

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年5月26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】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
【事務連絡者氏名】	リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役経営管理部長 江村 真人
【電話番号】	03-5510-7630
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	リプラス・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 21,700,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 600,000,000円

（注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人による買取引受けによる一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

リプラス・レジデンシャル投資法人

(英文表示: re-plus residential investment inc.)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び売出しの対象である、本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、記名式かつ無額面で、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

(注) 投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### (3)【発行数】

43,400口

(注1) 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、三菱UFJ証券株式会社が本投資法人の投資主の一つであるリプラス・インベストメント株式会社から1,200口を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

(注2) これに関連して、本投資法人は、上記43,400口の発行とは別に、平成18年5月26日（金）開催の役員会において、三菱UFJ証券株式会社を割当先とする第三者割当による1,200口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、三菱UFJ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の1,200口を上限として、本第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、平成18年7月20日（木）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成18年6月14日（水）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

(注3) また、三菱UFJ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成18年6月22日（木）から平成18年7月14日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、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。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、三菱UFJ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

(注4) 三菱UFJ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。したがって、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止

された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、三菱UFJ証券株式会社がグリーンシュエーションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注5) 上記(注1)乃至(注4)の取引に関しては、三菱UFJ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

#### (4) 【発行価額の総額】

21,700,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取り受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

#### (5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定します。

(注2) 発行価格の決定に先立って、平成18年6月6日(火)に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(注3) 投資家は、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成18年6月7日(水)から平成18年6月13日(火)までの間に、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告を促す予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4) 発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日(後記「(14) その他 ② 申込みの方法等(二)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成18年6月14日(水)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、決定する予定です。

(注5) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」(以下「上場規程の特例」といいます。)に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年10月7日(本投資法人成立日)とします。

#### (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成18年6月15日（木）から平成18年6月20日（火）まで

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人及びその販売委託先証券会社の本店並びに全国支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成18年6月21日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 新橋支店  
東京都港区新橋二丁目12番11号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（21,700,000,000円）については、本第三者割当による新投資口発行の手取金（上限600,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。）の取得資金及び借入金の返済等に充当します。

(注1) 上記の本第三者割当については、後記「2 売出国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し） (3) 売出数 (注1)」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	未定
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4番地	
マネックス証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号	
合計		43,400口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているリプラス・リート・マネジメント株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 以下、三菱UFJ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社を併せて「共同主幹事会社」といいます。

## ② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- (ニ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年6月22日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

### (2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3) 【売出数】

1,200口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、三菱UFJ証券株式会社が本投資法人の投資主の一つであるリプラス・インベストメンツ株式会社から1,200口を上限として借り入れる本投資証券の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、上記内容に関しては、前記「1 募集内国投資証券（引受人による買取引受けによる一般募集）(3) 発行数（注1）乃至（注4）」をご参照下さい。

(注2) 上記（注1）の取引に関しては、三菱UFJ証券株式会社がメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

### (4) 【売出価額の総額】

600,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

### (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

### (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

### (8) 【申込期間】

平成18年6月15日（木）から平成18年6月20日（火）まで

### (9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

### (10) 【申込取扱場所】

三菱UFJ証券株式会社の本店及び支店

### (11) 【受渡期日】

平成18年6月22日（木）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、前記「(11) 受渡期日」記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 3【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

#### (1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

#### (2) 売却・追加発行等の制限

- ① 有限会社URAGASUMI、有限会社ISOJIMAN、株式会社リプラス、リプラス・インベストメンツ株式会社及びリプラス・リート・マネジメント株式会社は、本書の日付現在本投資証券をそれぞれ6,600口、4,900口、3,500口、2,000口及び1,000口保有する投資主です。

上記5社はそれぞれ一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日以降6か月を経過する日までの間、一般募集により取得する本投資証券及び一般募集前から所有している本投資証券につき、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。）を行わない旨を合意しています。

- ② 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日以降90日を経過するまでの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等（ただし、本件第三者割当による本投資証券の追加発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、共同主幹事会社は、その裁量で上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

更に、上記①及び②に記載した制限とは別に、本書の日付現在における投資主は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき、当該投資口を上場日以後6か月を経過する日（当該日において割当投資口の効力発生日以後1年間を経過していない場合には、当該効力発生日から1年を経過する日）まで所有することとされます。



## 第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第二部【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】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）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（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成17年10月7日から平成18年9月30日までです（規約第16条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

##### (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。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者であるリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）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、投資信託委託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、発行する投資口の総口数、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。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。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、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。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（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。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 投資法人の機構」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場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債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、

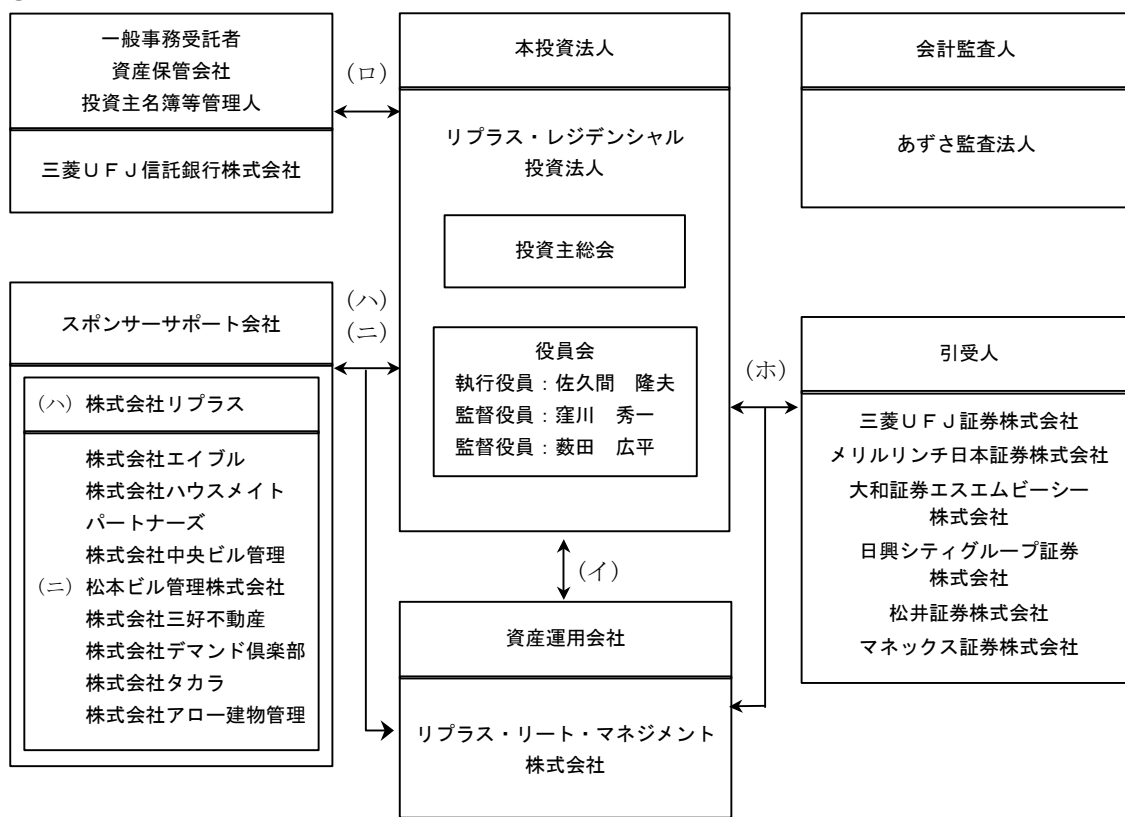
この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）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、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換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」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) スポンサーサポート契約

(ニ) 業務提携契約

(ホ) 新投資口引受契約

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	リプラス・リート・マネジメント株式会社	<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>投信法上の投資信託委託業者として、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>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>
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、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の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>
引受人	三菱UFJ証券株式会社 メルリリンチ日本証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 日興シティグループ証券株式会社 松井証券株式会社 マネックス証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

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
スポンサーサポート 会社	株式会社リプラス	平成17年12月9日付で本投資法人及び資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しました。業務の内容は後記「2 投資方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社エイブル	平成18年3月17日付で本投資法人及び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 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社ハウスメイトパートナーズ	平成18年3月17日付で本投資法人及び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 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社中央ビル管理	平成18年3月17日付で本投資法人及び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 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 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 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社デマンド倶楽部	平成18年3月17日付で本投資法人及び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 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 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社アロー建物管理	平成18年3月17日付で本投資法人及び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 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の機構

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名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

##### (イ) 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。）について賛成した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、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。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34条の9）。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）。

##### (ロ) 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営業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）。ただし、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構成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、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

#### (ハ) 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）。

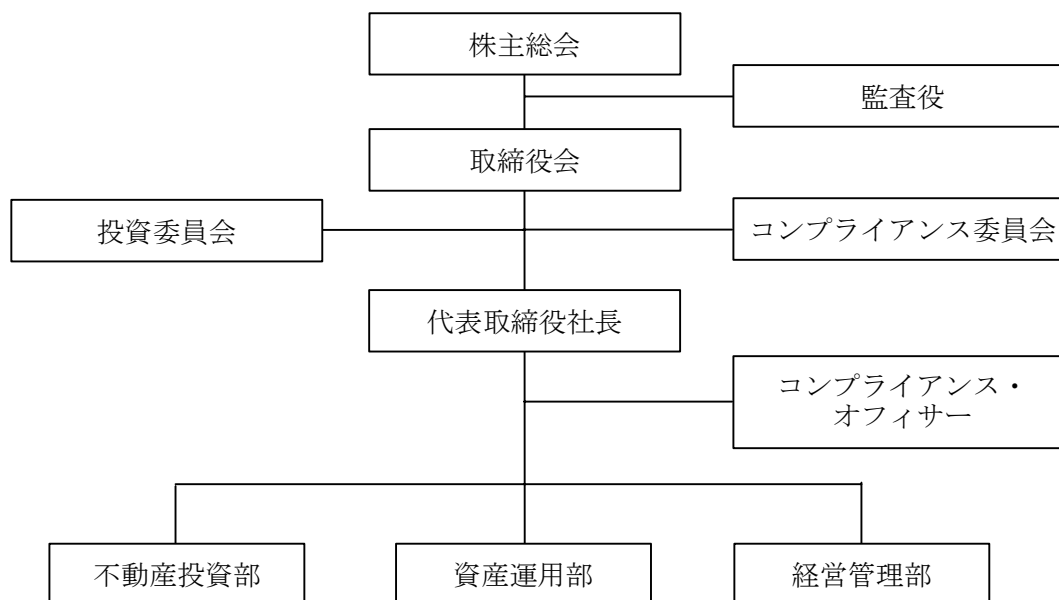
会計監査人は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）に基づき、規約をもって、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第37条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- 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

## 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、資産運用会社に委託して行います。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。

資産運用会社組織図



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。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・オフィサーに分掌され、それぞれ、担当の取締役又は部長が統括します。

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) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資方針の策定</li> <li>・運用ガイドラインの策定</li> <li>・運用資産の取得及び売却に関する調査並びに選定等の実施</li> <li>・運用資産の取得、売却及び評価に係る業務</li> <li>・資産取得計画の策定及び実行</li> <li>・ポートフォリオの管理</li> </ul>
資産運用部	<p>本投資法人が保有する運用資産のアセット・マネジメント業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用管理計画及び修繕計画（上記資産取得計画と併せて、以下「資産運用計画」といいます。）の策定及び実行</li> <li>・プロパティ・マネジメント業務受託者の選定並びにプロパティ・マネジメント業務受託者への指示及び監督</li> <li>・運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認</li> <li>・大規模修繕計画の策定及び実行</li> </ul>
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"> <li>・投資主総会及び役員会の運営補佐</li> <li>・資金調達全般に関する業務（資産調達計画の策定を含みます。）</li> <li>・IR及びディスクロージャーに係る業務</li> <li>・事務及び経理の統括</li> </ul> <p>資産運用会社に係る業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営</li> <li>・経理及び財務</li> <li>・人事及び総務</li> <li>・各種契約の管理</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務全般についてのコンプライアンスの管理</li> <li>・リスク全般の管理</li> <li>・法務</li> <li>・社内諸規程・規則等の制定又は改廃及びその遵守状況の確認</li> <li>・行政機関への定例報告及び届出</li> <li>・内部監査</li> <li>・外部監査への対応及び検討</li> </ul>

(ロ) 委員会

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（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・オフィサー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"><li>・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</li><li>・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する審議</li><li>・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する審議</li><li>・本投資法人の資金調達計画の策定に関する審議</li></ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"><li>・代表取締役を含む委員の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。）。</li><li>・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。</li><li>・利害関係者との取引の場合、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します。</li></ul>

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、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"><li>・利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議</li><li>・全社的な法令遵守及びリスク管理</li></ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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します。</li></ul>

（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。

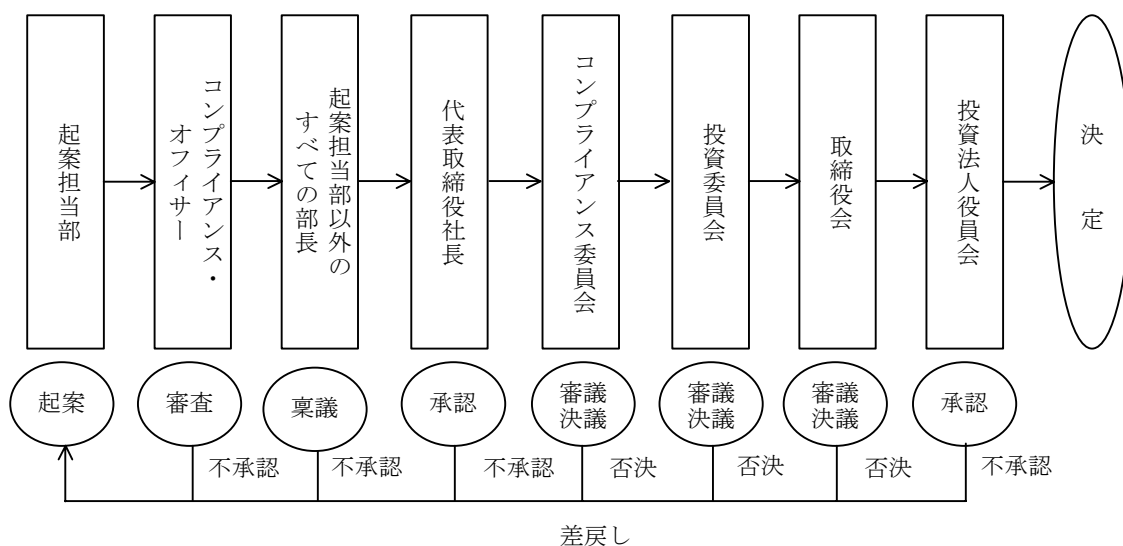
### ③ 投資運用の意思決定機構

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（後記「7 管理及び運営の概要 (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、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

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に際しては、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・オフィサーの審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、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・オフィサー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

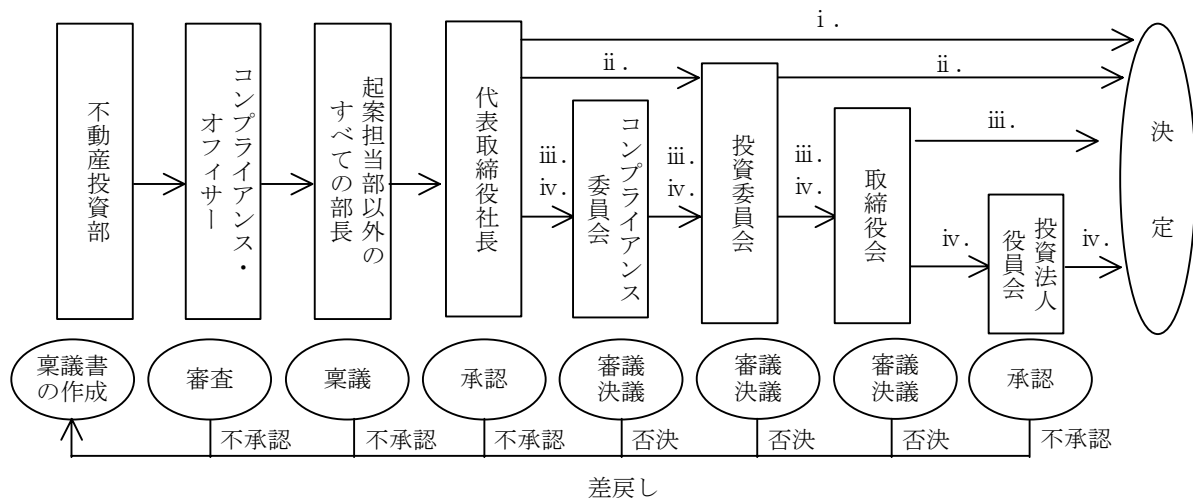
本投資法人の資産運用計画のうち、資産取得計画は不動産投資部が起案し、運用管理計画及び修繕計画は資産運用部が起案します。

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・オフィサーの審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、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・オフィサー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（少数意見を含みません。）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き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・オフィサーの審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、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・オフィサー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、その結果を取締役会に提出し、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、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

プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）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。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	9,000,000,000円
投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	18,000口

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

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年10月7日(注1)	100,000,000	100,000,000	200	200
平成17年12月13日(注2)	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000

(注1) 本投資法人は、平成17年10月7日に成立しました。

(注2) 本投資法人は、平成17年12月13日付で、投資口17,800口を1口当たり発行価格500,000円で追加発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(%) (注1)
有限会社URAGASUMI(注2)	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	6,600	36.6
有限会社ISOJIMAN(注2)	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	4,900	27.2
株式会社リプラス	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	3,500	19.4
リプラス・インベストメンツ株式会社(注3)	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	2,000	11.1
リプラス・リート・マネジメント株式会社(注4)	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	1,000	5.5

(注1) 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。

(注2) 有限会社URAGASUMI及び有限会社ISOJIMANはいずれも株式会社リプラスの意向を受けて設立された特別目的会社であり、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社から匿名組合出資を受け、株式会社リプラスに対して、アセット・マネジメント業務を委託しています。

(注3) リプラス・インベストメンツ株式会社は、株式会社リプラスの子会社です(本書の日付現在の出資比率100%)。

(注4) リプラス・リート・マネジメント株式会社は、株式会社リプラスの子会社です(本書の日付現在の出資比率71%)。

## 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、かかる目的の実現のために、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスの強みである、全国ネットワーク、滞納家賃保証システム、不動産ファンド（ウェアハウジング・ファンド等）及び再生・開発力を最大限に活用します。

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。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た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
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）、外資系企業の役職員、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	25～40%
ファミリータイプ	35～50%
プレミアムタイプ	15～25%

(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	40～70%
ファミリータイプ	30～50%
プレミアムタイプ	15%未満

(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
東京都心7区(注1)	15～25%
関東圏(注2)	30～50%
地方(注3)	30～50%

(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) 関東圏とは、東京都心7区以外の関東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) 地方とは、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	15%未満
関東圏	25～55%
地方	30～70%

本投資法人は、賃貸住宅の取得にあたり、資産運用会社が承継する、株式会社リプラスがホフ事業及び賃貸サポート事業を通じて培ったノウハウ、並びに株式会社リプラスが同事業を通じて形成した全国各地の不動産業者との連携を活用していきます。本投資法人は、かかる不動産業者から各地域に特有なユーザーの嗜好やニーズを取り込んだ情報を取得し、更には資産運用会社自体の日本全国にわたるネットワークも活用して、収益率が高いと判断される賃貸住宅に投資を行います。

本投資法人は、賃貸住宅の新規テナント募集に際し、原則として株式会社リプラスの滞納家賃保証システムを導入することにより、運用資産の競争力を高め、安定した収益の確保を目指します。株式会社リプラスによる賃貸サポート事業については、後記「④ 株式会社リプラスの事業概要と実績 (ハ) 賃貸サポート事業 (賃貸住宅の滞納家賃保証事業)」をご参照下さい。

更に、本投資法人は、株式会社リプラスが有する開発型物件及びコンバージョン(用途変更を伴う転用)物件に関する企画能力及び再生・開発能力を活用することにより、大都市圏中心部における優良な再生・開発型物件を取得します。運用資産の安全性の確保やその品質



の維持管理に関しても、本投資法人は、株式会社リプラスが有するプロジェクト・マネジメント能力、コンストラクション・マネジメント能力を最大限に活用します。

また、本投資法人は、株式会社リプラスが運営する不動産ファンドから継続的に不動産等の取得が可能と考えます。株式会社リプラスのアセット・マネジメント業務及びウェアハウジング・ファンドについては、後記「④ 株式会社リプラスの事業概要と実績 (ロ) ホフ事業 (不動産ファンドのアセット・マネジメント事業)」をご参照下さい。

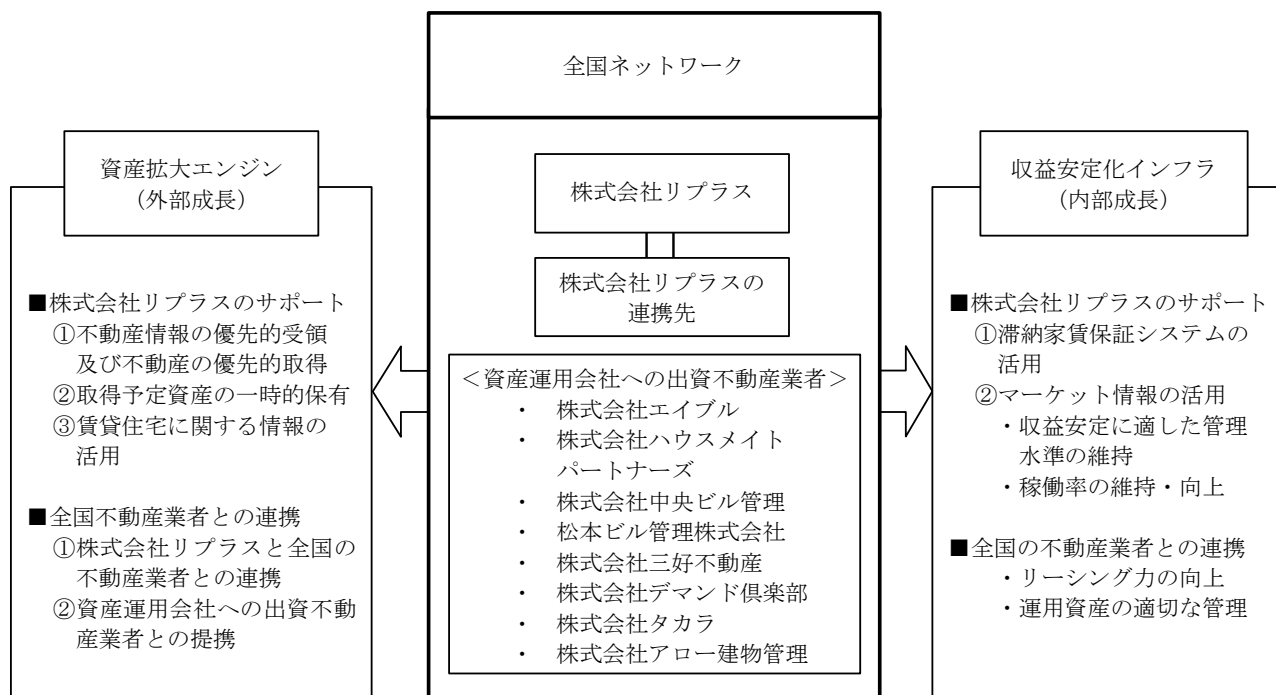
本投資法人は、運用資産において付加価値のあるサービスを提供することにより、「リプラス・リート」ブランドを構築し、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることにより、各運用資産における稼働率の向上及び収益の安定化を目指します。

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、資産運用会社は、本投資法人による、株式会社リプラス又は株式会社リプラスが運営する不動産ファンドやその他の法人の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「7 管理及び運営の概要 (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

＜リプラス・レジデンシャル投資法人の成長戦略とネットワーク＞



### (イ) 外部成長戦略

本投資法人は、株式会社リプラスのサポート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. 株式会社リプラスのサポート

##### i. 不動産情報の優先的受領及び不動産の優先的取得

###### (i) 不動産等の継続的取得パイプライン

本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、株式会社リプラス及び同社が運営する不動産ファンドから不動産等の売却予定に関する情報提供を受けるとともに当該不動産に関して優先的に売買交渉する権利を付与されます。株式会社リプラスと優先的に売買交渉をする権利の詳細は、後記「(ハ) スポンサーサポート契約及び業務提携契約に基づくサポート内容」をご参照下さい。

株式会社リプラスは、不動産のアセット・マネジメント事業を行うホフ事業部において、本投資法人に不動産等を継続的に供給することを主な戦略として設立された不動産ファンド（ウェアハウジング・ファンド）（後記「④ 株式会社リプラスの事業概要及び実績 (ロ) ホフ事業（不動産ファンドのアセット・マネジメント事業）」をご参照下さい。）を運営しています。ウェアハウジング・ファンドにおいては、本投資法人の投資基準に適合する物件供給を継続的に行うという仕組みが構築されています。

###### (ii) 再生・開発型物件の取得パイプライン

本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、株式会社リプラスのホフ事業部がその企画能力及びコンストラクション・マネジメント能力を活かして再生・開発した不動産等（以下「再生・開発型物件」といいます。）を相対（あいたい）取引で取得します。本投資法人は、このように再生・開発型物件を、入札を回避して東京都心部における過度な物件取得競争に巻き込まれることなく取得できることから、株式会

社リプラスによる再生・開発型物件の供給を資産拡大の重要なパイプラインと考えます。

株式会社リプラスとのスポンサーサポート契約については、後記「(ハ) スポンサーサポート契約及び業務提携契約に基づくサポート内容 a. 株式会社リプラスによるサポート内容」をご参照下さい。

ii. 取得予定資産の一時的保有

本投資法人は、将来における不動産の取得を目的として、株式会社リプラス以外の第三者である売主により保有されている不動産等の取得及び一時的な保有を株式会社リプラス（又は同社の運営する不動産ファンド）に依頼することができます。これにより、本投資法人の資金調達等の動向等に左右されずに本投資法人の取得基準に適合する運用資産を機動的に確保することが可能になります。

iii. 賃貸住宅に関する情報の活用

株式会社リプラスは、賃貸サポート事業を通じて、全国の賃貸住宅に関する情報（賃貸住宅ユーザーの基本的属性、生活スタイル、所得水準、賃料水準、嗜好する住居タイプ等）に接しています。本投資法人は、長期安定運用が可能な運用資産を選別するための地域特性、適正賃料の査定、投資利回り、ユーザーニーズ、周辺物件の需給状況、周辺住宅のユーザーの属性等を把握して運用資産の選別を行うに際して、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスよりかかる情報の提供を受け、有効に活用することができますと考えています。

b. 全国の不動産業者との連携

i. 株式会社リプラスと全国の不動産業者との連携

株式会社リプラスは、各地方によって異なる賃貸住宅市場の動向を分析するために全国の不動産業者と連携し、独自のネットワークを構築しています。本投資法人は、かかる全国の不動産業者と株式会社リプラスとの連携を最大限に活用し、その資産の拡大を図ります。

ii. 資産運用会社への出資不動産業者との提携

資産運用会社には、全国の複数の不動産業者が出資しています。本投資法人及び資産運用会社は、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、これらの会社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1）を受け、また、第三者に先駆けて交渉を行う権利（優先交渉権）（注2）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) スポンサーサポート契約及び業務提携契約に基づくサポート内容 b. 資産運用会社への出資不動産業者によるサポート内容」をご参照下さい。

（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）優先交渉権は、株式会社エイブルからは付与されていません。

## (ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、株式会社リプラスのサポート及び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）。

### a. 株式会社リプラスのサポート

#### i. 滞納家賃保証システムの活用

本投資法人は、平成18年2月28日現在、保有する信託の受益権に係る不動産35物件のうち、27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す。この滞納家賃保証システムを活用するためには、賃借人（エンドテナント）の同意が必要であるため、本投資法人が信託の受益権を取得する前からの賃貸借契約に関しては、滞納家賃保証システムの利用者は多くありませんが、本投資法人は、新規に締結する賃貸借契約に関しては、原則として滞納家賃保証システムを付すことを目指しています。平成18年2月28日現在、滞納家賃保証システムが付されている賃貸借契約は、上記35物件における賃借人（エンドテナント）との賃貸借契約総数1,360件のうち、約21.4%に相当する291件ですが、そのうち、本投資法人が不動産等を取得した後に新規に締結された賃貸借契約については、その総数62件のうち、約69.4%に相当する43件につき滞納家賃保証システムを利用しています。

このように、本投資法人は、滞納家賃保証システムの活用により、運用資産から生じる家賃の確実な回収によるキャッシュ・フロー及び収益の安定化を図り、運用資産の競争力の向上を目指します。

株式会社リプラスの滞納家賃保証システムについては、後記「④ 株式会社リプラスの事業概要と実績 (ハ) 賃貸サポート事業（賃貸住宅の滞納家賃保証事業）」をご参照下さい。

#### ii. マーケット情報の活用

本投資法人は、賃貸住宅マーケットには地域特性があることから、各地域におけるユーザーのニーズ、賃料水準等のマーケット情報を取得し、分析してリーシング活動を行うことが重要と考えています。本投資法人は、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスから、同社がその賃貸サポート事業を通じて獲得したかかるマーケット情報の提供を受け、これを活用することによって、稼働率の維持・向上、また、賃料の最適化を目指します。

### b. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、全国展開している大手の不動産業者のみならず、各地域の賃貸住宅市場において強みを有する不動産業者との連携を通じて、運用資産に関するリーシング力の向上及び運用資産の適切な管理を目指します。

かかる連携に加えて、本投資法人は、資産運用会社へ出資をしている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) スポンサーサポート契約及び業務提携契約に基づくサポート内容

### a. 株式会社リプラスによるサポート内容

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提供を受けるサポートの内容は、以下の通りです。また、株式会社リプラスは、本投資法人が取得する不動産に関し、可能な限り、当該不動産に係る賃貸借契約に基づく賃借人の債務を連帯保証する滞納家賃保証

システムを提供します。

i. 優先的情報提供

株式会社リプラスは、自己又はその子会社及び株式会社リプラスの運営する不動産ファンドが保有する不動産のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産（本(ハ)において、以下「適格不動産」といいます。）及び適格不動産の候補となりうる不動産（開発中の不動産を含みます。本(ハ)において以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）に該当すると判断する不動産の売却を予定する場合（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）、当該不動産に関する情報を第三者に先立ち資産運用会社及び本投資法人に提供します。

ii. 適格不動産の本投資法人に対する優先的な売却

株式会社リプラスは、アセット・マネージャーとして適格不動産の売却を予定する場合、当該適格不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（本(ハ)において以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。優先交渉権の期間は、原則として当該情報提供をした日から起算して5営業日までとし、当該期間中、株式会社リプラスは、第三者に対して当該適格不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。

iii. 本投資法人の取得予定不動産の一時保有

株式会社リプラスは、資産運用会社及び本投資法人から依頼され、その裁量により（かかる保有が株式会社リプラスにとり可能であると判断した場合）、将来における本投資法人による不動産の取得を目的として、株式会社リプラス又は株式会社リプラスが保有又は運営する特定目的会社その他の投資ビークル（不動産ファンドを含みます。）において本投資法人が取得を予定する不動産の取得及び一時的な保有（原則として1年以内です。）を行います。株式会社リプラスは、アセット・マネージャーとしてかかる不動産を取得した場合、本投資法人が指定する取得予定時期が経過するまで、本投資法人以外の第三者に当該不動産の売却その他の処分の申入れを行いません。

iv. 人材確保に関する協力

株式会社リプラスは、資産運用会社に対して、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な人材の派遣（ただし、派遣には株式会社リプラスからの転籍出向を含むものとし、派遣の条件等については協議の上別途決定されます。）を行います。

b. 資産運用会社への出資不動産業者によるサポート内容

資産運用会社へ出資を行っている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。なお、株式会社エイブルからは優先交渉権を付与されていません。

＜資産運用会社へ出資を行っている不動産業者＞

会社名	出資比率	本店所在地 店舗数 (注1)	事業内容	営業地域
株式会社エイブル	10%	東京都港区 523店舗 (ネットワーク店：239)	不動産賃貸仲介業 不動産管理事業 賃貸関連サービス (リフォーム・保険代理・引越取次・消毒) 不動産賃貸仲介フランチャイズ事業 資産活用コンサルティング介業	全国
株式会社ハウスメイト パートナーズ	3%	東京都豊島区 33支店 5営業所	賃貸建物のサブリース及び管理運営 賃貸建物の保守・メンテナンス 営繕業務 土地、建物等の資産コンサルティング アパート、マンション、店舗事務所及び駐車場等の仲介 斡旋業 借り上げ社宅管理の業務代行業業 損害保険代理業 その他のサービス業務 信託受益権販売	全国
株式会社中央ビル管理	1%	埼玉県越谷市 16店舗	アパート、マンション、貸家、オフィスビル及び駐車場 等の募集・管理 不動産売買及び仲介 リフォーム及びメンテナンス 損害保険代理店業務	埼玉 東京 千葉
松本ビル管理株式会社	1%	大阪府大阪市 住吉区 3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 関東
株式会社三好不動産	1%	福岡県福岡市 中央区 10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 前各号に附帯する一切の業務	福岡市内 とその近 郊

会社名	出資比率	本店所在地 店舗数 (注1)	事業内容	営業地域
株式会社デマンド倶楽部 (注2)	1%	福岡県北九州 市小倉南区 1店舗 (東京支店)	浄水器レンタル事業 デマンド安心システム (夜間休日緊急対応システムの提供) 賃貸管理実務研修 家賃管理システム グリーンアレンジメント (オフィス等へのアレンジメントフラワー装飾) ハローコンテナ、トランクマンション (レンタル倉庫) コイン駐車場運営	全国
株式会社タカラ	1%	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
株式会社アロー建物管理	1%	大阪府大阪市 西区 2店舗	不動産管理業務 不動産一括借上事業 高齢者住宅開発及び運営業務 不動産売買 賃貸仲介業務 賃貸借業務及び管理業務 マンション、土地及び建物の売買及び仲介ビル、マンション及び駐車場の管理及び運営 各種損害保険代理店業務 その他宅地建物取引業全般	大阪 京都 奈良 兵庫

(注1) 店舗数、支店数及び営業所数は、平成18年4月30日現在の数字です。

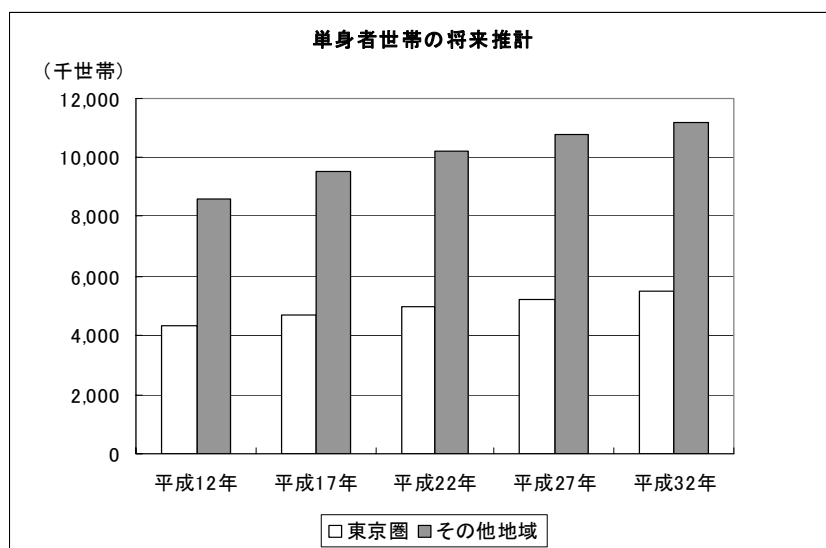
(注2) 株式会社デマンド倶楽部は、株式会社不動産中央情報センターの子会社であり、同社から、賃貸住宅管理に関する業務サポートの提供を受けています。

### 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。

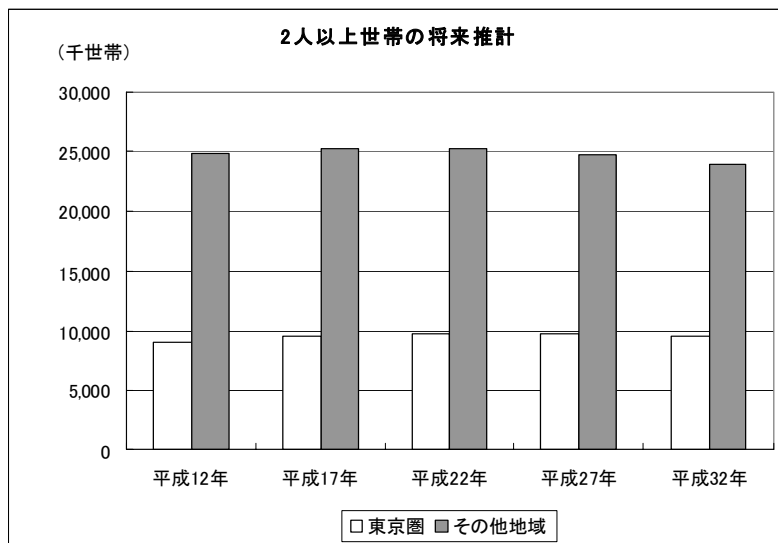
- i. 東京圏は、東京、神奈川、埼玉及び千葉の合計として算出しました。
- ii. 単身者世帯数は、単独世帯（世帯主：男）及び単独世帯（世帯主：女）の合計として算出しました。

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则认为られる、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

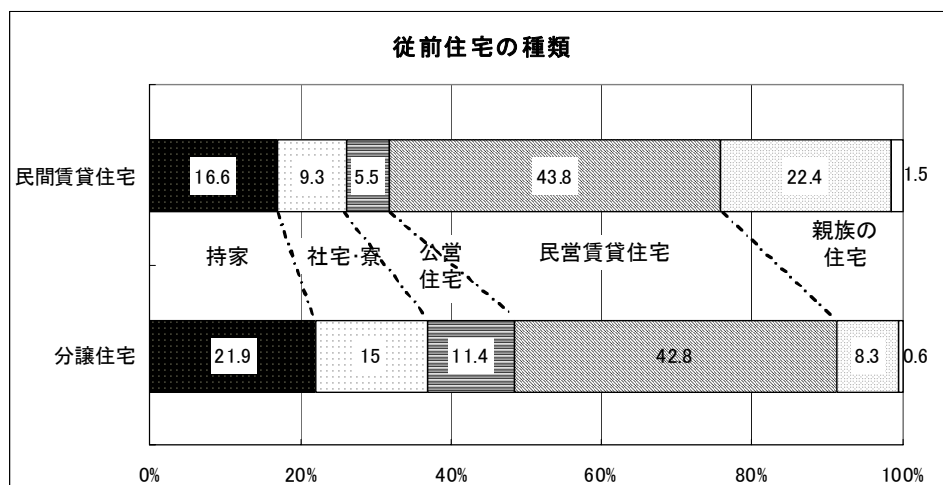
日本の世帯数の将来推計からは、我が国における2人以上の世帯数は、概ね安定的に推移すると予想されています。また、一般的な世帯においては、分譲マンション購入に至る過程で、一時的に賃貸住宅に居住する傾向があることや企業の社宅制度の見直し等を背景に、本投資法人は、ファミリータイプの賃貸住宅には引き続き安定した需要があるものと考えています。



(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)」

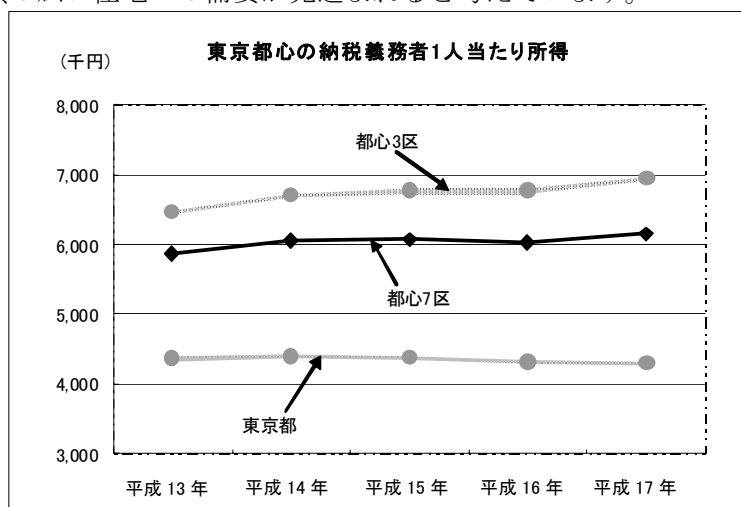
(注) 上記グラフは、出所記載のデータから注文住宅、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅のうち民間賃貸住宅及び分譲住宅のみを抽出して、資産運用会社が作成したものです。

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「⑤ 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。

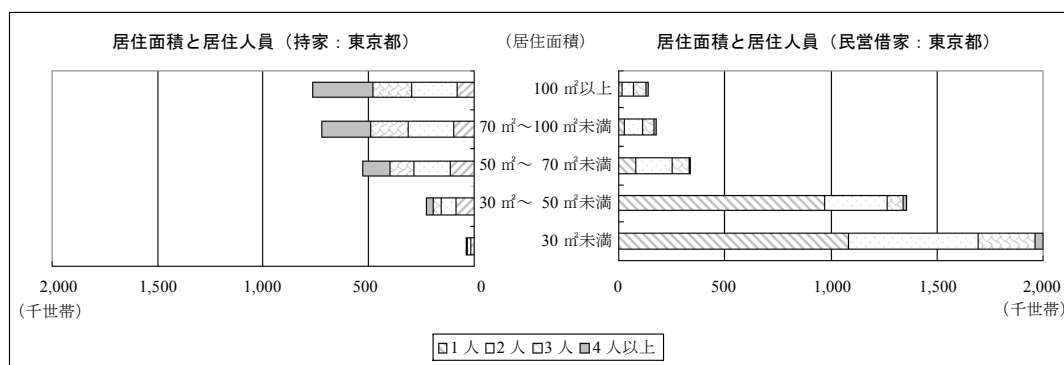


(出所) 日本マーケティング教育センター（2002年版乃至2005年版）／株式会社JPS（2006年版）「個人所得指標」

(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12年国勢調査」

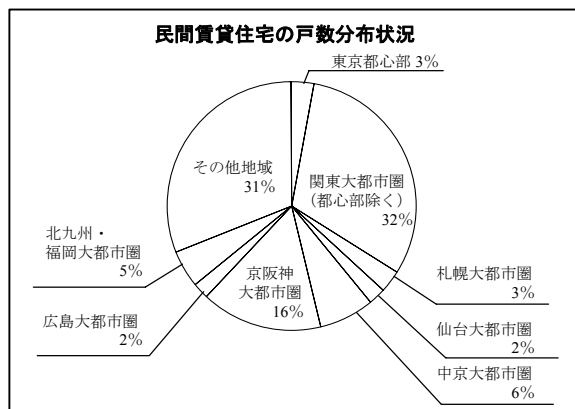
(注) 上記グラフは、出所記載のデータを、i. 30㎡未満 ii. 30~50㎡未満、iii. 50~70㎡未満、iv. 70~100㎡未満及びv. 100㎡以上の5区分に括り直して資産運用会社が作成したものです。

