1.54%	平成22年6月22日 (注8)	期限一括	(注1)		
	平成21年6月22日	—	1,261	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)		

区分	借入日	前期末 残高	当期末 残高	借入 利率 (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要				
									借入先			
長期借入金	株式会社新生銀行	平成18年6月22日	934	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証			
		平成19年6月22日	934	—	1.34% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)				
		平成21年6月22日	—	1,868	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)				
		平成21年6月22日	—	1,182	1.54%	平成22年6月22日 (注8)	期限一括	(注1)				
	株式会社武蔵野銀行	平成19年6月22日	1,868	1,682	1.15% (注6)	平成22年6月22日 (注7)	期限一括	(注1)		有担保 無保証		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月22日	1,401	—	1.34% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)				
		平成19年6月28日	1,000	—	1.21%	平成21年6月28日 (注7)	期限一括	(注1)				
		平成21年6月22日	—	1,261	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)				
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年6月22日	—	900	1.54%	平成22年6月22日 (注8)	期限一括	(注1)			有担保 無保証	
		三井住友海上火災保険株式会社	平成19年6月22日	934	—	1.34% (注6)	平成21年6月22日	期限一括				(注1)
			平成19年5月1日	1,500	1,350	1.18% (注4)	平成22年5月1日 (注7)	期限一括				(注1)
	平成21年6月22日		—	841	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)				
	三井住友海上火災保険株式会社	平成19年5月1日	1,000	900	1.31% (注5)	平成24年5月1日 (注7)	期限一括	(注1)				有担保 無保証
合計		37,698	42,535									

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

(注2) 借入利率は、期末日現在の利率を、小数第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：9,307百万円 期日：平成21年6月22日）を行っていました。金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は1.70600%でした。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：4,500百万円 期日：平成22年5月6日）を行っています。金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は1.66000%です。なお、平成21年6月22日付で想定元本を1,350百万円に減額しています。

(注5) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：2,000百万円 期日：平成24年5月1日）を行っています。金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は2.03275%です。なお、平成21年6月22日付で想定元本を1,800百万円に減額しています。

(注6) 株式会社三菱東京UFJ銀行より金利キャップ（想定元本：10,000百万円 期間：平成18年12月22日～平成21年12月22日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%）を購入しています。

(注7) 平成21年6月22日付で全額又は一部の期限前弁済を行っています。

(注8) 平成21年6月22日付で実行した平成22年6月22日を返済期限とする借入金については、借入期間が1年と1日となることから、長期借入金に分類しています。

### 3. 投資法人債の状況

平成21年9月30日現在における投資法人債の状況は、次のとおりです。

(単位：百万円)

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保 投資法人債	平成19年2月27日	4,000	3,800	6ヶ月ユーロ円 LIBOR+0.50% (年率) (注1)	平成22年2月26日	期限一括	借入金 の返済	(注2)
第2回無担保 投資法人債	平成19年11月19日	4,000	4,000	2.04% (年率)	平成21年11月19日	期限一括	特定資産 の取得	(注2)
合計	—	8,000	7,800	—	—	—	—	—

(注1) 平成19年2月28日から平成19年8月24日の期間における利率は1.19250%、平成19年8月25日から平成20年2月26日の期間における利率は1.63750%、平成20年2月27日から平成20年8月26日の期間における利率は1.45500%、平成20年8月27日から平成21年2月26日の期間における利率は1.45500%、平成21年2月27日から平成21年8月26日の期間における利率は1.29625%、平成21年8月27日から平成22年2月26日の期間における利率は1.10125%です。なお、第1回無担保投資法人債（発行総額41億円）の金利変動リスクを回避する目的で、スプレッド型金利キャップ（想定元本：4,000百万円 対象金利：6ヶ月ユーロ円LIBOR 期間：平成19年2月27日～平成22年2月26日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%）を購入しています。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 期中の売買状況

#### 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

#### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

#### 3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

#### 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

##### (1) 取引状況

該当事項はありません。

##### (2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

#### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（株式会社ミカサ・アセット・マネジメント）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も営んでおらず該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

