

2008年3月期(第4期)決算説明資料

May 2008

I. 決算概要

- 前期実績と今後の方針
- 前期業績概要
- 今期業績予想

II. 今後の取組み

- 前期の主な実績と今後の取組み
 - A：外部成長
 - ・毎日コムネットとの業務提携
 - ・主な取得実績
 - B：内部成長
 - ・稼働状況等
 - ・アップサイド事例
 - C：環境変化への取組み
 - ・リファイナンス
 - ・運用ガイドライン変更

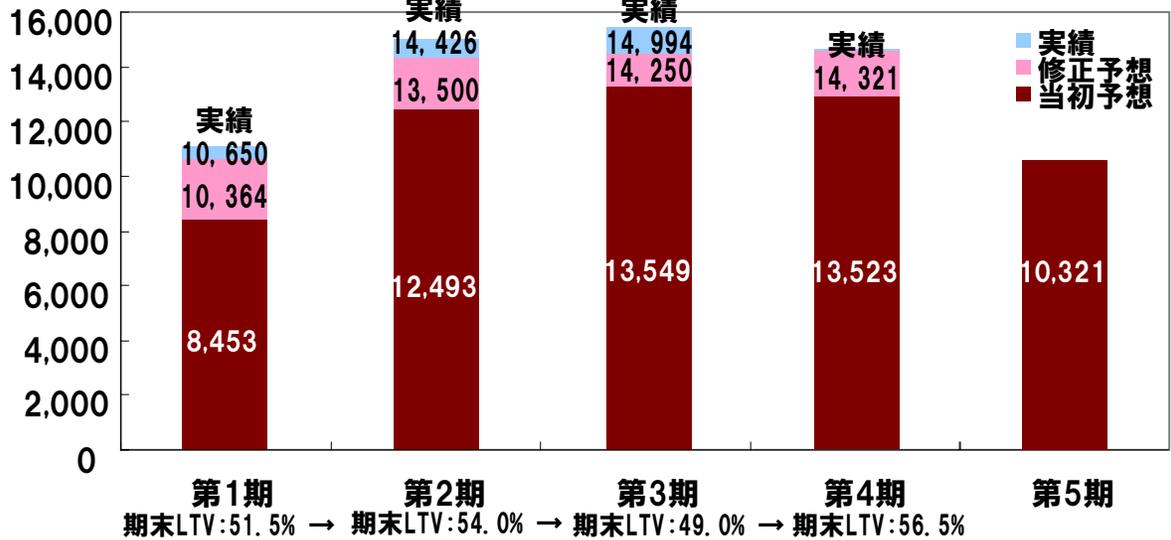
III. 前期 決算詳細

I. 決算概要

リプラス・レジデンシャル投資法人の分配金推移

リプラス・レジデンシャル投資法人 分配金

一口当たりの分配金
(円)

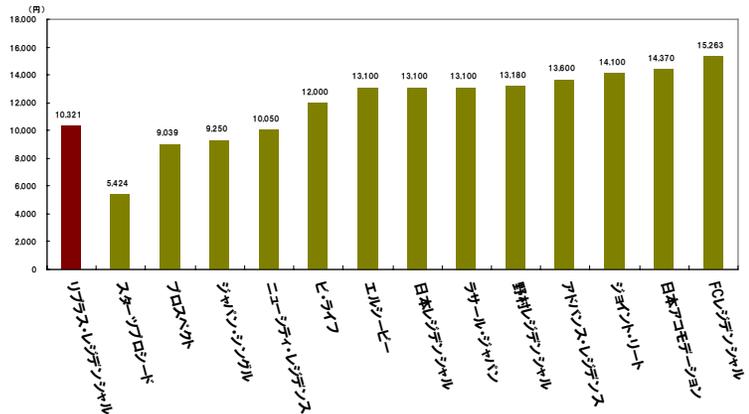


(注) LTV=有利子負債総額 / (有利子負債総額+出資総額) × 100

$$\frac{61,441 \text{ 百万円}}{108,748 \text{ 百万円}} = 56.5\%$$

(平成20年3月31日時点有利子負債総額) / (平成20年3月31日時点有利子負債総額+出資総額)

参考：他リートの分配金実績



出所:各投資法人の決算短信より抜粋。
■ 当該銘柄については、第5期の予想数値を記載しております。

前期（第4期）決算実績と今後の方針

前期の主な実績

前期決算実績／今期決算予想

- 1
- 前期：1口当たり分配金は当初予想より**5.8%増**の**14,312円**
 - 今期：1口当たり分配金は**10,321円**を予想

外部成長への取り組み

- 2
- 前期追加取得
→ **23物件192億円**（運用資産規模 **997億円**）
 - 今期追加取得予定
→ **2物件16億円**（運用資産規模 **1,014億円**）

内部成長への取り組み

- 3
- 前期平均稼働率：**94.9%**（3月末時点稼働率：**95.7%**）
 - 期末不動産評価額：**102,298百万円**（**-53百万円**／**-0.05%**）
 - リプラスブランドの展開（**willDo、Re-Plus Choice**）
 - 法人テナント向け検索Webサイトのオープン

外部環境変化への取り組み

- 4
- 運用ガイドラインの見直しによる投資方針の変更（平成20年5月12日公表）

今後の方針

- 物件売却益を含まない保守的な予算開示
- 公租公課のPL反映に伴うコスト増

- タイミングを捉えた物件の入れ替え（稼働の安定性、不動産市場の状況を勘定）
- 中長期を見据えた物件の取得（2008年5月28日取得予定：名古屋・岡山）

- リプラスインベストメントを活用したPM戦略
- 高稼働の安定維持と着実な賃料上昇

- さらなる成長に向けた資金調達及び借入金のリファイナンスの安定的な実施

前期（第4期）業績概要

（単位：百万円）

	前期実績	期初予想	期初予想との 差異 (増減率)
営業収益	3,770	3,625	+145 (+4.0%)
営業利益	1,806	1,763	+43 (+2.5%)
経常利益	1,396	1,319	+76 (+5.8%)
当期純利益	1,395	1,318	+76 (+5.8%)
1口当たり分配金額（円）	14,312円	13,523円	+789円 (+5.8%)

(参考) 第3期実績	前期実績比 (増減率)
3,526	+243 (+6.9%)
1,911	△105 (△5.5%)
1,462	△66 (△4.5%)
1,461	△66 (△4.5%)
14,994円	△682円 (△4.5%)

【前期の主な予想実績差異要因】

- 既存物件の運用状況の良好な推移
- 7物件の追加取得、物件譲渡益の発生及び追加取得と物件譲渡に伴う消費税還付額の増加による影響約63百万円
- 借入金の期限前弁済による支払利息の減少約13百万円

（注1）単位未満の金額は切り捨てにて記載しています。

（注2）増減率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）第3期、第4期ともに実質運用期間は183日となっています。