(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。

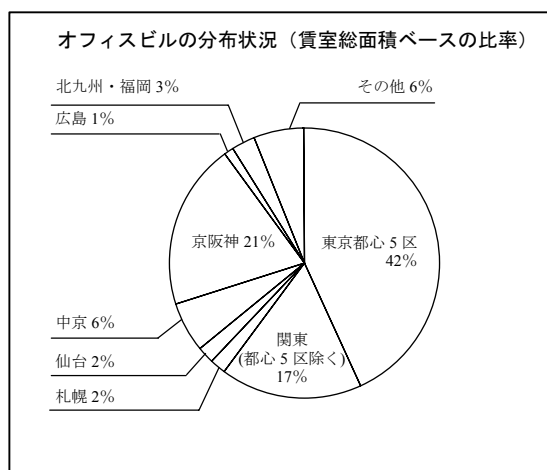
(注2) 住宅・土地統計調査における大都市圏は、平成12年国勢調査において広域的な都市地域を規定するために行政区域を越えて設定された地域区分であり、「中心市」及びこれに社会・経済的に結合している「周辺市町村」によって構成されています。大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定市であり、「周辺市町村」は、大都市圏の「中心市」への15歳以上通勤・通学者数の割合が該当市町村常住人口の1.5%以上あり、かつ、中心市と接続している市町村を指します。ただし、中心市がお互いに接近している場合は、それぞれについて大都市圏を設定することはせずその地域を統合して一つの大都市圏とし、また中心市への15歳以上通勤・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「IDS不動産白書2005」

（注1）上記グラフは、出所記載のデータに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。

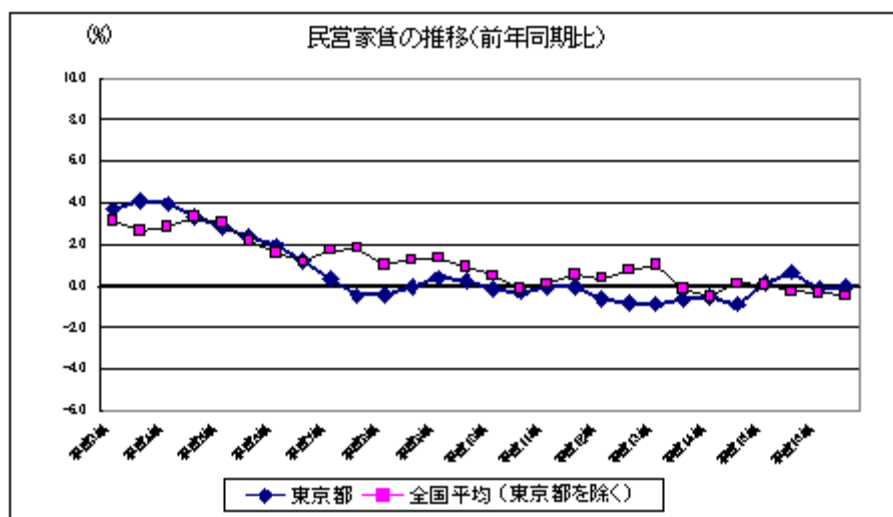
- i. 東京都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の合計として算出しました。
- ii. 関東（都心5区除きます。）は、東京都心5区を除く東京都特別区（18区）、武蔵野市、立川市、八王子市、千葉市、柏市、船橋市、さいたま市、横浜市、川崎市及び厚木市の合計として算出しました。
- iii. 札幌は、札幌市の原数値を記載しました。
- iv. 仙台は、仙台市の原数値を記載しました。
- v. 中京は、名古屋市、岐阜市及び四日市市の合計として算出しました。
- vi. 京阪神は、大阪市、吹田市、堺市、京都市、神戸市、奈良市及び大津市の合計として算出しました。
- vii. 広島は、広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16年版)」

(注) 上記グラフは、出所記載のデータに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 株式会社リプラスの事業概要と実績

株式会社リプラスは、資産運用会社の親会社であり、不動産ファンドのアセット・マネジメント事業（以下「ホフ事業」といいます。）及び賃貸住宅の滞納家賃保証事業（以下「賃貸サポート事業」といいます。）を行っています。

株式会社リプラスは、不動産（real estate）に関わる各種の金融サービスを提供することにより不動産を再生し（renew）、その価値を向上（plus）させることを事業のミッションとしています。

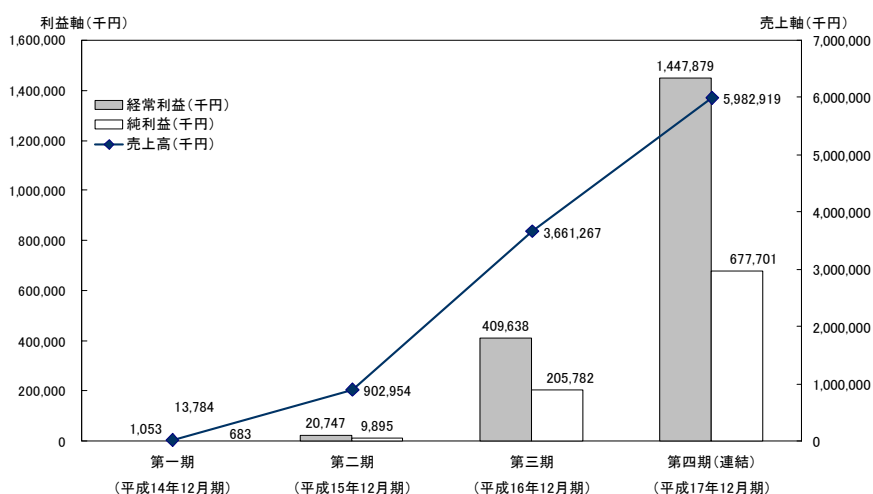
株式会社リプラスの沿革は、以下の通りです。

平成14年	9月	株式会社リプラス設立 ホフ事業を開始
平成15年	4月	賃貸サポート事業を開始 東京本社、福岡、仙台及び札幌に拠点開設
平成16年	12月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
平成17年	2月	リプラス・リート・マネジメント株式会社設立 (本書の日付現在の出資比率71%)
	11月	ウェアハウジング・ファンド(有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス)の設立とともにアセット・マネジメント業務を受託
	12月	リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社設立 (本書の日付現在の出資比率65%)
平成18年	4月	沖縄支店(賃貸サポート事業)開設(注) リプラス・インシュアランス株式会社設立 (本書の日付現在の出資比率100%)

(注) 営業拠点は、平成18年4月30日現在、全国に12拠点(東京本社、札幌支店、仙台支店、静岡支店、名古屋支店、大阪支店、岡山支店、広島支店、松山支店、福岡支店、北九州支店及び沖縄支店)です。

#### (イ) 株式会社リプラスの主要な経営指標等の推移

本投資法人が物件の取得及び運用の両面にわたりサポートを受ける株式会社リプラスの主要な経営指標等の推移は、以下の通りです。



(注) 株式会社リプラスは、第四期から連結財務諸表を作成しています。

#### (ロ) ホフ事業（不動産ファンドのアセット・マネジメント事業）

株式会社リプラスのホフ事業とは、不動産ファンドのアセット・マネジメント事業をいいます。

具体的には、不動産のブローカレッジ業務、不動産や不動産担保付債権等への投資戦略の立案及び投資アドバイス、ノンリコースローン等のファイナンス・アレンジメント、投資対象不動産の付加価値の向上のためのプランニング、コンストラクション・マネジメント（建築マネジメント）並びに投資案件の運営・管理によるアセット・マネジメント業務等一連の投資プロセスに対する総合的な投資サービスの提供を行っています。

株式会社リプラスは、安定的かつ継続的な収益の拡大を目指して、賃貸住宅を主たる投資対象とし、中期的な安定配当をもたらす賃料収入に、より着目するという投資スタンスを取っている点、また収益物件のみならず不動産の再生・付加価値の向上を投資収益確保の手法に組み込んでいるという点に特徴を有しています。

- a. 株式会社リプラスは、プレミアムタイプの賃貸住宅について、その把握する賃貸住宅市場におけるユーザーのニーズに基づき、都心において低稼働になったオフィスビルやホテルを用途変更して賃貸住宅に転用できる物件及び土地を購入し、立地、用途、ユーザー等の諸条件から最も有効と考えるコンセプトを独自に立案し、それに基づいて付加価値のある物件を企画・設計・開発します。不動産の再生・付加価値の向上の手法には、オフィスビル等から住宅へのコンバージョンや休眠建造物の全面的な改築や建物の外装・内装変更による大規模リニューアル等があります。機関投資家への投資サービスの一環としてコンバージョンをも実施する点に強みがあります。

本投資法人が取得済みの株式会社リプラスのホフ事業部による再生物件の実例の一つは、以下の通りです。

<物件概要>

物件名 : c-MA1 (物件番号: P-4-002)  
 所在地 : 東京都港区元麻布三丁目13番5号  
 竣工年月日 : 昭和60年4月  
 再生工事完了日 : 平成15年10月22日  
 本投資法人取得日 : 平成17年12月15日



- ・ 写真スタジオ兼倉庫だった建物が、ガラススクリーンや格子状ルーバーなどを使った概観をもち、その中に3戸の住空間を有する建物に再生されました。
- ・ 事務所から共同住宅に用途変更することで、現行の法規に照らして容積率不算入となる住空間が屋上に新たに創出されました。
- ・ 3戸は、天井高が最大で約5m、3層のフロアを持つスキップフロア、ロフト又は回廊を持つタイプなど、それぞれがデザイン性を有する空間となりました。

- b. 株式会社リプラスは、ホフ事業を通じて培った運用ノウハウを活かして「ウェアハウジング・ファンド」を運営しています。

<ウェアハウジング・ファンドの概要>

保有主体 : 有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号  
 総資産額 : 315億円 (平成18年2月28日現在)  
 最大一時取得可能金額 : 800億円  
 許容LTV : 70%  
 ファンド存続期間 : 3年 (1年毎2回までの延長可能)  
 設定平均物件保有期間 : 9か月

ウェアハウジング・ファンドは、本投資法人へ不動産等を供給することを主要な戦略として平成17年11月に設立された不動産ファンドであり、本投資法人に対する不動産等の継

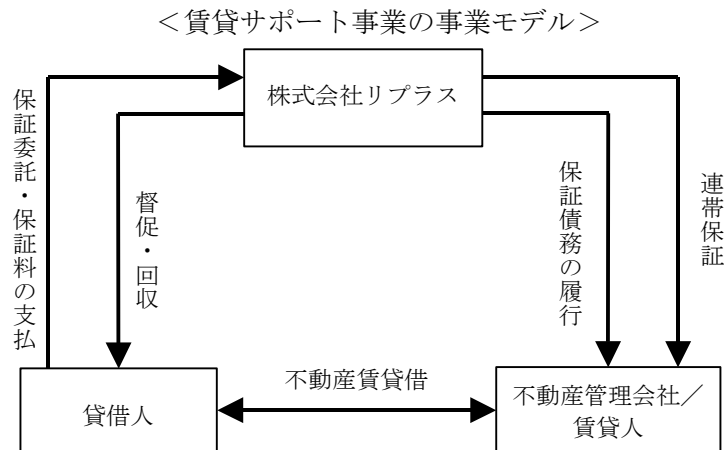
続的な供給源となることが期待されています。

株式会社リプラスは、ウェアハウジング・ファンドのアセット・マネージャーとしてウェアハウジング・ファンドにおいて取得した既稼働物件及び竣工直後の物件の大規模修繕及び補修等の必要なメンテナンス及びリーシング等を行い、本投資法人の投資基準に合致する物件へと調整した上、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人に対して、一定期間独占的な売買交渉権を付与します。前記「② ポートフォリオ成長戦略 (ハ) スポンサーサポート契約及び業務提携契約に基づくサポート内容 a. 株式会社リプラスによるサポート内容 ii. 適格不動産の本投資法人に対する優先的な売却」をご参照下さい。

#### (ハ) 賃貸サポート事業（賃貸住宅の滞納家賃保証事業）

株式会社リプラスは、平成15年より滞納家賃保証事業を全国12か所の拠点（平成18年4月30日現在）で行っています。

日本においては、賃貸住宅を借りる際、通常賃借人は連帯保証人を付することが求められます。株式会社リプラスは、賃借人の賃料債務に関して賃借人との間で個別に保証委託契約を締結し、かかる保証委託契約に基づき、賃貸人と賃貸保証契約を締結します。賃借人は、株式会社リプラスに対して、入居時とその後1年経過する毎に一定の保証料を支払います。株式会社リプラスは、賃借人に賃料の支払遅延・滞納が発生した場合には、賃貸人に対して連帯保証債務を履行します。これにより、賃貸人は、株式会社リプラスが連帯保証を付与した賃貸借契約については、家賃の完全回収が可能となります。





## ⑤ 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	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	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数	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	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。	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。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。嫌悪施設が近隣にないこと。	職場から近接しており、生活環境が良いこと。

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
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、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	O	O/P	O/P	O/P	O/P	P	P	P	P
1DK	O	O	O/P	O/P	O/P	P	P	P	P
1LDK	—	O	O	O/P	O/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

O：ワンルームタイプ F：ファミリータイプ P：プレミアムタイプ

O/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物件あたり投資額	1億円以上	2億円以上	3億円以上
1物件あたり戸数	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	<p>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</p> <p>（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。）</p>		
設備の更新に関する基準	取得後5年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。		
賃貸形態	<p>通常の賃貸住宅での運営形態の他に、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。</p> <p>i. 社宅又は寮</p> <p>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。</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>iii. 高齢者向け住宅</p> <p>高齢者を対象として医療サービスの提供を伴う施設で、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。</p>		

(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

本投資法人は、共有物件には投資しないものとします。

(ヘ) その他

a. 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。

b. 資産の総額に占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみを信託する信託に係るものに限りません。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産、不動産の賃借権、地上権のみに運用することを定めた契約に係るものに限りません。））の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

## ⑥ 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、賃料收受状況 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

	調査事項	調査内容	調査方法
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 生活上の利便性</li> <li>ii. 土地利用状況、嫌悪施設の有無</li> <li>iii. 都市計画及び地域計画と将来動向</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類</li> <li>ii. 外溝、屋上、外装、設備等</li> <li>iii. 賃貸住宅に則した設備・仕様</li> <li>iv. 関係法令の遵守状況等</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 管理運営方法・規約等</li> <li>ii. 関係法規の遵守状況</li> <li>iii. 管理会社の管理状況</li> <li>iv. 緊急修繕の必要性</li> <li>v. 長期修繕計画と実施状況</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保</li> <li>ii. 地震調査（PML値）</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>ii. 土地利用履歴、土壌汚染調査等</li> </ul>	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート

	調査事項	調査内容	調査方法
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <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>

## ⑦ 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

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会社選定手続（利害関係者取引）

利害関係者のPM会社としての選定は、上記の選定基準を満たすことを確認した上で、第三者の見積もりとの比較の結果、適正と判断されることを条件とします。

(ハ) PM会社の管理方針及び指導・監督

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

(ニ) PM会社の評価

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

(ホ) 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

(へ) 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。

⑧ 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。

⑨ 資産運用計画

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（5年）資産運用計画」及び「年度運用計画」を、また、各運用資産について「個別事業計画」を策定し、計画的な運用を行います。

(イ) 年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、営業期間毎に、年度運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。年度運用計画は、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) 個別事業計画

個別の運用資産の収益を安定化させるために、営業期間毎に策定される個別事業計画は、運用資産毎に、当該営業期間の収支予算（月次収支予算を含みます。）、リーシング計画、大規模改修計画等の項目から構成されます。

(ハ) 年度運用計画の検証

a. 月次検証

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、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合

には、速やかに修正年度運用計画（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、翌営業期間以降の年度運用計画を策定します。

⑩ 売却方針

本投資法人は、中長期的な保有を基本方針として運用資産の取得を行いますが、以下の項目を検討した結果、運用資産を売却することが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。

- a. ポートフォリオの構成
- b. 当該不動産等の将来の収支動向予想
- c. 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
- d. 当該不動産等が所在する周辺の将来性予測
- e. 当該不動産等の将来価値変動予測
- f. 所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

⑪ 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、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。

(ロ) 負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（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。

(へ) 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。

⑫ 開示方針

(イ) 投信法、証券取引法、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が、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。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- 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（有価証券に該当するものを除きます。）
- 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、当該運用から生じ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（有価証券に該当するものを除きます。）

(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
- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第11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（有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
- h. 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14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、以下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せん。）
- 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せん。）
- 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せん。）
- 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（有価証券に該当するものを除きます。）

## ② 投資基準

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ⑤ 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 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、以下の表に掲げる不動産又は不動産信託の受益権のうち、35物件を平成17年12月15日付で取得済みであり（以下「取得済資産」といいます。）、これらに加え、一般募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金により、19物件を取得することを予定しています（以下「取得予定資産」といいます。）。取得予定資産の取得価格の合計は金14,418,165千円を予定しています。本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のうち、ステラートシティ伝馬町（物件番号F-5-023）については、平成18年3月22日付で、売主（現所有者）及び株式会社リプラスとの間で、当該売主と株式会社リプラスとの間で締結された平成17年10月24日付不動産売買契約における買主の地位を承継することを予約する「契約上の地位の譲渡等に関する予約契約」を、ストリームライン大濠（物件番号O-9-022）については、平成18年3月23日付で、売主（現所有者）及び株式会社リプラスとの間で、当該売主と株式会社リプラスとの間で締結された平成17年10月11日付信託受益権譲渡契約における買主の地位を承継した上で不動産売買契約に切り替えることを予約する「契約上の地位の譲渡等に関する予約契約」を、その他の取得予定資産については、平成18年4月27日付で、それぞれの売主（現受益者）との間で、取得予定資産の譲渡に関する基本的事項を定めた「不動産信託受益権譲渡に係る覚書」を締結しています。

取得済資産の売主は、資産運用会社の利害関係者取引規則に定義する利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、平成17年12月2日に開催されたコンプライアンス委員会、更に平成17年12月8日に開催された投資委員会における審議を経て、平成17年12月8日に取締役会において取得済資産の取得を決議した上で、平成17年12月9日に本投資法人役員会の承認を得ています。また、ストリームライン大濠（物件番号O-9-022）及びステラートシティ伝馬町（物件番号F-5-023）を除く取得予定資産の売主についても、利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、平成18年4月17日に開催されたコンプライアンス委員会、更に平成18年4月18日に開催された投資委員会における審議を経て、平成18年4月18日に取締役会において取得予定資産の取得を決議した上で、平成18年4月19日に本投資法人役員会の承認を得ています。同ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 ② 利害関係者取引規則」を、また、利害関係者の取引については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 ③ 利害関係者との取引状況」をご参照下さい。

<取得済資産及び取得予定資産の概要>

(平成18年2月28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)		前々所有者/ 前所有者 (注3)	前所有者/現 所有者 (注3)	信託受託者		取得(予定) 価格 (注4)	
			土地	建物			信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)	
<b>取得済資産</b>										
○-1-001	サテラ北34条	信託受益権	所有権	所有権	株式会社エス シーエム興産	有限会社 NANBUBIJIN (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	1,133,714	2.3
○-4-005	ベル越谷21	信託受益権	所有権	所有権	有限会社 TENGUMAI (注5) (注6)	有限会社 TEDORIGAWA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成27年 12月31日	499,333	1.0
○-4-006	ジョイフル狭山	信託受益権	所有権	所有権	株式会社リプ ラス (注5) (注6)	有限会社リプ ラスロード1 (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	216,619	0.4
○-4-007	ルミエール八王子	信託受益権	所有権	所有権	大和管機工業 株式会社	有限会社リプ ラスロード1 (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	480,761	1.0
○-4-009	ターキーズ田園調 布第2	信託受益権	所有権	所有権	東京グロー リート投資法 人	有限会社リプ ラスロード4 (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	281,523	0.6
○-4-011	FC高砂町	信託受益権	所有権	所有権	株式会社グ レースイン ベストメント	有限会社 TENRANZAN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	233,142	0.5
○-6-018	ウィンドフォー南 本町	信託受益権	所有権	所有権	ガイドー住販 株式会社	有限会社 TENRANZAN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	307,142	0.6
○-9-019	スターズ内山	信託受益権	所有権	所有権	内山ビル株式 会社	有限会社 TEDORIGAWA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成27年 12月31日	160,000	0.3
○-9-020	内山南小倉駅前ビ ル	信託受益権	所有権	所有権	株式会社ボ ナー	有限会社 TEDORIGAWA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成27年 12月31日	579,761	1.2
○-9-021	デュミナス唐人町	信託受益権	所有権	所有権	株式会社泰山	有限会社 TENRANZAN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	209,714	0.4
<b>ワンルーム(計10物件) 小計</b>									<b>4,101,714</b>	<b>8.3</b>
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	株式会社サン ミュロン	有限会社 NANBUBIJIN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	396,190	0.8
F-2-002	グリーンパーク小 松島	信託受益権	所有権	所有権	個人4名	有限会社 NANBUBIJIN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	550,523	1.1
F-2-003	ダイアパレス泉崎	信託受益権	所有権	所有権	株式会社サン シティ	有限会社 NANBUBIJIN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	355,095	0.7
F-4-005	ジョアンナマン ション	信託受益権	所有権	所有権	有限会社グ リーン企画	有限会社リプ ラスロード1 (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	556,714	1.1
F-4-006	入間駅前ビル	信託受益権	所有権	所有権	個人1名有限 会社三亀興産	有限会社 DEWAZAKURA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成27年 12月31日	1,517,000	3.1
F-4-008	セレーノ大宮	信託受益権	所有権	所有権	有限会社SSPC	有限会社 NANBUBIJIN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	1,554,523	3.1
F-4-009	すずらん館	信託受益権	所有権	所有権	株式会社鈴建 工務店	有限会社 TENRANZAN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	441,190	0.9
F-4-010	ボヌール常盤	信託受益権	所有権	所有権	個人4名	有限会社リプ ラスロード4 (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	752,904	1.5
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	株式会社 ヒューネット	有限会社 DEWAZAKURA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成27年 12月31日	636,333	1.3

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)		前々所有者/ 前所有者 (注3)	前所有者/現 所有者 (注3)	信託受託者		取得(予定) 価格 (注4)	
			土地	建物				信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
F-4-012	竹ノ塚フラット	信託受益権	所有権	所有権	セントラル特 定目的会社	有限会社リブ ラスロード7 (注5) (注7)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成25年 5月31日	2,051,809	4.1
F-4-013	ドリームハイツ	信託受益権	所有権	所有権	株式会社アト リウム	有限会社 TENRANZAN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	358,666	0.7
F-4-014	グリーンヒルズ飛 鳥山	信託受益権	所有権	所有権	有限会社スター・ファン ド	有限会社 TENRANZAN (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	587,238	1.2
F-4-015	王子ハイツ	信託受益権	所有権	所有権	株式会社リブ ラス (注5) (注6)	有限会社リブ ラスロード1 (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	347,857	0.7
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	信託受益権	所有権	所有権	シマダハウス 株式会社	有限会社リブ ラスロード4 (注5)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成27年 12月31日	609,904	1.2
F-4-019	リーベスト西千葉	信託受益権	所有権 (敷地 権)	区分所 有権	株式会社エス シーエム興産	有限会社 MASUMI (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	2,152,476	4.3
F-4-021	磯子フラット	信託受益権	所有権	所有権	セントラル特 定目的会社	有限会社リブ ラスロード7 (注5) (注7)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成25年 5月31日	5,290,571	10.7
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブ ラザ	信託受益権	所有権	所有権	株式会社一平 不動産	有限会社 DEWAZAKURA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成27年 12月31日	453,571	0.9
F-6-025	ルネ神戸北町IIセ ンターコート	信託受益権	所有権	所有権	セントラル特 定目的会社	有限会社リブ ラスロード7 (注5) (注7)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成25年 5月31日	878,857	1.8
F-6-026	サテラ魚住	信託受益権	所有権	所有権	株式会社エス シーエム興産	有限会社 NANBUBIJIN (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	635,666	1.3
F-9-027	イマージュ霧が丘	信託受益権	所有権	所有権	有限会社コウ ノ	有限会社 TEDORIGAWA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成27年 12月31日	662,714	1.3
ファミリー(計20物件)小計									20,789,809	41.9
P-4-001	チェルシーガーデン	信託受益権	所有権	所有権	法人1社	有限会社 ISOJIMAN (注5)	株式会社り そな銀行	平成27年 12月31日	4,238,476	8.5
P-4-002	c-MA1	信託受益権	所有権	所有権	株式会社八創	有限会社 URAGASUMI (注5)	株式会社り そな銀行	平成27年 12月31日	618,095	1.2
P-4-003	c-MA2	信託受益権	所有権	所有権	有限会社 HAKKAISAN (注5) (注6)	有限会社 URAGASUMI (注5)	株式会社り そな銀行	平成27年 12月31日	699,285	1.4
P-4-004	c-MA3	信託受益権	所有権	所有権	有限会社 KOTOZAKURA (注5) (注6)	有限会社 URAGASUMI (注5)	新生信託銀 行株式会社 (注9)	平成27年 12月31日	4,344,238	8.7
P-4-005	n-GT1	信託受益権	所有権	所有権	株式会社三菱 商事	有限会社 ISOJIMAN (注5)	株式会社り そな銀行	平成27年 12月31日	466,095	0.9
プレミアム(計5物件)小計									10,366,190	20.9

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)		前々所有者/ 前所有者 (注3)	前所有者/現 所有者 (注3)	信託受託者		取得(予定) 価格 (注4)	
			土地	建物				信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
取得予定資産										
〇-1-002	カレラ2.9	信託受益権	所有権	所有権	個人1名	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年12月31日	281,285	0.6
〇-1-003	サッポロヒルズ	信託受益権	所有権	所有権	個人1名	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年12月31日	287,666	0.6
〇-1-004	サテラ永山	信託受益権	所有権	所有権	株式会社エスシーエム興産	有限会社NANBUJIJIN(注5)	新生信託銀行株式会社(注9)	平成21年10月31日	342,428	0.7
〇-4-008	Kiyosumi h+	信託受益権	所有権	所有権	有限会社リプラスロード3(注6)	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	みずほ信託銀行株式会社	平成28年1月31日	5,024,619	10.1
〇-4-010	スカイコート100	信託受益権	所有権	所有権	学校法人花沢学園/株式会社アドブレン	有限会社DEWAZAKURA(注5)	みずほ信託銀行株式会社	平成21年12月31日	379,857	0.8
〇-4-012	サイトピア	信託受益権	所有権	所有権	個人1名	有限会社リプラスロード6(注5)	みずほ信託銀行株式会社	平成22年7月31日	506,142	1.0
〇-5-013	ステージア金山	信託受益権	所有権	所有権	株式会社日東建設	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	みずほ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	490,095	1.0
〇-6-014	セレンテドリームネオポリス市岡	信託受益権	所有権	所有権	ウッディアイ株式会社	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年3月31日	722,761	1.5
〇-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	信託受益権	所有権	所有権	株式会社ワールド・アミー	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	みずほ信託銀行株式会社	平成28年3月31日	350,904	0.7
〇-6-016	ドリームネオポリス今福西	信託受益権	所有権	所有権	ウッディアイ株式会社	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年11月30日	413,857	0.8
〇-6-017	メゾンフローラ	信託受益権	所有権	所有権	和田興産株式会社	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号(注5)(注8)	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成22年12月31日	584,285	1.2
〇-9-022	ストリームライン大濠	不動産	所有権	所有権	-	平成建設株式会社	-	-	382,857	0.8
ワンルーム(計12物件)小計									9,766,761	19.7



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)		前々所有者/ 前所有者 (注3)	前所有者/現 所有者 (注3)	信託受託者		取得(予定) 価格 (注4)	
			土地	建物				信託期間 満了日	(千円)	シェア (%)
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	信託受益権	所有権	所有権	リバウンド有 限会社	有限会社リプ ラスロード6 (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成22年 7月31日	364,904	0.7
F-4-007	入間駅前第二ビル	信託受益権	所有権	所有権	個人1名有限 会社三亀興産	有限会社 DEWAZAKURA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成21年 12月31日	687,666	1.4
F-4-016	阪上ロイヤルハイ ツ第二	信託受益権	所有権	所有権	個人1名	有限会社 TEDORIGAWA (注5)	みずほ信託 銀行株式会 社	平成22年 5月31日	360,714	0.7
F-4-017	パティオ等々力	信託受益権	所有権	所有権	有限会社千束 廻町住宅投資 HD	有限会社リプ ラス・レジデ ンシャル・ ウェアハウス 1号(注5) (注8)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成23年 2月28日	1,764,809	3.6
F-4-020	コリンズ津田沼	信託受益権	所有権	所有権	有限会社ス ター・ファン ド	有限会社リプ ラス・レジデ ンシャル・ ウェアハウス 1号(注5) (注8)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成37年 11月30日	352,761	0.7
F-5-023	ステラートシティ 伝馬町	不動産	所有権	所有権	—	宝交通株式会 社	—	—	627,785	1.3
F-5-024	グレースマンショ ン藤	信託受益権	所有権	所有権	個人1名	有限会社リプ ラス・レジデ ンシャル・ ウェアハウス 1号(注5) (注8)	三菱UFJ 信託銀行株 式会社	平成23年 1月31日	492,761	1.0
ファミリー(計7物件)小計									4,651,404	9.4
合計(計54物件)									49,675,880	100.0

(注1) 物件番号が「O」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し又は取得する予定の権利の種類を記載しています。

(注3) 「前々所有者/前所有者」の欄には、取得済資産については、不動産の前々所有者又は不動産信託の前々受益者を、取得予定資産については、不動産の前所有者又は不動産信託の前受益者を記載し、また、「前所有者/現所有者」の欄には、取得済資産については、不動産の前所有者又は不動産信託の前受益者を、取得予定資産については、本書の日付現在における不動産の所有者又は不動産信託の受益者を記載しています。

(注4) 「取得(予定)価格」の欄には、取得済資産については、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平成17年12月15日付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を、取得予定資産については、本投資法人が各不動産の現所有者との間で締結した平成18年3月22日付及び同年3月23日付契約上の地位の譲渡等に関する予約契約、又は本投資法人が各不動産信託の現受益者との間で締結した平成18年4月27日付不動産信託受益権譲渡に係る覚書に記載された各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格(いずれの場合も消費税等相当額を除きます。)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(予定)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(予定)価格(取得(予定)価格の合計を物件数で除した数値をいいます。)は、取得済資産及び取得予定資産のそれぞれにつき1,007百万円及び759百万円です(百万円未満を四捨五入しています。)

(注5) 株式会社リプラスは、資産運用会社の株主の総議決権の71.0%を保有する資産運用会社の利害関係者に該当します。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、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HAKKAISAN、有限会社KOTOZAKURA、有限会社TENGUMAI、有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号、有限会社リプラスロード3及び有限会社

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、資産運用会社の利害関係者に該当します。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
有限会社TENGUMAI	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。	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KOTOZAKURA 有限会社HAKKAISAN 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・開発行為を行うために不動産等を取得しています。
有限会社NANUBIJIN 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 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。

- (注6) 物件番号O-4-005、O-4-006、F-4-015、P-4-003及びP-4-004の前々所有者並びにO-4-008の前々所有者は、資産運用会社の利害関係者に該当しない事業会社です。
- (注7) 一般募集における引受人の一社である三菱UFJ証券株式会社は、物件番号F-4-012、F-4-021及びF-6-025の前所有者である有限会社リプラスロード7に対して、株式会社リプラス及びその他の投資家と共に匿名組合出資を行っていました。
- (注8) 物件番号O-1-002、O-1-003、O-4-008、O-5-013、O-6-014、O-6-015、O-6-016、O-6-017、F-4-017、F-4-020及びF-5-024の現所有者である有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号に出資を行っている有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウスに対し、複数の機関投資家（米国法人であるメリルリンチ・モーゲージ・キャピタル・インク（Merrill Lynch Mortgage Capital Inc.）を含みます。）及び株式会社リプラスが匿名組合出資を行っています。メリルリンチ・モーゲージ・キャピタル・インクは、一般募集における引受人の一社であるメリルリンチ日本証券株式会社のグループ会社です。
- (注9) 物件番号O-1-001、O-1-004、O-4-006、O-4-007、F-4-005、F-4-015、F-4-019、F-6-026及びP-4-004の各不動産信託受託者については、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後又は本投資法人が不動産信託の受益権を取得した後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。
- (注10) 本投資法人は、取得予定資産（計19物件）を本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後滞りなく取得する予定です。

## ＜不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付の取得＞

本投資法人は、平成18年5月26日、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（以下「ムーディーズ」といいます。）より、以下の不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付を取得しました。

格付対象：リプラス・レジデンシャル投資法人の上場（売買開始）日後に組み入れられる19物件を含む、全54物件からなる不動産ポートフォリオから醸成されるキャッシュフロー

格付：CFV-1（Cash Flow Volatility=キャッシュ・フロー変動性）

### 不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付に関する説明

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

ムーディーズの不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付は、格付対象になる不動産ポートフォリオが生み出すキャッシュフロー（純収益（Net Operating Income））の変動性の程度についてのムーディーズの意見である。ただし現状の純収益が安定的純収益に到達するまでの期間及びその期間の純収益の変動性の程度についてはここでは考慮されていない。なお、純収益（Net Operating Income）とは、ムーディーズの算定方法により算出したものであり、鑑定評価書等における算定方法とは一致しない。

本格付の格付過程は、以下の段階を含む。第一に、ムーディーズは、①ムーディーズが蓄積してきた不動産データに基づく統計的手法を利用すること、並びに②各物件ごとの築年数、駅からの所要時間、設備のグレード、テナント分散、物件の所在地、賃貸可能面積の広さ等の変数及び賃貸契約、純収益の変動性の過去の実績、市場の需給状況等の要素を考慮することにより、格付対象になる不動産ポートフォリオに含まれる各物件の純収益の変動性を測定する。次に、ムーディーズは、不動産ポートフォリオに含まれる各物件間の相関性を考慮して、不動産ポートフォリオの純収益の変動性の程度を測定する。

本格付は信用リスクに関する債務の格付とは異なる。また本件純収益はレバレッジ水準考慮前であり投資証券の投資家の投資収益とは異なる。また不動産価格の変動リスクや、ストラクチャーの作りこみに起因する投資証券の投資家の投資収益の変動リスクは、ここでは考慮されていないが、投資証券の投資家の収益率に大きく影響することがある。

#### 格付符号

- CFV-1：純収益の安定性が最も高く、純収益の変動リスクが限定的であると判断される不動産ポートフォリオに対する格付
- CFV-2：純収益の安定性が高く、純収益の変動リスクが低いと判断される不動産ポートフォリオに対する格付
- CFV-3：純収益の変動リスクが中程度と判断される不動産ポートフォリオに対する格付
- CFV-4：相当の純収益の変動リスクがあると判断される不動産ポートフォリオに対する格付
- CFV-5：純収益の変動リスクが高いと判断される不動産ポートフォリオに対する格付

ムーディーズはCFV-2からCFV-5までの格付に、“+”と“-”という付加記号を加えている。“+”は格付のカテゴリーで上位に位置することを示し、“-”は下位にあることを示す。ムーディーズは、2006年（平成18年）5月25日までに受領した情報に基づき、2006年（平成18年）5月26日、本格付を付与した。ムーディーズの格付は、ムーディーズの単独の意見により、ある情報の存在又は不存在が格付及び評価の変更、停止又は撤回を正当化すると判断される場合はいつでも、変更、停止又は撤回される可能性がある。しかしながら、ムーディーズは、本件格付の付与後、本件不動産ポートフォリオから生じるキャッシュフローをモニターするものではない。

本格付は、ムーディーズの意見の表明であり、またそのようにのみ解釈されるべきであり、これを事実の表明、若しくは投資証券の購入、売却又は保有の推奨とみなしてはならない。ムーディーズは、投資証券若しくは上記不動産ポートフォリオの価値に関する意見を示し、又は表明を行なうものではない。本書に記載する情報の利用者又はその代理人は、投資決定において、本格付を、一つの要因としてのみ取り扱うべきである。したがって、各利用者は、購入、保有又は売却を検討する各投資証券、上記不動産ポートフォリオ並びに各投資証券の発行者、保証人及び信用補完提供者について、自ら研究・評価しなければならない。

ムーディーズは、上記不動産ポートフォリオに関する本格付が実際の純収益の変動性と異なり得ることについて、いかなる保証も行っていない。

ムーディーズの責任及び格付の詳細については、ムーディーズ・インベスターズ・サービス 日本語ウェブサイト (<http://www.moodys.co.jp>) を参照されたい。

#### ④ 個別特定資産の概要

特定資産の個別の概要は、以下の通りです。

以下に記載する各取得済資産及び取得予定資産に関する「特定資産の種類、その名称及び所在地等」、「過年度の収益状況等」、「価格等」、「不動産鑑定評価書の概況」、「賃貸借の状況」、「建物エンジニアリング・レポートの概況」、「地域特性／物件特性」及び「特記事項」における記載事項に関する説明は、以下の通りです。

##### (イ) 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- a. 所在地の「住居表示」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毎に付す番号を記載しています。
- b. 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し又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- c. 土地の「用途地域」は、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。）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。
- d. 土地の「敷地面積」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。
- e. 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。
- f. 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。
- g. 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。
- h. 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。
- i. 建物の「建築時期」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。
- j. 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
- k. 「タイプ別賃貸可能戸数」は、各間取りのタイプ別賃貸可能戸数を記載しています。
- l. 「PM業務受託者」は、本書の日付現在において各特定資産についてPM業務を委託しているPM会社を記載しています。「PM業務受託者」に記載されるリプラス・インベストメンツ株式会社は、株式会社リプラスの子会社であり、資産運用会社の利害関係者です。
- m. 「信託受託者」は、本書の日付現在における信託受託者を記載しています。本書の日付現在において、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。
- n. 「マスターリース業者」は、本書の日付現在において当該資産につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。「マスターリース業者」に記載される有限会社リプラス・レジデンシャル1号、有限会社リプラス・レジデンシャル2号、有限会社

TEDORIGAWA、有限会社DEWAZAKURA、有限会社リプラスロード6及び有限会社NANBUBIJIN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、いずれも資産運用会社の利害関係者です。

- o. 「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。
- p. 「前所有者／現所有者」は、取得済資産については、不動産の前所有者又は不動産信託の前受益者を、取得予定資産については、本書の日付現在における不動産の所有者又は不動産信託の受益者を記載しています。
- q. 「前々所有者／前所有者」は、取得済資産については、不動産の前々所有者又は不動産信託の前々受益者を、取得予定資産については、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。

#### (ロ) 過年度の収益状況等

「過年度の収益状況等」における情報は、本投資法人が各取得済資産の前所有者及び信託受託者並びに取得予定資産の現所有者等から提供を受けた情報に基づいて記載をしています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる可能性があります。なお、当該収益状況等には、物件に直接帰属しない収支は含まれていません。記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

- a. 「貸室賃料・共益費」は、賃料、共益費及び駐車場収入等が計上されています。
- b. 「その他収入」は、礼金収入、更新手数料収入及び水道光熱費収入等が計上されています。
- c. 「管理業務等委託費用」は、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び仲介手数料等が計上されています。
- d. 「租税公課」は、不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が計上されています。
- e. 「水道光熱費」は、電気料及び水道料等が計上されています。
- f. 「保険料」は、不動産にかかる損害保険料のうち運用期間に対応する額が計上されています。
- g. 「修繕費」は、建物の維持管理に必要な修繕として会計処理上費用認識する修繕工事代が計上されています。なお、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費は、本投資法人が取得済資産及び取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- h. 「広告費」は、リーシング活動に関わる広告・宣伝費用等が計上されています。
- i. 「その他支出」は、信託報酬、有線放送使用料、消耗品費、電話料及びリース料等が計上されています。
- j. 「資本的支出」は、建物、附属設備等の取替及び更新投資等が計上されています。なお、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における資本的支出は、本投資法人が取得済資産及び取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の資本的支出と大きく異なる可能性があります。
- k. 不動産等の減価償却費は、「賃貸事業費用」に計上されていません。

(ハ) 価格等

- a. 「取得日」は、本投資法人が取得済資産を取得した日を記載しています。
- b. 「取得価格」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平成17年12月15日付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（消費税等相当額を除きます。）を、「取得予定価格」は、本投資法人が各不動産の現所有者との間で締結した平成18年3月22日付及び同年3月23日付契約上の地位の譲渡等に関する予約契約、又は本投資法人が各不動産信託の現受益者との間で締結した平成18年4月27日付不動産信託受益権譲渡に係る覚書に記載された各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格（消費税等相当額を除きます。）を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。

(ニ) 不動産鑑定評価書の概況

- a. 「不動産鑑定評価書の概況」は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、株式会社不動産投資研究所、株式会社立地評価研究所、株式会社東京カンテイ、株式会社エル・シー・アール国土研究所、日本土地建物株式会社又は株式会社全国不動産鑑定士ネットワークにより作成された各取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。

金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

- b. 不動産の鑑定評価額は、不動産鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証するものではありません。
- c. 鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、森井総合鑑定株式会社、株式会社不動産投資研究所、株式会社立地評価研究所、株式会社東京カンテイ、株式会社エル・シー・アール国土研究所、日本土地建物株式会社及び株式会社全国不動産鑑定士ネットワークは、本投資法人との間に利害関係を有しません。

(ホ) 賃貸借の状況

- a. 「テナント総数」は、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」として記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算しています。
- b. 「賃貸可能戸数」は、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。
- c. 「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち平成18年2月28日現在において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）に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。
- d. 「賃貸可能面積」は、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定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。

- e. 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成18年2月28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）に基づき賃貸に供されている面積の合計を記載しています。
- f. 「月額賃料」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る平成18年2月28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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- g. 「敷金・保証金等」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る平成18年2月28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）に基づく敷金（敷引きがある場合には敷引後の金額）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。
- h. 「稼働率（戸数ベース）」は、賃貸戸数を賃貸可能戸数で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- i. 「稼働率（面積ベース）」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### （へ）建物エンジニアリング・レポートの概況

- a. 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は東京美装興業株式会社により作成された各取得済資産及び取得予定資産に関する建物劣化診断調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価に係る報告書の概要を記載しています。
- b. 「予想最大損失率（PML値）」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報告書の記載に基づいて記載しています。PML値に関わる報告書の記載は、報告書の意見を表示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

#### （ト）地域特性／物件特性

「地域特性／物件特性」は、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。

#### （チ）特記事項

「特記事項」は、各取得済資産及び取得予定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。

a. 取得済資産の概要

(物件番号：O-1-001) - (物件名称：サテラ北34条)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号 (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	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域、第2種中高層住居地域	
	敷地面積	3,398.25㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	6,859.56㎡	建築時期	平成6年9月20日	
	構造・階数	RC陸屋根11階建			
タイプ別賃貸可能戸数	181戸(1R:143戸、1LDK:11戸、2LDK:27戸)				
PM業務受託者	株式会社タカラ		信託受託者	新生信託銀行株式会社(注)	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社NANBUJIN		前々所有者/前所有者	株式会社エスシーエム興産	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年9月27日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	1,133,714	賃貸可能戸数	181
(A) 賃貸事業収入 小計	111,053	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	168
貸室賃料・共益費	93,821	不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積(㎡)	5,691.96
その他収入	17,231	価格時点	平成17年11月16日	賃貸面積(㎡)	5,145.86
(B) 賃貸事業費用 小計	53,527	鑑定評価額	1,172,000	月額賃料(千円)	8,420
管理業務等委託費用	21,418	直接還元法による価格	1,189,000	敷金・保証金等(千円)	8,282
租税公課	7,384	総賃貸収益	110,934	稼働率(戸数ベース)(%)	92.8
水道光熱費	1,662	総賃貸費用	27,220	稼働率(面積ベース)(%)	90.4
保険料	1,137	賃貸純収益(NOI)	83,714	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	9,117	資本的支出等	5,215	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	4,764	純収益(NCF)	78,498	調査時点	平成17年9月5日
その他支出	8,042	直接還元利回り(%)	6.6	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	57,525	DCF法による価格	1,154,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.3		
(D) 資本的支出	46,095	最終還元利回り(%)	7.1	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	80,550
(E) NCF=(C)-(D)	11,430	原価法による積算価格	1,138,000	予想最大損失率(PML値)(%)	7.8
◇地域特性/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3駅8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。本物件建物は、平成6年9月に新築され、平成17年10月に外壁、内部共用部分、駐車場アスファルト及び外構設置物等を対象に大規模改修工事を行い、良好な状態を保っています。平成18年2月28日現在、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、学生の需要も見込まれます。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。