### 2. お知らせ

#### 役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された契約の締結・変更等のうち主なものの概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成21年4月10日	機関運営事務委託先の変更の件	三井法律事務所 弁護士 熊谷真喜、同 川村一博及び同 根井真と機関運営事務委託契約書を締結すること並びに契約書の締結に係る事務を執行役員に一任することについて決議しました。
平成21年4月28日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約の変更の件	一般事務受託者及び資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社と一般事務委託契約書の一部変更に関する覚書及び資産保管業務委託契約書の一部変更に関する覚書を締結すること並びに契約書の締結に係る事務を執行役員に一任することについて決議しました。
平成21年8月21日	第三者割当による新投資口発行及び関連する諸契約の締結の件	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）を割当先とする第三者割当による新投資口発行及び関連する諸契約の締結に係る決議をしました。

#### 投資主総会

該当事項はありません。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (平成21年 3月31日)	当 期 (平成21年 9月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※ 1	5,358,611	3,740,036
信託現金及び信託預金		2,214,718	2,278,818
営業未収入金		219,336	198,511
前払費用		143,928	469,082
繰延税金資産		26,371	28,640
その他		1,671	3,160
貸倒引当金		△43,900	△66,980
流動資産合計		7,920,736	6,651,269
固定資産			
有形固定資産			
建物	※ 1	6,460,974	6,466,512
減価償却累計額		△418,503	△499,653
建物 (純額)		6,042,470	5,966,858
構築物	※ 1	23,690	23,690
減価償却累計額		△3,041	△3,705
構築物 (純額)		20,649	19,984
機械及び装置	※ 1	14,376	14,376
減価償却累計額		△1,159	△1,476
機械及び装置 (純額)		13,217	12,900
工具、器具及び備品	※ 1	12,926	13,999
減価償却累計額		△2,354	△3,465
工具、器具及び備品 (純額)		10,572	10,534
土地	※ 1	3,516,611	3,517,400
信託建物	※ 1	54,830,650	54,857,555
減価償却累計額		△3,076,821	△3,755,991
信託建物 (純額)		51,753,828	51,101,563
信託構築物	※ 1	161,662	165,025
減価償却累計額		△15,187	△19,711
信託構築物 (純額)		146,475	145,313
信託機械及び装置	※ 1	269,418	270,763
減価償却累計額		△21,353	△27,039
信託機械及び装置 (純額)		248,064	243,724
信託工具、器具及び備品	※ 1	31,549	39,598
減価償却累計額		△5,831	△8,621
信託工具、器具及び備品 (純額)		25,718	30,977
信託土地	※ 1	42,953,599	42,953,599
有形固定資産合計		104,731,206	104,002,856

(単位：千円)

		前期（ご参考） （平成21年3月31日）	当 期 （平成21年9月30日）
無形固定資産			
水道施設利用権	※1	156	150
信託借地権		546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1	659	633
無形固定資産合計		547,099	547,067
投資その他の資産			
敷金及び保証金		10,182	10,182
長期前払費用		55,267	419,540
修繕積立金		260,774	277,415
投資その他の資産合計		326,224	707,139
固定資産合計		105,604,531	105,257,064
繰延資産			
投資法人債発行費		17,963	5,995
繰延資産合計		17,963	5,995
資産合計		113,543,232	111,914,328

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年 3月31日)	当 期 (平成21年 9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,621	184,118
短期借入金	※1 5,832,000	—
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	7,800,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,101,152	15,268,285
未払金	47,443	25,691
未払費用	367,651	291,443
未払法人税等	15,784	10,196
未払消費税等	9,810	1,032
前受金	284,707	258,472
その他	51,491	26,023
流動負債合計	30,865,662	23,865,263
固定負債		
長期借入金	※1 21,597,190	27,267,236
預り敷金及び保証金	39,353	38,077
信託預り敷金保証金	738,629	709,293
固定負債合計	22,375,173	28,014,608
負債合計	53,240,836	51,879,872
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,557,332	59,557,332
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	758,186	480,661
剰余金合計	758,186	480,661
投資主資本合計	60,315,519	60,037,993
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,123	△3,536
評価・換算差額等合計	△13,123	△3,536
純資産合計	※2 60,302,395	60,034,456
負債純資産合計	113,543,232	111,914,328