（単位：百万円）

	今期予想	前実績との差異 (増減率)	前期実績
営業収益	3,658	△112 (△3.0%)	3,770
営業利益	1,575	△231 (△12.8%)	1,806
経常利益	1,007	△389 (△27.9%)	1,396
当期純利益	1,006	△389 (△27.9%)	1,395
1口当たり分配金額 (円)	10,321円	△3,991円 (△27.9%)	14,312円

【来期予想の前提条件】

■ 運用資産

- ・ 物件数130物件：第4期末（平成20年3月31日）時点で保有している128物件に平成20年5月28日取得予定の2物件を加えた130物件

■ 発行済投資口数

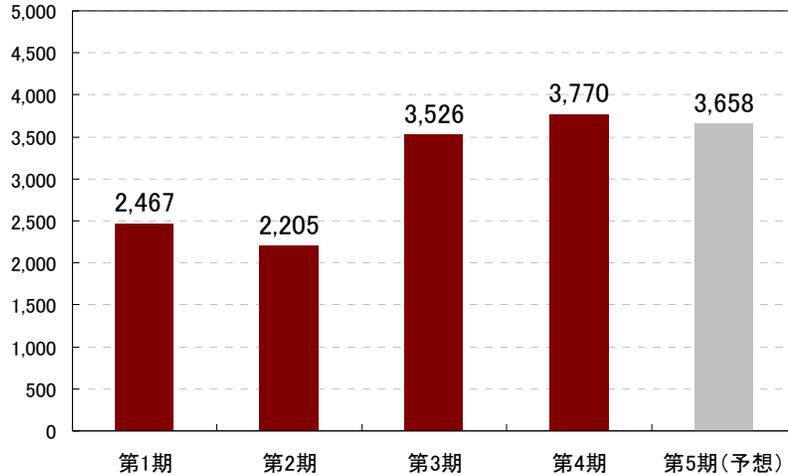
- ・ 発行済投資口数97,477口：平成20年4月1日現在発行済投資口数97,477口

■ 営業費用

- ・ 減価償却費約762百万円：付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出

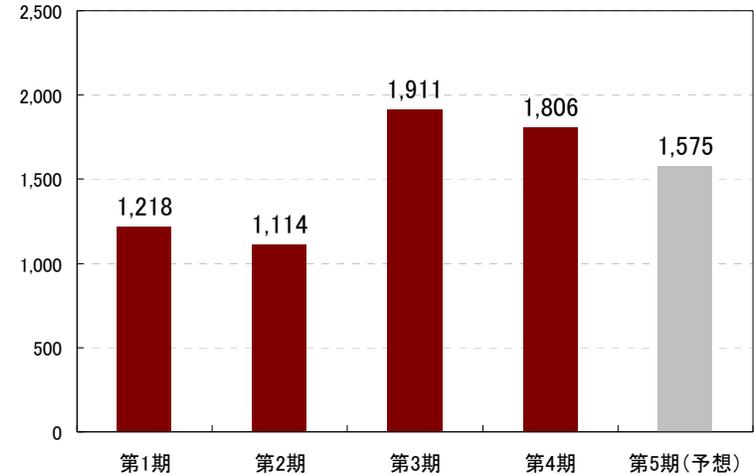
営業収益

(単位：百万円)



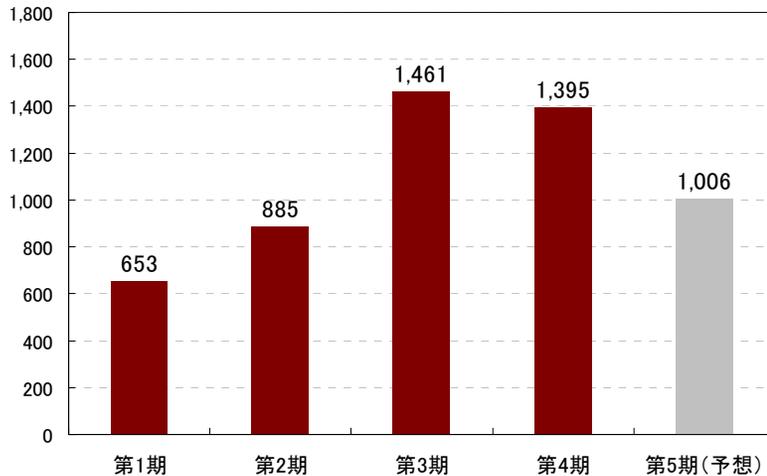
営業利益

(単位：百万円)



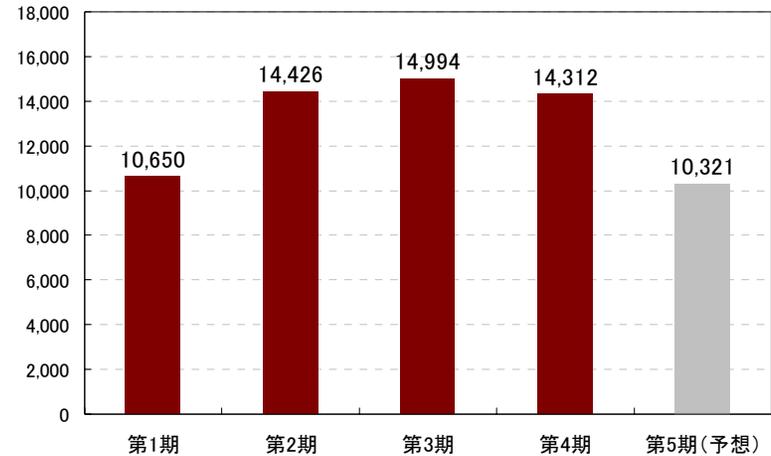
当期純利益

(単位：百万円)