(物件番号：O-4-005) - (物件名称：ベル越谷21)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	516.40㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,403.70㎡	建築時期	平成17年4月20日	
	構造・階数	RC陸屋根9階建			
タイプ別賃貸可能戸数	49戸(1K:49戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TEDORIGAWA		前々所有者/前所有者	有限会社TENGUMAI	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年5月27日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	499,333	賃貸可能戸数	49
(A) 賃貸事業収入 小計	25,792	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	48
貸室賃料・共益費	24,541	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	1,204.24
その他収入	1,250	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	1,183.24
(B) 賃貸事業費用 小計	10,861	鑑定評価額	516,000	月額賃料 (千円)	3,258
管理業務等委託費用	5,456	直接還元法による価格	530,000	敷金・保証金等 (千円)	3,207
租税公課	100	総賃貸収益	41,118	稼働率 (戸数ベース) (%)	98.0
水道光熱費	506	総賃貸費用	8,186	稼働率 (面積ベース) (%)	98.3
保険料	216	賃貸純収益 (NOI)	32,932	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	2,731	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	2,503	純収益 (NCF)	30,201	調査時点	平成17年9月15日
その他支出	2,077	直接還元利回り (%)	5.7	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,930	DCF法による価格	510,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.9		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.0	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	5,800
(E) NCF = (C) - (D)	14,930	原価法による積算価格	499,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	7.9
◇地域特性/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が開始され「渋谷」駅まで直接のアクセスが可能であり、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する商住混在の地域であり、かつて日光街道の宿場町として発展した街ですが、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、21.00~30.00㎡の1K単身者用マンションとして、竣工直後から現在(平成18年2月28日)まで、ほぼ満室で稼働しています。地域内で比較的希少なオートロックが女性に好評です。本物件竣工時現在、当該地域においては単身者向け賃貸住宅の供給が少なく、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。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(物件番号：O-4-006) - (物件名称：ジョイフル狭山)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種住居地域	
	敷地面積	620.75㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,046.61㎡	建築時期	平成3年7月29日	
	構造・階数	RC陸屋根4階建			
タイプ別賃貸可能戸数	52戸(1R:52戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	新生信託銀行株式会社(注)	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード1		前々所有者/前所有者	株式会社リプラス	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	216,619	賃貸可能戸数	52
(A) 賃貸事業収入 小計	23,173	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	50
貸室賃料・共益費	21,691	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	870.97
その他収入	1,482	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	837.47
(B) 賃貸事業費用 小計	20,032	鑑定評価額	223,000	月額賃料(千円)	1,913
管理業務等委託費用	9,551	直接還元法による価格	229,000	敷金・保証金等(千円)	2,370
租税公課	1,225	総賃貸収益	22,954	稼働率(戸数ベース)(%)	96.2
水道光熱費	477	総賃貸費用	5,680	稼働率(面積ベース)(%)	96.2
保険料	153	賃貸純収益(NOI)	17,274	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	5,520	資本的支出等	3,310	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	13,964	調査時点	平成17年9月16日
その他支出	3,103	直接還元利回り(%)	6.1	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	3,141	DCF法による価格	220,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.3		
(D) 資本的支出	16,800	最終還元利回り(%)	6.4	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	48,780
(E) NCF=(C)-(D)	-13,658	原価法による積算価格	208,000	予想最大損失率(PML値)(%)	8.4
◇地域特性/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。当該駅は、急行の停車駅であり、「高田馬場」駅までの所要時間が約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であり、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が、郊外型の大型店舗の進出により、生活利便性はさらに高いものになっています。本物件は、周辺の賃貸マンションの中にあつて、平成18年2月28日現在、最も駅近のマンションとなっています。加えて、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。本物件建物は、平成3年7月に竣工された物件ですが、平成17年9月に外壁及び内部共用部分を中心とした大規模修繕工事を完了しており、建物は良好な状態に保たれています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間での平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

(物件番号：O-4-007) - (物件名称：ルミエール八王子)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	1,595.42㎡(注1)	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,254.89㎡	建築時期	昭和61年3月14日	
	構造・階数	RC陸屋根5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	94戸(1K:94戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	新生信託銀行株式会社(注2)	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード1		前々所有者/前所有者	大和管機工業株式会社	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	480,761	賃貸可能戸数	94
(A) 賃貸事業収入 小計	48,628	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	88
貸室賃料・共益費	45,144	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	1,649.70
その他収入	3,484	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	1,561.95
(B) 賃貸事業費用 小計	22,609	鑑定評価額	494,000	月額賃料(千円)	3,701
管理業務等委託費用	11,139	直接還元法による価格	507,000	敷金・保証金等(千円)	416
租税公課	2,797	総賃貸収益	49,930	稼働率(戸数ベース)(%)	93.6
水道光熱費	3,312	総賃貸費用	13,109	稼働率(面積ベース)(%)	94.7
保険料	419	賃貸純収益(NOI)	36,821	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	3,045	資本的支出等	6,393	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	30,428	調査時点	平成17年9月12日
その他支出	1,895	直接還元利回り(%)	6.0	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	26,019	DCF法による価格	488,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.2		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.3	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	15,500
(E) NCF=(C)-(D)	26,019	原価法による積算価格	424,000	予想最大損失率(PML値)(%)	9.5
◇地域特性/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、同駅の通学圏内には、6校の大学が存在します。閑静な学習環境を求める大学生の需要の高い地域です。本書の日付現在、ワンルーム全94戸のうち80戸について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。					
◇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44㎡)が道路として使用されています。

(注2) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

(物件番号：O-4-009) - (物件名称：ターキーズ田園調布第2)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	準住居地域	
	敷地面積	248.88㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	491.78㎡	建築時期	平成元年2月6日	
	構造・階数	RC陸屋根5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	27戸(1K:27戸)				
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード4		前々所有者/前所有者	東京グロースリート投資法人	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月15日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	281,523	賃貸可能戸数	27
(A) 賃貸事業収入 小計	19,779	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	27
貸室賃料・共益費	19,018	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	462.12
その他収入	761	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	462.12
(B) 賃貸事業費用 小計	18,560	鑑定評価額	287,000	月額賃料(千円)	1,789
管理業務等委託費用	4,745	直接還元法による価格	297,000	敷金・保証金等(千円)	2,363
租税公課	71	総賃貸収益	21,147	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	180	総賃貸費用	3,166	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	92	賃貸純収益(NOI)	17,981	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	8,692	資本的支出等	1,942	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	130	純収益(NCF)	16,039	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	4,648	直接還元利回り(%)	5.4	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	1,218	DCF法による価格	282,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.6		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	5.7	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	15,020
(E) NCF=(C)-(D)	1,218	原価法による積算価格	159,000	予想最大損失率(PML値)(%)	9.2
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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、単身社会人の需要も見込まれます。本物件建物は、平成元年2月に竣工された物件ですが、平成17年9月に外壁、共用廊下及び屋上を中心とした大規模修繕を完了しており、良好な状態に保たれています。</p>					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

## (物件番号：O-4-011) - (物件名称：FC高砂町)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	196.95㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫	
	延床面積	641.86㎡	建築時期	平成14年2月5日	
	構造・階数	RC陸屋根7階建			
タイプ別賃貸可能戸数	21戸(1K:21戸)				
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TENRANZAN		前々所有者/前所有者	株式会社グレースインベストメント	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年6月30日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	233,142	賃貸可能戸数	21
(A) 賃貸事業収入 小計	13,961	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	21
貸室賃料・共益費	12,665	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	483.17
その他収入	1,295	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	483.17
(B) 賃貸事業費用 小計	6,108	鑑定評価額	242,000	月額賃料 (千円)	1,610
管理業務等委託費用	3,123	直接還元法による価格	247,000	敷金・保証金等 (千円)	3,420
租税公課	52	総賃貸収益	20,228	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	291	総賃貸費用	4,582	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	105	賃貸純収益 (NOI)	15,646	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	81	資本的支出等	2,055	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	13,590	調査時点	平成17年9月6日
その他支出	2,453	直接還元利回り (%)	5.5	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,852	D C F 法による価格	240,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.7		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	5.8	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	3,665
(E) NCF = (C) - (D)	7,852	原価法による積算価格	201,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	12.2
◇地域特性/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(イセザキモール)も徒歩圏内にあり、生活利便性が高い地区です。本物件は平成14年2月に竣工された築浅物件であり、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、利便性の高い住環境にあります。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(物件番号：O-6-018) - (物件名称：ウィンドフォー南本町)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	542.14㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,072.52㎡	建築時期	平成3年7月11日	
	構造・階数	RC陸屋根6階建			
タイプ別賃貸可能戸数	39戸(1R:1戸、1K:2戸、1DK:36戸)				
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TENRANZAN		前々所有者/前所有者	ダイドー住販株式会社	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年6月30日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	307,142	賃貸可能戸数	39
(A) 賃貸事業収入 小計	26,701	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	39
貸室賃料・共益費	16,410	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	905.42
その他収入	10,290	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積 (㎡)	905.42
(B) 賃貸事業費用 小計	7,013	鑑定評価額	316,000	月額賃料 (千円)	2,120
管理業務等委託費用	3,122	直接還元法による価格	330,000	敷金・保証金等 (千円)	4,300
租税公課	63	総賃貸収益	29,017	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	470	総賃貸費用	5,682	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	153	賃貸純収益 (NOI)	23,335	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	601	資本的支出等	1,581	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	21,754	調査時点	平成17年9月12日
その他支出	2,601	直接還元利回り (%)	6.6	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,688	DCF法による価格	316,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	6.3		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.8	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	27,120
(E) NCF = (C) - (D)	19,688	原価法による積算価格	259,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	11.6
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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として知られていること、小中学校区の人気が高いこと等から、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、鉄道路線の徒歩圏内であること、最寄駅である阪急新伊丹駅前にスーパーがあること等の理由から、生活利便性にも優れ、本物件の所在する地域は住宅地としての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。</p>					
◇特記事項◇					
本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。					

(物件番号：O-9-019) - (物件名称：スターズ内山)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	176.29㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・車庫	
	延床面積	609.74㎡	建築時期	平成7年11月27日	
	構造・階数	RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	27戸(1K:26戸、店舗:1)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TEDORIGAWA		前々所有者/前所有者	内山ビル株式会社	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年5月30日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	160,000	賃貸可能戸数	27
(A) 賃貸事業収入 小計	12,492	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	22
貸室賃料・共益費	10,694	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	567.61
その他収入	1,797	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積 (㎡)	466.61
(B) 賃貸事業費用 小計	9,036	鑑定評価額	166,000	月額賃料 (千円)	1,073
管理業務等委託費用	1,685	直接還元法による価格	169,000	敷金・保証金等 (千円)	1,119
租税公課	-	総賃貸収益	16,134	稼働率 (戸数ベース) (%)	81.5
水道光熱費	330	総賃貸費用	4,773	稼働率 (面積ベース) (%)	82.2
保険料	115	賃貸純収益 (NOI)	11,361	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	5,046	資本的支出等	546	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	438	純収益 (NCF)	10,815	調査時点	平成17年9月8日
その他支出	1,420	直接還元利回り (%)	6.4	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,456	DCF法による価格	166,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	6.1	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	10,240
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.6	予想最大損失率 (PML値) (%)	4.2
(E) NCF = (C) - (D)	3,456	原価法による積算価格	154,800		
◇地域特性/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、地域のターミナル駅である「小倉」駅の隣駅であり、「小倉」駅からの各方面へのアクセス良好であることから、交通利便性は良好です。本物件は幹線道路としての機能を持つ国道3号線沿いに立地することから、周辺地域には店舗併用住宅、小規模店舗及び事務所等が建ち並んでいます。本物件建物は、平成7年11月に竣工された物件ですが、平成17年10月に簡易的な外壁補修が行われています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(物件番号：O-9-020) - (物件名称：内山南小倉駅前ビル)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	916.08㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場・事務所・店舗	
	延床面積	4,065.76㎡	建築時期	平成4年12月3日	
	構造・階数	SRC陸屋根13階建			
タイプ別賃貸可能戸数	48戸(1K:38戸、店舗:10戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメント株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TEDORIGAWA		前々所有者/前所有者	株式会社ポナー	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年5月30日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	579,761	賃貸可能戸数	48
(A) 賃貸事業収入 小計	35,384	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	39
貸室賃料・共益費	32,012	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	3,343.95
その他収入	3,371	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積 (㎡)	2,625.50
(B) 賃貸事業費用 小計	13,876	鑑定評価額	603,000	月額賃料 (千円)	4,306
管理業務等委託費用	6,975	直接還元法による価格	601,000	敷金・保証金等 (千円)	3,725
租税公課	2	総賃貸収益	62,317	稼働率 (戸数ベース) (%)	81.3
水道光熱費	1,282	総賃貸費用	19,948	稼働率 (面積ベース) (%)	78.5
保険料	518	賃貸純収益 (NOI)	42,369	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	1,592	資本的支出等	3,305	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	527	純収益 (NCF)	39,064	調査時点	平成17年9月22日
その他支出	2,977	直接還元利回り (%)	6.5	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,507	DCF法による価格	603,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	80
		割引率 (%)	6.2	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	12,882
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.7	予想最大損失率 (PML値) (%)	4.7
(E) NCF = (C) - (D)	21,507	原価法による積算価格	660,000		
◇地域特性/物件特性◇					
JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩約3分の商業・住居混在地域に立地します。当該駅は、地域のターミナル駅である「小倉」の隣駅であり、「小倉」駅からの各方面へのアクセス良好であることから、交通利便性は良好です。当該駅は、約4分の鉄道所要時間で「小倉」駅に到着できることから、生活利便性も良好です。本物件は、駅から近く幹線道路沿いに立地しますが、住宅地域としての色合いが比較的強い地域です。本物件建物は、機械式立体駐車場及び平置駐車場を備えており、1階及び2階の店舗、事務所を除く各部屋が55.60㎡~97.00㎡のワンルームと比較的広いことから、居住用だけでなく、個人事業者の事務所としての需要も見込まれます。本物件建物は、平成4年12月に竣工された物件ですが、本書の日付現在、外壁、屋上、内部共用部分、居室の大規模修繕工事が行われています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					



(物件番号：O-9-021) - (物件名称：デュミナス唐人町)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	144.20㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	754.26㎡	建築時期	平成17年3月19日	
	構造・階数	RC陸屋根9階建			
タイプ別賃貸可能戸数	24戸(1DK:24戸)				
PM業務受託者	株式会社泰山		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TENRANZAN		前々所有者/前所有者	株式会社泰山	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年4月26日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	209,714	賃貸可能戸数	24
(A) 賃貸事業収入 小計	14,804	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	23
貸室賃料・共益費	13,904	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	532.80
その他収入	899	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積 (㎡)	511.08
(B) 賃貸事業費用 小計	7,677	鑑定評価額	217,000	月額賃料 (千円)	1,344
管理業務等委託費用	3,357	直接還元法による価格	220,000	敷金・保証金等 (千円)	1,300
租税公課	12	総賃貸収益	18,435	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.8
水道光熱費	264	総賃貸費用	5,770	稼働率 (面積ベース) (%)	95.9
保険料	128	賃貸純収益 (NOI)	12,665	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	79	資本的支出等	326	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	53	純収益 (NCF)	12,339	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	3,781	直接還元利回り (%)	5.6	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	7,126	DCF法による価格	217,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.3		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	5.8	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	300
(E) NCF = (C) - (D)	7,126	原価法による積算価格	221,700	予想最大損失率 (PML値) (%)	2.4
◇地域特性/物件特性◇					
地下鉄空港線「唐人町」駅から徒歩約3分に立地します。唐人町周辺は、福岡市の二つの中心地である「天神」及び「博多」並びに「福岡空港」に近く、交通利便性に優れています。また、近隣には唐人町商店街があり生活利便性にも優れています。このため、当該地域は利便性の高い住宅地域として人気があり、ファミリータイプ、ワンルームタイプを問わず、高い需要が見込まれます。					
◇特記事項◇					
本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。					

(物件番号：F-2-001) - (物件名称：ロイヤルガーデン森林公園)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号 (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	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	1,200.24㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,373.27㎡	建築時期	平成元年8月30日	
	構造・階数	RCコンクリート屋根・陸屋根7階建			
タイプ別賃貸可能戸数	29戸(1LDK:6戸、2LDK:13戸、3LDK:8戸、4LDK:2戸)				
PM業務受託者	第一恒産株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社NANBUBIJIN		前々所有者/前所有者	株式会社サンミューロン	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	396,190	賃貸可能戸数	29
(A) 賃貸事業収入 小計	35,487	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	29
貸室賃料・共益費	33,287	不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積 (㎡)	2,053.10
その他収入	2,199	価格時点	平成17年11月7日	賃貸面積 (㎡)	2,053.10
(B) 賃貸事業費用 小計	17,718	鑑定評価額	411,000	月額賃料 (千円)	2,954
管理業務等委託費用	7,609	直接還元法による価格	414,000	敷金・保証金等 (千円)	7,298
租税公課	2,529	総賃貸収益	35,533	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	449	総賃貸費用	10,608	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	59	賃貸純収益 (NOI)	24,925	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	1,834	資本的支出等	912	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	976	純収益 (NCF)	24,012	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	4,260	直接還元利回り (%)	5.8	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,768	DCF法による価格	408,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.5		
(D) 資本的支出	31,164	最終還元利回り (%)	6.3	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	11,200
(E) NCF = (C) - (D)	-13,395	原価法による積算価格	373,100	予想最大損失率 (PML値) (%)	6.9
◇地域特性/物件特性◇					
仙台市営地下鉄「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、街路が整備された概ね平坦地の住宅地であり上下水道・都市ガスが整備されています。本物件建物は、平成17年12月に外壁を中心とした大規模修繕を行っており、良好な状態に保たれています。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号 (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	用途地域	近隣商業地域、第2種中高層住居専用地域	
	敷地面積	1,371.85㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	3,106.12㎡	建築時期	平成2年10月1日	
	構造・階数	SRC・RCルーフィング葺10階建			
タイプ別賃貸可能戸数	45戸(1LDK:10戸、2LDK:7戸、3LDK:27戸、4LDK:1戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社NANBUBIJIN		前々所有者/前所有者	個人4名	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	550,523	賃貸可能戸数	45
(A) 賃貸事業収入 小計	36,746	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	34
貸室賃料・共益費	35,098	不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積 (㎡)	2,781.60
その他収入	1,648	価格時点	平成17年11月7日	賃貸面積 (㎡)	2,059.18
(B) 賃貸事業費用 小計	20,842	鑑定評価額	571,000	月額賃料 (千円)	3,071
管理業務等委託費用	10,201	直接還元法による価格	579,000	敷金・保証金等 (千円)	8,174
租税公課	3,074	総賃貸収益	48,191	稼働率 (戸数ベース) (%)	75.6
水道光熱費	1,131	総賃貸費用	10,849	稼働率 (面積ベース) (%)	74.0
保険料	78	賃貸純収益 (NOI)	37,341	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	1,486	資本的支出等	1,434	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	71	純収益 (NCF)	35,906	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	4,798	直接還元利回り (%)	6.2	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,904	DCF法による価格	563,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	6.0		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.5	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	24,060
(E) NCF = (C) - (D)	15,904	原価法による積算価格	517,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	7.1
◇地域特性/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所在する文教地区で、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の需要があることから、約45㎡の広めの1LDK:10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帖のーフバルコニー付)1戸で構成されています。本物件建物は、平成2年10月に竣工された建物ですが、平成17年10月に、内部共用部分を含めた大規模修繕を完了しており、良好な状態に保たれています。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号 (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	用途地域	第2種中高層住居専用地域	
	敷地面積	1,178.88㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	2,338.89㎡	建築時期	平成元年7月11日	
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	37戸(1K:1戸、1LDK:5戸、2DK:9戸、2LDK:3戸、2SLDK:10戸、3LDK:9戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社NANBUBIJIN		前々所有者/前所有者	株式会社サンシティ	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	355,095	賃貸可能戸数	37
(A) 賃貸事業収入 小計	30,802	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	32
貸室賃料・共益費	29,180	不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積 (㎡)	2,036.05
その他収入	1,621	価格時点	平成17年11月7日	賃貸面積 (㎡)	1,744.43
(B) 賃貸事業費用 小計	17,818	鑑定評価額	366,000	月額賃料 (千円)	2,412
管理業務等委託費用	6,421	直接還元法による価格	373,000	敷金・保証金等 (千円)	5,537
租税公課	2,254	総賃貸収益	31,222	稼働率 (戸数ベース) (%)	86.5
水道光熱費	866	総賃貸費用	8,269	稼働率 (面積ベース) (%)	85.7
保険料	942	賃貸純収益 (NOI)	22,952	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	2,940	資本的支出等	1,300	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	75	純収益 (NCF)	21,652	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	4,318	直接還元利回り (%)	5.8	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,983	DCF法による価格	358,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.5		
(D) 資本的支出	13,440	最終還元利回り (%)	6.3	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	19,720
(E) NCF = (C) - (D)	-456	原価法による積算価格	399,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	10.8
◇地域特性/物件特性◇					
<p>仙台市営地下鉄「長町南」駅から概ね徒歩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」が所在し、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す。また、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。本物件建物は、平成元年7月に竣工された建物ですが、平成17年12月に外壁の大規模修繕及び内装設備の大幅な更新工事を行い、良好な状態に保たれています。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、その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。</p>					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	準工業地域、第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	2,630.32㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	4,537.72㎡	建築時期	平成4年2月22日	
	構造・階数	SRC陸屋根10階建			
タイプ別賃貸可能戸数	52戸(1SLDK:3戸、2LDK:7戸、2SLDK:27戸、3LDK:15戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	新生信託銀行株式会社(注)	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード1		前々所有者/前所有者	有限会社グリーン企画	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	556,714	賃貸可能戸数	52
(A) 賃貸事業収入 小計	62,034	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	48
貸室賃料・共益費	53,794	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	4,066.20
その他収入	8,240	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	3,755.16
(B) 賃貸事業費用 小計	25,181	鑑定評価額	578,000	月額賃料(千円)	4,544
管理業務等委託費用	11,975	直接還元法による価格	586,000	敷金・保証金等(千円)	8,445
租税公課	5,214	総賃貸収益	60,299	稼働率(戸数ベース)(%)	92.3
水道光熱費	886	総賃貸費用	12,635	稼働率(面積ベース)(%)	92.4
保険料	743	賃貸純収益(NOI)	47,664	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	3,850	資本的支出等	8,377	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	261	純収益(NCF)	39,286	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	2,250	直接還元利回り(%)	6.7	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	36,852	DCF法による価格	574,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.9		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	7.0	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	46,450
(E) NCF=(C)-(D)	36,852	原価法による積算価格	715,000	予想最大損失率(PML値)(%)	3.8
◇地域特性/物件特性◇					
群馬県内の主要駅である、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階建ての建物ですが、本書の日付現在、周辺に高層建築物が少ないため、外観の視認性、眺望に優れています。本物件建物の主たる間取りは77.76㎡(一部81.54㎡)の3LDKであり、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に応じることができるものと考えています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

(物件番号：F-4-006) - (物件名称：入間駅前ビル)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	1,725.19㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・事務所・共同住宅	
	延床面積	4,942.65㎡	建築時期	昭和61年3月20日	
	構造・階数	RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	67戸(2DK:6戸、3DK:48戸、店舗13)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社DEWAZAKURA		前々所有者/前所有者	個人1名、有限会社三亀興産	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	1,517,000	賃貸可能戸数	67
(A) 賃貸事業収入 小計	134,946	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	65
貸室賃料・共益費	121,972	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	4,266.59
その他収入	12,974	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	4,161.76
(B) 賃貸事業費用 小計	50,062	鑑定評価額	1,550,000	月額賃料 (千円)	10,189
管理業務等委託費用	23,203	直接還元法による価格	1,580,000	敷金・保証金等 (千円)	98,646
租税公課	195	総賃貸収益	125,644	稼働率 (戸数ベース) (%)	97.0
水道光熱費	7,273	総賃貸費用	19,935	稼働率 (面積ベース) (%)	97.5
保険料	623	賃貸純収益 (NOI)	105,709	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	11,135	資本的支出等	9,194	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	2,720	純収益 (NCF)	96,514	調査時点	平成17年9月12日
その他支出	4,910	直接還元利回り (%)	6.1	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	84,884	DCF法による価格	1,530,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	6.3		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.4	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	89,500
(E) NCF = (C) - (D)	84,884	原価法による積算価格	1,050,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	8.1
◇地域特性/物件特性◇					
西武池袋線「入間市」駅から徒歩1分(約50m)の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」駅は特急及び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。本書の日付現在、本物件には地方銀行の支店を含む12の店舗が入居しており、また、居住部分は49.5㎡~53.1㎡のファミリータイプであり、駅から約50mという希少性から、将来的にも、安定した需要が見込まれます。					
◇特記事項◇					
本物件は、航空法及び自衛隊法に基づく高さ制限を受けます。					

(物件番号：F-4-008) - (物件名称：セレーノ大宮)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第2種中高層住居専用地域	
	敷地面積	5,604.96㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	①782.46㎡、②1,162.18㎡ ③782.46㎡、④4,234.79㎡		建築時期	平成9年11月27日
	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			
タイプ別賃貸可能戸数	102戸(3LDK:102戸)				
PM業務受託者	株式会社アップル		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社NANBUBIJIN		前々所有者/前所有者	有限会社SSPC	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	1,554,523	賃貸可能戸数	102
(A) 賃貸事業収入 小計	128,818	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	100
貸室賃料・共益費	118,764	不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積(㎡)	6,698.60
その他収入	10,054	価格時点	平成17年11月11日	賃貸面積(㎡)	6,567.60
(B) 賃貸事業費用 小計	68,893	鑑定評価額	1,588,000	月額賃料(千円)	11,319
管理業務等委託費用	22,588	直接還元法による価格	1,607,000	敷金・保証金等(千円)	16,429
租税公課	5,152	総賃貸収益	131,491	稼働率(戸数ベース)(%)	98.0
水道光熱費	1,234	総賃貸費用	30,121	稼働率(面積ベース)(%)	98.0
保険料	984	賃貸純収益(NOI)	101,370	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	16,880	資本的支出等	11,395	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	13,245	純収益(NCF)	89,975	調査時点	平成17年9月15日
その他支出	8,807	直接還元利回り(%)	5.6	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	59,925	DCF法による価格	1,568,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.3		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.1	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	113,200
(E) NCF=(C)-(D)	59,925	原価法による積算価格	2,064,000	予想最大損失率(PML値)(%)	10.9
◇地域特性/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、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、この点からも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、64.70㎡~66.30㎡の3LDKタイプ102室に専用駐車場61台を敷地内に設けたファミリータイプの大型物件です。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号 (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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	247.13㎡ (注)	容積率/建ぺい率	500%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所	
	延床面積	1,319.71㎡	建築時期	平成12年3月15日	
	構造・階数	S・RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	20戸 (2DK:18戸、事務所2)				
PM業務受託者	株式会社中央ビル管理		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TENRANZAN		前々所有者/前所有者	株式会社鈴建工務店	
◇過年度の収益状況等◇ (単位：千円)		◇価格等◇ (単位：千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年4月26日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	441,190	賃貸可能戸数	20
(A) 賃貸事業収入 小計	30,060	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位：千円)		賃貸戸数	19
貸室賃料・共益費	29,301	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	1,151.35
その他収入	758	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	1,103.58
(B) 賃貸事業費用 小計	10,898	鑑定評価額	454,000	月額賃料 (千円)	2,804
管理業務等委託費用	5,280	直接還元法による価格	465,000	敷金・保証金等 (千円)	4,467
租税公課	26	総賃貸収益	34,757	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.0
水道光熱費	488	総賃貸費用	5,242	稼働率 (面積ベース) (%)	95.9
保険料	227	賃貸純収益 (NOI)	29,514	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	259	資本的支出等	3,466	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	413	純収益 (NCF)	26,048	調査時点	平成17年9月15日
その他支出	4,203	直接還元利回り (%)	5.6	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,161	DCF法による価格	449,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	1,500
		割引率 (%)	5.8		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	5.9	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	25,850
(E) NCF = (C) - (D)	19,161	原価法による積算価格	437,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	9.6
◇地域特性/物件特性◇					
J R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。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 本物件土地の一部 (約13.2㎡) が道路として使用されています。



(物件番号：F-4-010) - (物件名称：ボヌール常盤)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号 (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	用途地域	準住居地域	
	敷地面積	1,194.21㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	2,241.04㎡	建築時期	昭和63年2月29日	
	構造・階数	RCルーフィング葺5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	28戸(1LDK:1戸、2LDK:8戸、2SLDK:12戸、3DK:6戸、店舗1)				
PM業務受託者	藤和不動産流通サービス株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード4		前々所有者/前所有者	個人4名	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自 平成17年4月27日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
	至 平成18年2月28日	取得価格	752,904	賃貸可能戸数	28
(A) 賃貸事業収入 小計	57,021	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	28
貸室賃料・共益費	45,988	不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積 (㎡)	1,925.47
その他収入	11,033	価格時点	平成17年11月11日	賃貸面積 (㎡)	1,925.47
(B) 賃貸事業費用 小計	27,502	鑑定評価額	765,000	月額賃料 (千円)	4,543
管理業務等委託費用	8,870	直接還元法による価格	770,000	敷金・保証金等 (千円)	10,165
租税公課	171	総賃貸収益	55,808	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	656	総賃貸費用	10,201	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	267	賃貸純収益 (NOI)	45,607	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	11,121	資本的支出等	2,499	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	43,108	調査時点	平成17年9月15日
その他支出	6,414	直接還元利回り (%)	5.6	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	29,518	DCF法による価格	759,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.3		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.1	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	20,900
(E) NCF = (C) - (D)	29,518	原価法による積算価格	652,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	9.5
◇地域特性/物件特性◇					
J R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は良好です。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所在し、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。本物件建物は、昭和63年2月に竣工されましたが、平成17年10月に外壁及び内装共用部分の大規模修繕工事を行い、良好な状態に保たれています。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業、第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	1,303.22㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,498.10㎡	建築時期	平成2年2月6日	
	構造・階数	RC陸屋根6階建			
タイプ別賃貸可能戸数	46戸(1LDK:5戸、2DK:26戸、2LDK:2戸、3LDK:12戸、6LDK:1戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社DEWAZAKURA		前々所有者/前所有者	株式会社ヒューネット	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	636,333	賃貸可能戸数	46
(A) 賃貸事業収入 小計	51,259	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	44
貸室賃料・共益費	47,757	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	2,404.66
その他収入	3,501	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	2,292.66
(B) 賃貸事業費用 小計	24,999	鑑定評価額	650,000	月額賃料 (千円)	4,023
管理業務等委託費用	11,190	直接還元法による価格	667,000	敷金・保証金等 (千円)	6,404
租税公課	3,478	総賃貸収益	52,631	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.7
水道光熱費	531	総賃貸費用	9,608	稼働率 (面積ベース) (%)	95.3
保険料	363	賃貸純収益 (NOI)	43,022	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	4,894	資本的支出等	5,019	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	408	純収益 (NCF)	38,003	調査時点	平成17年9月13日
その他支出	4,133	直接還元利回り (%)	5.7	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	26,259	D C F 法による価格	643,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.9		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.0	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	46,400
(E) NCF = (C) - (D)	26,259	原価法による積算価格	618,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	11.7
◇地域特性/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。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(物件番号：F-4-012) - (物件名称：竹ノ塚フラット)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 東京都足立区南花畑五丁目1番5号 (地番) 東京都足立区南花畑五丁目1番1、1番3、1番4、1番5、1番6、1番7、1番8、1番9、1番10、1番11、1番12				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域	
	敷地面積	3,597.68㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	8,594.90㎡	建築時期	平成3年3月6日	
	構造・階数	RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	111戸(2LDK:6戸、3LDK:103戸、4LDK:2戸)				
PM業務受託者	東海旅客鉄道株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	東海旅客鉄道株式会社		マスターリース種別	賃料保証型	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード7		前々所有者/前所有者	セントラル特定目的会社	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年9月29日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	2,051,809	賃貸可能戸数	111
(A) 賃貸事業収入 小計	64,953	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	111
貸室賃料・共益費	64,173	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積(㎡)	8,232.98
その他収入	780	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積(㎡)	8,232.98
(B) 賃貸事業費用 小計	20,682	鑑定評価額	2,110,000	月額賃料(千円)	12,433
管理業務等委託費用	7,542	直接還元法による価格	2,050,000	敷金・保証金等(千円)	-
租税公課	84	総賃貸収益	171,364	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	-	総賃貸費用	50,700	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	739	賃貸純収益(NOI)	120,664	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	3,660	調査会社	東京美装興業株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	117,004	調査時点	平成17年8月4日
その他支出	12,317	直接還元利回り(%)	5.7	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	44,270	DCF法による価格	2,110,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	430
		割引率(%)	5.4	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	16,367
(D) 資本的支出	81,900	最終還元利回り(%)	5.9	予想最大損失率(PML値)(%)	12.3
(E) NCF=(C)-(D)	-37,629	原価法による積算価格	2,090,000		
◇地域特性/物件特性◇					
<p>東武伊勢崎線「竹ノ塚駅」から西方道路距離約2kmに立地し、バス停「保木間町」まで約150mです。当該駅から、北千住駅でJR線への乗り換えで東京駅までの所要時間は約40分です。本物件の存する地域は幅員約16mの区道沿いに形成された共同住宅や小規模店舗などが混在している地域です。本物件には、平成20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、社宅として社員に対して転貸しています。本物件は、都心へのベッドタウンとして住宅地が広域に広がるバス利用圏に存する住宅であり、居室のサイズが比較的広いことから、近隣や都心に勤務するファミリー世帯の需要が見込まれます。本物件建物は、平成3年3月に竣工されましたが、本書の日付現在、外壁及び共用部分を対象とした大規模修繕工事が行われています。</p>					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業地域	
	敷地面積	449.06㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,247.47㎡	建築時期	昭和60年10月17日	
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	19戸(1DK:3戸、2DK:4戸、3DK:8戸、4DK:1戸、店舗3)				
PM業務受託者	株式会社ミニテック		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TENRANZAN		前々所有者/前所有者	株式会社アトリウム	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年6月30日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	358,666	賃貸可能戸数	19
(A) 賃貸事業収入 小計	20,596	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	19
貸室賃料・共益費	18,386	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	1,073.69
その他収入	2,209	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	1,073.69
(B) 賃貸事業費用 小計	7,403	鑑定評価額	366,000	月額賃料 (千円)	2,410
管理業務等委託費用	3,065	直接還元法による価格	376,000	敷金・保証金等 (千円)	13,633
租税公課	71	総賃貸収益	28,006	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	204	総賃貸費用	4,283	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	126	賃貸純収益 (NOI)	23,723	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	1,017	資本的支出等	3,043	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	355	純収益 (NCF)	20,679	調査時点	平成17年9月9日
その他支出	2,564	直接還元利回り (%)	5.5	緊急修繕費 (千円)	100
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,192	D C F 法による価格	361,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.7		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	5.8	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	31,340
(E) NCF = (C) - (D)	13,192	原価法による積算価格	298,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	8.6
◇地域特性/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。本物件建物は、昭和60年10月に竣工されましたが、平成17年1月ごろに外壁を中心とした大規模修繕を行っています。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	準工業地域	
	敷地面積	989.43㎡(注)	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	1,580.13㎡	建築時期	平成4年2月18日	
	構造・階数	RC陸屋根ルーフィング葺5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	28戸(2DK:20戸、2LDK:7戸、3LDK:1戸)				
PM業務受託者	株式会社ミニテック		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TENRANZAN		前々所有者/前所有者	有限会社スター・ファンド	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年6月30日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	587,238	賃貸可能戸数	28
(A) 賃貸事業収入 小計	29,782	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	27
貸室賃料・共益費	26,945	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	1,480.10
その他収入	2,837	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	1,437.22
(B) 賃貸事業費用 小計	11,030	鑑定評価額	599,000	月額賃料(千円)	3,428
管理業務等委託費用	4,908	直接還元法による価格	614,000	敷金・保証金等(千円)	8,464
租税公課	109	総賃貸収益	43,022	稼働率(戸数ベース)(%)	96.4
水道光熱費	346	総賃貸費用	6,575	稼働率(面積ベース)(%)	97.1
保険料	249	賃貸純収益(NO I)	36,446	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	1,707	資本的支出等	2,660	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	577	純収益(NCF)	33,786	調査時点	平成17年9月9日
その他支出	3,131	直接還元利回り(%)	5.5	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,752	DCF法による価格	593,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.7		
(D) 資本的支出	15,960	最終還元利回り(%)	5.8	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	23,600
(E) NCF=(C)-(D)	2,792	原価法による積算価格	599,000	予想最大損失率(PML値)(%)	8.9
◇地域特性/物件特性◇					
J R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が、大型の3LDKは法人による借り上げ社宅として稼働中です。本物件建物は、平成4年2月に竣工されましたが、平成17年に外壁、共用部分及び外周りを中心に大規模修繕を行っています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 本物件土地の一部(約50.3㎡)が道路として使用されています。

(物件番号：F-4-015) - (物件名称：王子ハイツ)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	210.88㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所・店舗	
	延床面積	1,045.55㎡	建築時期	平成3年11月22日	
	構造・階数	SRC陸屋根11階建			
タイプ別賃貸可能戸数	20戸(2DK:18戸、店舗2)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	新生信託銀行株式会社(注)	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード1		前々所有者/前所有者	株式会社リプラス	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	347,857	賃貸可能戸数	20
(A) 賃貸事業収入 小計	32,389	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	18
貸室賃料・共益費	30,010	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	989.31
その他収入	2,378	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	899.17
(B) 賃貸事業費用 小計	13,653	鑑定評価額	356,000	月額賃料(千円)	2,463
管理業務等委託費用	7,247	直接還元法による価格	366,000	敷金・保証金等(千円)	8,869
租税公課	1,569	総賃貸収益	29,958	稼働率(戸数ベース)(%)	90.0
水道光熱費	431	総賃貸費用	5,353	稼働率(面積ベース)(%)	90.9
保険料	200	賃貸純収益(NOI)	24,604	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	2,265	資本的支出等	6,299	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	18,305	調査時点	平成17年9月9日
その他支出	1,939	直接還元利回り(%)	5.0	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	18,735	DCF法による価格	351,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.2		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	5.3	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	79,100
(E) NCF=(C)-(D)	18,735	原価法による積算価格	247,000	予想最大損失率(PML値)(%)	9.7
◇地域特性/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」駅入口まで約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戸で構成されています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

## (物件番号：F-4-018) - (物件名称：シェモア桜ヶ丘)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業、第1種低層住居専用地域	
	敷地面積	803.38㎡(注)	容積率/建ぺい率	300%/80%、80%/40%	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅	
	延床面積	2,055.87㎡	建築時期	平成元年3月15日	
	構造・階数	RC陸屋根7階建			
タイプ別賃貸可能戸数	30戸(2DK:6戸、3DK:22戸、4LDK:1戸、店舗1)				
PM業務受託者	株式会社ミニテック		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード4		前々所有者/前所有者	シマダハウス株式会社	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月15日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	609,904	賃貸可能戸数	30
(A) 賃貸事業収入 小計	43,484	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	23
貸室賃料・共益費	40,779	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	1,910.03
その他収入	2,704	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	1,498.22
(B) 賃貸事業費用 小計	24,249	鑑定評価額	622,000	月額賃料(千円)	3,301
管理業務等委託費用	9,149	直接還元法による価格	646,000	敷金・保証金等(千円)	29,280
租税公課	161	総賃貸収益	49,760	稼働率(戸数ベース)(%)	76.7
水道光熱費	378	総賃貸費用	8,169	稼働率(面積ベース)(%)	78.4
保険料	227	賃貸純収益(NOI)	41,590	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	7,706	資本的支出等	5,388	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	657	純収益(NCF)	36,202	調査時点	平成17年9月12日
その他支出	5,969	直接還元利回り(%)	5.6	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,235	DCF法による価格	612,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.8		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	5.9	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	34,100
(E) NCF=(C)-(D)	19,235	原価法による積算価格	421,000	予想最大損失率(PML値)(%)	9.9
◇地域特性/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の開発がなされています。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。1階の店舗・事務所には大手コンビニエンスストアが稼働中です。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新都心に通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。					
◇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：リーベスト西千葉)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号 (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)	用途地域	商業地域	
	敷地面積	4,556.00㎡(敷地権割合1,106,014/1,682,955)	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権(区分)	用途	居宅	
	延床面積	10,519.36㎡(延専有面積)	建築時期	平成11年2月18日	
	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付14階建			
タイプ別賃貸可能戸数	140戸(2SLDK:35戸、3LDK:105戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ	信託受託者	新生信託銀行株式会社(注)		
マスターリース業者	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		
前所有者/現所有者	有限会社MASUMI	前々所有者/前所有者	株式会社エスシーエム興産		
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	2,152,476	賃貸可能戸数	140
(A) 賃貸事業収入 小計	210,751	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	132
貸室賃料・共益費	190,347	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	10,988.88
その他収入	20,403	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積(㎡)	10,352.56
(B) 賃貸事業費用 小計	86,617	鑑定評価額	2,240,000	月額賃料(千円)	15,478
管理業務等委託費用	57,411	直接還元法による価格	2,280,000	敷金・保証金等(千円)	28,964
租税公課	18,549	総賃貸収益	205,065	稼働率(戸数ベース)(%)	94.3
水道光熱費	-	総賃貸費用	53,419	稼働率(面積ベース)(%)	94.2
保険料	2,122	賃貸純収益(NOI)	151,646	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	2,038	資本的支出等	15,058	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	242	純収益(NCF)	136,587	調査時点	平成17年9月16日
その他支出	6,253	直接還元利回り(%)	6.0	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	124,133	DCF法による価格	2,220,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.2	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	86,710
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.3	予想最大損失率(PML値)(%)	14.0
(E) NCF=(C)-(D)	124,133	原価法による積算価格	3,080,000		
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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。本物件建物は、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、分譲用のマンションであるため、グレード感も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。</p>					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。



