

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年12月25日
【計算期間】	第5期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
【発行者名】	リプラス・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 佐久間 隆夫
【本店の所在の場所】	東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階
【事務連絡者氏名】	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部長 貞廣 亜紀
【連絡場所】	東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階
【電話番号】	03-5425-5600
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

		第1期(注2)	第2期(注2)	第3期(注2)	第4期(注2)	第5期(注2)
		自 平成17年 10月7日 至 平成18年 9月30日	自 平成18年 10月1日 至 平成19年 3月31日	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
営業収益	百万円	2,467	2,205	3,526	3,770	3,702
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,467)	(2,205)	(2,944)	(3,587)	(3,702)
営業費用	百万円	1,248	1,091	1,614	1,963	2,035
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,043)	(834)	(1,261)	(1,499)	(1,578)
営業利益	百万円	1,218	1,114	1,911	1,806	1,666
経常利益	百万円	655	886	1,462	1,396	1,014
当期純利益	百万円	653	885	1,461	1,395	1,013
総資産額	百万円	59,307	62,586	95,972	112,029	123,649
純資産額	百万円	28,402	28,617	48,752	48,676	60,554
出資総額	百万円	27,748	27,748	47,307	47,307	59,557
発行済投資口数	口	61,400	61,400	97,477	97,477	167,477
1口当たり純資産額	円	462,585	466,079	500,141	499,365	361,568
1口当たり当期純利益(注3)	円	24,320	14,425	15,839	14,312	9,174
分配金総額	百万円	653	885	1,461	1,395	1,013
1口当たり分配金額	円	10,650	14,426	14,994	14,312	6,052
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,650)	(14,426)	(14,994)	(14,312)	(6,052)
(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)	%	1.3(1.7)	1.5(2.9)	1.8(3.7)	1.3(2.7)	0.9(1.7)
自己資本利益率(注3)	%	3.5(4.4)	3.1(6.2)	3.8(7.5)	2.9(5.7)	1.9(3.7)
期末自己資本比率	%	47.9	45.7	50.8	43.4	49.0
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他参考情報						
投資物件数	件	63	66	107	128	131
総賃貸可能面積(注4)	m ²	170,687.10	182,653.70	253,784.48	270,653.48	276,754.57
期末稼働率(注5)	%	96.8	96.6	94.8	95.7	93.9
当期減価償却費	百万円	475	391	574	720	753
当期資本的支出額	百万円	38	23	58	86	60

		第1期(注2)	第2期(注2)	第3期(注2)	第4期(注2)	第5期(注2)
		自 平成17年 10月7日 至 平成18年 9月30日	自 平成18年 10月1日 至 平成19年 3月31日	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
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,898	1,762	2,257	2,807	2,877
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	19,298	21,144	15,581	20,381	10,863
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	17.6	13.5	14.4	7.1	7.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	6.7	7.5	8.6	5.7	4.7
有利子負債額	百万円	29,440	32,620	45,420	61,441	61,441
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	49.6	52.1	47.3	54.8	49.7

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

(注2) リプラス・レジデンシャル投資法人における第1期の営業日数は、平成17年10月7日から平成18年9月30日の359日間であり、第2期の営業日数は、平成18年10月1日から平成19年3月31日の182日間、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。なお、第1期は平成17年12月15日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率、自己資本利益率及びFFO倍率は、同日を期首とみなして計算しています。1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

総資産経常利益率	$\text{経常利益} / ((\text{期首総資産} + \text{期末総資産}) \div 2) \times 100$
自己資本利益率	$\text{当期純利益} / ((\text{期首純資産} + \text{期末純資産}) \div 2) \times 100$
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	$\text{FFO} (= \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{その他の償却費} - \text{不動産等売却損益}) / \text{期末発行済投資口数}$
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

(注4) 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。すずらん館 (物件番号:F-4-009) に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、平成20年9月末日から従来と比べて賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ14.93㎡増加しています。

(注5) 期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

(注6) 営業収益等には、消費税は含まれていません。

② 事業の概況

(イ) 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

リプラス・レジデンシャル投資法人（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。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）しました。その後、平成19年4月26日に公募増資により34,300口、平成19年5月24日に第三者割当増資により1,777口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。

更に、平成20年8月12日に本投資法人及び本投資法人から資産の委託を受けた株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）（注）は、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（以下「マスター会社」といいます。）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社（以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。）並びに従来からのスポンサーサポート会社である株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）との間で、協力体制を構築していくことについて決定しました。協力体制の構築に向けた取り組みの一環として、平成20年8月28日に第三者割当増資（以下「本第三者割当」といいます。）により、マスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル特定目的会社（以下「リンゴ・レジデンシャル」といいます。）及びアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「アップルリンゴ・ホールディングス」といいます。）並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対し合計70,000口の新投資口の発行を実施し、当期末時点で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、アップルリンゴ・ホールディングスは、本第三者割当のほか、平成20年8月29日から平成20年11月10日までを買付け期間として本投資法人の投資口に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を行い、マスター会社グループ全体として本公開買付けにより、本第三者割当後の発行済投資口総数の10.8%に相当する18,063口を取得しています。

本公開買付け終了時点におけるマスター会社グループの保有割合は、本投資法人の発行済投資口数の48.4%に相当する81,063口となっています。

また、平成20年8月28日に本資産運用会社の筆頭株主（平成20年8月28日の譲渡実行前の持株比率：90%）であったリプラスは、本投資法人の一層の発展を期し、マスター会社グループとの協力体制を確立するため、その保有する本資産運用会社の株式の一部（発行済株式総数の35%）をアップルリンゴ・ホールディングスに譲渡しました。これに伴い、本資産運用会社は、アップルリンゴ・ホールディングスの指名する取締役3名の派遣を受け入れることとしました。そのうちの1名は、より高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある者の中から選任されています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照下さい。）。

平成20年9月24日、リプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月29日にマスター会社グループに属するアップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ（以下「アップルリンゴ・インベストメンツ」といいます。）とリプラスとの間の合意に基づき、リプラスが保有する本資産運用会社の株式の全部である3,300株（発行済株式総数の55.0%）がアップルリンゴ・インベストメンツに移転されました。その結果、マスター会社グループは、本資産運用会社の発行済株式総数の90.0%を保有する筆頭株主グループとなっています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の状況 (3) 大株主の状況」をご参照下さい。）。

本投資法人及び本資産運用会社は、マスター会社グループとの協力関係をより一層緊密にし、その信用及び資金力を背景にして、本投資法人の一層の発展を図っていきます。

（注）本資産運用会社は、平成20年10月24日付で、リプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更しました。

b. 当期の投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、サブプライムローン問題を背景とする世界的な金融市場の混乱や原油価格の高騰及び為替の変動等による米国経済の減速の影響によるわが国株式市場の低迷等により、景気の不透明感が強まりました。国内企業の業績予想についても、商品価格の上昇によるコスト増や円高などを背景に慎重な見方が強まっています。

不動産流通市場においては、これまで高い上昇を示していた三大都市圏においても一部で下落に転じ上昇基調の鈍化が顕著となり、全国平均でも前年に比較し下落に転じるなど地価の持ち直し傾向に陰りが見られました。また、上記サブプライムローン問題に加え、地価や建築コストの上昇により不動産開発コストが上

昇したこと等により、市場への資金流入に減速感が見え始めており、市場を巡る環境は一層厳しくなる傾向にあります。

賃貸住宅市場においては、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加に加えて、老朽化した既存賃貸住宅の建替え時期が到来しているものの、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的であること、更に改正建築基準法の影響により新築住宅の供給量が減速していることなどから、賃貸住宅への安定的な需要状態が継続しました。

このような環境下、本投資法人は前期に続き保有物件の安定運用に注力し、期中におけるポートフォリオ全体の稼働率は堅調に推移し、第5期末時点で93.9%となり、前期に続き安定した稼働率を維持してきました。また、期中における資産規模の拡大については、スポンサーサポート契約に基づくリプラスのパイプラインを基軸に、中長期での安定運用が見込まれる物件を厳選して運用資産の追加取得を実施しました。

これらの結果、当期において、合計3物件（取得価格：2,189百万円）の運用資産の追加取得を行い、第5期末時点で全131物件より構成されるポートフォリオとなり、本投資法人の保有資産は、取得価格の総額101,976百万円、総賃貸可能面積276,754.57㎡となりました。

c. 資金調達の概要

本投資法人は、今後も全国の賃貸住宅への投資を継続し、長期的に安定した配当を実施していくための運用基盤の強化を目的として、①有利子負債の圧縮及び借換えを通じたローンの長期化・返済期日の分散化による財務体質の強化、②今後取得機会の増大が期待される不動産売買マーケット及び需要が堅調な賃貸住宅マーケットでの適切な運用機会を確保するための物件取得余力の創造が必要と考えています。上記①及び②を達成するためには資本を増強することにより財務体質を強化し、更なる運用体制の向上に取り組むことが、もっとも有効であると考え、複数の提携候補先と協議を進め、慎重な議論を重ねた結果、マスター会社グループが本投資法人にとって最適のパートナーであるとの結論に至り、本第三者割当を実施し、12,250百万円を調達しました。

この結果、第5期末時点での投資法人債を含む有利子負債額は61,441百万円、期末総資産有利子負債比率は49.7%、長期有利子負債比率は48.3%となりました。

d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第5期の実績として、営業収益3,702百万円（前期比1.8%減）営業利益1,666百万円（同比7.7%減）、経常利益1,014百万円（同比27.3%減）、当期純利益1,013百万円（同比27.3%減）を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を6,052円としました。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 運用環境

今後、わが国経済は前記「(イ) 当期の概況 b. 当期の投資環境と運用実績」に記載した要因により、当面、景気の低迷が続くものと懸念されますが、海外の株式・為替市場の変動及び原油価格の動向等次第で、景気の一層の下振れや回復の遅れなどが懸念され、先行きは予断を許さない状況にあります。

賃貸住宅市場については、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加などにより緩やかに拡大を続けるものと予想されています。特に、東京、名古屋、大阪を中心とする三大都市圏（1都2府8県）の人口合計の全国の人口に占める割合が50.6%と過去最高になるなど大都市部における人口の集中が進んでおり、今後の賃貸住宅に対する需要の増加が期待されています。また、高等教育機関への進学率の増加に伴い、学生専用マンションが賃貸住宅市場において一定規模以上のシェアを占めるなど、今後も賃貸住宅市場は、仕様・地域等の変化を伴いながら、底堅い需要を維持し、安定的に成長していくものと予測しています。

更に、社会構造が高齢化へと変遷しつつある中で、高齢者専用の住宅が社会的需要の一つになると見込まれ、賃貸仕様の高齢者住宅が恰好の投資対象になることも十分に考えられます。

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、多様なサービスを検討しつつ、今後ともタイプ別及びエリア別により、きめ細やかに分散投資を図ることにより資産の安定運用を達成し、投資主価値の継続的拡大を目指していきます。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

i. 資産拡大エンジン（外部成長戦略）

これまで本投資法人は従来からのスポンサーであるリプラスのパイプラインを中心として外部成長を図ってきましたが、平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月10日付でスポンサーサポート契約を合意解約して、リプラスとのサポート関係を解消しました。今後はオークツリーより助言を受けているマスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。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540億ドルを管理し、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。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、平成20年9月30日現在全世界に13のオフィスと約510名の従業員を有しています。

特に、不動産市況が大きく変化している現在の環境下においては、不動産デベロッパーによる開発完了不動産の放出、私募ファンドによる保有不動産の放出、金融機関からのノンリコースローン担保不動産の放出等に伴う高利回り不動産の売買機会が増加することが予想されます。本投資法人は、かかる売買機会を活かすことで新しい成長機会がもたらされ、長期運用に適した高利回り不動産の取得による外部成長が実現できると考えています。

ii. 収益安定化戦略（内部成長戦略）

(a) 全国の不動態業者との連携

本投資法人は、保有物件の管理運営に関する情報の集約並びに管理運営能力及び効率の向上を図るため、本投資法人の保有する全131物件中120物件について、リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社（以下「リプラス・インベストメンツ」といいます。）に保有物件のプロパティマネジメント業務（以下、プロパティマネジメントを「PM」といいます。）を一括委託した上で、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託していました。しかし、リプラス及びリプラス・インベストメンツが、平成20年9月24日付及び平成20年10月24日付で、それぞれ破産手続開始決定を受けたことに伴い、PM業務の委託先について見直しを行った結果、リプラス・インベストメンツへの一括委託を改めることとしました。そして、業務遂行力及び業界内での実績等を勘案して新たにPM会社を選定し、強力な全国的ネットワークを構築しました。関東及び関西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に、その他の物件に関しては、それぞれの地域で強みを持つ企業と提携しました。リプラス・インベストメンツに委託を行っていなかった11物件については、これまでどおり、株式会社毎日コムネット及び東海旅客鉄道株式会社に委託しています。

今後は、全国各地の有力な賃貸住宅管理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、賃料水準の維持・向上、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。かかる連携に加えて、本投資法人は、全国の有力な不動態業者との間で業務提携契約を締結し、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。

(b) 滞納家賃保証システムの活用

本投資法人は、平成20年8月31日現在、保有する不動産及び信託の受益権に係る不動産131物件のうち、111物件において株式会社リプラスの滞納家賃保証システムを導入していました。平成20年9月24日に破産手続開始の申立てをし、同日付で、東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことに伴いそのサービスが停止し、代位弁済されていない債権が平成20年10月31日現在10百万円存在しています。滞納家賃保証システムが利用されていた賃貸借契約は、上記131物件の賃借人（エンドテナント）との平成20年8月31日現在の賃貸借契約総数4,827件のうち、64.2%に相当する3,097件です。今後は株式会社長谷工ライブネットをはじめとする、PM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ります。また新規テナントに関しては連帯保証人及び保証会社の滞納家賃保証を併用します。保証会社に関しても1社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きます。既存のテナントに関してはリプラスより事業を譲り受けたレントゴー保証株式会社と業務を整理しながら今後の対応について検討をしていきます。

c. 財務戦略等

本投資法人は、今後のリファイナンスリスク軽減のためのローンの長期化、返済期日の分散化を図るとともに、有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。今後の金利上昇リスクに備えて金利の固定化を図ることを基本とし、状況に応じて弾力的な運用を行います。今後、資金調達手段の多様化を一層進めるため、短期投資法人債を含む投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等を検討し、調達手段の多様化を図り、機動的な資金調達を推進します。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

a. 本資産運用会社の商号の変更

本資産運用会社は、平成20年10月24日の臨時株主総会にて、リプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号を変更しました。

b. プロパティマネジメント会社の変更

本投資法人は従来、リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツをマスターPM会社としてPM業務を委託していましたが、平成20年10月24日付で、株式会社長谷工ライブネットをはじめとする全国の賃貸住宅管理会社へ直接委託することとしました。

c. 本投資法人及び本資産運用会社の本店移転

本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年10月25日付にて以下のとおり本店を移転しました。

① 本投資法人

新住所 東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階
電話番号 03-5425-5610

② 本資産運用会社

新住所 東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階
電話番号 03-5425-5600

d. 本資産運用会社の株主の異動

平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月29日にアップルリング・インベストメンツとリプラスとの間の合意に基づきリプラスが保有する本資産運用会社の株式の全部である3,300株（発行済株式総数の55.0%）がアップルリング・インベストメンツに移転されました。その結果、本書の日付現在マスター会社グループ全体では、本資産運用会社の発行済株式総数の90.0%を保有する筆頭株主グループとなっています。

e. 資金の返済について

平成20年11月6日付で、以下の借入金を返済しました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社東京スター銀行
返済金額	3,300百万円
借入実行日	平成19年11月7日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成20年11月6日

借入先	株式会社あおぞら銀行
返済金額	3,240百万円
借入実行日	平成19年11月7日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成20年11月6日

平成20年11月26日付で、以下の借入金を返済しました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
返済金額	1,500百万円
借入実行日	平成20年11月6日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成20年11月26日

借入先	農林中央金庫
返済金額	6,288百万円
借入実行日	平成19年11月27日及び平成19年12月18日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成20年11月26日

平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
返済金額	1,050百万円
借入実行日	平成20年11月26日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成20年12月12日

借入先	株式会社新生銀行
返済金額	2,814百万円
借入実行日	平成19年12月14日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成20年12月13日

借入先	農林中央金庫
返済金額	4,400百万円
借入実行日	平成20年11月26日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成20年12月12日

f. 資金の借入れについて

平成20年11月6日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	1,500百万円
利率	1.61583%
借入実行日	平成20年11月6日
返済期日	平成20年11月26日

借入先	株式会社あおぞら銀行
借入金額	2,300百万円
利率	1.77083%
借入実行日	平成20年11月6日
返済期日	平成21年2月27日

平成20年11月26日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	1,050百万円
利率	1.650830%
借入実行日	平成20年11月26日
返済期日	平成20年12月12日

借入先	農林中央金庫
借入金額	4,400百万円
利率	1.650830%
借入実行日	平成20年11月26日
返済期日	平成20年12月12日

平成20年12月12日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	1,050百万円
利率	1.908330%
借入実行日	平成20年12月12日
返済期日	平成21年2月27日

借入先	株式会社新生銀行
借入金額	1,970百万円
利率	1.908330%
借入実行日	平成20年12月12日
返済期日	平成21年2月27日

借入先	農林中央金庫
借入金額	4,400百万円
利率	1.908330%
借入実行日	平成20年12月12日
返済期日	平成21年2月27日

g. 資産の担保提供について

平成20年11月6日付の株式会社あおぞら銀行からの借入れ、平成20年12月12日付の株式会社三菱東京UFJ銀行及び農林中央金庫からの借入れにより、従来担保提供されていなかった資産を追加で担保に供しました。

当該資産の期末日現在の帳簿価額は以下のとおりです。

提供する固定資産の帳簿価額

(単位：千円)

科 目	帳簿価額
建 物	1,166,314
構 築 物	4,748
工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,289
土 地	614,707
信 託 建 物	3,994,716
信 託 構 築 物	29,432
信 託 工 具 、 器 具 及 び 備 品	365
信 託 機 械 装 置	10,174
信 託 土 地	2,283,529
水 道 施 設 利 用 権	162
合 計	8,107,436

h. アップルリンゴ・ホールディングスによる公開買付けの終了

アップルリンゴ・ホールディングスは、平成20年8月29日から平成20年11月10日にかけて本投資法人の投資口の公開買付けを行い、買付予定の上限である18,063口の投資口を買付けました。これにより、マスター会社グループは、本投資法人の発行済投資口の48.4%を保有する筆頭投資主になりました。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、規約の規定に基づき、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に列挙する特定資産に投資して運用を行います(規約第9条)。

② 投資法人の特色

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

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

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

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等(金銭の分配に係る計算書を含みます。)の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

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

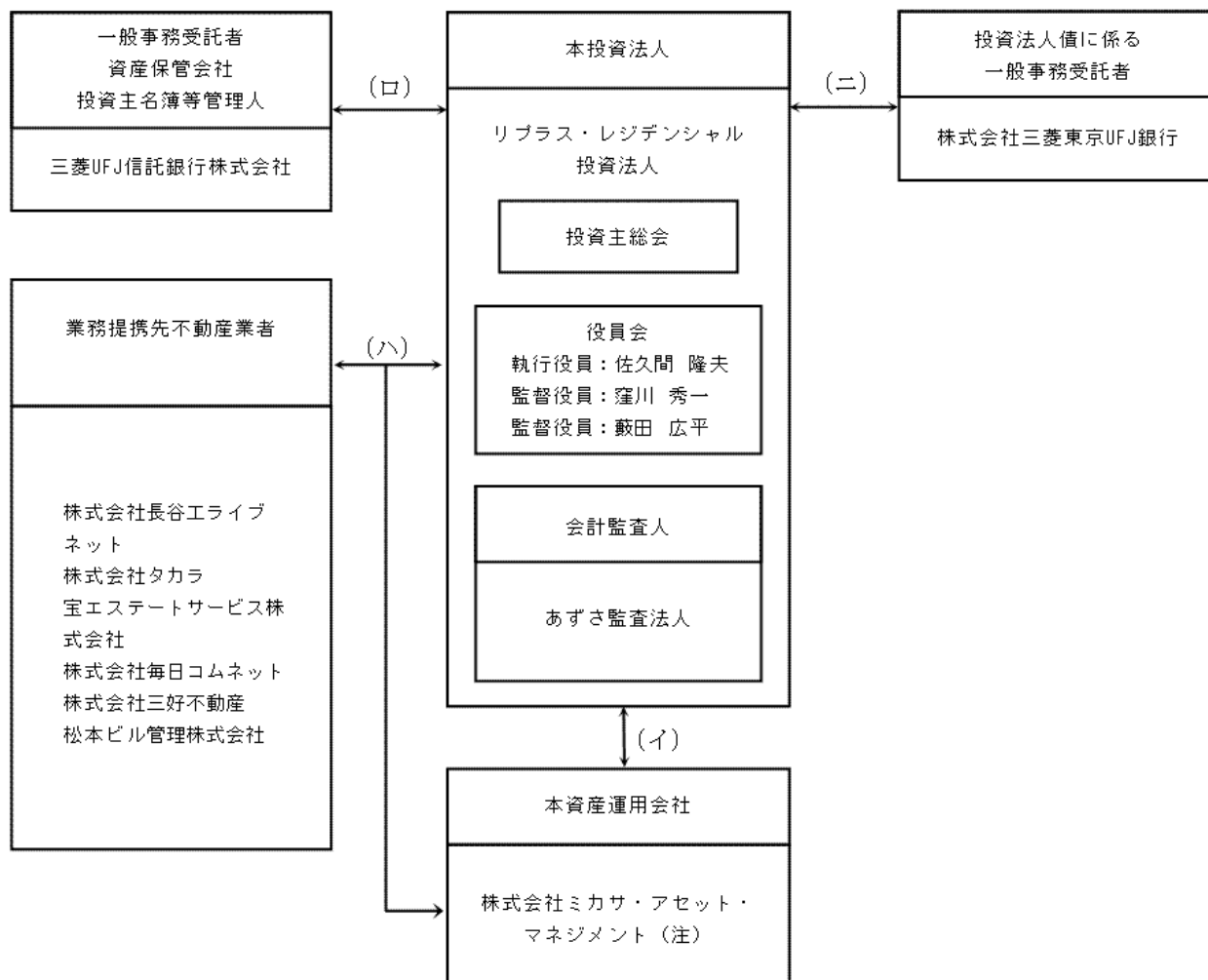
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります(以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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

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

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約

(ハ) 業務提携契約

(二) 財務代理契約

(注) 本資産運用会社は、平成20年10月24日付で、リプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更しました。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	リプラス・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	<p>平成17年10月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。</p> <p>なお、本資産運用会社は、平成20年10月24日付で、リプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号を変更しました。</p>
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>平成17年10月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき①投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	<p>本投資法人との間で、第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募（適格機関投資家分を除く））（以下「第1回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年2月13日付で、及び第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第2回投資法人債」といい、第1回投資法人債と併せて、「本投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年11月13日付でそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、①投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の内容
業務提携先不動産業者	株式会社長谷工ライブネット	平成20年11月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社タカラ	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	宝エステートサービス株式会社	平成20年11月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社毎日コムネット	平成19年10月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社三好不動産	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	松本ビル管理株式会社	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。

(注1) 本投資法人は、平成17年12月9日付で本資産運用会社及びリプラスとの間でスポンサーサポート契約を締結しましたが、平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月10日付で同契約を合意解約しています。

(注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社エイブル、株式会社ハウスメイトパートナーズ、株式会社中央ビル管理、株式会社デマンド倶楽部、株式会社アロー建物管理との間でそれぞれ業務提携契約を締結していましたが、平成20年11月25日付で同契約を合意解約しています。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第27条第1項）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

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

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

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内とし、原則として2年に1回以上開催されます（規約第18条）。

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

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

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第33条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

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

c. 会計監査人

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

会計監査人は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第37条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

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

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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

(ニ) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

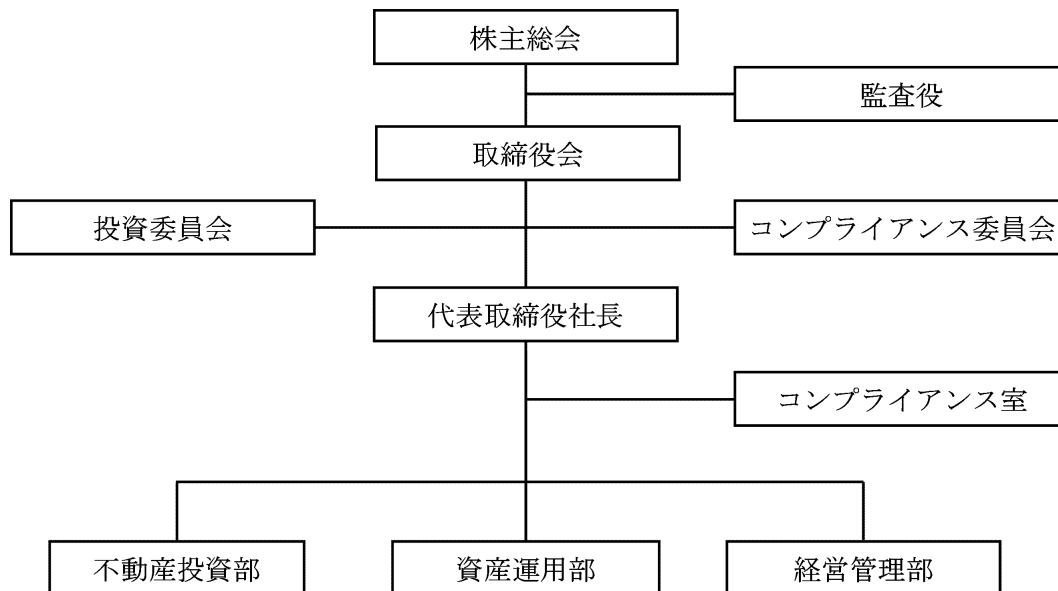
役員会は、本資産運用会社に対して、以下の管理体制を整備しています。

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

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。
本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



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

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

(イ) 本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要
各組織・機関の主な業務は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概要
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資方針の策定 ・ 運用ガイドラインの策定 ・ 運用資産の取得・売却に関する調査並びに選定等の実施 ・ 運用資産の取得・売却・評価に係る業務 ・ 資産取得計画の策定及び実行 ・ 運用資産の取得に係る資金調達業務支援 ・ ポートフォリオの管理
資産運用部	<p>本投資法人のアセット・マネジメント業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用計画の策定及び実行 ・ プロパティ・マネジメント業務受託者の選定・指示・監督 ・ 運用資産の管理状況の把握・パフォーマンスの確認 ・ 大規模修繕計画の策定・実行
経営管理部	<p>本投資法人に係る組織運営等の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資主総会・役員会の運営補佐 ・ 資金調達全般に関する業務 ・ IR及びディスクロージャーに係る業務 ・ 事務・経理の統括 <p>本資産運用会社に係る業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 株主総会・取締役会の運営 ・ 経理・財務に関する事項 ・ 総務人事に関する事項 ・ 各種契約の管理
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務全般についてのコンプライアンスの管理 ・ リスク全般の管理 ・ 法務に関する事項 ・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃の指示、作成支援並びにその遵守状況の確認 ・ 行政機関への定例報告・届出 ・ 内部監査に関する事項 ・ 外部監査への対応・検討

(ロ) 委員会

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

a. 投資委員会

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

b. コンプライアンス委員会

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

（注）本書の日付現在、外部委員として弁護士（1名）及び公認会計士（1名）が選任されています。

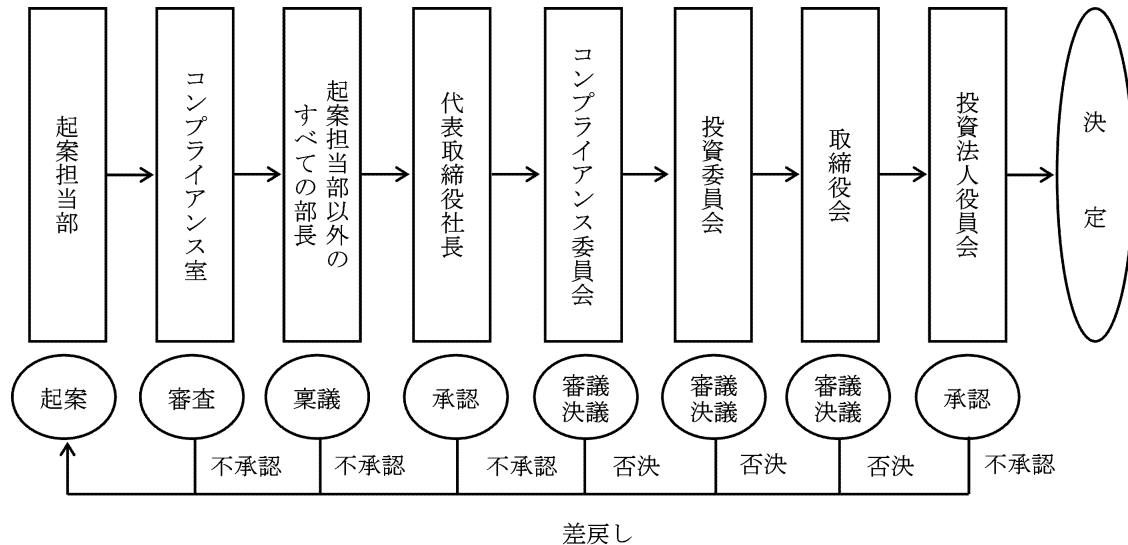
③ 投資運用の意思決定機構

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

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

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

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



a. 運用ガイドラインの策定に係る意思決定フロー

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

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

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

b. 本投資法人の資産運用計画の策定に係る意思決定フロー

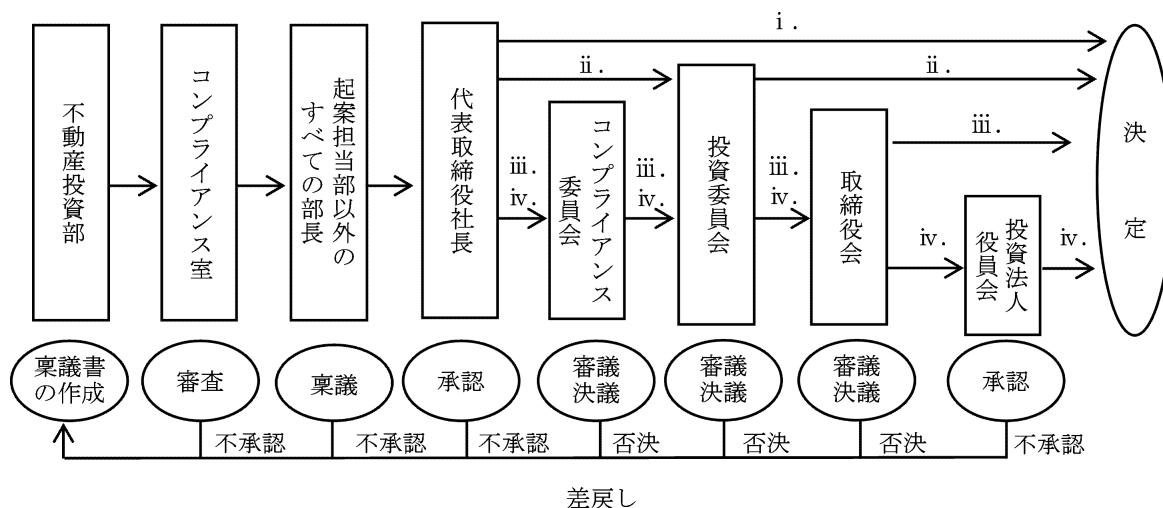
本投資法人の資産運用計画のうち、資産取得計画は不動産投資部が起案し、運用管理計画及び修繕計画は資産運用部が起案します。

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

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

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

(ロ) 運用資産の取得及び売却に係る意思決定フロー



- i. 10億円未満の取引
- ii. 10億円以上30億円未満の取引
- iii. 30億円以上の取引
- iv. 利害関係者との取引

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

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

i. 取引金額が10億円未満の取引

不動産投資部において作成された稟議書は不動産投資部長の承認後、コンプライアンス室の審査を受けます。コンプライアンス室は、コンプライアンス基本規程に従って審査を行い、法令、社内諸規程・諸規則の遵守状況を確認します。コンプライアンス室の審査によりコンプライアンス上の問題点が確認されなかった場合、資産運用部長及び経営管理部長に稟議された後、代表取締役社長の承認を受け、運用資産の取得及び売却が決定されます。

ii. 取引金額が10億円以上30億円未満の取引

i. と同様の手続により代表取締役社長の承認を受けた議案は、投資委員会に付議されます。投資委員会は、運用ガイドラインに照らして取得価額その他の取引条件について審議し、承認が決議された場合、運用資産の取得及び売却が決定されます。

iii. 取引金額が30億円以上の取引

i. と同様の手続により代表取締役社長の承認を受けた議案は、コンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における審議の結果問題がないと決議された場合、投資委員会に付議されます。投資委員会は、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で審議及び決議をし、その結果を取締役に提出し、取締役会は稟議書並びにコンプライアンス委員会及び投資委員会の審議結果（少数意見を含みます。）を参考に審議を行い、承認が決議された場合、運用資産の取得及び売却が決定されます。

iv. 利害関係者との取引における意思決定プロセス

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

(ハ) 運用資産の管理運用に係る意思決定フロー

PM会社の選定等、運用資産の管理運営に関する意思決定については、資産運用部が起案し、不動産投資部長及び経営管理部長の稟議により決裁されます。ただし、PM会社に利害関係者を選定する場合等、利害関係者との取引が含まれる場合の意思決定は、資産運用部が起案した後、上記(ロ) iv. と同様の手続（本投資法人の役員会の承認を除きます。）で行われます。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

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

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

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	59,557,332,241円
投資法人の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

最近5年間における出資総額及び発行済投資口数並びに各増減は、以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
平成20年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)

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

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

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

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

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成20年9月30日現在における主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注2)
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	東京都品川区東品川二丁目3番14号	34,300	20.4
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	東京都港区愛宕二丁目5番1号	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)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	21,251	12.6
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	12,747	7.6
パークレイズバンクピーエルシー パークレイズキャピタルセキュリ ティーズ	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー21階	5,291	3.1
株式会社リプラス	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズオフィス	3,500	2.0
ユービーエスエージーロンドンア カウントアイピービーセグリゲイ テッドクライアントアカウント	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,162	1.8
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	3,137	1.8
リプラス・インベストメンツ株式 会社	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズオフィス	2,000	1.1
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	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	1,967	1.1
合計		116,055	69.2

(注1) 平成20年9月30日現在の投資主名簿に基づいて記載しています。

(注2) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、主として日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ)」に記載する不動産等を指します。以下同様とします。）の特定資産（賃貸住宅）への投資を行います（住宅特化型REIT）。本投資法人は、賃貸住宅について、オフィス、商業施設等と比べて、投資地域の分散が容易であり、また、賃料収入が好不況にかかわらず比較的安定している資産と判断しています。かかる賃貸住宅への投資により、本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、世代間格差、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ユーザーの特性に基づいて本投資法人が以下の通り分類した我が国の3つの賃貸住宅カテゴリの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせる投資を行う方針です（賃貸住宅カテゴリの詳細については後記「④ 物件取得基準」をご参照下さい。）。即ち、本投資法人は、ワンルームタイプにおいては長期的に安定した市場拡大が見込まれるため、小規模な物件等を数多く組み込み、安定需要が見込まれるファミリータイプにおいては安定運用が可能と考えられる一定規模以上の物件を組み込みます。これら2つの賃貸住宅カテゴリに、都心に位置し賃料水準が相対的に高く景気動向とともにアップサイド（収益向上）が見込めるプレミアムタイプを選択して組み合わせるポートフォリオを構築します。かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

<賃貸住宅カテゴリ>

賃貸住宅カテゴリ	主たるユーザー
ワンルームタイプ	学生や独身者等の単身者世帯
ファミリータイプ	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を嗜好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯
プレミアムタイプ	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯

本投資法人は、かかる3つのカテゴリに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。また、賃貸住宅が戸数ベースにおいて東京都心部を含む関東大都市圏に全体の約35%、その他の地域に残りの約65%が存在しているという実情（後記「③ ポートフォリオ設計戦略 (ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」をご参照下さい。）を踏まえて、日本全国にわたり下記の投資比率で賃貸住宅を取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

<賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	10～30%

(注1) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	15%以下

(注2) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

<投資対象エリア別投資比率>

投資対象エリア	取得価格ベース投資比率 (注4)
東京都心7区 (注1)	10～30%
3大都市圏 (注2)	50～80%
政令指定都市等 (注3)	0～25%

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

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

大都市圏については、後記「③ ポートフォリオ設計戦略 (ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」における(注2)をご参照下さい。以下同じです。

(注3) 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4) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	20%以下
3大都市圏	50～90%
政令指定都市等	0～40%

本投資法人は、運用資産において一定の建築仕様・設備を満たしたものについて統一された物件名称を付与してブランドを構築し、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることにより、各運用資産における稼働率の向上及び収益の安定化を目指します。

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

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

② ポートフォリオ成長戦略

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、マスター会社グループとの協力体制及び全国の不動産業者との連携を原動力として運用資産の拡大を目指します（資産拡大エンジン）。

a. マスター会社グループとの協力体制

平成20年8月12日に本投資法人及び本資産運用会社は、マスター会社グループ並びに従来からのスポンサーサポート会社であるリプラスとの間で、協力体制を構築していくことについて決定しました。協力体制の構築に向けた取り組みの一環として、平成20年8月28日に第三者割当増資により、マスター会社グループに属するリング・レジデンシャル及びアップルリング・ホールディングス並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対し合計70,000口の新投資口の発行を実施しました。

また、アップルリング・ホールディングスは、本第三者割当のほか、平成20年8月29日から平成20年11月10日までを買付け期間として本投資法人の投資口に対する公開買付けを行い、マスター会社グループ全体として本公開買付けにより、本第三者割当後の発行済投資口総数の10.8%に相当する18,063口を取得しています。

本公開買付け終了時点におけるマスター会社グループの保有割合は、本投資法人の発行済み投資口数の48.4%に相当する81,063口となっています。

また、平成20年8月28日に本資産運用会社の筆頭株主（平成20年8月28日の譲渡実行前の持株比率：90%）であったリプラスは、本投資法人の一層の発展を期し、マスター会社グループとの協力体制を確立するため、その保有する本資産運用会社の株式の一部（発行済株式総数の35%）をアップルリング・ホールディングスに譲渡しました。これに伴い、本資産運用会社は、アップルリング・ホールディングスの指名する取締役3名の派遣を受け入れることとしました。そのうちの1名は、より高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある者の中から選任されています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」をご参照下さい。）。

平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月29日にマスター会社グループに属するアップルリング・インベストメンツとリプラスとの間の合意に基づきリプラスが保有する本資産運用会社の株式の全部である3,300株（発行済株式総数の55.0%）がアップルリング・インベストメンツに移転されました。その結果、マスター会社グループは、本資産運用会社の発行済株式総数の90.0%を保有する筆頭株主グループとなっています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の状況 (3) 大株主の状況」をご参照下さい。）。

マスター会社は、オークツリー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540億ドルを管理し、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。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、平成20年9月30日現在全世界に13のオフィスと約510名の従業員を有しています。

これまで本投資法人は従来からのスポンサーであるリプラスのパイプラインを中心として外部成長を図ってきましたが、平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月10日付でスポンサーサポート契約を合意解約して、リプラスとのサポート関係を解消しました。今後はマスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。特に、不動産市況が大きく変化している現在の環境下においては、不動産デベロッパーによる開発完了不動産の放出、私募ファンドによる保有不動産の放出、金融機関からのノンリコースローン担保不動産の放出等に伴う高利回り不動産の売買機会が増加することが予想されます。本投資法人は、かかる売買機会を活かすことで新しい成長機会がもたらされ、長期運用に適した高利回り不動産の取得による外部成長が実現できると考えています。

b. 全国の不動産業者との連携

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、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しており、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）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。これらの不動産業者との業務提携契約については、後記「(ハ) 業務提携契約に基づくサポート内容」をご参照下さい。

(注) 「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。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、全国の不動産業者との連携を収益安定化の基盤とします(収益安定化インフラ)。

本投資法人は、保有物件の管理運営に関する情報の集約並びに管理運営能力及び効率の向上を図るため、本投資法人の保有する全131物件中120物件について、リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツに保有物件のPM業務を一括委託した上で、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託していました。しかし、リプラス及びリプラス・インベストメンツが、平成20年9月24日付及び平成20年10月24日付で、それぞれ破産手続開始決定を受けたことに伴い、PM業務の委託先について見直しを行った結果、リプラス・インベストメンツへの一括委託を改めることとしました。そして、業務遂行力及び業界内での実績等を勘案して新たにPM会社を選定し、強力な全国的ネットワークを構築しました。関東及び関西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に、その他の物件に関しては、それぞれの地域で強みを持つ企業と提携しました。リプラス・インベストメンツに委託を行っていなかった11物件については、これまでどおり、株式会社毎日コムネット及び東海旅客鉄道株式会社に委託しています。

今後は、全国各地の有力な賃貸住宅管理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、賃料水準の維持・向上、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。かかる連携に加えて、本投資法人は、全国の有力な不動産業者との間で業務提携契約を締結し、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。

(ハ) 業務提携契約に基づくサポート内容

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

- i. 対象不動産の売買に関する情報の第三者に先立つ優先的な情報提供(注1)
- ii. 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与(注2)
- iii. 賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報提供
- iv. 上記i.乃至iii.を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務

(注1) 「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

(注2) 「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

<業務提携先不動産業者>

会社名	本店所在地 店舗数（注）	事業内容	営業地域
株式会社長谷工ライブネット	東京都港区 2支社2支店	不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 不動産情報の提供に関する業務	関東・関西・中部・九州及びその他の地域の道府県所在地
株式会社タカラ	北海道札幌市中央区 1店舗	賃貸住宅管理・不動産売買	札幌市内
宝エステートサービス株式会社	名古屋市熱田区 3営業所	新築分譲マンションの販売 注文住宅の請負及び販売賃貸 建売、売建の販売 中古マンション等の買取り及びリセール並びに仲介 賃貸仲介及び賃貸マンション管理 不動産コンサルティング マンション等のメンテナンスおよび清掃 警備業務一式 その他不動産に係る業務一式	名古屋市全域及びその周辺
株式会社毎日コムネット	東京都千代田区 9店舗（グループ拠点を含みます。）	学生マンションの開発 不動産有効活用コンサルティング 学生マンションの賃貸及び管理 合宿・研修及び一般旅行、イベントの企画・運営、スポーツ施設の運営 新卒採用支援（新卒紹介、企業説明会及び就職関連セミナーの開催）	首都圏
株式会社三好不動産	福岡県福岡市中央区 13店舗	不動産の売買、賃貸及びその仲介業 宅地の造成、分譲及び建売業 不動産有効利用、コンサルタント及び経営企画 コイン駐車場経営 賃貸不動産の総合管理業 損害保険代理業 生命保険代理店業 上記に附帯する一切の業務	福岡市内とその近郊
松本ビル管理株式会社	大阪府大阪市住吉区 2店舗	ビルの保守管理及び清掃業 建物の営繕工事及び内装仕上工事業 交通誘導、常駐警備、保安警備、臨時警備、機械警備の請負 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業 不動産の売買、賃貸及び管理業 一般建築の設計及び施行 貸金業 不動産賃貸に関する保証業務 建築、不動産及び金融に関するコンサルティング業務 上記に附帯関連する一切の業務	近畿

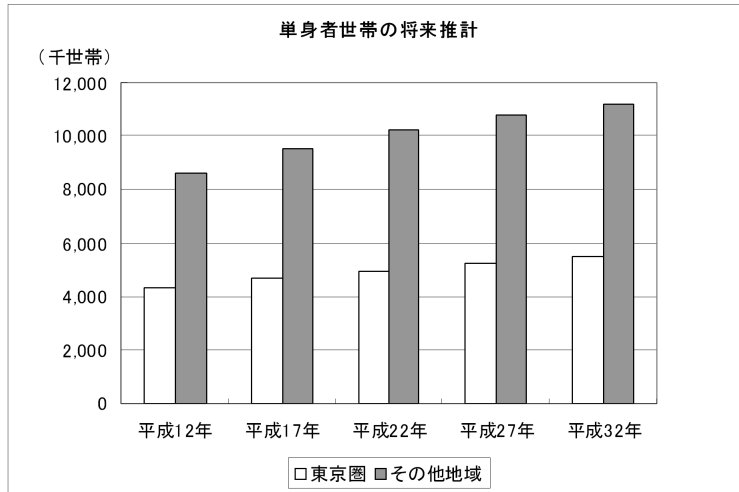
（注）店舗数、支社数、支店数及び営業所数は、平成20年9月30日現在の数字です。

③ ポートフォリオ設計戦略

(イ) 賃貸住宅市場におけるすべてのカテゴリーへの分散投資（複数の物件タイプの組合せ）

a. ワンルームタイプの賃貸住宅

我が国の人口は、平成19年をピークに減少に転じると予想されていますが、単身者世帯は、東京圏を含め全国的に長期的な増加傾向を辿ると予想されています。本投資法人は、単身者世帯向けの賃貸住宅、特にワンルームタイプの賃貸住宅については安定した需要が将来的にも持続するものと見込まれ、長期的に安定した賃料水準と稼働率が期待できると考えています。



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成17（2005）年8月推計」

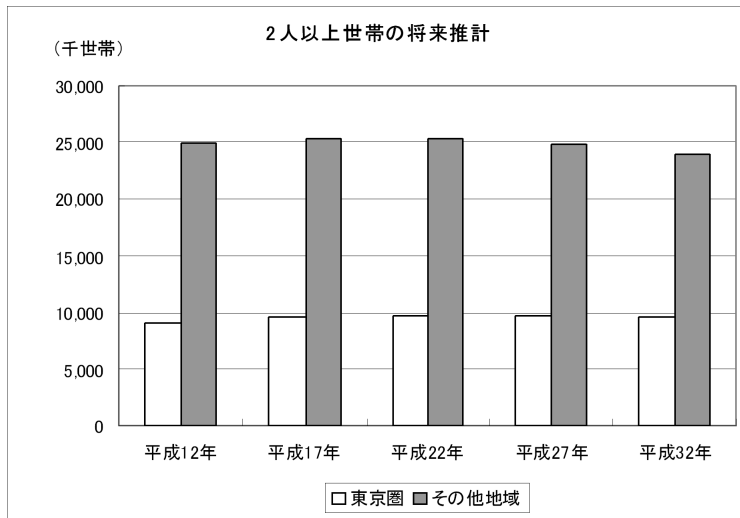
(注) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 東京圏は、東京、神奈川、埼玉及び千葉の合計として算出しました。
- ii. 単身者世帯数は、単独世帯（世帯主：男）及び単独世帯（世帯主：女）の合計として算出しました。

本投資法人は、1R、1K、1DK、1LDKを中心とするワンルームタイプの賃貸住宅に関して、単身者世帯、特に主たるテナントである学生及び独身者等が生活利便性の観点から、「駅からの近さ」を基準に賃貸住宅を選ぶことが比較的多いと分析しています。そのため、中長期的に安定した賃料水準と稼働率が確保されると考えられる、主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内に立地する物件に対して投資します。

b. ファミリータイプの賃貸住宅

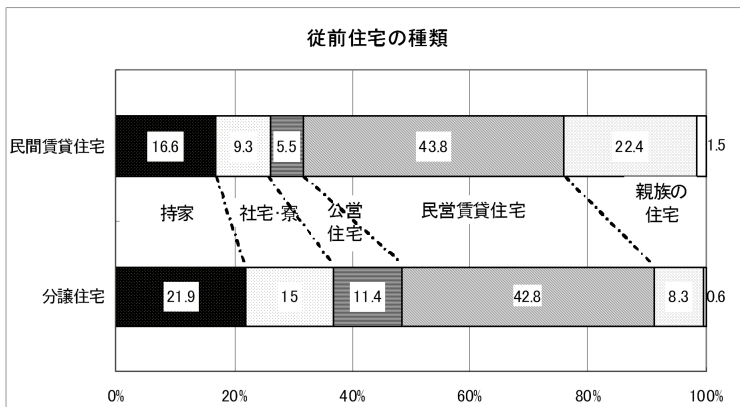
日本の世帯数の将来推計からは、我が国における2人以上の世帯数は、概ね安定的に推移すると予想されています。また、一般的な世帯においては、分譲マンション購入に至る過程で、一時的に賃貸住宅に居住する傾向があることや企業の社宅制度の見直し等を背景に、本投資法人は、ファミリータイプの賃貸住宅には引き続き安定した需要があるものと考えています。



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)平成17(2005)年8月推計」

(注) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 東京圏は、東京、神奈川、埼玉及び千葉の合計として算出しました。
- ii. 2人以上世帯数は、一般世帯数から単独世帯(世帯主:男)及び単独世帯(世帯主:女)の合計値を差し引いて算出しました。



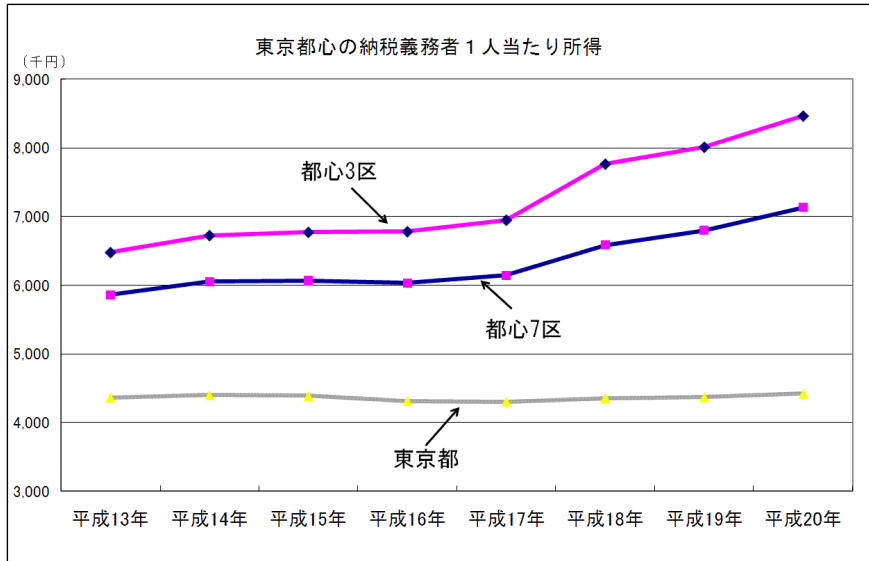
(出所) 国土交通省「住宅市場動向調査(平成15年度)」

(注) 上記グラフは、出所記載のデータから注文住宅、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅のうち民間賃貸住宅及び分譲住宅のみを抽出して、本資産運用会社が作成したものです。