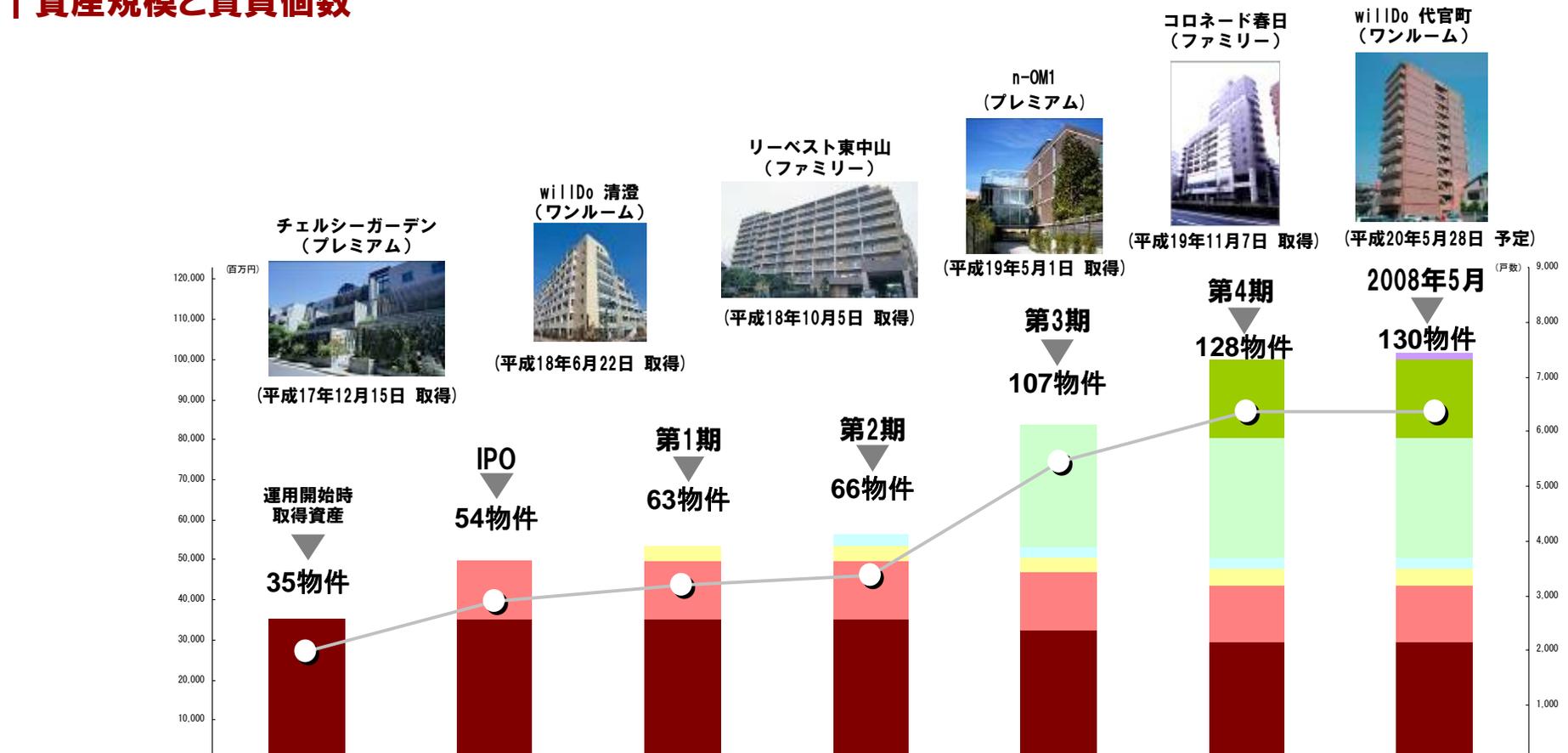
1口当たり分配金

(単位：円)



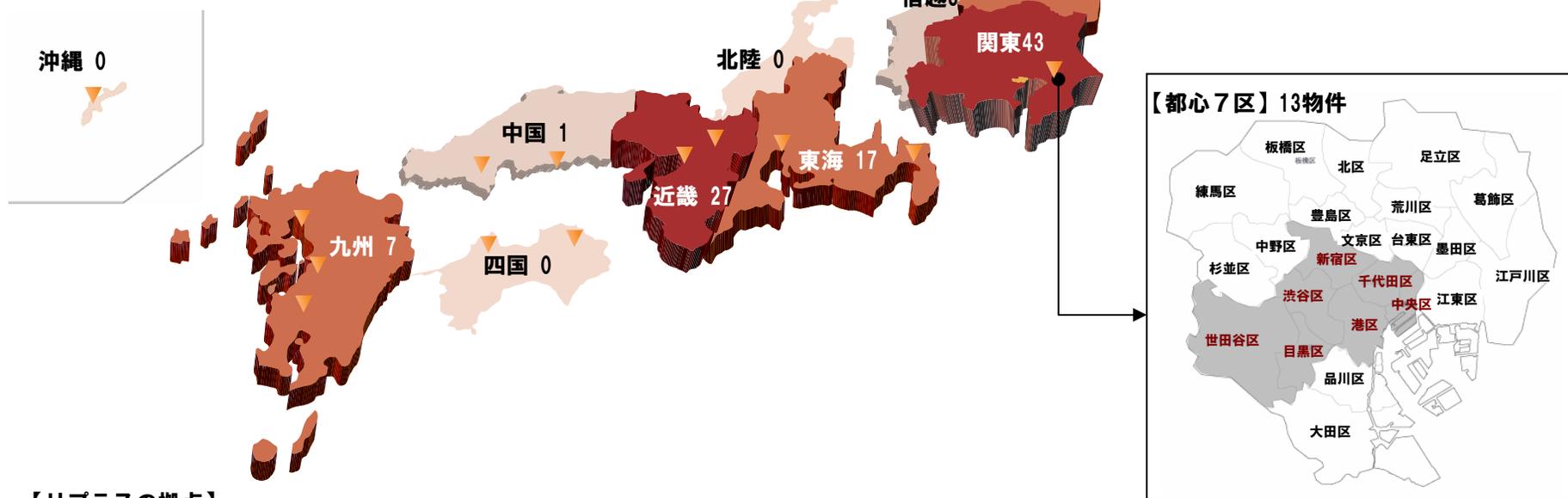
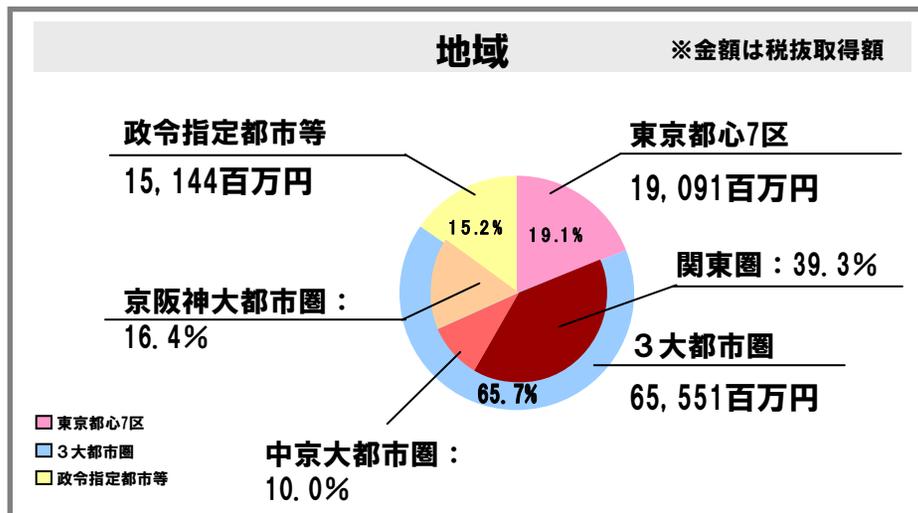
資産規模の推移