## (物件番号：F-4-021) - (物件名称：磯子フラット)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種住居地域	
	敷地面積	17,548.64㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場・集会所	
	延床面積	①450.33㎡、②5,884.71㎡ ③22,232.78、④2,614.14㎡	建築時期	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	
	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			
タイプ別賃貸可能戸数	279戸(2LDK:35戸、3LDK:132戸、4LDK:112戸)				
PM業務受託者	東海旅客鉄道株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	東海旅客鉄道株式会社		マスターリース種別	賃料保証型	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード7		前々所有者/前所有者	セントラル特定目的会社	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年9月29日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	5,290,571	賃貸可能戸数	279
(A) 賃貸事業収入 小計	181,146	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	279
貸室賃料・共益費	177,450	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	25,007.11
その他収入	3,696	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積 (㎡)	25,007.11
(B) 賃貸事業費用 小計	18,305	鑑定評価額	5,460,000	月額賃料 (千円)	33,941
管理業務等委託費用	1,680	直接還元法による価格	5,110,000	敷金・保証金等 (千円)	-
租税公課	220	総賃貸収益	490,053	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	-	総賃貸費用	170,889	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	4,245	賃貸純収益 (NOI)	319,163	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	12,288	調査会社	東京美装興業株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	306,875	調査時点	平成17年8月4日
その他支出	12,159	直接還元利回り (%)	6.0	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	162,840	DCF法による価格	5,460,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.7		
(D) 資本的支出	187,950	最終還元利回り (%)	6.2	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	87,137
(E) NCF = (C) - (D)	-25,109	原価法による積算価格	6,260,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	14.0
◇地域特性/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、企業のリストラや移転等による土地放出から現在では分譲マンションが取って代わり、住宅地域としての色合いが強まっています。また、バス路線が拡大されバスの運行本数が増加し、バスによる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、横浜市のベットタウンとして広域的に形成されています。本物件は、ある程度の規模とグレード感を備え、1区画約70~100㎡と居室のサイズが比較的広く、駐車場の充足率が65%です。このため、近隣や横浜市等へ勤務する、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。本物件建物は、平成2年8月に竣工されましたが、本書の日付現在、外壁・共用部分を対象とした大規模修繕工事が行われています。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号 (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	用途地域	第1種住居地域	
	敷地面積	987.28㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,909.27㎡	建築時期	昭和62年9月9日	
	構造・階数	RC陸屋根5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	34戸(3LDK:34戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社DEWAZAKURA		前々所有者/前所有者	株式会社一平不動産	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	453,571	賃貸可能戸数	34
(A) 賃貸事業収入 小計	41,582	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	34
貸室賃料・共益費	38,599	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	1,838.43
その他収入	2,982	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	1,838.43
(B) 賃貸事業費用 小計	27,924	鑑定評価額	465,000	月額賃料 (千円)	3,182
管理業務等委託費用	7,737	直接還元法による価格	478,000	敷金・保証金等 (千円)	7,426
租税公課	2,298	総賃貸収益	37,980	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	606	総賃貸費用	7,021	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	450	賃貸純収益 (NOI)	30,959	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	11,391	資本的支出等	3,222	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	721	純収益 (NCF)	27,736	調査時点	平成17年9月13日
その他支出	4,718	直接還元利回り (%)	5.8	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	13,657	DCF法による価格	460,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	6.0		
(D) 資本的支出	25,436	最終還元利回り (%)	6.1	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	3,927
(E) NCF = (C) - (D)	-11,779	原価法による積算価格	341,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	13.4
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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号線を利用して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。本物件建物は、昭和62年9月に竣工されましたが、平成17年10月に外壁、屋上及び内部共用部分の大規模修繕を完了し、良好な状態に保たれています。</p>					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

## (物件番号：F-6-025) - (物件名称：ルネ神戸北町Ⅱセンターコート)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番 (地番) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	27,392.38㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	11,819.67㎡	建築時期	平成4年3月3日	
	構造・階数	SRCルーフィング葺地下1階付14階建			
タイプ別賃貸可能戸数	126戸(3LDK:56戸、4LDK:70戸)				
PM業務受託者	東海旅客鉄道株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	東海旅客鉄道株式会社		マスターリース種別	賃料保証型	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード7		前々所有者/前所有者	セントラル特定目的会社	
◇過年度の収益状況等◇ (単位：千円)		◇価格等◇ (単位：千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年9月29日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	878,857	賃貸可能戸数	126
(A) 賃貸事業収入 小計	33,213	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位：千円)		賃貸戸数	126
貸室賃料・共益費	33,213	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	10,548.28
その他収入	-	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積 (㎡)	10,548.28
(B) 賃貸事業費用 小計	17,675	鑑定評価額	911,000	月額賃料 (千円)	6,583
管理業務等委託費用	3,067	直接還元法による価格	887,000	敷金・保証金等 (千円)	-
租税公課	1,256	総賃貸収益	141,381	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	-	総賃貸費用	80,350	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	1,191	賃貸純収益 (NOI)	61,030	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	1,620	調査会社	東京美装興業株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	59,410	調査時点	平成17年8月4日
その他支出	12,159	直接還元利回り (%)	6.7	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,538	DCF法による価格	911,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	700
		割引率 (%)	6.4		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.9	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	31,955
(E) NCF = (C) - (D)	15,538	原価法による積算価格	1,860,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	8.6
◇地域特性/物件特性◇					
<p>神戸電鉄有馬線「箕谷」駅から徒歩約19分に立地し、駅からは徒歩圏外ではありませんが、バス停まで約630m(道路距離)と交通利便性は保たれています。当該駅から神戸の中心地である「三宮」駅までの所要時間は、北神急行電鉄及び神戸市営地下鉄西神・山手線の利用で約13分(乗継時間を除きます。)であり、都心近接性も保たれています。本物件周辺の幹線道路沿いにはファミリー世帯の需要を意識した店舗も見られ、生活利便性は比較的良好です。本物件は分譲仕様のマンションとして開発された全5棟で構成される大規模な共同住宅のうちの1棟です。本物件の周辺地域は戸建住宅が多く、ファミリー世帯向けのマンションが少ない地域であるため、本物件のような規模のある分譲仕様のマンションに対する需要が見込まれます。本物件建物は、平成4年3月に竣工されましたが、当該団地管理組合の適正な維持管理により賃貸可能な状態に保たれています。本物件については平成20年5月末日を満了日とした賃貸借契約が締結され、企業の社宅として駐車場を含め一括して賃貸されています。当該賃貸借契約の解除後においても高いグレード感と、良好な住環境、比較的大型の居住スペースを保有していることから、ファミリー世帯の需要が見込まれます。</p>					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

## (物件番号：F-6-026) - (物件名称：サテラ魚住)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種住居地域	
	敷地面積	2,700.79㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	4,972.86㎡	建築時期	平成15年3月20日	
	構造・階数	RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	64戸(3LDK:60戸、4LDK:3戸、4SLDK:1戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	新生信託銀行株式会社(注)	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社NANBUBIJIN		前々所有者/前所有者	株式会社エスシーエム興産	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	635,666	賃貸可能戸数	64
(A) 賃貸事業収入 小計	66,759	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	64
貸室賃料・共益費	60,870	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積(㎡)	4,676.55
その他収入	5,889	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積(㎡)	4,676.55
(B) 賃貸事業費用 小計	24,951	鑑定評価額	662,000	月額賃料(千円)	5,271
管理業務等委託費用	13,919	直接還元法による価格	679,000	敷金・保証金等(千円)	9,100
租税公課	2,524	総賃貸収益	68,566	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	745	総賃貸費用	19,410	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	936	賃貸純収益(NOI)	49,156	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	2,340	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	450	純収益(NCF)	46,816	調査時点	平成17年9月9日
その他支出	6,374	直接還元利回り(%)	6.9	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	41,808	DCF法による価格	662,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.6		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	7.1	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	5,184
(E) NCF=(C)-(D)	41,808	原価法による積算価格	1,267,000	予想最大損失率(PML値)(%)	8.9
◇地域特性/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及び山陽電鉄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。本物件建物は、平成15年3月に竣工されましたが、専門の大手管理会社によりきめ細かいメンテナンスが行われており、良好な状態に保たれています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

(物件番号：F-9-027) - (物件名称：イマージュ霧が丘)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第2種住居地域	
	敷地面積	1,898.31㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	3,687.90㎡	建築時期	平成4年7月7日	
	構造・階数	S・RC陸屋根13階建			
タイプ別賃貸可能戸数	63戸(1R:16戸、2LDK:35戸、3LDK:11戸、店舗:1戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社TEDORIGAWA		前々所有者/前所有者	有限会社コウノ	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年5月30日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	662,714	賃貸可能戸数	63
(A) 賃貸事業収入 小計	43,200	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	55
貸室賃料・共益費	37,462	不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	3,667.49
その他収入	5,738	価格時点	平成17年9月30日	賃貸面積 (㎡)	3,348.88
(B) 賃貸事業費用 小計	15,094	鑑定評価額	685,000	月額賃料 (千円)	4,305
管理業務等委託費用	4,886	直接還元法による価格	676,000	敷金・保証金等 (千円)	5,463
租税公課	1	総賃貸収益	64,502	稼働率 (戸数ベース) (%)	87.3
水道光熱費	1,002	総賃貸費用	18,963	稼働率 (面積ベース) (%)	91.3
保険料	831	賃貸純収益 (NOI)	45,538	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	4,058	資本的支出等	1,598	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	2,299	純収益 (NCF)	43,940	調査時点	平成17年9月7日
その他支出	2,015	直接還元利回り (%)	6.5	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,106	DCF法による価格	685,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	6.2	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	20,738
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.7	予想最大損失率 (PML値) (%)	5.3
(E) NCF = (C) - (D)	28,106	原価法による積算価格	729,000		
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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分であること、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、本物件の交通利便性は保たれています。本物件の周辺地域にはロードサイド型の大型店舗が見られ、自動車により日常利用が可能であること、小学校や中学校が徒歩圏内に存すること等から、ファミリー世帯の需要が見込まれます。また、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、テナントとして西日本工業大学デザイン学部が開校する等、今後はファミリー世帯の需要の他、単身者の需要も見込まれます。本物件建物は、平成4年7月に竣工されましたが、本書の日付現在、防水・外壁改修・鉄部塗装等を対象とした大規模改修工事が行われています。</p>					
◇特記事項◇					
<p>本物件建物の1階部分及び2階部分において、テナントにより増築がなされていますが、当該増築について、建築基準法に基づく確認及び検査はなされていません(ただし、当該増築により容積率及び建ぺい率の限度は超過していません。)。当該増築については、当該テナントとの間で、当該テナントが退去する際に当該テナントの負担で原状回復する旨の覚書が締結されており、当該原状回復のために当該テナントから信託受託者に対して255万円が預託されています。</p>					

## (物件番号：P-4-001) - (物件名称：チェルシーガーデン)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種低層住居専用地域	
	敷地面積	2,312.76㎡	容積率/建ぺい率	150%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅・駐車場	
	延床面積	5,273.44㎡	建築時期	平成12年9月18日	
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付3階建			
タイプ別賃貸可能戸数	17戸(3Bed:10戸、2Bed:1戸、5Bed:1戸、4Bed:3戸、4Bed+M:2戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメント株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社ISOJIMAN		前々所有者/前所有者	法人1社	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年4月20日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	4,238,476	賃貸可能戸数	17
(A) 賃貸事業収入 小計	170,862	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	14
貸室賃料・共益費	170,862	不動産鑑定会社	株式会社立地評価研究所	賃貸可能面積 (㎡)	3,810.93
その他収入	-	価格時点	平成17年11月1日	賃貸面積 (㎡)	3,056.94
(B) 賃貸事業費用 小計	26,741	鑑定評価額	4,313,000	月額賃料 (千円)	16,080
管理業務等委託費用	13,555	直接還元法による価格	4,329,000	敷金・保証金等 (千円)	64,720
租税公課	349	総賃貸収益	231,985	稼働率 (戸数ベース) (%)	82.4
水道光熱費	51	総賃貸費用	34,293	稼働率 (面積ベース) (%)	80.2
保険料	855	賃貸純収益 (NOI)	197,691	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	89	資本的支出等	7,211	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	952	純収益 (NCF)	190,480	調査時点	平成17年9月16日
その他支出	10,888	直接還元利回り (%)	4.4	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	144,121	DCF法による価格	4,306,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	4.1		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	4.5	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	57,980
(E) NCF = (C) - (D)	144,121	原価法による積算価格	3,390,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	7.9
◇地域特性/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。本物件の存する広尾地区及び隣接する麻布地区は、周囲に大使館及び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「広尾」のブランド・ステータスからも人気の高いエリアです。本物件は、平成12年9月に外国人向け高級賃貸マンションとして竣工し、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、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ています。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 東京都港区元麻布三丁目13番5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	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	280.56㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	453.48㎡	建築時期	昭和60年4月30日(平成15年10月22日増築)	
	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			
タイプ別賃貸可能戸数	4戸(1LDK:3戸、事務所1)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社URAGASUMI		前々所有者/前所有者	株式会社八創	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	618,095	賃貸可能戸数	4
(A) 賃貸事業収入 小計	47,614	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	4
貸室賃料・共益費	47,372	不動産鑑定会社	株式会社立地評価研究所	賃貸可能面積(㎡)	377.93
その他収入	242	価格時点	平成17年11月1日	賃貸面積(㎡)	377.93
(B) 賃貸事業費用 小計	14,406	鑑定評価額	622,000	月額賃料(千円)	2,850
管理業務等委託費用	8,692	直接還元法による価格	626,000	敷金・保証金等(千円)	2,150
租税公課	655	総賃貸収益	33,794	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	30	総賃貸費用	2,984	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	229	賃貸純収益(NOI)	30,810	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	2,024	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	28,785	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	4,799	直接還元利回り(%)	4.6	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	33,208	DCF法による価格	620,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	4.3		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	4.7	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	13,100
(E) NCF=(C)-(D)	33,208	原価法による積算価格	357,000	予想最大損失率(PML値)(%)	7.8
◇地域特性/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。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(物件番号：P-4-003) - (物件名称：c-MA2)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域	
	敷地面積	409.75㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	723.01㎡	建築時期	平成16年11月16日	
	構造・階数	S・RC合金メッキ鋼板葺地下1階付4階建			
タイプ別賃貸可能戸数	10戸(1LDK:10戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行	
マスターリース業者	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(注)	
前所有者/現所有者	有限会社URAGASUMI		前々所有者/前所有者	有限会社HAKKAISAN	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	699,285	賃貸可能戸数	10
(A) 賃貸事業収入 小計	45,365	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	10
貸室賃料・共益費	45,365	不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	賃貸可能面積(㎡)	658.20
その他収入	-	価格時点	平成17年10月24日	賃貸面積(㎡)	658.20
(B) 賃貸事業費用 小計	17,734	鑑定評価額	709,000	月額賃料(千円)	3,335
管理業務等委託費用	12,226	直接還元法による価格	735,000	敷金・保証金等(千円)	3,502
租税公課	343	総賃貸収益	42,065	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	26	総賃貸費用	3,709	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	225	賃貸純収益(NO I)	38,355	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	1,606	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	36,748	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	4,912	直接還元利回り(%)	5.0	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	27,631	DCF法による価格	682,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.0		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	5.3	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	1,000
(E) NCF=(C)-(D)	27,631	原価法による積算価格	671,000	予想最大損失率(PML値)(%)	8.2
◇地域特性/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。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&トリプレットからなります。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、平成16年に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。					
◇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)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	1,307.48㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	①A棟：共同住宅・事務所・診療所・公衆浴場・駐車場 ②B棟：共同住宅・事務所・駐輪場	
	延床面積	①3,196.83㎡ ②2,246.26㎡	建築時期	平成5年3月10日 (平成17年1月に再生工事完了)	
	構造・階数	①SRC・RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付8階建 ②RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付5階建			
タイプ別賃貸可能戸数	26戸(1R：18戸、事務所7、店舗1)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社	信託受託者	新生信託銀行株式会社(注)		
マスターリース業者	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		
前所有者/現所有者	有限会社URAGASUMI	前々所有者/前所有者	有限会社KOTOZAKURA		
◇過年度の収益状況等◇(単位：千円)		◇価格等◇(単位：千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	4,344,238	賃貸可能戸数	26
(A) 賃貸事業収入 小計	248,393	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位：千円)		賃貸戸数	23
貸室賃料・共益費	246,563	不動産鑑定会社	株式会社立地評価研究所	賃貸可能面積(㎡)	3,602.99
その他収入	1,830	価格時点	平成17年11月1日	賃貸面積(㎡)	3,380.72
(B) 賃貸事業費用 小計	115,873	鑑定評価額	4,410,000	月額賃料(千円)	19,297
管理業務等委託費用	86,299	直接還元法による価格	4,420,000	敷金・保証金等(千円)	44,503
租税公課	14,053	総賃貸収益	249,266	稼働率(戸数ベース)(%)	88.5
水道光熱費	1,523	総賃貸費用	38,824	稼働率(面積ベース)(%)	93.8
保険料	1,505	賃貸純収益(NOI)	210,441	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	1,681	資本的支出等	11,738	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	958	純収益(NCF)	198,703	調査時点	平成17年9月14日
その他支出	9,851	直接還元利回り(%)	4.5	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	132,520	DCF法による価格	4,406,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	4.2		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	4.6	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	61,000
(E) NCF=(C)-(D)	132,520	原価法による積算価格	3,800,000	予想最大損失率(PML値)(%)	①9.4 ②8.7
◇地域特性/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、本書の日付現在、建物の維持管理は良好です。前面道路から手前のA棟は地下3階付地上8階建ての店舗・事務所ビルであり、奥側B棟は地下3階付地上5階建ての共同住宅として建築されています。					
◇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) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

(物件番号：P-4-005) - (物件名称：n-GT1)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種低層住居専用地域	
	敷地面積	528.25㎡	容積率/建ぺい率	指定150%/基準60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	695.71㎡	建築時期	平成17年1月31日	
	構造・階数	RC陸屋根3階建			
タイプ別賃貸可能戸数	10戸(1LDK:7戸、2LDK:3戸)				
PM業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社		信託受託者	株式会社りそな銀行	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社ISOJIMAN		前々所有者/前所有者	株式会社三菱商事	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1
		取得価格	466,095	賃貸可能戸数	10
(A) 賃貸事業収入 小計	27,717	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	10
貸室賃料・共益費	27,717	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	707.55
その他収入	-	価格時点	平成17年10月1日	賃貸面積 (㎡)	707.55
(B) 賃貸事業費用 小計	7,533	鑑定評価額	475,000	月額賃料 (千円)	2,299
管理業務等委託費用	2,676	直接還元法による価格	488,000	敷金・保証金等 (千円)	2,419
租税公課	40	総賃貸収益	27,546	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	9	総賃貸費用	3,642	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	152	賃貸純収益 (NOI)	23,904	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	31	資本的支出等	495	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	606	純収益 (NCF)	23,409	調査時点	平成17年9月7日
その他支出	4,015	直接還元利回り (%)	4.8	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	20,184	DCF法による価格	470,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	300
		割引率 (%)	5.0		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	5.1	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	7,560
(E) NCF = (C) - (D)	20,184	原価法による積算価格	406,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	8.4
◇地域特性/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にあり、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。本物件建物の竣工は、平成17年1月です。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

b. 取得予定資産の概要

(物件番号：O-1-002) - (物件名称：カレラ2.9)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	262.53㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,107.91㎡	建築時期	平成16年3月12日	
	構造・階数	RC陸屋根9階建			
タイプ別賃貸可能戸数	26戸(1LDK:26戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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(注)	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	個人1名	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年12月20日 至平成18年2月28日	取得予定価格	281,285	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	26
(A) 賃貸事業収入 小計	4,347	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	26
貸室賃料・共益費	4,347	不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	賃貸可能面積(㎡)	956.31
その他収入	-	価格時点	平成18年3月15日	賃貸面積(㎡)	956.31
(B) 賃貸事業費用 小計	1,556	鑑定評価額	293,000	月額賃料(千円)	1,757
管理業務等委託費用	704	直接還元法による価格	296,000	敷金・保証金等(千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	23,032	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	193	総賃貸費用	4,827	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	40	賃貸純収益(NOI)	18,204	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	23	資本的支出等	463	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	17,741	調査時点	平成17年12月12日
その他支出	594	直接還元利回り(%)	6.0	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	2,790	DCF法による価格	290,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.0		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.3	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	6,240
(E) NCF=(C)-(D)	2,790	原価法による積算価格	280,000	予想最大損失率(PML値)(%)	7.0
◇地域特性/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。平成16年3月に竣工された築浅建物のため、建物の状態は良好に維持管理されています。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。					
◇特記事項◇					
本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。					

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社ハウスメイトパートナーズに対して、一括して賃貸されています。

(物件番号：O-1-003) - (物件名称：サッポロヒルズ)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	264.46㎡	容積率/建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,340.95㎡	建築時期	平成15年10月25日	
	構造・階数	RC陸屋根10階建			
タイプ別賃貸可能戸数	28戸(1LDK:18戸、2LDK:10戸)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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(注)	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	個人1名	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年12月20日 至平成18年2月28日	取得予定価格	287,666	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	28
(A) 賃貸事業収入 小計	4,451	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	28
貸室賃料・共益費	4,451	不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	賃貸可能面積(㎡)	1,195.95
その他収入	-	価格時点	平成18年3月15日	賃貸面積(㎡)	1,195.95
(B) 賃貸事業費用 小計	1,525	鑑定評価額	307,000	月額賃料(千円)	1,800
管理業務等委託費用	728	直接還元法による価格	315,000	敷金・保証金等(千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	23,321	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	155	総賃貸費用	5,180	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	47	賃貸純収益(NOI)	18,141	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	479	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	17,662	調査時点	平成17年12月12日
その他支出	594	直接還元利回り(%)	5.6	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	2,926	DCF法による価格	298,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.6		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	5.9	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	6,480
(E) NCF=(C)-(D)	2,926	原価法による積算価格	327,000	予想最大損失率(PML値)(%)	7.8
◇地域特性/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。本物件建物は、平成15年2月に竣工された築浅建物であり、良好な状態に維持管理されています。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。					
◇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号から株式会社ハウスメイトパートナーズに対して、一括して賃貸されています。

(物件番号：O-1-004) - (物件名称：サテラ永山)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号 (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	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	
	敷地面積	2,372.00㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	①3,422.59㎡、②166.75㎡	建築時期	①平成9年2月19日、②平成8年3月14日	
	構造・階数	①RC陸屋根7階建、②S亜鉛メッキ鋼板葺平家建			
タイプ別賃貸可能戸数	79戸(1K:39戸、1DK:37戸、店舗3)				
PM業務受託者	有限会社NANBUBIJIN(注1)		信託受託者	新生信託銀行株式会社(注2)	
マスターリース業者	有限会社NANBUBIJIN(注1)		マスターリース種別	パス・スルー型	
前所有者/現所有者	有限会社NANBUBIJIN		前々所有者/前所有者	株式会社エスシーエム興産	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得予定価格	342,428	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	79
(A) 賃貸事業収入 小計	40,095	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	63
貸室賃料・共益費	39,144	不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	賃貸可能面積(㎡)	2,744.83
その他収入	950	価格時点	平成18年3月1日	賃貸面積(㎡)	2,183.35
(B) 賃貸事業費用 小計	19,407	鑑定評価額	357,000	月額賃料(千円)	3,190
管理業務等委託費用	8,299	直接還元法による価格	359,000	敷金・保証金等(千円)	6,817
租税公課	4,618	総賃貸収益	46,029	稼働率(戸数ベース)(%)	79.7
水道光熱費	735	総賃貸費用	9,591	稼働率(面積ベース)(%)	79.5
保険料	727	賃貸純収益(NO I)	36,437	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	1,206	資本的支出等	9,550	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	26,887	調査時点	平成17年9月6日
その他支出	3,820	直接還元利回り(%)	7.5	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,687	DCF法による価格	356,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	7.3		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	7.7	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	128,165
(E) NCF=(C)-(D)	20,687	原価法による積算価格	637,300	予想最大損失率(PML値)(%)	1.0未満
◇地域特性/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1K、1DKでありながら敷地内に駐車場を48台分確保しています。本物件建物は、平成9年2月に竣工された築浅物件であり、適正に維持管理が施され、良好な状態に保たれています。					
◇特記事項◇					
本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。					

(注1) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者はリプラス・インベストメント株式会社、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。

(注2) 信託受託者は、本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人が本物件に係る信託の受益権を取得した後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

(物件番号：O-4-008) - (物件名称：K i y o s u m i h +)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	準工業地域	
	敷地面積	2,775.96㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	9,948.90㎡	建築時期	平成17年12月26日	
	構造・階数	RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	200戸(1R:59戸、1LDK:141戸)				
PM業務受託者	株式会社ジョイント・レント		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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(注)	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	有限会社リプラスロード3	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成18年1月31日 至平成18年2月28日	取得予定価格	5,024,619	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	200
(A) 賃貸事業収入 小計	361	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	200
貸室賃料・共益費	361	不動産鑑定会社	株式会社エル・シー・アール国土研究所	賃貸可能面積(㎡)	7,499.37
その他収入	-	価格時点	平成18年4月1日	賃貸面積(㎡)	7,499.37
(B) 賃貸事業費用 小計	3,579	鑑定評価額	5,260,000	月額賃料(千円)	25,404
管理業務等委託費用	3,148	直接還元法による価格	5,523,000	敷金・保証金等(千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	313,249	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	-	総賃貸費用	41,853	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	112	賃貸純収益(NOI)	271,395	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	9,626	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	261,769	調査時点	平成18年1月12日
その他支出	317	直接還元利回り(%)	4.7	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	-3,217	DCF法による価格	5,260,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	4.6		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	4.8	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	14,100
(E) NCF=(C)-(D)	-3,217	原価法による積算価格	4,062,000	予想最大損失率(PML値)(%)	12.6
◇地域特性/物件特性◇					
東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄大江戸線「清澄白川」駅から徒歩7分に立地します。当該駅の外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。本物件全体につき、大手管理会社との間で平成28年1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。					
◇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：O-4-010) - (物件名称：スカイコート100)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号 (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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	545.94㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	居宅・店舗・駐車場	
	延床面積	2,201.20㎡	建築時期	平成2年10月29日	
	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	30戸(1K:6戸、1LDK:8戸、1SLDK:1戸、2LDK:12戸、3LDK:2戸、事務所1)				
PM業務受託者	有限会社DEWAZAKURA(注)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	有限会社DEWAZAKURA(注)		マスターリース種別	パス・スルー型	
前所有者/現所有者	有限会社DEWAZAKURA		前々所有者/前所有者	学校法人花沢学園/株式会社アドブレーション	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得予定価格	379,857	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	30
(A) 賃貸事業収入 小計	25,056	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	22
貸室賃料・共益費	23,523	不動産鑑定会社	日本土地建物株式会社	賃貸可能面積(㎡)	1,903.05
その他収入	1,533	価格時点	平成18年3月15日	賃貸面積(㎡)	1,360.47
(B) 賃貸事業費用 小計	22,306	鑑定評価額	406,000	月額賃料(千円)	2,092
管理業務等委託費用	7,421	直接還元法による価格	423,000	敷金・保証金等(千円)	1,870
租税公課	3,871	総賃貸収益	41,662	稼働率(戸数ベース)(%)	73.3
水道光熱費	1,530	総賃貸費用	11,876	稼働率(面積ベース)(%)	71.5
保険料	331	賃貸純収益(NOI)	29,786	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	5,139	資本的支出等	4,840	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	2,053	純収益(NCF)	24,946	調査時点	平成18年1月20日
その他支出	1,959	直接還元利回り(%)	5.9	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	2,750	DCF法による価格	398,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.4	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	59,700
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.0	予想最大損失率(PML値)(%)	12.2
(E) NCF=(C)-(D)	2,750	原価法による積算価格	347,000		
◇地域特性/物件特性◇					
JR外房線「本千葉」駅から徒歩1分に立地します。千葉県庁等の行政施設は、本千葉駅の北側にあり、当該地域は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、単身社会人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に富んだ物件と言えます。本物件建物は、平成2年10月に竣工されましたが、平成18年3月に外壁と屋上防水の一部を改修済みです。					
◇特記事項◇					
本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。					

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者はリプラス・インベストメンツ株式会社、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。

(物件番号：O-4-012) - (物件名称：サイトピア)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業地域	
	敷地面積	654.00㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・事務所・共同住宅	
	延床面積	1,949.05㎡	建築時期	昭和62年10月31日	
	構造・階数	SRC・RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	86戸(1R:84戸、店舗2)				
PM業務受託者	株式会社リプラス(注)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	有限会社リプラスロード6(注)		マスターリース種別	パス・スルー型	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード6		前々所有者/前所有者	個人1名	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年7月28日 至平成18年2月28日	取得予定価格	506,142	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	86
(A) 賃貸事業収入 小計	27,998	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	83
貸室賃料・共益費	27,055	不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	賃貸可能面積(㎡)	1,694.90
その他収入	942	価格時点	平成18年3月1日	賃貸面積(㎡)	1,598.35
(B) 賃貸事業費用 小計	11,784	鑑定評価額	530,000	月額賃料(千円)	3,863
管理業務等委託費用	5,539	直接還元法による価格	534,000	敷金・保証金等(千円)	8,631
租税公課	21	総賃貸収益	49,838	稼働率(戸数ベース)(%)	96.5
水道光熱費	435	総賃貸費用	10,390	稼働率(面積ベース)(%)	94.3
保険料	239	賃貸純収益(NOI)	39,447	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	2,496	資本的支出等	7,930	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	823	純収益(NCF)	31,517	調査時点	平成17年9月28日
その他支出	2,229	直接還元利回り(%)	5.9	緊急修繕費(千円)	150
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	16,213	DCF法による価格	528,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.6		
(D) 資本的支出	25,200	最終還元利回り(%)	6.1	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	145,200
(E) NCF=(C)-(D)	-8,986	原価法による積算価格	335,500	予想最大損失率(PML値)(%)	10.3
◇地域特性/物件特性◇					
JR横浜線「淵野辺」駅から徒歩5分に立地しており、町田へも電車で6分と、1沿線の利用ながらも都心へのアクセスは良好です。また最近では学園都市としても注目を浴び、桜美林大学や國學院大学の他、青山学院大学相模原キャンパスが開校される等、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、単身社会人の需要も見込まれます。物件周辺は閑静な住宅街となっており、駅前商業施設の他、鹿沼台公園もあり、生活利便性も良好です。本物件建物は、昭和62年に竣工されましたが、平成17年10月に外壁及び共用部分・各設備の更新等の大規模修繕工事を実施しており、適正な維持・管理のもと、建物の状態は良好に保たれています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者はリプラス・インベストメンツ株式会社に、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。



(物件番号：O-5-013) - (物件名称：ステージャ金山)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号 (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	用途地域	近隣商業地域	
	敷地面積	397.12㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫・駐輪場	
	延床面積	1,444.36㎡	建築時期	平成18年2月20日	
	構造・階数	RC陸屋根9階建			
タイプ別賃貸可能戸数	48戸(1K:48戸)				
PM業務受託者	株式会社エイブル		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	株式会社日東建設	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自 - 至 -	取得予定価格	490,095	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	48
(A) 賃貸事業収入 小計	-	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	48
貸室賃料・共益費	-	不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	賃貸可能面積 (㎡)	1,192.32
その他収入	-	価格時点	平成18年2月10日	賃貸面積 (㎡)	1,192.32
(B) 賃貸事業費用 小計	-	鑑定評価額	534,000	月額賃料 (千円)	3,040
管理業務等委託費用	-	直接還元法による価格	549,000	敷金・保証金等 (千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	42,699	稼働率 (戸数ベース) (%)	100.0
水道光熱費	-	総賃貸費用	10,674	稼働率 (面積ベース) (%)	100.0
保険料	-	賃貸純収益 (NOI)	32,024	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	196	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	31,828	調査時点	平成18年2月22日
その他支出	-	直接還元利回り (%)	5.8	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	DCF法による価格	518,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
	-	割引率 (%)	5.8		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.1	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	216
(E) NCF = (C) - (D)	-	原価法による積算価格	379,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	10.9
◇地域特性/物件特性◇					
<p>名古屋市営地下鉄線等「金山総合」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た好立地です。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。本物件建物は、平成18年2月に竣工されたワンルームタイプのマンションで、ペットの飼育を可能とすることにより、より多くの需要を見込んでいます。</p>					
◇特記事項◇					
<p>本物件のよう壁の一部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。</p>					

(物件番号：O-6-014) - (物件名称：セニテドリームネオポリス市岡)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域、第2種住居地域	
	敷地面積	465.92㎡	容積率/建ぺい率	商業基準400%/80%、第2種住居基準300%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,276.36㎡	建築時期	平成18年2月20日	
	構造・階数	RC陸屋根10階建			
タイプ別賃貸可能戸数	62戸(1K:61戸、1K+ロフト:1戸)				
PM業務受託者	松本ビル管理株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	ウッドアイ株式会社	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自 - 至 -	取得予定価格	722,761	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	62
(A) 賃貸事業収入 小計	-	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	20
貸室賃料・共益費	-	不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	賃貸可能面積 (㎡)	1,626.88
その他収入	-	価格時点	平成18年3月1日	賃貸面積 (㎡)	524.80
(B) 賃貸事業費用 小計	-	鑑定評価額	752,000	月額賃料 (千円)	1,337
管理業務等委託費用	-	直接還元法による価格	758,000	敷金・保証金等 (千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	51,425	稼働率 (戸数ベース) (%)	32.3
水道光熱費	-	総賃貸費用	7,646	稼働率 (面積ベース) (%)	32.3
保険料	-	賃貸純収益 (NOI)	43,779	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	1,328	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	42,450	調査時点	平成18年2月20日
その他支出	-	直接還元利回り (%)	5.6	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	DCF法による価格	748,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.4		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	5.7	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	850
(E) NCF = (C) - (D)	-	原価法による積算価格	679,200	予想最大損失率 (PML値) (%)	9.8
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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。大阪環状線は東京で言うところの山手線にあたり大阪の鉄道ネットワークの中心的路線です。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、隣接駅に西九条や新今宮等が所在する等、大阪主要地への乗り継ぎアクセスも容易です。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、住環境及び利便性が共に優れています。本物件周辺は、閑静な住宅街を形成し、マンションや戸建て住宅が混在するエリアとなっています。また、交通便利性が良く、上記2路線の他に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。本物件建物は、平成18年3月に竣工されました。近隣には競合新築マンションも多く存在しますが、外観デザインを一部コンクリート打放しにする等デザイナーズマンションの趣を装い、付加価値を高めています。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、モニターホン等を備え、競争力が見込まれる物件です。</p>					
◇特記事項◇					
本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。					

(物件番号：O-6-015) - (物件名称：セントロイヤルクラブ海老江)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号 (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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	204.06㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	949.82㎡	建築時期	平成18年2月8日	
	構造・階数	RC陸屋根10階建			
タイプ別賃貸可能戸数	28戸(1R:28戸)				
PM業務受託者	株式会社エイブル		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	株式会社ワールド・アミー	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自 - 至 -	取得予定価格	350,904	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	28
(A) 賃貸事業収入 小計	-	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	15
貸室賃料・共益費	-	不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	賃貸可能面積 (㎡)	769.93
その他収入	-	価格時点	平成18年2月1日	賃貸面積 (㎡)	408.58
(B) 賃貸事業費用 小計	-	鑑定評価額	366,000	月額賃料 (千円)	1,128
管理業務等委託費用	-	直接還元法による価格	376,000	敷金・保証金等 (千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	27,311	稼働率 (戸数ベース) (%)	53.6
水道光熱費	-	総賃貸費用	5,598	稼働率 (面積ベース) (%)	53.1
保険料	-	賃貸純収益 (NOI)	21,713	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	646	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	21,066	調査時点	平成18年2月3日
その他支出	-	直接還元利回り (%)	5.6	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	DCF法による価格	355,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
	-	割引率 (%)	5.6		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	5.9	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	480
(E) NCF = (C) - (D)	-	原価法による積算価格	256,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	9.1
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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。本物件建物は、平成18年2月に竣工された広めのワンルーム(28㎡等)全28戸からなる新築物件であり、将来の高齢化をにらんだユニバーサル仕様(バリアフリー)設計を取り入れることにより、単身社会人の他に高齢者層の需要も見込んでいます。</p>					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(物件番号：O-6-016) - (物件名称：ドリームネオポリス今福西)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	275.18㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,258.40㎡	建築時期	平成17年10月13日	
	構造・階数	RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	29戸(1R:13戸、1DK:14戸、2LDK:1戸、店舗1)				
PM業務受託者	株式会社リプラス(注)		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	有限会社リプラス・レジデンシャル1号(注)		マスターリース種別	パス・スルー型	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	ウッドアイ株式会社	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自 平成17年11月29日 至 平成18年2月28日	取得予定価格	413,857	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	29
(A) 賃貸事業収入 小計	8,225	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	28
貸室賃料・共益費	7,225	不動産鑑定会社	日本土地建物株式会社	賃貸可能面積(㎡)	1,020.93
その他収入	1,000	価格時点	平成18年3月15日	賃貸面積(㎡)	985.41
(B) 賃貸事業費用 小計	2,485	鑑定評価額	432,000	月額賃料(千円)	2,463
管理業務等委託費用	1,188	直接還元法による価格	440,000	敷金・保証金等(千円)	200
租税公課	-	総賃貸収益	31,493	稼働率(戸数ベース)(%)	96.6
水道光熱費	48	総賃貸費用	6,654	稼働率(面積ベース)(%)	96.5
保険料	56	賃貸純収益(NOI)	24,839	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	661	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	216	純収益(NCF)	24,178	調査時点	平成17年10月18日
その他支出	975	直接還元利回り(%)	5.5	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	5,739	DCF法による価格	428,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.2		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	5.8	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	8,170
(E) NCF=(C)-(D)	5,739	原価法による積算価格	351,000	予想最大損失率(PML値)(%)	14.7
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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。本物件建物は、平成17年10月に竣工された新築物件であり、良好な状態に保たれています。本物件は、1R:13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大きなサイズとなっています。ペットの飼育が可能である他、設備面では、画面付インターフォン、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。</p>					
◇特記事項◇					
<p>(1) 本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。</p> <p>(2) 本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。</p>					

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者は松本ビル管理株式会社に、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。

## (物件番号：O-6-017) - (物件名称：メゾンフローラ)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域	
	敷地面積	470.40㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅	
	延床面積	2,064.56㎡	建築時期	平成2年6月1日	
	構造・階数	RC陸屋根・スレート葺8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	38戸(1R:11戸、1DK:5戸、1LDK:8戸、2DK:5戸、2LDK:6戸、3LDK:1戸、店舗2)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	和田興産株式会社	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年12月20日 至平成18年2月28日	取得予定価格	584,285	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	38
(A) 賃貸事業収入 小計	8,338	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	35
貸室賃料・共益費	8,190	不動産鑑定会社	日本土地建物株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	1,684.21
その他収入	147	価格時点	平成18年3月15日	賃貸面積 (㎡)	1,495.92
(B) 賃貸事業費用 小計	2,172	鑑定評価額	600,000	月額賃料 (千円)	3,378
管理業務等委託費用	1,511	直接還元法による価格	613,000	敷金・保証金等 (千円)	26,500
租税公課	-	総賃貸収益	45,161	稼働率 (戸数ベース) (%)	92.1
水道光熱費	-	総賃貸費用	8,791	稼働率 (面積ベース) (%)	88.8
保険料	66	賃貸純収益 (NOI)	36,370	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	2,065	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	34,305	調査時点	平成17年12月13日
その他支出	594	直接還元利回り (%)	5.6	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,166	DCF法による価格	590,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	600
		割引率 (%)	5.4		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.0	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	49,858
(E) NCF = (C) - (D)	6,166	原価法による積算価格	406,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	8.3
◇地域特性/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。本物件建物は、平成2年6月に竣工されましたが、平成18年4月に外壁・屋上等を中心とした大規模修繕が行われています。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。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(物件番号：O-9-022) - (物件名称：ストリームライン大濠)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	不動産				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	
	敷地面積	469.02㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,627.55㎡	建築時期	平成18年3月23日	
	構造・階数	RC陸屋根9階建			
タイプ別賃貸可能戸数	48戸(1K:32戸、1LDK:16戸)				
PM業務受託者	- (注)		信託受託者	-	
マスターリース業者	- (注)		マスターリース種別	-	
前所有者/現所有者	平成建設株式会社		前々所有者/前所有者	-	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自 - 至 -	取得予定価格	382,857	テナント総数	-
				賃貸可能戸数	48
(A) 賃貸事業収入 小計	-	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	-
貸室賃料・共益費	-	不動産鑑定会社	日本土地建物株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	1,249.52
その他収入	-	価格時点	平成18年3月15日	賃貸面積 (㎡)	-
(B) 賃貸事業費用 小計	-	鑑定評価額	435,000	月額賃料 (千円)	-
管理業務等委託費用	-	直接還元法による価格	443,000	敷金・保証金等 (千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	34,540	稼働率 (戸数ベース) (%)	-
水道光熱費	-	総賃貸費用	7,917	稼働率 (面積ベース) (%)	-
保険料	-	賃貸純収益 (NOI)	26,623	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	1,395	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	25,228	調査時点	平成18年3月
その他支出	-	直接還元利回り (%)	5.7	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	DCF法による価格	432,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.4		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.0	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	13,870
(E) NCF = (C) - (D)	-	原価法による積算価格	398,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	6.0
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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所在する文教地区としても知られています。本物件周辺徒歩圏には、観光名所にもなっている大濠公園があり、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戸から構成される新築物件であり、本物件の前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、南東向き中心による良好な日照等により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。</p>					
◇特記事項◇					
本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。					

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者として株式会社三好不動産が、マスターリース業者として有限会社リブラス・レジデンシャル1号が、それぞれ選任される予定です。

(物件番号：F-2-004) - (物件名称：サンヴァーリオ高砂)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号 (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	用途地域	商業地域、工業地域	
	敷地面積	998.19㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,692.80㎡	建築時期	平成17年6月10日	
	構造・階数	RC陸屋根11階建			
タイプ別賃貸可能戸数	32戸(2LDK:32戸)				
PM業務受託者	株式会社リプラス(注)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	有限会社リプラスロード6(注)		マスターリース種別	パス・スルー型	
前所有者/現所有者	有限会社リプラスロード6		前々所有者/前所有者	リバウンド有限会社	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年7月28日 至平成18年2月28日	取得予定価格	364,904	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	32
(A) 賃貸事業収入 小計	18,657	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	32
貸室賃料・共益費	16,946	不動産鑑定会社	日本土地建物株式会社	賃貸可能面積(㎡)	1,623.68
その他収入	1,710	価格時点	平成18年3月15日	賃貸面積(㎡)	1,623.68
(B) 賃貸事業費用 小計	5,947	鑑定評価額	380,000	月額賃料(千円)	2,413
管理業務等委託費用	4,392	直接還元法による価格	381,000	敷金・保証金等(千円)	4,338
租税公課	-	総賃貸収益	30,252	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	166	総賃貸費用	6,475	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	92	賃貸純収益(NOI)	23,777	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	929	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	22,848	調査時点	平成17年7月22日
その他支出	1,295	直接還元利回り(%)	6.0	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,709	DCF法による価格	371,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.8		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.4	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	5,396
(E) NCF=(C)-(D)	12,709	原価法による積算価格	361,000	予想最大損失率(PML値)(%)	9.7
◇地域特性/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県営宮城球場があります。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、ファミリー世帯の需要が強く、2LDK全32戸から構成される本物件は当該需要を見込んでいます。本物件建物は、平成17年6月に竣工された新築物件であり、良好な状態に保たれています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者はリプラス・インベストメンツ株式会社に、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。