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成20年4月1日) (至 平成20年9月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	3,577,808	3,494,835
営業収益合計		3,577,808	3,494,835
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,640,238	1,730,161
資産運用報酬		229,100	296,600
役員報酬		8,300	12,600
資産保管手数料		16,514	20,752
一般事務委託手数料		36,816	30,732
会計監査人報酬		11,000	13,500
貸倒引当金繰入額		34,180	23,554
貸倒損失		1,681	—
その他営業費用		163,451	154,438
営業費用合計		2,141,283	2,282,339
営業利益		1,436,525	1,212,496
営業外収益			
受取利息		2,362	937
投資法人債償還益		47,000	40,000
雑収入		701	9,750
営業外収益合計		50,063	50,688
営業外費用			
支払利息		378,983	376,914
投資法人債利息		70,128	65,605
融資関連費用		214,127	307,729
投資法人債発行費償却		12,100	11,968
その他		1,000	999
営業外費用合計		676,339	763,217
経常利益		810,249	499,967
特別損失			
事業構造改善費用	※2	30,432	17,430
前期損益修正損		19,133	—
特別損失合計		49,565	17,430
税引前当期純利益		760,683	482,537
法人税、住民税及び事業税		16,242	10,378
法人税等調整額		△13,695	△8,483
法人税等合計		2,547	1,894
当期純利益		758,136	480,642
前期繰越利益		50	18
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		758,186	480,661



#### IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日) (至 平成20年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	59,557,332	59,557,332
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	59,557,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,013,621	758,186
当期変動額		
剰余金の配当	△1,013,570	△1,013,570
当期純利益	758,136	480,642
当期変動額合計	△255,434	△532,928
当期末残高	758,186	225,258
投資主資本合計		
前期末残高	60,570,953	60,315,519
当期変動額		
剰余金の配当	△1,013,570	△1,013,570
当期純利益	758,136	480,642
当期変動額合計	△255,434	△532,928
当期末残高	60,315,519	59,782,591
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△16,489	△13,123
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,366	9,586
当期変動額合計	3,366	9,586
当期末残高	△13,123	△3,536
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△16,489	△13,123
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,366	9,586
当期変動額合計	3,366	9,586
当期末残高	△13,123	△3,536
純資産合計		
前期末残高	60,554,463	60,302,395
当期変動額		
剰余金の配当	△1,013,570	△1,013,570
当期純利益	758,136	480,642
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,366	9,586
当期変動額合計	△252,067	△523,341
当期末残高	60,302,395	59,779,054

## V. 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～60年	構築物	2～45年	機械及び装置	17～24年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含む) 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2～60年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	17～24年									
工具、器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>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 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>								

期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)
	<p>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せん。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p>	<p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 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	<p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>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、及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	同左
7. 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。但し、固定資産については、税込処理によっています。	同左

## (重要な会計方針の変更)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)
<p>資金調達費用の会計処理</p> <p>シンジケートローン等の調達費用 (アレンジメントフィー) については、従来、支出時に費用処理をしておりましたが、当該支出の効果が支出時のみならず融資期間に及ぶこと及びシンジケートローン等の設定額の大幅な増加に伴い、設定当初に支出する金額の重要性が増してきたことを勘案し、期間損益の適正化を図るため、当計算期間より融資期間に亘り費用化する方法に変更しました。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当計算期間の経常利益及び税金等調整前当期純利益が24,000千円増加しています。</p>	—————