資産規模と賃貸個数



	2005年12月 (運用開始)	2006年6月 (上場時)	2006年9月 (第1期末)	2007年3月 (第2期末)	2007年9月 (第3期末)	2008年3月 (第4期末)	2008年5月
2008年5月までの取得資産	—	—	—	—	—	—	1,695
第4期中取得資産	—	—	—	—	—	18,624	18,624
第3期中取得資産	—	—	—	—	30,017	30,017	30,017
第2期中取得資産	—	—	—	2,933	2,933	2,933	2,933
第1期中取得資産	—	—	3,792	3,792	3,792	3,792	3,792
2006年6月取得資産	—	14,418	14,418	14,418	14,418	14,418	14,418
2005年12月取得資産	35,257	35,257	35,257	35,257	32,394	29,463	29,463
資産額合計	35,257	49,675	53,468	56,401	83,555	99,787	101,482
総賃貸可能戸数	1,969	2,915	3,203	3,364	5,447	6,367	6,520

取得済資産：128物件／資産規模：997億円（3月31日時点）



【リプラスの拠点】

（平成20年3月末日現在 全国16拠点：札幌、仙台、東京、静岡、長野、名古屋、大阪、京都、岡山、広島、高松、松山、北九州、福岡、熊本、沖縄）

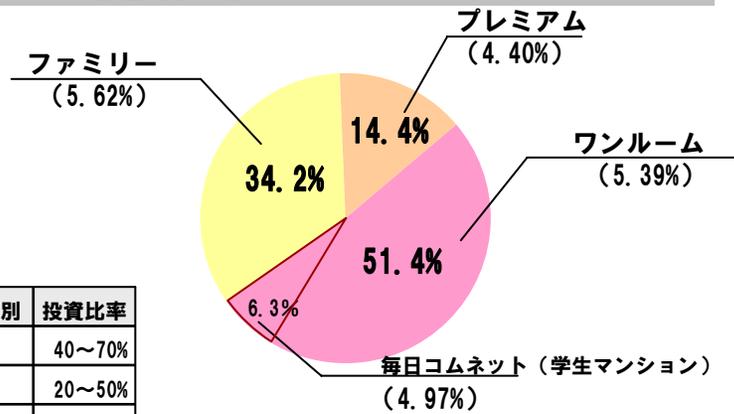
ポートフォリオ分散状況

取得済資産：128物件（3月31日時点）

ポートフォリオ全体 NCF利回り：5.33%

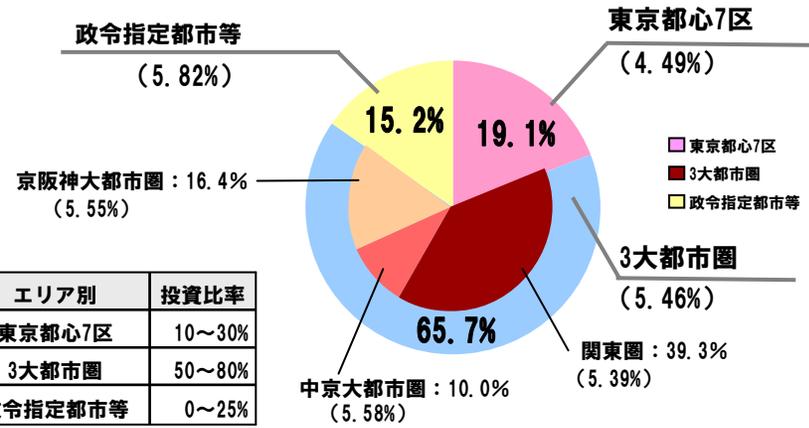
■ 分散比率は、取得価格を基準としています。比率の記載は小数第2位を四捨五入しています。
■ () 内数字は、鑑定評価書記載のNCF総額を取得金額総額にて除した値となります。

賃貸住宅カテゴリー



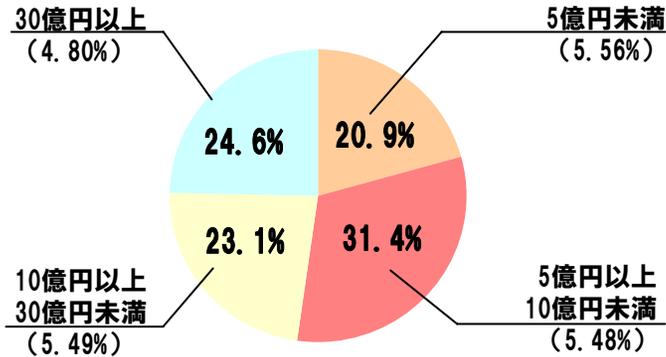
アセットタイプ別	投資比率
ワンルーム	40~70%
ファミリー	20~50%
プレミアム	10~30%

投資対象エリア

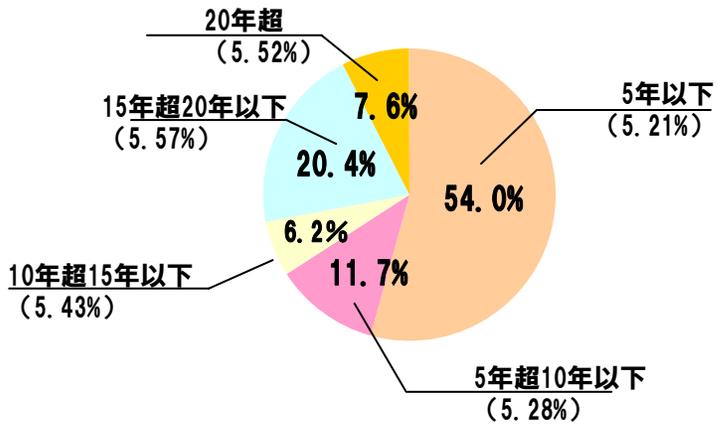


エリア別	投資比率
東京都心7区	10~30%
3大都市圏	50~80%
政令指定都市等	0~25%

規模別（平均：7.79億円）



築年別（平均：7.8年）



(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。
 (注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。
 (注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、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。

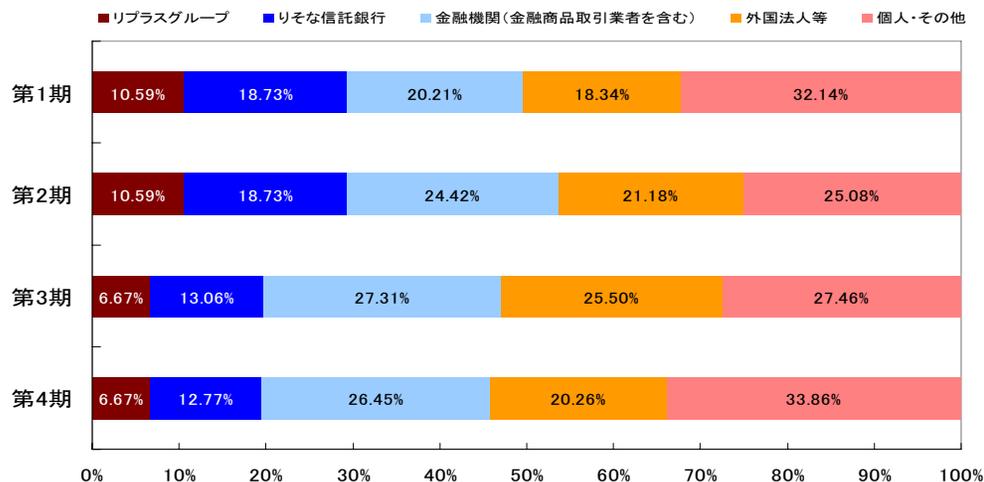
(平成20年3月31日現在)