本投資法人は、2K、2DK、2LDK以上の間取りの賃貸住宅を原則としてファミリータイプと定めて投資を行います。ファミリータイプのユーザーにとっての賃貸住宅の選択の基準は、主要交通機関からの距離、駐車場の有無に加え、周辺に商業施設、教育施設、医療施設、公園、図書館等の施設があること等の住環境にあると考えられることから、本投資法人は、かかる事項を調査し、選別基準及び取得基準(後記「④ 物件取得基準」をご参照下さい。)を満たす物件に投資する方針です。

c. プレミアムタイプの賃貸住宅

本投資法人は、企業が集中する大都市中心部では所得水準の高い世帯（DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯）が相対的に多いのに加え、かかる世帯が利便性や快適性を求め、個性的で、ゆとりのあるライフスタイルを追求する一般的な傾向に着目し、設備が充実した居住面積の広い住宅への需要が見込まれると考えています。

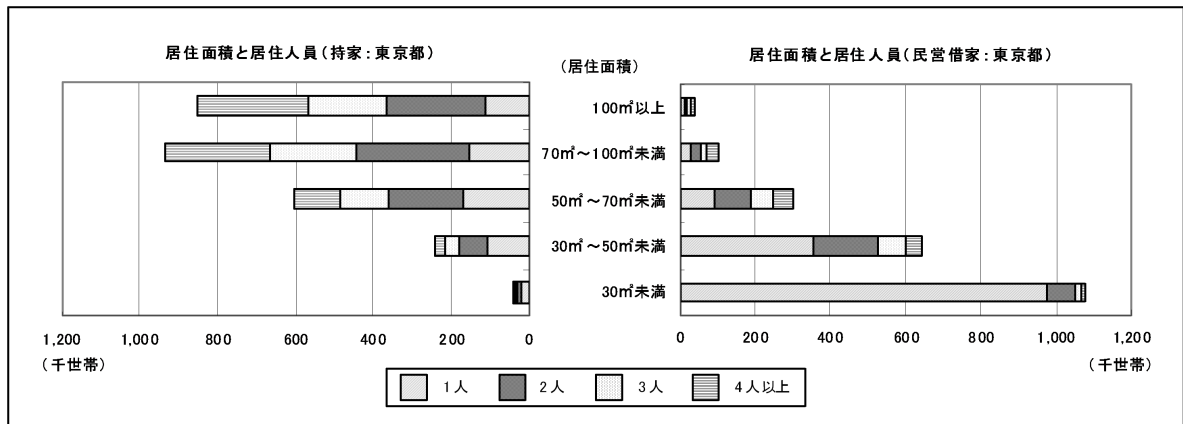


(出所) 日本マーケティング教育センター（2002年版乃至2005年版）／株式会社JPS（2006年版乃至2009年版）「個人所得指標」

(注1) 上記グラフは、総務省の「市町村税課税状況等の調」を基に作成された出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 都心3区は、千代田区、中央区及び港区の数値を単純平均して算出しました。
- ii. 都心7区は、都心3区に渋谷区、新宿区、目黒区及び世田谷区を加えて単純平均して算出しました。

(注2) 株式会社JPSは、昭和54年に設立され、ビジネスGIS（地理情報システム）を専門としてシステム・コンテンツの販売及びコンサルティングを行っています。平成17年5月からは日本マーケティング教育センターの「個人所得指標」刊行業務を引き継いでいます。



(出所) 総務省統計局「平成17年国勢調査」

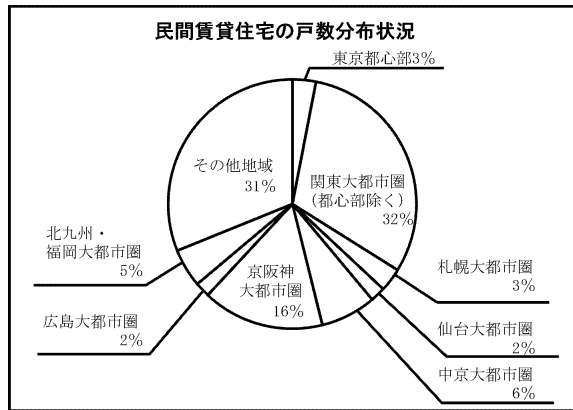
(注) 上記グラフは、出所記載のデータを、i. 30㎡未満、ii. 30~50㎡未満、iii. 50~70㎡未満、iv. 70~100㎡未満及びv. 100㎡以上の5区分に括り直して本資産運用会社が作成したものです。

(ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資

本投資法人は、収益機会を獲得し、特定エリアに集中投資するリスクを低減するため、全国に分散投資を行います。

a. 賃貸住宅の戸数分布状況

賃貸住宅は、人口分布と同様に日本全国に分散して所在しており、戸数において東京都心部を含む関東大都市圏に全体の約35%、その他の地域に約65%が存在しています。本投資法人は、地方都市にも存在する賃貸住宅についての底堅い需要を取り込んでいきます（全国分散投資の必然性）。



(出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査（平成15年調査）」

(注1) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 東京都心部は、住宅・土地統計調査の千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区の民間借家戸数の合計として算出しました。
- ii. 関東大都市圏（都心部を除きます。）は、住宅・土地統計調査の関東大都市圏の民間借家戸数から上記 i. の東京都心部の戸数を除いた戸数として算出しました。
- iii. 札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏の数字は、住宅・土地統計調査の民間借家戸数原数値を使用しました。
- iv. その他地域は、住宅・土地統計調査の全国の民間借家戸数から札幌大都市圏、仙台大都市圏、関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏を除いた戸数として算出しました。

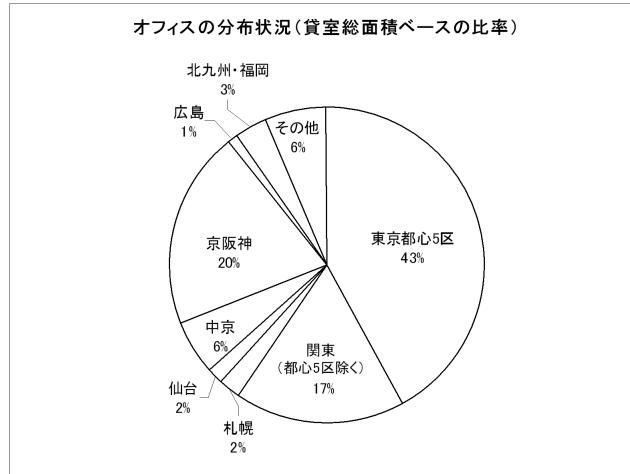
(注2) 住宅・土地統計調査における大都市圏は、平成12年国勢調査において広域的な都市地域を規定するために行政区を越えて設定された地域区分であり、「中心市」及びこれに社会・経済的に結合している「周辺市町村」によって構成されています。大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定市であり、「周辺市町村」は、大都市圏の「中心市」への15歳以上通勤・通学者数の割合が該当市町村常住人口の1.5%以上あり、かつ、中心市と接続している市町村を指します。ただし、中心市がお互いに接近している場合は、それぞれについて大都市圏を設定することはせずその地域を統合して一つの大都市圏とし、また中心市への15歳以上通勤・通学者数の割合が1.5%未満の市町村であっても、その周囲が周辺市町村の基準に適合した市町村によって囲まれている場合は、「周辺市町村」とされます。

かかる基準に基づき画定された大都市圏並びにその中心市及び周辺市町村の内訳は、以下の通りです。

大都市圏名	中心市	周辺市町村
札幌大都市圏	札幌市	14市町村
仙台大都市圏	仙台市	49市町村（宮城県47市町村、福島県2市町）
関東大都市圏	さいたま市、千葉市、東京特別区部、横浜市、川崎市	244市町村（茨城県24市町村、栃木県6市町村、群馬県4市町村、埼玉県79市町村、千葉県63市町村、東京都30市町村、神奈川県34市町村、山梨県3市町村、静岡県1市）
中京大都市圏	名古屋市	127市町村（岐阜県43市町村、愛知県71市町村、三重県13市町村）
京阪神大都市圏	京都市、大阪市、神戸市	169市町村（三重県3市町村、滋賀県28市町村、京都府26市町村、大阪府43市町村、兵庫県31市町村、奈良県33市町村、和歌山県5市町村）
広島大都市圏	広島市	39市町村（広島県36市町村、山口県3市町村）
北九州・福岡大都市圏	北九州市、福岡市	95市町村（山口県2市町、福岡県84市町村、佐賀県9市町村）

b. 賃貸住宅とオフィスビルの分布状況の対比

下記の統計資料によると、オフィスビルは、東京都心への集中度が高く（東京集中投資の妥当性）、これに対し、賃貸住宅は、前記「a. 賃貸住宅の戸数分布状況」記載の通り、日本全国に分布しています。このオフィスビルとは異なる賃貸住宅市場の実態に鑑み、本投資法人は、地域偏在リスクの低減及び収益機会の獲得を目的として、日本全国に分布する賃貸住宅の特性に合わせた分散投資を行い、特定エリアからの影響を受けにくい安定したポートフォリオを構築します。



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム「IDSS不動産白書2006」

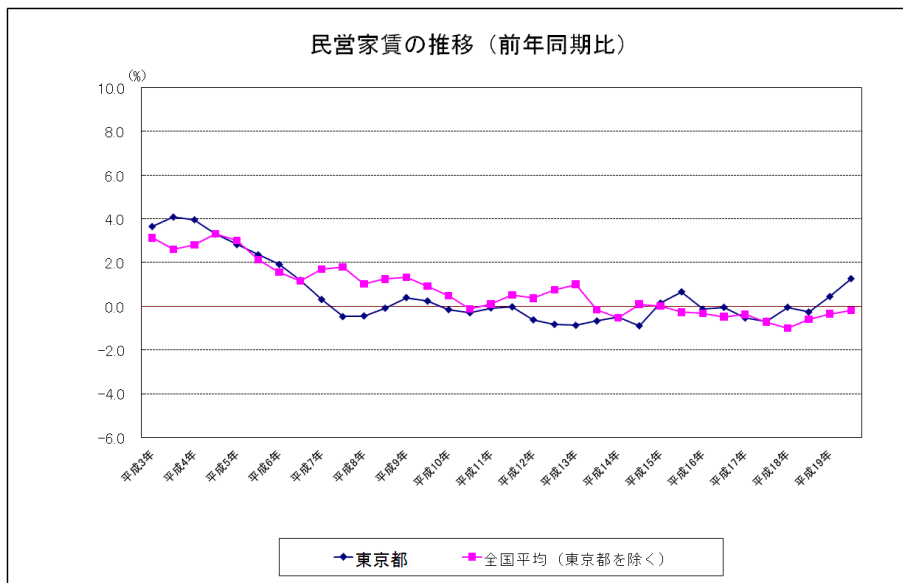
(注1) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 東京都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の合計として算出しました。
- ii. 関東(都心5区除きます。)は、東京都心5区を除く東京都特別区(18区)、武蔵野市、立川市、八王子市、千葉市、柏市、船橋市、さいたま市、横浜市、川崎市及び厚木市の合計として算出しました。
- iii. 札幌は、札幌市の原数値を記載しました。
- iv. 仙台は、仙台市の原数値を記載しました。
- v. 中京は、名古屋市、岐阜市及び四日市市の合計として算出しました。
- vi. 京阪神は、大阪市、吹田市、堺市、京都市、神戸市、奈良市及び津市の合計として算出しました。
- vii. 広島は、広島市の原数値を記載しました。
- viii. 北九州・福岡は、北九州市及び福岡市の合計として算出しました。
- ix. その他は、全国の合計数値から、東京都心5区、関東(都心5区除きます。)、札幌、仙台、中京、京阪神、広島、北九州・福岡を除いた数値を記載しました。

(注2) 株式会社生駒データサービスシステムは、昭和62年に設立された不動産の調査・コンサルティング会社であり、全国のオフィスマーケット調査に基づくデータベースを利用して、マーケット・レポートの刊行やコンサルティング・サービスの提供を行っています。

c. 賃貸住宅の賃料水準の推移

本投資法人は、投資先を全国に分散させることでポートフォリオ全体として安定したパフォーマンスが期待できると考えています。



(出所) 総務省統計局「小売物価統計調査年報（平成2年～平成19年版）」

(注) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 小売物価統計調査における家賃調査地区の抽出替えを理由とするデータの非連続性を解消するため、総務省が公表している修正係数（リンク係数）に基づきデータを修正しました。
- ii. 総務省が公表している月次データを単純平均して半期データを算出しました。
- iii. 全国平均は、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び北九州市の単純平均として算出しました。

④ 物件取得基準

(イ) 保有期間

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

(ロ) 選別基準及び取得基準

本投資法人は、3つの賃貸住宅カテゴリから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

a. 選別基準

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

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	学生や独身者等の単身者世帯	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯
世帯主年齢像	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数像	1人	2～4人	1～4人
間取り等 (注1)	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。	大都市中心部に立地し、又は職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市(注2)(注3))	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市(注2)(注3))	大都市中心(東京都心7区、関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏(注2)(注4))

(注1) 本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を下表の通りの各タイプに分類しています。

(注2) 大都市圏については、前記「③ ポートフォリオ設計戦略 (ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」における(注2)をご参照下さい。

(注3) その他人口30万人以上の中核都市とは、新潟市、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。

(注4) 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。

	30㎡未満	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	100㎡以上
1R又は1K	0	0/P	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1DK	0	0	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1LDK	—	0	0	0/P	0/P	P	P	P	P
2DK	—	F	F	F/P	F/P	P	P	P	P
2LDK	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3DK	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3LDK	—	—	—	F	F	F	F/P	F/P	F/P
4LDK	—	—	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P
5LDK以上	—	—	—	—	—	F	F	F	F/P

0：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

0/P：原則として、東京都心7区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心7区以外に所在する場合はワンルームタイプ

F/P：原則として、東京都心7区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心7区以外に所在する場合はファミリータイプ

b. 取得基準

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

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
1 物件当たり投資額	1 億円以上	2 億円以上	3 億円以上
1 物件当たり戸数	20 戸以上	20 戸以上	物件毎に判断する。
築年数	築20年以下	築20年以下	築20年以下（ただし、既存建物をリノベーションし、建築確認を再取得する場合は築20年超のものでも取得対象とします。）
耐震性	建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件 （例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。）		
設備の更新に関する基準	取得後5年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。		
賃貸形態	通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。 i. 社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。 ii. サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅） 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。 iii. 高齢者向け住宅 高齢者を主な入居者とする賃貸住宅を取得します。ただし、高齢者を対象として医療サービス等の提供を伴い、かつ、そのサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。		

(ハ) 開発型物件及び再生物件の取得について

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

(ニ) 環境有害物質及び土壌汚染について

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

(ホ) 権利形態

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

a. 区分所有物件

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

b. 借地物件

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

c. 共有物件

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

(ヘ) その他

特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、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います。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

⑤ 投資対象不動産のデュー・デリジェンス

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

	調査事項	調査内容	調査方法	
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性	独立した第三者の不動産鑑定評価書	
	市場調査	i. 賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） ii. 賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） iii. 新規供給状況、競合物件の状況	マーケットレポート 仲介会社及びPM会社からのヒヤリング 現地調査	
	入居テナント調査	i. テナント信用力、賃料収受状況 ii. 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 iii. 店舗がある場合の業種及び営業状況	仲介会社及びPM会社からのヒヤリング	
	収益関係	i. 契約条件（賃料・その他収益） ii. 賃貸稼働状況、収益実績 iii. 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地	売主開示の賃貸借契約書 現地調査	
物理的調査	立地	i. 生活上の利便性 ii. 土地利用状況、嫌悪施設の有無 iii. 都市計画及び地域計画と将来動向	エンジニアリング・レポート等 現地調査	
	建築及び設備・仕様	i. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ii. 外溝、屋上、外装、設備等 iii. 賃貸住宅に則した設備・仕様 iv. 関係法令の遵守状況等	エンジニアリング・レポート等 現地調査	
	建物管理関係	i. 管理運営方法・規約等 ii. 関係法規の遵守状況 iii. 管理会社の管理状況 iv. 緊急修繕の必要性 v. 長期修繕計画と実施状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査	
	耐震性能	i. 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ii. 地震調査（PML値）	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート	
	環境・地質等	環境・地質等	i. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート
			ii. 土地利用履歴、土壌汚染調査等	

	調査事項	調査内容	調査方法
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <p>i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</p> <p>ii. 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>iii. 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置</p> <p>iv. 積立金の滞納の有無</p> <p>v. 区分所有形態</p> <p>vi. 本投資法人による所得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無</p> <p>vii. 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性</p> <p>viii. 不動産信託の受益権については信託契約の内容</p>	<p>エンジニアリング・レポート等</p> <p>売主提示の物件概要説明書</p> <p>現地調査</p>
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	<p>エンジニアリング・レポート等</p> <p>現地調査</p>

⑥ 管理運営方針

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

(イ) PM会社の選定基準

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

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

(ロ) PM会社の管理方針及び指導・監督

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

- ・ テナントからの入出金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ テナント退去に関する情報

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

(ハ) PM会社の評価

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

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

(ニ) テナント選定

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

a. 法人

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

b. 個人

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

(ホ) 日常の管理運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕

本投資法人は、中長期的な観点から以下の項目について留意し、支出を行います。

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

⑦ 付保方針

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

(イ) 損害保険

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

(ロ) 地震保険

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

⑧ 資産運用計画

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

(イ) 期別運用計画

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

(ロ) 資産運用計画等の検証

a. 月次検証

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

b. 営業期間毎の検証

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

⑨ 売却方針

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

(イ) ポートフォリオの構成

(ロ) 当該不動産等の将来の収支動向予想

(ハ) 当該不動産等の経年劣化による保有コストと期待収益とのバランス

(ニ) 当該不動産等が所在する周辺の将来性予測

(ホ) 当該不動産等の将来価値変動予測

(ヘ) 所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

⑩ 財務方針

(イ) 基本方針

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

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

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

借入先は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19第1項に記載するものに限りません。）に限りません。

(ロ) 負債比率

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

(ハ) 投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

(ニ) 借入条件等に関する方針

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

(ホ) コミットメントライン

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

(ヘ) 投資口の追加発行

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

⑩ 開示方針

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

(ロ) 投資家に対して可能な限り迅速かつ正確な自主的な情報開示を行います。具体的には、以下のような場合を想定しています。

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

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とします（規約第11条）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

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

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

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に定めるものをいいます。）（前記(イ)及び本(ロ) a.乃至c.に該当するものを除きます。）
- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号で定めるものをいいます。）
- f. 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号で定めるものをいいます。）

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

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

② 投資基準

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ④ 物件取得基準」をご参照下さい。

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

(3) 【分配方針】

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

① 利益の分配

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

(ロ) 利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）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。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定され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します。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。本投資法人は、利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。ただし、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

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

③ 分配金の分配方法

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

④ 分配金請求権の除斥期間

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

⑤ 上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) g.」に定めるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限ります（規約第12条第2項）。

(ハ) 国外不動産に係る制限

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

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

(ホ) 組入資産の賃貸・運用及び第三者のための担保提供に係る制限

a. 本投資法人は、所有する特定資産である不動産について中長期的な安定収益の確保を目的として第三者との間で賃貸借契約を締結し賃貸を行うこととします。また、本投資法人が所有する不動産を裏付にした特定資産である信託の受益権に係る信託財産である不動産については、その信託の受託者をして第三者との間で賃貸借契約を締結させ賃貸を行わせることとします（規約第13条第1項）。

b. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに準じる金銭（以下「敷金等」といいます。）を自ら又は信託の受託者を通じて受け入れることがあり、かかる敷金等については、規約の定めに従い運用を行います（規約第13条第2項）。

c. 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を目的として、不動産以外の運用資産の賃貸を行うことができます（規約第13条第3項）。

d. 本投資法人は、不動産に共有者が存する場合、自ら又は信託の受託者を通じて、共有不動産全体の本投資法人による利用について共有者の同意を得た上で、また、不動産が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）第1条に規定する建物である場合、他の区分所有者の所有する専有部分を賃借した上で、それぞれこれを第三者に転貸することができます（規約第13条第4項）。

② その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

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

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (二) 個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象用途を限定していることによるリスク
 - (ロ) 業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク
 - (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ホ) 敷金及び保証金に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) マスター会社グループへの依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) 転貸に関するリスク
 - (リ) マスターリース契約に関するリスク
 - (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
 - (ル) 区分所有建物に関するリスク
 - (ヲ) 共有物件に関するリスク
 - (ワ) 借地物件に関するリスク
 - (カ) 借家物件に関するリスク
 - (ヨ) 開発物件に関するリスク
 - (タ) 有害物質に関するリスク
 - (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ハ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ホ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - 専門家の意見への依拠に関するリスク

① 投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象用途を限定していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅のみをその投資対象としています。したがって、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右される賃貸住宅の需要に大きく影響を受けるとことができ、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 業務提携契約に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

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

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加

により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。なお、運用資産に係る賃貸借契約の中には敷金の授受が行われないものがあります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) マスター会社グループへの依存、利益相反に関するリスク

マスター会社グループは、本投資法人の主要な投資主であり、また、本書の日付現在、本資産運用会社の株式を90%保有する本資産運用会社の親会社です。また、本資産運用会社の非常勤取締役は、マスター会社グループのマネージングディレクターを兼務しています。

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券については、上場株券等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員が行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、マスターリースを行っている不動産のほか、一部の不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える場合があります。

本投資法人は、賃料を確実に回収することを目的として、運用資産の一部に関して株式会社リプラスから滞納家賃保証システムの提供を受けており、今後、運用資産に関してより積極的に滞納家賃保証システムの提供を受ける方針です。しかし、滞納家賃保証システムは、株式会社リプラスの財務状況に依拠するものであり、株式会社リプラスの財務状況が悪化した場合には、滞納家賃保証システムが受けられない可能性があります。

c. 賃料改定に関するリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により

行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

本投資法人は、売買が、管財人等により否認され又は債権者により取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努め

ますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(リ) マスターリース契約に関するリスク

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

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

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ル) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

(ワ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(コ) 開発物件に関するリスク

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

(ク) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

(ク) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

本投資法人が信託の受益権を準共有する場合、以下のリスクが存在します。まず、準共有する信託の受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託の受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託の受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託の受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ②投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

(ハ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(ホ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

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

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

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

① 本投資法人の体制

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

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

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

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、リスク管理規程を定め、投資リスクを含むさまざまなリスクを把握・管理し、その具現化を防止するための体制を構築しています。具体的には、リスクの種類に応じて不動産投資部、資産運用部又は経営管理部をリスク管理実施部門に指定し、各リスク管理実施部門がリスク管理のための必要な体制の整備等に努め、適切な頻度でモニタリングを行うとともに、内容の重要度に応じて定期的又は速やかにコンプライアンス室及びコンプライアンス委員会に報告することとし、これによりリスクを総合的に管理できる体制を整備しています。コンプライアンス委員会には、2名の外部委員が参加しており、これにより一定の外部牽制機能を確保しています。

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

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

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

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

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第32条）

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

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

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

② 本資産運用会社の報酬（規約第39条及び別紙1）

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

報酬の種類	計算方法と支払時期
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0.35%（年率）を上限とした料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。運用報酬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します。）、各計算期間末日の翌月末とします。ただし、本投資法人が運用資産を初めて取得する日の前日までの期間は、運用報酬1は発生しないものとします。
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）とします。運用報酬2の支払時期は、本投資法人の役員会において計算書類等の承認を受けた日の属する月の翌月末とします。
取得報酬	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きます。）に1.0%を上限とした料率を乗じた金額とします。取得報酬の支払時期は、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。
譲渡報酬	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きます。）に、0.5%を上限とした料率を乗じた金額とします。譲渡報酬の支払時期は、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末とします。

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

③ 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人への支払手数料

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

(イ) 一般事務受託者の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下の通りです。

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

(基準報酬額表)

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

(ロ) 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法並びに支払時期及び方法は、以下の通りです。

- a. 委託業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき、後記基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。
- b. 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、合意により資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c. に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

- e. 上記 a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の出資総額が 5 億円以下の場合、当該報酬の金額は 15 万円に消費税額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が 5 億円を超えた場合は、出資総額が 5 億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含まない。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で 15 万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額に消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

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

- a. 本投資法人は、委託事務代行の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記「名義書換等手数料明細表」に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、下記に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上別途支払の要否及び別途支払を行う場合にその金額を決定するものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は上記 a. の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により投資主名簿等管理人に対し支払うものとします。
- c. 下表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上その都度手数料を定めます。

<名義書換等手数料明細表>

項目	手数料	対象事務												
投資主名簿管理料 (基本料)	<p>1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額)</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>390円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>330円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>280円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>230円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>180円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>150円</td> </tr> </table> <p>ただし、月額の最低額を220,000円とする</p> <p>2. 月中に失格となった投資主1名につき55円</p>	5,000名まで	390円	10,000名まで	330円	30,000名まで	280円	50,000名まで	230円	100,000名まで	180円	100,001名以上	150円	<p>投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の作成、保管、管理に関する事務</p> <p>投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務</p> <p>決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p>
5,000名まで	390円													
10,000名まで	330円													
30,000名まで	280円													
50,000名まで	230円													
100,000名まで	180円													
100,001名以上	150円													
名義書換料	<p>1. 名義書換</p> <p>(1) 書換投資証券枚数1枚につき115円</p> <p>(2) 書換投資口数1口につき①から③の場合を除き120円</p> <p>① 証券保管振替機構名義への書換の場合100円</p> <p>② 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円</p> <p>③ 合併による名義書換の場合60円</p> <p>2. 投資証券不所持</p> <p>(1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1</p> <p>(2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)</p>	<p>投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項</p> <p>なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む</p> <p>投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項</p>												
分配金計算料	<p>1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>105円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>90円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>75円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>ただし、1回の最低額を350,000円とする</p> <p>2. 振込指定分 1件につき130円加算</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	105円	30,000名まで	90円	50,000名まで	75円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率(分離課税を含む)及び分配金振込適用等の事務</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	105円													
30,000名まで	90円													
50,000名まで	75円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき 500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主 1名につき 5円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払事務未払投資主の管理に関する事務</p>												
投資証券交換分合料	<p>1. 交付投資証券1枚につき75円</p> <p>2. 回収投資証券1枚につき70円</p>	<p>分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務</p>												

項目	手数料	対象事務
諸届受理料	諸届受理 1 件につき 550 円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率（分離課税を含む）及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除く
諸通知封入送送料	<p>1. 封入送送料</p> <p>(1) 封書</p> <p>① 機械封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 25 円 1 種増すごとに 5 円加算</p> <p>② 手作業封入の場合 封入物 2 種まで 1 通につき 35 円 1 種増すごとに 10 円加算</p> <p>(2) はがき 1 通につき 15 円 ただし、1 回の発送につき最低額を 30,000 円とする</p> <p>2. 書留適用分 1 通につき 30 円加算</p> <p>3. 発送差止・送付先指定 1 通につき 200 円</p> <p>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1 件につき 25 円加算</p> <p>5. ラベル貼付料 1 通につき 5 円</p>	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入送付事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物 1 通につき 250 円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書作成集計料	<p>1. 議決権行使書作成料 作成 1 枚につき 18 円</p> <p>2. 議決権行使書集計料 集計 1 枚につき 25 円 ただし、1 回の集計につき最低額を 25,000 円とする</p>	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行証明書 1 枚、又は調査 1 件 1 名義につき 600 円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務

項目		手数料	対象事務
保管振替 制度関係	実質投資 主管理料	1. 月末現在の実質投資主1名につき下記段階 により区分計算した合計額の6分の1（月 額） 5,000名まで 210円 10,000名まで 180円 30,000名まで 150円 50,000名まで 120円 50,001名以上 100円 ただし、月額を最低を60,000円とする 2. 月中に失格となった実質投資主1名につき 40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管 理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資 主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点 検及び実質投資主票との照合並びに 実質投資主名簿の仮更新に関する事 務 失格した実質投資主の実質投資主名 簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資 主に關す るデータ 受理料	1. 実質投資主票登録料 受理1件につき 200円 2. 実質投資主通知受理料 受理1件につき 100円	実質投資主票・同送付明細表に基 づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質 投資主票との照合並びに実質投資主 名簿の更新に関する事務

(二) 投資法人債に係る一般事務受託者の報酬

a. 第1回投資法人債

i. 私募の取扱手数料

第1回投資法人債の私募の取扱人である大和証券エヌエムビーシー株式会社及びJPモルガン証券株式会
社に対して、私募の取扱手数料として金1,435万円を払込期日に支払いました。

ii. 財務代理手数料

第1回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行に対して、財務代理手数料として金
1,200万円を払込期日に支払いました。

b. 第2回投資法人債

i. 引受手数料

第2回投資法人債の引受人である三菱UFJ証券株式会社に対して、引受手数料として金1,400万円を払込
期日に支払いました。

ii. 財務代理手数料

第2回投資法人債の財務代理人である株式会社三菱東京UFJ銀行に対して、財務代理手数料として金
1,000万円を払込期日に支払いました。

④ 会計監査人報酬（規約第36条）

会計監査の報酬額は、1営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定します。その支払は、決算期
後3か月以内に会計監査人の指定する口座への振込により行います。

⑤ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下にお問い合わせ下さい。

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部

東京都港区芝公園一丁目3番12号

電話番号 03(5425)5600

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業
務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた
立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合にかかる遅延利息若しくは損害金
- ② 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ③ 投資主・実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済
書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- ④ 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- 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みます。）
- 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、PM会社への報酬、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- 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

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配（以下、本項において「上場株式等の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。

(i) 個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、平成20年12月31日をもって10%

（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が廃止され、平成21年1月1日以降は20%（所得税15%、住民税5%）となります。ただし、特例措置として、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに受け取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率については10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となり、その年中の当該軽減源泉徴収税率の適用の対象となった上場株式等の配当等（他の上場株式等の配当等を含み、年間の支払金額が1万円以下の銘柄に係るものを除きます。）の金額の合計額が100万円以下の場合には、申告不要の特例が適用できます。

(ii) 個人投資主が平成21年1月1日以後に受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます。ただし、特例措置として、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに受け取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得に関しては、申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（ただし、下記c. (iii)の適用を受ける場合はその適用後の金額）のうち100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります。

なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）は上記にかかわらず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

- (i) 上記の税率は、平成20年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）となります。
- (ii) 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関する税率は、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、それを超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。
- (iii) その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。
- (iv) 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記（iii）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- (v) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続きを終了させる申告不要の選択が認められます（平成21年1月1日から平成22年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、その超える年分について、源泉徴収口座の譲渡所得等に係る申告不要の選択は認められません。）。源泉税率は、平成22年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成23年1月1日以後の譲渡等に対しては税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、売買により取得した土地に関する部分は平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%となります。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、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います。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により平成21年3月31日までは0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは0.9%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、この税率は、住宅及び土地については平成21年3月31日までに取得される場合は3%となります。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号。その後の改正を含みます。）の規定に従います。）が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成20年9月30日現在)

資産の種類		賃貸住宅カテゴリーによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	保有総額(百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
不動産	ワンルーム		東京都心7区	422	0.3
			3大都市圏	3,855	3.1
			政令指定都市等	1,404	1.1
	ファミリー		東京都心7区	—	—
			3大都市圏	2,106	1.7
			政令指定都市等	384	0.3
	プレミアム		東京都心7区	1,506	1.2
			3大都市圏	—	—
			政令指定都市等	—	—
			小計	9,680	7.8
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	ワンルーム	東京都心7区	1,938	1.6
			3大都市圏	36,438	29.5
			政令指定都市等	12,020	9.7
		ファミリー	東京都心7区	2,520	2.0
			3大都市圏	26,853	21.7
			政令指定都市等	3,138	2.5
		プレミアム	東京都心7区	13,330	10.8
			3大都市圏	—	—
			政令指定都市等	—	—
				小計	96,241
		預金その他の資産	17,728	14.3	
資産総額計				123,649 (105,921)	100.0 (85.7)

	金額(百万円)	対資産総額比率(%)
負債総額(注5)	63,095	51.0
純資産総額(注5)	60,554	49.0
資産総額	123,649	100.0

(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。賃貸住宅カテゴリーの詳細については前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 物件取得基準」をご参照下さい。

(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。「投資対象エリア」の詳細については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。

- (注3) 「保有総額」は、平成20年9月30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。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。（ ）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。
- (注4) 「投資比率」は、資産総額に対する不動産又は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。）（ ）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。
- (注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成20年9月30日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人は、平成20年9月30日現在、以下の表に掲げる不動産及び不動産を主たる信託財産とする不動産信託の受益権（以下、本項において「運用資産」といいます。）を保有しています。

(イ) 運用資産の概要

運用資産である不動産及び不動産信託の受益権の概要は、以下の通りです。

物件番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
ワンルーム（計88物件）					
0-1-001	サテラ北34条	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-1-002	カレラ2.9	所有権	所有権	—	—
0-1-003	サッポロヒルズ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-1-004	サテラ永山	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-1-023	willDo南12条	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年8月31日
0-1-032	willDo北24条	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-1-033	フラットカレラ	所有権	所有権	—	—
0-1-034	s13w9 h+	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-1-035	s9w12 h+	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-1-036	willDo南平岸	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-2-037	willDo西下台町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-2-054	willDo上杉3丁目	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年6月30日
0-2-065	グランメゾン七福	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-3-079	willDo礎町（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-3-080	willDo笹口（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-005	willDo越谷（注）	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-4-006	ジョイフル狭山	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-4-007	ルミエール八王子	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-4-008	willDo清澄	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-4-010	willDo本千葉（注）	所有権 （敷地権）	所有権 （区分）	—	—
0-4-011	willDo横浜南（注）	所有権	所有権	—	—
0-4-012	サイトピア	所有権	所有権	—	—
0-4-024	VISTAシュプリーム	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年8月31日
0-4-025	ジョイ尾山台	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年8月31日
0-4-031	willDo大塚（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
0-4-038	willDo新座	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-4-039	東信松涛マンション	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-4-055	ハーモニー上北沢	所有権	所有権	—	—
0-4-062	willDo南浦和（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月31日
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日

物件 番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	借地権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-4-076	カレッジスクエア木場	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-5-013	willDo金山正木	所有権	所有権	—	—
0-5-026	エクセルシオール栄	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年8月31日
0-5-027	willDo日比野（注）	所有権	所有権	—	—
0-5-040	willDo千代田	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-5-041	willDo太閤通	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-5-042	willDo金山	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-5-043	willDo金山沢下	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-5-056	willDo勝川	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年6月30日
0-5-057	ステージア黄金	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年6月30日
0-5-063	willDo稲永	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月31日
0-5-066	willDo東別院	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-5-081	willDo松原	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-5-082	willDo四日市鶴の森	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-5-086	willDo代官町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年5月31日
0-5-088	willDo高畑	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年6月30日
0-6-014	willDo市岡	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-6-015	willDo海老江	所有権	所有権	—	—
0-6-016	willDo今福西	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-6-017	メゾンフローラ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
0-6-018	ウインドフォー南本町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-6-028	willDo新大阪 s I	所有権	所有権	—	—
0-6-029	グランメール東淀川	所有権	所有権	—	—
0-6-030	willDo深江南	所有権	所有権	—	—
0-6-044	willDo大日	所有権	所有権	—	—
0-6-045	willDo新大阪 s II	所有権	所有権	—	—
0-6-046	willDo塚本	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-6-047	willDo天満橋	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-6-048	willDo堺筋本町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-6-049	willDo谷町	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-6-050	willDo難波 w II（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-6-051	willDo難波 w I	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-6-052	是空弁天	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-6-058	willDo鶴見諸口	所有権	所有権	—	—
0-6-059	willDo浜崎通	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年6月30日

物件 番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
0-6-060	willDo南森町（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年6月30日
0-6-064	willDo松屋町（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年8月31日
0-6-067	willDo新大阪	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-6-083	willDo三宮イースト	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-6-084	willDo上新庄w I	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年12月31日
0-6-085	スチューデントハイツ九条	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年2月28日
0-7-068	willDo岡山駅西口	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年11月30日
0-7-087	willDo岡山大供	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成30年5月31日
0-9-019	スターズ内山	所有権	所有権	—	—
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
0-9-021	willDo唐人町（注）	所有権	所有権	—	—
0-9-022	ストリームライン大濠	所有権	所有権	—	—
0-9-053	willDo中洲	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年5月31日
0-9-061	willDo呉服町（注）	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年6月30日
ファミリー（計36物件）					
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-2-002	グリーンパーク小松島	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-2-003	ダイアパレス泉崎	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-2-004	willDo高砂（注）	所有権	所有権	—	—
F-3-034	アークハイム新潟	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年6月30日
F-4-005	ジョアンナマンション	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-4-006	入間駅前ビル	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-007	入間駅前第二ビル	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-4-008	セレーノ大宮	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-009	すざらん館	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-010	ボヌール常盤	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-013	ドリームハイツ	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-015	王子ハイツ	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	所有権	所有権	—	—
F-4-017	willDo等々力	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-019	リーベスト西千葉	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-4-020	コリンヌ津田沼	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-4-021	磯子フラット	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成25年5月31日
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年8月31日
F-4-029	リーベスト東中山	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日

物件番号	物件名称	権利形態（所有形態）		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
F-4-030	リーベスト中山	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年10月31日
F-4-031	MGA金町	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成29年6月30日
F-4-036	ロフティ平井	所有権	所有権	—	—
F-4-038	コロネード春日	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成29年11月30日
F-5-023	willDo伝馬町（注）	所有権	所有権	—	—
F-5-024	グレースマンション藤	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-5-032	ステラートシティ桜山	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
F-5-037	willDo黒川（注）	所有権	所有権	—	—
F-6-026	willDo西明石	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
F-9-027	イマージュ霧が丘	所有権	所有権	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日
プレミアム（計7物件）					
P-4-001	チェルシーガーデン	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-002	c-MA1	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-003	c-MA2	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-004	c-MA3	所有権 (共有)	所有権	—	—
P-4-005	n-GT1	所有権	所有権	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日
P-4-006	n-OM1	所有権	所有権	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日
P-4-007	ストーリーア神宮前	所有権	所有権	中央三井信託銀行株式会社	平成23年2月28日

(注) 平成20年9月1日付で、以下の通り物件名称を変更しました。

物件番号	新名称	旧名称
0-3-079	willDo礎町	ASプレミアム礎町
0-3-080	willDo笹口	ASレジデンス笹口
0-4-005	willDo越谷	ベル越谷21
0-4-010	willDo本千葉	スカイコート100
0-4-011	willDo横浜南	FC高砂町
0-4-031	willDo大塚	エステージ大塚
0-4-062	willDo南浦和	翔 南浦和
0-5-027	willDo日比野	ステージア日比野
0-6-050	willDo難波wⅡ	インペリアル桜川南Ⅱ
0-6-060	willDo南森町	セントアミー西天満
0-6-064	willDo松屋町	エクセレント松屋町
0-9-021	willDo唐人町	デュミナス唐人町
0-9-061	willDo呉服町	NKR呉服町
F-2-004	willDo高砂	サンヴァーリオ高砂
F-5-023	willDo伝馬町	ステラートシティ伝馬町
F-5-037	willDo黒川	グラン・コート黒川

(ロ) 不動産の概要

運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の通りです。

(平成20年9月30日現在)

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	1.1	1,152	88.0
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.3	296	100.0
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.3	299	100.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.3	365	95.9
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.5	479	81.4
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.3	334	97.2
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.3	310	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.5	488	85.4
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.5	562	81.9
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.3	332	85.8
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.5	540	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.5	529	91.9
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.3	363	69.6
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.5	491	97.9
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.3	283	100.0
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.5	509	100.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.2	221	92.3
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.5	497	100.0
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	4.9	5,180	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.3	290	92.7
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.4	408	89.9
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.2	237	90.2
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.5	538	91.4
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.6	585	100.0
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.6	650	100.0
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.7	754	92.7
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.6	620	82.1
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.9	952	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.4	422	96.6
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.4	415	97.2
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.7	767	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.9	936	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.7	772	100.0
0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.5	554	100.0	
0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田II	215	0.2	230	100.0	
0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	1.0	1,115	100.0	
0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.7	763	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.6	675	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.5	518	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.3	335	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.5	515	97.9
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.6	669	93.8
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.3	338	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.6	664	90.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	1.1	1,172	99.1
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.4	391	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.4	395	96.8
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.5	531	96.9
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.6	631	86.6
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.6	673	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.7	743	95.5
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.5	578	85.2
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.5	567	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.6	697	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.5	529	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.7	747	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.3	369	92.8
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.4	430	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.6	606	91.5
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.3	299	97.7
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.3	304	81.6
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	253	89.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.2	199	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.2	233	94.8
	0-6-045	3大都市圏	willDo新大阪 s II	244	0.2	262	95.5
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.7	766	97.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.3	355	95.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.3	342	67.8
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	1.0	1,087	94.4
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.5	512	79.8
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.7	726	78.9
0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.5	490	85.1	
0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.2	194	87.5	
0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	2.2	2,417	90.5	
0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.5	516	96.7	
0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.8	848	100.0	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.8	909	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.7	771	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.4	386	100.0
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.5	568	100.0
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	1.2	1,287	100.0
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	1.0	1,108	100.0
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.2	166	89.5
	0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.6	585	86.1
	0-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町	209	0.2	221	87.9
	0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.4	409	95.6
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	2.4	2,569	95.1
	0-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町	231	0.2	244	85.3
ファミ リー	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.4	406	89.1
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.5	564	86.8
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.3	370	76.5
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.4	384	90.6
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	1.0	1,116	83.6
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.5	571	88.5
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.5	1,538	96.4
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.7	715	78.0
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.5	1,590	96.1
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.4	457	90.2
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.7	763	93.9
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.6	660	90.7
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.4	366	100.0
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.6	603	97.2
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.3	357	91.7
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.4	382	89.7
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.7	1,823	95.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.6	628	97.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	2.1	2,094	96.5
	F-4-020	3大都市圏	コリヌ津田沼	352	0.3	366	100.0
	F-4-021	3大都市圏	磯子フラット	5,290	5.2	5,333	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.4	467	91.1
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.5	503	93.9
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	1.3	1,361	100.0
	F-4-030	3大都市圏	リーベスト中山	837	0.8	828	87.8
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.5	508	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ荻花	662	0.6	696	95.5

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.3	341	86.5
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	3.1	3,266	87.9
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.6	669	97.4
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.5	511	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.7	770	96.2
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.7	713	84.5
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.6	645	98.5
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.8	1,940	96.5
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.6	680	82.0
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	4,238	4.2	4,321	79.2
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.6	636	100.0
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	0.7	715	100.0
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.5	1,506	100.0
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	0.5	481	100.0
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	3.7	3,891	96.5
	P-4-007	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	3.1	3,284	88.8
合計				101,976	100.0	105,921	93.9

(注1) 物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

(注2) 取得価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の譲渡金額)を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。合計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注4) 期末稼働率は、各物件の賃貸可能面積に占める期末時点の賃貸面積の割合を記載しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。また、すずらん館(物件番号:F-4-009)に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ14.93㎡増加しています。

(ハ) 運用資産に係る賃貸状況の概要

運用資産に係る賃貸借の状況の概要は、以下の通りです。

a. 賃貸状況の概要

テナントの総数 (注1)	総賃料収入 (年間賃料)の合計 (千円) (注2)	総賃貸面積の 合計 (㎡) (X) (注3)	総賃貸可能面積の 合計 (㎡) (Y) (注4)	全運用資産に係る 稼働率 (%) (X) / (Y) (注5)	敷金・保証金等 の合計 (千円) (注6)
4	6,914,845	259,908.66	276,754.57	93.9	784,472

(注1) 「テナントの総数」の欄には、平成20年9月30日現在、全運用資産について、本投資法人及び不動産信託受託者と賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しているテナント（マスターリース業者）の数の合計を記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間賃料）の合計」の欄には、全運用資産に係る平成20年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等）の合計を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「総賃貸面積の合計」の欄には、総賃貸可能面積の合計のうち、平成20年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づき賃借に供されている面積の合計を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積の合計」の欄には、平成20年9月30日現在の全運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積の合計を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。また、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。すずらん館（物件番号：F-4-009）に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、平成20年9月末日から従来と比べて賃貸可能面積が14.93㎡増加しています。

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

	第1期 (平成18年9月30日 現在)	第2期 (平成19年3月31日 現在)	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)
全運用資産に係る 稼働率の推移 (%)	96.8	96.6	94.8	95.7	93.9

(注6) 「敷金・保証金等の合計」欄には、全運用資産に係る平成20年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく敷金（敷引きがある場合には敷引き後の金額）及び保証金の残高の合計額（駐車場及び付属施設の敷金は含みません。）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

b. 主要な運用資産の概要

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

c. 主なテナントへの賃貸概要

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

(平成20年9月30日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル1号（特別目的会社）						
サテラ北34条	90,003	6,218	5,005.90	1.9	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo越谷	40,641	3,217	1,230.28	0.5	平成27年 12月31日	期間満了1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ジョイフル狭山	21,531	1,826	803.97	0.3	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ルミエール八王子	45,009	226	1,649.70	0.6	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ターキーズ田園調布第2	17,964	1,294	428.52	0.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo横浜南	18,570	2,464	445.21	0.2	平成27年 12月31日	契約更改の定めはありません。
ウィンドフォー南本町	25,167	3,400	904.70	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
スターズ内山	13,776	1,070	507.38	0.2	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
内山南小倉駅前ビル	39,567	4,923	2,882.41	1.1	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
willDo唐人町	14,699	1,658	472.84	0.2	平成27年 12月31日	契約更改の定めはありません。
ストリームライン大濠	32,398	53	1,194.71	0.5	平成20年 6月30日 (注5)	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ロイヤルガーデン 森林公園	32,330	4,528	1,826.49	0.7	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
グリーンパーク小松島	37,636	4,075	2,593.36	1.0	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ダイアパレス泉崎	23,802	2,964	1,575.53	0.6	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ジョアンナマンション	52,832	4,097	3,599.64	1.4	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
入間駅前ビル	116,592	71,456	4,159.14	1.6	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
セレーノ大宮	137,086	12,214	6,448.78	2.5	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
すずらん館	22,461	5,175	1,046.94	0.4	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ボスール常盤	52,037	7,842	1,802.18	0.7	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
プロフィットリンク 竹ノ塚	39,472	4,251	2,206.17	0.8	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ドリームハイツ	27,528	12,385	1,100.31	0.4	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
グリーンヒルズ飛鳥山	43,855	4,580	1,436.47	0.6	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
王子ハイツ	30,169	8,170	904.15	0.3	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
シェモア桜ヶ丘	46,872	28,464	1,861.89	0.7	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
リーベスト西千葉	188,108	29,829	10,672.59	4.1	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
茅ヶ崎ダイカンブラザ	36,747	6,021	1,674.24	0.6	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は同一条件で更に1年間更新され、 その後も同様
willDo伝馬町	52,592	—	2,127.97	0.8	平成20年 6月30日 (注5)	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は同一条件で更に1年間更新され、 その後も同様
willDo西明石	64,959	3,732	4,634.96	1.8	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
イマージュ霧が丘	43,351	3,263	2,943.76	1.1	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は同一条件で更に1年間更新され、 その後も同様
チェルシーガーデン	178,151	84,680	3,058.76	1.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された 場合、同様に延長
c-MA1	34,417	2,130	420.20	0.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された 場合、同様に延長
c-MA2	41,880	3,502	676.54	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された 場合、同様に延長
c-MA3	76,864	6,554	1,407.63	0.5	平成20年 6月30日 (注5)	契約更改の定めはありません。
n-GT1	21,192	2,264	708.33	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された 場合、同様に延長
小計	1,760,270	338,530	74,411.65	28.6	—	—
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル2号（特別目的会社）						
カレラ2.9	21,086	1,672	956.31	0.4	平成27年 12月31日	契約更改の定めはありません。
サッポロヒルズ	21,605	1,719	1,197.83	0.5	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
サテラ永山	43,263	4,607	2,784.82	1.1	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo南12条	29,651	53	1,333.20	0.5	平成20年 8月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo北24条	26,077	—	1,244.61	0.5	平成23年 4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
フラットカレラ	20,843	—	971.15	0.4	平成27年 12月31日	契約更改の定めはありません。
s13w9 h+	30,570	2,313	1,567.90	0.6	平成23年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
s9w12 h+	33,044	2,529	1,839.19	0.7	平成20年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo南平岸	22,103	—	1,046.16	0.4	平成23年 4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo西下台町	45,393	—	2,304.00	0.9	平成20年 10月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo上杉3丁目	38,793	4,954	1,395.55	0.5	平成21年 5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
グランメゾン七福	19,607	3,349	753.85	0.3	平成21年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
willDo礎町	42,115	6,461	1,829.25	0.7	平成21年 9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo笹口	23,934	1,890	1,008.00	0.4	平成21年 9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo清澄	311,002	—	7,497.46	2.9	平成28年 1月31日	協議により必要に応じて延長
willDo本千葉	31,585	2,797	1,711.90	0.7	平成20年 6月30日 (注5)	契約更改の定めはありません。
サイトピア	43,512	7,932	1,552.20	0.6	平成20年 6月30日 (注5)	契約更改の定めはありません。
VISTAシュプリーム	34,039	1,967	892.88	0.3	平成20年 8月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ジョイ尾山台	36,456	17,045	1,064.55	0.4	平成28年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo大塚	36,078	3,274	1,011.92	0.4	平成20年 10月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo新座	37,476	190	1,035.00	0.4	平成29年 5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
東信松涛マンション	53,326	16,976	1,044.66	0.4	平成20年 7月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
ハーモニー上北沢	24,360	1,575	520.96	0.2	平成23年 3月31日	契約更改の定めはありません。
willDo南浦和	29,401	3,906	705.19	0.3	平成21年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo金山正木	37,940	—	1,167.48	0.4	平成28年 3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
エクセルシオール栄	37,106	4,756	1,393.65	0.5	平成28年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo日比野	23,230	—	767.25	0.3	平成28年 3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
willDo千代田	43,180	—	1,300.64	0.5	平成20年 10月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo太閤通	82,348	179	3,097.79	1.2	平成21年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo金山	28,680	—	892.44	0.3	平成29年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo金山沢下	29,435	—	939.48	0.4	平成29年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo勝川	42,934	—	1,500.40	0.6	平成29年 4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
ステージア黄金	41,745	51	1,429.32	0.5	平成29年 4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo稲永	52,674	4,320	2,348.20	0.9	平成21年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo東別院	52,205	—	1,566.18	0.6	平成21年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo松原	39,126	—	1,145.40	0.4	平成21年 9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo四日市鶴の森	47,876	—	2,160.00	0.8	平成21年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo代官町	44,029	—	1,320.00	0.5	平成22年 5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo高畑	43,149	—	1,319.22	0.5	平成22年 5月31日	期間満了の3か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
willDo市岡	47,054	—	1,682.06	0.6	平成23年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo海老江	25,034	—	708.59	0.3	平成28年 3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
willDo今福西	30,288	300	1,040.41	0.4	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
メゾンフローラ	39,384	11,000	1,542.71	0.6	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo新大阪s I	17,922	—	513.16	0.2	平成20年 8月31日 (注5)	契約更改の定めはありません。
グランメール東淀川	15,864	500	520.86	0.2	平成27年 12月31日	契約更改の定めはありません。
willDo深江南	14,184	—	561.64	0.2	平成20年 8月31日 (注5)	契約更改の定めはありません。
willDo大日	16,817	450	552.51	0.2	平成23年 2月28日	契約更改の定めはありません。
willDo新大阪s II	16,928	—	528.00	0.2	平成23年 5月31日	契約更改の定めはありません。
willDo塚本	54,408	—	1,659.71	0.6	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo天満橋	18,179	258	644.10	0.2	平成21年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo堺筋本町	16,200	—	502.04	0.2	平成20年 10月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo谷町	64,845	—	1,820.70	0.7	平成29年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
willDo難波 wⅡ	29,109	—	914.82	0.4	平成23年 5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo難波wⅠ	42,647	—	1,340.25	0.5	平成20年 9月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
是空弁天	30,133	—	930.15	0.4	平成23年 5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo鶴見諸口	11,869	1,343	499.57	0.2	平成21年 6月30日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
willDo浜崎通	163,213	3,422	5,324.68	2.0	平成21年 5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo南森町	34,099	—	994.93	0.4	平成21年 5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo松屋町	58,207	300	1,865.64	0.7	平成21年 7月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo新大阪	63,297	—	1,713.36	0.7	平成21年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo三宮イースト	53,546	—	1,760.15	0.7	平成21年 9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo上新庄wⅠ	25,691	—	912.95	0.4	平成21年 10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
スチューデントハイツ 九条	41,793	1,347	1,260.36	0.5	平成21年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo岡山駅西口	92,512	9,035	3,794.40	1.5	平成29年 11月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo岡山大供	81,611	6,631	3,446.94	1.3	平成22年 2月28日	期間満了の3か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
willDo中洲	156,085	6,730	5,474.54	2.1	平成29年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo呉服町	15,882	—	568.08	0.2	平成23年 4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo高砂	27,250	3,215	1,471.46	0.6	平成20年 6月30日 (注5)	契約更改の定めはありません。
アークハイム新潟	101,392	16,132	5,805.68	2.2	平成20年 7月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
入間駅前第二ビル	41,878	9,342	2,800.46	1.1	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき信託期間が延長され、 賃貸人がその旨を賃借人に通知した場 合、同期間延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
阪上ロイヤルハイツ第二	26,004	3,021	1,052.51	0.4	平成20年 6月30日 (注5)	契約更改の定めはありません。
willDo等々力	93,970	30,258	2,301.02	0.9	平成23年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
コリンズ津田沼	26,940	—	1,435.80	0.6	平成20年 6月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ウィンベルコーラス 平塚第13	30,720	2,109	1,440.88	0.6	平成28年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
リーベスト東中山	135,495	17,105	6,011.80	2.3	平成20年 10月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
リーベスト中山	77,276	9,750	4,356.19	1.7	平成20年 10月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
MGA金町	28,932	3,370	1,522.89	0.6	平成20年 9月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
グリーンヒルズ芦花	39,396	4,934	1,146.05	0.4	平成28年 2月29日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ロフティー平井	20,596	2,260	813.42	0.3	平成21年 6月30日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
コロネード春日	115,681	42,992	3,846.66	1.5	平成29年 11月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
グレースマンション藤	41,792	—	2,882.52	1.1	平成28年 1月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ステラートシティ桜山	51,752	—	1,841.56	0.7	平成20年 8月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo黒川	40,965	—	1,633.44	0.6	平成28年 3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
ラ・ヴィータ日本橋	121,832	530	4,482.90	1.7	平成20年 11月30日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
n-0M1	235,744	43,958	1,909.87	0.7	平成20年 10月31日 (注5)	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
ストーリーア神宮前	130,680	15,329	1,838.70	0.7	平成21年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
小計	4,366,107	340,141	151,287.11	58.2	—	—
主要なテナントの合計	6,126,378	678,672	225,698.76	86.8	—	—
合計	6,914,845	784,472	259,908.66	100.0	—	—