## (貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)																																																																																																									
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">777,415</td><td>千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,803,940</td><td>千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">17,525</td><td>千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,217</td><td>千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,572</td><td>千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,451,055</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">49,717,278</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,437</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">248,064</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">25,522</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">42,473,391</td><td>千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">156</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">659</td><td>千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">102,678,237</td><td>千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,832,000</td><td>千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,101,152</td><td>千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,597,190</td><td>千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">43,530,343</td><td>千円</td></tr> </table>	現金及び預金	777,415	千円	建物	5,803,940	千円	構築物	17,525	千円	機械及び装置	13,217	千円	工具、器具及び備品	10,572	千円	土地	3,451,055	千円	信託建物	49,717,278	千円	信託構築物	139,437	千円	信託機械及び装置	248,064	千円	信託工具、器具及び備品	25,522	千円	信託土地	42,473,391	千円	水道施設利用権	156	千円	信託水道施設利用権	659	千円	合計	102,678,237	千円	短期借入金	5,832,000	千円	1年内返済予定の長期借入金	16,101,152	千円	長期借入金	21,597,190	千円	合計	43,530,343	千円	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">639,110</td><td>千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,268,671</td><td>千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">14,785</td><td>千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">12,900</td><td>千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">9,505</td><td>千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,232,159</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,732,621</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">123,385</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,724</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">30,493</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">40,983,477</td><td>千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">150</td><td>千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">633</td><td>千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">97,291,618</td><td>千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,268,285</td><td>千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">27,267,236</td><td>千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">42,535,522</td><td>千円</td></tr> </table>	現金及び預金	639,110	千円	建物	5,268,671	千円	構築物	14,785	千円	機械及び装置	12,900	千円	工具、器具及び備品	9,505	千円	土地	3,232,159	千円	信託建物	46,732,621	千円	信託構築物	123,385	千円	信託機械及び装置	243,724	千円	信託工具、器具及び備品	30,493	千円	信託土地	40,983,477	千円	水道施設利用権	150	千円	信託水道施設利用権	633	千円	合計	97,291,618	千円	1年内返済予定の長期借入金	15,268,285	千円	長期借入金	27,267,236	千円	合計	42,535,522	千円
現金及び預金	777,415	千円																																																																																																								
建物	5,803,940	千円																																																																																																								
構築物	17,525	千円																																																																																																								
機械及び装置	13,217	千円																																																																																																								
工具、器具及び備品	10,572	千円																																																																																																								
土地	3,451,055	千円																																																																																																								
信託建物	49,717,278	千円																																																																																																								
信託構築物	139,437	千円																																																																																																								
信託機械及び装置	248,064	千円																																																																																																								
信託工具、器具及び備品	25,522	千円																																																																																																								
信託土地	42,473,391	千円																																																																																																								
水道施設利用権	156	千円																																																																																																								
信託水道施設利用権	659	千円																																																																																																								
合計	102,678,237	千円																																																																																																								
短期借入金	5,832,000	千円																																																																																																								
1年内返済予定の長期借入金	16,101,152	千円																																																																																																								
長期借入金	21,597,190	千円																																																																																																								
合計	43,530,343	千円																																																																																																								
現金及び預金	639,110	千円																																																																																																								
建物	5,268,671	千円																																																																																																								
構築物	14,785	千円																																																																																																								
機械及び装置	12,900	千円																																																																																																								
工具、器具及び備品	9,505	千円																																																																																																								
土地	3,232,159	千円																																																																																																								
信託建物	46,732,621	千円																																																																																																								
信託構築物	123,385	千円																																																																																																								
信託機械及び装置	243,724	千円																																																																																																								
信託工具、器具及び備品	30,493	千円																																																																																																								
信託土地	40,983,477	千円																																																																																																								
水道施設利用権	150	千円																																																																																																								
信託水道施設利用権	633	千円																																																																																																								
合計	97,291,618	千円																																																																																																								
1年内返済予定の長期借入金	15,268,285	千円																																																																																																								
長期借入金	27,267,236	千円																																																																																																								
合計	42,535,522	千円																																																																																																								
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																																																																									

## (損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)
<p>1. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 3,151,478 千円</p> <p>(共益費) 149,260 千円</p> <p>(駐車場収入) 112,181 千円</p> <p>(付帯収入) 21,339 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 143,549 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,577,808</u> 千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 241,504 千円</p> <p>(公租公課) 235,435 千円</p> <p>(水道光熱費) 63,810 千円</p> <p>(修繕費) 100,734 千円</p> <p>(保険料) 14,952 千円</p> <p>(営業広告費等) 97,046 千円</p> <p>(信託報酬) 80,950 千円</p> <p>(減価償却費) 774,525 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 31,278 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,640,238</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A-B) 1,937,570 千円</p> <p>2. 事業構造改善費用</p> <p>事業構造改善費用は、本投資法人及び資産運用会社のスポンサーであった株式会社リプラス及び株式会社リプラスの100%子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社の破産手続開始の決定を受けて、リプラス・インベストメンツ株式会社に委託していた本投資法人の保有する120物件のプロパティマネジメント（以下、PMといいます。）業務を、新たに他のPM会社に委託を行ったことにより発生したPM立上費用及び特別信託報酬等です。</p>	<p>1. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 3,075,037 千円</p> <p>(共益費) 149,594 千円</p> <p>(駐車場収入) 110,479 千円</p> <p>(付帯収入) 18,043 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 141,679 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,494,835</u> 千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 244,400 千円</p> <p>(公租公課) 244,993 千円</p> <p>(水道光熱費) 56,942 千円</p> <p>(修繕費) 174,419 千円</p> <p>(保険料) 13,379 千円</p> <p>(営業広告費等) 104,522 千円</p> <p>(信託報酬) 80,950 千円</p> <p>(減価償却費) 775,444 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 35,107 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,730,161</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A-B) 1,764,674 千円</p> <p>2. 事業構造改善費用</p> <p>事業構造改善費用は、本投資法人のマスターレシーを有限会社リプラス・レジデンシャル1号及び有限会社リプラス・レジデンシャル2号から合同会社日本賃貸住宅に変更したことに伴って発生した信託報酬等です。</p>