(平成20年3月31日現在)

順位	投資主名義 (上位10位)	所有投資 口数 (口)	投資口 割合 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	14,198	14.57%
2	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	7,397	7.59%
3	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	3,761	3.86%
4	アメリカンライフインシュアラ ンスカンパニージーエイエル	3,610	3.70%
5	株式会社リプラス	3,500	3.59%
6	資産管理サービス信託銀行株式 会社(金銭信託課税口)	2,948	3.02%
7	ジェービーモルガンチェースバ ンク380055	2,365	2.43%
8	リプラス・インベストメンツ株 式会社	2,000	2.05%
9	資産管理サービス信託銀行株式 会社(証券投資信託口)	1,953	2.00%
10	ステートストリートバンクアン ドトラストカンパニー505041	1,297	1.33%
	小計	43,029	44.14%
	合計	97,477	100.00%

所有区分	投資主数 (人)	投資主割合 (%)	投資口数 (口)	投資口割合 (%)
その他法人	156	1.44%	8,534	8.8%
個人・その他	10,560	97.21%	30,967	31.8%
金融機関(金融商品 取引業者を含む)	64	0.59%	38,228	39.2%
外国法人等	83	0.76%	19,748	20.3%
合計	10,863	100.00%	97,477	100.00%

投資口分布



注1) 2007年9月5日付で、リそな信託銀行株式会社より大量保有報告書の提出を受け、2007年9月5日時点におきまして、有限会社URAGASUMI及び有限会社ISOJIMANの名義からリそな信託銀行株式会社へ異動しております。

注2) 第3期、第4期における金融機関の割合は、リそな信託銀行株式会社の保有割合を差し引いた数値を表示しております。

財務の状況

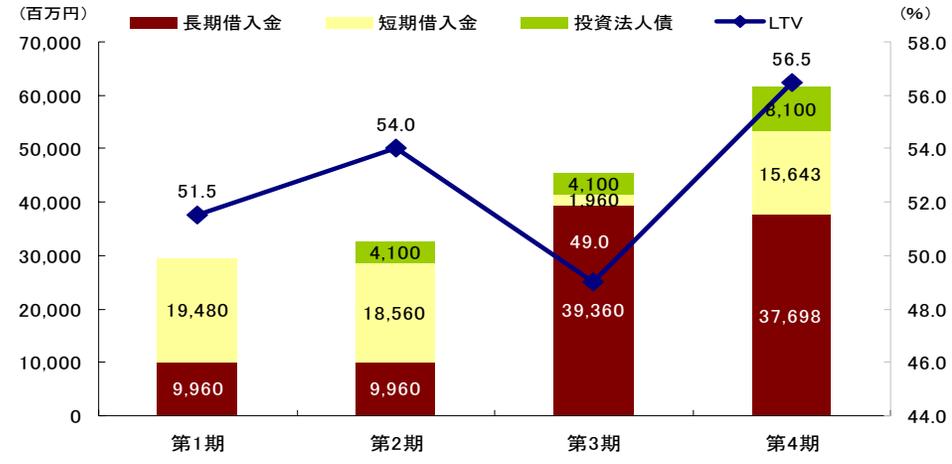
	第4期 平成20年3月期	第3期 平成19年9月期
LTV（注）	56.5%	49.0%
長期有利子負債比率	74.5%	95.7%
金利固定化比率	55.2%	67.3%
有利子負債総額	61,441百万円	45,420百万円

（注）LTV=有利子負債総額/（有利子負債総額+出資総額）×100

金融機関別借入状況

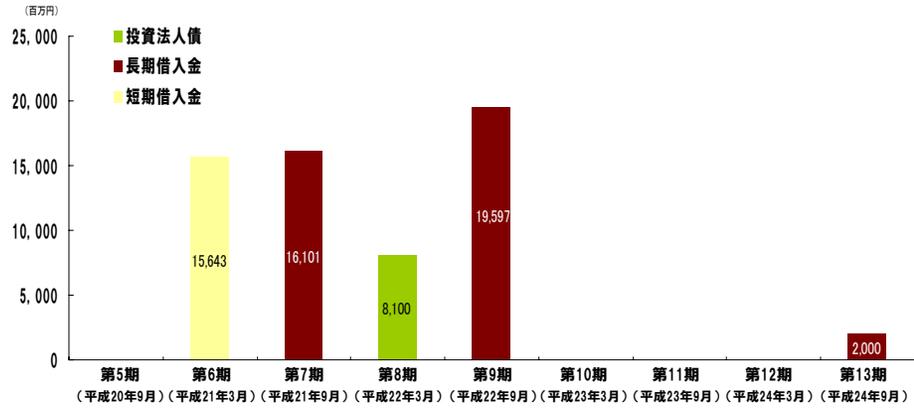
区分	借入先	借入金
短期ローン	株式会社あおぞら銀行	15,643,133,059
	株式会社三菱東京UFJ銀行	
	株式会社新生銀行	
	東京スター銀行	
	農林中央金庫	
長期ローン	株式会社あおぞら銀行	37,698,343,016
	株式会社りそな銀行	
	株式会社三井住友銀行	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	
	株式会社新生銀行	
	株式会社武蔵野銀行	
	三井住友海上火災保険株式会社	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	
	住友信託銀行株式会社	
	中央三井信託銀行株式会社	
農林中央金庫		
ローン／総計		53,341,476,075
投資法人債		8,100,000,000
有利子負債総額		61,441,476,075

有利子負債とLTV（注）の推移



（注）LTV=有利子負債総額/（有利子負債総額+出資総額）×100

有利子負債の返済期限の分散状況



II. 今後の取組み

II. 今後の取組み

第4期の主な実績

A 外部成長

- 23物件192億円取得
第4期末資産規模997億円
- 学生ワンルームマンションの
新アセットを取得（63.2億円）

B 内部成長

- 稼働率の堅調な推移
 - ✓第4期中平均稼働率94.9%
（第3期中平均：94.7%）
 - ✓第4期末稼働率95.7%
（H19年9月末比+0.9%）

C 環境変化への取組み

- サブプライムローン問題発生以降も
邦銀を中心とした金融機関からの
借入の実行と、物件取得

今後の取組み

A 外部成長

- 大都市圏における高収益物件への投資

B 内部成長

- 「willDoブランド」の強化
- リノベーション等による競争力の
維持向上（積極的な賃料上昇取り込み）

C 環境変化の取組み

- 大都市中心部物件の取得機会を
活かした物件取得
→運用ガイドラインの変更

II. 今後の取組み

A : 外部成長

A：外部成長（物件取得）

- **前期 23物件・総額192億円取得**
- **資産規模（取得価値ベース）1,000億円の達成（2008年5月取得予定物件含む）**
 - ・今期末時点 ポートフォリオは、128物件、賃貸可能戸数6,367戸に拡大
 - ・取得予定物件を含むポートフォリオは、130物件・資産規模1,014億円
（取得予定物件：willDo岡山大供/willDo代官町）