(注1) 「年間賃料」は、平成20年9月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を12倍した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金」は、平成20年9月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づく敷金(敷引きがある場合には敷引き後の金額)及び保証金の残高の合計額を千円未満を切り捨てて記載しています。

- (注3) 「賃貸面積」は、上記各テナントを賃借人として平成20年9月30日現在効力を有する賃貸借契約に基づきますが、算出の基準となる賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
- すずらん館(物件番号:F-4-009)に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、平成20年9月末日から従来と比べて賃貸面積が14.93㎡増加しています。
- (注4) 「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産又は信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 現在契約更改手続中ですが、従来と同様の条件で更新される予定です。

(二) 個別資産の概要

本投資法人が平成20年9月30日現在保有する運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の頁に記載した表にまとめた通りであり、記載事項に関する説明は、以下の通りです。

a. 物件特性に関する説明

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

b. 所在地、土地、建物に関する説明

- i. 所在地の「住所」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていないものは、登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」は、不動産登記法(平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。)第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。
- ii. 土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- iii. 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- iv. 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- v. 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- vi. 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること及びその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- vii. 建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。
- viii. 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づき、以下の略称により記載しています。
RC:鉄筋コンクリート造 SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造 S:鉄骨造
- ix. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。
- x. 「賃貸可能面積」は、平成20年9月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
- x i. 「賃貸可能戸数」は、平成20年9月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。
- x ii. 建物の「建築年月日」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。

c. 受託者に関する説明

「受託者」は、平成20年9月30日現在における信託受託者を記載しています。平成20年9月30日現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産については「―」と記載しています。

d. 取得価格に関する説明

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

ています。

e. PM会社、サブPM会社

「PM会社」「サブPM会社」は、本書の日付現在におけるPM会社及びサブPM会社を記載しています。

f. マスターリース会社、マスターリース種別に関する説明

- i. 「マスターリース会社」は、平成20年9月30日現在において当該資産につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。「マスターリース会社」に記載される有限会社リプラス・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号は、株式会社リプラスの意向により設立された特別目的会社であり、いずれも平成20年9月30日現在において、本資産運用会社の利害関係者でした。なお、平成20年10月29日付で株式会社リプラスが本資産運用会社の株主でなくなった結果、これらの会社も本資産運用会社の利害関係者ではなくなっています。
- ii. 「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

g. 特記事項

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

i. 運用資産の概要

物件番号 : 0-1-001		物件名称 : サテラ北34条		
物件特性	札幌市営地下鉄南北線「北34条」駅から徒歩3分(札幌まで4駅7分)に立地します。当該路線の他、北区には、JR学園都市線や近隣幹線道路である石狩街道を運行している路線バスがあり、交通施設に恵まれています。近年では札幌駅北口の再開発事業も進み、IT関連企業を中心とした進出意欲が高まり単身社会人の需要があるだけでなく、交通等の利便性を指向する高齢者ニーズに対応した住居エリアとしても注目されつつあります。本物件は駅から近く、近隣にショッピングセンターや飲食店等の生活利便施設も多くありますが、生活基盤が車であることから全181戸に対して107台分の専用駐車場を備え、駐車場及び駐輪場も充実しています。札幌市内には大学が11校あり、札幌市内の地下鉄・市電・バスの交通網による移動アクセスの良さから、学生の需要も見込めます。			
所在地	(住所) 北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	(地番) 北海道札幌市北区北三十四条西五丁目120番66、120番69		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	3,398.25㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域 第2種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60% 200%/60%	延床面積	6,859.56㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,691.72㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	181戸
取得価格(百万円)	1,133		建築年月日	平成6年9月20日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-002		物件名称 : カレラ2.9		
物件特性	札幌市電「中央区役所前」駅から徒歩3分に立地します。近隣には商店街もありますが、市内中心部商業地域にも徒歩圏内であり、交通利便性は良好です。札幌の中心街までのアクセスも良く、近隣には官公庁施設もあるため、幅広い需要が見込まれます。また本物件は、大手建物管理会社との間で平成27年12月31日を期限とする建物一括賃貸借契約が締結されています。本物件は1LDK26戸からなり、社会人や学生等の単身者の他、セキュリティ設備が備えられた物件であるため、単身女性の需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目24番4号	(地番) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目999番27、999番28		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	262.53㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,107.91㎡
受託者	—		賃貸可能面積	956.31㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	281		建築年月日	平成16年3月12日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : 0-1-003		物件名称 : サッポロヒルズ		
物件特性	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩4分に立地します。主要街路、地下鉄、路面電車、主要バス路線等が整備され、交通網は札幌市内で最も整備されており、市内中心部や郊外への交通利便性は良好です。札幌駅の高架化に伴う駅周辺の整備が進行し、札幌駅周辺ゾーンの伸張が著しく、集客度がさらに高まり、人気のエリアとなっています。本物件は1LDK18戸、2LDK10戸で構成され、単身者や若いファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号	(地番) 北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	264.46㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	600%/80%	延床面積	1,340.95㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,197.83㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格(百万円)	287		建築年月日	平成15年10月25日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-004		物件名称 : サテラ永山		
物件特性	JR宗谷本線「永山」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、快速列車の停車駅であり、北海道上川支庁合同庁舎や旭川大学の利用駅です。当該駅から旭川までは宗谷本線で2駅約15分と交通利便性も良く、学生その他、旭川へ通勤する単身社会人の需要も見込まれます。単身者の需要が多いことから、本物件は1K39戸、1DK37戸全76戸及び店舗3区画のマンションとして構成されており、近隣に大きな建物が無いため陽当たりも良好です。また、敷地内には駐車場を48台分確保しています。			
所在地	(住所) 北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号	(地番) 北海道旭川市永山二条二十二丁目144番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,372.00㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	構造・階数	①RC陸屋根7階建 ②S亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	①3,422.59㎡、②166.75㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,904.83㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	79戸
取得価格(百万円)	342		建築年月日	①平成9年2月19日 ②平成8年3月14日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	株式会社アーバンライフ建築総合研究所
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : 0-1-023		物件名称 : willDo南12条		
物件特性	札幌市電山鼻西線「西線11条」停留所より徒歩7分に立地します。この地域は中央区内の通称「山鼻」、「幌西」地区等の住宅一円であり、戸建住宅、共同住宅が多く所在する札幌市内でも住環境の良好な住宅地の一つです。周辺地域は、ファミリー向けの共同住宅への需要が多く見込まれるエリアでもあり、また、利便性が高いことから単身者用マンションへの需要も高い地域です。本物件は、1LDK48戸で構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目1番39号	(地番) 北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目805番8		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	845.19㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,905.20㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,637.76㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	460		建築年月日	平成18年1月26日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。			

物件番号 : 0-1-032		物件名称 : willDo北24条		
物件特性	地下鉄南北線「北24条」駅から徒歩約5分に立地します。本物件周辺は、商業、サービス業、飲食業が集積していることに加え、行政機関やコンベンション施設も立地しており、北区の中心的な位置付けになっています。更に、北海道中心地である「さっぽろ」駅までかかる路線を使用することにより約5分とアクセスも良好です。本物件は、地上10階建の1LDKデザイナーズマンションで平成18年2月竣工物件であり、外壁等は打ちっばなしコンクリート壁で目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	(地番) 北海道札幌市北区北二十五条西五丁目22番159		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	330.57㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,477.53㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,279.89㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格(百万円)	316		建築年月日	平成18年2月27日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-033		物件名称 : フラットカレラ		
物件特性	地下鉄南北線の「中島公園」駅から徒歩4分に立地します。「中島公園」駅から北海道の商業・生活の中心地である「札幌」駅まで5分、札幌最大の繁華街を有する「すすきの」駅まで2分と中心地に近接しているため、本物件の存する地域は生活利便性・交通利便性共に優れた地域となっています。本物件は地上9階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのマンションです。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	(地番) 北海道札幌市中央区南九条西五丁目285番27		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	312.85㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,158.34㎡
受託者	-		賃貸可能面積	971.15㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	290		建築年月日	平成13年12月7日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-034		物件名称 : s13w9 h+		
物件特性	市電山鼻線「行啓通」駅から徒歩約5分に立地します。本物件周辺は、戸建住宅とマンション等が混在する住宅地域です。市内の中心商業地のひとつである「すすきの」駅まで徒歩約9分と交通至便な立地特性から、近年の都心回帰傾向と相俟ってマンションの新規供給が増加しつつあるエリアとなっています。本物件の立地条件、デザイナーズマンションなどのグレード等を考慮すると、このエリア内においても十分な競争力を有する物件となっています。本物件は地上10階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	(地番) 北海道札幌市中央区南十三条西九丁目720番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	668.33㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	2,145.82㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,836.38㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	463		建築年月日	平成18年1月31日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : 0-1-035		物件名称 : s9w12 h+		
物件特性	札幌市電「西線9条旭山公園通」駅より徒歩6分に立地します。本物件の周辺エリアは、西屯田通り沿いに中高層のマンションや事業所等が建ち並び、近年では、着工面積・戸数とも増加傾向を示しており、供給が勢いづいている地域です。また札幌市電を利用することにより札幌の商業地である「大通」駅まで約13分と中心部へのアクセスも良好です。本物件は地上10階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	(地番) 北海道札幌市中央区南九条西十二丁目786番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	778.57㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根14階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	2,668.97㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,246.01㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	55戸
取得価格(百万円)	533		建築年月日	平成18年10月27日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	隣地所有者の所在を確認できないため、本物件土地と当該隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : 0-1-036		物件名称 : willDo南平岸		
物件特性	地下鉄南北線「南平岸」駅から徒歩約12分に立地します。本物件周辺は、幹線沿いにロードサイド型店舗、大型医療機関等が建ち並び、その背後は戸建住宅、マンション等が混在する住宅地域となっています。本物件の立地条件、グレード等を考慮すると、エリア内においても十分な競争力を有する物件となっています。本物件は、地上10階建の1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。			
所在地	(住所) 北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号	(地番) 北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目13番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	419.85㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	1,667.84㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,218.96㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格(百万円)	315		建築年月日	平成18年3月20日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	本物件土地から北側隣地及び南側隣地へフェンスの一部がそれぞれ越境していますが、当該越境についてはいずれも、隣地所有者との間で、将来建物の再築を行う際に越境物を撤去する旨の合意がなされています。			

物件番号 : 0-2-037		物件名称 : willDo西下台町		
物件特性	JR東北本線「盛岡」駅から約2,200mに立地します(「盛岡」駅下車バス約10分で「館坂橋」バス停下車徒歩約5分)。本物件の東側には岩手大学の広大な敷地があり、周辺は岩手大学の学生をターゲットとしたマンションやアパートが多く見られます。間取りは1Kタイプで専有面積はすべて30.24㎡の学生向けマンションですが、オートロックや宅配ボックスがついており、また専有部分は冷暖房、ウォシュレット、シャワーヘッドレジャー等が備えられています。競争力も見込め今後も安定的な収入が確保できるものと推定されます。本物件は、地上5階建1Kから構成されるワンルームタイプのマンションです。			
所在地	(住所) 岩手県盛岡市西下台町16番32号	(地番) 岩手県盛岡市西下台町40番1、40番2、41番13、40番4・38番7 (公衆用道路)		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,546.86㎡(注1)	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,508.35㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,304.00㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	76戸
取得価格(百万円)	512		建築年月日	平成18年5月23日
PM会社	株式会社バーシティハウス		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型 (サブマスターリースにおいて賃料保証型)
特記事項	本物件土地に敷設したアスファルトが隣地に越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来建物の再築を行う際に越境物を撤去する旨の合意がなされています。			

(注1) 本物件土地の一部(約103㎡)が道路として使用されています。

(注2) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社バーシティハウスに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : 0-2-054		物件名称 : willDo上杉3丁目		
物件特性	地下南北線「勾当台公園」駅から徒歩約8分に立地します。近隣は都市型商住混在地域に存し、マンション、事業所、一般住宅等が建ち並ぶ地域となっています。仙台市中心部に位置した立地から、最寄駅である「勾当台公園」駅より「仙台」駅まで約3分で移動できるなど、市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好です。 本物件は1K・1DKを中心に構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えています。			
所在地	(住所) 宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	(地番) 宮城県仙台市青葉区上杉三丁目2番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	839.87㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/80%	延床面積	1,594.43㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,517.81㎡
信託期間満了日	平成29年6月30日		賃貸可能戸数	46戸
取得価格(百万円)	506		建築年月日	平成19年3月22日
PM会社	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。			

物件番号 : 0-2-065		物件名称 : グランメゾン七福			
物件特性	<p>仙台市営地下鉄南北線「富沢」駅から徒歩約7分に位置する単身者向けの共同住宅になっています。「富沢」駅の隣駅である「長町南」駅には太白区全体に影響を与える大型店舗「ザ・モール」があり、生活利便性が高くなっています。さらに、「富沢」駅より仙台市の中心商業地である「仙台」駅まで所要時間約12分と近接していることなどから、中心部へのアクセスも良好になっています。</p> <p>本物件は、概ね専有面積約25㎡程度のワンルームタイプで構成されており、住戸数の半分以上の駐車場が確保されています。建物外観は築後約10年ほど経過していますが、修繕も行われており、良好に管理されています。</p>				
所在地	(住所) 宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号	(地番) 宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	832.21㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第2種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	容積率/建ぺい率	200%/60%		構造・階数	SRC亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根5階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,183.59㎡	
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能面積	1,083.70㎡	
取得価格(百万円)	342		賃貸可能戸数	38戸	
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		建築年月日	平成11年2月26日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : 0-3-079		物件名称 : willDo礎町(注)			
物件特性	<p>JR信越本線「新潟」駅から徒歩約23分に立地します。また、商業中心地である古町エリアや万代シティエリアは800m～1.5km圏内にあり、その他に、新潟市内の主要な交通機関であるバス路線についても「礎町」バス停が徒歩約6分の位置にあり、当該バス停より7～20時の間、2～6分の運行間隔で「新潟」駅までアクセスできるなど交通利便性も確保された地域です。本物件は1LDKのワンルームタイプで構成されています。専有部設備として、浴室には追い焚き、トイレにはウォシュレット、居室には2つのクローゼットなどがあります。これら十分な設備を整えることにより、古町エリア及び「新潟」駅周辺エリア勤務の社会人の需要に応じられる物件となっています。</p>				
所在地	(住所) 新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番地1	(地番) 新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番1、2269番5			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	659.45㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/80%		構造・階数	RC陸屋根9階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	2,174.07㎡	
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能面積	1,868.64㎡	
取得価格(百万円)	462		賃貸可能戸数	48戸	
PM会社	信濃土地株式会社		建築年月日	平成19年2月19日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

(注) 平成20年9月1日付でASプレミアム礎町は、willDo礎町に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-3-080		物件名称 : willDo笹口(注)			
物件特性	<p>JR信越本線「新潟」駅から徒歩約10分かつ、新潟市内の主要な交通機関であるバス路線の「笹口」バス停から徒歩約2分に立地します。商業施設として、「新潟」駅南口にはけやき通り沿いに飲食店等が集まり、ディスカウントストアや大型書店も進出するなど、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。本物件は1LDKのワンルームタイプで構成されており、新潟市の中心地近接性などから、駅周辺に集積された企業勤務者や大学・専門学校生の需要に適した物件となっています。</p>				
所在地	(住所) 新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14	(地番) 新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番14			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	284.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根8階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,055.84㎡	
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能面積	1,008.00㎡	
取得価格(百万円)	266		賃貸可能戸数	28戸	
PM会社	信濃土地株式会社		建築年月日	平成19年2月21日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

(注) 平成20年9月1日付でASレジデンス笹口は、willDo笹口に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-4-005		物件名称 : willDo越谷 (注)		
物件特性	東武伊勢崎線「越谷」駅徒歩3分に立地します。当該路線は、東京メトロ半蔵門線との直通運転により「渋谷」駅までのアクセスが可能となり、交通利便性が良好です。当該地域は一般戸建住宅、共同住宅及び店舗等が混在し、かつて日光街道の宿場町として発展した地域ですが、現在においても商業施設や銀行等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。本物件は、平成17年5月に竣工し、1K (21.00~30.00㎡)の単身者用マンションであり、地域内では比較的希少なオートロック設備が女性に好評です。また、本物件は防災・防犯・内装設備が充実していることもあり、今後も安定した需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 埼玉県越谷市弥生町11番13号	(地番) 埼玉県越谷市弥生町815番22、821番5、822番5、822番6		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	516.40㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,403.70㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,230.28㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	49戸
取得価格(百万円)	499		建築年月日	平成17年4月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成20年9月1日付でベル越谷21は、willDo越谷に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-4-006		物件名称 : ジョイフル狭山		
物件特性	西武新宿線「狭山市」駅から徒歩6分に立地します。当該駅より、急行にて、「高田馬場」駅までの所要時間は約40分と交通利便性が良好です。狭山市駅周辺は、旧来からの商業地域として、銀行や商業施設が集積しており生活利便性が高い地域です。また、郊外型の大型店舗の進出により、生活利便性はさらに高まっています。本物件はオートロックを採用し、マンション内にコインランドリーを設置していますが、当該地域においてこのような設備を備えた賃貸マンションはありません。単身者向けワンルームタイプのマンションとして、引き続き安定した需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	(地番) 埼玉県狭山市入間川二丁目2679番1、2679番7、2679番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	620.75㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,046.61㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	870.97㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	52戸
取得価格(百万円)	216		建築年月日	平成3年7月29日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-007		物件名称 : ルミエール八王子		
物件特性	京王高尾線「山田」駅から徒歩5分に立地します。農地も散見できる閑静な住宅地にあり、低層住宅及び共同住宅(賃貸)が混在している地域です。八王子市内には約20校の大学があり、閑静な学習環境を求める大学生の需要の高い地域です。平成20年3月31日現在、ワンルーム全94戸のうち91戸については学校法人一校と契約しており、入居者の入替はあるものの、稼働率は安定しています。また、当該学校法人からは、今後一般のテナントに賃貸している居室に空室が発生した場合、随時契約を希望する旨の申し入れを受けており、将来的にも安定した需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都八王子市小比企町517番3号	(地番) 東京都八王子市小比企町519番1、517番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,595.42㎡(注)	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,254.89㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,649.70㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	94戸
取得価格(百万円)	480		建築年月日	昭和61年3月14日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件土地の一部(約44㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-4-008		物件名称 : willDo清澄		
物件特性	東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩7分に立地します。当該駅の他に東京メトロ東西線「門前仲町」駅までも徒歩14分の位置にあり、交通利便性は良好です。本物件の用途地域は準工業地域であり、住宅・工場の混合地域です。都市接近性に優れ、都立清澄公園に面しており、住環境は良好です。			
所在地	(住所) 東京都江東区清澄一丁目2番24号	(地番) 東京都江東区清澄一丁目8番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,775.96㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	9,948.90㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	7,497.46㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	200戸
取得価格(百万円)	5,024		建築年月日	平成17年12月26日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社ジョイント・レントに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : 0-4-009		物件名称 : ターキーズ田園調布第2		
物件特性	東急池上線「御嶽山」駅から徒歩4分に立地します。東急池上線沿線は、東急グループの開発による良好な住環境の住宅が数多く存在しており、当該駅周辺も人気の高いエリアの一角です。当該駅周辺には大型スーパーが2店あり、商店街も活気があり、交通・生活ともに利便性は良好です。本物件は、オートロックを備えた27戸のワンルームタイプのマンションであり、大田区の東急電鉄沿線には大学や専門学校が多く存在することから、学生の需要が見込まれます。また、「渋谷」駅を中心に東急電鉄各線の乗り換えアクセスが良好なため、单身社会人の需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都大田区田園調布本町57番8号	(地番) 東京都大田区田園調布本町155番10、155番11		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	248.88㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	491.78㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	462.12㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	281		建築年月日	平成元年2月6日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-010		物件名称 : willDo本千葉(注)		
物件特性	JR外房線「本千葉」駅から徒歩1分に立地します。当該駅の北側に千葉県庁等の行政施設がある千葉の中心部に位置しています。近隣には千葉大学があり、単身者の他に学生の需要も多く、駅前通りに面した好立地に位置しているため、ワンルームタイプのマンションには最適です。駅前通りの立地であることから飲食店や商業施設が充実しており、交通利便性と生活利便性も良好です。			
所在地	(住所) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号	(地番) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目53番3		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	所有形態	所有権(区分)
	面積	545.94㎡	用途	居宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	2,201.20㎡
受託者	—		賃貸可能面積	1,903.82㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	30戸
取得価格(百万円)	379		建築年月日	平成2年10月29日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成20年9月1日付でスカイコート100は、willDo本千葉に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-4-011		物件名称 : willDo横浜南 (注)		
物件特性	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩5分に立地します。当該駅から横浜の中心地、関内までは同線を利用して5分と交通利便性に優れ、また、関内から続くショッピングモールも徒歩圏内にあり、生活利便性が良好な地域です。本物件は、1K全21戸のワンルームタイプのマンションでありながらバス・トイレが別、床がフローリングである等テナントの需要が高い設備を整えています。本物件から徒歩約3分にはコンビニエンスストアやスーパーが存在し、生活利便性の良好な地域です。			
所在地	(住所) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9号	(地番) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	196.95㎡	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	641.86㎡
受託者	-		賃貸可能面積	493.59㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	21戸
取得価格 (百万円)	233		建築年月日	平成14年2月5日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成20年9月1日付でFC高砂町は、willDo横浜南に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-4-012		物件名称 : サイトピア		
物件特性	JR横浜線「淵野辺」駅から徒歩5分に立地しています。最近では学園都市としても注目を浴び、桜美林大学、國學院大學、青山学院大学等の学生の需要が見込まれる地域となっています。また、企業の工場等も近接地域にあるため単身者の需要も見込まれます。物件周辺には鹿沼台公園もあり、閑静な住宅街となっており、駅前には商業施設が立地し生活利便性も良好です。			
所在地	(住所) 神奈川県相模原市鹿沼台二丁目10番13号	(地番) 神奈川県相模原市鹿沼台二丁目1982番15		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	654.00㎡	用途	店舗・事務所・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	SRC・RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	1,949.05㎡
受託者	-		賃貸可能面積	1,697.50㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	86戸
取得価格 (百万円)	506		建築年月日	昭和62年10月31日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-024		物件名称 : VISTAシュブリーム		
物件特性	小田急線「町田」駅より徒歩8分、JR「町田」駅まで徒歩10分、に立地します。近隣地域は、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域です。新宿まで約35分、横浜まで約30分と交通利便性は高く、町田駅前商業施設は活気があり、単身者向けの需要が高い地域です。本物件は1R35戸、1LDK1戸、事務所1で構成される共同住宅・事務所です。			
所在地	(住所) 東京都町田市中町一丁目8番12	(地番) 東京都町田市中町一丁目507番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	533.49㎡	用途	共同住宅・事務所
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	914.28㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	892.88㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	37戸
取得価格 (百万円)	563		建築年月日	平成17年3月3日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-025		物件名称 : ジョイ尾山台		
物件特性	東急大井町線「尾山台」駅より徒歩4分に立地します。本物件は住商混在地域にあり、人気の二子玉川、自由が丘にも近いことから利便性、接近性立地条件に優れた環境でもあります。また、最寄り駅から徒歩5～6分圏内の物件は、利便性が高く人気もあり、多くの需要が見込まれます。本物件は1K6戸、1LDK3戸、2DK3戸、3LDK6戸、店舗3で構成される店舗・共同住宅です。			
所在地	(住所) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番10	(地番) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	446.28㎡	用途	店舗・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	1,221.70㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,064.55㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	624		建築年月日	昭和60年7月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件建物については、建築時の建築基準法違反は認められないものの、昇降機については既存不適格となっており、将来の増改築等の際には、現行法に適合させる必要があります。			

物件番号 : 0-4-031		物件名称 : willDo大塚(注1)		
物件特性	JR山手線「大塚」駅より約徒歩7分(約550m)に立地します。本物件の周辺地域は、低層戸建住宅・賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。最寄り駅の「大塚」駅からは、池袋・新宿・渋谷・渋谷・東京等への都内各所への交通利便性が良好です。本物件の周辺地域には、駅から比較的近いにもかかわらず、占有面積が広い単身者用マンションが比較的少なく、空室率は今後も低い水準で推移するものと推測されます。本物件は、1SDK11戸、1DK10戸、1LDK5戸及び2DK1戸から構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	(地番) 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	605.57㎡(注2)	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%/70%	延床面積	1,168.57㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,091.54㎡
信託期間満了日	平成28年10月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	725		建築年月日	平成6年3月30日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。			

(注1) 平成20年9月1日付でエステージ大塚は、willDo大塚に物件名称を変更しました。

(注2) 本物件土地の一部(約0.99㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-4-038		物件名称 : willDo新座		
物件特性	JR武蔵野線「新座」駅より徒歩約7分に立地します。「新座」駅周辺には飲食店が建ち並んでいることに加え大型商業施設も立地し、スーパーやフードガーデンのほか、ドラッグストア、雑貨店等が入居営業しているなど生活利便性は相対的に高いと判断できます。また、近隣2～3km圏内には大学が数校存在していることから学生及び若年層の単身勤労者をターゲットとする本物件のマンション仕様は当該需要に適しており、今後も需要が見込めます。本物件は地上6階建の1Kから構成されるワンルームタイプのマンションです。			
所在地	(住所) 埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	(地番) 埼玉県新座市野火止四丁目757番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	663.40㎡	用途	共同住宅・車庫・駐輪場
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,503.52㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,260.00㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	56戸
取得価格(百万円)	590		建築年月日	平成18年11月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件は、新座市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱に基づき、56台分の駐車場が必要ですが、新座市長との確認に基づき20台分のみが設置されています。			

物件番号 : 0-4-039		物件名称 : 東信松涛マンション		
物件特性	京王井の頭線「神泉」駅から徒歩4分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩9分に立地します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通便利性及び生活利便性は総じて良好であることに加え、純粋な住宅としての利用だけでなくSOHO等の小規模オフィスとしての潜在需要も望めることなどから安定的な賃貸需要が見込まれます。本物件は地上4階建のワンルームマンションで昭和53年築の築古マンションですが、一部居室部分や外壁をリノベーションし、加えて定期的な修繕が行われているため、建物・設備共に良好な状態にあります。			
所在地	(住所) 東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	(地番) 東京都渋谷区松涛一丁目38番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	585.71㎡(注)	用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	1,236.01㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,044.66㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	912		建築年月日	昭和53年6月27日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件土地の一部(約27㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-4-055		物件名称 : ハーモニー上北沢		
物件特性	京王線「八幡山」駅より徒歩約4分に立地します。本物件の周辺は、中層賃貸マンションが多く、戸建住宅等も存する住宅地域であり、古くからマンション、戸建開発が行われた既成市街地です。また、最寄り駅から「新宿」駅まで約20分と、交通便利性も確保されています。総戸数は29戸、すべて1Kタイプでミニ冷蔵庫とエアコンが1台標準設置されています。また、クローゼット等の収納スペースも備わっており、単身者向けの賃貸マンションとしては標準的な設備水準となっています。平成5年2月竣工物件ですが、平成19年2月に外壁部塗装やシーリングの全面的な改修等を実施しており、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号	(地番) 東京都世田谷区上北沢四丁目1072番16、1072番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	350.14㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/70%	延床面積	662.15㎡
受託者	—		賃貸可能面積	539.48㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	29戸
取得価格(百万円)	400		建築年月日	平成5年2月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-062		物件名称 : willDo南浦和(注)		
物件特性	JR京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅から徒歩6分に立地します。近隣地域は、中層の共同住宅、店舗付戸建住宅等建ち並ぶ中に、駐車場等も点在する地域です。最寄り駅である「南浦和」駅は2路線の利用が可能であるほか、東京都心部へと向かう京浜東北線は、平日7時～8時のラッシュ時で1時間当たり約8本が「南浦和」駅からの始発電車となっており、埼玉県南部の京浜東北線沿線の駅において、その選好性は高いです。本物件は、全戸南向き、貸室内はコンクリート打ち放しの1R28戸、店舗1から構成されており、設備については、オートロック、TVモニター付インターホン、ウォッシュレット等が備わり需要者のニーズを十分満たす仕様となっています。			
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号	(地番) 埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目563番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	376.21㎡	用途	共同住宅、店舗
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	800.93㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	725.62㎡
信託期間満了日	平成29年8月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格(百万円)	396		建築年月日	平成19年3月22日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成20年9月1日付で翔 南浦和は、willDo南浦和に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-4-069		物件名称 : カレッジスクエア北池袋		
物件特性	東武東上線「下板橋」駅から徒歩約9分に立地しており、商業中心地である「池袋」駅までの乗車時間は約4分と都心部に近接しています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）を標準に構成されています。その都心接近性から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都板橋区熊野町5番11号	(地番) 東京都板橋区熊野町5番3、5番22、5番24		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	332.25㎡ (注)	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、準工業地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%、300%/60%	延床面積	1,215.44㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,065.00㎡
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能戸数	50戸
取得価格 (百万円)	727		建築年月日	平成18年2月28日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件土地の一部 (約8.03㎡) が道路として使用されています。

物件番号 : 0-4-070		物件名称 : カレッジスクエア東武練馬		
物件特性	東武東上線「東武練馬」駅から徒歩約5分に立地しています。駅前にはショッピングセンターや飲食店等も多く見られ、また最寄り駅より「池袋」駅までの乗車時間は約16分となっており、生活利便性及び都心部へのアクセス等の交通利便性も良好となっています。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）を標準として構成されています。生活・交通利便性の両面から、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	(地番) 東京都板橋区徳丸三丁目152番1、152番17、152番21		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	573.02㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%、300%/80%	延床面積	1,706.90㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,360.10㎡
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格 (百万円)	892		建築年月日	平成17年10月31日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	西側隣地から本物件土地に隣地建物の桶、桶受け及び換気設備（フード）等が越境していますが、当該越境については、当該建物所有者が修繕等を行う場合に越境箇所の是正をする旨合意がなされています。ただし、一部建物所有者との間においては、当該覚書の作成に係る代理権限を与えた事実が未確認です。			

物件番号 : 0-4-071		物件名称 : カレッジスクエア赤塚		
物件特性	東京メトロ有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩約7分、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約9分に立地し、2駅2路線の利用が可能となっています。学生専用マンションとして賃貸されており、東武東上線沿線には各種大学・専門学校が多く見られることから、安定的な稼働が見込まれます。 本物件は、ワンルームタイプ（1K）を標準に構成されています。各居室設備として、エアコン、バス・トイレ別、フローリング、室内洗濯機置場などが備えられており、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都練馬区北町三丁目15番14号	(地番) 東京都練馬区北町三丁目829番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	401.38㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	1,360.07㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,110.75㎡
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格 (百万円)	734		建築年月日	平成18年3月15日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-072		物件名称 : カレッジスクエア東久留米		
物件特性	西武池袋線「東久留米」駅から徒歩約3分に立地します。最寄駅である「東久留米」駅からは「池袋」駅まで急行等利用により最短で約20分、「新宿」駅まで約40分と都心へのアクセスが比較的良好です。駅周辺には市役所などの公共機関や銀行・スーパーマーケット、飲食・物販店舗が集積しており、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。本物件はワンループタイプ(1K)で構成されており、西武池袋線沿線・都心通学の大学生などの需要に十分応じられる学生専用マンションです。			
所在地	(住所) 東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	(地番) 東京都東久留米市新川町一丁目299番4		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	250.00㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/100%	延床面積	1,175.55㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	936.72㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能戸数	45戸
取得価格(百万円)	523		建築年月日	平成19年9月26日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : 0-4-073		物件名称 : カレッジスクエア早稲田Ⅱ		
物件特性	都電荒川線「早稲田」駅から徒歩約4分に立地しており、近隣は中層の店舗兼共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。「池袋」駅までは約20分、「新宿」駅までは約30分で移動できるなど、都心接近性に優れた立地となっています。本物件は、ワンルームタイプ(1K)を標準に構成されています。最寄駅周辺には早稲田大学、日本女子大学、学習院大学などが存していることから、学生専用マンションとして安定した稼働が見込まれます。また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都豊島区高田一丁目10番22号	(地番) 東京都豊島区高田一丁目104番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	139.09㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	395.43㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	297.24㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能戸数	14戸
取得価格(百万円)	215		建築年月日	平成19年7月20日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-074		物件名称 : カレッジスクエア茗荷谷		
物件特性	東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から徒歩約10分に立地します。本物件の存する文京区は、選好性の高い高級住宅が広く形成されると共に、東京大学や御茶ノ水女子大学、中央大学など多数の大学・教育機関が存する特徴を有しています。近年でも都心回帰の影響を受け居住人口は増加傾向にあり、住宅地として人気のあるエリアとなっています。最寄駅から「東京」駅まで約12分で移動できるなど、交通利便性は高く、駅周辺には飲食や物販・サービス店舗が集積されており、生活利便性も良好な環境を形成しています。本物件は、ワンルームタイプ(1K)で構成されており、当該地域における学生の需要に十分応じられる物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都文京区大塚三丁目41番12号	(地番) 東京都文京区大塚三丁目41番10、41番11、41番12		
土地	所有形態	借地権	所有形態	所有権
	面積	389.80㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,565.89㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,420.77㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能戸数	68戸
取得価格(百万円)	1,060		建築年月日	平成19年3月5日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	(1) 信託不動産である建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃貸借契約書により、譲渡及び改築・増築に際しては土地所有者の承諾を得ることが必要です。 (2) 本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。 (3) 北西側隣地から本物件土地に隣地建物の屋根、庇、及び雨どいの一部が越境しています。			

物件番号 : 0-4-075		物件名称 : カレッジスクエア新小岩		
物件特性	JR総武線「新小岩」駅から徒歩約14分に立地し、本物件が位置する北口エリアは小規模な商業施設及び商店街が広がっています。現在、学生専用マンションとして賃貸されており、総武線沿線には各種大学・専門学校が多く所在するなど都心部への接近性から安定的な稼働が見込まれます。 本物件は、ワンルームタイプ(1K)を標準に構成されています。生活・交通利便性の両面から、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	(地番) 東京都葛飾区東新小岩四丁目586番1、586番11、586番12、587番1、587番2、587番3、587番4、587番16、587番17		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	682.51㎡(注)	用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,483.24㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,139.10㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格(百万円)	724		建築年月日	平成19年3月20日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	(1)本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。 (2)西側隣地から本物件土地に隣地建物2階窓枠フェンスの一部が越境しています。当該越境については隣地所有者との間で覚書を締結していますが、隣地所有者に係る署名者の権限が未確認です。			

(注) 本物件土地の一部(約84.22㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-4-076		物件名称 : カレッジスクエア木場		
物件特性	東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約6分に立地します。生活利便施設として、首都圏最大規模の映画館併設型のショッピングセンターがあり、生活利便性の高い地域となっています。また、「東京」駅まで16分、「御茶ノ水」駅まで約20分と都心部へのアクセスもよく、交通利便性も確保されています。 本物件は、ワンルームタイプ(1K)で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。			
所在地	(住所) 東京都江東区東陽一丁目25番7号	(地番) 東京都江東区東陽一丁目28番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	248.97㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/100%	延床面積	1,078.83㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	897.39㎡
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能戸数	42戸
取得価格(百万円)	639		建築年月日	平成18年11月20日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-077		物件名称 : カレッジスクエア錦糸町		
物件特性	JR総武線・東京メトロ「錦糸町」駅から徒歩約9分に立地します。「錦糸町」駅は「亀戸」「渋谷」「新宿」「池袋」「臨海副都心」とならび東京都により「東京副都心」に定められた、東京を代表する街になっています。最寄駅前にはデパートやスーパー、大型電気製品店等、東東京におけるターミナル駅として商業施設が集積されており、生活利便性の高い地域となっています。 本物件は、ワンルームタイプ(1K)で構成されており、JR総武線沿線にある日本大学や明治大学などの学生をターゲットとし、学生の需要に十分応じられる物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都江東区毛利二丁目9番7号	(地番) 東京都江東区毛利二丁目9番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	244.16㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	749.27㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	667.36㎡
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格(百万円)	490		建築年月日	平成18年3月24日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-078		物件名称 : カレッジスクエア早稲田		
物件特性	東京メトロ東西線「早稲田」駅・都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約8分に立地します。当該エリアは早稲田大学が存するほか、各種専門学校が多く立地していることから学生向けの飲食店や賃貸マンション・アパートが多く見られる地域となっています。 本物件は、ワンルームタイプ(1K)で構成されており、外装はタイル張り、デザイン性と耐久性を備えています。都心接近性・利便性の高さ及び学生街であることから、学生の需要に十分応じられる物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都新宿区弁天町157番9号	(地番) 東京都新宿区弁天町157番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	252.99㎡(注)	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付3階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	431.71㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	392.03㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能戸数	19戸
取得価格(百万円)	316		建築年月日	平成19年3月20日
PM会社	株式会社毎日コムネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

(注) 本物件土地の一部(約19.94㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-5-013		物件名称 : willDo金山正木		
物件特性	JR中央本線「金山」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中する総合駅です。当該地域は、美術館や大型ショッピングセンター、アミューズメント施設等生活利便施設に恵まれています。本物件は、幹線道路から道路一本入った住宅地に所在し、近隣には築年の経過したマンションが点在するエリアとなっています。駅前大型商業施設の利便性から単身社会人や学生の需要が見込まれます。本物件は、1K48戸で構成されるワンルームタイプのマンションで、ペットの飼育が可能であることからより多くの需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	(地番) 愛知県名古屋市中区正木四丁目205番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	397.12㎡	用途	共同住宅・車庫・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,444.36㎡
受託者	—		賃貸可能面積	1,192.32㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	490		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-5-026		物件名称 : エクセルシオール栄		
物件特性	名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩6分に立地します。本物件は栄地区商業中心地にも比較的近く、生活利便性の高い場所に位置しています。近隣地域は、独身若年層を対象とした賃貸需要が高い地域です。本物件は1DK48戸で構成されるワンルームタイプのマンションです。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号	(地番) 愛知県名古屋市中区栄五丁目2201番1、2201番2、2201番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	630.38㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%、400%/80%	延床面積	1,736.61㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,486.56㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	641		建築年月日	平成14年3月12日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-5-027		物件名称 : willDo日比野 (注)			
物件特性	名古屋市営地下鉄名港線「日比野」駅より徒歩3分に立地します。日比野地区は、良好な住宅地域として全般的に空室率が低い地域です。また、最寄り駅への接近性の点でも、徒歩3分の距離にあり、賃貸マーケットにおいて十分に競争力を発揮する立地です。また、都心へのアクセスに優れており、栄地区（「金山」駅から地下鉄名城線利用、直通）や名駅地区（「金山」駅にてJR東海道線に乗換え）等の都心地域への通勤者が多いエリアです。近隣地域では、都心近接の中でも比較的閑静な住宅街であるため、安定的な賃貸需要が見込まれます。本物件は、1R16戸、1K15戸で構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市長久区大宝三丁目9番22号	(地番) 愛知県名古屋市長久区大宝三丁目931番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	262.25㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根8階建
受託者	-		延床面積	823.64㎡	
信託期間満了日	-		賃貸可能面積	767.25㎡	
取得価格 (百万円)	317		賃貸可能戸数	31戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 平成20年9月1日付でステージア日比野は、willDo日比野に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-5-040		物件名称 : willDo千代田			
物件特性	名古屋市営地下鉄線「矢場町」駅から徒歩約6分に位置します。本物件は、名古屋市の商業の中心地である栄地区へも徒歩圏にあるほか、「矢場町」駅からオフィスエリアである「伏見」駅、「丸の内」駅への乗車時間は約7分と名古屋市都心部への交通利便性も良好です。本物件は、地上11階建の1K60戸から構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	(地番) 愛知県名古屋市中区千代田一丁目1005番、1006番1			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	322.07㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	500%/80%		構造・階数	RC陸屋根11階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,527.08㎡	
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能面積	1,445.80㎡	
取得価格 (百万円)	633		賃貸可能戸数	60戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 : 0-5-041		物件名称 : willDo太閤通			
物件特性	名古屋市営地下鉄線「中村区役所」駅から徒歩約7分に立地します。本物件は、近年再開発や大型企業の移転に伴い発展目覚しい「名古屋」駅へ1駅と接近性が良好であり、賃貸需要は都心部に通勤する単身者が中心となります。本物件は、地上15階建の1K・1LDKから構成されるワンルームタイプのマンションで、概観はタイル貼りで落ち着いた感じがあり、内装、仕上げ、設備水準はいずれも需要者のニーズに応える水準にあります。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号	(地番) 愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4、20番9、名案町一丁目41番2			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	856.71㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根15階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	3,190.39㎡	
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能面積	3,127.32㎡	
取得価格 (百万円)	1,120		賃貸可能戸数	98戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。				

物件番号 : 0-5-042		物件名称 : willDo金山		
物件特性	東海道線「金山」駅から徒歩約8分に立地します。徒歩圏内にショッピングセンターが存在する等、生活利便性は良好です。本物件の近隣地域は、共同住宅、中小規模の工場・作業所が多くみられ、ターミナル駅である「金山」駅から徒歩圏に位置し、また、市内の主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は比較的良好です。本物件は、地上7階建の1K36戸から構成されるワンルームタイプのマンションで、内装等の仕上げ、貸室の規模・貸室内の設備については標準的な水準にあります。また、貸室の主たる開口部は道路又は本物件敷地の空地部分に面しており、採光・通風等の環境条件における問題は特にありません。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中熱田区沢下町1番2号	(地番) 愛知県名古屋市中熱田区沢下町102番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	489.37㎡	用途	共同住宅
	用途地域	工業地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	930.03㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	892.44㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格(百万円)	370		建築年月日	平成18年9月14日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-5-043		物件名称 : willDo金山沢下		
物件特性	東海道線「金山」駅から徒歩約8分に立地します。徒歩圏内にショッピングセンターが存在する等、生活利便性も良好です。近隣地域は、共同住宅、中小規模の工場・作業所が多くみられるもののターミナル駅である「金山」駅より徒歩圏に位置し、接面する県道(主要地方道弥富名古屋線)の側道沿いで、市内の主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は比較的良好です。本物件は、地上7階建の1K36戸から構成されるワンルームタイプのマンションで、内装等の仕上げ、貸室の規模・貸室内の設備については標準的な水準です。また、貸室の主たる開口部は道路または本物件土地の空地に面しており、採光・通風等の環境条件においては特に問題は認められません。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中熱田区沢下町2番1号	(地番) 愛知県名古屋市中熱田区沢下町201番、213番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	517.01㎡	用途	共同住宅
	用途地域	工業地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,017.76㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	970.80㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格(百万円)	375		建築年月日	平成19年1月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : 0-5-056		物件名称 : willDo勝川		
物件特性	JR中央本線「勝川」駅から徒歩約4分に立地します。春日井市は、名古屋市北部に接し名古屋都心まで約15km、JR中央本線で約16分の距離で、名古屋都市圏の住宅都市となっています。本物件のエリアは、幹線道路沿いの商業施設や駅前商店街の利用も可能であることから、住宅用地の生活利便性は概ね保たれています。本物件は、コンパクトキッチン、オートロック、浴室大型鏡等が備わり単身者のニーズを十分に満たす仕様となっています。			
所在地	(住所) 愛知県春日井市旭町一丁目2番1	(地番) 愛知県春日井市旭町一丁目2番1、2番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	402.08㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,601.41㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,548.80㎡
信託期間満了日	平成29年6月30日		賃貸可能戸数	64戸
取得価格(百万円)	503		建築年月日	平成19年2月17日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-5-057		物件名称 : ステージア黄金		
物件特性	近鉄名古屋線「黄金」駅から徒歩約4分、名古屋市営桜通線「中村区役所」駅から徒歩約11分に立地します。また、最寄り駅より「近鉄名古屋」駅まで約5分と、名古屋市内における商業・ビジネスエリアへのアクセスが良好なエリアになっています。本物件はワンルームタイプ(1K)で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えており、単身者の需要に十分応じられ得る仕様となっています。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番	(地番) 愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番、16番、17番、18番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	438.00㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、準工業地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	延床面積	1,725.48㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,651.21㎡
信託期間満了日	平成29年6月30日		賃貸可能戸数	67戸
取得価格(百万円)	600		建築年月日	平成19年2月17日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	本物件土地から東側隣接地へコンクリート製擁壁頭部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、構築物を取り壊し新築する際、越境物を撤去する旨の合意がなされています。			

物件番号 : 0-5-063		物件名称 : willDo稲永		
物件特性	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「稲永」駅から徒歩約6分に立地します。近隣地域は、中高層の共同住宅、戸建住宅、中小規模の工場、倉庫等が混在する住・工混在地域です。2004年の名古屋臨海高速鉄道あおなみ線開通に伴い、近年マンション等の建築が目立つようになり、住・工混在地域としての色彩が強めつつあります。中小規模の工場、倉庫等が未だに多く存しており、住環境にやや難はあるものの最寄り駅及び名古屋市中心部へのアクセスは比較的良好であり、日常生活上の利便性に難点はありません。設備については、オートロック等が備わり需要者のニーズを十分に満たすものとなっています。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中村区十一屋二丁目322番地	(地番) 愛知県名古屋市中村区十一屋二丁目322番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,229.59㎡	用途	共同住宅、事務所
	用途地域	工業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,457.69㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,348.20㎡
信託期間満了日	平成29年8月31日		賃貸可能戸数	91戸
取得価格(百万円)	641		建築年月日	平成19年3月28日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型 (サブマスターリースにおいて賃料保証型)
特記事項	本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号からサンコー・エア・セルティック株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : 0-5-066		物件名称 : willDo東別院		
物件特性	名古屋市営名城線「東別院」駅から徒歩約8分に立地します。近隣地域は、共同住宅・事業所等が立ち並び住商混在地域を形成しています。「名古屋」駅、「栄」駅などの中心部へ近接しており、賃貸需要等が盛んな地域になっています。本物件は、専有面積約24㎡のワンルームタイプで構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えており、居室バルコニーは東方向の新堀川に面し採光など十分に確保されています。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	(地番) 愛知県名古屋市中区富士見町1723番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	358.22㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付12階建
	容積率/建ぺい率	500%/100%	延床面積	1,769.62㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,640.76㎡
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格(百万円)	703		建築年月日	平成19年6月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	本物件北側及び本物件土地に設置された擁壁の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で当該越境部分の使用を互いに無償で認める旨の覚書を締結しています。			

物件番号 : 0-5-081		物件名称 : willDo松原	
物件特性	名古屋市営鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約9分に立地します。生活利便施設として、南北約500m・東西約500mほどもある「大須商店街」のアーケードがあり、生活利便性が高い地域となっています。また、「名古屋」駅まで約3分と、都心部へのアクセスもよく交通利便性も確保されています。本物件は、ワンルームタイプ（1K）で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。		
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号	(地番) 愛知県名古屋市中区松原二丁目1601番、1619番	
土地	所有形態	所有権	
	面積	350.21㎡	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅	
	構造・階数	RC陸屋根10階建	
	延床面積	1,395.41㎡	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸可能面積	1,344.60㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日	賃貸可能戸数	54戸
取得価格(百万円)	549	建築年月日	平成19年8月7日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別
特記事項	該当事項はありません。		