(物件番号：F-4-007) - (物件名称：入間駅前第二ビル)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業地域	
	敷地面積	2,205.78㎡	容積率/建ぺい率	200%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅・駐車場	
	延床面積	4,504.84㎡	建築時期	昭和63年3月23日	
	構造・階数	RC陸屋根8階建			
タイプ別賃貸可能戸数	53戸(3DK:44戸、3LDK:6戸、店舗3)				
PM業務受託者	有限会社DEWAZAKURA(注)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	有限会社DEWAZAKURA(注)		マスターリース種別	パス・スルー型	
前所有者/現所有者	有限会社DEWAZAKURA		前々所有者/前所有者	個人1名、有限会社三亀興産	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年3月1日 至平成18年2月28日	取得予定価格	687,666	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	53
(A) 賃貸事業収入 小計	69,435	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	52
貸室賃料・共益費	67,018	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	3,601.74
その他収入	2,417	価格時点	平成18年3月1日	賃貸面積(㎡)	3,548.39
(B) 賃貸事業費用 小計	30,126	鑑定評価額	718,000	月額賃料(千円)	5,534
管理業務等委託費用	13,589	直接還元法による価格	732,000	敷金・保証金等(千円)	28,454
租税公課	84	総賃貸収益	66,935	稼働率(戸数ベース)(%)	98.1
水道光熱費	3,510	総賃貸費用	14,155	稼働率(面積ベース)(%)	98.5
保険料	777	賃貸純収益(NO I)	52,780	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	7,017	資本的支出等	7,391	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	1,028	純収益(NCF)	45,389	調査時点	平成17年9月12日
その他支出	4,117	直接還元利回り(%)	6.2	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	39,309	DCF法による価格	712,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.4		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.5	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	71,500
(E) NCF=(C)-(D)	39,309	原価法による積算価格	629,000	予想最大損失率(PML値)(%)	8.3
◇地域特性/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、生活利便性も高いものと思われます。また、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。本物件建物は、昭和63年3月に竣工されましたが、テナント入退去時に床材やエアコン設備等の更新をすることによりバリューアップを図っています。また、平成18年4月から5月に掛けて外壁・屋上・共用廊下を中心に大規模修繕が行われました。					
◇特記事項◇					
(1) 本物件土地上に、テナントの所有に係るコンクリートブロック造平屋建の建物が存在します。当該建物に関しては、当該テナントとの間で、当該テナントが退去する際に同社の負担で原状回復する旨の覚書が締結されており、当該原状回復のために、当該テナントから信託受託者に対して2,680万円が預託されています。					
(2) 本物件は、航空法及び自衛隊法に基づく高さ制限を受けます。					

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者はリプラス・インベストメンツ株式会社に、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。



## (物件番号：F-4-016) - (物件名称：阪上ロイヤルハイツ第二)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	商業地域、準工業地域	
	敷地面積	301.26㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・事務所	
	延床面積	1,368.27㎡	建築時期	平成2年10月16日	
	構造・階数	SRC陸屋根10階建			
タイプ別賃貸可能戸数	28戸(1LDK:9戸、2DK:18戸、事務所:1)				
PM業務受託者	株式会社リプラス(注)		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	有限会社TEDORIGAWA(注)		マスターリース種別	パス・スルー型	
前所有者/現所有者	有限会社TEDORIGAWA		前々所有者/前所有者	個人1名	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年5月30日 至平成18年2月28日	取得予定価格	360,714	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	28
(A) 賃貸事業収入 小計	23,306	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	28
貸室賃料・共益費	22,395	不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	1,175.86
その他収入	911	価格時点	平成18年3月1日	賃貸面積(㎡)	1,175.86
(B) 賃貸事業費用 小計	12,888	鑑定評価額	373,000	月額賃料(千円)	2,669
管理業務等委託費用	5,887	直接還元法による価格	379,000	敷金・保証金等(千円)	4,984
租税公課	1	総賃貸収益	31,167	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	294	総賃貸費用	5,479	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	161	賃貸純収益(NO I)	25,688	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	2,471	資本的支出等	4,824	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	1,025	純収益(NCF)	20,864	調査時点	平成17年9月13日
その他支出	3,046	直接還元利回り(%)	5.5	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	10,418	DCF法による価格	371,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.7		
(D) 資本的支出	22,050	最終還元利回り(%)	5.8	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	54,750
(E) NCF=(C)-(D)	-11,631	原価法による積算価格	338,000	予想最大損失率(PML値)(%)	10.2
◇地域特性/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」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者世帯のいずれにも対応可能なマンションです。本物件建物は、平成2年10月に竣工されましたが、平成17年9月に外壁・共用部分を中心とした大規模修繕を完了しており、良好な状態に保たれています。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者はリプラス・インベストメンツ株式会社に、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。

(物件番号：F-4-017) - (物件名称：パティオ等々力)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	近隣商業地域	
	敷地面積	886.00㎡	容積率/建ぺい率	300%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	2,553.49㎡	建築時期	平成8年10月31日	
	構造・階数	RC陸屋根7階建			
タイプ別賃貸可能戸数	26戸(3LDK:25戸、店舗1)				
PM業務受託者	株式会社ハウスメイトパートナーズ		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	有限会社千束麹町住宅投資HD	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成18年2月24日 至平成18年2月28日	取得予定価格	1,764,809	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	26
(A) 賃貸事業収入 小計	1,424	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	25
貸室賃料・共益費	1,392	不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積 (㎡)	2,410.47
その他収入	32	価格時点	平成18年3月13日	賃貸面積 (㎡)	2,350.07
(B) 賃貸事業費用 小計	271	鑑定評価額	1,810,000	月額賃料 (千円)	7,796
管理業務等委託費用	244	直接還元法による価格	1,837,000	敷金・保証金等 (千円)	32,085
租税公課	-	総賃貸収益	95,356	稼働率 (戸数ベース) (%)	96.2
水道光熱費	-	総賃貸費用	13,046	稼働率 (面積ベース) (%)	97.5
保険料	5	賃貸純収益 (NOI)	82,310	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	1,486	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	80,823	調査時点	平成17年12月5日
その他支出	21	直接還元利回り (%)	4.4	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,153	DCF法による価格	1,783,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	4.2		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	4.6	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	29,588
(E) NCF = (C) - (D)	1,153	原価法による積算価格	1,166,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	11.6
◇地域特性/物件特性◇					
テナントにも人気の高い東急線(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があり、近隣は高級住宅街として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の高いエリアとなっています。本物件建物は平成8年10月に竣工されました。					
◇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：コリンヌ津田沼)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	敷地面積	1,133.87㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,434.29㎡	建築時期	平成元年3月31日	
	構造・階数	RC陸屋根3階建			
タイプ別賃貸可能戸数	20戸(3DK:20戸)				
PM業務受託者	株式会社リプラス(注1)		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	有限会社リプラス・レジデンシャル1号(注1)		マスターリース種別	パス・スルー型(注2)	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	有限会社スター・ファンド	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成17年11月29日 至平成18年2月28日	取得予定価格	352,761	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	20
(A) 賃貸事業収入 小計	6,732	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	20
貸室賃料・共益費	6,600	不動産鑑定会社	株式会社エル・シー・アール国土研究所	賃貸可能面積(㎡)	1,450.80
その他収入	132	価格時点	平成18年3月20日	賃貸面積(㎡)	1,450.80
(B) 賃貸事業費用 小計	2,071	鑑定評価額	368,000	月額賃料(千円)	2,200
管理業務等委託費用	1,035	直接還元法による価格	387,000	敷金・保証金等(千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	29,976	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	-	総賃貸費用	4,730	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	61	賃貸純収益(NOI)	25,246	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	3,213	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	22,033	調査時点	平成17年10月
その他支出	975	直接還元利回り(%)	5.7	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	4,661	DCF法による価格	368,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	5.6		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	5.8	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	37,747
(E) NCF=(C)-(D)	4,661	原価法による積算価格	334,000	予想最大損失率(PML値)(%)	14.1
◇地域特性/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路線が利用可能と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。本物件建物は、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を中心として構成されており、都心部に通勤する社会人の需要が見込まれるマンションです。					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注1) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者は株式会社ミニテックに、マスターリース業者は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に、それぞれ変更される予定です。

(注2) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル1号から株式会社ミニテックに対して、一括して賃貸されています。

(物件番号：F-5-023) - (物件名称：ステラートシティ伝馬町)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	不動産				
所在地	(住居表示) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号 (地番) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目211番				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	敷地面積	559.13㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,453.19㎡	建築時期	平成18年3月21日	
	構造・階数	RC陸屋根11階建			
タイプ別賃貸可能戸数	40戸(1LDK:20戸、2LDK:20戸)				
PM業務受託者	- (注)		信託受託者	-	
マスターリース業者	- (注)		マスターリース種別	-	
前所有者/現所有者	宝交通株式会社		前々所有者/前所有者	-	
◇過年度の収益状況等◇ (単位:千円)		◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28日現在)	
運用期間	自 - 至 -	取得予定価格	627,785	テナント総数	-
				賃貸可能戸数	40
(A) 賃貸事業収入 小計	-	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	-
貸室賃料・共益費	-	不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	賃貸可能面積 (㎡)	2,179.50
その他収入	-	価格時点	平成18年2月24日	賃貸面積 (㎡)	-
(B) 賃貸事業費用 小計	-	鑑定評価額	674,000	月額賃料 (千円)	-
管理業務等委託費用	-	直接還元法による価格	690,000	敷金・保証金等 (千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	54,005	稼働率 (戸数ベース) (%)	-
水道光熱費	-	総賃貸費用	12,374	稼働率 (面積ベース) (%)	-
保険料	-	賃貸純収益 (NOI)	41,631	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	2,330	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益 (NCF)	39,301	調査時点	平成18年3月13日
その他支出	-	直接還元利回り (%)	5.7	緊急修繕費 (千円)	-
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-	DCF法による価格	658,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-
		割引率 (%)	5.7		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り (%)	6.0	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	1,350
(E) NCF = (C) - (D)	-	原価法による積算価格	659,000	予想最大損失率 (PML値) (%)	8.5
◇地域特性/物件特性◇					
<p>名古屋市営地下鉄線「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分程度と、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、全国的にも有名な熱田神宮がある等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。本物件建物は、平成18年3月に竣工され、駅近物件には少ない1LDK20戸及び2LDK20戸で構成される新築物件です。</p>					
◇特記事項◇					
該当事項はありません。					

(注) 本投資法人が本物件を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が、マスターリース業者有限会社としてリプラス・レジデンシャル1号が、それぞれ選任される予定です。

(物件番号：F-5-024) - (物件名称：グレースマンション藤)

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地	(住居表示) 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	用途地域	第2種住居地域	
	敷地面積	2,244.20㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	3,013.10㎡	建築時期	平成6年3月4日	
	構造・階数	RC陸屋根7階建			
タイプ別賃貸可能戸数	45戸(3LDK:45戸)				
PM業務受託者	積和不動産中部株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
マスターリース業者	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(注)	
前所有者/現所有者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号		前々所有者/前所有者	個人1名	
◇過年度の収益状況等◇(単位:千円)		◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇(平成18年2月28日現在)	
運用期間	自平成18年1月30日 至平成18年2月28日	取得予定価格	492,761	テナント総数	1
				賃貸可能戸数	45
(A) 賃貸事業収入 小計	3,707	◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸戸数	45
貸室賃料・共益費	3,438	不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	賃貸可能面積(㎡)	2,882.52
その他収入	268	価格時点	平成18年3月1日	賃貸面積(㎡)	2,882.52
(B) 賃貸事業費用 小計	1,094	鑑定評価額	517,000	月額賃料(千円)	3,230
管理業務等委託費用	581	直接還元法による価格	520,000	敷金・保証金等(千円)	-
租税公課	-	総賃貸収益	43,000	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0
水道光熱費	52	総賃貸費用	7,144	稼働率(面積ベース)(%)	100.0
保険料	34	賃貸純収益(NOI)	35,855	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
修繕費	-	資本的支出等	1,540	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
広告費	-	純収益(NCF)	34,315	調査時点	平成18年1月10日
その他支出	425	直接還元利回り(%)	6.6	緊急修繕費(千円)	-
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	2,613	DCF法による価格	515,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
		割引率(%)	6.4		
(D) 資本的支出	-	最終還元利回り(%)	6.8	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	16,632
(E) NCF=(C)-(D)	2,613	原価法による積算価格	611,250	予想最大損失率(PML値)(%)	13.4
◇地域特性/物件特性◇					
<p>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」まで車で10分以内と、生活利便性及び交通利便性は共に良好です。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。本物件建物は平成6年3月に積水ハウス施工により竣工され、建築当時から現在に至るまで積和不動産による管理が行われており、管理状態は良好です。また本物件については、平成28年まで積和不動産との間でサブリース契約が締結されています。なお、平成16年8月に屋上及び一部壁面等の塗装、給水ポンプのオーバーホール等が適宜行われており、建物の状態は良好に保たれています。</p>					
◇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。

⑤ ポートフォリオ全体に係る事項

取得済資産及び取得予定資産の概要並びに本投資法人が取得予定資産を取得した後における投資比率等は、以下の通りです。

(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

(平成18年2月28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 (予定) 価格 (千円)	投資 比率 (%) (注5)
取得済資産										
O-1-001	サテラ北34条	地方	3,398.25	6,859.56	RC陸屋根11階建	平成6年 9月20日	11.4	7.8	1,133,714	2.3
O-4-005	ベル越谷21	関東圏	516.40	1,403.70	RC陸屋根9階建	平成17年 4月20日	0.9	7.9	499,333	1.0
O-4-006	ジョイフル狭山	関東圏	620.75	1,046.61	RC陸屋根4階建	平成3年 7月29日	14.6	8.4	216,619	0.4
O-4-007	ルミエール八王子	関東圏	1,595.42	2,254.89	RC陸屋根5階建	昭和61年 3月14日	20.0	9.5	480,761	1.0
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	関東圏	248.88	491.78	RC陸屋根5階建	平成元年 2月6日	17.1	9.2	281,523	0.6
O-4-011	FC高砂町	関東圏	196.95	641.86	RC陸屋根7階建	平成14年 2月5日	4.1	12.2	233,142	0.5
O-6-018	ウィンドフォー南本町	地方	542.14	1,072.52	RC陸屋根6階建	平成3年 7月11日	14.6	11.6	307,142	0.6
O-9-019	スターズ内山	地方	176.29	609.74	RC陸屋根8階建	平成7年 11月27日	10.3	4.2	160,000	0.3
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	地方	916.08	4,065.76	SRC陸屋根13階建	平成4年 12月3日	13.2	4.7	579,761	1.2
O-9-021	デュミナス唐人町	地方	144.20	754.26	RC陸屋根9階建	平成17年 3月19日	0.9	2.4	209,714	0.4
ワンルーム(計10物件)小計			8,355.36	19,200.68	—	—	11.2	—	4,101,714	8.3
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	地方	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	16.5	6.9	396,190	0.8
F-2-002	グリーンパーク小松島	地方	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	15.4	7.1	550,523	1.1
F-2-003	ダイアパレス泉崎	地方	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	16.6	10.8	355,095	0.7
F-4-005	ジョアンナムンション	関東圏	2,630.32	4,537.72	SRC陸屋根10階建	平成4年 2月22日	14.0	3.8	556,714	1.1
F-4-006	入間駅前ビル	関東圏	1,725.19	4,942.65	RC陸屋根8階建	昭和61年 3月20日	20.0	8.1	1,517,000	3.1
F-4-008	セレーノ大宮	関東圏	5,604.96	① 782.46 ② 1,162.18 ③ 782.46 ④ 4,234.79	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	8.3	10.9	1,554,523	3.1
F-4-009	すずらん館	関東圏	247.13	1,319.71	S・RC陸屋根8階建	平成12年 3月15日	6.0	9.6	441,190	0.9
F-4-010	ボヌール常盤	関東圏	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	18.0	9.5	752,904	1.5
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	1,303.22	2,498.10	RC陸屋根6階建	平成2年 2月6日	16.1	11.7	636,333	1.3

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 (予定) 価格 (千円)	投資 比率 (%) (注5)
F-4-012	竹ノ塚フラット	関東圏	3,597.68	8,594.90	RC陸屋根 8階建	平成3年 3月6日	15.0	12.3	2,051,809	4.1
F-4-013	ドリームハイツ	関東圏	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	20.4	8.6	358,666	0.7
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	関東圏	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	14.0	8.9	587,238	1.2
F-4-015	王子ハイツ	関東圏	210.88	1,045.55	SRC陸屋根11階 建	平成3年 11月22日	14.3	9.7	347,857	0.7
F-4-018	シェモア桜ヶ 丘	関東圏	803.38	2,055.87	RC陸屋根 7階建	平成元年 3月15日	17.0	9.9	609,904	1.2
F-4-019	リーバスト西 千葉	関東圏	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	7.0	14.0	2,152,476	4.3
F-4-021	磯子フラット	関東圏	17,548.64	① 450.33 ② 5,884.71 ③ 22,232.78 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	① 15.5 ② 15.4 ③ 15.6 ④ 15.4	14.0	5,290,571	10.7
F-4-022	茅ヶ崎ダイカ ンプラザ	関東圏	987.28	1,909.27	RC陸屋根 5階建	昭和62年 9月9日	18.5	13.4	453,571	0.9
F-6-025	ルネ神戸北町 IIセンター コート	地方	27,392.38	11,819.67	SRCルーフィ ング葺地下1階付 14階建	平成4年 3月3日	14.0	8.6	878,857	1.8
F-6-026	サテラ魚住	地方	2,700.79	4,972.86	RC陸屋根 8階建	平成15年 3月20日	2.9	8.9	635,666	1.3
F-9-027	イマージュ霧 が丘	地方	1,898.31	3,687.90	S・RC陸屋根13 階建	平成4年 7月7日	13.7	5.3	662,714	1.3
ファミリー (計20物件) 小計			77,589.83	108,934.33	—	—	13.9	—	20,789,809	41.9
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	5.4	7.9	4,238,476	8.5
P-4-002	c-MA 1	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)完了	20.8 (2.4)	7.8	618,095	1.2
P-4-003	c-MA 2	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	1.3	8.2	699,285	1.4
P-4-004	c-MA 3	東京都 心7区	1,307.48	A棟: 3,196.83 B棟: 2,246.26	A棟: SRC・RC 陸屋根亜 鉛メッキ 鋼板葺地下3階付 8階建 B棟: 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月再生工 事完了)	13.0	A棟: 9.4 B棟: 8.7	4,344,238	8.7
P-4-005	n-GT 1	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	1.1	8.4	466,095	0.9
プレミアム (計5物件) 小計			4,838.80	12,588.73	—	—	9.0	—	10,366,190	20.9

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 (予定) 価格 (千円)	投資 比率 (%) (注5)
取得予定資産										
○-1-002	カレラ2.9	地方	262.53	1,107.91	RC陸屋根9階建	平成16年 3月12日	2.0	7.0	281,285	0.6
○-1-003	サッポロヒルズ	地方	264.46	1,340.95	RC陸屋根10階建	平成15年 10月25日	2.3	7.8	287,666	0.6
○-1-004	サテラ永山	地方	2,372.00	① 3,422.59 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	① 9.0 ② 10.0	1.0未満	342,428	0.7
○-4-008	Kiyosumi h+	関東圏	2,775.96	9,948.90	RC陸屋根8階建	平成17年 12月26日	0.2	12.6	5,024,619	10.1
○-4-010	スカイコート100	関東圏	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	15.3	12.2	379,857	0.8
○-4-012	サイトピア	関東圏	654.00	1,949.05	SRC・RC陸屋根 8階建	昭和62年 10月31日	18.3	10.3	506,142	1.0
○-5-013	ステージア金山	地方	397.12	1,444.36	RC陸屋根9階建	平成18年 2月20日	0.0	10.9	490,095	1.0
○-6-014	セレニテド ルームネオポ リス市岡	地方	465.92	2,276.36	RC陸屋根10階建	平成18年 2月20日	0.0	9.8	722,761	1.5
○-6-015	セントロイヤル クラブ海老江	地方	204.06	949.82	RC陸屋根10階建	平成18年 2月8日	0.1	9.1	350,904	0.7
○-6-016	ドリームネオ ポリス今福西	地方	275.18	1,258.40	RC陸屋根8階建	平成17年 10月13日	0.4	14.7	413,857	0.8
○-6-017	メゾンフロー ラ	地方	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	15.8	8.3	584,285	1.2
○-9-022	ストリームラ イン大濠	地方	469.02	1,627.55	RC陸屋根9階建	平成18年 3月23日	-	6.0	382,857	0.8
ワンルーム(計12物件)小計			9,156.59	29,758.40	-	-	3.0	-	9,766,761	19.7
F-2-004	サンヴァーリ オ高砂	地方	998.19	1,692.80	RC陸屋根11階建	平成17年 6月10日	0.7	9.7	364,904	0.7
F-4-007	入間駅前第二 ビル	関東圏	2,205.78	4,504.84	RC陸屋根8階建	昭和63年 3月23日	17.9	8.3	687,666	1.4
F-4-016	阪上ロイヤル ハイツ第二	関東圏	301.26	1,368.27	SRC陸屋根10階 建	平成2年 10月16日	15.4	10.2	360,714	0.7
F-4-017	パティオ等々 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	9.3	11.6	1,764,809	3.6
F-4-020	コリンス津田 沼	関東圏	1,133.87	1,434.29	RC陸屋根3階建	平成元年 3月31日	16.9	14.1	352,761	0.7
F-5-023	ステラートシ ティ伝馬町	地方	559.13	2,453.19	RC陸屋根11階建	平成18年 3月21日	-	8.5	627,785	1.3
F-5-024	グレースマン ション藤	地方	2,244.20	3,013.10	RC陸屋根7階建	平成6年 3月4日	12.0	13.4	492,761	1.0
ファミリー(計7物件)小計			8,328.43	17,019.98	-	-	10.0	-	4,651,404	9.4
合計(計54物件)			108,269.01	187,502.12	-	-	10.2	6.4	49,675,880	100.0

(注1) 「地域区分」の欄における、東京都心7区、関東圏及び地方の区分については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 < 投資対象エリア別投資比率>」における(注2)乃至(注4)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18年2月28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（予定）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、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）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、合計欄に記載された6.4%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「54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（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）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。

## (ロ) 賃貸状況の概要

(平成18年2月28日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (戸数ベース) (%) (注5)	稼働率 (面積ベース) (%) (注6)	テナント 総数 (注7)	年間賃料総額 (注8)		マスター リースの 種別
									(千円)	シェア (%)	
取得済資産											
○-1-001	サテラ北34条	5,691.96	5,145.86	181	168	92.8	90.4	1	101,041	3.0	パス・スルー型
○-4-005	ベル越谷21	1,204.24	1,183.24	49	48	98.0	98.3	1	39,096	1.1	パス・スルー型
○-4-006	ジョイフル狭山	870.97	837.47	52	50	96.2	96.2	1	22,960	0.7	パス・スルー型
○-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,561.95	94	88	93.6	94.7	1	44,414	1.3	パス・スルー型
○-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	27	27	100.0	100.0	1	21,468	0.6	パス・スルー型
○-4-011	FC高砂町	483.17	483.17	21	21	100.0	100.0	1	19,320	0.6	パス・スルー型
○-6-018	ウインドフォー南本町	905.42	905.42	39	39	100.0	100.0	1	25,449	0.7	パス・スルー型
○-9-019	スターズ内山	567.61	466.61	27	22	81.5	82.2	1	12,876	0.4	パス・スルー型
○-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,343.95	2,625.50	48	39	81.3	78.5	1	51,679	1.5	パス・スルー型
○-9-021	デュミナス唐人町	532.80	511.08	24	23	95.8	95.9	1	16,128	0.5	パス・スルー型
ワンルーム(計10物件)小計		15,711.94	14,182.42	562	525	93.4	90.3	1	354,433	10.4	—
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,053.10	2,053.10	29	29	100.0	100.0	1	35,448	1.0	パス・スルー型
F-2-002	グリーンパーク小松島	2,781.60	2,059.18	45	34	75.6	74.0	1	36,861	1.1	パス・スルー型
F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,036.05	1,744.43	37	32	86.5	85.7	1	28,947	0.8	パス・スルー型
F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,755.16	52	48	92.3	92.4	1	54,534	1.6	パス・スルー型
F-4-006	入間駅前ビル	4,266.59	4,161.76	67	65	97.0	97.5	1	122,276	3.6	パス・スルー型
F-4-008	セレーノ大宮	6,698.60	6,567.60	102	100	98.0	98.0	1	135,828	4.0	パス・スルー型
F-4-009	すずらん館	1,151.35	1,103.58	20	19	95.0	95.9	1	33,652	1.0	パス・スルー型
F-4-010	ボヌール常盤	1,925.47	1,925.47	28	28	100.0	100.0	1	54,527	1.6	パス・スルー型
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,404.66	2,292.66	46	44	95.7	95.3	1	48,276	1.4	パス・スルー型
F-4-012	竹ノ塚フラット	8,232.98	8,232.98	111	111	100.0	100.0	1	149,200	4.4	賃料保証型
F-4-013	ドリームハイツ	1,073.69	1,073.69	19	19	100.0	100.0	1	28,920	0.8	パス・スルー型
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,480.10	1,437.22	28	27	96.4	97.1	1	41,136	1.2	パス・スルー型
F-4-015	王子ハイツ	989.31	899.17	20	18	90.00	90.9	1	29,556	0.9	パス・スルー型

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (戸数ベース) (%) (注5)	稼働率 (面積ベース) (%) (注6)	テナント 総数 (注7)	年間賃料総額 (注8)		マスター リースの 種別
									(千円)	シェア (%)	
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,910.03	1,498.22	30	23	76.7	78.4	1	39,612	1.2	パス・スルー型
F-4-019	リーベスト西千葉	10,988.88	10,352.56	140	132	94.3	94.2	1	185,742	5.4	パス・スルー型
F-4-021	磯子フラット	25,007.11	25,007.11	279	279	100.0	100.0	1	407,294	11.9	賃料保証型
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,838.43	34	34	100.0	100.0	1	38,184	1.1	パス・スルー型
F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	10,548.28	10,548.28	126	126	100.0	100.0	1	79,000	2.3	賃料保証型
F-6-026	サテラ魚住	4,676.55	4,676.55	64	64	100.0	100.0	1	63,252	1.8	パス・スルー型
F-9-027	イマージュ霧が丘	3,667.49	3,348.88	63	55	87.3	91.3	1	51,667	1.5	パス・スルー型
ファミリー(計20物件)小計		97,796.47	94,576.03	1,340	1,287	96.0	96.7	2	1,663,916	48.6	—
P-4-001	チェルシーガーデン	3,810.93	3,056.94	17	14	82.4	80.2	1	192,960	5.6	パス・スルー型
P-4-002	c-MA1	377.93	377.93	4	4	100.0	100.0	1	34,200	1.0	パス・スルー型
P-4-003	c-MA2	658.20	658.20	10	10	100.0	100.0	1	40,028	1.2	パス・スルー型 (注9)
P-4-004	c-MA3	3,602.99	3,380.72	26	23	88.5	93.8	1	231,575	6.8	パス・スルー型
P-4-005	n-GT1	707.55	707.55	10	10	100.0	100.0	1	27,588	0.8	パス・スルー型
プレミアム(計5物件)小計		9,157.60	8,181.34	67	61	91.0	89.3	1	526,351	15.4	—
取得予定資産											
O-1-002	カレラ2.9	956.31	956.31	26	26	100.0	100.0	1	21,086	0.6	パス・スルー型 (注9)
O-1-003	サッポロヒルズ	1,195.95	1,195.95	28	28	100.0	100.0	1	21,605	0.6	パス・スルー型 (注9)
O-1-004	サテラ永山	2,744.83	2,183.35	79	63	79.7	79.5	1	38,282	1.1	パス・スルー型 (注9)
O-4-008	Kiyosumi h+	7,499.37	7,499.37	200	200	100.0	100.0	1	304,858	8.9	パス・スルー型 (注9)
O-4-010	スカイコート100	1,903.05	1,360.47	30	22	73.3	71.5	1	25,104	0.7	パス・スルー型
O-4-012	サイトピア	1,694.90	1,598.35	86	83	96.5	94.3	1	46,366	1.4	パス・スルー型
O-5-013	ステージア金山	1,192.32	1,192.32	48	48	100.0	100.0	1	36,480	1.1	パス・スルー型
O-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	1,626.88	524.80	62	20	32.3	32.3	1	16,044	0.5	パス・スルー型

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (戸数ベース) (%) (注5)	稼働率 (面積ベース) (%) (注6)	テナント 総数 (注7)	年間賃料総額 (注8)		マスター リースの 種別
									(千円)	シェア (%)	
○-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	769.93	408.58	28	15	53.6	53.1	1	13,536	0.4	パス・スルー型
○-6-016	ドリームネオポリス今福西	1,020.93	985.41	29	28	96.6	96.5	1	29,567	0.9	パス・スルー型
○-6-017	メゾンフローラ	1,684.21	1,495.92	38	35	92.1	88.8	1	40,536	1.2	パス・スルー型
○-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	-	48	-	-	-	-	-	-	-
ワンルーム(計12物件)小計		23,538.20	19,400.83	702	568	80.9 (注10)	82.4 (注10)	5	593,467	17.3	-
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	1,623.68	1,623.68	32	32	100.0	100.0	1	28,959	0.8	パス・スルー型
F-4-007	入間駅前第二ビル	3,601.74	3,548.39	53	52	98.1	98.5	1	66,417	1.9	パス・スルー型
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,175.86	1,175.86	28	28	100.0	100.0	1	32,028	0.9	パス・スルー型
F-4-017	パティオ等々力	2,410.47	2,350.07	26	25	96.2	97.5	1	93,561	2.7	パス・スルー型
F-4-020	コリンヌ津田沼	1,450.80	1,450.80	20	20	100.0	100.0	1	26,400	0.8	パス・スルー型 (注9)
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	2,179.50	-	40	-	-	-	-	-	-	-
F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	45	45	100.0	100.0	1	38,763	1.1	パス・スルー型 (注9)
ファミリー(計7物件)小計		15,324.57	13,031.32	244	202	82.8 (注10)	85.0 (注10)	5	286,130	8.4	-
合計54物件		161,528.78	149,371.94	2,915	2,643	90.7 (注10)	92.5 (注10)	7	3,424,299	100.0	-

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定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。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成18年2月28日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づき賃貸に供されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」の欄には、賃貸可能戸数のうち、平成18年2月28日現在効力を有するエンドテナントの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づき賃貸に供されている戸数を記載しています。

(注5) 「稼働率(戸数ベース)」の欄には、賃貸戸数を賃貸可能戸数で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「稼働率(面積ベース)」の欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「テナント総数」の欄には、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係るテナントの総数を記載してい

ます。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」として記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において1として計算しています。

(注8) 「年間賃料総額」の欄には、各取得済資産及び取得予定資産に係る平成18年2月28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倍した金額を、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、切捨て前の年間賃料総額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」の欄には、年間賃料総額の合計額に係る各取得済資産及び取得予定資産の年間賃料総額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) パス・スルー型のマスターリース契約を締結している各マスターリース業者から他の不動産業者に対して、一括して賃貸されています。

(注10) 平成18年2月28日現在未竣工であったストリームライン大濠（物件番号O-9-022）及びスタートシティ伝馬町（物件番号F-5-023）を除外した場合、取得予定資産の「ワンルーム（計12物件）」の稼働率の小計欄は86.9%（戸数ベース）及び87.0%（面積ベース）、「ファミリー（計7物件）」の稼働率の小計欄は99.0%（戸数ベース）及び99.1%（面積ベース）、並びに「合計54物件」の稼働率の合計欄は93.5%（戸数ベース）及び94.5%（面積ベース）となります。

## (ハ) 鑑定評価書の概要

(平成18年2月28日現在)

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得 (予定) 価格 (千円)
				直接還元価 格(千円)	直接還元利 回り(%)	DCF価格 (千円)	DCF割引 率(%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)	
<b>取得済資産</b>									
○-1-001	サテラ北34条	1,172,000	1,138,000	1,189,000	6.6	1,154,000	6.3	7.1	1,133,714
○-4-005	ベル越谷21	516,000	499,000	530,000	5.7	510,000	5.9	6.0	499,333
○-4-006	ジョイフル狭山	223,000	208,000	229,000	6.1	220,000	6.3	6.4	216,619
○-4-007	ルミエール八王子	494,000	424,000	507,000	6.0	488,000	6.2	6.3	480,761
○-4-009	ターキーズ田園 調布第2	287,000	159,000	297,000	5.4	282,000	5.6	5.7	281,523
○-4-011	FC高砂町	242,000	201,000	247,000	5.5	240,000	5.7	5.8	233,142
○-6-018	ウィンドフォー 南本町	316,000	259,000	330,000	6.6	316,000	6.3	6.8	307,142
○-9-019	スターズ内山	166,000	154,800	169,000	6.4	166,000	6.1	6.6	160,000
○-9-020	内山南小倉駅前 ビル	603,000	660,000	601,000	6.5	603,000	6.2	6.7	579,761
○-9-021	デュミナス唐人 町	217,000	221,700	220,000	5.6	217,000	5.3	5.8	209,714
<b>ワンルーム(計10物件)小計</b>		<b>4,236,000</b>	<b>3,924,500</b>	<b>4,319,000</b>	<b>—</b>	<b>4,196,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4,101,714</b>
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	411,000	373,100	414,000	5.8	408,000	5.5	6.3	396,190
F-2-002	グリーンパーク 小松島	571,000	517,000	579,000	6.2	563,000	6.0	6.5	550,523
F-2-003	ダイアパレス泉 崎	366,000	399,000	373,000	5.8	358,000	5.5	6.3	355,095
F-4-005	ジョアンナマン ション	578,000	715,000	586,000	6.7	574,000	6.9	7.0	556,714
F-4-006	人間駅前ビル	1,550,000	1,050,000	1,580,000	6.1	1,530,000	6.3	6.4	1,517,000
F-4-008	セレーノ大宮	1,588,000	2,064,000	1,607,000	5.6	1,568,000	5.3	6.1	1,554,523
F-4-009	すずらん館	454,000	437,000	465,000	5.6	449,000	5.8	5.9	441,190
F-4-010	ボヌール常盤	765,000	652,000	770,000	5.6	759,000	5.3	6.1	752,904
F-4-011	プロフィットリ ンク竹ノ塚	650,000	618,000	667,000	5.7	643,000	5.9	6.0	636,333
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,110,000	2,090,000	2,050,000	5.7	2,110,000	5.4	5.9	2,051,809
F-4-013	ドリームハイツ	366,000	298,000	376,000	5.5	361,000	5.7	5.8	358,666
F-4-014	グリーンヒルズ 飛鳥山	599,000	599,000	614,000	5.5	593,000	5.7	5.8	587,238
F-4-015	王子ハイツ	356,000	247,000	366,000	5.0	351,000	5.2	5.3	347,857
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	622,000	421,000	646,000	5.6	612,000	5.8	5.9	609,904
F-4-019	リーベスト西千 葉	2,240,000	3,080,000	2,280,000	6.0	2,220,000	6.2	6.3	2,152,476
F-4-021	磯子フラット	5,460,000	6,260,000	5,110,000	6.0	5,460,000	5.7	6.2	5,290,571

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得 (予定) 価格 (千円)
				直接還元価 格(千円)	直接還元利 回り(%)	DCF価格 (千円)	DCF割引 率(%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)	
F-4-022	茅ヶ崎ダイカン プラザ	465,000	341,000	478,000	5.8	460,000	6.0	6.1	453,571
F-6-025	ルネ神戸北町II センターコート	911,000	1,860,000	887,000	6.7	911,000	6.4	6.9	878,857
F-6-026	サテラ魚住	662,000	1,267,000	679,000	6.9	662,000	6.6	7.1	635,666
F-9-027	イマージュ霧が 丘	685,000	729,000	676,000	6.5	685,000	6.2	6.7	662,714
ファミリー(計20物件)小計		21,409,000	24,017,100	21,203,000	—	21,277,000	—	—	20,789,809
P-4-001	チェルシーガー デン	4,313,000	3,390,000	4,329,000	4.4	4,306,000	4.1	4.5	4,238,476
P-4-002	c-MA1	622,000	357,000	626,000	4.6	620,000	4.3	4.7	618,095
P-4-003	c-MA2	709,000	671,000	735,000	5.0	682,000	5.0	5.3	699,285
P-4-004	c-MA3	4,410,000	3,800,000	4,420,000	4.5	4,406,000	4.2	4.6	4,344,238
P-4-005	n-GT1	475,000	406,000	488,000	4.8	470,000	5.0	5.1	466,095
プレミアム(計5物件)小計		10,529,000	8,624,000	10,598,000	—	10,484,000	—	—	10,366,190
取得予定資産									
O-1-002	カレラ2.9	293,000	280,000	296,000	6.0	290,000	6.0	6.3	281,285
O-1-003	サッポロヒルズ	307,000	327,000	315,000	5.6	298,000	5.6	5.9	287,666
O-1-004	サテラ永山	357,000	637,300	359,000	7.5	356,000	7.3	7.7	342,428
O-4-008	Kiyosumi h+	5,260,000	4,062,000	5,523,000	4.7	5,260,000	4.6	4.8	5,024,619
O-4-010	スカイコート 100	406,000	347,000	423,000	5.9	398,000	5.4	6.0	379,857
O-4-012	サイトピア	530,000	335,500	534,000	5.9	528,000	5.6	6.1	506,142
O-5-013	ステージア金山	534,000	379,000	549,000	5.8	518,000	5.8	6.1	490,095
O-6-014	セレニテドリー ムネオボリス市 岡	752,000	679,200	758,000	5.6	748,000	5.4	5.7	722,761
O-6-015	セントロイヤル クラブ海老江	366,000	256,000	376,000	5.6	355,000	5.6	5.9	350,904
O-6-016	ドリームネオボ リス今福西	432,000	351,000	440,000	5.5	428,000	5.2	5.8	413,857
O-6-017	メゾンフローラ	600,000	406,000	613,000	5.6	590,000	5.4	6.0	584,285
O-9-022	ストリームライ ン大濠	435,000	398,000	443,000	5.7	432,000	5.4	6.0	382,857
ワンルーム(計12物件)小計		10,272,000	8,458,000	10,629,000	—	10,201,000	—	—	9,766,761
F-2-004	サンヴァーリオ 高砂	380,000	361,000	381,000	6.0	371,000	5.8	6.4	364,904
F-4-007	入間駅前第二ビ ル	718,000	629,000	732,000	6.2	712,000	6.4	6.5	687,666
F-4-016	阪上ロイヤルハ イツ第二	373,000	338,000	379,000	5.5	371,000	5.7	5.8	360,714
F-4-017	パティオ等々力	1,810,000	1,166,000	1,837,000	4.4	1,783,000	4.2	4.6	1,764,809
F-4-020	コリンヌ津田沼	368,000	334,000	387,000	5.7	368,000	5.6	5.8	352,761

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注2)		DCF法(注3)			取得 (予定) 価格 (千円)
				直接還元価 格(千円)	直接還元利 回り(%)	DCF価格 (千円)	DCF割引 率(%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)	
F-5-023	ステラートシ ティ伝馬町	674,000	659,000	690,000	5.7	658,000	5.7	6.0	627,785
F-5-024	グレースマン ション藤	517,000	611,250	520,000	6.6	515,000	6.4	6.8	492,761
ファミリー(計7物件)小計		4,840,000	4,098,250	4,926,000	—	4,778,000	—	—	4,651,404
合計(計54物件)		51,286,000	49,121,850	51,675,000	—	50,936,000	—	—	49,675,880

(注1) 鑑定評価書の各価格時点については、前記「④ 個別特定資産の概要」をご参照下さい。

(注2) 「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。直接還元利回りは、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 「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割引率及びDCFターミナルキャップレートは、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。



## (二) 建物状況評価の概要

物件番号	物件名称	委託調査業者	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (1年以内) (千円)	長期修繕費 (2年～12 年以内) (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
<b>取得済資産</b>							
○-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	-	-	80,550	1,442,000	平成17年9月5日
○-4-005	ベル越谷21	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	5,800	329,000	平成17年9月15日
○-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	-	-	48,780	213,000	平成17年9月16日
○-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	-	-	15,500	478,000	平成17年9月12日
○-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	-	-	15,020	123,100	平成17年9月14日
○-4-011	F C高砂町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	3,665	172,239	平成17年9月6日
○-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	-	-	27,120	243,095	平成17年9月12日
○-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	-	-	10,240	160,711	平成17年9月8日
○-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	-	80	12,882	1,114,350	平成17年9月22日
○-9-021	デュミナス唐人町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	300	162,672	平成17年9月14日
ワンルーム(計10物件)小計			-	80	219,857	4,438,167	-
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	-	-	11,200	484,000	平成17年9月14日
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	-	-	24,060	642,000	平成17年9月14日
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	-	-	19,720	450,000	平成17年9月14日
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	-	-	46,450	910,000	平成17年9月14日
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	-	-	89,500	1,040,000	平成17年9月12日
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	-	-	113,200	1,430,300	平成17年9月15日
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	-	1,500	25,850	308,998	平成17年9月15日
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	-	-	20,900	445,000	平成17年9月15日
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	-	-	46,400	496,600	平成17年9月13日
F-4-012	竹ノ塚フラット	東京美装興業株式会社	-	430	16,367	1,829,000	平成17年8月4日
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	100	-	31,340	242,880	平成17年9月9日
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	-	-	23,600	397,098	平成17年9月9日
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	-	-	79,100	202,000	平成17年9月9日

物件番号	物件名称	委託調査業者	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (1年以内) (千円)	長期修繕費 (2年~12 年以内) (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	34,100	348,000	平成17年9月12日
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	-	-	86,710	4,880,000	平成17年9月16日
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	-	-	87,137	6,136,500	平成17年8月4日
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラ ザ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	3,927	328,000	平成17年9月13日
F-6-025	ルネ神戸北町IIセン ターコート	東京美装興業株式会社	-	700	31,955	2,110,500	平成17年8月4日
F-6-026	サテラ魚住	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	5,184	1,175,000	平成17年9月9日
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	-	-	20,738	786,578	平成17年9月7日
ファミリー(計20物件)小計			100	2,630	817,438	24,642,454	-
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	-	-	57,980	1,335,000	平成17年9月16日
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	-	-	13,100	103,100	平成17年9月14日
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	-	-	1,000	197,000	平成17年9月14日
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	-	-	61,000	1,940,000	平成17年9月14日
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	-	300	7,560	160,000	平成17年9月7日
プレミアム(計5物件)小計			-	300	140,640	3,735,100	-
<b>取得予定資産</b>							
O-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	-	-	6,240	245,800	平成17年12月12日
O-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	-	-	6,480	295,900	平成17年12月12日
O-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	-	-	128,165	674,000	平成17年9月6日
O-4-008	Kiyosumi h+	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	14,100	2,061,040	平成18年1月12日
O-4-010	スカイコート100	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	59,700	471,730	平成18年1月20日
O-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	150	-	145,200	440,000	平成17年9月28日
O-5-013	ステージア金山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	216	311,050	平成18年2月22日
O-6-014	セレニテドリームネ オポリス市岡	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	850	448,050	平成18年2月20日
O-6-015	セントロイヤルクラ ブ海老江	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	480	194,300	平成18年2月3日
O-6-016	ドリームネオポリス 今福西	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	-	-	8,170	238,015	平成17年10月18日
O-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	-	600	49,858	390,885	平成17年12月13日