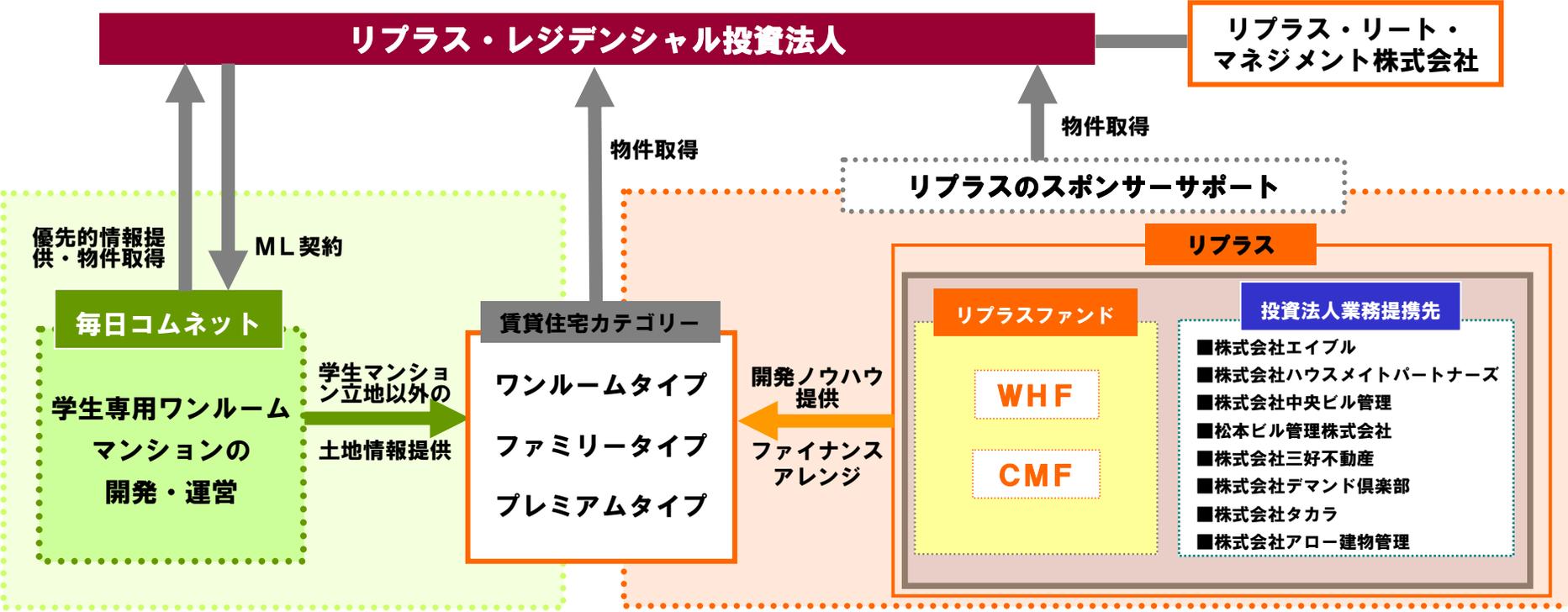
- **株式会社毎日コムネットとの業務提携による物件取得**
 - ・首都圏における物件の安定供給
 - ・学生専用マンションという差別化されたアセットタイプへの取り組み開始
 - ・今期、株式会社毎日コムネットより、首都圏の学生ワンルームマンション10物件、63.2億円取得

- **資産譲渡**
 - ・「ルネ神戸北町IIセンターコート」「竹ノ塚フラット」を譲渡（売却益183百万円）
⇒マスターリース契約の解除に対応した物件売却

株式会社毎日コムネットとの業務提携と物件取得実績

業務提携における本投資法人のポートフォリオ成長戦略

株式会社毎日コムネットとの提携により、本投資法人の3つの賃貸住宅カテゴリー（ワンルームタイプ・ファミリータイプ・プレミアムタイプ）のワンルームタイプの一形態として、新たな学生専用ワンルームマンションというユーザー特性を持つアセットタイプの取り組みを開始。



71 カレッジスクエア赤塚

物件番号：0-4-071
所在地：東京都練馬区
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：54
建築時期：平成19年3月



70 カレッジスクエア東武練馬

物件番号：0-4-070
所在地：東京都板橋区
構造・階数：RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数：63
建築時期：平成17年10月



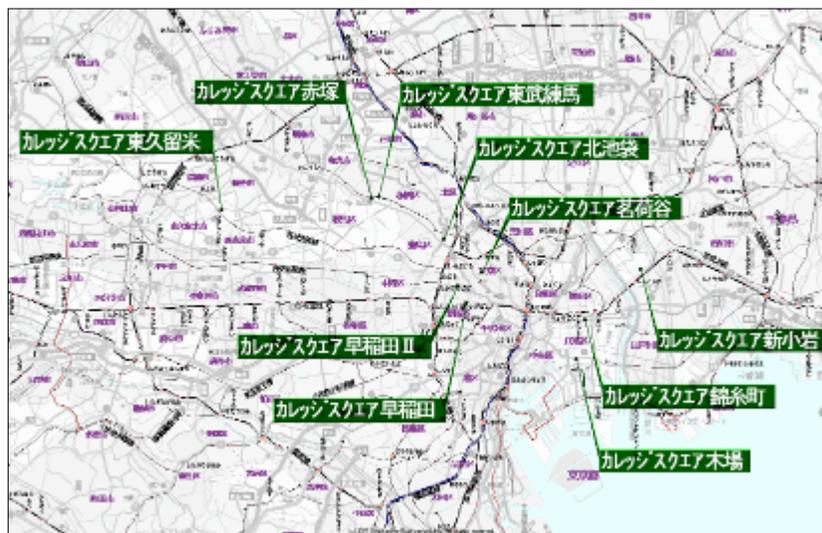
69 カレッジスクエア北池袋

物件番号：0-4-069
所在地：東京都板橋区
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：50
建築時期：平成18年2月



72 カレッジスクエア東久留米

物件番号：0-4-072
所在地：東京都東久留米市
構造・階数：RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数：66
建築時期：平成19年6月



74 カレッジスクエア茗荷谷

物件番号：0-4-074
所在地：東京都文京区
構造・階数：RC陸屋根
11階
賃貸可能戸数：68
建築時期：平成19年3月



73 カレッジスクエア早稲田II

物件番号：0-4-073
所在地：東京都豊島区
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：14
建築時期：平成19年7月



77 カレッジスクエア錦糸町

物件番号：0-4-077
所在地：東京都江東区
構造・階数：RC陸屋根
9階
賃貸可能戸数：31
建築時期：平成18年3月



78 カレッジスクエア早稲田

物件番号：0-4-078
所在地：東京都新宿区
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付3階建
賃貸可能戸数：19
建築時期：平成19年3月