物件番号 : 0-5-082		物件名称 : willDo四日市鶴の森	
物件特性	近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約10分に立地します。当該エリアの周辺には、公園や病院、半径約1.5km圏内には小学校や市役所が所在し、また、最寄り駅周辺には映画館複合型の商業施設などがあることから生活利便性が高い地域となっています。その他に、「近鉄名古屋」駅まで同路線を利用することにより約35分で移動できるなど名古屋中心地にも比較的近接しています。本物件は、1K、1LDK、2LDKから構成される複合タイプのワンルームマンションであり、外装をタイル張りし、デザイン性と耐久性を備えています。商業地接近性・利便性の高さや複合タイプであることなどから、ファミリーや単身者の需要に応じられる物件となっています。		
所在地	(住所) 三重県四日市市鶴の森二丁目12番17号	(地番) 三重県四日市市鶴の森二丁目759番1	
土地	所有形態	所有権	
	面積	1,064.79㎡	
	用途地域	近隣商業地域	
	容積率/建ぺい率	300%/80%	
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅	
	構造・階数	RC陸屋根7階建	
	延床面積	2,426.31㎡	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸可能面積	2,160.00㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日	賃貸可能戸数	54戸
取得価格(百万円)	529	建築年月日	平成19年9月25日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別
特記事項	本物件土地から隣地（水路）へ境界壁のコンクリートが越境していますが、当該越境については隣地所有者との間で、当該越境の原因となった公共物の加工が許可されており、隣地所有者から問題としない旨の言質を得ています。		

物件番号 : 0-5-086		物件名称 : willDo代官町	
物件特性	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約7分に立地します。名古屋市の中心商業地域の一つである「栄」エリアまでは自転車での移動も十分可能であり、「名古屋」駅までも最寄り駅から約8分と中心部へのアクセスに優れています。また、本物件の存する名古屋市中区東区は、中心部へのアクセスに恵まれつつも一定の住環境も保持しており、比較的名声が高いエリアとなっています。本物件は平成20年3月竣工、1Kシングルタイプで構成されており、中心部へのアクセスの良さを重視する社会人や学生による需要が見込める物件となっています。		
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区東区代官町40番6	(地番) 愛知県名古屋市中区東区代官町4005番	
土地	所有形態	所有権	
	面積	454.49㎡	
	用途地域	商業地域/近隣商業地域	
	容積率/建ぺい率	303.18%/80%	
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅	
	構造・階数	RC陸屋根12階建	
	延床面積	1,408.79㎡	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸可能面積	1,320.00㎡
信託期間満了日	平成30年5月31日	賃貸可能戸数	55戸
取得価格(百万円)	655	建築年月日	平成20年3月6日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別
特記事項	該当事項はありません。		

物件番号 : 0-5-088		物件名称 : willDo高畑		
物件特性	名古屋市営地下鉄東山線「高畑」駅より徒歩約5分に立地する鉄筋コンクリート造10階建の単身者向け共同住宅です。高畑駅は地下鉄東山線の始発駅であり、「名古屋」駅までは約12分、「栄」駅まで約16分と中心部へのアクセスに優れています。本物件は平成20年3月に竣工し、総戸数は54戸、1Kシングルタイプで構成されております。共用部分に宅配BOX、各室には浴室乾燥機やシャワートイレを備える等、単身者向け賃貸マンションとしては設備水準の高い物件です。このため、主として中心部への通勤利便性を重視する社会人による需要が見込める物件となっております。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地	(地番) 愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番		
(地番) 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番10、11番12土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	348.00㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,700.70㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,319.22㎡
信託期間満了日	平成30年6月30日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格(百万円)	494		建築年月日	平成20年3月8日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-014		物件名称 : willDo市岡		
物件特性	JR大阪環状線・大阪市営地下鉄中央線「弁天町」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、アーバンネットワーク（大阪近郊路線群）のエリアに分類され、大阪の中心（梅田）から電車で約10分と大阪都心部にも近く、大阪主要地への乗り継ぎアクセスも良好です。「弁天町」駅周辺は近年の再開発により商業施設や公共施設が充実しており、住環境及び利便性に優れています。本物件周辺は、閑静な住宅街が形成され、マンションや戸建て住宅が混在するエリアとなっております。また、交通利便性が良く、阪和線や関西本線等5線3駅の利用が可能です。このため、大阪港付近や大阪都心部に通勤する社会人等幅広い層の需要が見込まれます。本物件は、外観デザインを一部コンクリート打ち放しにする等デザイナーズマンションの趣を装い、また、設備もワンルームタイプのマンションでありながらIHクッキングヒーターやウォシュレット、TVモニター付インターホン等を備え付加価値を高めることで、周辺競合との差別化を図っています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番	(地番) 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番10、11番12		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	465.92㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、第2種住居地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/80%	延床面積	2,276.36㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,682.06㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	62戸
取得価格(百万円)	722		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-015		物件名称 : willDo海老江		
物件特性	阪神電気鉄道「野田」駅及び地下鉄千日前線「野田阪神」駅から徒歩4分、JR東西線「海老江」駅から徒歩3分に立地します。本物件は、大阪都心部へのアクセスが良く、阪神本線やバス路線等交通利便性に優れています。本物件周辺は、駅前商店が点在しており、住宅と商店が混在する地域にあるため買物等の生活利便性にも優れています。本物件は、全28戸の広めのワンルーム(28㎡等)からなる物件であり、将来の高齢化対応も視野に入れたユニバーサル仕様(バリアフリー)設計を取り入れることにより、単身社会人の他に今後は高齢者層の需要も見込んでいます。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	(地番) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目7番13		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	204.06㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	949.82㎡
受託者	-		賃貸可能面積	763.63㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	28戸
取得価格(百万円)	350		建築年月日	平成18年2月8日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-016		物件名称 : willDo今福西		
物件特性	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目」駅から徒歩4分、国道1号線沿いに立地します。当該地域は、JR環状線、京阪電鉄本線及び地下鉄を利用することができ、幹線道路沿いには市バスが運行されており、交通利便性の整った地域です。本物件は、1R13戸、1DK14戸、2LDK1戸の他、1階に店舗1区画があり、すべての部屋が30㎡超と単身者向けとしては広い面積となっています。ペットの飼育が可能であるほか、設備面ではTVモニター付インターホン、システムキッチン、オートロック、ボックス型ゴミ置場を完備しています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号	(地番) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	275.18㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,258.40㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,040.41㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格(百万円)	413		建築年月日	平成17年10月13日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-017		物件名称 : メゾンフロア		
物件特性	神戸高速鉄道「花隈」駅から徒歩1分に立地します。近隣には商店街・病院・金融機関等があり、生活環境が良好な地域です。本物件が所在する中央区は神戸市のほぼ中央に位置し、神戸市のみならず兵庫県の政治経済の中心でもあり、西方には市営地下鉄が、北方には北神急行電鉄が運行されているため、商業施設等の集積度が高いエリアとなっています。また、神戸新交通ポートライナーの延線により平成18年2月に開港された神戸空港へのアクセスも容易になっています。三宮までは電車で2分であり、神戸市中心部への近接性にも優れています。本物件周辺には、小中学校等の教育機関や、商店街、スーパー等の商業施設も多く、日常の生活利便性も良好です。本物件は、1R11戸、1DK5戸、1LDK8戸、2DK5戸、2LDK6戸、3LDK1戸及び1階の店舗2区画で構成されており、様々なテナントの需要を見込んでいます。			
所在地	(住所) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番27	(地番) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	470.40㎡	用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根・スレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	2,064.56㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,686.72㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格(百万円)	584		建築年月日	平成2年6月1日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-018		物件名称 : ウィンドフォー南本町			
物件特性	阪急伊丹線「新伊丹」駅から徒歩6分に立地し、JR宝塚線「伊丹」駅にも徒歩圏内であり、都心へのアクセスに恵まれています。伊丹市内には、京都や神戸に向かう国道や中国自動車道が東西に併走しており、これら幹線道路等への接続性も良好なことから自動車による交通利便性にも恵まれています。本物件の所在する地域から徒歩圏内にある「JR伊丹」駅周辺には大型商業施設が複数進出しており、生活利便性にも恵まれています。本物件周辺の梅ノ木地区は市内有数の高級住宅街であり、また、小中学校区の人気が高いことから本物件の所在する地域の住宅地としての品位が保たれており、需要が高い地域です。本物件建物は平成3年7月築の全39戸からなる単身者用マンションであり、定期的に修繕や補修が行われています。				
所在地	(住所) 兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号	(地番) 兵庫県伊丹市南本町六丁目9番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	542.14㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200%/60%		構造・階数	RC陸屋根6階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,072.52㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能面積	926.18㎡	
取得価格(百万円)	307		賃貸可能戸数	39戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	平成3年7月11日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : 0-6-028		物件名称 : willDo新大阪s I			
物件特性	大阪市営地下鉄御堂筋線「東中島南方」駅より徒歩8分に立地します。近隣地域の周辺には西中島や新大阪などの商業地域が存在し、商業用途に関する需要は概ねこれらの地域に吸収されています。近隣地域は一部に事務所ビル等が混在していますが、土地利用は住宅系用途が中心で、周辺地域には戸建住宅、共同住宅等が並立しています。共同住宅の立地地域としては、交通・接近条件に優れた地域として利便性も高く、こうした地域特性もあって、近年は周辺地域において共同住宅の建設が増えています。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、ワンルームタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は、1K27戸から構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10	(地番) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番5			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	168.94㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・車庫
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根10階建
受託者	—		延床面積	883.00㎡	
信託期間満了日	—		賃貸可能面積	628.56㎡	
取得価格(百万円)	285		賃貸可能戸数	27戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	平成17年10月17日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : 0-6-029		物件名称 : グランメール東淀川			
物件特性	阪急千里線「柴島」駅より徒歩3分に立地します。近隣地域は、戸建住宅、共同住宅、建売住宅等が建ち並びます。利便性の高い住宅地域として小規模戸建住宅のほかに、共同住宅等も多く見られます。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、ワンルームタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は1K27戸から構成されるワンルームタイプのマンションです。				
所在地(注1)	(住所) 大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	(地番) 大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目336番2、336番7			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積(注1)	381.62㎡		所有形態	所有権
	用途地域(注2)	第1種住居地域		用途(注1)	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200%/80%		構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
受託者	—		延床面積(注1)	614.51㎡	
信託期間満了日	—		賃貸可能面積	585.30㎡	
取得価格(百万円)	236		賃貸可能戸数	27戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日(注1)	平成17年2月25日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : 0-6-030		物件名称 : willDo深江南		
物件特性	大阪市営地下鉄中央線「深江橋」駅及び千日前線「新深江」駅より徒歩12分に立地します。近隣地域は、工場、共同住宅、一般住宅が混在する住宅地域です。深江橋駅から本町駅まで約10分、新深江駅からなんば駅まで約9分と市内中心部へのアクセスに優れ、賃貸需要が高い地域です。本物件は、1LDK16戸で構成されるワンルームタイプのマンションです。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	(地番) 大阪府大阪市東成区深江南三丁目22番、22番8、22番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積(注1)	282.11㎡	用途(注1)	共同住宅
	用途地域(注2)	準工業地域	構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積(注1)	669.96㎡
受託者	-		賃貸可能面積	561.64㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	16戸
取得価格(百万円)	184		建築年月日(注1)	平成17年11月19日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-044		物件名称 : willDo大日		
物件特性	地下鉄谷町線の「大日」駅から徒歩4分に立地します。「大日」駅から大阪の商業・オフィス街である「東梅田」駅まで18分、「新大阪」駅まで30分と交通利便性も良好な点から、大阪中心部への通勤者のベッドタウン的地域です。また「大日」駅前は交通量の多い国道1号線沿いにあり、駅周辺には大型スーパー、映画館や美容院が点在しているほか、生活必需品が概ね揃う生活利便性の高いエリアです。本物件は地上5階建1DKで構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	(地番) 大阪府守口市八雲東町二丁目228番12		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	234.18㎡	用途	共同住宅・事務所
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	692.04㎡
受託者	-		賃貸可能面積	583.12㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	19戸
取得価格(百万円)	217		建築年月日	平成18年1月23日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-045		物件名称 : willDo新大阪sⅡ		
物件特性	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約9分に立地します。最寄り駅への近接性は若干劣るものの、当該路線は主要商業地域を結ぶ大阪公共交通機関の主要路線であり、これを用いた市内移動の利便性は高く、最寄り駅以外にも徒歩圏には阪急京都線「南方」駅、JR京都線・同東海道新幹線「新大阪」駅等の各駅が存し、目的に応じて複数路線の選択利用が可能です。「西中島南方」駅周辺にはスーパーが存するほか、同駅周辺には飲食店舗やコンビニエンスストア、金融機関などが多く集まり、ワンルームマンションとしての生活利便性は高いものと思われます。本物件は、地上8階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号	(地番) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	148.66㎡	用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	商業地域	構造・階数	RCスレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	719.04㎡
受託者	-		賃貸可能面積	552.86㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	244		建築年月日	平成18年3月21日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-046		物件名称 : willDo塚本		
物件特性	JR東海道線「塚本」駅より徒歩8分に立地します。かかる路線を使用することによりJR「大阪」駅まで3分と大阪都心への接近性に優れているため、通勤・通学の利便性が非常に高い地域となっています。また、最寄り駅である「塚本」駅周辺にはコンビニエンスストアが存するほか、物販・飲食等の各種店舗、スーパーマーケットが集積する商店街が形成されており、生活利便性においても良好です。本物件は、地上11階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	(地番) 大阪府大阪市西淀川区花川二丁目202番1、202番4、202番5、203番6		
土地	所有形態	所有権		
	面積	613.62㎡		
	用途地域	第2種住居地域、第1種住居地域		
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/80%		
建物	用途	共同住宅・車庫		
	構造・階数	RC陸屋根11階建		
	延床面積	2,175.21㎡		
	賃貸可能面積	1,711.17㎡		
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成29年5月31日			
取得価格(百万円)	730			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-047		物件名称 : willDo天満橋		
物件特性	地下鉄堺筋線「北浜」駅・地下鉄谷町線「天満橋」駅から徒歩約6分に立地し、本物件周辺の地域は金融機関、大手企業等の事務所ビルが高度業務商業地域と問屋街や中小の事務所ビル街によって複合的に構成されています。「天満橋」駅周辺にはシティモールやコンビニエンスストアなどの施設が増え生活環境が充実してきていることに加え、近年の都心回帰傾向の影響も受け分譲マンションや共同住宅が多く建築されています。本物件は、地上10階建1DKのワンルームマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	(地番) 大阪府大阪市中央区石町二丁目9番		
土地	所有形態	所有権		
	面積	169.28㎡		
	用途地域	商業地域		
	容積率/建ぺい率	800%/80%		
建物	用途	共同住宅		
	構造・階数	RC陸屋根11階建		
	延床面積	801.51㎡		
	賃貸可能面積	678.00㎡		
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成29年5月31日			
取得価格(百万円)	338			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-048		物件名称 : willDo堺筋本町		
物件特性	地下鉄堺筋線「堺筋本町」駅・地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅からそれぞれ徒歩約7分に立地します。本物件周辺は、中低層事務所ビル、作業所及び共同住宅等が混在する地域となっています。中央区役所や生活関連店舗等が徒歩圏に存していることから生活利便性も比較的高い地域で、比較的良好な住環境を反映し、近隣地域は今後更なる住居系土地利用への移行が進むものと見込まれます。本物件は、地上11階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区材木町2番15号	(地番) 大阪府大阪市中央区材木町21番		
土地	所有形態	所有権		
	面積	178.06㎡		
	用途地域	商業地域		
	容積率/建ぺい率	800%/80%		
建物	用途	共同住宅		
	構造・階数	RC陸屋根11階建		
	延床面積	974.21㎡		
	賃貸可能面積	740.28㎡		
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	平成29年5月31日			
取得価格(百万円)	325			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-049		物件名称 : willDo谷町		
物件特性	地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅より徒歩約4分に立地します。本物件周辺は、一般住居、テラスハウス、店舗、共同住宅が混在する住宅地域を形成しています。「谷町六丁目」駅から都心の「東梅田」駅へは約8分程度（「東梅田」駅から「梅田」駅へは徒歩可）、「心齋橋」駅へは約4分と交通利便性が良好です。また、駅周辺には商店街があり、生活利便性も良好な住環境になっています。本物件は、地上10階建の1LDKマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	(地番) 大阪府大阪市中央区谷町七丁目18番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	678.05㎡	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第2種住居地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	2,213.11㎡
建物			賃貸可能面積	1,927.80㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能戸数	54戸
信託期間満了日	平成29年5月31日		建築年月日	平成19年1月15日
取得価格(百万円)	1,040			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	(1)本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。 (2)本物件のレンガ積擁壁及び土間コンクリートがそれぞれ隣地に越境しています。当該境界線設置の為に土間コンクリートの一部が越境していますが、当該越境については、一部隣地所有者との間で、将来建物を建て替える際に当該越境物を是正する旨の合意がなされていますが、北側隣地所有者一部との間においては、所有者の特定ができないため、かかる合意がなされていません。			

物件番号 : 0-6-050		物件名称 : willDo難波wII (注)		
物件特性	JR線「芦原橋」駅から徒歩3分に立地します。本物件周辺は、なにわ筋沿いに共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在する住商混在地域になっています。難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設は充実しており、難波エリアへも至近であり生活利便性の良好な地域です。本物件は、地上10階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	(地番) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番25、9番26		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	308.00㎡	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC合金メッキ鋼板葺・陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/60%	延床面積	1,543.78㎡
建物			賃貸可能面積	1,146.51㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能戸数	45戸
信託期間満了日	平成29年5月31日		建築年月日	平成18年3月3日
取得価格(百万円)	486			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)平成20年9月1日付でインペリアル桜川南IIは、willDo難波wIIに物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-6-051		物件名称 : willDo難波wI		
物件特性	JR線「芦原橋」駅から徒歩4分に立地します。本物件周辺は、なにわ筋沿いに共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在する住商混在地域になっています。難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、安定した賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身者の生活に必要な施設が充実しており、難波エリアへの至近であり、生活利便性の良好な地域です。本物件は、地上12階建のワンルームマンションで、良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	(地番) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	301.30㎡	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根12階建
	容積率/建ぺい率	600%/80%	延床面積	2,260.40㎡
建物			賃貸可能面積	1,699.50㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能戸数	66戸
信託期間満了日	平成29年5月31日		建築年月日	平成18年8月10日
取得価格(百万円)	690			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-052		物件名称 : 是空弁天		
物件特性	JR大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約2分に立地します。同駅からターミナル駅「大阪」駅まで約8分、「天王寺」駅まで約12分と都心部へのアクセスが良好な地域です。また、「弁天町」駅周辺には飲食店・スポーツクラブ・ショッピング店・医療施設・遊技場といった設備を有する複合施設「オーク200」があり、生活利便性も優れています。本物件は、地上7階建の1R、1DK、1LDKから構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションで、外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	(地番) 大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	282.06㎡	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,277.22㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,092.49㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	34戸
取得価格(百万円)	466		建築年月日	平成18年4月12日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-058		物件名称 : willDo鶴見諸口		
物件特性	長堀鶴見緑地線「横堤」駅から徒歩約12分に立地します。周辺エリアは中低層共同住宅・戸建住宅のほか小規模工場等が混在する住工混在地域になっています。平成18年11月には、最寄り駅周辺に大型商業施設「ダイヤモンドシティ・リーファ」が開業し、生活利便性が飛躍的に向上しています。 本物件は、1LDK14戸、1R1戸、事務所から構成されるワンルームタイプのデザイナーズマンションです。設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室乾燥機などが装備されており、需要者のニーズを十分に満たす仕様を備えています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号	(地番) 大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1100番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	294.19㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	工業地域	構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	617.64㎡
受託者	—		賃貸可能面積	571.20㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	16戸
取得価格(百万円)	180		建築年月日	平成17年3月13日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地から東側隣接地へブロック塀基礎の一部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来建物の再建築を行う際に、越境物を撤去する旨の合意がなされています。			

物件番号 : 0-6-059		物件名称 : willDo浜崎通		
物件特性	JR山陽本線「兵庫」駅から徒歩約4分に立地します。駅前にはスーパー・飲食店等があり、生活利便性の良好な地域です。最寄り駅よりオフィス街である「三宮」駅への乗車時間は約7分と、都心部へのアクセスも良好です。本物件は、専有面積29.05㎡のワンルームタイプを標準に構成されており、生活・交通利便性の両面から、主たる需要者として想定される単身者の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
所在地	(住所) 兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号	(地番) 兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番1、2番2、2番3、2番4、2番16		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,505.03㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根12階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%→90%(角地)	延床面積	6,779.61㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,886.70㎡
信託期間満了日	平成29年6月30日		賃貸可能戸数	199戸
取得価格(百万円)	2,280		建築年月日	平成19年2月28日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地から北側隣接地へコンクリート擁壁型枠の一部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来付替え等の際に、越境物を撤去する旨の合意がなされています。			

物件番号 : 0-6-060		物件名称 : willDo南森町 (注)			
物件特性	地下鉄谷町線「南森町」駅から徒歩約7分に立地します。当該地域は幹線道路「堺筋」の北側背後にあって、中小規模の事務所ビルや中高層共同住宅が立地する商住混在地域になっています。当該地域は、交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。また、事務所ビル跡地に共同住宅が建設されるなど、居住地域化が進行しています。本物件は、約32㎡前後のワンルームタイプで構成されており、外観は白いタイルを基調としたデザイン性を強調したものになっています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	(地番) 大阪府大阪市北区西天満三丁目10番7、11番、12番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	266.29㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根11階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,163.88㎡	
信託期間満了日	平成29年6月30日		賃貸可能面積	1,028.48㎡	
取得価格(百万円)	493		賃貸可能戸数	31戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	平成19年3月6日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

(注) 平成20年9月1日付でセントアミー西天満は、willDo南森町に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-6-064		物件名称 : willDo松屋町 (注)			
物件特性	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅から徒歩約4分、大阪市営地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約8分に立地しています。当該地域は、松屋町筋沿道に位置し、低層店舗と中高層の共同住宅等の住居系用途が見られる商住混在地域が形成されています。最寄り駅「松屋町」駅から都心の「心斎橋」駅へは乗車時間約3分、「谷町六丁目」から地下鉄谷町線「東梅田」駅へは乗車時間約10分と交通利便性は良好です。本物件は、専有面積約28㎡から33㎡のワンルームタイプで概ね構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えており、単身者の需要に十分応じられ得る仕様となっています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号	(地番) 大阪府大阪市中央区松屋町住吉8番1、121番2 大阪府大阪市中央区神崎町68番2			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	253.12㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗、駐輪場
	容積率/建ぺい率	800%/100%		構造・階数	RC陸屋根13階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	2,038.64㎡	
信託期間満了日	平成29年8月31日		賃貸可能面積	1,865.64㎡	
取得価格(百万円)	810		賃貸可能戸数	60戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	平成19年4月16日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。			マスターリース種別	パス・スルー型

(注) 平成20年9月1日付でエクセレント松屋町は、willDo松屋町に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-6-067		物件名称 : willDo新大阪			
物件特性	大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩約5分に立地します。当該地域は新御堂筋の西側にあって、中低層の共同住宅、一般住宅等のほか、中小規模の事務所ビルや事業所等が立地する商住混在地域になっています。当該地域は、新大阪駅からも徒歩圏にある交通・生活利便性の良好な地域として住宅需要が高まっています。近年、事務所ビル跡地にファミリー向け共同住宅が建設されるなど、居住地域化が進行しています。本物件はワンルームタイプで構成され、設備はオール電化、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場及びコンパクトキッチン等を備え、単身者の需要にあった造り、仕様となっています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	(地番) 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番71			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	495.86㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、車庫
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根12階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,867.87㎡	
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能面積	1,713.36㎡	
取得価格(百万円)	861		賃貸可能戸数	66戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	平成19年6月13日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。			マスターリース種別	パス・スルー型

物件番号 : 0-6-083		物件名称 : willDo三宮イースト		
物件特性	阪神電鉄本線「春日野道」駅から徒歩約9分、JR東海道本線「三ノ宮」駅まで徒歩で約11分に位置しています。「春日野道」駅前は国道2号線に面し、後方には春日野通商店街があり、生活利便性は良好です。本物件は、1Kのワンルームタイプで構成され、「三ノ宮」駅周辺勤務の社会人や、本物件周辺の大学通学者及び単身者をターゲットとし、また、神戸市中心部へのアクセスも良好な物件です。			
所在地	(住所) 兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	(地番) 兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目362番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	618.45㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第二種住居地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、288%/60%	延床面積	2,061.71㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,760.15㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格(百万円)	731		建築年月日	平成19年8月24日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : 0-6-084		物件名称 : willDo上新庄w I		
物件特性	阪急京都本線「上新庄」駅から徒歩約7分に立地します。最寄り駅からは商業の中心地「新大阪」駅まで約14分、「梅田」駅まで約15分と都心へのアクセスが良好で、駅周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、銀行等の商業施設があり、生活・交通の利便性とともにより良い地域となっています。本物件は、1Kのワンルームタイプで構成され、設備には、ウォシュレットやエアコン・カウンターキッチン(一部)などが設置された物件となっています。			
所在地	(住所) 大阪府吹田市東御旅町5番54号	(地番) 大阪府吹田市東御旅町5123番15, 5123番16, 5123番17, 5123番18		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	767.92㎡	用途	共同住宅
	用途地域	工業地域	構造・階数	RCスレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	987.00㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	912.95㎡
信託期間満了日	平成29年12月31日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格(百万円)	366		建築年月日	平成19年6月15日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-085		物件名称 : スチューデントハイツ九条		
物件特性	大阪市営地下鉄中央線「九条」駅より徒歩約9分に立地します。最寄り駅から「大阪」駅まで、乗り換え利用し乗車時間約15分と、都心部へのアクセスの良好な交通利便性の高い地域となっています。本物件は、1K63戸のワンルームタイプで構成され、設備には、オートロック、各部屋にエアコンなどが備え付けられており、10階の各住戸はロフト付き住戸となっています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	(地番) 大阪府大阪市西区九条三丁目19番17		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	657.74㎡(注)	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RCルーフィング葺10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,371.05㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,260.36㎡
信託期間満了日	平成30年2月28日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格(百万円)	537		建築年月日	平成12年2月4日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	(1)本物件の北東から南東にかけての境界部分において、隣地境界の塀基礎及び対象不動産の境界塀基礎の双方が相互に越境していますが、当該越境については隣接地所有者との間で、将来当該越境部分を含んだ建替工事等を行う際、双方協議の上撤去を申し入れた者が当該越境物を是正する旨の合意がなされています。 (2)信託不動産にかかる土地の北側接面は都市計画道路(玉船本田線、都市計画決定日:昭和25年3月31日)に指定されており、本物件土地の一部(約288㎡)が都市計画道路内に位置しています。			

(注) 本物件土地の一部(約15.68㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-7-068		物件名称 : willDo岡山駅西口			
物件特性	JR山陽本線「岡山」駅から徒歩約9分に立地します。岡山市は人口約69万人の都市であり、市内の「岡山駅西口」エリアは近年では大型再開発事業（平成17年6月「リットシティビル」竣工等）などが行われています。本物件は、「昭和町」交差点に位置し、周辺は共同住宅・店舗等が立地する商住混在地域となっています。最寄り駅の「岡山」駅には飲食料品店などの店舗が集積する地下街が広がっており、生活利便性の良好な地域となっています。 本物件は、1K60戸、1LDK48戸、店舗1から構成されるワンルームタイプのマンションで、設備は、カウンターキッチン、オートロック、浴室大型鏡、ウォシュレット等が備え付けられた物件です。				
所在地	(住所) 岡山県岡山市昭和町11番17号	(地番) 岡山県岡山市昭和町19番、20番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	778.56㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	容積率/建ぺい率	500%/100%		構造・階数	RC陸屋根13階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	3,930.06㎡	
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能面積	3,794.40㎡	
取得価格(百万円)	1,220		賃貸可能戸数	109戸	
PM会社	株式会社ケイアイコミュニティ		建築年月日	平成19年9月13日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : 0-7-087		物件名称 : willDo岡山大供			
物件特性	JR「岡山」駅から南へ徒歩約13分に位置します。駅東側に形成された「岡山駅東口」エリアに属しています。エリア内には、駅前地下に専門店、飲食店を主体とする地下街「一番街」、駅から市役所方面へ南進する通称「市役所筋」には大型商業施設が立地していることから生活上の利便性の高い地域となっています。 本物件は、平成20年3月竣工の1K、1LDKの複合タイプで構成されており、また、外装をタイル張りとし、デザイン性と耐久性も備えています。上記利便性の高さや、1LDKの居室も有する複合タイプであることから、単身者のみならず少人数世帯の需要にも応じられる物件となっています。				
所在地	(住所) 岡山県岡山市大供三丁目1番4号	(地番) 岡山県岡山市大供三丁目1番103、1番105、1番106、1番144			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	595.92㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	600%/80%		構造・階数	RC陸屋根15階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	3,546.29㎡	
信託期間満了日	平成30年5月31日		賃貸可能面積	3,446.94㎡	
取得価格(百万円)	1,040		賃貸可能戸数	98戸	
PM会社	株式会社ケイアイコミュニティ		建築年月日	平成20年3月11日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		サブPM会社	—	
特記事項	本物件土地のうち、地番1番144の土地に岡山市を地上権者とする地上権が設定されています。 目的：公共下水道施設所有 存続期間：公共下水道施設の存置期間 地代：無償				

物件番号 : 0-9-019		物件名称 : スターズ内山			
物件特性	JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩5分に立地します。当該駅は、地域のターミナルである「小倉」駅まで約4分の隣の駅であり、「小倉」駅から各方面へアクセス可能な交通利便性の良好な地域です。本物件は、幹線道路としての機能を持つ国道3号線沿いに立地し、周辺には店舗併用住宅、小規模店舗及び事務所等がある商住混在地域となっています。				
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号	(地番) 福岡県北九州市小倉北区木町三丁目9番2、10番2			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	176.29㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・車庫
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根8階建
受託者	—		延床面積	609.74㎡	
信託期間満了日	—		賃貸可能面積	567.19㎡	
取得価格(百万円)	160		賃貸可能戸数	27戸	
PM会社	株式会社ボナー		建築年月日	平成7年11月27日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。				
			マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : 0-9-020 物件名称 : 内山南小倉駅前ビル				
物件特性	JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩約3分の商住混在地域に立地します。当該駅は、地域のターミナルである「小倉」駅まで約4分の隣の駅であり、「小倉」駅から各方面へアクセス可能な交通利便性の良好な地域です。本物件は、駅から近く幹線道路沿いに立地しますが、周辺は閑静な住宅地です。本物件は、機械式立体駐車場及び平置駐車場を備えており、1階と2階の店舗及び事務所を除く各部屋がワンルームタイプで55.60㎡～97.00㎡と比較的広いため、居住用だけでなく個人事業者の事務所用としての用途も可能です。			
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目2番	(地番) 福岡県北九州市小倉北区弁天町21番1		
土地	所有形態	所有権	建物	
	面積	916.08㎡		所有形態
	用途地域	商業地域		用途
	容積率/建ぺい率	400%/80%		共同住宅・駐車場・事務所・店舗
受託者	みずほ信託銀行株式会社	構造・階数	SRC陸屋根13階建	
信託期間満了日	平成27年12月31日	延床面積	4,065.76㎡	
取得価格(百万円)	579	賃貸可能面積	3,347.48㎡	
PM会社	株式会社ボナー	賃貸可能戸数	48戸	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	建築年月日	平成4年12月3日	
特記事項	該当事項はありません。			
	サブPM会社		—	
	マスターリース種別		パス・スルー型	

物件番号 : 0-9-021 物件名称 : willDo唐人町 (注)				
物件特性	福岡市地下鉄空港線「唐人町」駅から徒歩約3分に立地します。当該地域は、福岡市の中心地である「天神」及び「博多」の他「福岡空港」にも近く、交通利便性の良好な地域です。また、近隣には唐人町商店街があることから、当該地域は生活利便性の良好な地域としてワンルームタイプ、ファミリータイプを問わず、高い需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24号	(地番) 福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	144.20㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	754.26㎡
受託者	-		賃貸可能面積	538.00㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	24戸
取得価格 (百万円)	209		建築年月日	平成17年3月19日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成20年9月1日付でデュミナス唐人町は、willDo唐人町に物件名称を変更しました。

物件番号 : 0-9-022 物件名称 : ストリームライン大濠				
物件特性	福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩11分に立地します。福岡市地下鉄空港線は空港まで乗り入れている他、姪浜・天神等福岡市の中心を通るため利便性の高い路線です。「西新」駅周辺は、ファッションビルや大型店舗が並ぶ福岡の西の副都心を形成する一方、西南学院等の学校施設が存在する文教地区としても知られています。本物件周辺徒歩圏内には、観光名所の大濠公園があり、住環境・利便性の良さから人気のある住宅地となっています。 本物件建物は、平成18年4月に竣工された1LDK16戸を含む全48戸から構成される物件であり、本物件の前面にはバス停があり交通利便性が良く、分譲仕様による充実した設備、南東向き中心の良好な日照等競争力のある物件です。本物件は、単身社会人の他、DINKSや単身高齢者の需要も見込んでいます。			
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号	(地番) 福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目四区161番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	469.02㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	1,627.55㎡
受託者	-		賃貸可能面積	1,249.52㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	48戸
取得価格 (百万円)	382		建築年月日	平成18年3月23日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-9-053 物件名称 : willDo中洲				
物件特性	市営地下鉄空港線・箱崎線「中洲川端」駅より徒歩約3分に立地する鉄筋コンクリート造陸屋根15階建の単身者・DINKS向け共同住宅です。本物件周辺は、昭和通り沿いに中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在する商業地域です。「中洲川端」駅周辺は、天神・博多へのアクセスも良好であり、24時間営業コンビニエンスストアがマンションに隣接しており、単身者等の生活利便性としては比較的良です。本物件は平成19年1月に竣工し、総戸数は175戸、1K・1R・1LDKタイプ単身者・DINKS向けの賃貸マンションとしては設備水準の高い物件です。			
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	(地番) 福岡県福岡市博多区中洲五丁目64番1、71番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,157.64㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根15階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%、600%/80%	延床面積	6,130.28㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,759.40㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	175戸
取得価格 (百万円)	2,460		建築年月日	平成19年1月30日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-9-061		物件名称 : willDo呉服町 (注)		
物件特性	地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩2分、約70mに立地します。近隣地域は昭和通り、大博通りの主要幹線道に囲まれた地域であり、博多区商業中心の周縁部に所属する商業地域である。最寄り駅の「呉服町」駅からオフィス・商業施設等が集積する「天神」駅まで約5分、「博多」駅まで約10分であり、接近性に優れた良好な立地条件を有することから主要な賃貸人は福岡市内で働くサラリーマン及び学生等を想定し、安定的な賃貸需要が見込まれます。本物件は、地上8階建のワンルームマンションで、外観はタイル張りで落ち着いた感じがあり、内装、仕上げ、設備水準はいずれも需要者のニーズに適した物件です。			
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号	(地番) 福岡県福岡市博多区中呉服町66番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	204.12㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	714.21㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	666.36㎡
信託期間満了日	平成29年6月30日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	231		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。			

(注) 平成20年9月1日付でNKR呉服町は、willDo呉服町に物件名称を変更しました。

物件番号 : F-2-001		物件名称 : ロイヤルガーデン森林公園		
物件特性	仙台市宮地下鉄南北線「黒松」駅から徒歩10分、地方主要道路「仙台泉線」まで約200mの距離に立地し、交通利便性に優れています。周辺は、街路が整備された閑静な住宅地域となっています。			
所在地	(住所) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	(地番) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目113番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,200.24㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RCコンクリート屋根・陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,373.27㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,051.07㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格(百万円)	396		建築年月日	平成元年8月30日
PM会社	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-2-002		物件名称 : グリーンパーク小松島		
物件特性	JR仙山線「東照宮」駅徒歩11分に立地します。仙台市の中心部に比較的近く(仙台駅から約3km、仙台市役所から約2.5km)、周辺には商業施設も多く、生活利便性は比較的良好です。近隣は東北薬科大学や東北高校が存在する文教地区で、小松島沼や小松島公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。本物件は、その良好な住環境から様々な生活スタイルのテナント需要があることから、約45㎡の広めの1LDK10戸、約60㎡の2LDK7戸、約60~72㎡の3LDK27戸及び約98㎡の大型サイズの4LDK(約7帖のルーフバルコニー付)1戸で構成されています。			
所在地	(住所) 宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	(地番) 宮城県仙台市青葉区小松島二丁目16番7、16番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,371.85㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域	構造・階数	SRC・RCルーフィング葺10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	3,106.12㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,989.02㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	45戸
取得価格(百万円)	550		建築年月日	平成2年10月1日
PM会社	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-2-003		物件名称 : ダイアパレス泉崎		
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「長町南」駅から約徒歩14分に立地します。当該駅前には太白区役所が存在する他、近隣には「ザ・モール仙台長町」が存在し、生活利便性の高い住宅地となっています。本物件が所在する地域は共同住宅・戸建住宅の混在する住宅地で、区画整理により整然とした街区の中に公園も数多く配置されており、良好な住環境が保たれています。本物件は2DK9戸、2LDK3戸、2SLDK10戸及び3LDK9戸を中心としたファミリータイプのマンションですが、単身者向けに1K1戸及び1LDK5戸を備えており、立地の利便性もさることながら様々なテナントの需要に応じることができるものと考えています。			
所在地	(住所) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	(地番) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,178.88㎡	用途	居宅
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,338.89㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,060.77㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	37戸
取得価格(百万円)	355		建築年月日	平成元年7月11日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-2-004		物件名称 : willDo高砂(注)		
物件特性	JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩5分に立地します。当該地域は、仙台のほぼ東に位置しており、仙台港や中央卸売市場へも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。近隣には東北楽天ゴールデンイーグルスの本拠地となる「クリネックススタジアム宮城」があります。当該駅から仙台中心街まではJR仙石線にて約15分であり、全32戸2LDKから構成される本物件は、ファミリー世帯の需要を見込んでいます。			
所在地	(住所) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	(地番) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8、1番17		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	998.19㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、工業地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	延床面積	1,692.80㎡
受託者	—		賃貸可能面積	1,623.68㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	32戸
取得価格(百万円)	364		建築年月日	平成17年6月10日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成20年9月1日付でサンヴァーリオ高砂は、willDo高砂に物件名称を変更しました。

物件番号 : F-3-034		物件名称 : アークハイム新潟		
物件特性	JR信越本線「新潟」駅から徒歩約12分に立地します。「新潟」駅の南側に広がる都市型商業地域に存し、幹線道路沿いにマンション、事業所、店舗等が建ち並ぶ地域です。万代橋周辺には総合デパートの伊勢丹やシティホテル、オフィスビルなどが密集しているなど駅周辺の生活利便性の高い地域です。本物件は、3LDKのファミリータイプを中心に構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、カウンターキッチン等を備えており、ファミリー層の需要に十分応じられ得る仕様となっています。			
所在地	(住所) 新潟県新潟市中央区笹口3番13号	(地番) 新潟県新潟市中央区笹口220番1、220番2、220番3、221番1、249番1、249番2、414番、445番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,757.50㎡	用途	共同住宅(一部店舗、事務所)
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	SRC・RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	7,955.53㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,945.03㎡
信託期間満了日	平成29年6月30日		賃貸可能戸数	115戸
取得価格(百万円)	1,060		建築年月日	平成元年11月28日
PM会社	信濃土地株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-005		物件名称 : ジョアンナマンション		
物件特性	JR両毛線「新前橋」駅から徒歩15分の商住混在地域に立地します。近隣には関越自動車道前橋ICや県内主要幹線道路が網羅され、交通利便性に優れています。本物件は、SRC造10階建ての占有面積77.76㎡（一部81.54㎡）の3LDKから構成され、小型犬・猫等のペットの飼育も可能であることから幅広いテナントの需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 群馬県前橋市小相木町287番	(地番) 群馬県前橋市小相木町字堰向287番、288番1、285番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,630.32㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域 第1種中高層住居専用地域	構造・階数	SRC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	4,537.72㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,066.20㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	52戸
取得価格(百万円)	556		建築年月日	平成4年2月22日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-006		物件名称 : 入間駅前ビル		
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩1分(約50m)、店舗やビルの立ち並ぶ商業地域に立地します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、「入間市」駅南口ロータリーに面した駅前ビルであり、商業施設としても視認性があります。また、西武池袋線「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅であり、生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域です。駅から約50mという立地性から今後も安定した需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 埼玉県入間市河原町1番3号	(地番) 埼玉県入間市河原町1503番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,725.19㎡	用途	店舗・事務所・共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	4,942.65㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,316.19㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	67戸
取得価格(百万円)	1,517		建築年月日	昭和61年3月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-007		物件名称 : 入間駅前第二ビル		
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩4分に立地し、駅周辺には大型商業施設が複数存在します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、駅前から続く商業施設の並びにあり、生活利便性も高く、近年では駅周辺にシネマコンプレックス等も建設され、駅前開発が進んでいます。本物件は、駅近賃貸物件としては珍しいファミリータイプ全51戸(店舗3区画)で構成されています。			
所在地	(住所) 埼玉県入間市河原町15番11号	(地番) 埼玉県入間市河原町1315番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,205.78㎡	用途	店舗・共同住宅・作業所 ・駐車場
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%/80%	延床面積	4,504.84㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,592.48㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	53戸
取得価格(百万円)	687		建築年月日	昭和63年3月23日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-008		物件名称 : セレーノ大宮		
物件特性	JR宇都宮線「土呂」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、商業地である「大宮」駅の隣駅であり、交通利便性に優れています。当該駅前に小規模商業施設がある一方、自然が残る良好な住環境の住宅地です。本物件の南側前面には道路を挟んで土呂中央公園が広がっており、眺望・開放感に優れています。当該地区は整然とした区画の住宅地でもあり、快適な住環境が確保されています。本物件は4棟で構成され、占有面積64.70㎡～66.30㎡の3LDK102室に、専用駐車場61台を敷地内に備えたファミリータイプの大型物件です。			
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市北区土呂一丁目41番2号	(地番) 埼玉県さいたま市北区土呂一丁目41番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	5,604.96㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	構造・階数	①SRC陸屋根4階建、②RC陸屋根3階建、③RC陸屋根4階建、④RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	①782.46㎡、②1,162.18㎡ ③782.46㎡、④4,234.79㎡
建物			賃貸可能面積	6,710.68㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能戸数	102戸
信託期間満了日	平成27年12月31日		建築年月日	平成9年11月27日
取得価格(百万円)	1,554			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-009		物件名称 : すずらん館		
物件特性	JR京浜東北線・高崎線・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩2分に立地します。当該地域は中高層オフィスビル、店舗及び共同住宅が立ち並ぶ商業地域です。近隣に「さいたまスーパーアリーナ」、大型ショッピングモール「コクーン」などがあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。本物件は、事務所2区画及び居室2DK18戸で構成され、東京駅までJR線利用で約30分に位置し、若い社会人世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号	(地番) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目262番4		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	247.13㎡(注1)	用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域	構造・階数	S・RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%	延床面積	1,319.71㎡
建物			賃貸可能面積(注2)	1,160.80㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能戸数	20戸
信託期間満了日	平成27年12月31日		建築年月日	平成12年3月15日
取得価格(百万円)	441			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 本物件土地の一部(約13.2㎡)が道路として使用されています。

(注2) 平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、従来と比べて賃貸可能面積が14.93㎡増加しています。

物件番号 : F-4-010		物件名称 : ボスール常盤		
物件特性	JR京浜東北線「北浦和」駅から徒歩5分に立地します。当該駅は、上野までの所要時間が約30分と都内各地へのアクセスが良好です。閑静な住宅地区にありながら、周辺には大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があり、人気の高い住宅地です。本物件は大半が南向きであり、日照良好な環境の整ったファミリータイプのマンションです。1階店舗1区画、2SLDKを中心に27戸の住居が存在し、9台分の専用駐車場を敷地内に備えています。			
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号	(地番) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目59番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,194.21㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RCルーフィング葺5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,241.04㎡
建物			賃貸可能面積	1,918.31㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能戸数	28戸
信託期間満了日	平成27年12月31日		建築年月日	昭和63年2月29日
取得価格(百万円)	752			
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-011		物件名称 : プロフィットリンク竹ノ塚		
物件特性	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅から徒歩12分に立地します。当該駅周辺には、大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルその他、飲食店、物販店などが集積しています。本物件の周辺には生活関連の商業施設が複数存在し、近隣に学校や公園等も充実した生活利便性が良好な物件です。本物件は、2DK26戸を中心とした合計46戸のファミリータイプのマンションです。敷地内には緑地も多く、住環境を重視する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	(地番) 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番2、5番13、5番14		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,303.22㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	2,498.10㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,431.33㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	46戸
取得価格(百万円)	636		建築年月日	平成2年2月6日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-013		物件名称 : ドリームハイツ		
物件特性	東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅から徒歩4分に立地します。当該地域は、ロードサイドに店舗や店舗付き共同住宅等が立ち並ぶ商業地域となっています。一方、歩道の幅員が広く歩行者や自転車の通行がしやすいことから、本物件の周辺には首都圏のベッドタウンとして住宅地が広がっています。本物件は店舗3区画、1DK3戸、2DK4戸、3DK8戸及び4DK1戸で構成されており、主として都心に勤務する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	(地番) 東京都板橋区小茂根一丁目186番2、186番4		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	449.06㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	1,247.47㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,100.31㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	19戸
取得価格(百万円)	358		建築年月日	昭和60年10月17日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-014		物件名称 : グリーンヒルズ飛鳥山		
物件特性	JR京浜東北線「王子」駅から徒歩8分に立地します。本物件が所在する北区堀船1丁目の用途地域は準工業地域であり、小規模工場と小規模戸建住宅が混在していた地域です。本物件は、40.42㎡～42.88㎡の2DK20戸を中心に、60.42㎡～64.58㎡の2LDK7戸及び184.68㎡の大型3LDK1戸並びに専用駐車場13台で構成されたファミリータイプのマンションです。近隣及び首都圏に勤務する若いファミリー世帯の需要を見込んでいます。			
所在地	(住所) 東京都北区堀船一丁目26番14号	(地番) 東京都北区堀船一丁目26番1		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	所有形態	所有権(区分)
	面積	989.43㎡	用途	居宅
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC陸屋根ルーフィング葺5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,580.13㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,477.38㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格(百万円)	587		建築年月日	平成4年2月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-015		物件名称 : 王子ハイツ			
物件特性	東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩1分、JR京浜東北線「東十条」駅から徒歩8分と交通利便性が良好な立地です。当該地域は、店舗や店舗付の共同住宅が多く立ち並ぶ、生活利便性も良好な地域です。本物件は、「王子神谷」駅入ロまで約30mと近く、交通利便性を重視するテナントの需要が見込まれます。本物件は、店舗2区画及び41.31㎡と45.07㎡の2つのタイプの2DK各9戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所) 東京都北区王子五丁目10番3号	(地番) 東京都北区王子五丁目9番28			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	210.88㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・事務所・店舗
	容積率/建ぺい率	500%/80%		構造・階数	SRC陸屋根11階建
受託者	中央三井信託銀行株式会社		延床面積	1,045.55㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能面積	986.52㎡	
取得価格(百万円)	347		賃貸可能戸数	20戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-016		物件名称 : 阪上ロイヤルハイツ第二			
物件特性	東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩6分に立地します。「南千住」駅のほか、同線「三ノ輪」駅及び都営荒川線「三ノ輪」駅の3駅を利用できることから、交通利便性は良好です。また、本物件周辺には商店街、スーパー等の商業施設が存在し、生活利便性も良好です。本物件は、国道4号線(日光街道)に面し、1LDK9戸、2DK18戸及び事務所1区画で構成され、ファミリー世帯及び単身世帯のいずれにも対応可能なマンションです。				
所在地	(住所) 東京都荒川区南千住五丁目11番2号	(地番) 東京都荒川区南千住五丁目94番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	301.26㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅・事務所
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		構造・階数	SRC陸屋根10階建
受託者	—		延床面積	1,368.27㎡	
信託期間満了日	—		賃貸可能面積	1,173.65㎡	
取得価格(百万円)	360		賃貸可能戸数	28戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-017		物件名称 : willDo等々力			
物件特性	東急大井町線「等々力」駅から徒歩4分に立地します。駅近ながらも目黒通りから1本入った閑静な場所にあり、近隣は高級住宅街に位置付けられています。当該駅からは、東京方面では渋谷、神奈川方面では横浜まで共に30分程度でアクセスが可能であり、駅周辺からは東急バスと都営バスが合わせて5系統運行しており、交通利便性に優れています。また、本物件は、二子玉川や自由が丘等の都心エリアに隣接しながらも、周辺には緑も比較的多くあり、ファミリー世帯にも適した住環境です。本物件の1及び2階にはビデオレンタル店TSUTAYAが入っており、周辺のランドマーク的存在となっている他、近隣にはコンビニエンスストア、駅前には買い物施設が集中しており、単身者及びファミリー世帯の両方の需要が高いエリアとなっています。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	(地番) 東京都世田谷区等々力四丁目60番5、60番13			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	886.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・店舗
	容積率/建ぺい率	300%/80%		構造・階数	RC陸屋根7階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	2,553.49㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能面積	2,422.06㎡	
取得価格(百万円)	1,764		賃貸可能戸数	26戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-018		物件名称 : シェモア桜ヶ丘		
物件特性	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩8分に立地します。当該駅は、特急の停車駅であり、「新宿」駅までの所要時間は27分と東京都の郊外に位置するものの、交通利便性が良好です。当該地域は多摩ニュータウンの開発に伴い、道路整備が完了し、整然と区画された住宅地が形成されており、生活利便性も良好です。当該駅周辺には百貨店、大型スーパー及び商店街が集積され、その利便性の高さから商業地をとり囲むようにマンション開発が行われています。本物件は、店舗1区画、44.05㎡の2DK6戸、60.23㎡の3DK22戸及び93.28㎡の4LDK1戸の合計30戸から構成され、専用駐車場12台を備えています。新宿へのアクセスが良好であり、また、地元の商業が活況なことから周辺及び都心に通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都多摩市関戸三丁目14番8号	(地番) 東京都多摩市関戸三丁目14番6、14番8、14番9、14番10、14番11、14番14、14番15		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	803.38㎡(注)	用途	店舗・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、 第1種低層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、80%/40%	延床面積	2,055.87㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,919.67㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格(百万円)	609		建築年月日	平成元年3月15日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件土地の一部(約2.9㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : F-4-019		物件名称 : リーバスト西千葉		
物件特性	JR総武線「西千葉」駅から徒歩11分に立地します。近隣の「幕張新都心」にはコンベンション機能を持つ「幕張メッセ」を中心に外資系企業や国際的な企業が入居した高層ビルが林立し、一大ビジネスゾーンを形成している他、南部の新港地区は食品コンビナートを中心として京葉工業地帯の一角を担っています。当該地域は、区全域が埋め立ての造成地であり、開発当初から行政主導による計画的な街づくりが行われ、小中学校や行政機関、金融機関などが配置されるなど生活利便性が高く、東京をはじめ近隣ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。本物件は、219戸の分譲用マンションとして開発され、本投資法人は、区分所有のうち140戸を信託財産とする信託受益権を取得しています。約74㎡~80㎡の2SLDKのファミリータイプで、分譲用であるためグレードが感じられるマンションです。本物件は、東京中心部や圏内のビジネスエリアへ通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	(地番) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目26番1		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	所有形態	所有権(区分)
	面積	4,556.00㎡ (敷地権割合1,106,014/ 1,682,955)	用途	居宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付14階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	10,519.36㎡(延専有面積)
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	11,060.14㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	140戸
取得価格(百万円)	2,152		建築年月日	平成11年2月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-020		物件名称 : コリヌ津田沼		
物件特性	京成本線「津田沼」駅から徒歩6分に立地し、国道14号線、同357号線、京葉道及び東関東自動車道の4路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。本物件周辺には商業施設も多く、生活環境の整った地域です。本物件は、平成元年3月に竣工されましたが、平成18年4月に外壁を中心とした大規模修繕を行っており、建物の状態は良好に保たれています。本物件は、3DKを中心に構成されており、都心部に通勤する社会人の需要が見込まれるファミリータイプのマンションです。			
所在地	(住所) 千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	(地番) 千葉県習志野市津田沼四丁目56番1、56番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,133.87㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根3階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,434.29㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,435.80㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格(百万円)	352		建築年月日	平成元年3月31日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から三井鉱山株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : F-4-021		物件名称 : 磯子フラット		
物件特性	JR根岸線「根岸」駅から北西方向道路距離約2,400mに立地し、バス利用圏となります。本物件正面には、バス停「磯子フラット」があります。本物件の周辺地域には工場や作業所が複数存在していましたが、近年では分譲マンションが林立し、住宅地域化が進行しています。また、バス路線が拡大されバスの運行本数も増加したことから交通利便性が高まっています。本物件には、平成22年5月末日を期限とする「定期建物賃貸借契約」が締結されており、企業が一括して賃借し、社宅として社員に転貸しています。本物件が立地する地域は、広域的に横浜市のペットタウンとして形成されています。本物件は、1区画約70～100㎡と居室面積が比較的に広い物件です。近隣や横浜市等に勤務し、居室の広さを求める子育て中のファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 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	(地番) 神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目416番1、416番8、416番9、416番10、416番21		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	17,548.64㎡	用途	共同住宅・駐車場・集会所
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	①RC陸屋根3階建、②RC陸屋根7階建、③RC陸屋根8階建、④RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	①450.33㎡、②5,884.71㎡ ③22,232.78㎡、④2,614.14㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	24,923.44㎡
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能戸数	279戸
取得価格(百万円)	5,290		建築年月日	①平成2年8月20日、②平成2年10月4日、③平成2年8月8日、④平成2年10月4日
PM会社	東海旅客鉄道株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	東海旅客鉄道株式会社		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-022		物件名称 : 茅ヶ崎ダイカンプラザ		
物件特性	JR東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅北口から徒歩10分に立地します。当該駅北口は区画整理によって商業施設、銀行、個人診療所等が集積されています。本物件までは「北口商店街」を通過し国道1号線を利用するの経路となりますが、ロードサイドにも商業施設が多く、生活利便性の良好な地域となっています。当該駅は、JR東海道線で東京駅まで所要時間が約60分であり、また相模線を利用して相模原や八王子方面への移動も可能であり、交通利便性は良好です。本物件周辺は平坦地であり、主に戸建住宅の集中する閑静な住環境です。本物件は、約50㎡～62㎡の2LDKを中心とした34戸からなるファミリータイプのマンションです。			
所在地	(住所) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号	(地番) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目4918番3、4922番1、4922番2、4924番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	987.28㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,909.27㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,838.43㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	34戸
取得価格(百万円)	453		建築年月日	昭和62年9月9日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-028		物件名称 : ウィンベルコーラス平塚第13		
物件特性	JR東海道線「平塚」駅より徒歩14分に立地します。本物件の周辺は、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等も混在する地域です。本物件の存在する平塚市のような郊外都市においては、都心部と比較して賃料水準が低位であることから、40㎡半ばから50㎡台、1LDKから2DK、2LDK程度の広めの物件が需要、供給ともに中心であり、近隣地域において、主たる需要者は地元あるいは周辺市の企業、工場へ通勤する単身者・DINKS層が主体となります。本物件は2DK33戸で構成されるファミリータイプのマンションです。			
所在地	(住所) 神奈川県平塚市浅間町6番19号	(地番) 神奈川県平塚市浅間町6番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	738.98㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	1,787.02㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,533.82㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	33戸
取得価格(百万円)	477		建築年月日	平成2年12月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	<p>(1) 本物件土地のコンクリート壁の一部が西側隣地へ越境していますが、当該隣接地所有者との間で確認書が締結され、再構築の際に越境を是正して設置する旨が確認されています。</p> <p>(2) 本物件土地のコンクリート塀が東側隣地との境界線上に跨って構築されています。ただし、当該隣地所有者との間で確認書が締結されており、同コンクリート壁を区画壁として現状有姿のまま互いに承認し、再構築の際に再度協議の上設置する旨が確認されています。</p> <p>(3) 本物件建物については、建築時の建築基準法違反は認められないものの、昇降機及び昇降路の防火区画については既存不適格となっており、将来の増改築等の際には現行法に適合させる必要があります。</p>			