物件番号	物件名称	委託調査業者	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (1年以内) (千円)	長期修繕費 (2年～12 年以内) (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
O-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 ルティング株式会社	-	-	13,870	261,000	平成18年3月
ワンルーム(計12物件)小計			150	600	433,329	6,031,770	-
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	-	-	5,396	294,650	平成17年7月22日
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	-	-	71,500	743,000	平成17年9月12日
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 ルティング株式会社	-	-	54,750	357,721	平成17年9月13日
F-4-017	パティオ等々力	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	-	-	29,588	470,950	平成17年12月5日
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	-	-	37,747	310,000	平成17年10月
F-5-023	ステラートシティ伝 馬町	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	-	-	1,350	522,100	平成18年3月13日
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 ルティング株式会社	-	-	16,632	680,150	平成18年1月10日
ファミリー(計7物件)小計			-	-	216,963	3,378,571	-
合計(計54物件)			250	3,610	1,828,227	42,226,062	-

(ホ) 建築主、設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関

取得予定資産及び取得済資産にかかる建築主、設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関は、以下の通りです。

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35物件及び取得予定資産19物件のすべてについて、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行いました。

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及び株式会社日建設の4社であり、大要、「構造計算書に改ざんは認められず、建築基準法上の規定に概ね適合しています。」、「構造計算書に改ざんは認められず、建築基準法上の規定に概ね適合しています。」、「構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、計算数値に一貫性があるため、建築基準法に準拠した構造計算が実施されたものと判断されました。」及び「建築基準法で要求される耐震性能は満たしており、設計者の故意による構造計算書の改ざんは概ね確認されていません。」という調査結果をそれぞれ表明しており、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。

物件番号	名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関	調査機関
○-1-001	サテラ北34条	住友石炭鉱業株式会社北海道支社	村上建築設計室	住友建設株式会社・青木建設株式会社・飛鳥建設株式会社・新太平洋建設株式会社共同企業体	北海道札幌市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
○-4-005	ベル越谷21	リベステ株式会社	リベステ株式会社一級建築士事務所	猪又建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
○-4-006	ジョイフル狭山	株式会社渡辺住建株式会社住宅マネジメント	株式会社ドルテック都市建築設計事務所	株式会社佐々木工務所	埼玉県狭山市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
○-4-007	ルミエール八王子	大和管機工業株式会社	株式会社パンフィック設計	住友建設株式会社	東京都八王子市	株式会社インデックスコンサルティング
○-4-009	ターキーズ田園調布第2	平安ビル株式会社	株式会社ソシアル総合設計	山田建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
○-4-011	F C高砂町	ファーストクレジット株式会社	株式会社凡建築設計事務所	株木建設株式会社	神奈川県横浜市中区建築事務所	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
○-6-018	ウィンドフォー南本町	株式会社クラモト	株式会社ユソニアン一級建築事務所	株式会社森組	兵庫県伊丹市	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
○-9-019	スターズ内山	内山ビル株式会社	株式会社東政敏建築事務所	株式会社コスモシステム	福岡県北九州市	株式会社インデックスコンサルティング
○-9-020	内山南小倉駅前ビル	内山ビル株式会社	株式会社東政敏建築事務所	大木建設株式会社	福岡県北九州市	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
○-9-021	デュミナス唐人町	株式会社泰山	株式会社大江建築設計事務所	株式会社池田繁工務店	日本E R I株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	阿部建木株式会社	東海興業株式会社	東海興業株式会社	宮城県仙台市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-2-002	グリーンパーク小松島	太平洋興発株式会社	団建築設計事務所	三井建設株式会社	宮城県仙台市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-2-003	ダイアパレス泉崎	ダイア建設株式会社	株式会社山本設計事務所	株式会社松村組	宮城県仙台市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-4-005	ジョアンナマンション	財団法人首都圏不燃建築公社	片野設計	第一建工株式会社	群馬県前橋市	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
F-4-006	入間駅前ビル	財団法人首都圏不燃建築公社	株式会社浅沼組東京本店一級建築士事務所	株式会社浅沼組東京本店	埼玉県飯能土木事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-4-008	セレーノ大宮	国際電信電話株式会社	KDD開発株式会社大成プレハブ株式会社一級建築士事務所株式会社ヘルム建築・都市コンサルタント	大成プレハブ株式会社	埼玉県大宮市	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
F-4-009	すずらん館	株式会社鈴建工務店	松栄建設株式会社一級建築士事務所	松栄建設株式会社	埼玉県大宮市	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
F-4-010	ボヌール常盤	個人1名	株式会社あくもと総合計画	五洋建設株式会社	埼玉県浦和市	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ

物件番号	名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関	調査機関
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	個人1名	株式会社高柳工業 一級建築士設計事務所	株式会社高柳工業	東京都足立区	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
F-4-012	竹ノ塚フラット	日本国土開発株式会社	日本国土開発株式会社 一級建築士事務所	日本国土開発株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
F-4-013	ドリームハイツ	個人2名	株式会社内野工務店 一級建築士設計事務所	株式会社内野工務店	住宅・都市整備公団	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	個人1名	株式会社日建ハウジングシステム	東急建設株式会社	東京都北区	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
F-4-015	王子ハイツ	株式会社鈴建工務店	株式会社井上一級 建築士事務所	大和建设株式会社	東京都北区	株式会社インデック スコンサルティング
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	個人1名	三菱建設株式会社	三菱建設株式会社	東京都多摩市	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
F-4-019	リーバスト西千葉	住友石炭鉱業株式会社	スーパーライフ株式会社	株式会社銭高組	千葉県千葉市	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
F-4-021	磯子フラット	ニチモ株式会社	株式会社熊谷組一級 建築設計事務所	株式会社熊谷組	神奈川県横浜市	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	ダイカンホーム株式会社	名星建設株式会社 一級建築士事務所	株式会社奥村組	神奈川県茅ヶ崎市	株式会社インデック スコンサルティング
F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	総合地所株式会社	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	兵庫県神戸市	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
F-6-026	サテラ魚住	株式会社エスシー エム興産	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	日本テストング 株式会社	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
F-9-027	イマージュ霧が丘	内山ビル株式会社	緑木建築設計事務所	株式会社片山組	福岡県北九州市	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
P-4-001	チェルシーガーデン	ディア開発株式会社	MTA株式会社	鹿島建設株式会社	東京都渋谷区	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
P-4-002	c-MA1	株式会社八創	株式会社アイケイ ディーエス	株式会社奥村組	東京都港区	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
P-4-003	c-MA2	株式会社リプラス	有限会社西森事務所	株式会社岩本組	日本ERI株式会社	株式会社日建設計
P-4-004	c-MA3	株式会社奈良日日 新聞東京本社	株式会社ケイティ 建築研究所	間組・鴻池東京本店	東京都港区	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
P-4-005	n-GT1	三菱商事株式会社	有限会社西森事務所	株式会社ビーエス 三菱	日本ERI株式会社	株式会社日建設計
O-1-002	カレラ2.9	個人1名	株式会社三輪設計	興永丸義建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
O-1-003	サッポロヒルズ	個人1名	株式会社三輪設計	興永丸義建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
O-1-004	サテラ永山	住友石炭鉱業株式会社	(株)北海道日建 設計一級建築士事務所	住友建設株式会社 住友扶桑工業株式会社 共同企業体	北海道旭川市	株式会社エヌ・ ティ・ティファシリ ティーズ
O-4-008	Kiyosumi h+	みずほ信託銀行株式会社	T設計工房	前田建設工業株式会社	株式会社国際確認 検査センター	株式会社日建設計

物件番号	名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関	調査機関
○-4-010	スカイコート100	株式会社アメニ ティ	松野八郎総合建築 設計事務所	大和建設株式会社	千葉県千葉市	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
○-4-012	サイトピア	オクト株式会社	株式会社エフ・ア イ・オウ建築設計 事務所	安藤建設株式会社	神奈川県相模原市	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社
○-5-013	ステージア金山	株式会社日東建設	株式会社日東建設 一級建築士事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建 築住宅センター	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
○-6-014	セレンテドリーム ネオボリス市岡	ウッディアイ株式 会社	スナダ建設株式会 社一級建築事務所	スナダ建設株式会 社	株式会社日本確認 検査センター	株式会社インデッ クスクコンサルティ ング
○-6-015	セントロイヤルク ラブ海老江	ワールドアミー株 式会社	株式会社オーク設 計	山崎建設株式会社	株式会社日本確認 検査センター	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社
○-6-016	ドリームネオボリス 今福西	ウッディアイ株式 会社	南海辰村建設株式 会社	南海辰村建設株式 会社	株式会社国際確認 検査センター	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
○-6-017	メゾンフローラ	愛和住建株式会社	向井建築設計株式 会社	株式会社吉宗工務 店	兵庫県神戸市	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
○-9-022	ストリームライン 大濠	平成建設株式会社	株式会社J I N建 築設計	共栄建設株式会社	日本E R I株式会 社	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
F-2-004	サンヴァーリオ高 砂	株式会社サンシ ティ	三和都市建築株式 会社	株式会社ホームメ イク協和	宮城県建築住宅セ ンター	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
F-4-007	入間駅前第二ビル	財団法人首都圏不 燃建築公社	株式会社浅沼組東 京本店一級建築事 務所	株式会社浅沼組東 京本店	埼玉県飯能土木事 務所	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
F-4-016	阪上ロイヤルハイ ツ第二	個人1名	奥野・増島建築設 計事務所	伊藤工事株式会社	東京都荒川区	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社
F-4-017	パティオ等々力	株式会社中央開発 機構	株式会社フジタ東 京支店一級建築士 事務所	株式会社フジタ東 京支店	東京都世田谷区都 市整備局	株式会社インデッ クスクコンサルティ ング
F-4-020	コリンヌ津田沼	個人1名	有限会社渡建築設 計事務所	三井ホーム株式会 社	千葉県千葉地域整 備センター	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
F-5-023	ステラートシティ 伝馬町	宝交通株式会社	K & A設計工房	株式会社社長瀬組	日本E R I株式会 社	株式会社エヌ・ ティ・ティファシ リティアーズ
F-5-024	グレースマンション 藤	個人1名	積水ハウス株式会 社	積水ハウス株式会 社	三重県四日市市	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社

## (へ) ポートフォリオの分散

(平成18年2月28日現在)

アロケーション (注1)		物件数	取得(予定)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)	(百万円)	シェア (%) (注5)
タイプ	ワンルーム	22	13,868,476	27.9	39,250.14	24.3	947,900	27.7
	ファミリー	27	25,441,213	51.2	113,121.04	70.0	1,950,046	56.9
	プレミアム	5	10,366,190	20.9	9,157.60	5.7	526,351	15.4
	合計	54	49,675,880	100.0	161,528.78	100.0	3,424,299	100.0
地域	東京都心7区	6	12,130,999	24.4	11,568.07	7.2	619,913	18.1
	関東圏	25	26,333,904	53.0	94,029.32	58.2	2,017,174	58.9
	地方	23	11,210,975	22.6	55,931.39	34.6	787,211	23.0
	合計	54	49,675,880	100.0	161,528.78	100.0	3,424,299	100.0
築年数	5年以下	16	11,689,975	23.5	27,576.90	17.1	677,550	19.8
	5年超10年以下	6	10,493,904	21.1	27,805.06	17.2	680,027	19.9
	10年超15年以下	13	12,319,428	24.8	46,849.78	29.0	889,440	26.0
	15年超	19	15,172,571	30.5	59,297.04	36.7	1,177,281	34.4
	合計	54	49,675,880	100.0	161,528.78	100.0	3,424,299	100.0
規模	5億円未満	27	9,706,999	19.5	34,691.21	21.5	735,821	21.5
	5億円以上10億円未満	17	10,896,642	21.9	48,627.69	30.1	764,139	22.3
	10億円以上30億円未満	6	10,174,333	20.5	38,289.48	23.7	787,649	23.0
	30億円以上	4	18,897,904	38.0	39,920.40	24.7	1,136,688	33.2
	合計	54	49,675,880	100.0	161,528.78	100.0	3,424,299	100.0

(注1) 「アロケーション」の欄に記載された「タイプ」及び「地域」の区分は、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 <賃貸住宅カテゴリ>、<賃貸住宅カテゴリ別投資比率>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(予定)価格」の欄には、前記「③ 取得済資産及び取得予定資産の概要 <取得済資産及び取得予定資産の概要>」に記載された取得(予定)価格を「タイプ」、「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「(ロ) 賃貸状況の概要」に記載された賃貸可能面積を「タイプ」、「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。

(注4) 「総年間賃料」の欄には、前記「(ロ) 賃貸状況の概要」の(注8)による切捨て前の各取得済資産及び取得予定資産の年間賃料総額を「タイプ」、「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(予定)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（取得済資産及び取得予定資産）＞

(平成18年2月28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)	賃貸戸数	一戸当たり平均賃料 (円) (注4)
ワンルームタイプ	27.9	630,385	22	57	1,093	72,270
ファミリータイプ	51.2	942,267	27	59	1,489	109,136
プレミアムタイプ	20.9	2,073,238	5	13	61	719,060
合計 (平均)	100.0	919,923	54	54	2,643	107,967

(注1) 取得（予定）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（予定）価格を合計した金額を取得済資産及び取得予定資産の合計数で除して得られた数値を、千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取得済資産及び取得予定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、取得済資産及び取得予定資産の賃料を合計した金額を取得済資産及び取得予定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) 主なテナントへの賃貸状況等

(平成18年2月28日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 等(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）						
リーベスト西千葉	185,742	28,964	10,352.56	6.9	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
セレーノ大宮	135,828	16,429	6,567.60	4.4	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
サテラ北34条	101,041	8,282	5,145.86	3.4	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
サテラ魚住	63,252	9,100	4,676.55	3.1	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
入間駅前ビル	122,276	98,646	4,161.76	2.8	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1年間 更新
ジョアンナマンション	54,534	8,445	3,755.16	2.5	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
c-MA3	231,575	44,503	3,380.72	2.3	平成22年12月14日	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	51,667	5,463	3,348.88	2.2	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1年間 更新
チェルシーガーデン	192,960	64,720	3,056.94	2.0	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
内山南小倉駅前ビル	51,679	3,725	2,625.50	1.8	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1年間 更新
プロフィットリンク竹ノ 塚	48,276	6,404	2,292.66	1.5	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1年間 更新
グリーンパーク小松島	36,861	8,174	2,059.18	1.4	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
ロイヤルガーデン森林公 園	35,448	7,298	2,053.10	1.4	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
ボヌール常盤	54,527	10,165	1,925.47	1.3	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
茅ヶ崎ダイカンプラザ	38,184	7,426	1,838.43	1.2	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1年間 更新
ダイアパレス泉崎	28,947	5,537	1,744.43	1.2	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
ルミエール八王子	44,414	416	1,561.95	1.0	平成22年12月14日	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	39,612	29,280	1,498.22	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
コリンヌ津田沼	26,400	—	1,450.80	1.0	平成37年11月30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	41,136	8,464	1,437.22	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
ベル越谷21	39,096	3,207	1,183.24	0.8	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1年間 更新
すずらん館	33,652	4,467	1,103.58	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
ドリームハイツ	28,920	13,633	1,073.69	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 等 (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
ドリームネオポリス今福西	29,567	200	985.41	0.7	平成37年11月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ウィンドフォー南本町	25,449	4,300	905.42	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	29,556	8,869	899.17	0.6	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ジョイフル狭山	22,960	2,370	837.47	0.6	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
n-GT1	27,588	2,419	707.55	0.5	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
c-MA2	40,028	3,502	658.20	0.4	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
デュミナス唐人町	16,128	1,300	511.08	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
FC高砂町	19,320	3,420	483.17	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	12,876	1,119	466.61	0.3	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1年間更新
ターキーズ田園調布第2	21,468	2,363	462.12	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
c-MA1	34,200	2,150	377.93	0.3	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
合計	1,965,172	424,768	75,587.63	50.6	—	—
<b>テナント名：東海旅客鉄道株式会社（鉄道業）</b>						
磯子フラット	407,294	—	25,007.11	16.7	平成22年5月31日	期間満了により終了
ルネ神戸北町IIセンターコート	79,000	—	10,548.28	7.1	平成20年5月31日	期間満了により終了
竹ノ塚フラット	149,200	—	8,232.98	5.5	平成20年5月31日	期間満了により終了
合計	635,496	—	43,788.37	29.3	—	—
<b>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）</b>						
Kiyosumi h+	304,858	—	7,499.37	5.0	平成28年1月31日	協議により必要に応じて延長
グレースマンション藤	38,763	—	2,882.52	1.9	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するものとする
パティオ等々力	93,561	32,085	2,350.07	1.6	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するものとする
メゾンフローラ	40,536	26,500	1,495.92	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するものとする
ステージア金山	36,480	—	1,192.32	0.8	平成28年3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1年間更新されるものとする
サッポロヒルズ	21,605	—	1,195.95	0.8	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るものとする
カレラ2.9	21,086	—	956.31	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するものとする
セレンテドリームネオポリス市岡	16,044	—	524.80	0.4	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するものとする
セントロイヤルクラブ海老江	13,536	—	408.58	0.3	平成28年3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1年間更新されるものとする
合計	586,471	58,585	18,505.84	12.4	—	—

(注1) 「年間賃料」の欄には、平成18年2月28日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料の付属施設の使用料は含みません。）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・保証金等」の欄には、平成18年2月28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。
- (注3) 「賃貸面積」の欄には、上記各テナントを賃借人として平成18年2月28日現在効力を有する賃貸借契約に記載されている賃貸借面積を記載しています。
- (注4) 「総賃貸面積に占める割合」の欄には、各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。

### (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136条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第1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の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) 金融先物取引等及び金融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. 」に定める金融先物取引等及び「同 h. 」に定める金融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、本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。）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、不動産の所在地域による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 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、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産に特有のリスクについては、「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別特定資産の概要」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) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

#### 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) スポンサーサポート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) 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
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 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) 株式会社リプラスへの依存、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資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績が浅いことによるリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 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) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 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
  - (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
  - (ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
  - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

## ① 投資証券の商品性に関するリスク

### (イ) 本投資証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、投資主は、本投資証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

本投資証券は、本書に基づく一般募集の払込日の翌日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。本投資証券の上場は、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上場規程の特例に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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及び取得予定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（なお、後記「⑥ その他 (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

#### (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、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) 本投資法人の登録が取り消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取り消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

## 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いことができ、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) スポンサーサポート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

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社リプラスとの間でスポンサーサポート契約を締結し、株式会社リプラス、その子会社及び株式会社リプラスが運営する不動産ファンド

(ウェアハウジング・ファンドを含みます。)(以下、本項において「株式会社リプラス及びその子会社等」と総称します。 ) から、不動産の取得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、株式会社リプラス及びその子会社等が本投資法人の投資基準に合致する不動産に関する情報を常に有しているとは限らず、株式会社リプラス及びその子会社等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、スポンサーサポート契約は、 a. 本投資法人に対する株式会社リプラス及びその子会社等が保有する不動産の売却情報又は第三者から受領した不動産の売却情報

(所有者による書面による承諾を得た場合に限り。 ) の優先的な提供、及び b. 本投資法人に対する投資基準に合致する不動産に関する優先的に売買交渉をする権利の付与を約束するものにすぎず、株式会社リプラス及びその子会社等が本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で不動産を売却する義務を負っているわけではありません。このため、スポンサーサポート契約に基づき、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、スポンサーサポート契約に基づく株式会社リプラス及びその子会社等による不動産の一時保有は、株式会社リプラスの裁量に基づき行われますので、本投資法人の期待するサポートが常に受けられる保証はありません。

また、ウェアハウジング・ファンドの存続期間は最長5年と定められていますので、かかる存続期間満了後は、ウェアハウジング・ファンドから本投資法人への不動産等の継続的な供給が受けられなくなる可能性があります。

更に、株式会社リプラスはスポンサーサポート契約を更新する義務を負っておらず、また中途の解約も禁止されていませんので、本投資法人の存続期間中にスポンサーサポート契約が終了することもあり、かかる場合には、株式会社リプラスからのサポートを受けられないこととなります。

したがって、本投資法人は、必ずしも、株式会社リプラス及びその子会社等から、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、また本投資法人の存続期間中に株式会社リプラスからのサポートが受けられなくなる可能性があります。

### (ハ) 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

本投資法人及び資産運用会社は、資産運用会社へ出資を行っている各不動産業者(以下、本項において「不動産業者」と総称します。 ) との間でそれぞれ業務提携契約を締結し、不動産業者から、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、不動産業者に対して、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、不動産業者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、不動産業者から、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。

## (二) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資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。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。

加えて、会社法施行前においては、株式会社及び有限会社が財産を取得する契約を締結するにあたり、事後設立の手續（商法第246条第1項、有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）第40条第3項）が必要であるにもかかわらずこれを怠った場合、その取得契約は無効と解されています。したがって、本投資法人が不動産又は不動産信託の受益権を取得するに至るまでの間、不動産、信託不動産又は不動産信託の受益権にかかる事後設立の手續が行われていない取引が存在する場合には、本投資法人による当該財産の取得契約は無効とされる可能性があります。

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、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ったり、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ます、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

#### (ヘ) 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) 株式会社リプラスへの依存、利益相反に関するリスク

株式会社リプラスは、一般募集後において、本投資法人の主要な投資主となることが見込まれており、また、本書の日付現在、資産運用会社の株式を71%保有する資産運用会社の親会社です。また、資産運用会社の従業員の相当割合は、株式会社リプラスからの出向者であり、資産運用会社の非常勤取締役1名及び非常勤監査役は、株式会社リプラスの役員を兼務しています。本投資法人は、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、今後も不動産を継続的に取得することを予定しており、また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当該滞納家賃保証システムの提供を受ける方針です。更に、本投資法人は、運用資産の相当部分を株式会社リプラスの子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社にPM業務を委託しており、今後取得する不動産に関しても、その相当部分をリプラス・インベストメンツ株式会社にPM業務を委託する予定です。また、本投資法人は、株式会社リプラスから同社がその賃貸サポート事業を通じて獲得したユーザーニーズ、賃料水準等のマーケット情報の提供を受ける予定です。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、株式会社リプラスと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する株式会社リプラスの影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社が株式会社リプラス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株式会社リプラスの財務状況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、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、株式会社リプラスとの間で取引を行う場合、株式会社リプラス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、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、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、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、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) 本投資法人及び資産運用会社の実績が浅いことによるリスク**

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年10月7日及び平成17年2月25日に設立されました。資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

#### **(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制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、証券取引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。

本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引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、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び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。

また、投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### **(ヘ) 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、これらが変更される可能性があります。

#### (ト) 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「(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主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（昭和27年

法律第176号。その後の改正を含みます。) (以下「宅地建物取引業法」といいます。) 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、稼働率が低下し、不動産に係る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手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、マスターリースを行っている不動産のほか、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、投資主に損害を与える可能性があります。

### (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

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（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）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。

### (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ので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適



用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法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。）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、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

#### (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

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

す。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

#### (ワ) 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(フ)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。

#### (カ) 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。

#### (コ) 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。

#### (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、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は、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

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」（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がされています。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。

#### (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資態度において、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

### (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集に係る払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、信託受益権売買契約及び不動産売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。

### (ロ) 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。

### (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別特定資産の概要」記載の本投資法人による取得以前の収支状況は、不動産又は不動産の信託受益権の本投資法人による取得以前の所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産又は不動産信託の受益権の本投資法人による取得以前の所有者から提供を受けた情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異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、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、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 資産運用会社の体制

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・オフィサー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おります。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、資産運用会社は法令遵守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、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迄とし、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迄とし、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 資産運用会社の報酬（規約第39条及び別紙I）

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資産運用会社の指定する銀行口座に振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相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、合意により一般事務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c. に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。
- e. 上記a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）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%

なお、第1回目の決算日が到来していない場合には資産総額を出資総額と読み替えます。

(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相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、合意により資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- d. 上記c. に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。
- e. 上記a. の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）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%

なお、第1回目の決算日が到来していない場合には資産総額を出資総額と読み替えます。

(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. 上記 a. の規定にかかわらず、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、下記「名義書換等手数料明細表」に掲げる手数料によらず、投資主名簿等管理人の手数は月額金30,000円とします。なお、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)	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) <table style="margin-left: 20px;"> <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 style="margin-left: 20px;">ただし、月額最低額を220,000円とする</p> 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	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	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 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
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	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき①から③の場合を除き120円 ① 証券保管振替機構名義への書換の場合100円 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 ③ 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (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)	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 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 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												
分配金計算料	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 <table style="margin-left: 20px;"> <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 style="margin-left: 20px;">ただし、1回の最低額を350,000円とする</p> 2. 振込指定分 1件につき130円加算	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
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	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>1枚につき</td><td>500円</td></tr> </table> 2. 月末現在未払投資主 1名につき 5円	1枚につき	500円	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										
1枚につき	500円													
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券 1枚につき 75円 2. 回収投資証券 1枚につき 70円	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												

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	1. 封入送送料 (1) 封書 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 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 (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 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき 200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき 5円	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	1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 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	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
	実質投資主に関するデータ受理料	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

#### ④ 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

#### ⑤ 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。

#### ⑥ 設立企画人報酬

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領しました。

#### (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、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があ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 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

- ⑦ 財務諸表、資産運用報告書等の作成、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、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）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）はこの特例の対象とはならず、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証券会社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、本上場投資口を証券会社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) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10% (所得税 7%、住民税 3%) となります。
- (ii) 本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。
- (iii) 証券会社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) 内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19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20年1月1日以後の譲渡等に対しては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20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20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、小数点以下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（注）
- c. 借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること
- d. 事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社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人以上の者によって所有されていること

(注) 一定の要件を満たした投資法人が、平成16年4月1日から平成19年3月31日までの期間に特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際は、この優先出資証券の取得・保有に係る要件を満たすことにより、特定の事業年度においてb.の要件の除外事項となります。本投資法人に関しては、第1期においては投資法人の要件の一つである事業年度が6か月以下のものであることに該当しないため、この規定の適用対象となる投資法人に該当しませんが、第2期以降においては適用対象となる投資法人の要件を満たします。なお、本投資法人が第1期において特定目的会社の優先出資証券を取得する予定はありません。

### (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、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに登記される不動産については、土地に関する部分は税率が1%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、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%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18年4月1日から平成21年3月31日までに取得される場合は3%、住宅以外の家屋については平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得される場合は3.5%となります。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19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18年2月28日現在)

資産の種類		用途 (注1)		地域 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)		
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	賃貸 住宅	ワンルーム タイプ	東京都心7区	—	—		
				関東圏	1,819	4.6		
				地方	2,535	6.4		
			ファミリー タイプ	東京都心7区	—	—		
				関東圏	18,220	46.1		
				地方	3,705	9.4		
			プレミアム タイプ	東京都心7区	10,779	27.3		
				関東圏	—	—		
				地方	—	—		
				小計			37,059	93.8
				預金・その他の資産(注4)			2,455	6.2
		その他の資産合計			39,515	100.0		
		資産総額			39,515	100.0		

(注1) 用途及び地域については、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) 保有総額は、平成18年2月28日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。  
なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他の資産には信託財産内の預金1,377百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(平成18年2月28日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	30,298	76.7
純資産総額	9,216	23.3

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(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】

該当事項はありません。

③ 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、本書の日付現在、以下の(ロ)の表に掲げる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「取得済資産」といいます。）を保有しています。

## (イ) 取得済資産の概要

取得済資産である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		不動産信託受託者	信託期間満了日
		土地	建物		
<b>ワンルーム (計10物件)</b>					
O-1-001	サテラ北34条	所有権	所有権	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12月31日
O-4-005	ベル越谷21	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
O-4-006	ジョイフル狭山	所有権	所有権	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12月31日
O-4-007	ルミエール八王子	所有権	所有権	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12月31日
O-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
O-4-011	FC高砂町	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
O-6-018	ウィンドフォー南本町	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
O-9-019	スターズ内山	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
O-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
O-9-021	デュミナス唐人町	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
<b>ファミリータイプ (計20物件)</b>					
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-4-005	ジョアンナマンション	所有権	所有権	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12月31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-4-008	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	すずらん館	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-4-012	竹ノ塚フラット	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-4-013	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	所有権	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	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12月31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)	区分所有権	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12月31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-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	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-6-026	サテラ魚住	所有権	所有権	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12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
<b>プレミアム (合計5物件)</b>					
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	所有権	新生信託銀行株式会社 (注)	平成27年12月31日
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

(注) 本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行株式会社間の平成18年5月8日付受託者承継に関する合意予約書に基づき、本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場された後速やかに、中央三井信託銀行株式会社に変更される予定です。

## (ロ) 不動産の概要

取得済資産に係る信託財産である不動産の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	地域 (所在地) (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	所有形態 (注3)		取得価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%)	不動産鑑定評価 (注5)	
							土地	建物			評価額 (千円)	価格時点
○-1-001	サテラ北34条	地方	共同住宅	3,398.25	6,859.56	RC陸屋根11階建	所有権	所有権	1,133,714	3.2	1,172,000	平成17年11月16日
○-4-005	ベル越谷21	関東圏	共同住宅	516.40	1,403.70	RC陸屋根9階建	所有権	所有権	499,333	1.4	516,000	平成17年10月1日
○-4-006	ジョイフル狭山	関東圏	共同住宅	620.75	1,046.61	RC陸屋根4階建	所有権	所有権	216,619	0.6	223,000	平成17年10月1日
○-4-007	ルミエール八王子	関東圏	共同住宅	1,595.42	2,254.89	RC陸屋根5階建	所有権	所有権	480,761	1.4	494,000	平成17年10月1日
○-4-009	ターキーズ田園調布第2	関東圏	共同住宅	248.88	491.78	RC陸屋根5階建	所有権	所有権	281,523	0.8	287,000	平成17年10月1日
○-4-011	FC高砂町	関東圏	共同住宅・車庫	196.95	641.86	RC陸屋根7階建	所有権	所有権	233,142	0.7	242,000	平成17年10月1日
○-6-018	ウィンドフォー南本町	地方	共同住宅	542.14	1,072.52	RC陸屋根6階建	所有権	所有権	307,142	0.9	316,000	平成17年9月30日
○-9-019	スターズ内山	地方	共同住宅・店舗・車庫	176.29	609.74	RC陸屋根8階建	所有権	所有権	160,000	0.5	166,000	平成17年9月30日
○-9-020	内山南小倉駅前ビル	地方	共同住宅・駐車場・事務所・店舗	916.08	4,065.76	SRC陸屋根13階建	所有権	所有権	579,761	1.6	603,000	平成17年9月30日
○-9-021	デュミナス唐人町	地方	共同住宅	144.20	754.26	RC陸屋根9階建	所有権	所有権	209,714	0.6	217,000	平成17年9月30日
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	地方	共同住宅	1,200.24	2,373.27	RCコンクリート屋根・陸屋根7階建	所有権	所有権	396,190	1.1	411,000	平成17年11月7日
F-2-002	グリーンパーク小松島	地方	共同住宅	1,371.85	3,106.12	SRC・RCルーフィング葺10階建	所有権	所有権	550,523	1.6	571,000	平成17年11月7日
F-2-003	ダイアパレス泉崎	地方	居宅	1,178.88	2,338.89	RC陸屋根地下1階付5階建	所有権	所有権	355,095	1.0	366,000	平成17年11月7日
F-4-005	ジョアンナマンション	関東圏	共同住宅	2,630.32	4,537.72	SRC陸屋根10階建	所有権	所有権	556,714	1.6	578,000	平成17年10月1日
F-4-006	入間駅前ビル	関東圏	店舗・事務所・共同住宅	1,725.19	4,942.65	RC陸屋根8階建	所有権	所有権	1,517,000	4.3	1,550,000	平成17年10月1日
F-4-008	セレーノ大宮	関東圏	共同住宅	5,604.96	① 782.46 ② 1,162.18 ③ 782.46 ④ 4,234.79	① SRC陸屋根4階建 ② RC陸屋根3階建 ③ RC陸屋根4階建 ④ RC陸屋根7階建	所有権	所有権	1,554,523	4.4	1,588,000	平成17年11月11日
F-4-009	すずらん館	関東圏	共同住宅・事務所	247.13	1,319.71	S・RC陸屋根8階建	所有権	所有権	441,190	1.3	454,000	平成17年10月1日
F-4-010	ボヌール常盤	関東圏	共同住宅・店舗	1,194.21	2,241.04	RCルーフィング葺5階建	所有権	所有権	752,904	2.1	765,000	平成17年11月11日
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	共同住宅	1,303.22	2,498.10	RC陸屋根6階建	所有権	所有権	636,333	1.8	650,000	平成17年10月1日
F-4-012	竹ノ塚フラット	関東圏	共同住宅	3,597.68	8,594.90	RC陸屋根8階建	所有権	所有権	2,051,809	5.8	2,110,000	平成17年9月30日
F-4-013	ドリームハイツ	関東圏	共同住宅・店舗	449.06	1,247.47	RC陸屋根地下1階付5階建	所有権	所有権	358,666	1.0	366,000	平成17年10月1日

物件 番号	物件名称	地域 (所在地) (注1)	用途 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	構造・階数 (注2)	所有形態 (注3)		取得価格 (千円) (注4)	投資 比率 (%)	不動産鑑定評価 (注5)	
							土地	建物			評価額 (千円)	価格時点
F-4-014	グリーン ヒルズ飛 鳥山	関東圏	居宅	989.43	1,580.13	RC陸屋根 ルーフィング 葺5階建	所有権	所有権	587,238	1.7	599,000	平成17年 10月1日
F-4-015	王子ハイ ツ	関東圏	共同住 宅・事務 所・店舗	210.88	1,045.55	SRC陸屋根 11階建	所有権	所有権	347,857	1.0	356,000	平成17年 10月1日
F-4-018	シェモア 桜ヶ丘	関東圏	店舗・共 同住宅	803.38	2,055.87	RC陸屋根7 階建	所有権	所有権	609,904	1.7	622,000	平成17年 10月1日
F-4-019	リーベス ト西千葉	関東圏	居宅	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	所有権 (敷地権)	所有権 (区分)	2,152,476	6.1	2,240,000	平成17年 10月1日
F-4-021	磯子フ ラット	関東圏	共同住 宅・駐車 場・集會 所	17,548.64	① 450.33 ② 5,884.71 ③ 22,232.78 ④ 2,614.14	① RC陸屋 根3階建 ② RC陸屋 根7階建 ③ RC陸屋 根8階建 ④ RC陸屋 根地下1 階付5階 建	所有権	所有権	5,290,571	15.0	5,460,000	平成17年 9月30日
F-4-022	茅ヶ崎ダ イカンブ ラザ	関東圏	共同住宅	987.28	1,909.27	RC陸屋根5 階建	所有権	所有権	453,571	1.3	465,000	平成17年 10月1日
F-6-025	ルネ神戸 北町IIセ ンター コート	地方	居宅	27,392.38	11,819.67	SRCルー フィング葺地下 1階付14階 建	所有権	所有権	878,857	2.5	911,000	平成17年 9月30日
F-6-026	サテラ魚 住	地方	共同住宅	2,700.79	4,972.86	RC陸屋根8 階建	所有権	所有権	635,666	1.8	662,000	平成17年 9月30日
F-9-027	イマー ジュ霧が 丘	地方	共同住 宅・店舗	1,898.31	3,687.90	S・RC陸屋 根13階建	所有権	所有権	662,714	1.9	685,000	平成17年 9月30日
P-4-001	チェル シーガー デン	東京都 心7区	居宅・駐 車場	2,312.76	5,273.44	RC陸屋根地下 1階付3階 建	所有権	所有権	4,238,476	12.0	4,313,000	平成17年 11月1日
P-4-002	c-MA 1	東京都 心7区	共同住 宅・店舗	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	所有権	所有権	618,095	1.8	622,000	平成17年 11月1日
P-4-003	c-MA 2	東京都 心7区	共同住宅	409.75	723.01	S・RC合金 メッキ鋼板葺 地下1階付4 階建	所有権	所有権	699,285	2.0	709,000	平成17年 10月24日
P-4-004	c-MA 3	東京都 心7区	A棟：共 同住宅・ 事務所・ 診療所・ 公衆浴 場・駐車 場 B棟：共 同住宅・ 事務所・ 駐輪場	1,307.48	① 3,196.83 ② 2,246.26	① SRC・ RC陸屋 根亜鉛 メッキ鋼 板葺地下 3階付8 階建 RC陸屋 根亜鉛 メッキ鋼 板葺地下 3階付5 階建 ②	所有権	所有権	4,344,238	12.3	4,410,000	平成17年 11月1日
P-4-005	n-GT 1	東京都 心7区	共同住宅	528.25	695.71	RC陸屋根3 階建	所有権	所有権	466,095	1.3	475,000	平成17年 10月1日
合計 (35物件)	-	-	-	90,783.99	140,723.74	-	-	-	35,257,714	100	36,174,000	-

(注1) 「地域 (所在地)」の欄における、東京都心7区、関東圏及び地方については前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ①

基本方針 <投資対象エリア別投資比率>における(注2)乃至(注4)をご参照下さい。

(注2) 「用途」、「敷地面積」、「延床面積」及び「構造・階数」の欄は、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) 「所有形態」の欄には、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4) 「取得価格」の欄には、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平成17年12月15日付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（消費税等相当額を除きます。）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「不動産鑑定評価額」の欄には、価格時点における不動産鑑定評価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

## (ハ) 取得済資産に係る賃貸状況の概要

取得済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 (㎡) (注3) (X)	総賃貸可能面積の合計 (㎡) (注4) (Y)	全取得済資産に係る稼働率 (%) (注5) (X) / (Y)	敷金・保証金等の合計 (千円) (注6)
2	2,544,701	116,939.79	122,666.01	95.3	424,568

(注1) 「テナントの総数」の欄には、平成18年2月28日現在、全取得済資産について、不動産信託受託者と賃貸借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、全取得済資産に係る平成18年2月28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18年2月28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18年2月28日現在の全取得済資産に係る建物の賃貸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、管理入室、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。

(注5) 「全取得済資産に係る稼働率」欄には、全取得済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。

(注6) 「敷金・保証金等の合計」欄には、全取得済資産に係る平成18年2月28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（敷引きがある場合は敷引後の金額）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

取得済資産のうち、総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は以下の通りです。

物件名称 (テナントの名称)	テナントの総数 (注1)	総賃料収入（年間賃料） (千円) (注2)	総賃貸面積 (注3)	総賃貸可能面積 (注4)	稼働率の推移 (注5)	
磯子フラット（東海旅客鉄道株式会社）	1	407,294	25,007.11㎡	25,007.11㎡	平成18年 2月28日	100.0%

(注1) 「テナントの総数」の欄には、平成18年2月28日現在、取得済資産について、不動産信託受託者と賃貸借契約を締結しているテナント（マスターリース業者）の数を記載しています。

(注2) 「総賃料収入（年間賃料）」の欄には、上記物件に係る平成18年2月28日現在効力を有するテナント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」の欄には、総賃貸可能面積のうち、平成18年2月28日現在効力を有するテナントとの賃貸借契約に基づき賃借に供されている面積を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」の欄には、平成18年2月28日現在の上記物件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（使用賃借を含みます。）する面積を除きます。

(注5) 「稼働率の推移」の欄には、上記物件の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### c. 主なテナントへの賃貸概要

取得済資産のうち、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。

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 等 (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
テナントの名称：有限会社リプラス・レジデンシャル1号（特別目的会社）						
リーベスト西千葉	185,742	28,964	10,352.56	8.9	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
セレーノ大宮	135,828	16,429	6,567.60	5.6	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
サテラ北34条	101,041	8,282	5,145.86	4.4	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
サテラ魚住	63,252	9,100	4,676.55	4.0	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
入間市駅前ビル	122,276	98,646	4,161.76	3.6	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1年間更新
ジョアンナマンション	54,534	8,445	3,755.16	3.2	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
c-MA3	231,575	44,503	3,380.72	2.9	平成22年12月14日	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	51,667	5,463	3,348.88	2.9	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1年間更新
チェルシーガーデン	192,960	64,720	3,056.94	2.6	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
内山南小倉駅前ビル	51,679	3,725	2,625.50	2.2	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1年間更新
プロフィットリンク竹ノ塚	48,276	6,404	2,292.66	2.0	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1年間更新
グリーンパーク小松島	36,861	8,174	2,059.18	1.8	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
ロイヤルガーデン森林公園	35,448	7,298	2,053.10	1.8	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
ボヌール常盤	54,527	10,165	1,925.47	1.6	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
茅ヶ崎ダイカンプラザ	38,184	7,426	1,838.43	1.6	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1年間更新
ダイアパレス泉崎	28,947	5,537	1,744.43	1.5	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
ルミエール八王子	44,414	416	1,561.95	1.3	平成22年12月14日	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	39,612	29,280	1,498.22	1.3	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
グリーンヒルズ飛鳥山	41,136	8,464	1,437.22	1.2	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
ベル越谷21	39,096	3,207	1,183.24	1.0	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1年間更新

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 等 (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
すずらん館	33,652	4,467	1,103.58	0.9	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
ドリームハイツ	28,920	13,633	1,073.69	0.9	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
ウィンドフォー南本町	25,449	4,300	905.42	0.8	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	29,556	8,869	899.17	0.8	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ジョイフル狭山	22,960	2,370	837.47	0.7	平成22年12月14日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
n-GT1	27,588	2,419	707.55	0.6	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
c-MA2	40,028	3,502	658.20	0.6	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
デュミナス唐人町	16,128	1,300	511.08	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
FC高砂町	19,320	3,420	483.17	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
スターズ内山	12,876	1,119	466.61	0.4	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1年間 更新
ターキーズ田園調布第2	21,468	2,363	462.12	0.4	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長する
c-MA1	34,200	2,150	377.93	0.3	平成27年12月31日	信託契約に基づき終了又は延長
合計	1,909,205	424,568	73,151.42	62.6	—	—
<b>テナントの名称：東海旅客鉄道株式会社（鉄道業）</b>						
磯子フラット	407,294	—	25,007.11	21.4	平成22年5月31日	期間満了により終了
ルネ神戸北町IIセンター コート	79,000	—	10,548.28	9.0	平成20年5月31日	期間満了により終了
竹ノ塚フラット	149,200	—	8,232.98	7.0	平成20年5月31日	期間満了により終了
合計	635,496	—	43,788.37	37.4	—	—

(注1) 「年間賃料」の欄には、各取得済資産に係る平成18年2月28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（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・保証金等」の欄には、各取得済資産に係る平成18年2月28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後の金額）及び保証金の残高の合計額（駐車場等の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。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、各取得済資産に係る平成18年2月28日現在効力を有する上記各テナントとの賃貸借契約に記載されている賃貸面積を記載しています。

(注4) 「総賃貸面積に占める割合」の欄には、取得済資産の総賃貸面積に占める各取得済資産の賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年10月7日 (設立時)	100	100	500,000
平成18年2月28日	39,515	9,216	512,034

(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) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1単位当たりの純資産額については、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。

(注3) 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4) 本投資法人は、平成17年12月13日付で、投資口17,800口を1口当たり発行価格500,000円で追加発行しました。

② 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成18年9月30日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成18年9月30日に終了するため、該当事項はありません。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込みは、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人及びその販売委託先証券全社の本店並びに全国支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。

### (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）。

本投資証券が東京証券取引所に上場された後は、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、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

## 7【管理及び運営の概要】

### (1) 資産管理等の概要

#### ① 資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日

本投資法人の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。

#### (ニ) 投資主への通知

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第2項乃至第5項）。

#### ② 保管

投資主は、証券会社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（以下、かかる保管の委託に基づき、証券会社等が保管させることを「保護預り」といいます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。）。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定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、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。

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。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年10月7日）から平成18年9月30日までとします（規約第16条）。