76 カレッジスクエア木場

物件番号：0-4-076
所在地：東京都江東区
構造・階数：RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：42
建築時期：平成11年2月



75 カレッジスクエア新小岩

物件番号：0-4-075
所在地：東京都葛飾区
構造・階数：RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数：54
建築時期：平成19年3月



主な取得物件① 「コロネード春日」(ファミリータイプ)

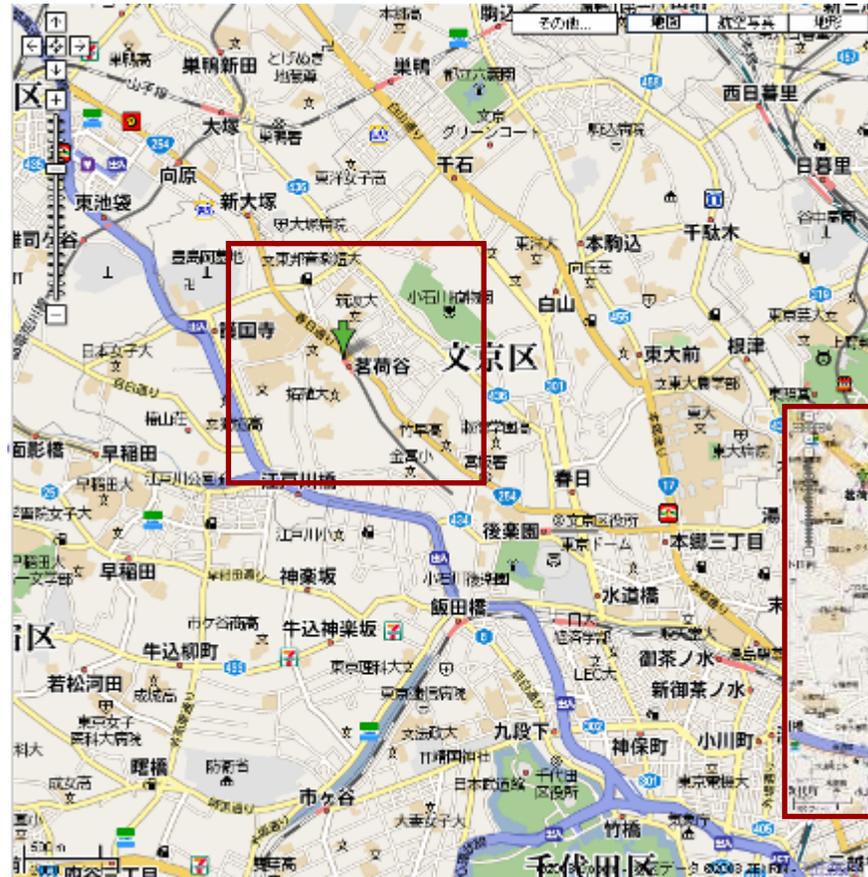


【物件特性】

東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅より徒歩約9分に位置する12階建のファミリー向け共同住宅。近隣地域は大学等教育施設が数多くある文教地区としてのイメージが強いが、本物件は中でも特に評判のよい金富小学校校区に在する。また、本物件周辺は文京区の中でも高台に位置し、南側が下りとなっていることから日照・眺望に優れ、マンション立地としての水準はきわめて高い。

住居部分は入居者入れ替えに伴い設備更新(ユニットバス・キッチンの交換等)を実施しグレード・競争力を維持しており、今後も比較的所得の高いファミリーやDINKSを中心に継続的な引き合い・安定的な収益の獲得が見込まれる。

所在地： 東京都文京区春日二丁目12番12号
 構造・階数： SRC陸屋根地下2階付12階建
 敷地面積： 1,125.58㎡
 延床面積： 5,876.12㎡
 賃貸可能面積： 4,292.98㎡
 建築時期： 平成3年7月5日
 取得年月日： 平成19年11月7日
 取得価格： 3,115,277千円
 鑑定評価額： 3,160,000千円 (取得時)
 3,230,000千円 (今期末)
 CR： 4.7%
 DR： 4.6%
 TCR： 4.8%
 稼働率： 96.7% (平成20年3月31日現在)
 賃貸可能戸数： 47戸

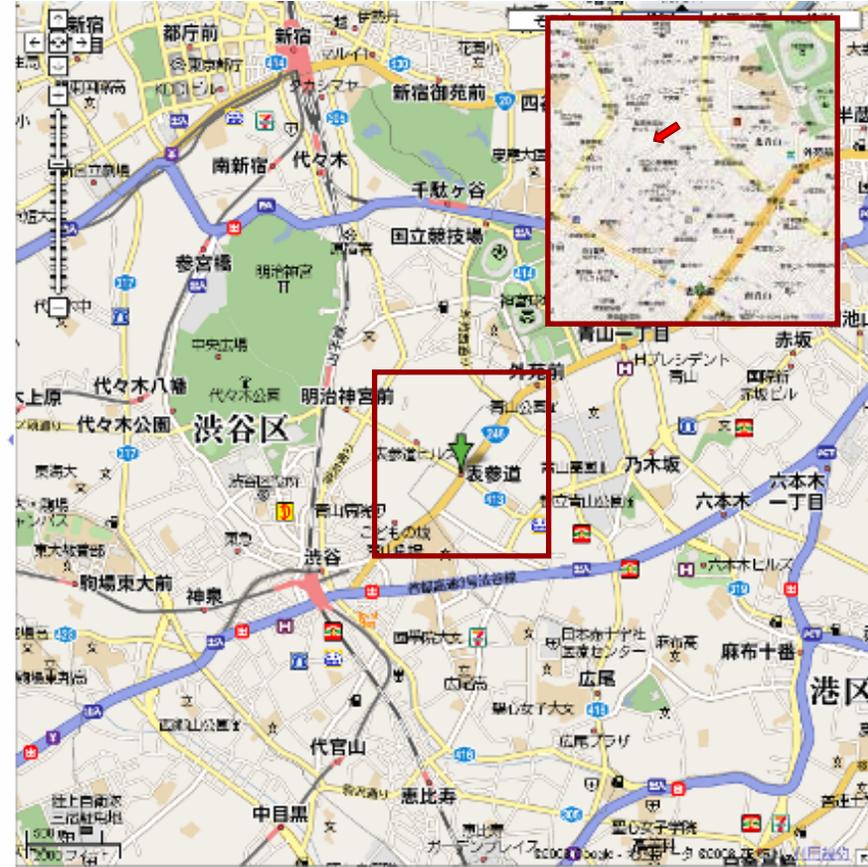


主な取得物件② 「ストーリー神宮前」(プレミアム)



所在地： 東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号
 構造・階数： RC陸屋根地下1階付5階建
 敷地面積： 1,279.71㎡
 延床面積： 2,625.20㎡
 賃貸可能面積： 2,042.54㎡
 建築時期： 平成16年11月16日
 取得年月日： 平成19年12月14日
 取得価格： 3,160,000千円
 鑑定評価額： 3,160,000千円 (取得時)
3,190,000千円 (今期末)