物件番号 : F-4-029 物件名称 : リーベスト東中山					
物件特性	京成本線「東中山」駅の北西方約200m（道路距離）に立地します。本物件の近隣地域は、船橋市中西部、市川市との境界付近にあり、大規模マンションのほか戸建住宅等も存する比較的閑静な住宅地域です。東京都心部への接近性や生活利便性を指向する都心通勤者やファミリー層を中心に、今後も安定的な需要が見込まれます。本物件は、3LDK58戸及び4LDK18戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所) 千葉県船橋市東中山二丁目6番5号		(地番) 千葉県船橋市東中山二丁目111番1、111番2		
土地	所有形態	所有権（敷地権）		所有形態	所有権（区分）
	面積	7,468.32㎡(注) (敷地権割合 601,136/1,449,631)		用途	居宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域		構造・階数	SRC陸屋根地下1階付11階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	5,715.97㎡（延専有面積）
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,011.80㎡	
信託期間満了日	平成28年10月31日		賃貸可能戸数	76戸	
取得価格（百万円）	1,371		建築年月日	平成12年2月14日	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	(1)本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。 (2)本投資法人の保有に係る建物は、196戸の区分所有建物の中の76戸の区分所有建物ですが、本物件建物の管理組合との間の協定に基づき、当該76戸の区分所有建物に関する本物件建物に係る集会における議決権が1個とされるなどの議決権の制限が合意されています。				

(注) 本物件土地の一部（約5.67㎡）が道路として使用されています。

物件番号 : F-4-030 物件名称 : リーベスト中山					
物件特性	J R横浜線「中山」駅の南西約1.7kmに立地します。近隣地域は、丘陵地に戸建住宅、マンション等が立地する住宅地域です。駅よりバス圏に位置するものの、緑や公園に恵まれた住環境の良好な地域であり、近年宅地開発が進行している地域となっています。本物件の周辺エリアは、人口が増加傾向にあり、都心部への交通アクセスや住環境を指向するファミリー層等を中心に今後も安定的な需要が見込まれます。本物件は3LDK32戸、3LDK+SR5戸、4LDK18戸、5LDK1戸から構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所) 神奈川県横浜市緑区三保町2608番3号		(地番) 神奈川県横浜市緑区三保町字大上2608番3、2652番2、2817番691、2817番694		
土地	所有形態	所有権（敷地権）		所有形態	所有権（区分）
	面積	14,266.55㎡ (敷地権割合 496,959/1,235,625)		用途	居宅
	用途地域	第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	80%/50%		延床面積	4,720.41㎡（延専有面積）
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,961.18㎡	
信託期間満了日	平成28年10月31日		賃貸可能戸数	56戸	
取得価格（百万円）	837		建築年月日	平成11年2月24日	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本投資法人の保有に係る建物は、149戸の区分所有建物の中の56戸の区分所有建物ですが、本物件建物の管理組合との間の協定に基づき、当該56戸の区分所有建物に関する本物件建物に係る集会における議決権が1個とされるなどの議決権の制限が合意されています。				

物件番号 : F-4-031		物件名称 : MGA金町	
物件特性	JR常磐線「金町」駅より徒歩約8分に立地します。本物件が存する東京都葛飾区は、区内にJR常磐線・総武線・京成本線・押上線・金町線が通り、他の鉄道会社との相互乗り入れが行われていることもあり、都心へのアクセスが比較的容易です。本物件建物は地上4階建2DK及び3DKのファミリータイプのマンションで、入居者は東京中心部への通勤者が中心となります。		
所在地	(住所) 東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	(地番) 東京都葛飾区東金町二丁目439番、440番	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	面積	1,021.47㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200%/60%	構造・階数
		建物	RC陸屋根4階建
延床面積	1,527.69㎡	延床面積	1,527.69㎡
貸貸可能面積	1,522.89㎡	貸貸可能面積	1,522.89㎡
貸貸可能戸数	26戸	貸貸可能戸数	26戸
建築年月日	平成2年9月12日	建築年月日	平成2年9月12日
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
信託期間満了日	平成29年5月31日		
取得価格(百万円)	484		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別
			パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。		

物件番号 : F-4-035		物件名称 : グリーンヒルズ芦花	
物件特性	京王線「芦花公園」駅から徒歩約5分に立地します。近隣地域は、一般住宅・共同住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成しています。最寄駅は人気の高い京王線沿線で「新宿」駅まで約19分と都心部へのアクセスが良好であり、また、住環境の整った賃貸マンション需要は都心部に通勤するファミリー層が中心となります。本物件は3DKのファミリータイプを中心に構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応しています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、ガスコンロ一体型キッチン等を備えています。		
所在地	(住所) 東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号	(地番) 東京都世田谷区南烏山三丁目844番2、850番3	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	面積	1,087.08㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅・駐車場
	容積率/建ぺい率	160%/60%	構造・階数
		建物	RC陸屋根4階建
延床面積	1,708.79㎡	延床面積	1,708.79㎡
貸貸可能面積	1,199.95㎡	貸貸可能面積	1,199.95㎡
貸貸可能戸数	21戸	貸貸可能戸数	21戸
建築年月日	昭和63年3月11日	建築年月日	昭和63年3月11日
受託者	中央三井信託銀行株式会社		
信託期間満了日	平成29年6月30日		
取得価格(百万円)	662		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別
			パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界が一部未確認です。		

物件番号 : F-4-036		物件名称 : ロフティー平井	
物件特性	JR総武線「平井」駅から徒歩約14分に立地します。最寄駅までの距離はややありますが物件の徒歩約2分の位置に都営バス「平井七丁目」バス停があります。当該エリアは「東京」駅まで約15分、「新宿」駅まで約30分と都心へのアクセスが良好で、本物件の立地する地域は戸建住宅・共同住宅・小規模作業所などが混在する地域になっています。本物件は、約40㎡前後のファミリータイプで構成されており、当該地域における賃貸需要に十分適応した造りとなっています。		
所在地	(住所) 東京都江戸川区平井七丁目32番12号	(地番) 東京都江戸川区平井七丁目1218番2	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	面積	410.15㎡	用途
	用途地域	準工業地域	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200%/80%	構造・階数
		建物	RCスレート葺7階建
延床面積	1,156.73㎡	延床面積	1,156.73㎡
貸貸可能面積	939.95㎡	貸貸可能面積	939.95㎡
貸貸可能戸数	19戸	貸貸可能戸数	19戸
建築年月日	平成元年5月8日	建築年月日	平成元年5月8日
受託者	-		
信託期間満了日	-		
取得価格(百万円)	324		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別
			パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。		

物件番号 : F-4-038		物件名称 : コロネード春日			
物件特性	東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅から徒歩約9分に立地します。本物件の存するエリアは進学校などを有する文教地区になっており、ファミリー向けの住宅需要が比較的高い地域です。最寄り駅である「茗荷谷」駅から、東京メトロ丸ノ内線利用で「東京」駅まで約11分、同沿線には「大手町」駅、「銀座」駅、「霞ヶ関」駅等もあり、都心中心部へのアクセスは良好です。また、近隣には天然温泉を利用したスパショップ、ホテル、アトラクション施設等を有する複合商業施設「東京ドームシティ」もあり、生活利便性の高い地域が形成されています。本物件は1階及び2階が事務所(2階の一部は居宅)、3階以上が2LDK・3LDKを中心としたファミリータイプの居宅で構成されており、居宅部分の日照、眺望も概ね良好で、快適な居住空間が確保されています。				
所在地	(住所) 東京都文京区春日二丁目12番12号	(地番) 東京都文京区春日二丁目80番1、80番2、80番3、81番1、81番2、82番1、82番2、83番4、83番5			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,125.58㎡		用途	共同住宅、事務所、居宅、駐車場
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居地域		構造・階数	SRC陸屋根地下2階付12階建
	容積率/建ぺい率	600%/80%、200%/60%		延床面積	5,876.12㎡
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	4,377.63㎡	
信託期間満了日	平成29年11月30日		賃貸可能戸数	47戸	
取得価格(百万円)	3,115		建築年月日	平成3年7月5日	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-5-023		物件名称 : willDo伝馬町(注)			
物件特性	名古屋市営地下鉄名港線「伝馬町」駅から徒歩2分に立地します。本物件が所在する熱田区は、名古屋駅まで約20分であり、名古屋中心部に通勤する社会人等の比較的新しいベッドタウン的な側面と、有名な熱田神宮がある古くからの街並みが残された閑静な住宅街としての側面を有しています。本物件は、大通りに面した立地ながらも熱田神宮に近いことから緑が多く、日当たりも良好です。また、近隣の商業施設も充実しており生活利便性も良好です。本物件は、1LDK20戸及び2LDK20戸で構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中熱田区伝馬一丁目2番9号	(地番) 愛知県名古屋市中熱田区伝馬一丁目211番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	559.13㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	2,453.19㎡
受託者	-		賃貸可能面積	2,185.20㎡	
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	627		建築年月日	平成18年3月21日	
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 平成20年9月1日付でステラートシティ伝馬町は、willDo伝馬町に物件名称を変更しました。

物件番号 : F-5-024		物件名称 : グレースマンション藤			
物件特性	近鉄名古屋線「新正」駅から徒歩9分、国道1号線から少し入った位置にある閑静な住宅街に立地します。本物件周辺には、中小賃貸マンションや企業の営業所などの事務所が混在し、中心地である近鉄「四日市」駅まで車で10分以内の生活利便性及び交通利便性が共に良好な地域です。また、駐車場については、建物敷地内に31台を確保している他、敷地外にも駐車場用地2箇所(28台分)、合計59台分を保有しており、全45世帯に対して120%以上を確保しています。本物件は、3LDK45戸で構成されるファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所) 三重県四日市市赤堀南町2番23号	(地番) 三重県四日市市赤堀南町2225番1、2240番1、2241番1、2247番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,244.20㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第2種住居地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	3,013.10㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,882.52㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	45戸	
取得価格(百万円)	492		建築年月日	平成6年3月4日	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	積和不動産中部株式会社	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から積和不動産中部株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : F-5-032		物件名称 : ステラートシティ桜山		
物件特性	名古屋市営地下鉄線「桜山」駅から徒歩約9分に位置します。「桜山」駅から「名古屋」駅まで名古屋市営地下鉄桜通線を利用して約15分であり、中心部に近接していることから主に名古屋中心部に勤務するサラリーマン世帯や職住接近を指向するDINKS等に人気があるエリアです。本物件は、外観はページュブラウン系のカラーを基調とした外壁を有し、専用設備も賃貸マンションとしては比較的高水準にあります。本物件は、地上14階建の占有面積72.12㎡～81.0㎡3LDK26戸から構成されるファミリータイプのマンションです。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中昭和区広見町一丁目6番	(地番) 愛知県名古屋市中昭和区広見町一丁目6番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	668.45㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	SRC陸屋根14階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	2,071.15㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,914.07㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	735		建築年月日	平成18年7月5日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-5-037		物件名称 : willDo黒川 (注)		
物件特性	名古屋市営地下鉄名城線「黒川」駅から徒歩約4分に立地します。近隣地域は、事務所ビルや中高層共同住宅が混在する地域になっています。最寄駅より「名古屋」駅、「栄」駅まで、地下鉄利用で約15分圏内にあり、通勤利便性が比較的良好です。また、周辺には学校や公園等の公共施設も充実していることから、賃貸マンションの需要は名古屋市中心部に通勤するファミリー層が中心となります。本物件は、3LDKのファミリータイプ中心で構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適合しています。設備は、各室にバス・トイレ別、洗面台、エアコン、ウォシュレット、フローリング、室内洗濯機置場、カウンターキッチン等を備えています。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中北区志賀南通二丁目7番	(地番) 愛知県名古屋市中北区志賀南通二丁目7番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	485.95㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	2,203.10㎡
受託者	—		賃貸可能面積	1,933.37㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	677		建築年月日	平成18年2月6日
PM会社	宝エステートサービス株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	本物件土地から東南側隣接地へ境界標設置の為に土間コンクリートの一部が越境していますが、当該越境については新たな境界標を設置する際に協議をする旨の合意がなされています。			

(注) 平成20年9月1日付でグラン・コート黒川は、willDo黒川に物件名称を変更しました。

物件番号 : F-6-026		物件名称 : willDo西明石		
物件特性	市街地海側を東西に運行する山陽電鉄本線「山陽魚住」駅から徒歩1分、山手を運行するJR山陽本線「魚住」駅から徒歩18分に立地します。最寄りの「山陽魚住」駅周辺には、小規模の商店が点在するのみですが、JR「魚住」駅周辺には、商業施設や銀行等の生活関連施設が充実しています。本物件周辺地域は、大阪・神戸・姫路方面を主な通勤圏とする若いファミリー層が多く住む閑静な住宅地を形成しています。JR線及び山陽電鉄線の両駅まで徒歩圏内にあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好でありながら、閑静な住宅地内に位置する物件です。また、開発当初は、分譲型マンションとして計画されていたため、他の賃貸型マンションと比較してグレード感があります。本物件は、3LDK60戸、4LDK3戸、4SLDK1戸から構成されるファミリータイプのマンションです。			
所在地	(住所) 兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	(地番) 兵庫県明石市魚住町西岡字東角111番1、 兵庫県明石市魚住町中尾字出口1019番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,700.79㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	4,972.86㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,703.40㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	64戸
取得価格(百万円)	635		建築年月日	平成15年3月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-6-033		物件名称 : ラ・ヴィータ日本橋		
物件特性	地下鉄千日前線「日本橋」駅から徒歩約9分に立地します。また、ターミナル駅である「なんば」駅も徒歩15分圏内に有しています。かかる路線を利用することにより、「梅田」駅まで約15分と市内中心部に立地しているため、交通利便性の高い地域になっています。また、「大阪の台所」と呼ばれる黒門市場商店街が至近に存するほか、日本橋の電気街やなんばCityなど大型商業施設も生活圏内に所在していることなどから高い生活利便性を有します。本物件は、地上15階建の4LDK、3LDK、2LDKから構成されるファミリータイプのマンションです。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	(地番) 大阪府大阪市中央区日本橋二丁目21番15		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	875.38㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根15階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	4,980.24㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,647.08㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	69戸
取得価格(百万円)	1,860		建築年月日	平成18年9月20日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確認です。			

物件番号 : F-9-027		物件名称 : イマージュ霧が丘		
物件特性	JR日豊本線「城野」駅から徒歩9分に立地します。当該駅から地域のターミナル駅である「小倉」駅までは2駅、所要時間約9分です。バス停「高坊2丁目」にも近く、バス路線も利用できることから交通利便性に優れています。本物件の周辺地域にはロードサイド型の大型店舗が存在し、自動車による日常利用が可能であること、小中学校が徒歩圏内に存在することからファミリー世帯の需要が見込まれます。「小倉」駅周辺に開業した大型複合ビル「リバーウォーク北九州」の第二期事業が完成し、また、西日本工業大学デザイン学部が存在することから今後はファミリー世帯の需要のほか、単身者の需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目9番25号	(地番) 福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目1623番7		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,898.31㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第2種住居地域	構造・階数	S・RC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/60%	延床面積	3,789.22㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,590.43㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	65戸
取得価格(百万円)	662		建築年月日	平成4年7月7日
PM会社	株式会社ボナー		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P-4-001		物件名称 : チェルシーガーデン		
物件特性	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩13分に立地します。本物件の存在する広尾地区及び隣接する麻布地区は、周囲に大使館やインターナショナルスクールが集中する国際性豊かな地域です。また、閑静な高級住宅地である「広尾」のブランド・ステイタスからも人気の高いエリアです。本物件の間取りは3Bed~4Bed+M(143.57~368.98㎡)と広く、かつ賃料水準も高いため、外国人向け高級賃貸マンションとして大使館や外資系企業の日本駐在の外国人及び会社社員の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都渋谷区広尾三丁目10番1号	(地番) 東京都渋谷区広尾三丁目73番1、76番3、76番13		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,312.76㎡	用途	居宅・駐車場
	用途地域	第1種低層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付3階建
	容積率/建ぺい率	150%/60%	延床面積	5,273.44㎡
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	3,861.42㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	17戸
取得価格(百万円)	4,238		建築年月日	平成12年9月18日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	三井不動産住宅リース株式会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P-4-002		物件名称 : c-MA1			
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩8分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置しています。本物件は、昭和60年に竣工された後、平成15年に贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションへのコンバージョンを完了しています。間取りは80.00㎡～125.00㎡の大型1LDK3戸と120.00㎡の事務所1戸からなり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は1LDKとしては面積が広く、希少性があることから高い需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目13番15号	(地番) 東京都港区元麻布三丁目210番25			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	280.56㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・店舗
	容積率/建ぺい率	300%/60%		構造・階数	RC・S陸屋根・亜鉛メッキ鋼板 葺地下1階付3階建
受託者	株式会社りそな銀行		延床面積	453.48㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能面積	420.20㎡	
取得価格(百万円)	618		賃貸可能戸数	4戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	昭和60年4月30日 (平成15年10月22日増築)	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : P-4-003		物件名称 : c-MA2			
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩8分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置します。閑静かつ便利な元麻布の高台に位置する眺望のよい10戸のメゾネット&トリプレットから構成されています。ガラスボックスのエントランスロビーを持つモノトーンの空間は、SOHOとしての需要も見込まれます。本物件は、贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションとして竣工され、間取りは1LDK・62.30㎡～78.80㎡10戸であり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は、1LDKとしては面積が広く、希少性があることから高い需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目12番26号	(地番) 東京都港区元麻布三丁目210番27、210番41、210番71			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	409.75㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/60%		構造・階数	S・RC合金メッキ鋼板葺 地下1階付4階建
受託者	株式会社りそな銀行		延床面積	723.01㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能面積	676.54㎡	
取得価格(百万円)	699		賃貸可能戸数	10戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	平成16年11月16日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		サブPM会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル1号からリプラス・インベストメンツ株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : P-4-004		物件名称 : c-MA3			
物件特性	東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分、六本木ヒルズから徒歩2分に立地します。当該地域は、高級感があり、最も活気のある商業地の一つに数えられています。本物件は、平成5年3月に竣工された後、平成17年1月に建物の品質・グレード感の向上を主な目的としたコンバージョン工事を完了しております。				
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目1番35号	(地番) 東京都港区元麻布三丁目30番1			
土地	所有形態	所有権(共有)	建物		
	面積	1,307.48㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・事務所・駐輪場
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%		構造・階数	RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 地下3階付5階建
受託者	—		延床面積	2,246.26㎡	
信託期間満了日	—		賃貸可能面積	1,407.63㎡	
取得価格(百万円)	1,480		賃貸可能戸数	17戸	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		建築年月日	平成5年3月10日 (平成17年1月に再生工事完了)	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		サブPM会社	—	
特記事項	本物件土地の用途地域が第2種住居地域から第1種中高層住居専用地域に変更されたことに伴い、本物件土地に係る建築基準法に基づく建築物の高さ制限等が変更されたため、将来、本物件建物を建て替える場合に、同一規模、同一高さの建物を建築できない可能性があります。				

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

物件番号 : P-4-005		物件名称 : n-GT1		
物件特性	小田急線「豪徳寺」駅から徒歩6分に立地します。当該駅から「新宿」駅までの鉄道所要時間は約20分であり、交通利便性は良好です。また、本物件周辺は、都市公園や神社等が随所であり、緑にも恵まれています。良好な住環境を重視する都市通勤者を中心に、若年単身者からファミリー世帯まで幅広い需要が見込まれます。本物件は、テラスハウス・スタイルの集合住宅で、エリア内において希少価値のある物件であり、建築雑誌やインテリア雑誌などにも多く取り上げられています。			
所在地	(住所) 東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	(地番) 東京都世田谷区梅丘二丁目1309番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	528.25㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種低層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根3階建
	容積率/建ぺい率	指定150%/基準60%	延床面積	695.71㎡
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	708.33㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	10戸
取得価格(百万円)	466		建築年月日	平成17年1月31日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P-4-006		物件名称 : n-OM1		
物件特性	東京メトロ各線「表参道」駅より徒歩約9分に立地します。本物件の周辺は、幅員約15mの都道沿いにおいて、規模の大きい中低層の共同住宅を中心に社宅等も所在する閑静な住宅地域で、良好な住環境及び都心近接性を兼ね備えています。また、最寄り駅である「表参道」駅付近は、旧同潤会アパート跡地に「表参道ヒルズ」がオープンし、最寄駅付近に商業施設が集積していることに加え、当該物件の周辺は成熟した住宅地域であることから、当面の間は地域要因の変動はないものと思われます。本物件は、1K10戸、1LDK8戸、店舗2区画、事務所1区画から構成されるプレミアムタイプのマンションです。			
所在地	(住所) 東京都港区南青山四丁目17番33号	(地番) 東京都港区南青山四丁目313番1、313番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,374.96㎡	用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第1種住居地域、 第2種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根地下2階付5階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%、200%/60%	延床面積	2,862.10㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,979.34㎡
信託期間満了日	平成29年5月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	3,750		建築年月日	平成18年10月10日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P-4-007		物件名称 : ストーリア神宮前		
物件特性	東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩約8分、東京メトロ半蔵門線「表参道」駅から徒歩約9分、JR山手線「原宿」駅から徒歩約10分に位置しており、交通利便性が高い立地になっています。周辺エリアの表参道には大型商業施設があり、ビジネスやショッピング地域として人口が集中しているなど、生活利便性の高い地域となっています。本物件の各戸には、セコムマンションセキュリティ、TVモニター付インターホン、エアコン、タンクレス式トイレ、浴室乾燥機、追焚機能付オートバス、インターネット、光ファイバーTV(地上波、BS、CS、FM放送)、人感センサー付玄関照明、室内洗濯機置場等が備え付けられており、設備及びセキュリティ水準の高い物件となっています。			
所在地	(住所) 東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	(地番) 東京都渋谷区神宮前三丁目18番22		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,279.71㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住宅専用地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,625.20㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,071.60㎡
信託期間満了日	平成23年2月28日		賃貸可能戸数	49戸
取得価格(百万円)	3,160		建築年月日	平成16年11月16日
PM会社	株式会社長谷工ライブネット		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件土地の一部(約8.07㎡)が道路として使用されています。

(参考情報) 第5期末後に取得した資産の概要
該当事項はありません。

ii. 運用資産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

- ・本投資法人が取得済資産を取得した時点以降の期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち、各計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないため、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・区分所有物件については、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれていません。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。
- ・「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。
- ・F-4-012竹ノ塚フラット及びF-6-025ルネ神戸北町Ⅱセンターコート第4期の運用期間は、それぞれの譲渡日である平成20年3月31日まで及び平成20年2月1日までとなります。

物件番号	0-1-001		0-1-002		0-1-003		0-1-004	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	55,942	51,358	10,556	10,543	11,854	10,935	22,228	23,158
賃貸料収入	53,173	49,312	10,543	10,543	10,802	10,802	20,970	21,980
その他収入	2,768	2,046	13	—	1,052	132	1,257	1,177
(B) 賃貸事業費用	19,097	16,551	1,795	1,749	2,895	2,988	8,050	6,541
物件管理等委託費	4,815	4,425	706	749	741	784	1,780	1,741
公租公課	4,255	4,477	615	635	714	728	2,184	2,117
水道光熱費	1,000	991	316	305	274	281	876	1,120
修繕費	4,362	3,293	86	—	335	373	1,731	251
保険料	385	340	66	58	79	69	187	164
営業広告費等	2,371	1,255	—	—	—	—	464	300
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,156	1,018	4	—	—	—	76	95
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,845	34,806	8,761	8,793	8,959	7,947	14,177	16,616
(D) 減価償却費	9,703	9,764	3,106	3,106	3,222	3,228	3,811	3,811
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,141	25,042	5,655	5,687	5,736	4,719	10,365	12,804
(F) 資本的支出	1,244	—	—	—	—	735	—	—
(G) NCF = (C) - (F)	35,600	34,806	8,761	8,793	8,959	7,212	14,177	16,616

物件番号	0-1-023		0-1-032		0-1-033		0-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	17,696	16,599	12,689	13,107	10,514	10,494	18,291	16,590
賃貸料収入	17,085	16,123	12,464	12,833	10,421	10,421	16,813	15,684
その他収入	611	475	224	273	92	72	1,478	905
(B) 賃貸事業費用	5,309	5,551	2,496	3,380	1,544	1,985	6,172	5,445
物件管理等委託費	1,165	1,070	995	981	717	760	1,403	1,278
公租公課	1,486	1,482	—	795	—	933	—	1,199
水道光熱費	726	361	382	306	131	127	2,100	489
修繕費	9	1,038	24	121	643	117	1,004	1,105
保険料	103	91	76	66	52	45	106	92
営業広告費等	973	756	266	347	—	—	807	529
信託報酬	750	750	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	94	—	—	10	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,387	11,048	10,193	9,726	8,970	8,509	12,118	11,144
(D) 減価償却費	4,284	4,284	3,373	3,373	3,370	3,370	4,444	4,444
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,103	6,763	6,819	6,352	5,599	5,138	7,674	6,700
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF = (C) - (F)	12,387	11,048	10,193	9,726	8,970	8,509	12,118	11,144

物件番号	0-1-035		0-1-036		0-2-037		0-2-054	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		willDo西下台町		willDo上杉3丁目	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	21,705	21,015	12,012	11,357	22,702	22,728	20,771	20,173
賃貸料収入	20,694	18,688	11,700	11,021	22,696	22,696	20,320	19,934
その他収入	1,010	2,326	312	336	5	31	451	238
(B) 賃貸事業費用	4,648	6,639	3,032	3,812	2,193	4,221	3,720	5,068
物件管理等委託費	1,562	1,402	995	928	762	762	1,729	1,551
公租公課	—	1,504	—	928	—	2,247	0	1,902
水道光熱費	1,193	354	571	276	543	318	319	276
修繕費	520	1,325	21	373	10	31	—	105
保険料	131	114	77	67	127	111	106	89
営業広告費等	381	1,074	513	482	—	—	625	247
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	108	113	103	4	—	—	188	146
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,057	14,375	8,980	7,544	20,509	18,506	17,051	15,104
(D) 減価償却費	5,527	5,527	3,748	3,748	5,358	5,358	5,484	5,484
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,529	8,847	5,231	3,795	15,150	13,148	11,566	9,619
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	17,057	14,375	8,980	7,544	20,509	18,506	17,051	15,104

物件番号	0-2-065		0-3-079		0-3-080		0-4-005	
物件名	グランメゾン七福		willDo礎町		willDo笹口		willDo越谷	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	11,403	12,211	13,144	22,438	7,535	12,657	19,445	20,364
賃貸料収入	10,885	11,075	12,874	21,533	7,295	12,083	19,111	20,250
その他収入	518	1,136	269	905	239	574	333	114
(B) 賃貸事業費用	2,971	4,825	1,932	5,057	1,487	3,932	4,219	4,212
物件管理等委託費	931	1,038	770	1,230	548	879	1,491	1,445
公租公課	0	974	—	1,494	—	1,248	701	1,237
水道光熱費	340	588	161	164	100	119	359	357
修繕費	440	1,080	86	334	75	134	32	73
保険料	61	64	70	108	36	56	101	89
営業広告費等	485	184	126	519	62	307	834	309
信託報酬	601	750	447	750	447	750	700	700
その他賃貸事業費用	109	144	269	456	216	436	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,432	7,385	11,211	17,380	6,047	8,725	15,225	16,152
(D) 減価償却費	2,303	2,773	3,624	5,438	1,920	2,881	4,143	4,144
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,129	4,612	7,586	11,942	4,126	5,843	11,081	12,008
(F) 資本的支出	—	585	—	179	—	179	—	179
(G) NCF=(C)-(F)	8,432	6,800	11,211	17,201	6,047	8,546	15,225	15,973

物件番号	0-4-006		0-4-007		0-4-008		0-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄		ターキーズ田園調布第2	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	12,645	11,807	25,992	25,120	157,264	155,868	10,497	10,689
賃貸料収入	11,411	11,022	23,534	23,546	155,942	155,577	9,327	10,384
その他収入	1,234	784	2,457	1,573	1,321	291	1,170	305
(B) 賃貸事業費用	4,265	4,255	9,825	7,342	15,666	16,406	4,170	2,397
物件管理等委託費	1,725	1,676	2,981	2,975	7,602	7,009	977	988
公租公課	569	590	1,316	1,351	2,240	1,659	396	398
水道光熱費	233	255	2,121	1,507	1,568	1,734	94	89
修繕費	302	586	2,330	440	1,831	3,605	905	232
保険料	58	51	129	114	589	519	33	29
営業広告費等	559	277	3	9	—	—	1,012	—90
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	67	67	192	193	335	378	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,380	7,551	16,167	17,777	141,597	139,462	6,326	8,291
(D) 減価償却費	1,845	1,856	3,543	3,628	29,443	29,443	1,888	1,896
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,534	5,694	12,623	14,149	112,154	110,018	4,438	6,394
(F) 資本的支出	—	231	735	8,100	115	—	240	121
(G) NCF=(C)-(F)	8,380	7,320	15,432	9,677	141,482	139,462	6,086	8,169

物件番号	0-4-010		0-4-011		0-4-012		0-4-024	
物件名	willDo本千葉		willDo横浜南		サイトピア		VISTAシュブリーム	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	22,555	17,472	9,576	10,310	24,490	23,678	16,685	17,750
賃貸料収入	16,679	16,384	9,110	9,756	23,244	22,947	15,438	17,103
その他収入	5,875	1,087	466	554	1,245	730	1,247	646
(B) 賃貸事業費用	10,859	6,458	2,378	2,251	10,425	6,890	5,083	3,975
物件管理等委託費	1,783	1,710	1,004	1,007	2,241	2,154	1,164	1,174
公租公課	1,778	1,775	718	710	1,108	1,248	1,094	983
水道光熱費	968	922	210	197	504	528	128	125
修繕費	5,512	1,144	—	12	5,589	2,439	707	282
保険料	144	128	46	41	124	107	54	48
営業広告費等	672	475	335	219	832	387	1,075	502
信託報酬	—	—	—	—	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	—	300	63	63	25	25	108	108
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,696	11,013	7,198	8,058	14,064	16,787	11,601	13,775
(D) 減価償却費	4,325	4,425	4,261	4,318	4,598	4,580	4,254	4,261
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,370	6,588	2,937	3,740	9,465	12,206	7,347	9,513
(F) 資本的支出	969	2,237	693	179	934	895	—	556
(G) NCF=(C)-(F)	10,727	8,776	6,505	7,879	13,129	15,892	11,601	13,218

物件番号	0-4-025		0-4-031		0-4-038		0-4-039	
物件名	ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座		東信松涛マンション	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	16,503	20,899	22,206	21,465	22,795	20,463	27,137	29,160
賃貸料収入	16,053	20,113	20,726	20,188	22,573	19,890	26,255	26,904
その他収入	450	786	1,479	1,276	221	573	881	2,256
(B) 賃貸事業費用	3,829	4,641	5,058	5,259	3,920	5,533	5,606	4,543
物件管理等委託費	1,252	1,362	1,485	1,422	1,988	1,879	1,642	1,604
公租公課	999	990	1,073	1,058	—	1,451	—	960
水道光熱費	384	358	363	364	350	369	224	197
修繕費	264	108	771	1,239	66	448	2,494	528
保険料	76	67	68	60	111	97	78	66
営業広告費等	—	902	545	364	116	—	375	437
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	102	102	—	—	537	537	41	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,674	16,257	17,148	16,205	18,874	14,930	21,530	24,616
(D) 減価償却費	1,908	1,897	2,574	2,645	5,613	5,613	1,037	1,117
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,765	14,359	14,573	13,559	13,260	9,316	20,493	23,499
(F) 資本的支出	—	—	714	863	—	—	3,839	1,441
(G) NCF=(C)-(F)	12,674	16,257	16,434	15,342	18,874	14,930	17,691	23,175

物件番号	0-4-055		0-4-062		0-4-069		0-4-070	
物件名	ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア東武練馬	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	13,586	13,197	14,660	14,613	13,991	20,310	17,918	26,010
賃貸料収入	12,266	11,885	14,171	14,215	13,991	20,310	17,918	26,010
その他収入	1,320	1,311	489	398	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	2,957	3,186	2,563	3,448	990	2,414	1,123	2,838
物件管理等委託費	1,073	1,004	1,207	1,153	421	611	539	782
公租公課	—	490	—	883	—	994	—	1,226
水道光熱費	133	111	95	100	—	—	—	—
修繕費	1,140	1,085	60	—	—	—	—	—
保険料	46	39	49	41	50	58	65	79
営業広告費等	563	454	401	506	—	—	—	—
信託報酬	—	—	750	750	518	750	518	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	12	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,629	10,011	12,097	11,165	13,001	17,895	16,794	23,171
(D) 減価償却費	1,440	1,456	2,966	2,974	5,154	6,185	5,192	6,231
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,188	8,555	9,130	8,191	7,846	11,709	11,601	16,939
(F) 資本的支出	176	661	—	704	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,452	9,350	12,097	10,461	13,001	17,895	16,794	23,171

物件番号	0-4-071		0-4-072		0-4-073		0-4-074	
物件名	カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア東久留米		カレッジスクエア早稲田II		カレッジスクエア茗荷谷	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	15,400	22,356	8,959	15,573	3,602	6,532	16,758	29,500
賃貸料収入	15,400	22,356	8,959	15,573	3,602	6,262	16,758	29,131
その他収入	—	—	—	—	—	270	—	368
(B) 賃貸事業費用	1,384	3,084	585	2,352	488	1,187	2,231	3,531
物件管理等委託費	877	1,274	155	270	48	84	234	408
公租公課	—	1,093	—	1,335	—	338	—	1,012
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	56	66	38	67	48	84	17	31
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	449	650	391	680	391	680	391	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	1,587	1,400
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,016	19,271	8,373	13,220	3,114	5,345	14,526	25,968
(D) 減価償却費	5,167	6,201	3,805	5,707	1,210	1,815	4,940	7,412
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,849	13,070	4,568	7,512	1,903	3,529	9,586	18,556
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	283
(G) NCF=(C)-(F)	14,016	19,271	8,373	13,220	3,114	5,345	14,526	25,684

物件番号	0-4-075		0-4-076		0-4-077		0-4-078	
物件名	カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場		カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	11,518	20,023	12,693	18,426	8,973	13,026	4,820	8,379
賃貸料収入	11,518	20,023	12,693	18,426	8,973	13,026	4,820	8,379
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	594	2,133	1,199	2,605	1,004	2,102	496	1,191
物件管理等委託費	186	324	692	1,005	511	742	65	114
公租公課	—	1,100	—	880	—	658	—	329
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	16	28	57	69	42	51	39	68
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	391	680	449	650	449	650	391	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,924	17,890	11,494	15,821	7,969	10,923	4,324	7,187
(D) 減価償却費	3,990	5,985	4,354	5,224	3,589	4,307	1,109	1,664
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,934	11,904	7,140	10,596	4,379	6,615	3,214	5,523
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,924	17,890	11,494	15,821	7,969	10,923	4,324	7,187

物件番号	0-5-013		0-5-026		0-5-027		0-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	20,007	19,952	20,456	19,927	11,588	12,405	23,439	22,619
賃貸料収入	18,835	18,686	19,287	18,486	10,777	11,822	22,948	22,254
その他収入	1,172	1,265	1,169	1,441	810	583	491	364
(B) 賃貸事業費用	3,637	3,439	5,402	6,203	2,997	2,743	3,589	5,599
物件管理等委託費	1,186	1,137	1,632	1,625	938	940	1,842	1,799
公租公課	1,398	1,388	991	1,335	625	774	—	1,703
水道光熱費	195	158	206	199	143	146	259	263
修繕費	36	142	1,387	1,662	712	422	325	299
保険料	87	76	103	91	60	53	120	104
営業広告費等	427	440	186	333	329	220	291	346
信託報酬	—	—	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	306	96	144	204	186	186	—	333
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,370	16,512	15,054	13,724	8,591	9,661	19,849	17,019
(D) 減価償却費	4,808	4,814	4,396	4,396	3,053	3,095	6,516	6,517
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,561	11,697	10,658	9,328	5,537	6,566	13,333	10,501
(F) 資本的支出	—	—	—	—	525	179	—	140
(G) NCF=(C)-(F)	16,370	16,512	15,054	13,724	8,066	9,482	19,849	16,878

物件番号	0-5-041		0-5-042		0-5-043		0-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	40,666	43,505	14,852	14,941	15,503	15,408	23,245	23,458
賃貸料収入	38,627	41,729	14,080	14,156	14,939	14,787	21,530	21,005
その他収入	2,038	1,775	772	785	564	621	1,715	2,452
(B) 賃貸事業費用	5,900	8,794	2,954	4,065	2,512	3,940	3,835	6,066
物件管理等委託費	2,511	2,558	1,298	1,248	1,326	1,256	1,345	1,322
公租公課	—	2,700	—	943	—	994	—	1,642
水道光熱費	464	362	140	141	142	137	689	677
修繕費	285	432	420	360	51	281	391	809
保険料	192	167	61	53	68	59	109	91
営業広告費等	1,695	813	282	280	174	172	239	579
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	1,009	—	288	—	288	310	192
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,766	34,710	11,897	10,876	12,990	11,468	19,409	17,392
(D) 減価償却費	11,160	11,160	3,664	3,664	3,790	3,790	5,480	5,482
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,605	23,549	8,233	7,212	9,199	7,677	13,929	11,909
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	108
(G) NCF=(C)-(F)	34,766	34,710	11,897	10,876	12,990	11,468	19,409	17,284

物件番号	0-5-057		0-5-063		0-5-066		0-5-081	
物件名	ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	23,700	21,644	26,400	26,410	20,875	27,077	14,038	22,532
賃貸料収入	22,614	20,975	26,400	26,400	20,108	26,223	13,104	21,099
その他収入	1,086	668	—	10	766	853	933	1,432
(B) 賃貸事業費用	4,348	6,691	1,859	4,313	3,269	6,543	2,459	5,958
物件管理等委託費	1,667	1,625	947	965	1,480	1,866	815	1,245
公租公課	—	1,721	—	2,461	—	2,208	—	1,648
水道光熱費	269	245	—	—	158	218	92	171
修繕費	418	1,318	—	—	117	662	425	911
保険料	127	106	162	135	101	101	49	75
営業広告費等	1,115	554	—	—	718	430	521	879
信託報酬	750	750	750	750	601	750	447	750
その他賃貸事業費用	—	368	—	—	92	305	106	275
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,351	14,952	24,540	22,096	17,605	20,533	11,578	16,574
(D) 減価償却費	6,291	6,291	7,351	7,351	5,954	7,145	3,479	5,219
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,060	8,661	17,188	14,745	11,650	13,387	8,098	11,354
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF = (C) - (F)	19,351	14,952	24,540	22,096	17,605	20,533	11,578	16,574

物件番号	0-5-082		0-5-086		0-5-088		0-6-014	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑		willDo市岡	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	15,108	26,002	—	15,454	—	10,476	26,043	25,593
賃貸料収入	13,998	23,879	—	15,251	—	10,090	23,648	24,065
その他収入	1,110	2,123	—	203	—	386	2,395	1,528
(B) 賃貸事業費用	2,296	6,077	—	1,939	—	2,198	7,920	6,565
物件管理等委託費	923	1,702	—	969	—	784	1,593	1,482
公租公課	—	1,576	—	—	—	—	2,197	2,182
水道光熱費	304	863	—	210	—	56	405	370
修繕費	305	246	—	38	—	2	1,230	805
保険料	72	109	—	82	—	49	124	109
営業広告費等	241	462	—	—	—	881	1,619	863
信託報酬	447	750	—	514	—	394	750	750
その他賃貸事業費用	—	365	—	124	—	30	—	—
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,812	19,925	—	13,514	—	8,278	18,123	19,027
(D) 減価償却費	4,433	6,650	—	5,307	—	3,608	6,930	6,938
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,378	13,275	—	8,207	—	4,670	11,193	12,089
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	577
(G) NCF = (C) - (F)	12,812	19,925	—	13,514	—	8,278	18,123	18,450

物件番号	0-6-015		0-6-016		0-6-017		0-6-018	
物件名	willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	12,903	12,323	14,153	15,498	21,505	20,352	13,247	13,215
賃貸料収入	12,434	11,914	13,344	14,666	19,652	19,522	12,492	12,667
その他収入	469	409	808	831	1,852	829	754	548
(B) 賃貸事業費用	2,362	2,183	4,688	3,864	7,314	5,473	4,728	3,348
物件管理等委託費	865	828	1,034	840	1,598	1,532	1,043	1,015
公租公課	879	868	1,078	1,042	1,333	1,335	799	795
水道光熱費	198	224	257	232	430	446	360	314
修繕費	166	85	642	385	2,372	1,114	1,108	143
保険料	54	48	66	58	109	94	67	59
営業広告費等	174	98	860	435	703	172	577	255
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	24	29	—	120	16	28	22	14
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,540	10,140	9,464	11,633	14,190	14,878	8,519	9,867
(D) 減価償却費	3,274	3,285	3,749	3,757	4,206	4,244	2,326	2,328
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,266	6,854	5,715	7,876	9,984	10,634	6,192	7,539
(F) 資本的支出	—	—	—	577	1,330	340	—	654
(G) NCF = (C) - (F)	10,540	10,140	9,464	11,056	12,860	14,538	8,519	9,213

物件番号	0-6-028		0-6-029		0-6-030		0-6-044	
物件名	willDo新大阪 s I		グランメール東淀川		willDo深江南		willDo大日	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	10,749	10,168	9,686	8,740	7,241	7,240	9,442	9,396
賃貸料収入	9,975	9,840	8,808	8,072	7,062	6,960	8,882	8,826
その他収入	774	327	878	667	178	279	559	570
(B) 賃貸事業費用	3,204	2,298	2,743	2,398	1,389	1,528	1,262	2,028
物件管理等委託費	860	823	634	599	603	571	834	786
公租公課	999	888	763	634	580	471	—	648
水道光熱費	205	162	320	231	48	39	258	248
修繕費	630	267	489	594	56	345	2	178
保険料	45	40	41	36	34	30	40	34
営業広告費等	462	116	494	301	66	70	126	132
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	0	—	—	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,544	7,870	6,942	6,341	5,851	5,711	8,179	7,368
(D) 減価償却費	2,671	2,705	1,989	2,024	1,564	1,564	2,301	2,302
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,872	5,164	4,953	4,317	4,286	4,146	5,877	5,065
(F) 資本的支出	787	100	500	—	—	—	174	116
(G) NCF = (C) - (F)	6,757	7,769	6,442	6,341	5,851	5,711	8,005	7,251

物件番号	0-6-045		0-6-046		0-6-047		0-6-048	
物件名	willDo新大阪 sII		willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	9,027	13,986	27,777	28,355	10,245	10,657	11,560	10,079
賃貸料収入	8,653	8,437	26,289	27,066	9,369	9,950	11,092	9,719
その他収入	374	5,549	1,488	1,288	876	706	468	359
(B) 賃貸事業費用	1,372	2,882	5,188	6,651	3,162	3,039	2,174	2,934
物件管理等委託費	788	759	1,659	1,603	844	830	886	821
公租公課	—	738	—	2,167	—	480	—	675
水道光熱費	167	167	364	352	220	230	256	237
修繕費	128	778	1,103	893	245	207	63	248
保険料	43	37	124	108	49	43	51	45
営業広告費等	243	400	1,120	652	1,051	497	163	156
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	0	—	65	124	—	—	1	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,655	11,103	22,588	21,703	7,083	7,617	9,386	7,145
(D) 減価償却費	2,536	2,565	7,035	7,039	3,041	3,041	3,067	3,067
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,119	8,537	15,553	14,664	4,042	4,576	6,318	4,077
(F) 資本的支出	714	—	—	433	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	6,941	11,103	22,588	21,270	7,083	7,617	9,386	7,145

物件番号	0-6-049		0-6-050		0-6-051		0-6-052	
物件名	willDo谷町		willDo難波 wII		willDo難波 wI		是空弁天	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	28,050	33,537	17,477	16,001	26,718	23,530	16,164	16,485
賃貸料収入	24,766	30,856	16,788	15,570	25,388	23,209	14,797	14,738
その他収入	3,284	2,681	688	431	1,329	320	1,367	1,747
(B) 賃貸事業費用	8,876	7,915	3,278	4,315	5,103	5,863	4,610	5,310
物件管理等委託費	1,575	1,624	1,191	1,078	1,563	1,387	1,454	1,378
公租公課	—	2,126	—	1,427	—	2,162	—	1,032
水道光熱費	384	386	200	197	456	389	184	168
修繕費	680	590	342	634	1,087	890	1,007	883
保険料	127	110	86	75	125	108	80	69
営業広告費等	5,359	2,165	691	153	1,119	163	1,026	920
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	162	15	—	1	12	108	108
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,173	25,622	14,198	11,685	21,614	17,666	11,554	11,175
(D) 減価償却費	7,312	7,312	4,890	4,931	7,622	7,632	4,366	4,366
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,860	18,309	9,307	6,753	13,991	10,033	7,187	6,808
(F) 資本的支出	—	—	500	730	—	800	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	19,173	25,622	13,698	10,954	21,614	16,865	11,554	11,175