## ⑤ その他

### (イ) 増減資に関する制限

#### a. 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）。

#### b. 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、投資口の追加発行を行うことができます。当該投資口の追加発行における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価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

#### c. 国内における募集

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

### (ロ) 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）。

#### a. 投資主総会の決議

#### b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

#### c. 破産手続開始の決定

#### d. 解散を命ずる裁判

#### e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

### (ハ) 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）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引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、証券取引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。

### (ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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





b. 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10月末日までとします。
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、会社整理開始、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>

資産保管業務委託契約

期間	<p>資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日とします。</p> <p>資産保管業務委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から平成19年10月末日までとします。</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、会社整理開始、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>

## 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。
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、 (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。

### c. 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時までとします。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) 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

#### (イ) 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、利害関係人等（投信法第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条各号に規定される利害関係人等をいいます。）との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、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53条）。

#### (ロ) 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、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、

原則として投信法の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等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

#### (ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、(a) その執行役員又は監督役員、(b) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(c) その執行役員又は監督役員の親族、(d) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、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、原則として、次に掲げる行為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. 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。）

## ② 利害関係者取引規則

資産運用会社は、利害関係者取引規則を制定し、大要は以下の通り、利害関係者との取引に係る自主ルールを定めています。

#### (イ) 基本原則

資産運用会社は、自己又は利害関係者（下記(ロ)で定義されます。）の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行いません。

#### (ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、以下の者を指します。

- a. 投信法第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条各号に規定される利害関係人等
- b. 資産運用会社のすべての株主及びその役員並びに資産運用会社の子会社
- c. 前記 a. 又は b. に該当する者に資産運用業務を委託している法人
- d. 前記 a. 又は b. 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

#### (ハ) 対象となる取引の範囲

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(ニ)の手続を経てこれを実行するものとします。

- a. 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。
- b. 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。

- c. 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。
- d. 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。
- e. 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。
- f. 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。
- g. 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。
- h. 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。

## (二) 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。

- a. 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。
- b. コンプライアンス・オフィサーは取引の担当部門で承認された取引の審査を行います。
- c. 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の承認を得ます。
- d. 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。
- e. 取締役会の決議を得ます。
- f. 本投資法人の役員会において、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

本投資法人は、資産運用会社の利害関係者と以下の取引を行い又は行うことを予定していません。

これらの取引は、資産運用会社の利害関係者取引規則に定義する利害関係者との取引に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、以下のうち取得済資産に関する取引について、平成17年12月2日に開催されたコンプライアンス委員会、更に投資委員会における審議を経て、平成17年12月8日に開催された取締役会において取得予定資産の取得を決議した上で、平成17年12月9日に開催された本投資法人役員会の承認を得ています。また、取得予定資産の売主の一部についても、利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、平成18年4月17日に開催されたコンプライアンス委員会、更に平成18年4月18日に開催された投資委員会における審議を経て、平成18年4月18日に取締役会において取得予定資産の取得を

決議した上で、平成18年4月19日に本投資法人役員会の承認を得ています。同ルールについては、前記「② 利害関係者取引規則」をご参照下さい。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

本投資法人は、平成17年12月15日付で、有限会社リプラスロード1、有限会社リプラスロード4、有限会社リプラスロード7、有限会社DEWAZAKURA、有限会社NANBUBIJIN、有限会社MASUMI、有限会社TENRANZAN、有限会社TEDORIGAWA、有限会社URAGASUMI又は有限会社ISOJIMANから、取得済資産（全35物件）のすべてを総額35,257百万円で取得しました。これらの有限会社は、資産運用会社の議決権の過半数を有する（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条第1号イ(1)）ことから投信法上、資産運用会社の利害関係人等に該当する株式会社リプラスに対して資産運用業務を委託している法人であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「② 利害関係者取引規則（ロ）利害関係者 c.」をご参照下さい。）。

本投資法人は、本投資法人の利害関係者である株式会社リプラスに資産運用業務を委託している法人であり、資産運用会社が定める利害関係者に該当する有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号、有限会社DEWAZAKURA、有限会社NANBUBIJIN、有限会社TEDORIGAWA又は有限会社リプラスロード6から、取得予定物件（全19物件）のうち17物件を総額13,407百万円で本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。これらの有限会社は、資産運用会社の利害関係者である株式会社リプラスに資産運用業務を委託している法人であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「② 利害関係者取引規則（ロ）利害関係者 c.」をご参照下さい。）。

(ロ) 利害関係者への不動産管理業務の委託

本投資法人は、平成17年12月15日に取得した取得済資産（全35物件）のうち13物件の管理業務を信託受託者をして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又はリプラス・インベストメンツ株式会社に委託しています。このうち、株式会社ハウスメイトパートナーズ及び株式会社中央ビル管理は資産運用会社の株主であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当し（前記「② 利害関係者取引規則（ロ）利害関係者 b.」をご参照下さい。）、また、リプラス・インベストメンツ株式会社は資産運用会社の株式の過半数を所有する株式会社リプラスがその議決権の過半数を所有する法人であることから投信法上の利害関係人等に該当します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条第1号イ(5)）。

本投資法人は、取得予定資産（全19物件）のうち15物件の管理業務を自ら又は信託受託者をしてリプラス・インベストメンツ株式会社、株式会社エイブル、株式会社ハウスメイトパートナーズ、松本ビル管理株式会社又は株式会社三好不動産に委託する予定です。これらの管理業務受託会社はいずれも資産運用会社の株主であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「② 利害関係者取引規則（ロ）利害関係者 b.」をご参照下さい。）。

(ハ) 利害関係者との運用資産の売買の媒介委託

本投資法人は、平成17年12月15日に取得した取得済資産（全35物件）のすべてについて売買の媒介を利害関係者である株式会社リプラスに委託し、媒介手数料493百万円を支払いました。

また、本投資法人は、取得予定資産（全19物件）のうち17物件の売買の媒介を株式会社リプラスに、1物件の売買の媒介を株式会社三好不動産に委託する予定です。

## (二) 利害関係者への不動産の賃貸

本投資法人は、平成17年12月15日に取得した取得済資産（全35物件）のうち32物件を、信託受託者をして有限会社リプラス・レジデンシャル1号に賃貸しており、更にそのうち1物件については、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転貸されています。株式会社リプラスは前記の通り、資産運用会社の利害関係人等に該当し、有限会社リプラス・レジデンシャル1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るため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「② 利害関係者取引規則（ロ）利害関係者 c.」をご参照下さい。）。

本投資法人は、取得予定資産（全19物件）のすべての物件を、自ら又は信託受託者をして有限会社リプラス・レジデンシャル1号又は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に賃貸する予定であり、更にそのうち2物件については、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社ハウスメイトパートナーズに対して転貸されます。株式会社リプラスは前記の通り、資産運用会社の利害関係人等に該当し、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るため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当し、また、株式会社ハウスメイトパートナーズは、前記の通り資産運用会社の株主であることから資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「② 利害関係者取引規則（ロ）利害関係者 c.」をご参照下さい。）。

## (3) 投資主・投資法人債権者の権利

### 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。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(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。

- a. 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、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。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- e. 投資主総会に出席しない投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなします。

- g. 上記 f. の定めに基づき議案に賛成するものとみなされ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。
- h. 本投資法人は、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（本 h. において以下「基準日」といいます。）を定めて、基準日における投資主名簿に記載され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定めることができます。

## ② その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

## ③ 財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

## ④ その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。



## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年10月7日（成立日）から平成18年9月30日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表についてあずさ監査法人の監査を受けます。

### 第3【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手續に従って、本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料は以下の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 本店
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
事務受託者の名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 本店
手数料	なし

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員の状況
  - 3 その他
- 第2 手続等
  - 1 申込（販売）手続等
  - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
  - 1 資産管理等の概要
    - (1) 資産の評価
    - (2) 保管
    - (3) 存続期間
    - (4) 計算期間
    - (5) その他
  - 2 利害関係人との取引制限
  - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
  - 1 資産運用会社の概況
    - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員の状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
    - 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
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - B 引受人
      - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況
    - (1) 純資産額計算書
    - (2) 借入れの現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

## 第三部【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

## 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	株式会社第一銀行入行（現 株式会社みずほ銀行）	0
		昭和54年1月	株式会社オランダ第一勧業銀行 頭取	
		昭和56年11月	ハワイ大森コーポレーション 会長（出向）	
		昭和58年5月	株式会社第一勧業銀行 日比谷支店長	
		昭和59年9月	セイコーエプソン株式会社 常務取締役	
		平成元年7月	キダー・ピーボディー証券会社専務取締役 日本代表	
		平成7年3月	有限会社ティーエス プランニング代表取締役	
		平成17年2月	リプラス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役（現任）	
		平成17年10月	リプラス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	窪川 秀一	昭和51年11月	監査法人中央会計事務所入所（現 中央青山監査法人）	0
		昭和61年7月	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）	
		平成元年2月	ソフトバンク株式会社監査役（現任）	
		平成7年2月	パソナソフトバンク株式会社（現 株式会社フジスタッフ） 監査役（現任）	
		平成12年3月	株式会社デジタルアーツ監査役（現任）	
		平成15年5月	株式会社カスミ監査役（現任）	
		平成16年6月	株式会社テイクアンドギブ・ニーズ監査役（現任）	
		平成17年10月	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	司法研修（43期）修了	0
		平成3年4月	第一東京弁護士会に登録外立法律事務所入所	
		平成9年4月	外立総合法律事務所パートナー弁護士（現任）	
		平成18年1月	リプラス・レジデンシャル投資法人監督役員（現任）	

(注) 佐久間隆夫は、資産運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年10月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

### 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、出資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）。

#### (2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、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

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

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

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

##### ② 営業譲渡又は営業譲受

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】

- (1) 申込みは、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人及び販売委託先証券会社の本店並びに全国支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

### 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）。

本投資証券が東京証券取引所に上場された後は、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、証券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証券会社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。

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

- ② 本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）、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、及び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) 金融先物取引等に係る権利及び金融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します。

(ト) その他

前記(イ)乃至(へ)に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる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 資産運用報告書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(へ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします。(規約第14条第3項)

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。))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属明細書を作成し(投信法第129条)、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書面にて通知し、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、証券会社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証券会社等は、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証券会社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、本投資証券が東京証券取引所に上場できない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。ただし、第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成17年10月7日）から平成18年9月30日までとします（規約第16条）。

### (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、投資口の追加発行を行うことができます。当該投資口の追加発行における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価額とします（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払込金額の総額のうち、国内において募集される投資口の払込金額の占める割合は、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) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引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、証券取引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。

### ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 資産運用会社：リプラス・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法第187条に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から2年間とします。
更新	期間満了日の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、自動的に更新され、更に2年間有効となるものとし、その後もまた同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定する投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、本投資法人は役員会の決議に基づき、資産運用会社に対する書面による通知により直ちに資産運用委託契約を解約できます。</p> <p>(i) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記(i)又は(ii)に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iii 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。</p> <p>(i) 投資信託委託業者でなくなったとき</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当するとき</p> <p>(iii) 解散したとき</p> <p>iv. 本投資法人は、資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>v. 資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむをえない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約の申入れを受諾するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p>
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社間の書面による合意に基づき、法令に定める手続に従って、変更することができるものとします。

(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10月末日までとします。
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、会社整理開始、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>

資産保管業務委託契約

期間	<p>資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づいて本投資法人が登録を受けた日とします。</p> <p>資産保管業務委託契約の有効期間は、上記の効力発生日から平成19年10月末日までとします。</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、会社整理開始、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>

## 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。
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、 (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。

### (ハ) 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）。

### 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、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条及び投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。資産運用会社の「利害関係人等」には、株式会社リプラス及びその子会社等が含まれます。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の a. から g. までに掲げる者の当該 a. から g. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。

- a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- g. 上記 a. から f. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第2号）。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第3号）。

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関（証券取引法第65条の2第3項に定める登録金融機関をいいます。以下同様とします。）
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記 a. から c. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第4号）。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること（投信法施行規則第53条第1号）。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締



結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。

(ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。

(チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託の受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託の受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託の受益権を投資法人の資産をもって買い付けること（投信法施行規則第53条第5号）。

## 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、運用の指図を行う投資信託財産、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34条の6第2項）。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

## 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) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(ハ) その執行役員又は監督役員の親族、(ニ) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、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. 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34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドライン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、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、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- (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方針・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方針・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

- ・ 利益相反取引に係る議案は、常に、コンプライアンス・オフィサーが審査の上、外部専門家を含むコンプライアンス委員会及び投資委員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

利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

- (イ) 投信法第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条各号に規定される利害関係人等
- (ロ) 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 の手続を経てこれを実行するものとします。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、1物件当たりの「取得価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。ただし、運用資産の取得に係る諸費用については「取得価額」に含めません。

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者へ運用資産を譲渡する場合、1物件当たりの「譲渡価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。ただし、運用資産の譲渡に係る諸費用については「譲渡価額」に含めません。

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ニ) 利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

(ホ) 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の賃貸に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

(ヘ) 利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の取得・売却に関する媒介業務を委託するに際しては一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

(ト) 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約

利害関係者へ運用資産に関する工事業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

(チ) 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・オフィサー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、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**

本投資法人は、資産運用会社の利害関係者と以下の取引を行い又は行うことを予定しています。これらの取引は、資産運用会社の利害関係者取引規則に定義する利害関係者との取引に該当す

ることから、資産運用会社は、同ルールに則り、以下のうち取得済資産に関する取引について、平成17年12月2日に開催されたコンプライアンス委員会、更に投資委員会における審議を経て、平成17年12月8日に開催された取締役会において取得予定資産の取得を決議した上で、平成17年12月9日に開催された本投資法人役員会の承認を得ています。また、取得予定資産の売主の一部についても、利害関係者に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、平成18年4月17日に開催されたコンプライアンス委員会、更に平成18年4月18日に開催された投資委員会における審議を経て、平成18年4月18日に取締役会において取得予定資産の取得を決議した上で、平成18年4月19日に本投資法人役員会の承認を得ています。同ルールについては、前記「(2) 利害関係者取引規則」をご参照下さい。

#### ① 利害関係者からの運用資産の取得

本投資法人は、平成17年12月15日付で、有限会社リプラスロード1、有限会社リプラスロード4、有限会社リプラスロード7、有限会社DEWAZAKURA、有限会社NANBUBIJIN、有限会社MASUMI、有限会社TENRANZAN、有限会社TEDORIGAWA、有限会社URAGASUMI又は有限会社ISOJIMANから、取得済資産（全35物件）のすべてを総額35,257百万円で取得しました。これらの有限会社は、資産運用会社の議決権の過半数を有する（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条第1号イ(1)）ことから投信法上、資産運用会社の利害関係人等に該当する株式会社リプラスに対して資産運用業務を委託している法人であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「(2) 利害関係者取引規則 ② 利害関係者（ハ）」をご参照下さい。）。

本投資法人は、本投資法人の利害関係者である株式会社リプラスに資産運用業務を委託している法人であり、資産運用会社が定める利害関係者に該当する有限会社リプラス・レジデンシャル・ウエアハウス1号、有限会社DEWAZAKURA、有限会社NANBUBIJIN、有限会社TEDORIGAWA又は有限会社リプラスロード6から、取得予定物件（全19物件）のうち17物件を総額13,407百万円で本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。これらの有限会社は、資産運用会社の利害関係者である株式会社リプラスに資産運用業務を委託している法人であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「(2) 利害関係者取引規則 ② 利害関係者（ハ）」をご参照下さい。）。

#### ② 利害関係者への不動産管理業務の委託

本投資法人は、平成17年12月15日に取得した取得済資産（全35物件）のうち13物件の管理業務を信託受託者をして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又はリプラス・インベストメンツ株式会社に委託しています。このうち、株式会社ハウスメイトパートナーズ及び株式会社中央ビル管理は資産運用会社の株主であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当し（前記「(2) 利害関係者取引規則 ② 利害関係者（ロ）」をご参照下さい。）、また、リプラス・インベストメンツ株式会社は資産運用会社の株式の過半数を所有する株式会社リプラスがその議決権の過半数を所有する法人であることから投信法上の利害関係人等に該当します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条第1号イ(5)）。

本投資法人は、取得予定資産（全19物件）のうち15物件の管理業務を自ら又は信託受託者をしてリプラス・インベストメンツ株式会社、株式会社エイブル、株式会社ハウスメイトパートナーズ、松本ビル管理株式会社又は株式会社三好不動産に委託する予定です。これらの管理業務受託会社はいずれも資産運用会社の株主であるため、資産運用会社の利害関係者取引規則に

において定められる利害関係者に該当します（前記「(2) 利害関係者取引規則 ② 利害関係者（ロ）」をご参照下さい。）。

### ③ 利害関係者との運用資産の売買の媒介委託

本投資法人は、平成17年12月15日に取得した取得済資産（全35物件）のすべてについて売買の媒介を利害関係者である株式会社リプラスに委託し、媒介手数料493百万円を支払いました。

また、本投資法人は、取得予定資産（全19物件）のうち17物件の売買の媒介を株式会社リプラスに委託し、1物件の売却の媒介を株式会社三好不動産に委託する予定です。

### ④ 利害関係者への不動産の賃貸

本投資法人は、平成17年12月15日に取得した取得済資産（全35物件）のうち32物件を、信託受託者をして有限会社リプラス・レジデンシャル1号に賃貸しており、更にそのうち1物件については、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転貸されています。株式会社リプラスは前記の通り、資産運用会社の利害関係人等に該当し、有限会社リプラス・レジデンシャル1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るため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「(2) 利害関係者取引規則 ② 利害関係者（ロ）」をご参照下さい。）。

本投資法人は、取得予定資産（全19物件）のすべての物件を、自ら又は信託受託者をして有限会社リプラス・レジデンシャル1号又は有限会社リプラス・レジデンシャル2号に賃貸する予定であり、更にそのうち2物件については、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社ハウスメイトパートナーズに対して転貸されます。株式会社リプラスは前記の通り、資産運用会社の利害関係人等に該当し、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るため、資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当し、また、株式会社ハウスメイトパートナーズは、前記の通り資産運用会社の株主であることから資産運用会社の利害関係者取引規則において定められる利害関係者に該当します（前記「(2) 利害関係者取引規則 ② 利害関係者（ハ）」をご参照下さい。）。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主総会における議決権

- ① 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。
- (イ) 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105条、第106条）
  - (ロ) 投資信託委託業者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206条第1項、第34条の9第2項）
  - (ハ) 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）
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) 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）
- ② 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。
- (イ) 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）。
  - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、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、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め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）。
  - (ハ) 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）。
  - (ニ) 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）。
  - (ホ) 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）。
  - (ヘ) 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）。
  - (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされ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）。
  - (チ) 本投資法人は、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（以下「基準日」といいます。）を定めて、基準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

- ① 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、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、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。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。

② 投資主総会決議取消権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

③ 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。

④ 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）

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。

⑤ 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。

⑥ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法828条第1項第1号）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦ 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。

⑧ 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ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手續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。

⑨ 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續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。

⑩ 執行役員等解任請求権等（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済

投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑪ 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。



## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本の額及び事業の内容】

##### ① 名称

リプラス・リート・マネジメント株式会社

##### ② 資本の額

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)

###### (ロ) 株式の総数

###### a. 発行する株式の総数 (本書の日付現在)

12,000株

###### b. 発行済株式の総数 (本書の日付現在)

6,000株

###### (ハ) その他

###### a. 役員の変更

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2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、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。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、監督官庁へ遅滞なく届け出ます(投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号)。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします(投信法第13条)。

###### b. 訴訟事件その他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、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。

## (二) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は以下の通りです。

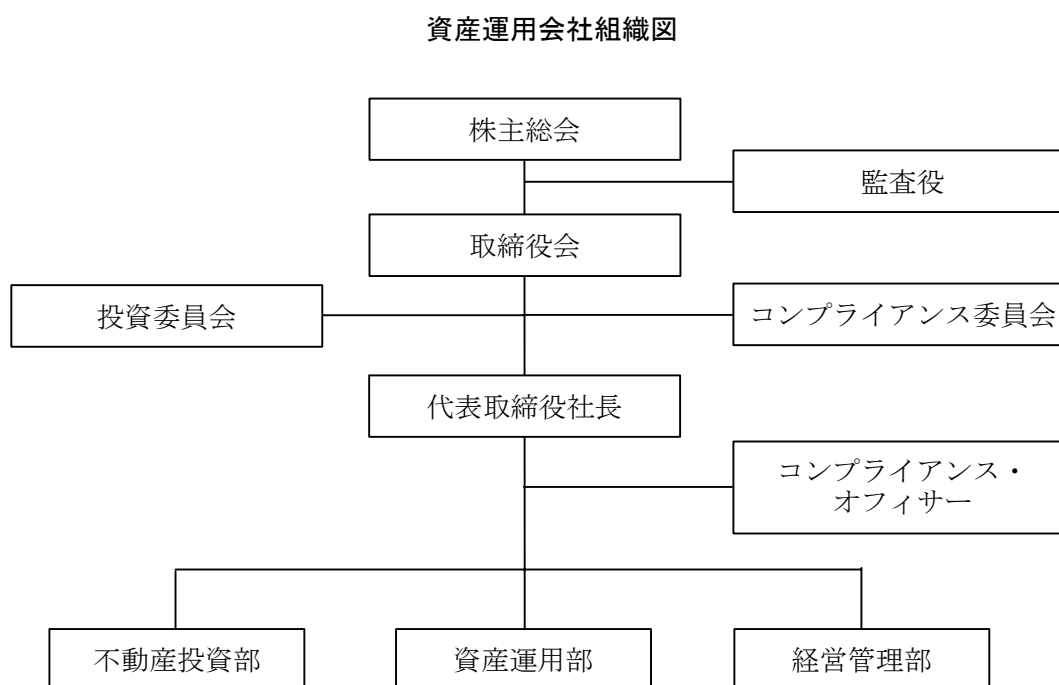
- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する前記 a. 乃至 c. に関連し又は付随する業務

## (2) 【運用体制】

### ① 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

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。



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。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・オフィサーに分掌され、それぞれ、担当の取締役又は部長が統括します。

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) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資方針の策定</li> <li>・運用ガイドラインの策定</li> <li>・運用資産の取得及び売却に関する調査並びに選定等の実施</li> <li>・運用資産の取得、売却及び評価に係る業務</li> <li>・資産取得計画の策定及び実行</li> <li>・ポートフォリオの管理</li> </ul>
資産運用部	<p>本投資法人が保有する運用資産のアセット・マネジメント業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用管理計画及び修繕計画（上記資産取得計画と併せて、以下「資産運用計画」といいます。）の策定及び実行</li> <li>・プロパティ・マネジメント業務受託者の選定並びにプロパティ・マネジメント業務受託者への指示及び監督</li> <li>・運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認</li> <li>・大規模修繕計画の策定及び実行</li> </ul>
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"> <li>・投資主総会及び役員会の運営補佐</li> <li>・資金調達全般に関する業務（資産調達計画の策定を含みます。）</li> <li>・IR及びディスクロージャーに係る業務</li> <li>・事務及び経理の統括</li> </ul> <p>資産運用会社に係る業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営</li> <li>・経理及び財務</li> <li>・人事及び総務</li> <li>・各種契約の管理</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務全般についてのコンプライアンスの管理</li> <li>・リスク全般の管理</li> <li>・法務</li> <li>・社内諸規程・規則等の制定又は改廃及びその遵守状況の確認</li> <li>・行政機関への定例報告及び届出</li> <li>・内部監査</li> <li>・外部監査への対応及び検討</li> </ul>

(ロ) 委員会

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（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・オフィサー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"><li>・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</li><li>・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する審議</li><li>・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する審議</li><li>・本投資法人の資金調達計画の策定に関する審議</li></ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"><li>・代表取締役を含む委員の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。）。</li><li>・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。</li><li>・利害関係者との取引の場合、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。</li></ul>

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、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"><li>・利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議</li><li>・全社的な法令遵守及びリスク管理</li></ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・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。</li><li>・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。</li></ul>

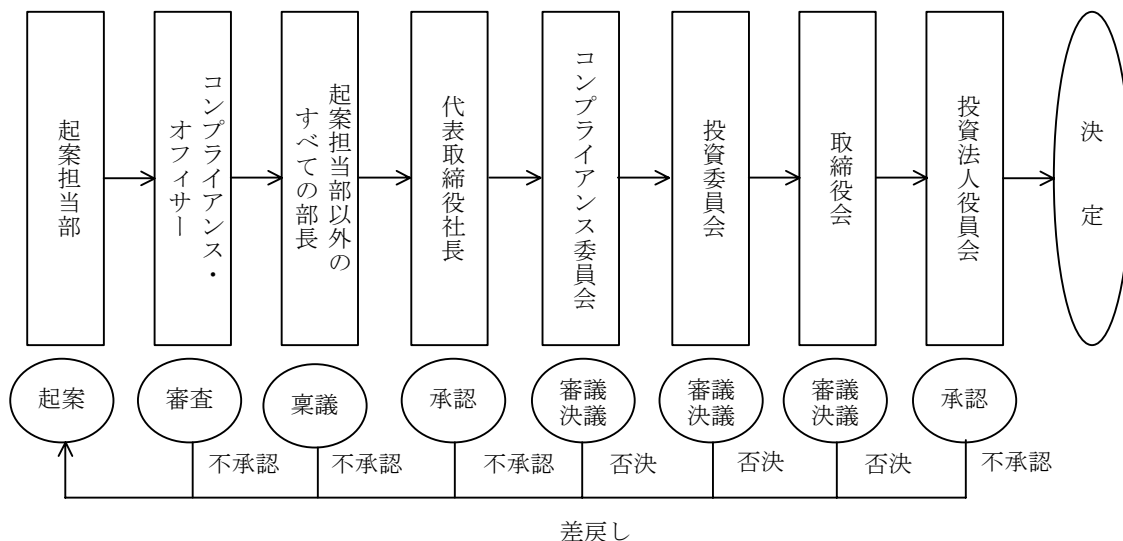
（注）本書の日付現在、外部委員として弁護士（1名）及び公認会計士（1名）が選任されています。

## ② 投資運用の意思決定機構

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、利害関係者取引規則、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、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。

(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

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に際しては、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・オフィサーの審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、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・オフィサー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

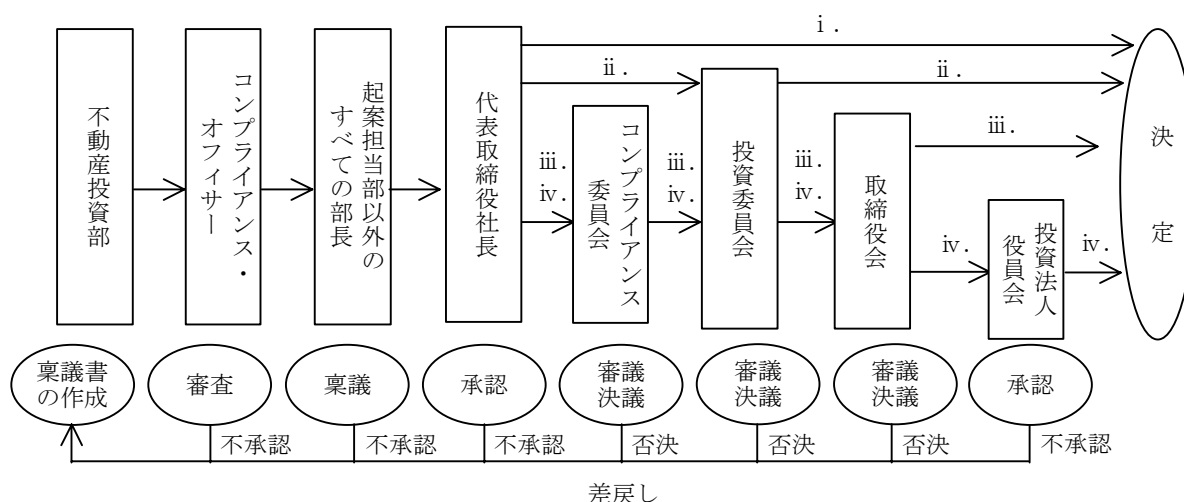
本投資法人の資産運用計画のうち、資産取得計画は不動産投資部が起案し、運用管理計画及び修繕計画は資産運用部が起案します。

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・オフィサーの審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、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・オフィサー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）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・オフィサーの審査を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、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・オフィサー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、その結果を取締役会に提出し、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、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

プロパティ・マネジメント会社の選定等、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。

## (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 (%)
株式会社リプラス	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号霞ヶ関ビルディング	4,260	71.0
株式会社エイブル	東京都港区元赤坂一丁目5番5号	600	10.0
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
株式会社ハウスメイトパートナーズ	東京都豊島区東池袋三丁目1番1号	180	3.0
株式会社三好不動産	福岡県福岡市中央区今川一丁目1番1号	60	1.0
株式会社タカラ	北海道札幌市中央区南一条西十丁目4番地	60	1.0
松本ビル管理株式会社	大阪府住吉区苅田七丁目6番24号	60	1.0
株式会社中央ビル管理	埼玉県越谷市南越谷一丁目20番17号	60	1.0
株式会社デマンド倶楽部	福岡県北九州市小倉南区下城野一丁目7番5号	60	1.0
株式会社アロー建物管理	大阪府大阪市西区阿波座一丁目6番13号 カーニープレイス本町10階	60	1.0
合計		6,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総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	佐久間 隆夫	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		
取締役 資産運用部長	亀井 顕彦	昭和63年3月 平成2年4月 平成7年10月 平成17年7月  平成17年10月 平成18年1月 平成18年2月	郵政省（現 郵政公社）頭島郵便局 鳥取地方裁判所米子支部 株式会社ジョイント・コーポレーション パシフィックマネジメント株式会社 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社 取締役（出向） 株式会社リプラス 資産運用一部本部長 株式会社リプラス 資産運用本部 本部長 リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役資産運用部長（出向）（現任）	0
取締役 不動産投資部担当	岡村 一郎	平成4年4月  平成17年6月 平成18年2月	国際証券株式会社（現 三菱UFJ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 取締役（出向）（現任）	0
取締役 経営管理部長	江村 真人	平成9年10月 平成17年1月 平成17年4月  平成17年6月	中央監査法人（現 中央青山監査法人） 株式会社リプラス 財務部 リプラス・リート・マネジメント株式会社 経営管理部長（出向）（現任） 同 取締役経営管理部長（現任）	0
取締役 （非常勤）	姜 裕文	平成7年4月  平成9年4月 平成12年6月 平成14年9月 平成17年2月	株式会社ボストンコンサルティンググループ 平和株式会社 取締役 株式会社ドリームインキュベータ執行役員 株式会社リプラス 代表取締役（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	金澤 洋	昭和39年4月 昭和59年10月 平成4年6月 平成6年6月 平成7年6月 平成10年6月 平成14年6月 平成15年6月 平成16年6月 平成17年6月	株式会社第一銀行（現 株式会社みずほ銀行）横浜支店入行 株式会社第一勧業銀行戸塚支店支店長 株式会社第一勧業銀行 取締役 同 常務取締役 株式会社ユウシュウコープ 取締役社長 第一勧銀カード株式会社 取締役社長 株式会社日比谷ビルディング（現 清和総合建物株式会社） 取締役社長 同 会長 同 特別顧問（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（現任）	0
取締役 (非常勤)	荒木 醇次	昭和42年4月 昭和63年4月 平成2年3月 平成4年4月 平成6年6月 平成9年6月 平成16年6月 平成17年6月	株式会社第一銀行（現 株式会社みずほ銀行） 同 大井町支店長 同 広尾支店長 同 高田馬場支店長 第一地所株式会社（現 中央不動産株式会社） 取締役営業部長 同 常務取締役 同 専務執行役員 リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（現任）	0
監査役 (非常勤)	菊本 淳子	平成3年4月 平成6年10月 平成11年9月 平成12年6月 平成14年9月 平成17年2月 平成17年6月	株式会社日立製作所 KPMGセンチュリー監査法人（現 新日本監査法人） 株式会社ボストンコンサルティンググループ 株式会社ドリームインキュベータ 株式会社リプラス 専務取締役就任（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役 同 監査役（現任）	0

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の役職員は、27名です。このうち17名が株式会社リプラスからの出向者であり、非常勤取締役及び非常勤監査役のそれぞれ1名が株式会社リプラスの役員を兼務しています。

(注2) 佐久間 隆夫は、資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年10月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注3) 姜 裕文、金澤 洋及び荒木醇次は、会社法第2条第15号の社外取締役に該当します。

また、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・オフィサー	清水 典子	昭和61年8月 平成3年3月  平成13年7月 平成17年5月	ソシエテ・ジェネラル銀行 東京支店 日興証券株式会社（株式会社日興リサーチセンター及び日興アイ・アール株式会社へ出向）  マルコ株式会社 IR室長 リプラス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー	0
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	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 不動産投資部長（出向）（現任）	0

#### (5) 【事業の内容及び営業の概況】

##### ① 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

##### ② 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、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

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

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、資産運用会社は、本投資法人が発行する投資証券が上場された場合、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

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】

### 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、資本の額及び事業の内容】

##### ① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

##### ② 資本の額

平成17年10月1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、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 【関係業務の概要】

##### 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 投資主名簿等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、証券取引所、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、ます。）
- (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

**(3) 【資本関係】**

該当事項はありません。

**B. 引受人**

**(1) 名称、資本の額及び事業の内容**

名称	資本の額（注） （平成18年3月31日現在）	事業の内容
三菱UFJ証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768百万円	
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	
日興シティグループ証券株式会社	96,307百万円	
松井証券株式会社	11,750百万円	
マネックス証券株式会社	7,425百万円	

（注）資本の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

**(2) 関係業務の概要**

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

**(3) 資本関係**

本書の日付現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の計算期間は、その成立の日である平成17年10月7日から平成18年9月30日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、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日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、投信法、「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「投資法人計算規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表についてあずさ監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

該当事項はありません。

## 2【投資法人の現況】

### (1)【純資産額計算書】

(平成18年2月28日現在)

I 資産総額 (百万円)	39,515
II 負債総額 (百万円)	30,298
III 純資産総額 (I - II) (百万円)	9,216
IV 発行済口数 (口)	18,000
V 1口当たり純資産額 (III / IV) (円)	512,034

(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。

### (2)【借入れの現況】

#### ① 借入れの現況

本投資法人の平成18年2月28日現在の借入れの状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入残高 (百万円)	返済期限 (注1)	返済方法	用途	摘要
短期シニアローン	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	24,200	平成18年 6月30日	期限一括 返済	運用資産 の購入	有担保 (注2)
短期メザニンローン	ダイヤモンドリース株式会社	4,800				

(注1) 上記のいずれの借入れについても、本投資法人の上場その他一定の条件が成就した場合、借入れの全部又は一部を期限前弁済することができるものとされており、上場後にその全額を期限前弁済する予定です。

(注2) 各借入れに関して、取得済資産である35物件に係る信託の受益権に対して質権が設定されています。本投資法人が借入れの全額を期限前弁済した場合には、かかる質権は抹消されます。

#### ② 借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及び既存の借入れの返済資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

##### (イ) タームローン (注1)

区分 (注2)	借入先	借入予定 額	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期/長期	株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする協調融資団 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫他	270億円 (注3)	借入実行 日より1 年及び3 年後の応 当日	期限一括 返済 (注4)	資産の購 入(付帯 費用含 む)及び 既存借入 金の返済 資金	有担保 (注5)

(注1) 借入れは、本投資証券が東京証券取引所に上場し、売買が開始されることその他の別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、各協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 短期とは1年以下、長期とは1年超の借入れをいいます。

(注3) 借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入金額及び短期又は長期の内訳は借入実行の時点までに決定されます。

(注4) 借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注5) 借入れに関して、取得済資産及び取得予定資産合計54物件のうち52物件に係る信託の受益権に対して質権を設定し、不動産2物件に抵当権設定の仮登記を行う予定です。

(ロ) 極度ローン (アンコミットドベース)

本投資法人は上記(イ)記載のタームローンによる借入れのほか、将来資金調達の実現性が生じた場合に備えて、株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団(株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫他)との間で極度ローンの基本契約書を締結する予定です。

③ 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加や担保提供義務等の財務制限を受ける場合があります。



## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (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

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(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。

## 第四部【その他】

1. 本書による本投資証券の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人及び資産運用会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
3. 交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
4. 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
5. 本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあります。
6. 本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」及び同「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」に記載される取得済資産及び取得予定資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあるとともに、かかる取得済資産及び取得予定資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次頁以降に掲載することがあります。

## CONTENTS

- ・リプラス・レジデンシャル投資法人とは … 01
- ・リプラス・レジデンシャル投資法人の特徴 … 02
- ・ポートフォリオ設計戦略 …………… 03~05
- ・ポートフォリオ成長戦略 …………… 06~08
- ・株式会社リプラスの事業概要と実績 …… 09
- ・ポートフォリオマップ …………… 10~11
- ・ポートフォリオ一覧 …………… 12~13
- ・キャッシュ・フローの安定性 …………… 14
- ・ポートフォリオラインナップ …… 15~25
- ・本投資法人/資産運用会社の概要 …… 26

### 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うリプラス・レジデンシャル投資法人投資口21,700,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口600,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成18年5月26日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法の規定に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が合冊されております。

#### 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。





## リプラス・レジデンシャル投資法人とは

多様化するユーザーのニーズを捉え、主として日本全国に所在する賃貸住宅に投資を行うことにより、投資主価値の継続的な拡大を目指す住宅特化型REITです。

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付の最上級であるCFV-1を取得しています。

### 運用の特色

#### 1 賃貸住宅マーケットの実態分析に基づいたポートフォリオ設計戦略

- ユーザー特性に基づく3つの賃貸住宅カテゴリーの中から不動産を選別して組み合わせた投資
- 全国の賃貸住宅への分散投資

#### 2 スポンサーサポートの活用によるポートフォリオ成長戦略

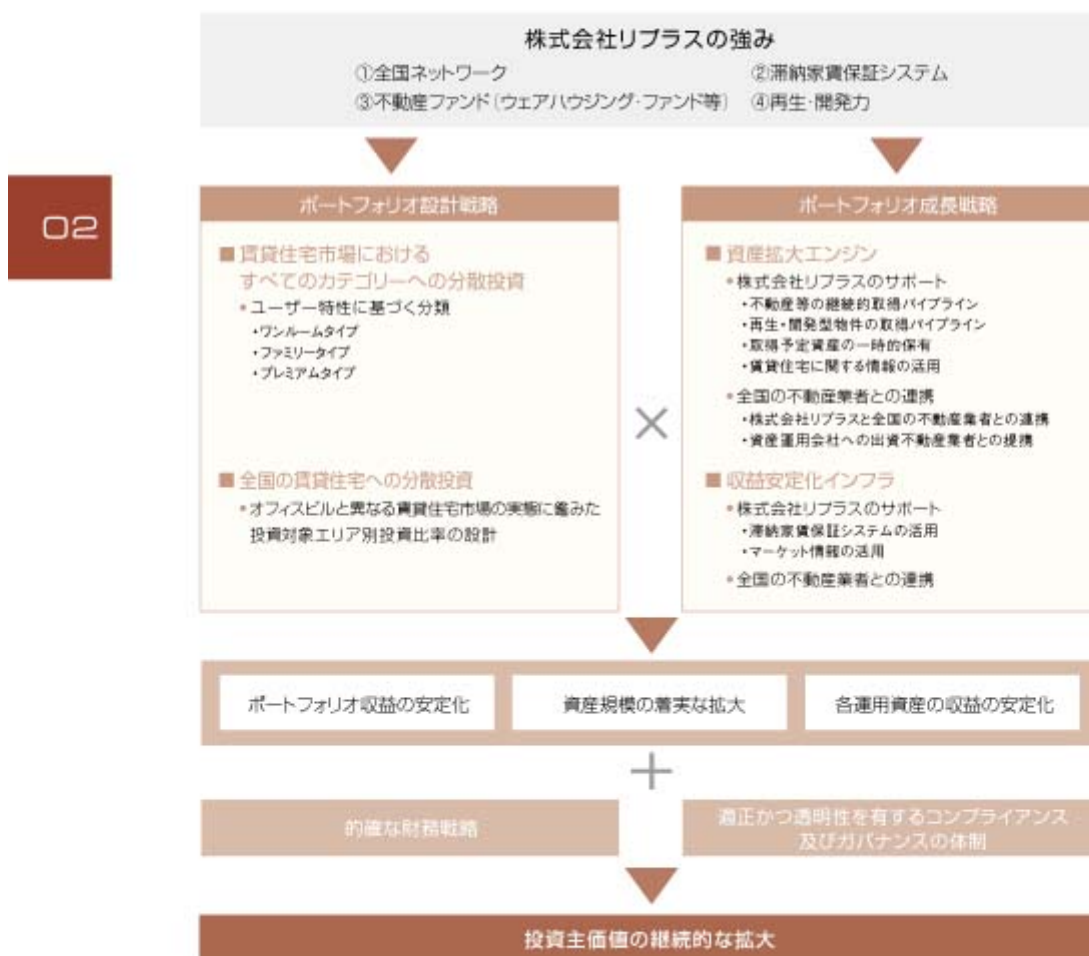
- 株式会社リプラスのサポート（ウェアハウジング・ファンド及び再生・開発力の活用等）及び全国の不動産業者との連携を原動力として運用資産の拡大を目指すこと（資産拡大エンジン）
- 株式会社リプラスのサポート（滞納家賃保証システムの活用等）及び全国の不動産業者との連携を収益安定化の基盤とすること（収益安定化インフラ）

01

# リプラス・レジデンシヤル 投資法人の特徴

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。かかる目的の実現のために、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスの強みである、全国ネットワーク、滞納家賃保証システム、不動産ファンド(ウェアハウジング・ファンド等)及び再生・開発力を最大限に活用します。

## 投資ハイライト





# ポートフォリオ設計戦略

本投資法人は「複数の物件タイプの組合せ」と「全国の賃貸住宅への分散投資」とをポートフォリオ設計の基本方針とします。

## 1 複数の物件タイプの組合せ (3つのカテゴリー)

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分類した我が国の3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、下記の投資比率に基づき組み合わせて投資を行う方針です。

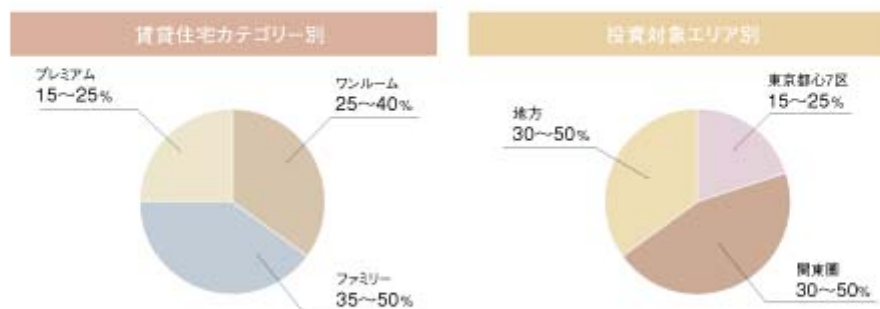
	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像	単身者世帯	家族を有する世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS等
世帯人数	1人	2~4人	1~4人
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ 100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	概ね主要交通機関からの距離が徒歩5分以内であること等	概ね主要交通機関からの距離が徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること等	職場から近接しており、生活環境が良いこと
投資地域	全国	全国	大都市中心

03

## 2 全国の賃貸住宅への分散投資

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います。本投資法人は、地方都市にも存在する賃貸住宅の底堅い需要を取り込み、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。