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)		当期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	167,477口	発行済投資口総数	167,477口

## (税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)		当期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
貸倒引当金繰入超過額	16,570 千円	貸倒引当金繰入超過額	25,556 千円
未払事業税損金不算入額	1,292 千円	未払事業税損金不算入額	790 千円
繰延ヘッジ損益	8,507 千円	繰延ヘッジ損益	2,292 千円
繰延税金資産合計	26,371 千円	繰延税金資産合計	28,640 千円
(繰延税金資産の純額)	26,371 千円	(繰延税金資産の純額)	28,640 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		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	
法定実効税率	39.33 %	法定実効税率	39.33 %
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.20 %	支払分配金の損金算入額	△39.18 %
その他	0.20 %	その他	0.24 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.39 %

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人等

該当事項はありません。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行(株)	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務の委託	25,695	未払費用	13,360
				証券代行業務 の委託	11,120	未払費用	1,164
				不動産信託受 益権信託報酬	55,400	営業未払金	—
				資金の借入れ	—	1年内 長期借入金	2,401,715
				借入金利息の 支払い	15,514	未払費用	8,150

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人等

該当事項はありません。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ 信託銀行(株)	銀行業務 及び 信託業務	—	一般事務の委託	24,200	未払費用	4,165
				証券代行業務 の委託	5,994	未払費用	1,410
				不動産信託受 益権信託報酬	58,900	営業未払金	—
				資金の返済	2,401,715	1年内返済 予定の長期 借入金	900,000
				資金の借入	2,161,544		
				借入金利息の 支払い	17,279	未払費用	597

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)
1口当たり純資産額 360,063円	1口当たり純資産額 358,463円
1口当たり当期純利益 4,526円	1口当たり当期純利益 2,869円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (ご参考)	当期
当期純利益	758,136千円	480,642千円
普通投資主に帰属しない金額	- 千円	- 千円
普通投資口に係る当期純利益	758,136千円	480,642千円
期中平均投資口数	167,477口	167,477口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)
—————	<p>1. 第三者割当による新投資口の発行について 平成21年8月21日開催の役員会において、投資法人債の償還および不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的に、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年10月2日に払込が完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は65,557,451千円、発行済投資口数は233,340口となっています。</p> <p>発行新投資口数 : 65,863口 発行価額 : 1口当たり金91,100円 発行価額の総額 : 6,000,119千円 割当先 : アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 32,931口 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 32,932 口</p>



## VI. 金銭の分配に係る計算書

期 別	前期（ご参考） （自 平成20年10月1日） （至 平成21年3月31日）	当期 （自 平成21年4月1日） （至 平成21年9月30日）
I 当期末処分利益	758,186,922円	480,661,235円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	758,168,379円 (4,527円)	480,658,990円 (2,870円)
III 次期繰越利益	18,543円	2,245円
分配金額の算出方法	<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、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口167,477口の整数倍の最大値となる758,168,379円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口167,477口の整数倍の最大値となる480,658,990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>

## VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）	当期 （自 平成21年4月1日 至 平成21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	760,683	482,537
減価償却費	774,525	775,444
長期前払費用償却額	40,240	180,445
投資法人債発行費償却額	12,100	11,968
受取利息	△2,362	△937
投資法人債償還益	△47,000	△40,000
支払利息	378,983	376,914
投資法人債利息	70,128	65,605
事業構造改善費用	30,432	17,430
前期損益修正損益（△は益）	19,133	—
貸倒引当金の増減額（△は減少）	34,180	23,079
営業未収入金の増減額（△は増加）	△128,371	20,824
前払費用の増減額（△は増加）	△89,752	79,169
営業未払金の増減額（△は減少）	53,744	39,965
未払金の増減額（△は減少）	△38,376	△22,867
未払費用の増減額（△は減少）	△17,939	33,974
前受金の増減額（△は減少）	21,226	△26,235
長期前払費用の支払額	—	△933,240
その他	23,230	△36,247
小計	1,894,807	1,047,830
利息の受取額	2,362	937
利息の支払額	△371,626	△485,746
投資法人債利息の支払額	△71,028	△65,565
事業構造改善費用の支払額	△30,432	△17,430
法人税等の支払額	△5,295	△15,965
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,418,786	464,060
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	△6,831	△4,331
信託有形固定資産の取得による支出	△125,793	△54,199
敷金及び保証金の差入による支出	△50	—
預り敷金保証金の純増減	2,788	△1,275
信託預り敷金保証金の純増減	△9,277	△29,336
その他	△7,581	△17,519
投資活動によるキャッシュ・フロー	△146,747	△106,661

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）	当期 （自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	22,502,000	—
短期借入金の返済による支出	△32,313,133	△5,832,000
長期借入れによる収入	—	29,511,639
長期借入金の返済による支出	—	△24,674,459
投資法人債の償還による支出	△53,000	△160,000
分配金の支払額	△1,015,754	△757,052
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,879,887	△1,911,873
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△9,607,847	△1,554,474
現金及び現金同等物の期首残高	17,181,177	7,573,330
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	7,573,330	6,018,855

(重要な会計方針) (参考情報)

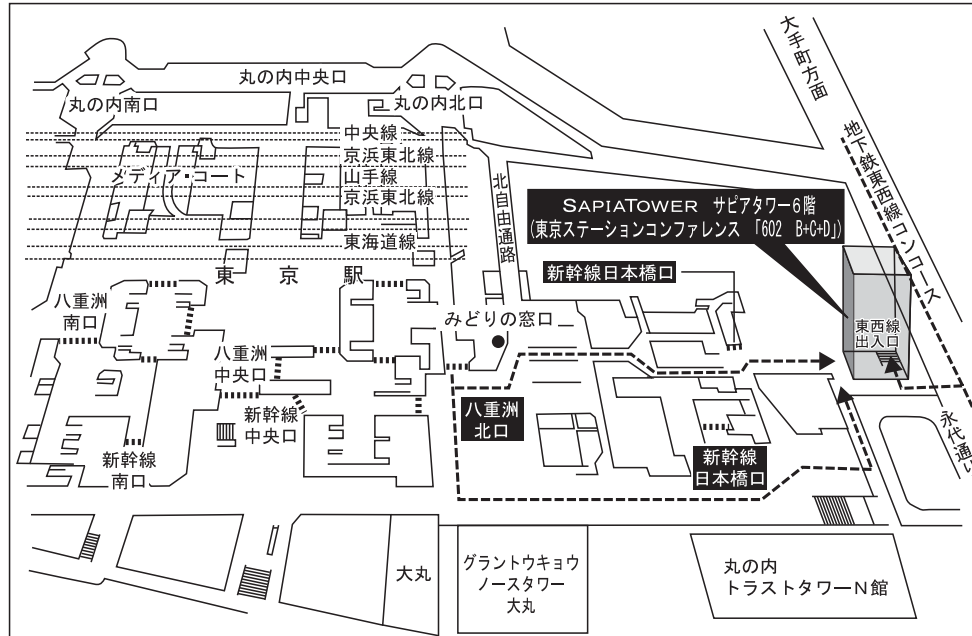
期別 項目	前期（ご参考） （自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）	当期 （自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

前期（ご参考） （自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）	当期 （自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年9月30日現在)
現金及び預金勘定 5,358,611 千円	現金及び預金勘定 3,740,036 千円
信託現金及び信託預金勘定 2,214,718 千円	信託現金及び信託預金勘定 2,278,818 千円
現金及び現金同等物 7,573,330 千円	現金及び現金同等物 6,018,855 千円

## 投資主総会会場ご案内図

会場：東京ステーションコンファレンス 「602 B+C+D」  
東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー6階  
電話：03-6888-8080（代表）



### ■交通のご案内

- ・ JR東京駅 八重洲北口改札口より徒歩2分  
新幹線専用改札口（日本橋口）より徒歩1分
- ・ 地下鉄 東京メトロ東西線、半蔵門線、丸ノ内線、千代田線、都営三田線  
「大手町駅」B7出口付近階段より1階エントランスに直結