物件番号	0-6-058		0-6-059		0-6-060		0-6-064	
物件名	willDo鶴見諸口		willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	7,670	6,907	76,816	84,397	17,842	17,567	29,841	29,879
賃貸料収入	6,736	6,663	73,336	81,781	16,987	17,382	28,346	28,950
その他収入	934	244	3,480	2,616	855	185	1,494	929
(B) 賃貸事業費用	1,760	1,846	16,497	19,286	2,969	3,826	4,396	6,445
物件管理等委託費	601	585	3,505	3,548	1,304	1,264	1,746	1,630
公租公課	—	604	—	7,063	—	1,251	—	2,257
水道光熱費	82	68	970	934	252	227	1,065	1,249
修繕費	515	428	2,716	1,406	188	119	202	122
保険料	33	27	407	341	67	55	124	103
営業広告費等	527	129	8,146	4,445	406	83	377	137
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	1	—	796	—	74	129	194
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,910	5,060	60,319	65,111	14,872	13,740	25,445	23,433
(D) 減価償却費	1,519	1,530	21,562	21,868	3,610	3,611	7,800	7,805
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,390	3,529	38,756	43,242	11,261	10,129	17,645	15,628
(F) 資本的支出	—	577	36,461	204	—	179	406	179
(G) NCF = (C) - (F)	5,910	4,483	23,857	64,907	14,872	13,561	25,038	23,254

物件番号	0-6-067		0-6-083		0-6-084		0-6-085	
物件名	willDo新大阪		willDo三宮イースト		willDo上新庄w I		スチューデントハウス九条	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	26,141	32,095	16,140	27,561	7,621	13,335	4,877	23,279
賃貸料収入	25,249	31,001	15,951	26,702	7,494	12,501	3,485	21,289
その他収入	891	1,093	189	858	126	833	1,392	1,990
(B) 賃貸事業費用	3,161	6,182	1,854	6,145	1,233	3,704	1,436	4,905
物件管理等委託費	1,451	1,767	1,093	1,821	584	947	261	1,540
公租公課	—	2,307	—	2,507	—	1,210	—	—
水道光熱費	268	462	147	320	83	159	6	686
修繕費	205	302	25	207	24	127	—	642
保険料	128	124	82	123	34	52	12	70
営業広告費等	507	467	58	415	59	458	1,024	1,125
信託報酬	601	750	447	750	447	750	131	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	89
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,979	25,912	14,286	21,415	6,387	9,630	3,440	18,373
(D) 減価償却費	6,879	8,262	5,578	8,367	1,917	2,876	1,213	3,639
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,100	17,650	8,708	13,048	4,469	6,753	2,227	14,734
(F) 資本的支出	—	577	—	—	—	—	—	—
(G) NCF = (C) - (F)	22,979	25,335	14,286	21,415	6,387	9,630	3,440	18,373

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-019		0-9-020	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		スターズ内山		内山南小倉駅前ビル	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	37,179	49,282	—	29,441	6,588	7,231	22,753	20,928
賃貸料収入	33,887	44,430	—	28,202	6,131	6,786	22,158	20,643
その他収入	3,291	4,851	—	1,239	456	445	595	284
(B) 賃貸事業費用	4,839	9,119	—	2,461	2,561	2,274	8,762	8,862
物件管理等委託費	1,749	2,139	—	1,388	697	751	2,130	2,137
公租公課	—	3,216	—	—	471	454	2,335	2,312
水道光熱費	878	1,657	—	150	229	212	895	853
修繕費	—	—	—	—	503	602	1,349	1,719
保険料	181	179	—	141	44	39	308	273
営業広告費等	1,429	1,177	—	194	616	213	770	551
信託報酬	601	750	—	514	—	—	700	700
その他賃貸事業費用	—	—	—	73	—	—	273	314
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,340	40,162	—	26,979	4,026	4,957	13,991	12,065
(D) 減価償却費	11,650	13,980	—	9,409	1,520	1,525	6,875	6,907
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,689	26,182	—	17,570	2,506	3,431	7,115	5,158
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	122	1,580
(G) NCF = (C) - (F)	32,340	40,162	—	26,979	4,026	4,957	13,868	10,484

物件番号	0-9-021		0-9-022		0-9-053		0-9-061	
物件名	willDo唐人町		ストリームライン大濠		willDo中洲		willDo呉服町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	8,381	7,930	17,478	16,903	93,468	87,338	9,634	8,470
賃貸料収入	7,390	7,754	16,184	16,262	87,515	82,106	9,146	8,366
その他収入	991	176	1,293	641	5,952	5,231	487	104
(B) 賃貸事業費用	2,970	2,281	4,452	4,261	11,361	17,797	2,883	3,025
物件管理等委託費	1,009	862	1,256	1,252	4,777	4,638	949	906
公租公課	745	742	1,408	1,397	—	4,619	—	723
水道光熱費	176	182	219	212	1,055	1,031	172	164
修繕費	374	395	649	780	2,158	3,136	402	178
保険料	51	46	116	69	423	369	54	45
営業広告費等	554	51	623	280	2,124	2,421	444	—
信託報酬	—	—	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	57	—	180	268	72	830	111	256
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,411	5,648	13,026	12,642	82,106	69,540	6,750	5,445
(D) 減価償却費	1,858	1,874	3,033	3,073	18,475	18,475	2,208	2,209
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,552	3,774	9,992	9,568	63,631	51,065	4,542	3,235
(F) 資本的支出	—	1,211	500	747	—	—	—	179
(G) NCF = (C) - (F)	5,411	4,437	12,526	11,894	82,106	69,540	6,750	5,266

物件番号	F-2-001		F-2-002		F-2-003		F-2-004	
物件名	ロイヤルガーデン森林公園		グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎		willDo高砂	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	17,476	16,310	16,564	17,496	14,363	12,506	15,367	15,513
賃貸料収入	14,704	15,898	15,785	16,028	13,408	12,105	14,859	14,559
その他収入	2,771	411	778	1,468	954	401	508	953
(B) 賃貸事業費用	6,770	4,179	10,709	8,660	5,944	4,938	2,986	3,284
物件管理等委託費	1,433	1,195	1,455	1,281	1,263	1,072	1,162	1,059
公租公課	1,505	1,502	1,853	1,847	1,348	1,346	832	798
水道光熱費	305	248	549	527	370	324	349	304
修繕費	2,103	134	4,413	1,819	1,104	930	13	771
保険料	130	115	172	152	121	107	83	73
営業広告費等	540	161	1,516	2,221	977	401	544	274
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	—	71	—	60	8	4	—	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,705	12,131	5,854	8,835	8,418	7,568	12,381	12,228
(D) 減価償却費	4,339	4,340	5,943	6,000	3,284	3,286	3,659	3,660
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,365	7,790	-89	2,834	5,133	4,282	8,721	8,567
(F) 資本的支出	123	—	1,466	1,721	—	320	—	179
(G) NCF = (C) - (F)	10,582	12,131	4,388	7,114	8,418	7,248	12,381	12,049

物件番号	F-3-034		F-4-005		F-4-006		F-4-007	
物件名	アークハイム新潟		ジョアンナマンション		入間駅前ビル		入間駅前第二ビル	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	58,272	54,891	29,903	30,510	67,690	67,437	27,705	24,187
賃貸料収入	55,051	52,344	27,987	27,642	61,725	61,533	26,067	21,993
その他収入	3,221	2,546	1,915	2,868	5,964	5,903	1,638	2,193
(B) 賃貸事業費用	19,393	21,353	8,379	8,501	16,674	15,789	9,001	14,222
物件管理等委託費	6,306	5,229	2,427	2,400	4,642	4,529	2,861	2,698
公租公課	0	6,119	2,474	2,544	2,908	3,008	2,756	2,715
水道光熱費	1,151	1,156	421	387	5,458	5,931	806	744
修繕費	6,326	3,519	714	767	2,249	1,018	603	5,693
保険料	483	416	244	215	302	267	241	208
営業広告費等	2,022	912	806	915	261	185	368	797
信託報酬	750	750	750	750	700	700	1,250	1,250
その他賃貸事業費用	2,352	3,249	541	520	150	150	113	113
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,879	33,538	21,523	22,009	51,016	51,647	18,704	9,965
(D) 減価償却費	10,171	10,171	5,575	5,633	9,175	9,149	5,749	5,710
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,708	23,366	15,948	16,376	41,841	42,498	12,955	4,254
(F) 資本的支出	—	—	1,268	1,623	—	829	—	907
(G) NCF = (C) - (F)	38,879	33,538	20,254	20,385	51,016	50,817	18,704	9,058

物件番号	F-4-008		F-4-009		F-4-010		F-4-011	
物件名	セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤		プロフィットリンク竹ノ塚	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	76,252	75,247	12,110	12,593	27,778	28,647	25,495	25,228
賃貸料収入	69,160	69,581	11,614	11,625	26,642	26,441	23,580	23,952
その他収入	7,092	5,666	495	968	1,136	2,205	1,915	1,276
(B) 賃貸事業費用	18,249	15,613	4,295	4,572	7,135	7,993	9,645	8,147
物件管理等委託費	4,714	4,504	947	906	1,852	1,791	2,016	1,965
公租公課	4,526	4,520	1,178	1,173	1,614	1,603	1,648	1,658
水道光熱費	745	709	302	324	408	444	271	278
修繕費	4,500	3,224	736	130	1,936	2,278	3,691	1,829
保険料	391	345	83	74	123	109	137	120
営業広告費等	2,575	1,512	297	1,213	450	1,015	601	1,026
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	46	45	—	—	—	—	577	569
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	58,003	59,634	7,815	8,020	20,643	20,653	15,850	17,081
(D) 減価償却費	7,316	7,377	2,989	3,000	3,510	3,497	3,705	3,786
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	50,686	52,256	4,825	5,020	17,132	17,156	12,144	13,295
(F) 資本的支出	1,178	—	—	3,811	—	—	2,127	186
(G) NCF=(C)-(F)	56,825	59,634	7,815	4,209	20,643	20,653	13,723	16,894

物件番号	F-4-012		F-4-013		F-4-014		F-4-015	
物件名	竹ノ塚フラット		ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	76,940	—	14,548	14,014	22,221	22,902	17,497	16,341
賃貸料収入	76,940	—	13,597	13,681	21,585	21,610	15,864	15,838
その他収入	—	—	950	333	636	1,292	1,633	502
(B) 賃貸事業費用	12,669	—	4,167	2,903	4,785	5,443	4,466	3,667
物件管理等委託費	—	—	862	834	1,416	1,339	1,325	1,219
公租公課	8,606	—	738	739	1,128	1,116	765	789
水道光熱費	—	—	128	120	262	296	213	223
修繕費	489	—	1,273	267	808	978	481	285
保険料	377	—	71	62	108	95	61	54
営業広告費等	480	—	342	128	310	867	741	220
信託報酬	1,291	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,424	—	—	—	—	—	127	126
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	64,270	—	10,380	11,110	17,436	17,459	13,031	12,673
(D) 減価償却費	14,492	—	1,995	1,986	2,867	2,885	2,471	2,507
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	49,778	—	8,384	9,123	14,568	14,573	10,559	10,165
(F) 資本的支出	—	—	—	—	1,010	—	525	—
(G) NCF=(C)-(F)	64,270	—	10,380	11,110	16,426	17,459	12,506	12,673

物件番号	F-4-016		F-4-017		F-4-018		F-4-019	
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		シェモア桜ヶ丘		リーベスト西千葉	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	16,737	15,675	50,721	48,656	23,541	24,653	107,015	106,011
賃貸料収入	15,483	14,682	48,477	47,580	21,909	23,424	98,050	98,478
その他収入	1,254	992	2,243	1,075	1,631	1,229	8,965	7,533
(B) 賃貸事業費用	5,114	4,504	7,986	7,081	8,837	7,014	30,659	34,385
物件管理等委託費	1,270	1,226	2,734	2,615	1,660	1,686	8,484	10,993
公租公課	924	910	2,561	2,519	1,473	1,479	7,808	9,163
水道光熱費	200	202	397	452	235	228	—	—
修繕費	1,891	1,421	226	196	3,225	1,842	3,726	4,307
保険料	94	82	144	129	97	85	669	593
営業広告費等	733	660	1,171	418	1,395	941	4,029	3,301
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	5,190	5,277
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,623	11,170	42,734	41,575	14,704	17,639	76,356	71,626
(D) 減価償却費	3,040	3,107	6,356	6,368	3,513	3,555	20,765	20,775
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,582	8,062	36,378	35,206	11,190	14,084	55,590	50,850
(F) 資本的支出	556	119	—	869	411	2,849	—	1,354
(G) NCF=(C)-(F)	11,066	11,051	42,734	40,705	14,292	14,789	76,356	70,271

物件番号	F-4-020		F-4-021		F-4-022		F-4-028	
物件名	コリンヌ津田沼		磯子フラット		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンベルコーラス平塚第13	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	13,470	13,470	215,175	214,735	18,880	21,229	17,435	17,126
賃貸料収入	13,470	13,470	214,735	214,735	17,865	18,777	15,793	15,878
その他収入	—	—	440	—	1,014	2,452	1,642	1,248
(B) 賃貸事業費用	2,959	2,731	25,249	25,551	5,647	7,672	4,603	4,527
物件管理等委託費	847	847	—	—	1,290	1,262	1,310	1,279
公租公課	894	886	21,820	21,835	950	1,072	1,172	1,152
水道光熱費	—	—	—	—	282	284	239	253
修繕費	354	173	447	900	724	2,345	737	888
保険料	83	73	1,681	1,515	92	81	100	88
営業広告費等	—	—	—	—	451	640	254	76
信託報酬	750	750	1,300	1,300	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	29	—	—	—	1,154	1,284	38	38
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,510	10,738	189,926	189,184	13,233	13,557	12,831	12,599
(D) 減価償却費	2,069	2,032	44,929	44,936	3,267	3,277	3,125	3,145
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,440	8,706	144,996	144,247	9,965	10,280	9,706	9,454
(F) 資本的支出	—	—	—	149	—	2,088	—	1,199
(G) NCF=(C)-(F)	10,510	10,738	189,926	189,035	13,233	11,469	12,831	11,400

物件番号	F-4-029		F-4-030		F-4-031		F-4-035	
物件名	リーベスト東中山		リーベスト中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	70,142	68,917	46,106	43,443	15,312	16,694	21,831	21,541
賃貸料収入	67,120	67,539	42,850	40,517	14,918	14,447	21,098	20,780
その他収入	3,021	1,378	3,256	2,925	394	2,246	732	761
(B) 賃貸事業費用	21,656	15,286	21,398	11,751	3,431	5,222	3,664	4,270
物件管理等委託費	9,060	5,321	4,735	1,968	1,189	1,113	1,445	1,377
公租公課	5,300	5,277	4,402	4,441	—	1,060	—	1,085
水道光熱費	—	—	—	—	174	156	351	299
修繕費	2,538	653	8,782	2,226	987	1,269	735	214
保険料	369	325	293	259	86	75	89	75
営業広告費等	1,396	717	1,601	1,273	244	798	292	468
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2,241	2,241	832	833	—	—	0	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	48,485	53,630	24,708	31,691	11,880	11,471	18,167	17,271
(D) 減価償却費	11,862	11,862	6,598	6,605	1,815	1,830	1,614	1,627
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	36,622	41,767	18,109	25,085	10,064	9,641	16,552	15,643
(F) 資本的支出	—	—	—	504	—	1,269	193	736
(G) NCF=(C)-(F)	48,485	53,630	24,708	31,187	11,880	10,202	17,974	16,535

物件番号	F-4-036		F-4-038		F-5-023		F-5-024	
物件名	ロフティー平井		コロネード春日		willDo伝馬町		グレースマンション藤	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	13,280	12,861	77,463	97,790	27,525	27,729	22,661	21,727
賃貸料収入	12,546	12,239	72,190	88,380	25,846	25,683	20,896	20,896
その他収入	734	621	5,273	9,409	1,679	2,045	1,765	831
(B) 賃貸事業費用	2,208	2,460	10,241	21,255	5,544	5,553	6,455	4,820
物件管理等委託費	1,002	929	4,573	5,221	1,841	1,724	1,319	1,319
公租公課	—	773	—	5,479	1,146	1,154	1,501	1,496
水道光熱費	268	271	1,903	4,358	404	376	319	310
修繕費	531	232	1,673	2,630	1,268	1,426	2,383	783
保険料	61	51	318	328	122	126	181	160
営業広告費等	345	200	1,271	2,604	460	594	—	—
信託報酬	—	—	479	600	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	21	33	300	151	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,071	10,401	67,222	76,534	21,981	22,176	16,205	16,907
(D) 減価償却費	1,875	1,887	5,685	7,007	5,410	5,544	5,156	5,240
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,195	8,514	61,536	69,526	16,570	16,631	11,049	11,666
(F) 資本的支出	—	869	14,898	4,284	—	1,679	595	917
(G) NCF=(C)-(F)	11,071	9,532	52,323	72,249	21,981	20,497	15,610	15,989

物件番号	F-5-032		F-5-037		F-6-025		F-6-026	
物件名	ステラートシティ桜山		willDo黒川		ルネ神戸北町IIセンターコート		willDo西明石	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	27,155	27,158	25,149	22,629	30,152	—	34,007	35,019
賃貸料収入	25,377	26,071	23,765	21,477	30,152	—	32,251	32,088
その他収入	1,778	1,086	1,384	1,152	—	—	1,755	2,930
(B) 賃貸事業費用	5,296	5,190	3,965	4,557	9,360	—	7,737	7,729
物件管理等委託費	1,859	1,845	1,356	1,285	—	—	2,569	2,457
公租公課	—	1,225	—	1,267	7,520	—	2,037	2,174
水道光熱費	451	437	354	353	—	—	581	578
修繕費	816	239	1,044	808	520	—	960	681
保険料	139	121	171	143	442	—	327	291
営業広告費等	1,137	571	819	638	—	—	299	582
信託報酬	750	750	—	—	877	—	750	750
その他賃貸事業費用	143	—	219	60	—	—	211	212
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,859	21,968	21,183	18,071	20,791	—	26,269	27,290
(D) 減価償却費	6,446	6,513	7,801	7,808	6,330	—	6,390	6,390
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,412	15,454	13,382	10,263	14,461	—	19,879	20,900
(F) 資本的支出	—	800	—	179	—	—	—	—
(G) NCF = (C) - (F)	21,859	21,168	21,183	17,892	20,791	—	26,269	27,290

物件番号	F-6-033		F-9-027		P-4-001		P-4-002	
物件名	ラ・ヴィータ日本橋		イマージュ霧が丘		チェルシーガーデン		c-MA1	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	64,503	63,623	24,094	23,475	121,786	113,289	14,703	17,322
賃貸料収入	59,215	59,919	22,245	22,472	121,609	112,599	14,110	17,265
その他収入	5,288	3,703	1,849	1,002	176	690	592	56
(B) 賃貸事業費用	10,213	12,774	10,413	6,874	23,668	23,731	4,490	2,371
物件管理等委託費	3,543	3,487	1,744	1,663	10,732	10,236	853	705
公租公課	—	3,537	2,464	2,406	6,044	6,088	440	445
水道光熱費	1,173	1,037	610	562	1,036	824	141	115
修繕費	1,493	1,808	3,709	754	1,928	2,505	979	183
保険料	361	315	222	196	382	330	30	26
営業広告費等	2,891	1,671	650	321	952	1,185	1,148	—
信託報酬	750	750	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	165	312	269	1,840	1,810	145	145
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,290	50,848	13,681	16,600	98,118	89,558	10,212	14,951
(D) 減価償却費	16,235	16,235	5,524	5,530	18,303	18,326	1,245	1,293
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	38,054	34,612	8,156	11,069	79,814	71,232	8,967	13,657
(F) 資本的支出	—	—	—	200	290	626	3,127	720
(G) NCF = (C) - (F)	54,290	50,848	13,681	16,400	97,828	88,932	7,085	14,230

物件番号	P-4-003		P-4-004		P-4-005		P-4-006	
物件名	c-MA2		c-MA3		n-GT1		n-OM1	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	20,940	21,062	40,673	39,673	13,513	11,553	122,763	121,128
賃貸料収入	20,940	20,940	38,990	36,543	12,078	11,049	117,793	117,450
その他収入	—	122	1,682	3,129	1,435	504	4,970	3,677
(B) 賃貸事業費用	2,505	2,942	8,181	9,069	3,808	3,035	17,042	15,022
物件管理等委託費	864	864	1,205	1,135	760	726	5,310	4,783
公租公課	316	650	3,939	2,568	218	216	—	2,863
水道光熱費	92	102	838	2,087	38	29	3,922	4,011
修繕費	259	485	1,395	864	1,025	568	1,607	692
保険料	54	47	206	169	44	39	274	231
営業広告費等	125	—	528	2,129	961	657	4,457	917
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	42	42	67	113	8	47	719	772
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,434	18,120	32,491	30,603	9,704	8,518	105,721	106,106
(D) 減価償却費	2,962	2,975	7,774	7,784	2,075	2,075	10,392	10,398
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,471	15,145	24,716	22,819	7,629	6,442	95,329	95,708
(F) 資本的支出	430	577	—	147	—	—	6,825	210
(G) NCF = (C) - (F)	18,004	17,543	32,491	30,456	9,704	8,518	98,896	105,896

物件番号	P-4-007	
物件名	ストーリーア神宮前	
期別	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	46,205	72,850
賃貸料収入	39,188	69,476
その他収入	7,016	3,374
(B) 賃貸事業費用	7,838	10,765
物件管理等委託費	2,048	2,695
公租公課	—	2,458
水道光熱費	296	835
修繕費	682	1,503
保険料	103	154
営業広告費等	3,955	1,658
信託報酬	447	750
その他賃貸事業費用	304	707
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,367	62,085
(D) 減価償却費	4,104	6,156
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,263	55,929
(F) 資本的支出	—	—
(G) NCF = (C) - (F)	38,367	62,085

(ホ) ポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人の運用資産における投資比率等は、以下の通りです。

a. 運用資産の概要

本投資法人は、以下の表に掲げる運用資産を平成20年9月30日までに取得しました。

<運用資産の概要①>

(平成20年9月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名称	資産の種類 (信託受益権/ 不動産)	所有形態 (注2)		前所有者/ 信託受益者 (注3) (注5)	信託受託者		取得価格 (注4)	
			土地	建物		信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)	
0-1-001	サテラ北34条	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	1,133,714	1.1
0-1-002	カレラ2.9	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	281,285	0.3
0-1-003	サッポロヒルズ	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	287,666	0.3
0-1-004	サテラ永山	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	342,428	0.3
0-1-023	willDo南12条	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 8月31日	460,839	0.5
0-1-032	willDo北24条	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	316,000	0.3
0-1-033	フラットカレラ	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス6号	—	—	290,000	0.3
0-1-034	s13w9 h+	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス6号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	463,000	0.5
0-1-035	s9w12 h+	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス6号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	533,000	0.5
0-1-036	willDo南平岸	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	315,000	0.3
0-2-037	willDo西下台町	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス6号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	512,000	0.5
0-2-054	willDo上杉3丁目	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社 Rブリッジ	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	506,000	0.5
0-2-065	グランメゾン七福	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	342,000	0.3
0-3-079	willDo礎町	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	462,510	0.5
0-3-080	willDo笹口	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	266,000	0.3
0-4-005	willDo越谷	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社TEDORIGAWA	みずほ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	499,333	0.5
0-4-006	ジョイフル狭山	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス ロード1	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	216,619	0.2

物件番号 (注1)	物件名称	資産の種類 (信託受益権/ 不動産)	所有形態 (注2)		前所有者/ 信託受益者 (注3) (注5)	信託受託者		取得価格 (注4)	
			土地	建物			信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
0-4-007	ルミエール八王子	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード1	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	480,761	0.5
0-4-008	willDo清澄	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	みずほ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	5,024,619	4.9
0-4-009	ターキーズ 田園調布第2	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード4	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	281,523	0.3
0-4-010	willDo本千葉	不動産	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	有限会社 DEWAZAKURA	—	—	379,857	0.4
0-4-011	willDo横浜南	不動産	所有権	所有権	有限会社 TENRANZAN	—	—	233,142	0.2
0-4-012	サイトピア	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード6	—	—	506,142	0.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 8月31日	563,584	0.6
0-4-025	ジョイ尾山台	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 8月31日	624,265	0.6
0-4-031	willDo大塚	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 10月31日	725,229	0.7
0-4-038	willDo新座	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	590,438	0.6
0-4-039	東信松涛マンショ ン	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス5号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	912,000	0.9
0-4-055	ハーモニー上北沢	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス5号	—	—	400,000	0.4
0-4-062	willDo南浦和	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 8月31日	396,000	0.4
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	727,000	0.7
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	892,000	0.9
0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	734,000	0.7
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	523,000	0.5
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	215,000	0.2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	信託 受益権	借地権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	1,060,000	1.0
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	724,000	0.7

物件 番号 (注1)	物件名称	資産の 種類 (信託受 益権/ 不動産)	所有形態 (注2)		前所有者/ 信託受益者 (注3) (注5)	信託受託者		取得価格 (注4)	
			土地	建物			信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
0-4-076	カレッジスクエア 木場	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	639,000	0.6
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	490,000	0.5
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	316,000	0.3
0-5-013	willDo金山正木	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	490,095	0.5
0-5-026	エクセルシオール 栄	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 8月31日	641,767	0.6
0-5-027	willDo日比野	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	317,603	0.3
0-5-040	willDo千代田	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	633,000	0.6
0-5-041	willDo太閤通	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	1,120,000	1.1
0-5-042	willDo金山	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社 Rブリッジ	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	370,000	0.4
0-5-043	willDo金山沢下	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社 Rブリッジ	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	375,000	0.4
0-5-056	willDo勝川	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	503,000	0.5
0-5-057	ステージア黄金	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	600,000	0.6
0-5-063	willDo稲永	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 8月31日	641,000	0.6
0-5-066	willDo東別院	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	703,000	0.7
0-5-081	willDo松原	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	549,000	0.5
0-5-082	willDo四日市鶴の 森	信託 受益権	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	529,150	0.5
0-5-086	willDo代官町	信託 受益権	所有権	所有権	リプラス・レジデン シャル・コンストラ クション4号特定目 的会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成30年 5月31日	655,000	0.6
0-5-088	willDo高畑	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス18号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成30年 6月30日	494,115	0.5
0-6-014	willDo市岡	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	722,761	0.7

物件 番号 (注1)	物件名称	資産の 種類 (信託受 益権/ 不動産)	所有形態 (注2)		前所有者/ 信託受益者 (注3) (注5)	信託受託者		取得価格 (注4)	
			土地	建物			信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
0-6-015	willDo海老江	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	350,904	0.3
0-6-016	willDo今福西	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	413,857	0.4
0-6-017	メゾンフローラ	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	584,285	0.6
0-6-018	ウィンドフォー 南本町	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 TENRANZAN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	307,142	0.3
0-6-028	willDo新大阪 s I	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	285,723	0.3
0-6-029	グランメール 東淀川	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	236,069	0.2
0-6-030	willDo深江南	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	184,716	0.2
0-6-044	willDo大日	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス5号	—	—	217,000	0.2
0-6-045	willDo新大阪 s II	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	—	—	244,000	0.2
0-6-046	willDo塚本	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	730,000	0.7
0-6-047	willDo天満橋	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス6号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	338,000	0.3
0-6-048	willDo堺筋本町	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	325,000	0.3
0-6-049	willDo谷町	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社 Rブリッジ	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	1,040,000	1.0
0-6-050	willDo難波 w II	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	486,000	0.5
0-6-051	willDo難波 w I	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	690,000	0.7
0-6-052	是空弁天	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス5号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	466,000	0.5
0-6-058	willDo鶴見諸口	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード3	—	—	180,000	0.2
0-6-059	willDo浜崎通	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	2,280,000	2.2
0-6-060	willDo南森町	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	493,000	0.5
0-6-064	willDo松屋町	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 8月31日	810,000	0.8
0-6-067	willDo新大阪	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	861,000	0.8

物件 番号 (注1)	物件名称	資産の 種類 (信託受 益権/ 不動産)	所有形態 (注2)		前所有者/ 信託受益者 (注3) (注5)	信託受託者		取得価格 (注4)	
			土地	建物			信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
0-6-083	willDo三宮イースト	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	731,000	0.7
0-6-084	willDo上新庄 w I	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 12月31日	366,000	0.4
0-6-085	スチューデント ハイツ九条	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス8号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成30年 2月28日	537,000	0.5
0-7-068	willDo岡山駅西口	信託 受益権	所有権	所有権	リプラス・レジデン シャル・コンストラ クション5号特定目 的会社	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	1,220,000	1.2
0-7-087	willDo岡山大供	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・コ ンストラクションマ ネジメント1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成30年 5月31日	1,040,000	1.0
0-9-019	スターズ内山	不動産	所有権	所有権	有限会社 TEDORIGAWA	—	—	160,000	0.2
0-9-020	内山南小倉駅前 ビル	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 TEDORIGAWA	みずほ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	579,761	0.6
0-9-021	willDo唐人町	不動産	所有権	所有権	有限会社 TENRANZAN	—	—	209,714	0.2
0-9-022	ストリームライン 大濠	不動産	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	—	—	382,857	0.4
0-9-053	willDo中洲	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社 Rブリッジ	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	2,460,000	2.4
0-9-061	willDo呉服町	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス5号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	231,000	0.2
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 NANBUBIJIN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	396,190	0.4
F-2-002	グリーンパーク 小松島	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 NANBUBIJIN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	550,523	0.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 NANBUBIJIN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	355,095	0.3
F-2-004	willDo高砂	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード6	—	—	364,904	0.4
F-3-034	アークハイム新潟	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス5号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	1,060,000	1.0
F-4-005	ジョアンナ マンション	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード1	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	556,714	0.5
F-4-006	入間駅前ビル	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 DEWAZAKURA	みずほ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	1,517,000	1.5
F-4-007	入間駅前第二ビル	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 DEWAZAKURA	みずほ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	687,666	0.7
F-4-008	セレーノ大宮	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 NANBUBIJIN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	1,554,523	1.5
F-4-009	すずらん館	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 TENRANZAN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	441,190	0.4

物件番号 (注1)	物件名称	資産の種類 (信託受益権/ 不動産)	所有形態 (注2)		前所有者/ 信託受益者 (注3) (注5)	信託受託者		取得価格 (注4)	
			土地	建物			信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
F-4-010	ボヌール常盤	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード4	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	752,904	0.7
F-4-011	プロフィットリン ク竹ノ塚	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 DEWAZAKURA	みずほ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	636,333	0.6
F-4-013	ドリームハイツ	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 TENRANZAN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	358,666	0.4
F-4-014	グリーンヒルズ 飛鳥山	信託 受益権	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	有限会社 TENRANZAN	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	587,238	0.6
F-4-015	王子ハイツ	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード1	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	347,857	0.3
F-4-016	阪上ロイヤル ハイツ第二	不動産	所有権	所有権	有限会社 TEDORIGAWA	-	-	360,714	0.4
F-4-017	willDo等々力	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	1,764,809	1.7
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード4	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	609,904	0.6
F-4-019	リーベスト西千葉	信託 受益権	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	有限会社 MASUMI	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	2,152,476	2.1
F-4-020	コリンヌ津田沼	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 6月30日	352,761	0.3
F-4-021	磯子フラット	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード7	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成25年 5月31日	5,290,571	5.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカン プラザ	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社 DEWAZAKURA	みずほ 信託銀行 株式会社	平成27年 12月31日	453,571	0.4
F-4-028	ウィンベルコーラ ス平塚第13	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	中央三井 信託銀行 株式会社	平成28年 8月31日	477,587	0.5
F-4-029	リーベスト東中山	信託 受益権	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	有限会社 MASUMI	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 10月31日	1,371,314	1.3
F-4-030	リーベスト中山	信託 受益権	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	有限会社 MASUMI	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成28年 10月31日	837,348	0.8
F-4-031	MGA金町	信託 受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス1号	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成29年 5月31日	484,000	0.5
F-4-035	グリーンヒルズ 芦花	信託 受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・ レジデンシャル・ウ ェアハウス5号	中央三井 信託銀行 株式会社	平成29年 6月30日	662,000	0.6
F-4-036	ロフティー平井	不動産	所有権	所有権	有限会社リプラスロ ード3	-	-	324,000	0.3
F-4-038	コロネード春日	信託 受益権	所有権	所有権	リプラス・レジデ ンシャル・ウェアハウ ス11号特定目的会社	株式会社 りそな銀行	平成29年 11月30日	3,115,277	3.1
F-5-023	willDo伝馬町	不動産	所有権	所有権	特別な利害関係にあ る者以外	-	-	627,785	0.6

物件番号 (注1)	物件名称	資産の種類 (信託受益権/ 不動産)	所有形態 (注2)		前所有者/ 信託受益者 (注3) (注5)	信託受託者		取得価格 (注4)	
			土地	建物			信託期間満了日	(千円)	シェア (%)
F-5-024	グレースマンション藤	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成28年6月30日	492,761	0.5
F-5-032	ステラートシティ桜山	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日	735,000	0.7
F-5-037	willDo黒川	不動産	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	—	—	677,000	0.7
F-6-026	willDo西明石	信託受益権	所有権	所有権	有限会社NANBUBIJIN	中央三井信託銀行株式会社	平成28年6月30日	635,666	0.6
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日	1,860,000	1.8
F-9-027	イマージュ霧が丘	信託受益権	所有権	所有権	有限会社TEDORIGAWA	みずほ信託銀行株式会社	平成27年12月31日	662,714	0.6
P-4-001	チェルシーガーデン	信託受益権	所有権	所有権	有限会社ISOJIMAN	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	4,238,476	4.2
P-4-002	c-MA1	信託受益権	所有権	所有権	有限会社URAGASUMI	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	618,095	0.6
P-4-003	c-MA2	信託受益権	所有権	所有権	有限会社URAGASUMI	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	699,285	0.7
P-4-004	c-MA3	不動産	所有権 (共有)	所有権	有限会社URAGASUMI	—	—	1,480,808	1.5
P-4-005	n-GT1	信託受益権	所有権	所有権	有限会社ISOJIMAN	株式会社りそな銀行	平成27年12月31日	466,095	0.5
P-4-006	n-OM1	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年5月31日	3,750,000	3.7
P-4-007	ストーリーア神宮前	信託受益権	所有権	所有権	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	中央三井信託銀行株式会社	平成23年2月28日	3,160,000	3.1
合計								101,976,324	100.0

(注1) 物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

(注2) 土地及び建物の「所有形態」の欄には、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注3) 「前所有者／信託受益者」の欄については、不動産の前所有者又は不動産信託の前受益者を記載しています。

(注4) 「取得価格」の欄には、運用資産については、本投資法人が各不動産信託の前受益者との間で締結した不動産信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託の受益権の売買価格または不動産譲渡契約書に記載された各不動産の売買価格を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。また、「シェア」の欄は、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、一物件当たり平均取得価格（取得価格の合計を物件数で除した数値をいいます。）は、778,445千円です（千円未満を切り捨てています。）。

(注5) 株式会社リプラスは、本資産運用会社の株式の総議決権の90.0%を保有しており、投信法上の利害関係人等に該当していましたが、平成20年10月29日付で本資産運用会社の株主でなくなった結果、本資産運用会社の利害関係者ではなくなっています。株式会社リプラスが前所有者による不動産等の取得前に、一旦当該不動産等を取得しているのは、当該不動産等の売主が当該不動産等に関して、現物不動産での売買を希望し、前所有者による当該不動産等の取得前に当該不動産等を現物不動産の形で一旦株式会社リプラスが取得し信託受益権化する必要が生じたことを理由とします。

また、合同会社Rブリッジ、有限会社NANBUBIJIN、有限会社リプラスロード1、有限会社リプラスロード4、有限会社TENRANZAN、有限会社DEWAZAKURA、有限会社リプラスロード7、有限会社MASUMI、有限会社ISOJIMAN、有限会社URAGASUMI、有限会社TEDORIGAWA、有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号、合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号、リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社、リプラス・レジデンシャル・コンストラクション4号特定目的会社、リプラス・レジデンシャル・コンストラクション5号特定目的会社、合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント1号、有限会社リプラスロード3及び有限会社リプラスロード6は、いずれも株式会社リプラスの意向により設立され株式会社リプラスがアセットマネジメント業務を提供する特別目的会社であり、平成20年9月30日現在、本資産運用会社の社内規則が定める利害関係者に該当していません。なお、平成20年10月29日付で株式会社リプラスが本資産運用会社の株主でなくなった結果、これらの会社も本資産運用会社の利害関係者ではなくなっています。これらの特別目的会社の設立目的及びこれらの特別目的会社が不動産等を一旦取得している理由は、以下の通りです。

名称	設立目的	取得理由
合同会社Rブリッジ	不動産私募ファンドの保有主体として設立され、不動産又は不動産を信託財産とする不動産信託の受益権の取得、管理及び処分等を目的とします。	取得時期の関係上、新規に設定される不動産私募ファンドが外部の売主から直接取得することができなかったことを理由として取得しています。
有限会社リプラスロード3	不動産私募ファンドの保有主体として設立され、不動産信託の受益権の取得、管理及び処分等を目的とします。	不動産私募ファンドの運用行為として、不動産等の再生・開発行為及び信託受益権化を行うために不動産等を取得しています。
有限会社NANBUBIJIN 有限会社リプラスロード1 有限会社リプラスロード4 有限会社TENRANZAN 有限会社DEWAZAKURA 有限会社リプラスロード7 有限会社MASUMI 有限会社ISOJIMAN 有限会社URAGASUMI 有限会社TEDORIGAWA 有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス6号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号 リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション4号特定目的会社 リプラス・レジデンシャル・コンストラクション5号特定目的会社 合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント1号 有限会社リプラスロード6	不動産私募ファンドの保有主体として設立され、不動産信託の受益権の取得、管理及び処分等を目的とします。	不動産私募ファンドの運用行為として取得しています。なお、本投資法人による当該有限会社、合同会社及び特定目的会社からの取得は、スポンサーサポート契約に基づき株式会社リプラスから当該不動産等の情報が提供されたことを理由とします。

<運用資産の概要②>

(平成20年9月30日現在)

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	建築時期 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML値 (%) (注4)	取得価格 (千円)	投資比率 (%) (注5)
0-1-001	サテラ北34条	政令指定 都市等	3,398.25	6,859.56	RC陸屋根 11階建	平成6年 9月20日	14.0	4.3	1,133,714	1.1
0-1-002	カレラ2.9	政令指定 都市等	262.53	1,107.91	RC陸屋根 9階建	平成16年 3月12日	4.6	5.1	281,285	0.3
0-1-003	サッポロヒルズ	政令指定 都市等	264.46	1,340.95	RC陸屋根 10階建	平成15年 10月25日	4.9	4.4	287,666	0.3
0-1-004	サテラ永山	政令指定 都市等	2,372.00	①3,422.59 ② 166.75	①RC陸屋根 7階建 ②S亜鉛メッキ鋼板 葺平家建	①平成9年 2月19日 ②平成8年 3月14日	11.7	5.6	342,428	0.3
0-1-023	willDo南12条	政令指定 都市等	845.19	1,905.20	RC陸屋根 9階建	平成18年 1月26日	2.7	5.1	460,839	0.5
0-1-032	willDo北24条	政令指定 都市等	330.57	1,477.53	RC陸屋根 10階建	平成18年 2月27日	2.6	4.0	316,000	0.3
0-1-033	フラットカレラ	政令指定 都市等	312.85	1,158.34	RC陸屋根 9階建	平成13年 12月7日	6.8	4.7	290,000	0.3
0-1-034	s13w9 h+	政令指定 都市等	668.33	2,145.82	RC陸屋根 10階建	平成18年 1月31日	2.7	4.3	463,000	0.5
0-1-035	s9w12 h+	政令指定 都市等	778.57	2,668.97	RC陸屋根 14階建	平成18年 10月27日	1.9	3.4	533,000	0.5
0-1-036	willDo南平岸	政令指定 都市等	419.85	1,667.84	RC陸屋根 地下1階付10階建	平成18年 3月20日	2.5	2.7	315,000	0.3
0-2-037	willDo西下台町	政令指定 都市等	1,546.86	2,508.35	RC陸屋根 5階建	平成18年 5月23日	2.4	8.9	512,000	0.5
0-2-054	willDo上杉3丁目	政令指定 都市等	839.87	1,594.43	RC陸屋根 6階建	平成19年 3月22日	1.5	7.8	506,000	0.5
0-2-065	グランメゾン七福	政令指定 都市等	832.21	1,183.59	SRC亜鉛メッキ鋼板 葺・陸屋根 5階建	平成11年 2月26日	9.6	10.7	342,000	0.3
0-3-079	willDo礎町	政令指定 都市等	659.45	2,174.07	RC陸屋根 9階建	平成19年 2月19日	1.6	10.4	462,510	0.5
0-3-080	willDo笹口	政令指定 都市等	284.00	1,055.84	RC陸屋根 8階建	平成19年 2月21日	1.6	8.4	266,000	0.3
0-4-005	willDo越谷	3大 都市圏	516.40	1,403.70	RC陸屋根 9階建	平成17年 4月20日	3.4	4.3	499,333	0.5
0-4-006	ジョイフル狭山	3大 都市圏	620.75	1,046.61	RC陸屋根 4階建	平成3年 7月29日	17.2	10.7	216,619	0.2
0-4-007	ルミエール八王子	3大 都市圏	1,595.42	2,254.89	RC陸屋根 5階建	昭和61年 3月14日	22.6	8.9	480,761	0.5
0-4-008	willDo清澄	3大 都市圏	2,775.96	9,948.90	RC陸屋根 8階建	平成17年 12月26日	2.8	9.5	5,024,619	4.9
0-4-009	ターキーズ 田園調布第2	3大 都市圏	248.88	491.78	RC陸屋根 5階建	平成元年 2月6日	19.7	10.9	281,523	0.3
0-4-010	willDo本千葉	3大 都市圏	545.94	2,201.20	SRC陸屋根 地下1階付8階建	平成2年 10月29日	17.9	4.8	379,857	0.4
0-4-011	willDo横浜南	3大 都市圏	196.95	641.86	RC陸屋根 7階建	平成14年 2月5日	6.7	14.1	233,142	0.2
0-4-012	サイトピア	3大 都市圏	654.00	1,949.05	SRC・RC陸屋根 8階建	昭和62年 10月31日	20.9	5.5	506,142	0.5
0-4-024	VISTAシュプリーム	3大 都市圏	533.49	914.28	RC陸屋根 4階建	平成17年 3月3日	3.6	9.0	563,584	0.6
0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心 7区	446.28	1,221.70	RC陸屋根 5階建	昭和60年 7月18日	23.2	10.7	624,265	0.6
0-4-031	willDo大塚	3大 都市圏	605.57	1,168.57	RC陸屋根 5階建	平成6年 3月30日	14.5	11.2	725,229	0.7

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	建築時期 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML値 (%) (注4)	取得価格 (千円)	投資比率 (%) (注5)
0-4-038	willDo新座	3大 都市圏	663.40	1,503.52	RC陸屋根 6階建	平成18年 11月20日	1.9	7.8	590,438	0.6
0-4-039	東信松涛マンション	東京都心 7区	585.71	1,236.01	RC陸屋根 4階建	昭和53年 6月27日	30.3	13.7	912,000	0.9
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心 7区	350.14	662.15	RC陸屋根 4階建	平成5年 2月18日	15.6	10.0	400,000	0.4
0-4-062	willDo南浦和	3大 都市圏	376.21	800.93	RC陸屋根 5階建	平成19年 3月22日	1.5	6.9	396,000	0.4
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	3大 都市圏	332.25	1,215.44	RC陸屋根 11階建	平成18年 2月28日	2.6	4.9	727,000	0.7
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	3大 都市圏	573.02	1,706.90	RC陸屋根 6階建	平成17年 10月31日	2.9	7.3	892,000	0.9
0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	3大 都市圏	401.38	1,360.07	RC陸屋根 8階建	平成18年 3月15日	2.5	6.7	734,000	0.7
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	3大 都市圏	250.00	1,175.55	RC陸屋根 10階建	平成19年 9月26日	1.0	7.9	523,000	0.5
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	3大 都市圏	139.09	395.43	RC陸屋根 7階建	平成19年 7月20日	1.2	11.3	215,000	0.2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	3大 都市圏	389.80	1,565.89	RC陸屋根 11階建	平成19年 3月5日	1.6	6.2	1,060,000	1.0
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	3大 都市圏	682.51	1,483.24	RC陸屋根 6階建	平成19年 3月20日	1.5	6.1	724,000	0.7
0-4-076	カレッジスクエア 木場	3大 都市圏	248.97	1,078.83	RC陸屋根 10階建	平成18年 11月20日	1.9	8.4	639,000	0.6
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	3大 都市圏	244.16	749.27	RC陸屋根 9階建	平成18年 3月24日	2.5	8.3	490,000	0.5
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	東京都心 7区	252.99	431.71	RC陸屋根地下1階 付3階建	平成19年 3月20日	1.5	12.9	316,000	0.3
0-5-013	willDo金山正木	3大 都市圏	397.12	1,444.36	RC陸屋根 9階建	平成18年 2月20日	2.6	5.6	490,095	0.5
0-5-026	エクセルシオール 栄	3大 都市圏	630.38	1,736.61	RC陸屋根 7階建	平成14年 3月12日	6.6	4.4	641,767	0.6
0-5-027	willDo日比野	3大 都市圏	262.25	823.64	RC陸屋根 8階建	平成18年 1月16日	2.7	5.4	317,603	0.3
0-5-040	willDo千代田	3大 都市圏	322.07	1,527.08	RC陸屋根 11階建	平成18年 7月29日	2.2	3.5	633,000	0.6
0-5-041	willDo太閤通	3大 都市圏	856.71	3,190.39	RC陸屋根 15階建	平成18年 8月24日	2.1	6.1	1,120,000	1.1
0-5-042	willDo金山	3大 都市圏	489.37	930.03	RC陸屋根 7階建	平成18年 9月14日	2.0	6.7	370,000	0.4
0-5-043	willDo金山沢下	3大 都市圏	517.01	1,017.76	RC陸屋根 7階建	平成19年 1月18日	1.7	5.9	375,000	0.4
0-5-056	willDo勝川	3大 都市圏	402.08	1,601.41	RC陸屋根 9階建	平成19年 2月17日	1.6	7.6	503,000	0.5
0-5-057	ステージャ黄金	3大 都市圏	438.00	1,725.48	RC陸屋根 11階建	平成19年 2月17日	1.6	5.5	600,000	0.6
0-5-063	willDo稲永	3大 都市圏	1,229.59	2,457.69	RC陸屋根 8階建	平成19年 3月28日	1.5	6.6	641,000	0.6
0-5-066	willDo東別院	3大 都市圏	358.22	1,769.62	SRC陸屋根地下1階 付12階建	平成19年 6月20日	1.3	3.7	703,000	0.7
0-5-081	willDo松原	3大 都市圏	350.21	1,395.41	RC陸屋根 10階建	平成19年 8月7日	1.2	5.8	549,000	0.5
0-5-082	willDo四日市鶴の 森	3大 都市圏	1,064.79	2,426.31	RC陸屋根 7階建	平成19年 9月25日	1.0	7.3	529,150	0.5
0-5-086	willDo代官町	3大 都市圏	454.49	1,408.79	RC陸屋根 12階建	平成20年 3月6日	0.6	3.8	655,000	0.6
0-5-088	willDo高畑	3大 都市圏	348.00	1,700.70	RC陸屋根 10階建	平成20年 3月8日	0.6	7.1	494,115	0.5
0-6-014	willDo市岡	3大 都市圏	465.92	2,276.36	RC陸屋根 10階建	平成18年 2月20日	2.6	11.9	722,761	0.7
0-6-015	willDo海老江	3大 都市圏	204.06	949.82	RC陸屋根 10階建	平成18年 2月8日	2.6	13.7	350,904	0.3

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	建築時期 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML値 (%) (注4)	取得価格 (千円)	投資比率 (%) (注5)
0-6-016	willDo今福西	3大 都市圏	275.18	1,258.40	RC陸屋根 8階建	平成17年 10月13日	3.0	10.0	413,857	0.4
0-6-017	メゾンフローラ	3大 都市圏	470.40	2,064.56	RC陸屋根・スレー ト葺8階建	平成2年 6月1日	18.3	9.5	584,285	0.6
0-6-018	ウィンドフォー 南本町	3大 都市圏	542.14	1,072.52	RC陸屋根 6階建	平成3年 7月11日	17.2	13.9	307,142	0.3
0-6-028	willDo新大阪s I	3大 都市圏	168.94	883.00	RC陸屋根 10階建	平成17年 10月17日	3.0	11.3	285,723	0.3
0-6-029	グランメール東淀 川	3大 都市圏	381.62	614.51	RC陸屋根 4階建	平成17年 2月25日	3.6	14.9	236,069	0.2
0-6-030	willDo深江南	3大 都市圏	282.11	669.96	RC陸屋根 4階建	平成17年 11月19日	2.9	14.4	184,716	0.2
0-6-044	willDo大日	3大 都市圏	234.18	692.04	RC陸屋根 5階建	平成18年 1月23日	2.7	13.7	217,000	0.2
0-6-045	willDo新大阪s II	3大 都市圏	148.66	719.04	RCスレート葺 8階建	平成18年 3月21日	2.5	10.6	244,000	0.2
0-6-046	willDo塚本	3大 都市圏	613.62	2,175.21	RC陸屋根 11階建	平成18年 3月30日	2.5	9.1	730,000	0.7
0-6-047	willDo天満橋	3大 都市圏	169.28	801.51	RC陸屋根 11階建	平成17年 9月13日	3.0	6.9	338,000	0.3
0-6-048	willDo堺筋本町	3大 都市圏	178.06	974.21	RC陸屋根 11階建	平成18年 9月9日	2.1	9.3	325,000	0.3
0-6-049	willDo谷町	3大 都市圏	678.05	2,213.11	RC陸屋根 10階建	平成19年 1月15日	1.7	11.2	1,040,000	1.0
0-6-050	willDo難波 w II	3大 都市圏	308.00	1,543.78	RC合金メッキ鋼板 葺陸屋根10階建	平成18年 3月3日	2.6	10.4	486,000	0.5
0-6-051	willDo難波 w I	3大 都市圏	301.30	2,260.40	RC陸屋根 12階建	平成18年 8月10日	2.1	11.0	690,000	0.7
0-6-052	是空弁天	3大 都市圏	282.06	1,277.22	RC陸屋根 7階建	平成18年 4月12日	2.5	13.1	466,000	0.5
0-6-058	willDo鶴見諸口	3大 都市圏	294.19	617.64	RC陸屋根 4階建	平成17年 3月13日	3.6	12.4	180,000	0.2
0-6-059	willDo浜崎通	3大 都市圏	1,505.03	6,779.61	RC陸屋根 12階建	平成19年 2月28日	1.6	6.3	2,280,000	2.2
0-6-060	willDo南森町	3大 都市圏	266.29	1,163.88	RC陸屋根 11階建	平成19年 3月6日	1.6	6.8	493,000	0.5
0-6-064	willDo松屋町	3大 都市圏	253.12	2,038.64	RC陸屋根 13階建	平成19年 4月16日	1.5	7.7	810,000	0.8
0-6-067	willDo新大阪	3大 都市圏	495.86	1,867.87	RC陸屋根 12階建	平成19年 6月13日	1.3	7.6	861,000	0.8
0-6-083	willDo三宮イース ト	3大 都市圏	618.45	2,061.71	RC陸屋根 9階建	平成19年 8月24日	1.1	11.4	731,000	0.7
0-6-084	willDo上新庄 w I	3大 都市圏	767.92	987.00	RCスレート葺 8階建	平成19年 6月15日	1.3	5.7	366,000	0.4
0-6-085	スチューデント ハイツ九条	3大 都市圏	657.74	1,371.05	RCルーフィング葺 10階建	平成12年 2月4日	8.7	9.9	537,000	0.5
0-7-068	willDo岡山駅西口	政令指定 都市等	778.56	3,930.06	RC陸屋根 13階建	平成19年 9月13日	1.0	2.4	1,220,000	1.2
0-7-087	willDo岡山大供	政令指定 都市等	595.92	3,546.29	RC陸屋根 15階建	平成20年 3月11日	0.6	2.1	1,040,000	1.0
0-9-019	スターズ内山	政令指定 都市等	176.29	609.74	RC陸屋根 8階建	平成7年 11月27日	12.9	3.6	160,000	0.2
0-9-020	内山南小倉駅前ビ ル	政令指定 都市等	916.08	4,065.76	SRC陸屋根 13階建	平成4年 12月3日	15.8	2.5	579,761	0.6
0-9-021	willDo唐人町	政令指定 都市等	144.20	754.26	RC陸屋根 9階建	平成17年 3月19日	3.5	6.6	209,714	0.2
0-9-022	ストリームライン 大濠	政令指定 都市等	469.02	1,627.55	RC陸屋根 9階建	平成18年 3月23日	2.5	6.8	382,857	0.4