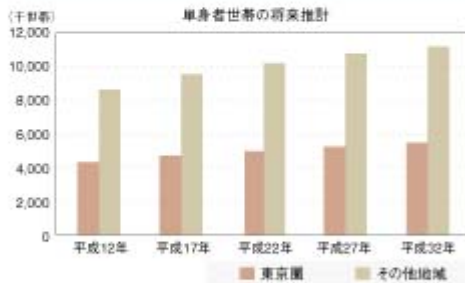
## 3 投資比率 (取得価格ベース)



(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) 関東圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。  
(注3) 地方とは、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・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。  
(注4) 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、上記投資比率の範囲を超えることがあります。

# 1. 複数の物件タイプの組合せ

## ワンルームタイプの賃貸住宅

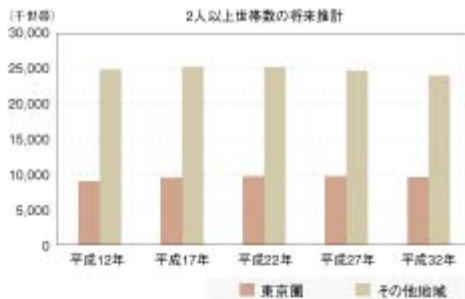


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)平成17(2005)年8月推計」

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。

## ファミリータイプの賃貸住宅

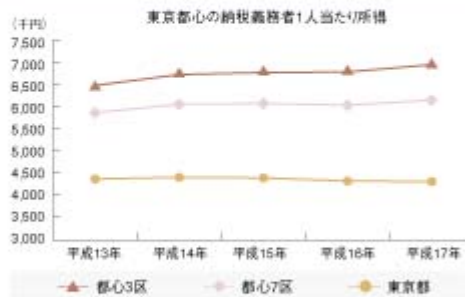


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)平成17(2005)年8月推計」

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。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。

本投資法人は、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をファミリータイプの賃貸住宅の主たるユーザーと考えています。

## プレミアムタイプの賃貸住宅



(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)「個人所得指標」

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、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。

(注) 上記各グラフの詳細については、本文「第2部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (3) ポートフォリオ設計戦略」をご参照下さい。



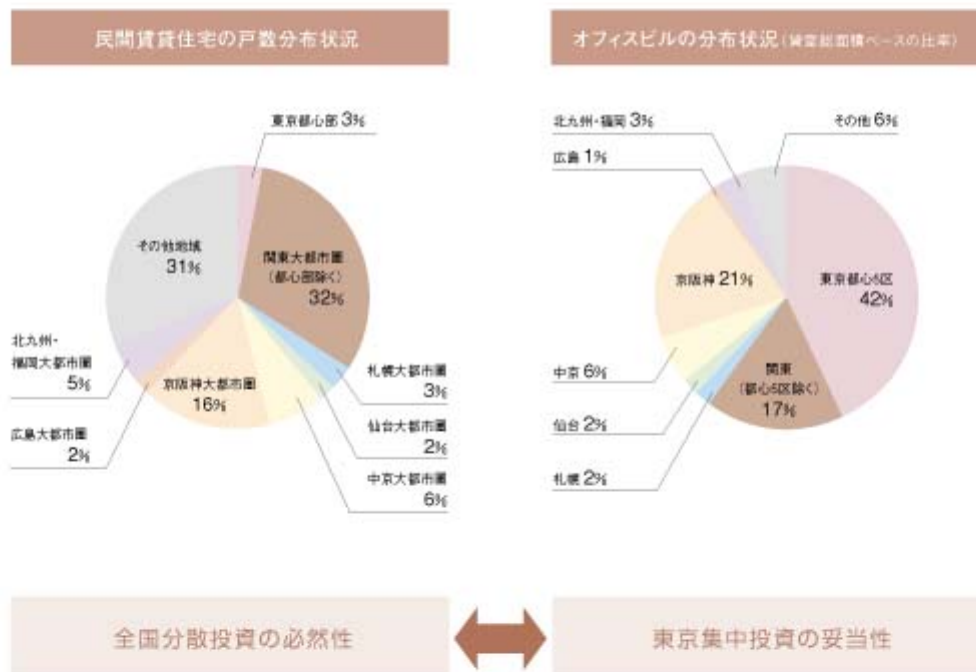


## 2. 全国の賃貸住宅への分散投資

### 全国分散投資の必然性

#### 賃貸住宅の戸数分布状況

賃貸住宅は、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み、全国への分散投資を実行します。賃貸住宅は、東京都心への集中度が高いオフィスビルとは異なり日本全国に分布しており、かか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。

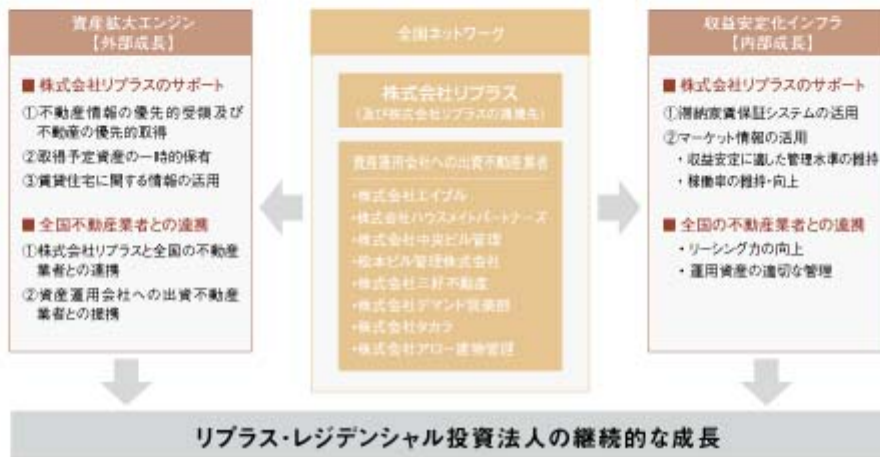


05

(民間賃貸住宅の戸数分布状況の出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査(平成15年調査)」  
 (オフィスビルの分布状況の出所) 株式会社生駒データサービスシステム「IDSS不動産白書(2005)」  
 (注) 上記各図グラフの詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 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」をご参照下さい。

# ポートフォリオ成長戦略

本投資法人は、賃貸住宅の取得にあたり、資産運用会社が承継する、株式会社リプラスがホフ事業（不動産ファンドのASET・マネジメント事業）及び賃貸サポート事業（賃貸住宅の滞納家賃保証事業）を通じて培ったノウハウ、並びに株式会社リプラスが同事業を通じて形成した全国各地の不動産業者との連携を活用していきます。



06

## 全国の不動産業者との連携



(注) 店舗数は平成18年4月30日現在の数字です。



# 1. 資産拡大エンジン

本投資法人は、株式会社リプラスのサポート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。



07

## 不動産等の継続的取得パイプライン

株式会社リプラスは、ウェアハウジング・ファンドにおいて取得した既稼働物件及び竣工直後の物件の大規模修繕及び補修等の必要なメンテナンス及びリーシング等を行い、本投資法人の投資基準に合致する物件へと調整した上、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人に対して、一定期間独占的な売買交渉権を付与します。ウェアハウジング・ファンドにおいては、本投資法人の投資基準に適合する物件供給を継続的に行うという仕組みが構築されています。

## 再生・開発型物件の取得パイプライン

本投資法人は、プレミアムタイプの賃貸住宅について、株式会社リプラスが再生・開発した不動産等(都心において低稼働になったオフィスビルやホテルを用途変更して賃貸住宅に転用できる物件及び土地を購入し、立地、用途、ユーザー等の諸条件から最も有効と考えるコンセプトを独自に立案し、それに基づいて企画・設計・開発した付加価値のある物件)を相対(あるいは)取引で取得します。再生・開発型物件を入札を回避して東京都心部における過度な物件取得競争に巻き込まれることなく取得できることから、株式会社リプラスによる再生・開発型物件の供給を資産拡大の重要なパイプラインと考えます。

資産運用会社は、本投資法人による、株式会社リプラス又は株式会社リプラスが運営する不動産ファンドやその他の法人の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。

## 2. 収益安定化インフラ

本投資法人は、株式会社リプラスのサポート及び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。



08

### 家賃の確実な回収と運用資産の競争力の向上

本投資法人は、平成18年2月28日現在、保有する信託の受益権にかかる不動産35物件のうち、27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す。本投資法人は、滞納家賃保証システムの活用により、運用資産から生じる家賃の確実な回収によるキャッシュ・フロー及び収益の安定化を図り、運用資産の競争力の向上を目指します。

### 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、全国展開している大手の不動産業者のみならず、各地域の賃貸住宅市場において強みを有する不動産業者との連携を通じて、運用資産に関するリーシング力の向上及び運用資産の適切な管理を目指します。

かかる連携に加えて、本投資法人は、資産運用会社へ出資をしている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。

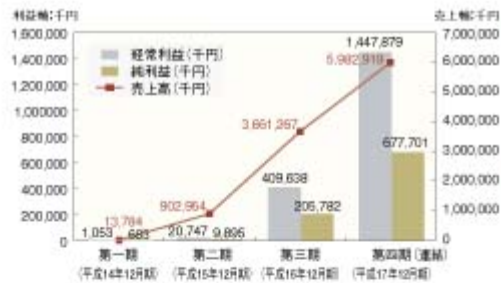
# 株式会社 リプラスの事業概要と実績

株式会社リプラスは、資産運用会社の親会社であり、不動産ファンドのアセット・マネジメント事業（以下「ホフ事業」といいます。）及び賃貸住宅の滞納家賃保証事業（以下「賃貸サポート事業」といいます。）を行っています。株式会社リプラスは、不動産（real estate）に関わる各種の金融サービスを提供することにより不動産を再生し（renew）、その価値を向上（plus）させることを事業のミッションとしています。

## 株式会社リプラスの沿革

平成14年	9月	株式会社リプラス設立 ホフ事業を開始
平成15年	4月	賃貸サポート事業を開始 東京本社、福岡、仙台及び札幌に拠点開設
平成16年	12月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
	2月	リプラス・リート・マネジメント株式会社設立（本書の日付現在の出資比率71%）
平成17年	11月	ウェアハウジング・ファンドの設立とともにアセット・マネジメント業務を受託
	12月	リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社設立（本書の日付現在の出資比率65%）
平成18年	4月	沖縄支店（賃貸サポート事業）開設（全国12拠点） リプラス・インシュアランス株式会社設立（本書の日付現在の出資比率100%）

## 株式会社リプラスの業績推移



(注) 株式会社リプラスは、第四期から連結財務諸表を作成しています。

### ホフ事業（不動産ファンドのアセット・マネジメント事業）

具体的には、不動産のブローカレッジ業務、不動産や不動産担保付債権等への投資戦略の立案及び投資アドバイス、フルコースローン等のファイナンス・アレンジメント、投資対象不動産の付加価値の向上のためのプランニング、コンストラクション・マネジメント（建築マネジメント）並びに投資案件の運営・管理によるアセット・マネジメント業務等一連の投資プロセスに対する総合的な投資サービスの提供を行っています。

### 賃貸サポート事業（賃貸住宅の滞納家賃保証事業）

株式会社リプラスは、平成15年より滞納家賃保証事業を全国12か所の拠点（平成18年4月30日現在）で行っています。

09

## 再生開発事業への取組み（株式会社リプラス ホフ事業部）

不動産の再生・付加価値の向上の手法には、オフィスビル等から住宅へのコンバージョン（用途変更を伴う転用）や休眠建造物の全面的な改築や建物の外装・内装変更による大規模リニューアル等があります。機関投資家への投資サービスの一環としてコンバージョンをも実施する点に強みがあります。



### 物件概要

物 件 名 c-MA1（物件番号:P-4-002）  
所 在 地 東京都港区元麻布三丁目13番6号  
竣 工 昭和60年4月  
再生工事完了日 平成15年10月22日  
本投資法人取得日 平成17年12月15日

- 写真スタジオ兼倉庫だった建物が、ガラススクリーンや格子状ルーバーなどを使った模様をもち、その中に3戸の住空間を有する建物に再生されました。
- 事務所から共同住宅に用途変更することで、現行の法規に照らして容積率不算入となる住空間が屋上に新たに創出されました。
- 3戸は、天井高が最大で約5m、3層のフロアを持つスキップフロア、ロフト又は回廊を持つタイプなど、それぞれがデザイン性を有する空間となりました。

re-plus residential investment

# ポートフォリオマップ

(取得済資産及び取得予定資産)

## タイプ



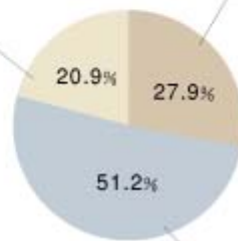
プレミアム：5物件  
総額：10,366,190千円



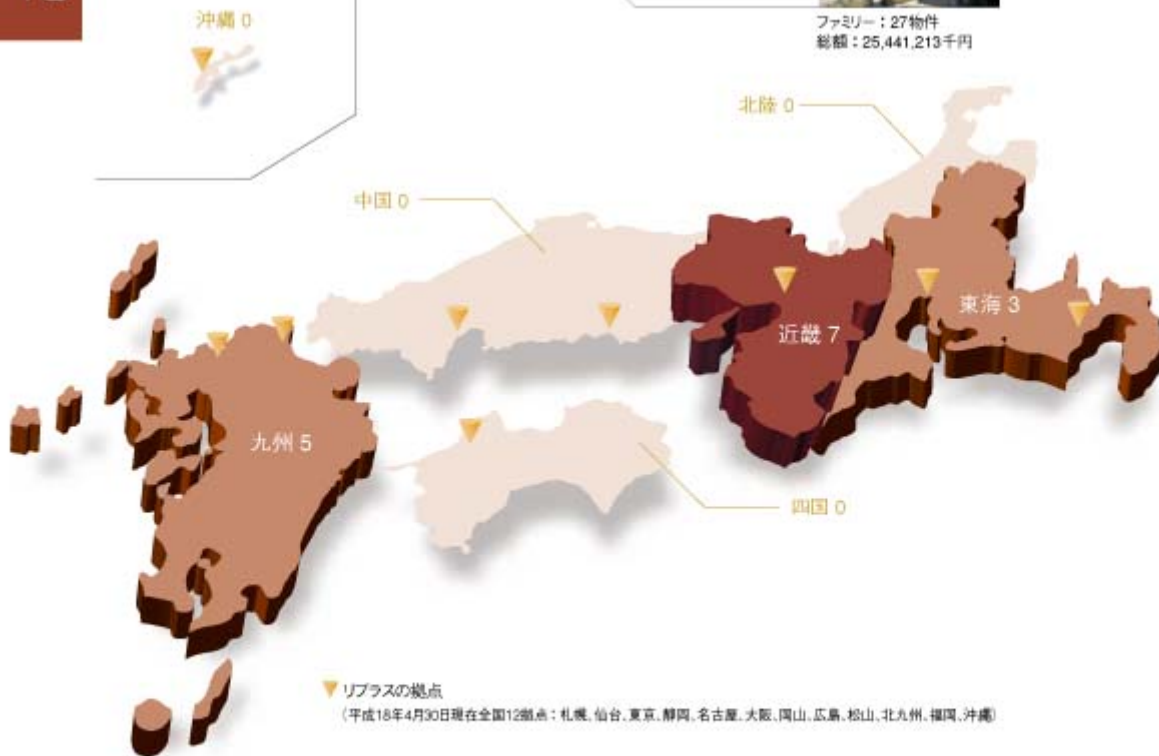
ワンルーム：22物件  
総額：13,868,476千円

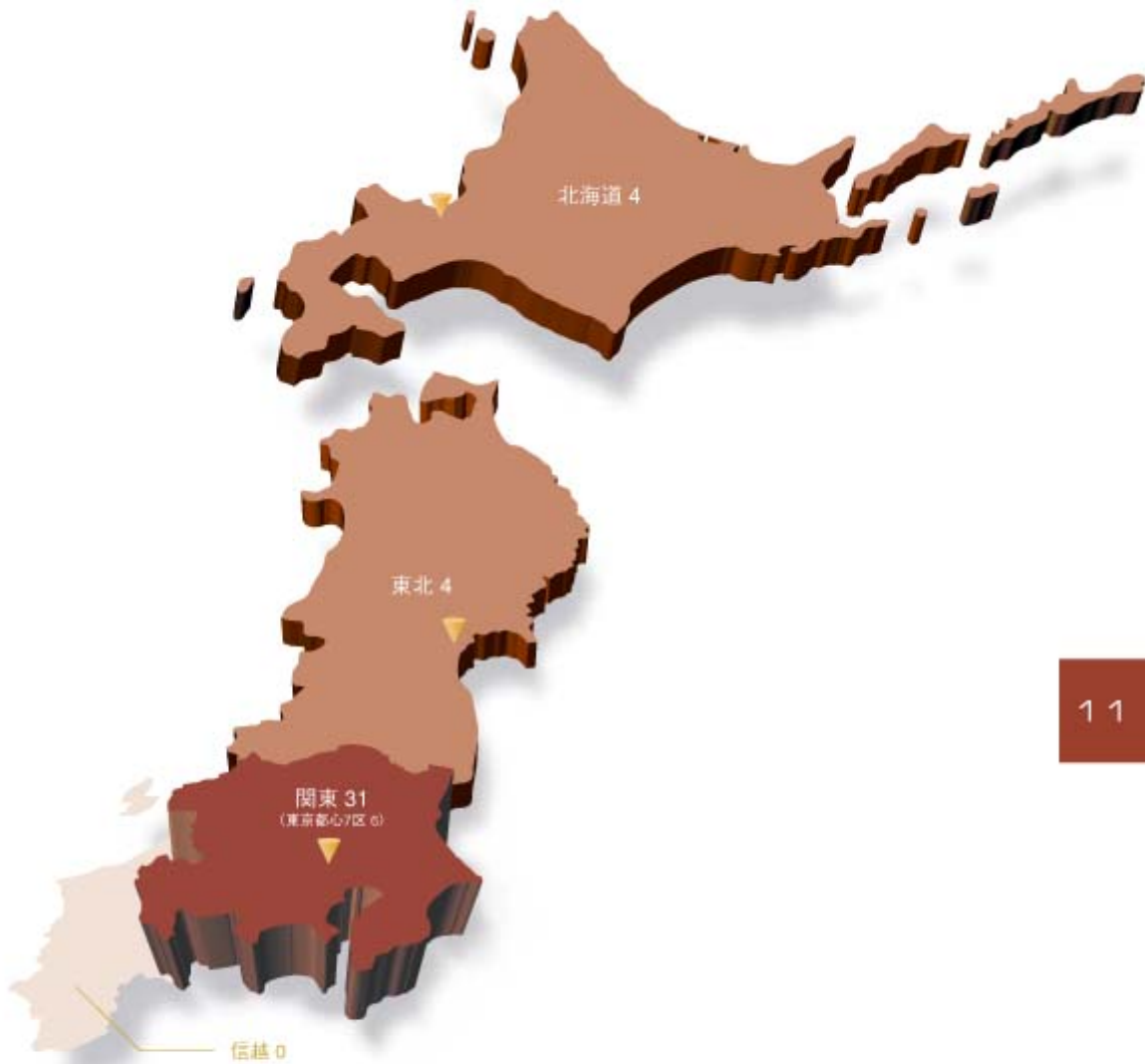


ファミリー：27物件  
総額：25,441,213千円



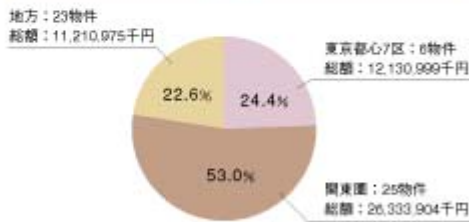
10





11

地域



規模



《注》上記円グラフは、いずれも取組(予定)価格ベースです。

# ポートフォリオ一覧

物件番号	タイプ	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能 戸数 (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	取得(予定) 価格(千円) (注4)
O-1-001	ワンルーム	地方	サテラ北34条	北海道札幌市	181	5,691.96	1,133,714
O-1-002	ワンルーム	地方	カレラ2.9	北海道札幌市	26	956.31	281,285
O-1-003	ワンルーム	地方	サッポロヒルズ	北海道札幌市	28	1,195.95	287,666
O-1-004	ワンルーム	地方	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,744.83	342,428
O-4-005	ワンルーム	関東圏	ベル越谷21	埼玉県越谷市	49	1,204.24	499,333
O-4-006	ワンルーム	関東圏	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619
O-4-007	ワンルーム	関東圏	ルミエール八王子	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761
O-4-008	ワンルーム	関東圏	Kiyosumi h+	東京都江東区	200	7,499.37	5,024,619
O-4-009	ワンルーム	関東圏	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	281,523
O-4-010	ワンルーム	関東圏	スカイコート100	千葉県千葉市	30	1,903.05	379,857
O-4-011	ワンルーム	関東圏	FC高砂町	神奈川県横浜市	21	483.17	233,142
O-4-012	ワンルーム	関東圏	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,694.90	506,142
O-5-013	ワンルーム	地方	ステージア金山	愛知県名古屋	48	1,192.32	490,095
O-6-014	ワンルーム	地方	セレニテドリームネオポリス市岡	大阪府大阪市	62	1,626.88	722,761
O-6-015	ワンルーム	地方	セントロイヤルクラブ海老江	大阪府大阪市	28	769.93	350,904
O-6-016	ワンルーム	地方	ドリームネオポリス今福西	大阪府大阪市	29	1,020.93	413,857
O-6-017	ワンルーム	地方	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,684.21	584,285
O-6-018	ワンルーム	地方	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	905.42	307,142
O-9-019	ワンルーム	地方	スターズ内山	福岡県北九州市	27	567.61	160,000
O-9-020	ワンルーム	地方	内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	48	3,343.95	579,761
O-9-021	ワンルーム	地方	デュミナス唐人町	福岡県福岡市	24	532.80	209,714
O-9-022	ワンルーム	地方	ストリームライン大濠	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857
ワンルームタイプ 合計					1,264	39,250.14	13,868,476
F-2-001	ファミリー	地方	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	29	2,053.10	396,190
F-2-002	ファミリー	地方	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	45	2,781.60	550,523
F-2-003	ファミリー	地方	ダイアノリス泉菊	宮城県仙台市	37	2,036.05	355,095
F-2-004	ファミリー	地方	サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904
F-4-005	ファミリー	関東圏	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714
F-4-006	ファミリー	関東圏	入間駅前ビル	埼玉県入間市	67	4,266.59	1,517,000
F-4-007	ファミリー	関東圏	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,601.74	687,666
F-4-008	ファミリー	関東圏	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,698.60	1,554,523
F-4-009	ファミリー	関東圏	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,151.35	441,190





物件番号	タイプ	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能 戸数 (戸) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	取得(予定) 価格(千円) (注4)
F-4-010	ファミリー	関東圏	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	28	1,925.47	752,904
F-4-011	ファミリー	関東圏	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,404.66	636,333
F-4-012	ファミリー	関東圏	竹ノ塚フラット	東京都足立区	111	8,232.98	2,051,809
F-4-013	ファミリー	関東圏	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,073.69	358,666
F-4-014	ファミリー	関東圏	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,480.10	587,238
F-4-015	ファミリー	関東圏	王子ハイツ	東京都北区	20	989.31	347,857
F-4-016	ファミリー	関東圏	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,175.86	360,714
F-4-017	ファミリー	東京都心7区	パティオ等々力	東京都世田谷区	26	2,410.47	1,764,809
F-4-018	ファミリー	関東圏	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,910.03	609,904
F-4-019	ファミリー	関東圏	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	10,988.88	2,152,476
F-4-020	ファミリー	関東圏	コリヌ津田沼	千葉県習志野市	20	1,450.80	352,761
F-4-021	ファミリー	関東圏	磯子フラット	神奈川県横浜	279	25,007.11	5,290,571
F-4-022	ファミリー	関東圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571
F-5-023	ファミリー	地方	ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋	40	2,179.50	627,785
F-5-024	ファミリー	地方	グレースマンション藤	三重県四日市	45	2,882.52	492,761
F-6-025	ファミリー	地方	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	兵庫県神戸	126	10,548.28	878,857
F-6-026	ファミリー	地方	サテラ魚住	兵庫県明石	64	4,676.55	635,666
F-9-027	ファミリー	地方	イマージュ霧が丘	福岡県北九州	63	3,667.49	662,714
ファミリータイプ 合計					1,584	113,121.04	25,441,213
F-4-001	プレミアム	東京都心7区	チェルシーガーデン	東京都渋谷区	17	3,810.93	4,238,476
F-4-002	プレミアム	東京都心7区	c-MA1	東京都港区	4	377.93	618,095
F-4-003	プレミアム	東京都心7区	c-MA2	東京都港区	10	658.20	699,285
F-4-004	プレミアム	東京都心7区	c-MA3	東京都港区	26	3,602.99	4,344,238
F-4-005	プレミアム	東京都心7区	n-GT1	東京都世田谷区	10	707.55	466,095
プレミアムタイプ 合計					67	9,157.60	10,366,190
合計					2,915	161,528.78	49,675,880

13

- (注1)「地域区分」の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。関東圏とは東京都心7区以外の関東圏大都市圏、地方とは札幌大都市圏、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-福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。
- (注2)「賃貸可能戸数」の欄には、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能戸数を記載しています。
- (注3)「賃貸可能面積」の欄には、平成18年2月28日現在の各取得済資産及び取得予定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います。なお、倉庫、駐車場、管理入室、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(使用賃借)を含まず、この面積を除きます。
- (注4)「取得(予定)価格」の欄には、取得済資産については、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平成17年12月15日付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を、取得予定資産については、本投資法人が各不動産の現所有者との間で締結した平成18年3月22日付及び同年3月23日付契約上の地位の譲渡等に関する予約契約、又は本投資法人が各不動産信託の現受益者との間で締結した平成18年4月27日付不動産信託受益権譲渡に係る覚書に記載された各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格(いずれの場合も消費税等相当額を除きます。)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(予定)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。

# キャッシュ・フローの安定性

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクよりCFV-1格付を取得

本投資法人は、安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、投資比率に基づき複数の物件タイプを組み合わせて投資を行うことで、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ポートフォリオ設計を行います。

ワンルームタイプ	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ます
ファミリータイプ	安定需要が見込まれるため、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
プレミアムタイプ	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)が見込めます

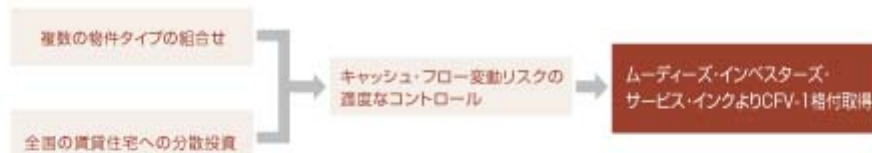
〈本投資法人物件タイプ別ポートフォリオ一覧(取得済資産及び取得予定資産)〉

(平成19年2月28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(%)	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	物件数	1物件平均戸数	賃貸戸数	1戸当たり平均賃料 (円)
ワンルームタイプ	27.9	630,385	22	57	1,093	72,270
ファミリータイプ	51.2	942,267	27	59	1,489	109,136
プレミアムタイプ	20.9	2,073,238	5	13	61	719,060
合計(平均)	100.0	919,923	54	54	2,643	107,967

(注)本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ポートフォリオ全体に係る事項 (ハ)ポートフォリオの分散」をご参照下さい。

14



## 不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付について

本投資法人は、平成19年5月26日、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより以下の不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付を取得しました。

格付対象：リプラス・レジデンシャル投資法人の上場(売買開始)日に組み入れられる19物件を含む、全54物件からなる不動産ポートフォリオから構成されるキャッシュフロー

格付：CFV-1 (Cash Flow Volatility=キャッシュ・フロー変動性)

純収益の変動リスク ← CFV-1 CFV-2++2+2- CFV-3++3+3- CFV-4++4+4- CFV-5++5+5- →

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付は、格付対象になる不動産ポートフォリオが生み出すキャッシュフロー(純収益)の変動性の程度についてのムーディーズの意見です。

格付はCFV-1からCFV-5までの5段階に分かれ、CFV-2からCFV-5までの格付にはそれぞれ“+”と“-”という付加記号が加えられます。

なお、ムーディーズは、本件格付の付与後、本件不動産ポートフォリオから生じるキャッシュフローをモニターするものではありません。また、本格付は、信用リスクに関する債務の格付とは異なります。

(詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要 (不動産ポートフォリオ・キャッシュフロー変動リスク格付の取得)」をご参照下さい。)

# ポートフォリオ ラインナップ

## ワンルームタイプ

1R、1K、1DK、1LDK。単身者世帯にとり、生活上の利便性が高いこと。主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内。



## ファミリータイプ

2K、2DK、2LDK以上。教育施設、商業施設等が周辺にあり、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を確保。



## プレミアムタイプ

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。専属から近接しており、生活環境が良いこと。



15

# ワンルームタイプ

## 1 サテラ北34条

物件番号: O-1-001  
所在地: 北海道札幌市北区  
北三十四条西  
五丁目1番20号  
構造・階数: RC陸屋根11階建  
賃貸可能戸数: 181



## 5 ベル越谷21

物件番号: O-4-005  
所在地: 埼玉県越谷市弥生町  
11番13号  
構造・階数: RC陸屋根9階建  
賃貸可能戸数: 49



## 2 カレラ2.9

物件番号: O-1-002  
所在地: 北海道札幌市中央区  
南二条西八丁目  
24番4号  
構造・階数: RC陸屋根9階建  
賃貸可能戸数: 26



## 6 ジョイフル狭山

物件番号: O-4-006  
所在地: 埼玉県狭山市人間川  
二丁目8番33号  
構造・階数: RC陸屋根4階建  
賃貸可能戸数: 52



## 3 サッポロヒルズ

物件番号: O-1-003  
所在地: 北海道札幌市中央区  
北四条東二丁目  
8番10号  
構造・階数: RC陸屋根10階建  
賃貸可能戸数: 28



## 7 ルミエール八王子

物件番号: O-4-007  
所在地: 東京都八王子市  
小比企町517番3号  
構造・階数: RC陸屋根5階建  
賃貸可能戸数: 94



## 4 サテラ永山

物件番号: O-1-004  
所在地: 北海道旭川市  
永山二条  
二十二丁目2番9号  
構造・階数: RC陸屋根7階建  
S珪鉛メッキ銅板葺  
平家建  
賃貸可能戸数: 79



## 8 Kiyosumi h+

物件番号: O-4-008  
所在地: 東京都江東区清澄  
一丁目2番24号  
構造・階数: RC陸屋根6階建  
賃貸可能戸数: 200



(注)「構造」の略称は、それぞれ以下を表しています。 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



### 9 ターキーズ田園調布第2

物件番号: O-4-009  
所在地: 東京都大田区  
田園調布本町  
57番8号  
構造・階数: RC陸屋根5階建  
賃貸可能戸数: 27



### 13 ステージア会山

物件番号: O-5-013  
所在地: 愛知県名古屋市中区  
正木四丁目2番14号  
構造・階数: RC陸屋根9階建  
賃貸可能戸数: 48



### 10 スカイコート100

物件番号: O-4-010  
所在地: 千葉県千葉市  
中央区長洲  
一丁目29番4号  
構造・階数: SRC陸屋根  
地下1階付8階建  
賃貸可能戸数: 30



### 14 センティドリームネオポリス市岡

物件番号: O-6-014  
所在地: 大阪府大阪市港区  
市岡元町二丁目11番  
構造・階数: RC陸屋根10階建  
賃貸可能戸数: 62



### 11 FC高砂町

物件番号: O-4-011  
所在地: 神奈川県横浜市  
南区高砂町一丁目  
10番9号  
構造・階数: RC陸屋根7階建  
賃貸可能戸数: 21



### 15 セントロイヤルクラブ長者江

物件番号: O-6-015  
所在地: 大阪府大阪市福島区  
海老江五丁目  
6番20号  
構造・階数: RC陸屋根10階建  
賃貸可能戸数: 28



### 12 サイトピア

物件番号: O-4-012  
所在地: 神奈川県相模原市  
鶴沼台二丁目10番  
13号  
構造・階数: SRC・RC陸屋根  
6階建  
賃貸可能戸数: 86



### 16 ドリームネオポリス今福西

物件番号: O-6-016  
所在地: 大阪府大阪市  
城東区今福西  
五丁目59番2号  
構造・階数: RC陸屋根8階建  
賃貸可能戸数: 29



17

# ワンルームタイプ

## 17 メゾンフローラ

物件番号: O-6-017  
所在地: 兵庫県神戸市中央区  
花隈町17番27  
構造・階数: RC陸屋根  
スレート葺8階建  
賃貸可能戸数: 38



## 21 デュミナス豊人町

物件番号: O-9-021  
所在地: 福岡県福岡市中央区  
地行一丁目6番24号  
構造・階数: RC陸屋根9階建  
賃貸可能戸数: 24



## 18 ウィンドフォー南本町

物件番号: O-6-018  
所在地: 兵庫県伊丹市  
南本町六丁目  
2番24号  
構造・階数: RC陸屋根6階建  
賃貸可能戸数: 39



## 22 ストリームライン大塚

物件番号: O-9-022  
所在地: 福岡県福岡市  
中央区烏飼  
一丁目4番40号  
構造・階数: RC陸屋根9階建  
賃貸可能戸数: 48



18

## 19 スターズ内山

物件番号: O-9-019  
所在地: 福岡県北九州市  
小倉北区水町  
三丁目1番28号  
構造・階数: RC陸屋根6階建  
賃貸可能戸数: 27



## 20 内山南小倉駅前ビル

物件番号: O-9-020  
所在地: 福岡県北九州市  
小倉北区弁天町  
五丁目2番  
構造・階数: SRC陸屋根13階建  
賃貸可能戸数: 48



# ファミリータイプ

## 1 ロイヤルガーデン森林公園

物件番号：F-2-001  
所在地：宮城県仙台市青葉区  
北橋三丁目25番25号  
構造・階数：RCコンクリート屋根・  
陸屋根7階建  
賃貸可能戸数：29



## 5 ジョアンナマンション

物件番号：F-4-005  
所在地：群馬県前橋市  
小相木町287番  
構造・階数：SRC陸屋根10階建  
賃貸可能戸数：52



## 2 グリーンパーク小松島

物件番号：F-2-002  
所在地：宮城県仙台市青葉区  
小松島二丁目9番8号  
構造・階数：SRC・RC  
ルーフィング葺10階建  
賃貸可能戸数：45



## 6 入間駅前ビル

物件番号：F-4-006  
所在地：埼玉県入間市  
河原町1番3号  
構造・階数：RC陸屋根8階建  
賃貸可能戸数：67



## 3 ダイアパレス泉崎

物件番号：F-2-003  
所在地：宮城県仙台市  
太白区泉崎  
二丁目22番30号  
構造・階数：RC陸屋根  
地下1階付5階建  
賃貸可能戸数：37



## 7 入間駅前第二ビル

物件番号：F-4-007  
所在地：埼玉県入間市  
河原町15番11号  
構造・階数：RC陸屋根8階建  
賃貸可能戸数：53



## 4 サンヴァーリオ高砂

物件番号：F-2-004  
所在地：宮城県仙台市  
宮城野区高砂  
一丁目1番9号  
構造・階数：RC陸屋根11階建  
賃貸可能戸数：32



## 8 セレーノ大宮

物件番号：F-4-008  
所在地：埼玉県さいたま市  
北区土呂  
一丁目41番2号  
構造・階数：SPC陸屋根4階建  
RC陸屋根3階建  
RC陸屋根4階建  
RC陸屋根7階建  
賃貸可能戸数：102



# ファミリータイプ

## 9 すずらん館

物件番号：F-4-009  
所在地：埼玉県さいたま市  
大宮区古敷町  
四丁目38番2号  
構造・階数：S-RC陸屋根8階建  
賃貸可能戸数：20



## 13 ドリームハイツ

物件番号：F-4-013  
所在地：東京都板橋区  
小茂根一丁目  
32番16号  
構造・階数：RC陸屋根  
地下1階付5階建  
賃貸可能戸数：19



## 10 ボナール常盤

物件番号：F-4-010  
所在地：埼玉県さいたま市  
浦和区常盤十丁目  
8番5号  
構造・階数：RCルーフィング高  
5階建  
賃貸可能戸数：28



## 14 グリーンヒルズ飛鳥山

物件番号：F-4-014  
所在地：東京都北区旭船  
一丁目26番14号  
構造・階数：RC陸屋根  
ルーフィング高5階建  
賃貸可能戸数：28



## 11 プロフィットリンク竹ノ塚

物件番号：F-4-011  
所在地：東京都足立区竹ノ塚  
三丁目5番10号  
構造・階数：RC陸屋根6階建  
賃貸可能戸数：46



## 15 王子ハイツ

物件番号：F-4-015  
所在地：東京都北区王子  
五丁目10番3号  
構造・階数：SRC陸屋根11階建  
賃貸可能戸数：20



## 12 竹ノ塚フラット

物件番号：F-4-012  
所在地：東京都足立区  
南花畑五丁目  
1番5号  
構造・階数：RC陸屋根8階建  
賃貸可能戸数：111



## 16 阪上ロイヤルハイツ第二

物件番号：F-4-016  
所在地：東京都荒川区  
南千住五丁目  
11番2号  
構造・階数：SRC陸屋根10階建  
賃貸可能戸数：28







### 17 パティオ等々力

物件番号：F-4-017  
所在地：東京都世田谷区  
等々力四丁目4番11号  
構造・階数：RC陸屋根7階建  
賃貸可能戸数：26



### 21 磯子フラット

物件番号：F-4-021  
所在地：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  
構造・階数：RC陸屋根  
(3階建、7階建、8階建、  
地下1階付5階建)  
賃貸可能戸数：279



### 18 シェモア桜ヶ丘

物件番号：F-4-018  
所在地：東京都多摩市  
関戸三丁目14番8号  
構造・階数：RC陸屋根7階建  
賃貸可能戸数：30



### 22 茅ヶ崎ダイカンプラザ

物件番号：F-4-022  
所在地：神奈川県茅ヶ崎市  
十間坂二丁目1番54号  
構造・階数：RC陸屋根5階建  
賃貸可能戸数：34



21

### 19 リーベスト西千歳

物件番号：F-4-019  
所在地：千葉県千葉市  
美浜区幸町  
一丁目21番20号  
構造・階数：SRC陸屋根  
地下1階付14階建  
賃貸可能戸数：140



### 23 ステラートシティ依馬町

物件番号：F-5-023  
所在地：愛知県名古屋市中  
熱田区依馬  
一丁目2番9号  
構造・階数：RC陸屋根11階建  
賃貸可能戸数：40



### 20 コリンス津田沼

物件番号：F-4-020  
所在地：千葉県習志野市  
津田沼四丁目  
3番20号  
構造・階数：RC陸屋根3階建  
賃貸可能戸数：20



### 24 グレースマンション藤

物件番号：F-5-024  
所在地：三重県四日市市  
赤坂南町2番23号  
構造・階数：RC陸屋根7階建  
賃貸可能戸数：45



# ファミリータイプ

## 25 ルス神戸北區IIセンターコート

物件番号：F-6-025  
所在地：兵庫県神戸市北区  
日の峰五丁目10番  
構造・階数：SRCルーフイング質  
地下1階付14階建  
賃貸可能戸数：126



## 26 サテラ魚住

物件番号：F-6-026  
所在地：兵庫県明石市  
魚住町西岡  
111番1号  
構造・階数：RC陸屋根8階建  
賃貸可能戸数：64



## 27 イマージュ露が丘

物件番号：F-9-027  
所在地：福岡県北九州市  
小倉北区高坊  
二丁目9番25号  
構造・階数：S-RC陸屋根13階建  
賃貸可能戸数：63





# プレミアムタイプ

## 1 チェルシーガーデン

物件番号：P-4-001  
名称：チェルシーガーデン  
所在地：東京都渋谷区広尾  
三丁目10番1号  
構造・階数：RC陸屋根  
地下1階付3階建  
賃貸可能戸数：17



23

## 2 c-MA1



物件番号：P-4-002  
名称：c-MA1  
所在地：東京都港区元麻布  
三丁目13番5号  
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  
賃貸可能戸数：4



re-plus residential investment

# プレミアムタイプ

## 3 c-MA2

物件番号：P-4-003  
 名称：c-MA2  
 所在地：東京都港区元麻布  
 三丁目12番26号  
 構造・階数：S・RC合金メッキ鋼板葺  
 地下1階付4階建  
 賃貸可能戸数：10



24

## 4 c-MA3



物件番号：P-4-004  
 名称：c-MA3  
 所在地：東京都港区元麻布三丁目  
 1番35号  
 構造・階数：A棟  
 SRC・RC陸屋根  
 亜鉛メッキ鋼板葺  
 地下3階付6階建  
 B棟  
 RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺  
 地下3階付5階建  
 賃貸可能戸数：26





## 5 n-GT1

物件番号：P-4-005

名称：n-GT1

所在地：東京都世田谷区  
梅丘二丁目24番13号

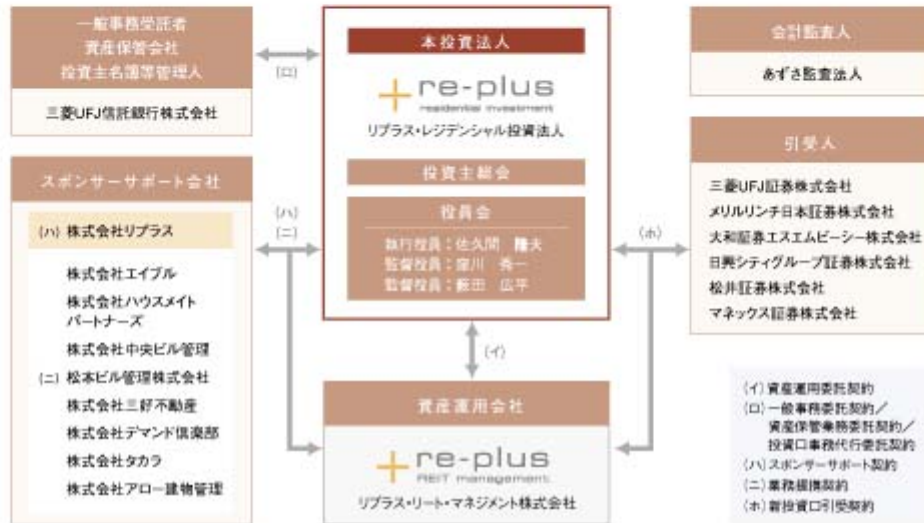
構造・階数：RC陸屋根3階建  
賃貸可能戸数：10



25

# 本投資法人/資産運用会社の概要

## 本投資法人の概要



26

## 資産運用会社の概要

社 名：リプラス・リート・マネジメント 株式会社  
 設 立：平成17年2月25日  
 認 可 取 得：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)  
 代表取締役社長：佐久間 隆夫  
 本 店 所 在 地：東京都千代田区麹町三丁目2番5号  
 事 業 内 容：投資法人資産運用業  
 株主(出資比率)：株式会社リプラス(71.0%)  
 株式会社エイブル(10.0%)  
 株式会社三菱東京UFJ銀行(5.0%)  
 株式会社三井住友銀行(5.0%)  
 株式会社ハウスメイトパートナーズ(3.0%)  
 株式会社三好不動産(1.0%)  
 株式会社タカラ(1.0%)  
 松本ビル管理株式会社(1.0%)  
 株式会社中央ビル管理(1.0%)  
 株式会社デマンド倶楽部(1.0%)  
 株式会社アロー・建物管理(1.0%)

### 組織図