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	建築時期 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML値 (%) (注4)	取得価格 (千円)	投資比率 (%) (注5)
0-9-053	willDo中洲	政令指定 都市等	1,157.64	6,130.28	RC陸屋根 15階建	平成19年 1月30日	1.7	4.1	2,460,000	2.4
0-9-061	willDo呉服町	政令指定 都市等	204.12	714.21	RC陸屋根 8階建	平成18年 2月20日	2.6	9.5	231,000	0.2
ワンルーム(計88物件)集計			51,168.56	156,911.70	—	—	4.7	—	53,449,489	
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	政令指定 都市等	1,200.24	2,373.27	RCコンクリート屋 根・陸屋根7階建	平成元年 8月30日	19.1	5.5	396,190	0.4
F-2-002	グリーンパーク 小松島	政令指定 都市等	1,371.85	3,106.12	SRC・RCルーフィ ング葺10階建	平成2年 10月1日	18.0	4.5	550,523	0.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定 都市等	1,178.88	2,338.89	RC陸屋根 地下1階付5階建	平成元年 7月11日	19.2	10.2	355,095	0.3
F-2-004	willDo高砂	政令指定 都市等	998.19	1,692.80	RC陸屋根 11階建	平成17年 6月10日	3.3	6.4	364,904	0.4
F-3-034	アークハイム新潟	政令指定 都市等	2,757.50	7,955.53	SRC・RC陸屋根 10階建	平成元年 11月28日	18.9	7.2	1,060,000	1.0
F-4-005	ジョアンナ マンション	3大 都市圏	2,630.32	4,537.72	SRC陸屋根 10階建	平成4年 2月22日	16.6	1.7	556,714	0.5
F-4-006	入間駅前ビル	3大 都市圏	1,725.19	4,942.65	RC陸屋根 8階建	昭和61年 3月20日	22.5	6.3	1,517,000	1.5
F-4-007	入間駅前第二ビル	3大 都市圏	2,205.78	4,504.84	RC陸屋根 8階建	昭和63年 3月23日	20.5	6.3	687,666	0.7
F-4-008	セレーノ大宮	3大 都市圏	5,604.96	① 782.46 ②1,162.18 ③ 782.46 ④4,234.79	①SRC陸屋根4階建 ②RC陸屋根3階建 ③RC陸屋根4階建 ④RC陸屋根7階建	平成9年 11月27日	10.8	8.4	1,554,523	1.5
F-4-009	すずらん館	3大 都市圏	247.13	1,319.71	S・RC陸屋根 8階建	平成12年 3月15日	8.6	7.1	441,190	0.4
F-4-010	ボスール常盤	3大 都市圏	1,194.21	2,241.04	RCルーフィング葺 5階建	昭和63年 2月29日	20.6	8.6	752,904	0.7
F-4-011	プロフィットリン ク竹ノ塚	3大 都市圏	1,303.22	2,498.10	RC陸屋根 6階建	平成2年 2月6日	18.7	5.4	636,333	0.6
F-4-013	ドリームハイツ	3大 都市圏	449.06	1,247.47	RC陸屋根 地下1階付5階建	昭和60年 10月17日	23.0	8.2	358,666	0.4
F-4-014	グリーンヒルズ 飛鳥山	3大 都市圏	989.43	1,580.13	RC陸屋根 ルーフィング葺 5階建	平成4年 2月18日	16.6	7.6	587,238	0.6
F-4-015	王子ハイツ	3大 都市圏	210.88	1,045.55	SRC陸屋根 11階建	平成3年 11月22日	16.9	5.2	347,857	0.3
F-4-016	阪上ロイヤルハイ ツ第二	3大 都市圏	301.26	1,368.27	SRC陸屋根 10階建	平成2年 10月16日	18.0	6.1	360,714	0.4
F-4-017	willDo等々力	東京都心 7区	886.00	2,553.49	RC陸屋根 7階建	平成8年 10月31日	11.9	10.9	1,764,809	1.7
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大 都市圏	803.38	2,055.87	RC陸屋根 7階建	平成元年 3月15日	19.6	9.0	609,904	0.6
F-4-019	リーベスト西千葉	3大 都市圏	4,556.00 (敷地権 の割合 1,106,014/ 1,682,955)	10,519.36 (延専有 面積)	SRC陸屋根 地下1階付14階建	平成11年 2月18日	9.6	4.2	2,152,476	2.1
F-4-020	コリンヌ津田沼	3大 都市圏	1,133.87	1,434.29	RC陸屋根3階建	平成元年 3月31日	19.5	3.2	352,761	0.3

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	建築時期 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML値 (%) (注4)	取得価格 (千円)	投資比率 (%) (注5)
F-4-021	磯子フラット	3大 都市圏	17,548.64	① 450.33 ② 5,884.71 ③22,232.78 ④ 2,614.14	①RC陸屋根3階建 ②RC陸屋根7階建 ③RC陸屋根8階建 ④RC陸屋根地下1階付5階建	①平成2年 8月20日 ②平成2年 10月4日 ③平成2年 8月8日 ④平成2年 10月4日	18.1	13.2	5,290,571	5.2
F-4-022	茅ヶ崎 ダイカンプラザ	3大 都市圏	987.28	1,909.27	RC陸屋根 5階建	昭和62年 9月9日	21.1	14.0	453,571	0.4
F-4-028	ウィンベルコーラ ス平塚第13	3大 都市圏	738.98	1,787.02	RC陸屋根 7階建	平成2年 12月18日	17.8	11.8	477,587	0.5
F-4-029	リーベスト東中山	3大 都市圏	7,468.32 (敷地権 の割合 601,136/ 1,449,631)	5,715.97 (延専有 面積)	SRC陸屋根 地下1階付11階建	平成12年 2月14日	8.6	3.4	1,371,314	1.3
F-4-030	リーベスト中山	3大 都市圏	14,266.55 (敷地権 の割合 496,959/ 1,235,625)	4,720.41 (延専有 面積)	RC陸屋根 10階建	平成11年 2月24日	9.6	6.1	837,348	0.8
F-4-031	MGA金町	3大 都市圏	1,021.47	1,527.69	RC陸屋根 4階建	平成2年 9月12日	18.1	4.7	484,000	0.5
F-4-035	グリーンヒルズ荻 花	東京都心 7区	1,087.08	1,708.79	RC陸屋根 4階建	昭和63年 3月11日	20.6	13.0	662,000	0.6
F-4-036	ロフティー平井	3大 都市圏	410.15	1,156.73	RCスレート葺7階 建	平成元年 5月8日	19.4	6.0	324,000	0.3
F-4-038	コロネード春日	3大 都市圏	1,125.58	5,876.12	SRC陸屋根地下2階 付12階建	平成3年 7月5日	17.3	4.6	3,115,277	3.1
F-5-023	willDo伝馬町	3大 都市圏	559.13	2,453.19	RC陸屋根 11階建	平成18年 3月21日	2.5	4.6	627,785	0.6
F-5-024	グレースマンショ ン藤	3大 都市圏	2,244.20	3,013.10	RC陸屋根 7階建	平成6年 3月4日	14.6	8.6	492,761	0.5
F-5-032	ステラートシティ 桜山	3大 都市圏	668.45	2,071.15	SRC陸屋根 14階建	平成18年 7月5日	2.2	3.6	735,000	0.7
F-5-037	willDo黒川	3大 都市圏	485.95	2,203.10	RC陸屋根 10階建	平成18年 2月6日	2.6	3.2	677,000	0.7
F-6-026	willDo西明石	3大 都市圏	2,700.79	4,972.86	RC陸屋根 8階建	平成15年 3月20日	5.5	14.3	635,666	0.6
F-6-033	ラ・ヴィータ日本 橋	3大 都市圏	875.38	4,980.24	RC陸屋根 15階建	平成18年 9月20日	2.0	9.6	1,860,000	1.8
F-9-027	イマージュ霧が丘	政令指定 都市等	1,898.31	3,789.22	S・RC陸屋根 13階建	平成4年 7月7日	16.2	2.9	662,714	0.6
ファミリー(計36物件)集計			85,833.61	145,343.81	—	—	14.3	—	34,114,074	
P-4-001	チェルシーガーデ ン	東京都心 7区	2,312.76	5,273.44	RC陸屋根 地下1階付3階建	平成12年 9月18日	8.0	8.3	4,238,476	4.2
P-4-002	c-MA1	東京都心 7区	280.56	453.48	RC・S陸屋根・亜鉛 メッキ鋼板葺地下 1階付3階建	昭和60年 4月30日 (平成15年 10月22日 増築)	23.4	8.7	618,095	0.6
P-4-003	c-MA2	東京都心 7区	409.75	723.01	S・RC合金メッキ鋼 板葺地下1階付4 階建	平成16年 11月16日	3.9	10.9	699,285	0.7

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	建築時期 (注2)	築年数 (年) (注3)	PML値 (%) (注4)	取得価格 (千円)	投資比率 (%) (注5)
P-4-004	c-MA3	東京都心 7区	1,307.48	2,246.26	RC陸屋根 亜鉛メッキ鋼板葺 地下3階付5階建	平成5年 3月10日 (平成17年 1月26日 再生工事 完了)	15.6	5.5	1,480,808	1.5
P-4-005	n-GT1	東京都心 7区	528.25	695.71	RC陸屋根3階建	平成17年 1月31日	3.7	11.4	466,095	0.5
P-4-006	n-OM1	東京都心 7区	1,374.96	2,862.10	RC陸屋根 地下2階付5階建	平成18年 10月10日	2.0	8.2	3,750,000	3.7
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京都心 7区	1,279.71	2,625.20	RC陸屋根 地下1階付5階建	平成16年 11月16日	3.9	8.5	3,160,000	3.1
プレミアム(計7物件)集計			7,493.47	14,879.20	—	—	6.6	—	14,412,760	
合計131物件			144,495.64	317,134.71	—	—	8.2	2.3	101,976,324	100.0

(注1) 「地域区分」の欄における、東京都心7区、3大都市圏及び政令指定都市等の区分については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。

(注2) 「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、略称は、それぞれ次を表します。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

(注3) 「築年数」の欄には、平成20年9月30日現在の建築時期からの経過年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。合計欄及び小計欄には、四捨五入前の各物件の築年数(竣工年月の異なる複数棟からなる物件については、延床面積で加重平均した年数を当該物件の築年数として計算しています。)を取得価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「PML (Probable Maximum Loss) 値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率が発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による当該数値は、平成20年6月27日付で、その算出基準の見直しを受けています。合計欄に記載された2.3%は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の「131物件ポートフォリオ解析」に基づくポートフォリオPML値を記載しています。

(注5) 「投資比率」の欄には、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 賃貸状況の概要

(平成20年9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,005.90	1	51,358	1.4
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	956.31	1	10,543	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,197.83	1	10,935	0.3
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,784.82	1	23,158	0.6
	0-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,333.20	1	16,599	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,244.61	1	13,107	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	971.15	1	10,494	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,567.90	1	16,590	0.4
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	1,839.19	1	21,015	0.6
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,046.16	1	11,357	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,728	0.6
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,395.55	1	20,173	0.5
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	753.85	1	12,211	0.3
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,829.25	1	22,438	0.6
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	1,008.00	1	12,657	0.3
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,230.28	1	20,364	0.5
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	803.97	1	11,807	0.3
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,649.70	1	25,120	0.7
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	155,868	4.2
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	428.52	1	10,689	0.3
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,711.90	1	17,472	0.5
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	445.21	1	10,310	0.3
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,552.20	1	23,678	0.6
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	1	17,750	0.5
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,064.55	1	20,899	0.6
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,011.92	1	21,465	0.6
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,035.00	1	20,463	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	29,160	0.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.96	1	13,197	0.4
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	705.19	1	14,613	0.4
	0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.5
	0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.7
	0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.6
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.4	
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	297.24	297.24	1	6,532	0.2	
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,500	0.8	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
	0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.5
	0-4-076	カレッジスクエア 木場	897.39	897.39	1	18,426	0.5
	0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.4
	0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.2
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,167.48	1	19,952	0.5
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,393.65	1	19,927	0.5
	0-5-027	willDo日比野	767.25	767.25	1	12,405	0.3
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,300.64	1	22,619	0.6
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,097.79	1	43,505	1.2
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,941	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	939.48	1	15,408	0.4
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,500.40	1	23,458	0.6
	0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,429.32	1	21,644	0.6
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,410	0.7
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,566.18	1	27,077	0.7
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,145.40	1	22,532	0.6
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,002	0.7
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	15,454	0.4
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	10,476	0.3
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,593	0.7
	0-6-015	willDo海老江	763.63	708.59	1	12,323	0.3
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	15,498	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,542.71	1	20,352	0.5
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	904.70	1	13,215	0.4
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	513.16	1	10,168	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	520.86	1	8,740	0.2
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	7,240	0.2
	0-6-044	willDo大日	583.12	552.51	1	9,396	0.3
	0-6-045	willDo新大阪 s II	552.86	528.00	1	13,986	0.4
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,659.71	1	28,355	0.8
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	644.10	1	10,657	0.3
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	502.04	1	10,079	0.3
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,820.70	1	33,537	0.9
	0-6-050	willDo難波 w II	1,146.51	914.82	1	16,001	0.4
	0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,340.25	1	23,530	0.6
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	930.15	1	16,485	0.4
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	499.57	1	6,907	0.2
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,324.68	1	84,397	2.3
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	994.93	1	17,567	0.5
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	29,879	0.8

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	32,095	0.9
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,561	0.7
	0-6-084	willDo上新庄 w I	912.95	912.95	1	13,335	0.4
	0-6-085	スチューデント ハイツ九条	1,260.36	1,260.36	1	23,279	0.6
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	49,282	1.3
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	29,441	0.8
	0-9-019	スターズ内山	567.19	507.38	1	7,231	0.2
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	2,882.41	1	20,928	0.6
	0-9-021	willDo唐人町	538.00	472.84	1	7,930	0.2
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,194.71	1	16,903	0.5
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,474.54	1	87,338	2.4
	0-9-061	willDo呉服町	666.36	568.08	1	8,470	0.2
		小計		135,023.26	127,505.38	3	1,927,899
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,826.49	1	16,310	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,593.36	1	17,496	0.5
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,575.53	1	12,506	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,471.46	1	15,513	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	5,805.68	1	54,891	1.5
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,599.64	1	30,510	0.8
	F-4-006	入間駅前ビル	4,316.19	4,159.14	1	67,437	1.8
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	2,800.46	1	24,187	0.7
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,448.78	1	75,247	2.0
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,046.94	1	12,593	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,802.18	1	28,647	0.8
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,206.17	1	25,228	0.7
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,014	0.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,436.47	1	22,902	0.6
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	904.15	1	16,341	0.4
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,052.51	1	15,675	0.4
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,301.02	1	48,656	1.3
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,861.89	1	24,653	0.7
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,672.59	1	106,011	2.9
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.4
	F-4-021	磯子フラット	24,923.44	24,923.44	1	214,735	5.8
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	1,838.43	1,674.24	1	21,229	0.6
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚 第13	1,533.82	1,440.88	1	17,126	0.5
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	68,917	1.9
	F-4-030	リーベスト中山	4,961.18	4,356.19	1	43,443	1.2

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,694	0.5
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	1	21,541	0.6
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	813.42	1	12,861	0.3
	F-4-038	コロネード春日	4,377.63	3,846.66	1	97,790	2.6
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,127.97	1	27,729	0.7
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	21,727	0.6
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,841.56	1	27,158	0.7
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,633.44	1	22,629	0.6
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,634.96	1	35,019	0.9
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,482.90	1	63,623	1.7
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	2,943.76	1	23,475	0.6
	小計		130,606.25	122,383.25	3	1,377,999	37.2
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,861.42	3,058.76	1	113,289	3.1
	P-4-002	c-MA1	420.20	420.20	1	17,322	0.5
	P-4-003	c-MA2	676.54	676.54	1	21,062	0.6
	P-4-004	c-MA3	1,407.63	1,407.63	1	39,673	1.1
	P-4-005	n-GT1	708.33	708.33	1	11,553	0.3
	P-4-006	n-OM1	1,979.34	1,909.87	1	121,128	3.3
	P-4-007	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,838.70	1	72,850	2.0
	小計		11,125.06	10,020.03	2	396,881	10.7
	合計		276,754.57	259,908.66	4	3,702,780	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成20年9月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。また、すずらん館（物件番号：F-4-009）に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、前期末と比べて賃貸可能面積が14.93㎡増加しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成20年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

(注3) 「テナント総数」の欄には、平成20年9月30日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」と記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「1」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において「1」として計算しています。

c. 鑑定評価書又は調査価格の概要

(平成20年9月30日現在)

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法 (注1)		DCF法 (注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,090,000	1,096,000	6.5	1,076,000	6.3	6.8	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	243,000	243,000	6.1	243,000	5.9	6.3	281,285	6
0-1-003	サッポロヒルズ	269,000	270,000	5.8	267,000	5.6	6.0	287,666	6
0-1-004	サテラ永山	347,000	346,000	7.4	347,000	7.2	7.6	342,428	6
0-1-023	willDo南12条	381,000	382,000	6.2	380,000	6.0	6.4	460,839	6
0-1-032	willDo北24条	294,000	293,000	6.1	294,000	5.9	6.3	316,000	6
0-1-033	フラットカレラ	232,000	231,000	5.9	232,000	5.7	6.1	290,000	6
0-1-034	s13w9 h+	348,000	347,000	6.1	349,000	5.9	6.3	463,000	6
0-1-035	s9w12 h+	427,000	428,000	6.2	426,000	6.0	6.4	533,000	6
0-1-036	willDo南平岸	254,000	253,000	6.4	255,000	6.2	6.6	315,000	6
0-2-037	willDo西下台町	518,000	525,000	6.7	510,000	6.3	6.9	512,000	6
0-2-054	willDo上杉3丁目	485,000	487,000	5.8	483,000	5.6	6.0	506,000	3
0-2-065	グランメゾン七福	315,000	320,000	6.0	310,000	5.8	6.2	342,000	3
0-3-079	willDo礎町	435,000	433,000	6.6	437,000	6.4	6.8	462,510	6
0-3-080	willDo笹口	246,000	246,000	6.4	245,000	6.2	6.6	266,000	6
0-4-005	willDo越谷	510,000	509,000	5.9	510,000	6.1	6.2	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	227,000	228,000	6.4	226,000	6.6	6.7	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	500,000	500,000	6.4	500,000	6.6	6.7	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	5,240,000	5,280,000	4.9	5,190,000	4.7	5.1	5,024,619	6
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	286,000	289,000	5.6	284,000	5.8	5.9	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	378,000	383,000	5.9	377,000	5.6	6.1	379,857	2
0-4-011	willDo横浜南	241,000	242,000	5.8	240,000	6.0	6.1	233,142	1
0-4-012	サイトピア	518,000	523,000	5.7	513,000	5.5	5.9	506,142	6
0-4-024	VISTAシュブリーム	490,000	495,000	5.5	485,000	5.3	5.7	563,584	6
0-4-025	ジョイ尾山台	578,000	582,000	5.3	573,000	5.1	5.5	624,265	6
0-4-031	willDo大塚	651,000	659,000	5.2	643,000	5.0	5.4	725,229	6
0-4-038	willDo新座	563,000	569,000	5.8	557,000	5.6	6.0	590,438	6
0-4-039	東信松涛マンション	907,000	918,000	5.2	895,000	5.0	5.4	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	370,000	374,000	5.3	366,000	5.1	5.5	400,000	6
0-4-062	willDo南浦和	396,000	403,000	5.4	393,000	5.2	5.6	396,000	5
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	686,000	690,000	5.0	684,000	4.8	5.2	727,000	5
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	838,000	836,000	5.1	839,000	4.9	5.3	892,000	5
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	702,000	696,000	5.1	705,000	4.9	5.3	734,000	5
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	502,000	516,000	5.6	496,000	5.8	5.9	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	228,000	228,000	5.0	228,000	4.8	5.2	215,000	5
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,060,000	1,110,000	5.1	1,040,000	5.3	5.4	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	694,000	703,000	5.1	690,000	4.9	5.3	724,000	5
0-4-076	カレッジスクエア木場	612,000	625,000	5.2	607,000	5.4	5.5	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	465,000	484,000	5.1	457,000	5.3	5.4	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	302,000	312,000	5.0	298,000	5.2	5.3	316,000	1
0-5-013	willDo金山正木	533,000	536,000	5.7	529,000	5.5	5.9	490,095	6
0-5-026	エクセルシオール栄	564,000	570,000	5.6	557,000	5.4	5.8	641,767	6
0-5-027	willDo日比野	298,000	299,000	5.8	297,000	5.6	6.0	317,603	6
0-5-040	willDo千代田	613,000	620,000	5.6	610,000	5.4	5.8	633,000	5
0-5-041	willDo太閤通	1,140,000	1,160,000	5.6	1,130,000	5.4	5.9	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	361,000	366,000	5.7	359,000	5.5	5.9	370,000	5
0-5-043	willDo金山沢下	373,000	378,000	5.7	371,000	5.5	5.9	375,000	5
0-5-056	willDo勝川	520,000	527,000	5.8	512,000	5.5	6.1	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	555,000	562,000	6.0	547,000	5.8	6.3	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	620,000	616,000	6.0	622,000	5.8	6.2	641,000	5
0-5-066	willDo東別院	721,000	739,000	5.6	716,000	5.4	5.9	703,000	2
0-5-081	willDo松原	534,000	538,000	6.0	530,000	5.8	6.2	549,000	6

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-5-082	willDo四日市鶴の森	531,000	533,000	6.5	529,000	6.3	6.7	529,150	6
0-5-086	willDo代官町	627,000	632,000	5.6	622,000	5.4	5.8	655,000	6
0-5-088	willDo高畑	500,000	502,000	5.9	498,000	5.7	6.1	494,115	6
0-6-014	willDo市岡	678,000	682,000	5.6	673,000	5.4	5.8	722,761	6
0-6-015	willDo海老江	360,000	363,000	5.4	356,000	5.2	5.6	350,904	6
0-6-016	willDo今福西	416,000	426,000	5.7	413,000	5.5	6.0	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	556,000	578,000	5.8	551,000	5.7	6.2	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	293,000	297,000	6.3	288,000	6.0	6.5	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪s I	296,000	300,000	5.5	291,000	5.2	5.7	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	251,000	254,000	5.7	247,000	5.4	5.9	236,069	4
0-6-030	willDo深江南	174,000	174,000	5.9	174,000	5.7	6.1	184,716	6
0-6-044	willDo大日	213,000	212,000	6.1	214,000	6.3	6.4	217,000	1
0-6-045	willDo新大阪s II	237,000	239,000	5.5	234,000	5.2	5.7	244,000	4
0-6-046	willDo塚本	737,000	746,000	5.7	727,000	5.4	5.9	730,000	4
0-6-047	willDo天満橋	313,000	312,000	5.6	313,000	5.8	5.9	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	303,000	302,000	5.8	303,000	6.0	6.1	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	967,000	983,000	5.5	963,000	5.3	5.8	1,040,000	2
0-6-050	willDo難波w II	438,000	437,000	5.9	438,000	6.1	6.2	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	638,000	636,000	5.9	639,000	6.1	6.2	690,000	1
0-6-052	是空弁天	475,000	481,000	5.5	469,000	5.2	5.7	466,000	4
0-6-058	willDo鶴見諸口	170,000	169,000	6.2	170,000	6.4	6.5	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,270,000	2,300,000	5.9	2,260,000	5.7	6.1	2,280,000	5
0-6-060	willDo南森町	481,000	483,000	5.6	480,000	5.8	5.9	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	793,000	801,000	5.4	790,000	5.2	5.6	810,000	5
0-6-067	willDo新大阪	817,000	819,000	5.6	816,000	5.8	5.9	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	681,000	685,000	5.8	677,000	5.6	6.0	731,000	6
0-6-084	willDo上新庄w I	337,000	339,000	5.7	334,000	5.5	5.9	366,000	6
0-6-085	スチューデントハイツ九条	532,000	535,000	5.9	528,000	5.7	6.1	537,000	6
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,170,000	1,150,000	6.2	1,180,000	6.4	6.5	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,000,000	990,000	6.2	1,010,000	6.4	6.5	1,040,000	1
0-9-019	スターズ内山	154,000	156,000	6.5	151,000	6.2	6.7	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	429,000	439,000	6.4	419,000	6.1	6.7	579,761	4
0-9-021	willDo唐人町	202,000	204,000	5.7	199,000	5.4	5.9	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大濠	438,000	449,000	5.9	435,000	5.7	6.2	382,857	2
0-9-053	willDo中洲	2,300,000	2,310,000	5.7	2,290,000	5.5	5.9	2,460,000	6
0-9-061	willDo呉服町	222,000	224,000	5.6	219,000	5.3	5.8	231,000	4
ワンルームタイプ小計		51,659,000	52,107,000	—	51,330,000	—	—	53,449,489	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	401,000	405,000	6.0	397,000	5.8	6.3	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	431,000	435,000	6.2	427,000	6.0	6.5	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	310,000	313,000	6.0	306,000	5.8	6.3	355,095	3
F-2-004	willDo高砂	367,000	367,000	6.2	358,000	6.0	6.6	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	1,000,000	1,002,000	6.7	997,000	6.5	6.9	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	538,000	535,000	7.2	539,000	7.4	7.5	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,560,000	1,560,000	6.4	1,560,000	6.6	6.7	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	727,000	747,000	6.5	718,000	6.7	6.8	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,780,000	1,790,000	5.8	1,770,000	5.6	6.0	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	429,000	433,000	5.8	427,000	6.0	6.1	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	706,000	710,000	5.8	701,000	5.6	6.0	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	573,000	576,000	6.1	572,000	6.3	6.4	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	367,000	367,000	5.8	367,000	6.0	6.1	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	578,000	581,000	5.8	576,000	6.0	6.1	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	381,000	381,000	5.3	381,000	5.5	5.6	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	346,000	347,000	5.9	345,000	6.1	6.2	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,740,000	1,750,000	4.8	1,720,000	4.6	5.0	1,764,809	3

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	592,000	589,000	6.0	593,000	6.2	6.3	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,250,000	2,260,000	6.0	2,250,000	6.2	6.3	2,152,476	1
F-4-020	コリンズ津田沼	354,000	358,000	5.9	350,000	5.7	6.2	352,761	6
F-4-021	磯子フラット	5,330,000	5,410,000	6.1	5,250,000	5.8	6.3	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	447,000	448,000	6.3	447,000	6.5	6.6	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	421,000	423,000	5.8	418,000	5.6	6.0	477,587	6
F-4-029	リーベスト東中山	1,500,000	1,500,000	6.0	1,500,000	6.2	6.3	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	847,000	844,000	6.6	848,000	6.8	6.9	837,348	1
F-4-031	MGA金町	466,000	472,000	5.4	460,000	5.2	5.6	484,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	658,000	673,000	5.3	652,000	5.0	5.6	662,000	2
F-4-036	ロフティー平井	340,000	339,000	6.0	340,000	6.1	6.3	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,690,000	2,740,000	4.9	2,670,000	4.7	5.1	3,115,277	5
F-5-023	willDo伝馬町	687,000	688,000	5.8	686,000	5.6	6.0	627,785	6
F-5-024	グレースマンション藤	454,000	454,000	6.6	454,000	6.4	6.8	492,761	6
F-5-032	ステラートシティ桜山	704,000	709,000	5.8	699,000	5.6	6.0	735,000	3
F-5-037	willDo黒川	605,000	613,000	5.6	603,000	5.4	5.9	677,000	2
F-6-026	willDo西明石	692,000	701,000	6.6	682,000	6.3	6.8	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,780,000	1,790,000	5.5	1,760,000	5.2	5.7	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	582,000	583,000	6.4	580,000	6.1	6.6	662,714	4
	ファミリータイプ小計	33,633,000	33,893,000	—	33,403,000	—	—	34,114,074	
P-4-001	チェルシーガーデン	3,760,000	3,840,000	4.6	3,730,000	4.4	4.8	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	532,000	535,000	4.9	529,000	4.7	5.1	618,095	6
P-4-003	c-MA2	703,000	715,000	4.7	691,000	4.5	4.9	699,285	6
P-4-004	c-MA3	1,290,000	1,300,000	4.8	1,290,000	4.6	5.0	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	467,000	471,000	5.0	465,000	5.2	5.3	466,095	1
P-4-006	n-OM1	3,800,000	3,770,000	4.5	3,810,000	4.4	4.7	3,750,000	5
P-4-007	ストーリーア神宮前	2,690,000	2,740,000	4.5	2,670,000	4.3	4.7	3,160,000	5
	プレミアムタイプ小計	13,242,000	13,371,000	—	13,185,000	—	—	14,412,760	
	合計	98,534,000	99,371,000	—	97,918,000	—	—	101,976,324	

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

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

(注3) 「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は日本土地建物株式会社、「3」は株式会社不動産投資研究所、「4」は森井総合鑑定株式会社、「5」は大和不動産鑑定株式会社、「6」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

d. 建物状況評価の概要

i. エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告日付及び修繕の費用見積

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-1-001	サテラ北34条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	74,330
0-1-002	カレラ2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	6,240
0-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	6,480
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月15日 平成18年6月19日	—	80,214
0-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	10,904
0-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	16,750
0-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年1月15日	—	11,427
0-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	20,739
0-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—
0-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	13,364
0-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	1,040
0-2-054	willDo上杉3丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月10日	—	550
0-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年7月30日	—	16,527
0-3-079	willDo礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	29,273
0-3-080	willDo笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	14,482
0-4-005	willDo越谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	5,800
0-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	48,780
0-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,500
0-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	14,100
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,020
0-4-010	willDo本千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	59,700
0-4-011	willDo横浜南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	3,665
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	96,500
0-4-024	VISTAシュブリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	2,700
0-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	11,300
0-4-031	willDo大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	9,100
0-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	17,660
0-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	34,036
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	18,683
0-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	18,390

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	—	8,856
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	—	13,690
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	50	9,714
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月5日	—	—	10,190
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	—	4,910
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月14日	—	—	17,040
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月18日	—	—	12,970
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	—	15,540
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	600	10,590
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	—	8,670
0-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	216
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	20,668
0-5-027	willDo日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	128
0-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月26日	—	—	3,720
0-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	—	3,417
0-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	3,109
0-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月2日	—	—	2,586
0-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月19日	—	—	2,388
0-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月16日	—	—	3,568
0-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	38,580
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	—	—	23,310
0-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月8日	—	—	2,916
0-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年10月9日	—	—	29,630
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月10日	—	—	9,150
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	—	—	18,440
0-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	850
0-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	480
0-6-016	willDo今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	8,170
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月14日	—	—	35,178
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	30	27,090
0-6-028	willDo新大阪 s I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	—	612
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	—	588
0-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月28日	—	—	552

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月19日	-	-	320
0-6-045	willDo新大阪 sⅡ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	-	-	400
0-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	-	-	879
0-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	-	-	2,745
0-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	-	-	635
0-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月21日	-	-	1,819
0-6-050	willDo難波 wⅡ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	-	910
0-6-051	willDo難波 wⅠ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	-	890
0-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	-	411
0-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	-	-	2,736
0-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	-	4,164
0-6-060	willDo南森町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	-	5,960
0-6-064	willDo松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年8月2日	-	-	4,207
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	-	-	36,640
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	-	-	3,625
0-6-084	willDo上新庄 wⅠ	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	-	-	15,170
0-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	-	-	42,987
0-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月10日	-	-	3,462
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月9日	-	-	10,150
0-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	230	10,010
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	-	11,228
0-9-021	willDo唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	300
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	13,870
0-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月13日	-	-	3,800
0-9-061	willDo呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月9日	-	-	2,650
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	150	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	-	19,720
F-2-004	willDo高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	5,395
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月6日	-	-	83,628
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	-	-	15,795

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	89,500
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月19日	-	-	55,844
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	113,200
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	25,850
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	20,900
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	100	46,300
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	79,100
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	54,750
F-4-017	willDo等々力	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月21日	-	-	25,954
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	86,710
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成17年8月4日	-	-	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	3,927
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年9月13日	-	-	18,400
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月26日	-	-	60,550
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月29日	-	-	127,150
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年3月1日	-	-	6,400
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年4月27日	-	-	17,000
F-4-036	ロフティー平井	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年3月2日	-	-	6,650
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年10月15日	-	-	42,475
F-5-023	willDo伝馬町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	16,632
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年12月25日	-	-	9,176
F-5-037	willDo黒川	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月9日	-	-	5,420
F-6-026	willDo西明石	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	5,184
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成19年1月9日	-	-	1,068
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成18年6月19日	-	-	20,738

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	19,700
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	7,560
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月28日	—	—	44,600
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月29日	—	—	21,366

ii. 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得済資産131物件全てについて、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に対する適合性について検証を行いました。

調査を行った第三者専門機関は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ、株式会社インデックスコンサルティング、株式会社日建設計、エイ・ピー・エス・ジー・コンサルティング・インク、及び株式会社竹中工務店の6社であり、調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

e. 担保提供の状況

(平成20年9月30日現在)

物件番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)	担保種類	直近評価 価格(注1) (百万円)	担保権者 (注2)
0-1-001	サテラ北34条	有担保	質権	1,090	1
0-1-002	カレラ2.9	有担保	抵当権	243	1
0-1-003	サッポロヒルズ	有担保	質権	269	1
0-1-004	サテラ永山	有担保	質権	347	1
0-1-023	willDo南12条	有担保	質権	381	2
0-1-032	willDo北24条	無担保	—	294	—
0-1-033	フラットカレラ	無担保	—	232	—
0-1-034	s13w9 h+	有担保	質権	348	3
0-1-035	s9w12 h+	有担保	質権	427	3
0-1-036	willDo南平岸	無担保	—	254	—
0-2-037	willDo西下台町	有担保	質権	518	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	有担保	質権	485	3
0-2-065	グランメゾン七福	有担保	質権	315	4
0-3-079	willDo礎町	無担保	—	435	—
0-3-080	willDo笹口	無担保	—	246	—
0-4-005	willDo越谷	有担保	質権	510	1
0-4-006	ジョイフル狭山	有担保	質権	227	1
0-4-007	ルミエール八王子	有担保	質権	500	1
0-4-008	willDo清澄	有担保	質権	5,240	1
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	有担保	質権	286	1
0-4-010	willDo本千葉	有担保	抵当権	378	1
0-4-011	willDo横浜南	有担保	抵当権	241	1
0-4-012	サイトピア	有担保	抵当権	518	1
0-4-024	VISTAシュブリーム	有担保	質権	490	2
0-4-025	ジョイ尾山台	有担保	質権	578	2
0-4-031	willDo大塚	有担保	質権	651	2
0-4-038	willDo新座	有担保	質権	563	3
0-4-039	東信松涛マンション	有担保	質権	907	1
0-4-055	ハーモニー上北沢	有担保	抵当権	370	3
0-4-062	willDo南浦和	無担保	—	396	—
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	有担保	質権	686	6

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)	担保種類	直近評価 価格(注1) (百万円)	担保権者 (注2)
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	有担保	質権	838	6
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	有担保	質権	702	6
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	有担保	質権	502	6
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	有担保	質権	228	6
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	有担保	質権	1,060	6
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	有担保	質権	694	6
0-4-076	カレッジスクエア木場	有担保	質権	612	6
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	有担保	質権	465	6
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	有担保	質権	302	6
0-5-013	willDo金山正木	有担保	抵当権	533	1
0-5-026	エクセルシオール栄	有担保	質権	564	2
0-5-027	willDo日比野	有担保	抵当権	298	3
0-5-040	willDo千代田	有担保	質権	613	3
0-5-041	willDo太閤通	有担保	質権	1,140	2
0-5-042	willDo金山	有担保	質権	361	3
0-5-043	willDo金山沢下	有担保	質権	373	3
0-5-056	willDo勝川	有担保	質権	520	3
0-5-057	ステージア黄金	有担保	質権	555	3
0-5-063	willDo稲永	無担保	—	620	—
0-5-066	willDo東別院	有担保	質権	721	4
0-5-081	willDo松原	無担保	—	534	—
0-5-082	willDo四日市鶴の森	無担保	—	531	—
0-5-086	willDo代官町	無担保	—	627	—
0-5-088	willDo高畑	無担保	—	500	—
0-6-014	willDo市岡	有担保	質権	678	1
0-6-015	willDo海老江	有担保	抵当権	360	1
0-6-016	willDo今福西	有担保	質権	416	1
0-6-017	メゾンフローラ	有担保	質権	556	1
0-6-018	ウインドフォー南本町	有担保	質権	293	1
0-6-028	willDo新大阪 sⅠ	無担保	—	296	—
0-6-029	グランメール東淀川	無担保	—	251	—
0-6-030	willDo深江南	無担保	—	174	—
0-6-044	willDo大日	無担保	—	213	—
0-6-045	willDo新大阪 sⅡ	無担保	—	237	—

物件番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)	担保種類	直近評価 価格(注1) (百万円)	担保権者 (注2)
0-6-046	willDo塚本	有担保	質権	737	3
0-6-047	willDo天満橋	有担保	質権	313	3
0-6-048	willDo堺筋本町	有担保	質権	303	3
0-6-049	willDo谷町	有担保	質権	967	3
0-6-050	willDo難波 wII	有担保	質権	438	3
0-6-051	willDo難波 wI	有担保	質権	638	3
0-6-052	是空弁天	有担保	質権	475	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	無担保	—	170	—
0-6-059	willDo浜崎通	有担保	質権	2,270	3
0-6-060	willDo南森町	有担保	質権	481	3
0-6-064	willDo松屋町	無担保	—	793	—
0-6-067	willDo新大阪	有担保	質権	817	4
0-6-083	willDo三宮イースト	無担保	—	681	—
0-6-084	willDo上新庄 wI	無担保	—	337	—
0-6-085	スチューデントハイツ九条	無担保	—	532	—
0-7-068	willDo岡山駅西口	有担保	質権	1,170	4
0-7-087	willDo岡山大供	無担保	—	1,000	—
0-9-019	スターズ内山	有担保	抵当権	154	1
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	有担保	質権	429	1
0-9-021	willDo唐人町	有担保	抵当権	202	1
0-9-022	ストリームライン大濠	有担保	抵当権	438	1
0-9-053	willDo中洲	有担保	質権	2,300	1
0-9-061	willDo呉服町	有担保	質権	222	3
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	有担保	質権	401	1
F-2-002	グリーンパーク小松島	有担保	質権	431	1
F-2-003	ダイアパレス泉崎	有担保	質権	310	1
F-2-004	willDo高砂	有担保	抵当権	367	1
F-3-034	アークハイム新潟	有担保	質権	1,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	有担保	質権	538	1
F-4-006	入間駅前ビル	有担保	質権	1,560	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	有担保	質権	727	1
F-4-008	セレーノ大宮	有担保	質権	1,780	1
F-4-009	すずらん館	有担保	質権	429	1

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)	担保種類	直近評価 価格(注1) (百万円)	担保権者 (注2)
F-4-010	ボヌール常盤	有担保	質権	706	1
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	有担保	質権	573	1
F-4-013	ドリームハイツ	有担保	質権	367	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	有担保	質権	578	1
F-4-015	王子ハイツ	有担保	質権	381	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	有担保	抵当権	346	1
F-4-017	willDo等々力	有担保	質権	1,740	1
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	有担保	質権	592	1
F-4-019	リーベスト西千葉	有担保	質権	2,250	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	有担保	質権	354	1
F-4-021	磯子フラット	有担保	質権	5,330	1
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	有担保	質権	447	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	有担保	質権	421	2
F-4-029	リーベスト東中山	有担保	質権	1,500	2
F-4-030	リーベスト中山	有担保	質権	847	2
F-4-031	MGA金町	有担保	質権	466	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	無担保	—	658	—
F-4-036	ロフティー平井	無担保	—	340	—
F-4-038	コロネード春日	有担保	質権	2,690	5
F-5-023	willDo伝馬町	有担保	抵当権	687	1
F-5-024	グレースマンション藤	有担保	質権	454	1
F-5-032	ステラートシティ桜山	有担保	質権	704	2
F-5-037	willDo黒川	有担保	抵当権	605	3
F-6-026	willDo西明石	有担保	質権	692	1
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	有担保	質権	1,780	2
F-9-027	イマージュ霧が丘	有担保	質権	582	1
P-4-001	チェルシーガーデン	有担保	質権	3,760	1
P-4-002	c-MA1	有担保	質権	532	1
P-4-003	c-MA2	有担保	質権	703	1
P-4-004	c-MA3	有担保	抵当権	1,290	1

物件 番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)	担保種類	直近評価 価格 (注1) (百万円)	担保権者 (注2)
P-4-005	n-GT1	有担保	質権	467	1
P-4-006	n-OM1	有担保	質権	3,800	2
P-4-007	ストーリーア神宮前	有担保	質権	2,690	7
合計				98,534	

(注1) 直近評価価格は、不動産鑑定士による平成20年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 担保権者（根質権者及び根抵当権者も含みます。）は以下のとおりです。なお、「-」は無担保の物件を示しています。

- 1 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社武蔵野銀行
- 2 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三井住友海上火災保険株式会社
- 3 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社新生銀行
- 4 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東京スター銀行
- 5 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行
- 6 農林中央金庫
- 7 株式会社新生銀行

(へ) ポートフォリオの分散

(平成20年9月30日現在)

アロケーション (注1)		物件数	取得価格 (注2)		総賃貸可能面積 (注3)		総年間賃料 (注4)	
			(千円)	シェア (%) (注5)	(㎡)	シェア (%) (注5)	(千円)	シェア (%) (注5)
賃貸住宅カテゴリー	ワンルームタイプ	88	53,449,489	52.4	135,023.26	48.8	3,696,132	53.5
	ファミリータイプ	36	34,114,074	33.5	130,606.25	47.2	2,499,782	36.2
	プレミアムタイプ	7	14,412,760	14.1	11,125.06	4.0	718,930	10.4
	合計	131	101,976,324	100.0	276,754.57	100.0	6,914,845	100.0
地域	東京都心7区	13	19,091,835	18.7	17,787.79	6.4	983,199	14.2
	3大都市圏	89	66,700,281	65.4	192,614.50	69.6	4,711,255	68.1
	政令指定都市等	29	16,184,207	15.9	66,352.28	24.0	1,220,390	17.6
	合計	131	101,976,324	100.0	276,754.57	100.0	6,914,845	100.0
築年数	5年以下	77	56,111,917	55.0	122,018.65	44.1	3,721,115	53.8
	5年超10年以下	11	11,720,382	11.5	37,054.10	13.4	804,373	11.6
	10年超15年以下	7	6,173,467	6.1	22,270.54	8.0	455,970	6.6
	15年超20年以下	25	20,397,482	20.0	75,569.00	27.3	1,406,484	20.3
	20年超	11	7,573,075	7.4	19,842.28	7.2	526,902	7.6
	合計	131	101,976,324	100.0	276,754.57	100.0	6,914,845	100.0
規模	5億円未満	60	21,334,165	20.9	66,188.91	23.9	1,548,407	22.4
	5億円以上10億円未満	49	31,948,568	31.3	91,279.11	33.0	2,205,480	31.9
	10億円以上30億円未満	16	24,114,646	23.6	74,575.66	26.9	1,760,227	25.5
	30億円以上	6	24,578,944	24.1	44,710.89	16.2	1,400,730	20.3
	合計	131	101,976,324	100.0	276,754.57	100.0	6,914,845	100.0

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

(注2) 「取得価格」の欄には、前記「(ホ) ポートフォリオ全体に係る事項 a. 運用資産の概要」に記載された取得価格を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」の欄には、前記「(ホ) ポートフォリオ全体に係る事項 b. 賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを記載しています。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。また、すずらん館に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、前期末と比べて賃貸可能面積が14.93㎡増加しています。

(注4) 「総年間賃料」の欄には、各運用資産に係る平成20年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約（ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合には、当該不動産業者との賃貸借契約）に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等）を12倍した金額につき、千円未満を切り捨てる前の各運用資産の年間賃料総額を「賃貸住宅カテゴリー」、「地域」、「築年数」及び「規模」の区分毎に合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

<本投資法人物件タイプ別ポートフォリオ一覧（運用資産）>

（平成20年9月30日現在）

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ物件別構成比 (%) (注1)	1物件当たり平均取得価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件平均戸数 (注3)	賃貸可能戸数	賃貸戸数	1戸当たり平均月額賃料 (円) (注4)
ワンルームタイプ	52.4	607	88	52	4,582	4,335	71,052
ファミリータイプ	33.5	947	36	52	1,864	1,739	119,790
プレミアムタイプ	14.1	2,058	7	18	128	116	516,473
合計（平均）	100.0	778	131	50	6,574	6,190	93,092

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

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

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

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

(ト) 保有不動産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

平成20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
王子ハイツ (東京都北区)	外壁等バリューアップ改修工事・最上階庇及びEVホール修繕工事	自平成20年11月至平成20年12月	17	—	—
入間駅前ビル (埼玉県入間市)	外壁等改修工事	自平成21年1月至平成21年3月	47	—	—
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	高架水槽漏水修繕工事 外壁等改修工事	自平成21年1月至平成21年3月	38	—	—
東信松涛マンション (東京都渋谷区)	給水管更生工事	自平成20年8月至平成20年11月	4	—	—

b. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第5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5期中の支出は、60,257千円であり、当期費用に区分された修繕費104,978千円と合せ、165,236千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)
ルミエール八王子 (東京都八王子市)	給湯用熱源機取替工事	自平成20年9月 至平成20年9月	7,560
すずらん館 (埼玉県さいたま区)	床設置工事	自平成20年9月 至平成20年9月	2,835
コロネード春日 (東京都文京区)	ユニットバス、キッチン交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	1,456
東信松涛マンション (東京都渋谷区)	室内改装工事	自平成20年7月 至平成20年7月	1,192
willDo伝馬町 (愛知県名古屋市)	11室エアコン設置工事	自平成20年4月 至平成20年4月	1,100
willDo本千葉 (千葉県千葉市)	全戸玄関錠交換工事	自平成20年9月 至平成20年9月	1,018
その他不動産等	室内改装工事等	自平成20年4月 至平成20年9月	45,096
合計			60,257

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	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
前期末積立金残高 (千円)	—	89,065	223,245	363,536	380,998
当期積立額 (千円)	89,065	134,180	146,527	17,461	20,059
当期積立金取崩額 (千円)	—	—	6,235	—	16,935
次期繰越額 (千円)	89,065	223,245	363,536	380,998	384,122

(注) 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18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、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254,311千円を積み立てています。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成20年9月30日現在において、その投資資産については、不動産及び信託不動産の受益権により保有しています。参照の便宜上、本投資法人が保有する信託不動産は前記「② 投資不動産物件」に含めて記載しています。なお、前記「② 投資不動産物件」記載の信託不動産以外に、本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3) 【運用実績】

①【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額 (百万円) (注1)	純資産総額 (百万円) (注1)	1口当たりの純資産額 (円) (注2) (注3)
第1期計算期間末 (平成18年9月末日)	59,307	28,402	462,585 (451,935)
第2期計算期間末 (平成19年3月末日)	62,586	28,617	466,079 (451,653)
第3期計算期間末 (平成19年9月末日)	95,972	48,752	500,141 (485,147)
第4期計算期間末 (平成20年3月末日)	112,029	48,676	499,365 (485,053)
第5期計算期間末 (平成20年9月末日)	123,649	60,554	361,568 (355,516)

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

(注2) 1口当たりの純資産額は、円単位未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

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

(単位：円)

計算期間別最高・ 最低投資口価格	期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	決算年月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月
	最高	446,000	656,000	582,000	442,000	293,000
	最低	404,000	423,000	425,000	269,000	170,000

月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	月別	平成20年 4月	平成20年 5月	平成20年 6月	平成20年 7月
	最高	293,000	250,000	241,000	191,100
	最低	246,000	238,000	175,000	178,000
	売買高	6,057口	5,747口	10,517口	6,040口
	月別	平成20年 8月	平成20年 9月	平成20年 10月	平成20年 11月
	最高	198,900	206,000	170,000	113,000
	最低	183,700	170,000	77,100	55,300
	売買高	19,689口	21,933口	14,293口	12,330口

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

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり 分配金 (円)
第1期 (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)	653,910	10,650
第2期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)	885,756	14,426
第3期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	1,461,570	14,994
第4期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	1,395,090	14,312
第5期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	1,013,570	6,052

③【自己資本利益率 (収益率) の推移】

計算期間	自己資本 利益率	(年換算値)
第1期 (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)	3.5%	(4.4%)
第2期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)	3.1%	(6.2%)
第3期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	3.8%	(7.5%)
第4期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	2.9%	(5.7%)
第5期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	1.9%	(3.7%)

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

なお、第1期は平成17年12月15日より実質的に運用を開始したため、同日を期首とみなして年換算した数値を記載していません。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

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

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	佐久間隆夫	昭和30年4月 昭和54年1月 昭和56年11月 昭和58年5月 昭和59年9月 平成元年7月 平成7年3月 平成17年2月 平成17年10月 平成18年7月 平成19年12月	株式会社第一銀行入行 株式会社オランダ第一勧業銀行 頭取 ハワイ大森コーポレーション 会長 (出向) 株式会社第一勧業銀行 日比谷支店長 セイコーエプソン株式会社 常務取締役 キダー・ピーボディー証券会社 専務取締役日本代表 有限会社ティーエス プランニング 代表取締役 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 代表取締役社長 リプラス・レジデンシャル投資法人 執行役員 (現任) リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役会長 同 取締役 (非常勤)	—
監督役員	窪川 秀一	昭和51年11月 昭和61年7月 平成元年2月 平成7年2月 平成12年3月 平成15年5月 平成16年6月 平成17年10月	監査法人中央会計事務所入所 窪川公認会計士事務所開業 (現 窪川パートナー会計事務所) パートナー (現任) ソフトバンク株式会社監査役 (現任) パソナソフトバンク株式会社 (現 フジスタッフホールディングス株式会社) 監査役 (現任) 株式会社デジタルアーツ監査役 (現任) 株式会社カスミ監査役 (現任) 株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ 監査役 (現任) リプラス・レジデンシャル投資法人監督役員 (現任)	—
監督役員	藪田 広平	平成3年3月 平成3年4月 平成9年4月 平成18年1月	司法研修 (43期) 修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所パートナー弁護士 (現任) リプラス・レジデンシャル投資法人監督役員 (現任)	—

(注1) 平成19年12月20日の第6回投資主総会において、本資産運用会社の代表取締役である岡村一郎を補欠執行役員として選任しました。

(注2) 本投資法人は、アップルリング・ホールディングス及びリング・レジデンシャルとの間で、平成20年8月12日付で締結した最終契約の中で、本投資法人がアップルリング・ホールディングスの指名する執行役員及び監督役員の候補者を上記現任者に代えて選任するための手続を行うことについて合意しています。

3 【その他】

(1) 役員の変更

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

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第28条本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は他の在任者の任期の残存期間と同一とします（規約第28条ただし書）。

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

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

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

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

日付	変更の理由・趣旨
平成17年10月7日	記載の不備の補正のため
平成17年11月25日	設立時の規定を削除するため、本店移転のため
平成17年12月9日	営業期間に関する規定等を変更するため
平成18年1月10日	本店移転のため
平成18年4月19日	法律の改正に適合させるため
平成19年12月20日	法律の改正に適合させるため

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

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

2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第6条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については金融商品取引業者に問い合わせること等により確認できます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

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

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

② 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、以下の通り運用資産の種類毎に定めます（規約第14条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

(ハ) 有価証券

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

(ニ) 金銭債権

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

(ホ) 金銭の信託の受益権

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

(ヘ) デリバティブ取引に係る権利

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します。同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とします。取引所の相場がない取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価します。一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。

(ト) その他

前記(イ)乃至(ヘ)に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。（規約第14条第2項）

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

(ロ) 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債

の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

- ④ 資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年3月31日及び9月30日）とします。ただし、前記「②（ハ）及び（ヘ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします。（規約第14条第3項）
- ⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています。投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの付屬明細書を作成し（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条）。
- 投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者の本支店で入手することができます。

（2）【保管】

投資主は、金融商品取引業者（第一種金融商品取引業を営むものに限り、本(2)において以下同じです。）等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた金融商品取引業者等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした金融商品取引業者等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

（3）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

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

（5）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

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

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会の承認を得た金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

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

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- (イ) 投資主総会の決議
- (ロ) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合があります。）
- (ハ) 破産手続開始の決定
- (ニ) 解散を命ずる裁判
- (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

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

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

(ロ) 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から平成19年12月末日までとします（注）。
更新	上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の(i)乃至(vi)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により一般事務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</p> <p>(iv) 関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>(v) 刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>(vi) その他一般事務受託者の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。</p> <p>ii. 上記i. に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p>

(注) 一般事務委託契約の次回の期間満了日は、平成20年12月末日です。

資産保管業務委託契約

期間	<p>資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日とします。</p> <p>資産保管業務委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から平成19年12月末日までとします（注）。</p>
更新	<p>上記の有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による資産保管業務委託契約終了の申し出がなされなかったときは、更に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>
解約	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。</p> <p>(iii) 他の法人との合併、株式の過半数を所有する株主の変更、法人の分割、又は著しい組織変更により資産保管業務委託契約の存続が適当でないと認められるとき。</p> <p>(iv) 関係官公庁より、その営業につき取消し又は停止の処分を受けたとき。</p> <p>(v) 刑罰に処せられ、社会的信用を失墜したとき。</p> <p>(vi) その他資産保管会社の経営、営業又は財務状況に著しく悪影響を及ぼす若しくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、委託業務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを合意により変更することができます。</p> <p>ii. 上記 i. に定める協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、上記 i. に定める変更の効力発生日は、本投資法人及び資産保管会社の合意後当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

(注) 資産保管業務委託契約の次回の期間満了日は、平成20年12月末日です。

投資口事務代行委託契約

期間	投資口事務代行委託契約は、平成17年10月7日からその効力を生ずるものとします。 投資口事務代行委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から2年間とします（注）。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。ただし、この場合には、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定した時点から失効します。 ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、相手方は投資口事務代行委託契約の解除を文書で通知することができます。投資口事務代行委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。 (i) 会社更生、民事再生手続開始、破産、その他いわゆる倒産の申立て (ii) 投資口事務代行委託契約につき、重大な違反をした場合その他投資口事務代行委託契約を継続する為に必要な信頼関係が回復不能に損なわれた場合
変更等	本投資法人及び投資主名簿等管理人が誠意をもって協議し決定します。

(注) 投資口事務代行委託契約の次回の期間満了日は、平成21年10月6日です。

(ハ) 投資法人債に係る一般事務受託者：株式会社三菱東京UFJ銀行

財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約の更新に関する定めはありません。
解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本投資法人及び財務代理人は、財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度これに関する協定をするものとします。

(ニ) 会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第34条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第35条）。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第6項）。

- (イ) 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) (イ) から(ハ) までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。
- a. 通常の実取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の実取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ) その執行役員又は監督役員、(ロ) その資産運用会社、(ハ) その執行役員又は監督役員の親族、(ニ) その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。））、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借

- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。)

④ 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われたときは、本投資法人、本資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者をいいます（投信法施行令第124条）。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 利害関係者取引規則

① 基本原則

(イ) 利益相反取引ルールの策定・変更

- ・自主ルールとして、利害関係者取引規則を以下の通り定めます。
- ・利害関係者取引規則の策定・変更については、コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議を経た上で、取締役会決議をもって行うものとします。

(ロ) 利害関係者取引規則の主な内容

- ・利害関係者取引に係る議案は、常に、コンプライアンス室が審査の上、外部専門家を含むコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会の承認を得なければならないものとして取引の適正を制度的に担保します。

② 利害関係者

利害関係者とは、以下の者を指すものとします。

- (イ) 投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条各号に規定される利害関係人等
- (ロ) 本資産運用会社のすべての株主及びその役員並びに当社の子会社
- (ハ) 前記(イ)又は(ロ)に該当する者に資産運用業務を委託している法人
- (ニ) 前記(イ)又は(ロ)に該当する者が出資又は匿名組合出資を行う特別目的会社

③ 対象となる取引の範囲

本投資法人は、利害関係人等との取引制限に関する法令上の制限に加え、利害関係者との間において以下の取引を行う場合、それぞれ以下の基準に基づいて判断し、下記④の経路を経てこれを実行するものとします。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、1物件当たりの「取得価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。ただし、運用資産の取得に係る諸費用については「取得価額」に含めません。

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者へ運用資産を譲渡する場合、1物件当たりの「譲渡価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。ただし、運用資産の譲渡に係る諸費用については「譲渡価額」に含めません。

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ニ) 利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

- (ホ) 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約
利害関係者へ運用資産の賃貸に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。
- (ヘ) 利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約
利害関係者へ運用資産の取得・売却に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。
- (ト) 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約
利害関係者へ運用資産に関する工事業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。
- (チ) その他の取引（軽微な取引を除きます。）
利害関係者とのその他の取引に際しても適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。

④ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続を経るものとします。

- (イ) 利害関係者との取引を行おうとする部門は稟議書を起案し、部門長の承認を得ます。
- (ロ) コンプライアンス室は取引の担当部門で承認された取引の審査を行います。
- (ハ) 利害関係者との取引に関する稟議書について取引の担当部門以外のすべての部門長の承認及び代表取締役社長の承認を得ます。
- (ニ) コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議を得ます。
- (ホ) 取締役会の決議を得ます。
- (ヘ) 本投資法人の役員会において、本資産運用会社の社内手続が適切に完了していることの承認を得ます。

(3) 利害関係者との取引状況

① 利害関係人等及び主要株主との取引状況表（運用資産の取得及び処分）

当期（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

区分	売買金額等	
	買付金額	売付金額
総額	2,189,115千円 うち利害関係人等からの買付額 2,189,115千円 (100.0%)	－千円 うち利害関係人等への売付額 －千円 (－)

利害関係人等との取引状況の内訳

合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号	494,115千円 (22.6%)	－千円 (－)
リプラス・レジデンシャル・コンストラクション4号特定目的会社	655,000千円 (29.9%)	－千円 (－)
合同会社リプラス・レジデンシャルコンストラクションマネジメント1号	1,040,000千円 (47.5%)	－千円 (－)
合計	2,189,115千円 (100.0%)	－千円 (－)

(注1) 売買金額等には、売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しており、公租公課及び取得に要した費用は含まれていません。

(注2) () 内は、総額に対する比率を表しており、小数第2位を四捨五入しています。

② その他利害関係人等及び主要株主との取引状況表

当期（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

区分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳 (注1)		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
信託受益権売買手数料 (注 2)	43,782	リプラス・インベストメンツ 株式会社	43,782	100.0
物件管理等委託費	222,768	リプラス・インベストメンツ 株式会社	89,568	40.2
損害保険料	18,053	リプラス・インベストメンツ 株式会社	16,729	92.7
営業広告費等	71,748	リプラス・インベストメンツ 株式会社	5,800	8.1

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるリプラス・インベストメンツ株式会社について記載しています。

(注2) 不動産信託受益権等の取得にあたり支払った信託受益権売買手数料は、当該不動産信託受益権等の取得原価に算入しています。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

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

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第22条第1項）。
- 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第23条本文）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第23条ただし書）。
- 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。
- 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項）。
- 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。
- 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第24条第1項）。
- 上記f. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第24条第2項）。

- h. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。また、本投資法人は、必要があるときは、法令に従い予め公告することにより一定の日を定めて、当該日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とすることができます。(投信法第77条の3第2項、規約第25条)。

② その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条)

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を迫及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

- (ロ) 投資主総会決議取消権(投信法第94条第2項、会社法第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

- (ニ) 新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項、第2項)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

- (ホ) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法828条第1項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

- (ヘ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日から8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

- (ト) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

- (チ) 検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

- (リ) 執行役員等解任請求権等(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員を解任を請求することができます。

(ヌ) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第6条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第2項、第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

⑧ 帳簿閲覧請求権（投信法128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません。

(2) 投資法人債権者の権利

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

③ 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

(イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使ことができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法724条第1項、第2項）。
- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- ① 名称
株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
- ② 資本金の額
本書の日付現在 3億円
- ③ 事業の内容

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成17年2月25日	会社設立
平成17年4月15日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1) 第84345号)
平成17年7月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第40号)
平成17年10月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第53号)
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 (登録番号 関東財務局長(金商) 第416号)
平成20年8月28日	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィによる株式35%の取得
平成20年10月24日	リプラス・リート・マネジメント株式会社から株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更
平成20年10月29日	アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィによる株式55%の取得

(ロ) 株式の総数

- a. 発行することができる株式の総数(本書の日付現在)
12,000株
- b. 発行済株式数(本書の日付現在)
6,000株

(ハ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上にあたる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金商法第31条の4第4項)。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ニ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務

- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する前記 a. 乃至 c. に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

① 投資法人の運用体制

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー アンダーソン・毛利・友常法律事務所	3,300	55.0
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー アンダーソン・毛利・友常法律事務所	2,100	35.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	300	5.0
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	300	5.0
合計		6,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	岡村 一郎	平成4年4月 平成17年6月 平成18年2月 平成18年7月 平成20年10月	国際証券株式会社 株式会社リプラス 事業開発部長 (出向) 株式会社リプラス (入社) リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役 (出向) 同 代表取締役 (出向) 同 代表取締役 (現任)	—
常務取締役兼 不動産投資部長	庄崎 政則	平成13年4月 平成16年7月 平成17年4月 平成19年6月 平成19年10月 平成20年10月	アクセンチュア株式会社 金融サービス業本部 株式会社リプラス ホフ事業部 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 不動産投資部長 (出向) 同 取締役不動産投資部長 (出向) 同 常務取締役兼不動産投資部長 (出向) 同 常務取締役兼不動産投資部長 (現任)	—
取締役 (非常勤)	ロバート・ズル コスキー	昭和58年4月 平成元年4月 平成8年11月 平成10年5月 平成16年5月 平成19年10月 平成20年8月	キダー・ピーボディ証券会社 リアルエステイト・キャピタル・マーケット・グループ ヴァイス・プレジデント ゼネラル・エレクトリック・キャピタル・コーポレーション アジア・コマーシャル・リアルエステイト・ファイナンス & サービス・グループ マネージング・ディレクター オークウッド・アジア・パシフィック エグゼクティブ・ディレクター (アジア・パシフィック & ヨーロッパ) コロニー・キャピタル・アジア・パシフィック 創業パートナー チーフ・エグゼクティブ・オフィサー パンゲア・キャピタル・マネジメント 会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー マネージング・ディレクター アジア・リアルエステイト & スペシャル・シチュエーション・グループ代表 (現任) リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役 (非常勤) (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	中村 博	昭和50年4月 昭和62年8月 平成2年10月 平成9年8月 平成11年7月 平成16年11月 平成19年11月 平成20年8月	株式会社東京銀行 バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント メリルリンチ証券会社 ディレクター モルガン・スタンレー証券会社 プリンシパル ムーア・ストラテジック・バリュウ・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者 ストラテジック・バリュウ・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者 オークツリー・ジャパン株式会社 代表取締役マネージングディレクター（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役（非常勤）（現任）	—
取締役 (非常勤)	田中 一光	昭和39年4月 平成元年6月 平成3年6月 平成4年6月 平成5年6月 平成6年6月 平成8年4月 平成8年6月 平成14年7月 平成14年7月 平成14年9月 平成14年11月 平成16年1月 平成20年8月	株式会社東京銀行 同 ジャカルタ支店長 同 ニューヨーク支店長 同 取締役ニューヨーク支店長 同 取締役為替資金部長 同 取締役営業第一部長 株式会社東京三菱銀行 取締役第2本部営業第一部長 同 常任参与 株式会社東京リサーチインターナショナル チーフエコノミスト ピーシーエー生命保険株式会社 監査役（非常勤）（現任） 早稲田大学大学院非常勤講師 株式会社国際イルバ機構 会長 同 顧問（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役（非常勤）（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	矢野 国明	昭和49年4月 平成13年4月 平成14年4月 平成16年4月 平成17年7月 平成18年1月 平成19年3月 平成19年5月 平成20年1月 平成20年7月	日興証券株式会社 ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジー株式会社 執行役員 日興シティ信託銀行株式会社 取締役 日興コーディアル証券株式会社 ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統括責任者兼管理本部長 同 執行役員副社長、内部管理統括責任者兼管理本部長 株式会社リプラス 監査役 (現任) リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 監査役 (現任) リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役 (現任) リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 監査役 (現任) リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役 (現任) リプラス・インシュアランス株式会社 監査役 リプラス・ホフ・コンフォート株式会社 (現 リプラス・ホスピタリティ株式会社) 監査役 (現任) リプラス・リニューアルサービス株式会社 監査役 (現任) 株式会社ビジュアルリサーチ 監査役	—

(注1) 岡村一郎は、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年第65号)第5条による改正前の投信法第13条に基づき平成19年9月28日付で金融庁長官より兼職の承認を得て、第6回投資主総会において、本投資法人の補欠執行役員に選任されました。

(注2) ロバート・ズルコスキー、中村博及び田中一光は、会社法第2条第15号の社外取締役役に該当します。

(注3) 矢野国明は、会社法第2条第16号の社外監査役に該当します。

また、本書の日付現在における重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成3年4月 平成19年4月 平成19年11月 平成20年2月 平成20年10月	警察庁入庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス入社 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) コンプライアンス室 (出向) 同 コンプライアンス室長 (出向) 同 コンプライアンス室長 (現任)	—
資産運用部長	陰山 善行	平成3年4月 平成10年2月 平成12年4月 平成13年6月 平成14年7月 平成18年2月 平成18年9月 平成19年3月 平成19年6月 平成20年4月 平成20年7月 平成20年10月	株式会社第一勧業銀行 ブルームバーグ L.P. キャピタル・サーヴィシング債権回収株式会社 アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン) リミテッド セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社 ラサール・インベストメント・マネジメント株式会社 オフィス・データ・サービス株式会社 株式会社リプラス 株式会社グラビトンアドバイザーズ 株式会社リプラス リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 資産運用部 (出向) 同 資産運用部長 (出向) 同 資産運用部長 (現任)	—

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他、IR活動を行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2 【その他の関係法人の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

A. 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号乃至第6号並びに第208条関係）

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成20年9月30日現在 324,279百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

B. 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）

① 名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

② 資本金の額

平成20年9月30日現在 996,973百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

A. 三菱UFJ信託銀行株式会社

① 一般事務等受託者としての業務

(イ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

(ロ) 計算に関する事務

(ハ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ニ) 納税に関する事務

(ホ) その他上記(イ)乃至(ニ)に関連し又は付随する業務

② 資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 帳簿書類の作成

(ハ) その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

③ 投資主名簿管理人としての業務

(イ) 投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び証券保管振替制度による実質投資主の通知の受理に関する事務

(ハ) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務

(ニ) 投資証券の発行に関する事務

(ホ) 投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

(ヘ) 投資主、実質投資主及び登録質権者並びにこれらの者の法定代理人又はこれらの者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務

(ト) 上記(イ)乃至(ヘ)に掲げるもののほか、投資口に関し投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事務

(チ) 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務

(リ) 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務

(ヌ) 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務

(ル) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務

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

(ワ) 投資主及び実質投資主に対する通知、催告及び報告等の発送に関する事務

(カ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事務（上記(イ)乃至(ワ)の事務に関連するものに限りません。）

- (ヨ) 上記(イ)乃至(カ)に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- (タ) 上記(イ)乃至(ヨ)に掲げる事項に付随する事務

B. 株式会社三菱東京UFJ銀行

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

① 投資法人債の発行代理人事務

- (ア) 振替機関に対する銘柄情報の通知
- (イ) 振替機関に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付
- (ウ) 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料の料率の振替機関への通知
- (エ) 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認
- (オ) 本投資法人債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信
- (カ) その他、振替機関の業務規程等において定められる発行代理人事務

② 投資法人債の支払代理人事務

- (ア) 振替機関に対する本投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知
- (イ) 本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知
- (ウ) 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- (エ) 元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務
- (オ) 元利金支払手数料の直接口座管理機関への分配事務
- (カ) その他、支払代理人事務

③ 投資法人債の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

④ 前記の事務のほか、投資法人債に関するその他の事務

- (ア) 本投資法人債にかかる通知書兼申込書の作成及び取りまとめ
- (イ) 投資法人債券台帳の調製
- (ウ) 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- (エ) 本投資法人債の利率の確認並びに関連事務の取扱
- (オ) 買入消却にかかる事務
- (カ) その他、本投資法人と財務代理人で協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

(3) 【資本関係】

A. 三菱UFJ信託銀行株式会社

該当事項はありません。

B. 株式会社三菱東京UFJ銀行

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第4期計算期間（平成19年10月1日から平成20年3月31日まで）及び第5期計算期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

1 【財務諸表】
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	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)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,805,959	※1 15,092,256
信託現金及び信託預金	2,294,379	2,088,921
営業未収入金	90,529	90,097
前払費用	56,601	54,175
未収消費税等	73,798	—
繰延税金資産	363	4,168
その他	960	600
貸倒引当金	△869	△9,719
流動資産合計	7,321,723	17,320,500
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 6,449,573	※1 6,454,609
減価償却累計額	△257,296	△336,948
建物（純額）	6,192,277	6,117,661
構築物	※1 23,359	※1 23,495
減価償却累計額	△1,722	△2,378
構築物（純額）	21,637	21,117
機械及び装置	※1 14,376	※1 14,376
減価償却累計額	△527	△843
機械及び装置（純額）	13,849	13,533
工具、器具及び備品	※1 7,460	※1 12,367
減価償却累計額	△516	△1,301
工具、器具及び備品（純額）	6,943	11,066
土地	※1 3,516,611	※1 3,516,611
信託建物	※1 52,930,641	※1 54,709,269
減価償却累計額	△1,737,701	△2,398,547
信託建物（純額）	51,192,939	52,310,721
信託構築物	※1 149,025	※1 161,526
減価償却累計額	△6,375	△10,706
信託構築物（純額）	142,650	150,820
信託機械及び装置	※1 269,135	※1 269,135
減価償却累計額	△10,020	△15,679
信託機械及び装置（純額）	259,115	253,455
信託工具、器具及び備品	※1 16,417	※1 28,914
減価償却累計額	△1,724	△3,354
信託工具、器具及び備品（純額）	14,692	25,559
信託土地	※1 42,365,129	※1 42,953,599
有形固定資産合計	103,725,847	105,374,146

(単位：千円)

	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)
無形固定資産		
水道施設利用権	168	162
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 711	※1 685
無形固定資産合計	547,163	547,131
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,091	10,132
長期前払費用	127,176	102,497
修繕積立金	238,779	254,311
繰延税金資産	16,753	10,689
投資その他の資産合計	392,801	377,632
固定資産合計	104,665,812	106,298,910
繰延資産		
投資法人債発行費	41,957	30,063
繰延資産合計	41,957	30,063
資産合計	112,029,493	123,649,475
負債の部		
流動負債		
営業未払金	182,219	102,949
短期借入金	※1 15,643,133	※1 15,643,133
1年内返済予定の長期借入金	—	※1 16,101,152
未払金	80,966	68,003
未払費用	377,892	379,134
未払法人税等	658	4,836
未払消費税等	—	5,015
前受金	424,193	263,480
その他	58,106	45,642
流動負債合計	16,767,170	32,613,348
固定負債		
投資法人債	8,100,000	8,100,000
長期借入金	※1 37,698,343	※1 21,597,190
預り敷金及び保証金	38,300	36,564
信託預り敷金保証金	748,986	747,907
固定負債合計	46,585,630	30,481,663
負債合計	63,352,801	63,095,011

(単位：千円)

	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)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	47,307,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,395,138	1,013,621
剰余金合計	1,395,138	1,013,621
投資主資本合計	48,702,470	60,570,953
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△25,778	△16,489
評価・換算差額等合計	△25,778	△16,489
純資産合計	*2 48,676,692	*2 60,554,463
負債純資産合計	112,029,493	123,649,475

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第4期		第5期	
	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
営業収益				
貸貸事業収入		※1 3,587,187	※1	3,702,780
不動産等売却益		※2 183,240	※2	—
営業収益合計		3,770,428		3,702,780
営業費用				
貸貸事業費用		※1 1,499,871	※1	1,578,938
資産運用報酬		233,300		232,100
役員報酬		5,400		5,400
資産保管手数料		13,635		15,363
一般事務委託手数料		27,759		36,692
会計監査人報酬		11,000		11,000
貸倒引当金繰入額		55		8,850
その他営業費用		172,502		147,536
営業費用合計		1,963,524		2,035,881
営業利益		1,806,903		1,666,898
営業外収益				
受取利息		3,347		1,760
雑収入		167,427		17,188
営業外収益合計		170,775		18,948
営業外費用				
支払利息		402,021		423,456
投資法人債利息		60,854		71,186
融資関連費用		76,793		55,131
投資法人債発行費償却		10,682		11,893
投資口交付費		—		104,635
その他		31,210		4,612
営業外費用合計		581,561		670,916
経常利益		1,396,117		1,014,930
税引前当期純利益		1,396,117		1,014,930
法人税、住民税及び事業税		1,028		5,161
法人税等調整額		△19		△3,804
法人税等合計		1,009		1,356
当期純利益		1,395,108		1,013,573
前期繰越利益		29		47
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,395,138		1,013,621

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第4期		第5期	
	自	平成19年10月1日	自	平成20年4月1日
	至	平成20年3月31日	至	平成20年9月30日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		47,307,332		47,307,332
当期変動額				
新投資口の発行		—		12,250,000
当期変動額合計		—		12,250,000
当期末残高		47,307,332		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		1,461,599		1,395,138
当期変動額				
剰余金の配当		△1,461,570		△1,395,090
当期純利益		1,395,108		1,013,573
当期変動額合計		△66,461		△381,516
当期末残高		1,395,138		1,013,621
投資主資本合計				
前期末残高		48,768,931		48,702,470
当期変動額				
新投資口の発行		—		12,250,000
剰余金の配当		△1,461,570		△1,395,090
当期純利益		1,395,108		1,013,573
当期変動額合計		△66,461		11,868,483
当期末残高		48,702,470		60,570,953
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△16,624		△25,778
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△9,153		9,288
当期変動額合計		△9,153		9,288
当期末残高		△25,778		△16,489
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△16,624		△25,778
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△9,153		9,288
当期変動額合計		△9,153		9,288
当期末残高		△25,778		△16,489

(単位：千円)

	第4期		第5期	
	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
純資産合計				
前期末残高		48,752,307		48,676,692
当期変動額				
新投資口の発行		—		12,250,000
剰余金の配当		△1,461,570		△1,395,090
当期純利益		1,395,108		1,013,573
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△9,153		9,288
当期変動額合計		△75,614		11,877,771
当期末残高		48,676,692		60,554,463

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	第4期	第5期
	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
I 当期末処分利益	1,395,138,049円	1,013,621,162円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,395,090,824円 (14,312円)	1,013,570,804円 (6,052円)
III 次期繰越利益	47,225円	50,358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います。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口97,477口の整数倍の最大値となる1,395,090,824円を利益分配金として分配することといたしました。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「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口167,477口の整数倍の最大値となる1,013,570,804円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第4期		第5期	
	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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,396,117		1,014,930
減価償却費		720,547		753,907
長期前払費用償却額		43,607		40,030
投資法人債発行費償却額		10,682		11,893
投資口交付費		—		104,635
受取利息		△3,347		△1,760
支払利息		402,021		423,456
投資法人債利息		60,854		71,186
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		55		8,850
営業未収入金の増減額 (△は増加)		2,038		431
未収消費税等の増減額 (△は増加)		60,299		73,798
営業未払金の増減額 (△は減少)		22,446		△94,824
未払金の増減額 (△は減少)		60,809		16,105
未払費用の増減額 (△は減少)		18,498		1,012
前受金の増減額 (△は減少)		67,573		△160,712
信託有形固定資産の売却による減少額		2,995,755		—
その他		1,194		△4,243
小計		5,859,153		2,258,697
利息の受取額		3,347		1,760
利息の支払額		△405,237		△423,454
投資法人債利息の支払額		△31,807		△70,958
法人税等の支払額		△1,190		△983
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,424,266		1,765,061
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		△44,831		△13,436
信託有形固定資産の取得による支出		△19,977,351		△2,373,183
無形固定資産の取得による支出		△546,457		—
敷金及び保証金の差入による支出		△61		△40
預り敷金保証金の純増減		△6,691		△1,735
信託預り敷金保証金の純増減		5,873		△1,079
その他		△14,079		△15,951
投資活動によるキャッシュ・フロー		△20,583,600		△2,405,427

(単位：千円)

	第4期		第5期	
	自	平成19年10月1日	自	平成20年4月1日
	至	平成20年3月31日	至	平成20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		16,220,000		—
短期借入金の返済による支出		△2,536,866		—
長期借入金の返済による支出		△1,661,656		—
投資口の発行による収入		—		12,250,000
投資口交付費の支出		—		△137,698
投資法人債の発行による収入		4,000,000		—
投資法人債発行費の支出		△28,140		2,139
分配金の支払額		△1,456,648		△1,393,236
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,536,687		10,721,204
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△622,646		10,080,838
現金及び現金同等物の期首残高		7,722,985		7,100,339
現金及び現金同等物の期末残高		※1 7,100,339		※1 17,181,177

(6) 【注記表】

(継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
	<p>当投資法人のスポンサー企業であった株式会社リプラス（以下、「リプラス」といいます。）が、平成20年9月24日に破産手続開始の申立を行い、同日破産手続開始が決定されました。</p> <p>リプラスは、当投資法人との間のスポンサーサポート契約に基づき、投資適格不動産情報の提供等、当投資法人のポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っておりました。また、リプラスは、当投資法人の運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社（現ミカサ・アセット・マネジメント株式会社。以下「運用会社」といいます。）及びプロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）会社であったリプラス・インベストメンツ株式会社（以下、「リプラス・インベストメンツ」といいます。）の親会社でありました。運用会社の役職員は、すべてリプラスからの出向者であり、一方、リプラス・インベストメンツは、マスターPM会社としてPM業務を一括受託しておりました。</p> <p>このため、リプラスの破産手続開始決定に伴い、当投資法人の今後の運営への影響が懸念される状況にあります。</p> <p>また、期末日以後、一年以内に返済期日が到来する借入金31,744,285千円（平成20年11月6日6,540,000千円、平成20年11月26日6,288,528千円、平成20年12月13日2,814,604千円、平成21年6月22日15,101,152千円、平成21年6月28日1,000,000千円）あり、借換えについて取引金融機関と協議を行っておりますが、期末日時点において、借換えの実行が困難な状況にあります。これら借入金の借換えが行なわれなかった場合には、借入金返済に関わる資金調達のための物件処分等により、当投資法人の経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>これらの事象により、期末日時点において継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当投資法人は当該状況を解消し、その運営及び資金繰りを安定化すべく、以下に記載の取組みを実行しております。</p> <p>①オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーが助言を行うオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーポラティブ・ユーエー（子会社も含め、以下、総称して「マスター会社グループ」といいます。）及び取引金融機関と対応を協議してまいりました。その結果、マスター会社グループは、取引金融機関の了承を経て、リプラスが保有していた株式の全部3,300株（55%）を平成20年10月29日付けで譲受け、運用会社株式の90%を保有する親会社となっております。</p> <p>今後、当投資法人は、物件選定や資金調達面において、マスター会社グループの経験・情報収集力、高度な投資手法等を活用することにより、当投資法人の安定的な運営と投資主価値の継続的な拡大を目指してまいります。</p>

<p style="text-align: center;">第4期</p> <p style="text-align: center;">自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日</p>	<p style="text-align: center;">第5期</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日</p>
	<p>②運用会社の役職員は、平成20年10月11日付けでリプラスから運用会社へ移籍しており、運用会社の運営の安定が図られております。</p> <p>③PM業務につきましても、平成20年10月24日までにリプラス・インベストメンツに委託していた全物件の委託先の変更が完了しております。</p> <p>④期末日以後の資金調達に関しては、重要な後発事象に関する注記に記載のとおり、期末日時点の借入金残高のうち、平成20年11月6日に返済期日を迎えた借入金6,540,000千円については、3,800,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年11月26日に返済期日を迎えた借入金6,288,528千円については、4,400,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年12月13日に返済期日を迎える借入金2,814,604千円については、平成20年12月12日に1,970,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。また、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうち1,500,000千円については、平成20年11月26日に1,050,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。さらに、平成20年11月26日に借換えた借入金5,450,000千円については、平成20年12月12日に同額の借換えを行いました。なお、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうち2,300,000千円及び平成20年12月12日に借換えた借入金7,420,000千円の返済期日は、平成21年2月27日であります。</p> <p>当投資法人は、平成20年8月28日に実施した第三者割当増資により12,250,000千円を調達し、その資金の一部を上記借入金の返済に充当しております。今後の資金調達計画としても、その全てを借換えて賄うのではなく、自己資金での返済による財務体質の改善も考慮した上で、当投資法人を取り巻く環境変化に耐えられる適切な財務ポジションが採れるよう策定していく予定です。その計画に従い、引き続き取引金融機関に対して一定の理解を要請してまいります。</p> <p>財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。</p>

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20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 border="0" data-bbox="571 377 959 519"> <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>—————</p> <p>①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>①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>②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>								

項目	第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
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>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</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>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> <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

項目	第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8. 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
9. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。	_____

(会計方針の変更)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
_____	<p>リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>当計算期間から「リース取引に関する会計基準（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益にあたる影響はありません。</p>

(貸借対照表に関する注記)

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)																																																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 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;">684,788 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,767,229 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">13,353 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,849 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4,904 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,836,347 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,598,059 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">107,362 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">248,715 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">14,515 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,995,873 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">711 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right;"><u>95,285,711 千円</u></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;">15,643,133 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">37,698,343 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right;"><u>53,341,476 千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	684,788 千円	建物	4,767,229 千円	構築物	13,353 千円	機械及び装置	13,849 千円	工具、器具及び備品	4,904 千円	土地	2,836,347 千円	信託建物	46,598,059 千円	信託構築物	107,362 千円	信託機械及び装置	248,715 千円	信託工具、器具及び備品	14,515 千円	信託土地	39,995,873 千円	信託水道施設利用権	711 千円	合計	<u>95,285,711 千円</u>	短期借入金	15,643,133 千円	長期借入金	37,698,343 千円	合計	<u>53,341,476 千円</u>	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 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;">686,962 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,709,854 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">13,123 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,533 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">7,777 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,836,347 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,052,470 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">104,243 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,281 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">24,675 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,983,893 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">685 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right;"><u>94,676,847 千円</u></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;">15,643,133 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 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,597,190 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right;"><u>53,341,476 千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	686,962 千円	建物	4,709,854 千円	構築物	13,123 千円	機械及び装置	13,533 千円	工具、器具及び備品	7,777 千円	土地	2,836,347 千円	信託建物	46,052,470 千円	信託構築物	104,243 千円	信託機械及び装置	243,281 千円	信託工具、器具及び備品	24,675 千円	信託土地	39,983,893 千円	信託水道施設利用権	685 千円	合計	<u>94,676,847 千円</u>	短期借入金	15,643,133 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	<u>53,341,476 千円</u>
現金及び預金	684,788 千円																																																																		
建物	4,767,229 千円																																																																		
構築物	13,353 千円																																																																		
機械及び装置	13,849 千円																																																																		
工具、器具及び備品	4,904 千円																																																																		
土地	2,836,347 千円																																																																		
信託建物	46,598,059 千円																																																																		
信託構築物	107,362 千円																																																																		
信託機械及び装置	248,715 千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	14,515 千円																																																																		
信託土地	39,995,873 千円																																																																		
信託水道施設利用権	711 千円																																																																		
合計	<u>95,285,711 千円</u>																																																																		
短期借入金	15,643,133 千円																																																																		
長期借入金	37,698,343 千円																																																																		
合計	<u>53,341,476 千円</u>																																																																		
現金及び預金	686,962 千円																																																																		
建物	4,709,854 千円																																																																		
構築物	13,123 千円																																																																		
機械及び装置	13,533 千円																																																																		
工具、器具及び備品	7,777 千円																																																																		
土地	2,836,347 千円																																																																		
信託建物	46,052,470 千円																																																																		
信託構築物	104,243 千円																																																																		
信託機械及び装置	243,281 千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	24,675 千円																																																																		
信託土地	39,983,893 千円																																																																		
信託水道施設利用権	685 千円																																																																		
合計	<u>94,676,847 千円</u>																																																																		
短期借入金	15,643,133 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	<u>53,341,476 千円</u>																																																																		
<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)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20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) 3,161,118 千円</p> <p>(共益費) 138,995 千円</p> <p>(駐車場収入) 109,366 千円</p> <p>(付帯収入) 18,212 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 159,494 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,587,187</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) 223,357 千円</p> <p>(公租公課) 144,690 千円</p> <p>(水道光熱費) 57,133 千円</p> <p>(修繕費) 135,016 千円</p> <p>(保険料) 18,857 千円</p> <p>(営業広告費等) 98,574 千円</p> <p>(信託報酬) 74,912 千円</p> <p>(減価償却費) 720,547 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 26,780 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,499,871</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A - B) 2,087,316 千円</p> <p>2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>ルネ神戸北町IIセンターコート</p> <p>不動産等売却収入 918,762 千円</p> <p>不動産等売却原価 898,178 千円</p> <p>その他売却費用 2,316 千円</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 <u>18,266</u> 千円</p> <p>竹ノ塚フラット</p> <p>不動産等売却収入 2,270,000 千円</p> <p>不動産等売却原価 2,089,576 千円</p> <p>その他売却費用 15,450 千円</p> <p style="text-align: right;">不動産等売却益 <u>164,973</u> 千円</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) 3,273,009 千円</p> <p>(共益費) 150,913 千円</p> <p>(駐車場収入) 113,946 千円</p> <p>(付帯収入) 20,420 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 144,490 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,702,780</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) 222,768 千円</p> <p>(公租公課) 236,057 千円</p> <p>(水道光熱費) 60,323 千円</p> <p>(修繕費) 104,978 千円</p> <p>(保険料) 16,729 千円</p> <p>(営業広告費等) 71,748 千円</p> <p>(信託報酬) 80,123 千円</p> <p>(減価償却費) 753,907 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 32,301 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,578,938</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A - B) 2,123,841 千円</p> <p>2. 不動産等売却益の内訳</p> <p>該当事項はありません。</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
<p>1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資口総数 97,477口</p>	<p>1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資口総数 167,477口</p> <p>(注)発行済投資口総数の増加70,000口は、新投資口の発行によるものです。</p>

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年3月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年9月30日現在)
現金及び預金勘定 4,805,959 千円	現金及び預金勘定 15,092,256 千円
信託現金及び信託預金勘定 2,294,379 千円	信託現金及び信託預金勘定 2,088,921 千円
現金及び現金同等物 <u>7,100,339 千円</u>	現金及び現金同等物 <u>17,181,177 千円</u>

(リース取引に関する注記)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1年内 999,059 千円	1年内 999,059 千円
1年超 4,784,248 千円	1年超 4,290,598 千円
合計 <u>5,783,307 千円</u>	合計 <u>5,289,657 千円</u>

(有価証券に関する注記)

第4期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

第5期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人の行うデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人の行うデリバティブ取引は借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。</p> <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>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</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>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 デリバティブ取引は全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、記載を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</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> <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> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付に関する注記)

第4期(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第5期(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 342 千円 未払事業税損金不算入額 21 千円 繰延ヘッジ損益 16,753 千円 繰延税金資産合計 17,116 千円 (繰延税金資産の純額) 17,116 千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 3,822 千円 未払事業税損金不算入額 345 千円 繰延ヘッジ損益 10,689 千円 繰延税金資産合計 14,858 千円 (繰延税金資産の純額) 14,858 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 法定実効税率 39.39 % (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.36 % その他 0.04 % 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07 %	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 39.39 % (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ 39.28 % その他 0.02 % 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13 %
	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

第4期(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第5期(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

第4期(自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	佐久間隆夫	-	-	(注1)	-	-	資産運用業務の委託	リプラス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払	86,200	-	-
								リプラス・リート・マネジメント株式会社への資産取得報酬の支払	186,249	-	-

(注1) 本投資法人執行役員兼リプラス・リート・マネジメント株式会社取締役会長

(注2) 本投資法人執行役員 佐久間隆夫が第三者(リプラス・リート・マネジメント株式会社)の取締役として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれています。期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) リプラス・リート・マネジメント株式会社の取締役会長であった佐久間隆夫は、平成19年12月27日付にて会長を辞任しているため、取引金額は平成19年12月26日までの金額を記載しています。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第5期(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日		第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	
1口当たり純資産額	499,365円	1口当たり純資産額	361,568円
1口当たり当期純利益	14,312円	1口当たり当期純利益	9,174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通りです。

	第4期	第5期
当期純利益	1,395,108 千円	1,013,573 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	1,395,108 千円	1,013,573 千円
期中平均投資口数	97,477 口	110,482 口

(重要な後発事象に関する注記)

第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
<p>1. 資産の取得について 平成20年5月26日開催の役員会において、2物件、1,695,000千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得することを決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。 (注) 取得価格は、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除きます。</p>	<p>1. 資金の借入れについて 下記2. に記載の既存借入金の返済期日到来に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>極度ローンB2号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,500百万円 利率 : 1.61583% 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済期日 : 平成20年11月26日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンC2号 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 2,300百万円 利率 : 1.77083% 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンB3号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,050百万円 利率 : 1.650830% 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済期日 : 平成20年12月12日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA6号 (第1回借入) 借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 4,400百万円 利率 : 1.650830% 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済期日 : 平成20年12月12日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA7号 借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 1,970百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンB4号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,050百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p>

<p style="text-align: center;">第4期</p> <p>自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日</p>	<p style="text-align: center;">第5期</p> <p>自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日</p>
	<p>極度ローンA6号（第2回借入） 借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 4,400百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>2. 借入金の返済について 平成20年11月6日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社東京スター銀行 返済金額 : 3,300百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>極度ローンC号 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 返済金額 : 3,240百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>平成20年11月26日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB2号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,500百万円 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>極度ローンA4号 借入先 : 農林中央金庫 返済金額 : 6,288百万円 借入実行日 : 平成19年11月27日及び同年12月18日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB3号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,050百万円 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月12日</p>

第4期
自 平成19年10月1日
至 平成20年3月31日

第5期
自 平成20年4月1日
至 平成20年9月30日

極度ローンA5号
借入先 : 株式会社新生銀行
返済金額 : 2,814百万円
借入実行日 : 平成19年12月14日
返済方法 : 元本返済期日一括返済
返済期日 : 平成20年12月13日

極度ローンA6号 (第1回借入)
借入先 : 農林中央金庫
返済金額 : 4,400百万円
借入実行日 : 平成20年11月26日
返済方法 : 元本返済期日一括返済
返済期日 : 平成20年12月12日

3. 資産の担保提供について

上記1. に記載の極度ローンB4号、極度ローンC2号、極度ローンA6号の借入により、従来担保提供されていなかった資産を追加で担保に供しました。

当該資産の期末日現在の帳簿価額は以下のとおりです。

提供する固定資産の帳簿価額 (単位: 千円)

科 目	帳簿価額
建 物	1,166,314
構 築 物	4,748
工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,289
土 地	614,707
信 託 建 物	3,994,716
信 託 構 築 物	29,432
信託工具、器具及び備品	365
信託機械装置	10,174
信 託 土 地	2,283,529
水 道 施 設 利 用 権	162
合 計	8,107,436

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円)		時価 (千円)
			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	15,807,393	6,500,000	△70,961
	スプレッド型金利 キャップ取引	14,100,000 (22,258)	14,100,000 (22,258)	15,886
	合計	29,907,393	20,600,000	△55,075

(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。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額 (千円)		差引 当期末残高 (千円)	摘要	
					又は償却累 計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	建物	6,449,573	5,035	—	6,454,609	336,948	79,651	6,117,661	
	構築物	23,359	136	—	23,495	2,378	655	21,117	
	機械及び装置	14,376	—	—	14,376	843	316	13,533	
	工具器具備品	7,460	4,907	—	12,367	1,301	784	11,066	
	土地	3,516,611	0	—	3,516,611	—	—	3,516,611	
	信託建物	52,930,641	1,778,627	—	54,709,269	2,398,547	660,845	52,310,721	(注)
	信託構築物	149,025	12,501	—	161,526	10,706	4,331	150,820	(注)
	信託機械及び装置	269,135	0	—	269,135	15,679	5,659	253,455	
	信託工具器具備品	16,417	12,497	—	28,914	3,354	1,630	25,559	
	信託土地	42,365,129	600,450	11,979	42,953,599	—	—	42,953,599	(注)
	合計	105,741,731	2,414,154	11,979	108,143,906	2,769,759	753,875	105,374,146	
無形 固定 資産	水道施設利用権	174	—	—	174	11	5	162	
	信託借地権	546,283	—	—	546,283	—	—	546,283	
	信託水道施設利用権	790	—	—	790	105	26	685	
	合計	547,248	—	—	547,248	117	32	547,131	

(注) 当期中の有形固定資産及び無形固定資産の増加は主に物件取得に伴うものであり、その額は下記のとおりです。

取得日	平成20年5月28日	平成20年6月27日
物件数	2	1
信託建物(千円)	1,318,745	422,200
信託構築物(千円)	5,678	6,822
信託土地(千円)	496,169	104,280

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	用途	担保
第1回無担保 投資法人債	平成19年 2月27日	4,100,000	—	—	4,100,000	6ヶ月 ユーロ円 LIBOR+ 0.50% (年率) (注1)	平成22年 2月26日	借入金 の返済	無し
第2回無担保 投資法人債	平成19年 11月19日	4,000,000	—	—	4,000,000	2.04% (年率)	平成21年 11月19日	特定資産 の取得	無し
合計	—	8,100,000	—	—	8,100,000	—	—	—	—

(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%です。なお、第1回無担保投資法人債(発行総額4,100,000千円)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:4,100,000千円 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) 貸借対照表日以後5年以内における返済予定額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
—	8,100,000	—	—	—

⑥ 借入金等明細表

区分	借入先	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	借入 利率 (注2)	返済期限	用途	概要
	短期 借入金	三菱東京UFJ銀行	1,500,000	—	—	1,500,000	1.74%	平成20年11月	(注1)
あおぞら銀行		3,240,000	—	—	3,240,000	1.74%	平成20年11月	(注1)	
農林中央金庫		3,464,339	—	—	3,464,339	1.74%	平成20年11月	(注1)	
		2,824,189	—	—	2,824,189	1.74%	平成20年11月	(注1)	
新生銀行		2,814,604	—	—	2,814,604	1.74%	平成20年12月	(注1)	
東京スター銀行		1,800,000	—	—	1,800,000	1.74%	平成20年11月	(注1)	
合計		15,643,133	—	—	15,643,133				
長期 借入金	三菱東京UFJ銀行	1,756,817	—	—	1,756,817	1.39% (注3)	平成21年6月	(注1)	
		1,682,059	—	—	1,682,059	1.36% (注6)	平成22年6月	(注1)	
		1,500,000	—	—	1,500,000	1.35% (注4)	平成22年5月	(注1)	
		2,250,000	—	—	2,250,000	1.36%	平成22年6月	(注1)	
	あおぞら銀行	1,756,817	—	—	1,756,817	1.39% (注3)	平成21年6月	(注1)	
		1,682,059	—	—	1,682,059	1.36% (注6)	平成22年6月	(注1)	
		1,500,000	—	—	1,500,000	1.35% (注4)	平成22年5月	(注1)	
		2,250,000	—	—	2,250,000	1.36%	平成22年6月	(注1)	

	区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	借入 利率 (注2)	返済期限	使途	概要
	借入先								
長期 借入金	農林中央金庫	1,682,059	—	—	1,682,059	1.39% (注3)	平成21年6月	(注1)	
		1,121,372	—	—	1,121,372	1.30% (注6)	平成21年6月	(注1)	
	三井住友銀行	1,121,372	—	—	1,121,372	1.39% (注3)	平成21年6月	(注1)	
		1,682,059	—	—	1,682,059	1.36% (注6)	平成22年6月	(注1)	
		2,000,000	—	—	2,000,000	1.36%	平成22年6月	(注1)	
	りそな銀行	1,121,372	—	—	1,121,372	1.39% (注3)	平成21年6月	(注1)	
		1,682,059	—	—	1,682,059	1.36% (注6)	平成22年6月	(注1)	
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.48% (注5)	平成24年5月	(注1)	
	住友信託銀行	934,477	—	—	934,477	1.39% (注3)	平成21年6月	(注1)	
		1,401,715	—	—	1,401,715	1.30% (注6)	平成21年6月	(注1)	
	新生銀行	934,477	—	—	934,477	1.39% (注3)	平成21年6月	(注1)	
		934,477	—	—	934,477	1.30% (注6)	平成21年6月	(注1)	
	武蔵野銀行	1,868,954	—	—	1,868,954	1.36% (注6)	平成22年6月	(注1)	
	三菱UFJ信託銀行	1,401,715	—	—	1,401,715	1.30% (注6)	平成21年6月	(注1)	
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.30%	平成21年6月	(注1)	
	中央三井信託銀行	934,477	—	—	934,477	1.30% (注6)	平成21年6月	(注1)	
		1,500,000	—	—	1,500,000	1.35% (注4)	平成22年5月	(注1)	
三井住友海上火災保険	1,000,000	—	—	1,000,000	1.48% (注5)	平成24年5月	(注1)		
合計	37,698,343	—	—	37,698,343					

(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短期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:9,307,393千円 期日:平成21年6月22日)を行っており、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%です。

(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:4,500,000千円 期日:平成22年5月6日)を行っており、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。

(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:2,000,000千円 期日:平成24年5月1日)を行っており、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。

(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:10,000,000千円 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) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における返済予定額

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金(千円)	19,597,190	—	2,000,000	—

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成20年9月30日現在)

I 資産総額 (百万円)	123,649
II 負債総額 (百万円)	63,095
III 純資産総額 (I - II) (百万円)	60,554
IV 発行済投資口数 (口)	167,477
V 1口当たり純資産額 (III / IV) (円)	361,568

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用し、百万円未満を切り捨てて記載しています。
1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて表示しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行（販売）口数 （口）	発行済口数（口）
第1期 （自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日）	平成17年10月7日	200	200
	平成17年12月13日	17,800	18,000
	平成18年6月21日	43,400	61,400
第2期 （自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日）	該当事項はありません。		
第3期 （自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）	平成19年4月26日	34,300 (16,245)	95,700 (16,245)
	平成19年5月24日	1,777	97,477 (16,245)
第4期 （自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）	該当事項はありません。		
第5期 （自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）	平成20年8月28日	70,000	167,477

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

第5期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

平成20年5月12日	臨時報告書
平成20年5月12日	訂正発行登録書
平成20年6月20日	有価証券報告書（第4期：自平成19年11月1日 至平成20年3月31日）
平成20年6月20日	訂正発行登録書
平成20年8月12日	有価証券届出書
平成20年8月29日	意見表明報告書
平成20年9月30日	訂正意見表明報告書
平成20年12月12日	有価証券報告書（第4期：自平成19年11月1日 至平成20年3月31日）の訂正報告書
平成20年12月12日	訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成20年6月20日

リプラス・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山田 裕行 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているリプラス・レジデンシャル投資法人の平成19年10月1日から平成20年3月31日までの第4期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、リプラス・レジデンシャル投資法人の平成20年3月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年12月25日

リプラス・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山田 裕行 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内田 正美 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているリプラス・レジデンシャル投資法人の平成20年4月1日から平成20年9月30日までの第5期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、リプラス・レジデンシャル投資法人の平成20年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、平成20年9月24日にスポンサー企業であった株式会社リプラスの破産手続開始が決定されたことに伴い、投資法人の今後の運営への影響が懸念される状況にあり、また、投資法人は、期末日以後一年以内に返済期日が到来する借入金の借換えについて取引金融機関と協議を行っているが、期末日時点において、借換えの実行が困難な状況にある。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営者の対応等は当該注記に記載されている。財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映していない。
2. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資金の借入、借入金の返済及び資産の担保提供を行っている。

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。