CR： 4.1%
 DR： 4.0%
 TCR： 4.2%
 稼働率： 92.6% (平成20年3月31日現在)
 賃貸可能戸数： 49戸



【物件特性】

東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩約8分、東京メトロ銀座線「表参道」駅から徒歩約9分、JR山手線「原宿」駅から徒歩約10分に立地。当エリアは、若者の街である「原宿」と日本有数のファッションエリアである「表参道」の両エリアに属し、常に時代の最先端に行く感性の高い人々に好まれています。本物件は、交通至便ながら閑静な住宅街に立地し、1K、1DK、1LDK、事務所と複数のタイプを有しています。また、スタイリッシュな内装及び外装デザインかつ高セキュリティ(セコムマンションセキュリティ、TVモニター付インターフォン等)高スペック(浴室乾燥機、人感センサー付玄関照明等)を兼ね備えるなど、当地を好む高収入かつ高感度な人々へのアピール力を有し、高い競争力と安定的な収益の確保が見込まれています。

- 「ルネ神戸北町IIセンターコート」「竹ノ塚フラット」の資産譲渡
- 信託受益権取得以降、東海旅客鉄道株式会社に対して一括賃貸。定期建物賃貸借契約の期間満了に伴う譲渡
- 譲渡の概要

【ルネ神戸北町IIセンターコート】

- ・ 資産種類： 不動産を信託する信託の受益権
- ・ 資産名称： ルネ神戸北町IIセンターコート
- ・ 所在地： 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番（住居表示）
- ・ 取得日： 平成17年12月15日
- ・ 譲渡価格： 918,762千円
- ・ 譲渡日： 平成20年2月1日
- ・ 取得価格： 878,857千円



【竹ノ塚フラット】

- ・ 資産種類： 不動産を信託する信託の受益権
- ・ 資産名称： 竹ノ塚フラット
- ・ 所在地： 東京都足立区南花畑五丁目1番5号（住居表示）
- ・ 取得日： 平成17年12月15日
- ・ 譲渡価格： 2,270,000千円
- ・ 譲渡日： 平成20年3月31日
- ・ 取得価格： 2,051,809千円



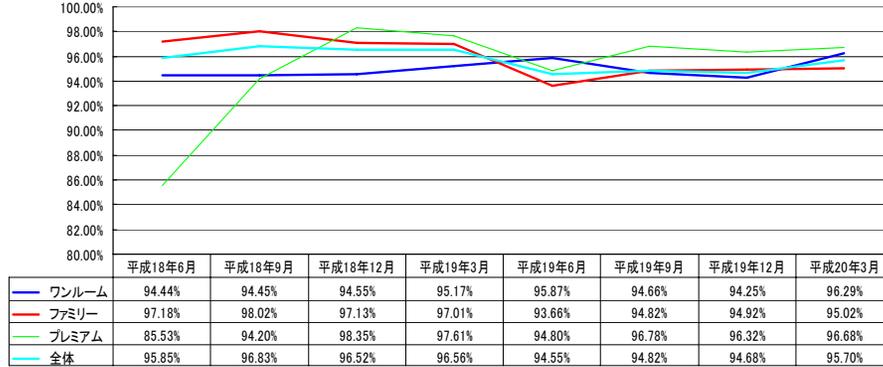
II. 今後の取組み

B : 内部成長

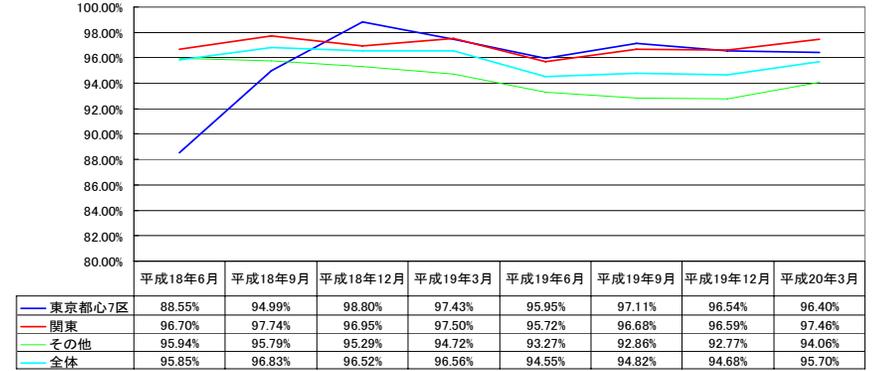
安定した稼働率を継続

2008年3月末時点 稼働率推移

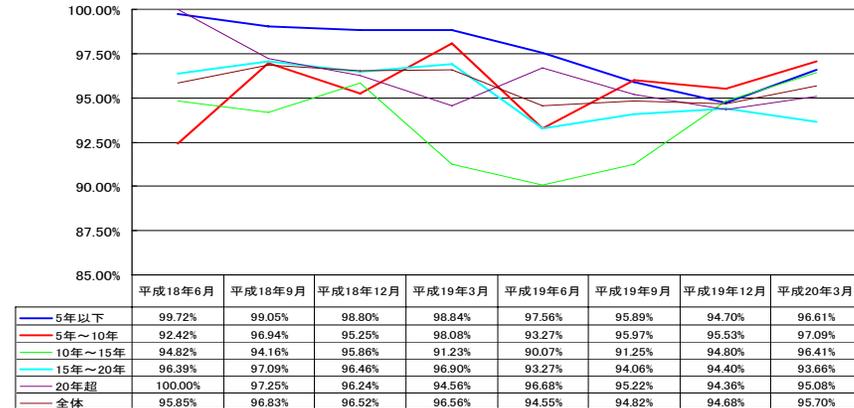
■ カテゴリー別



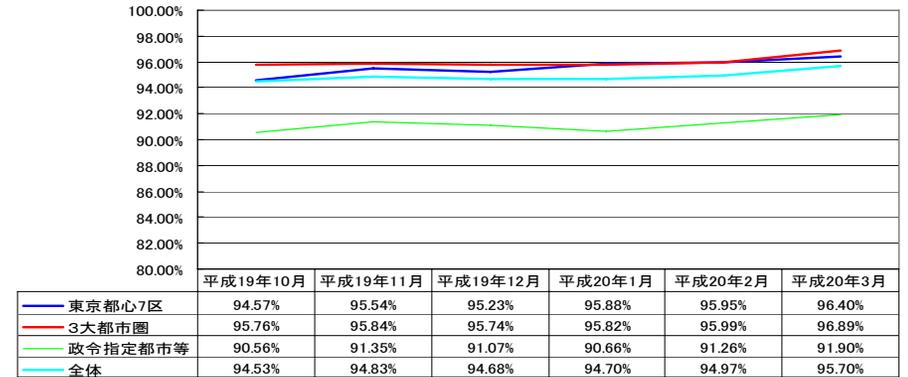
■ 投資対象エリア別



■ 築年別



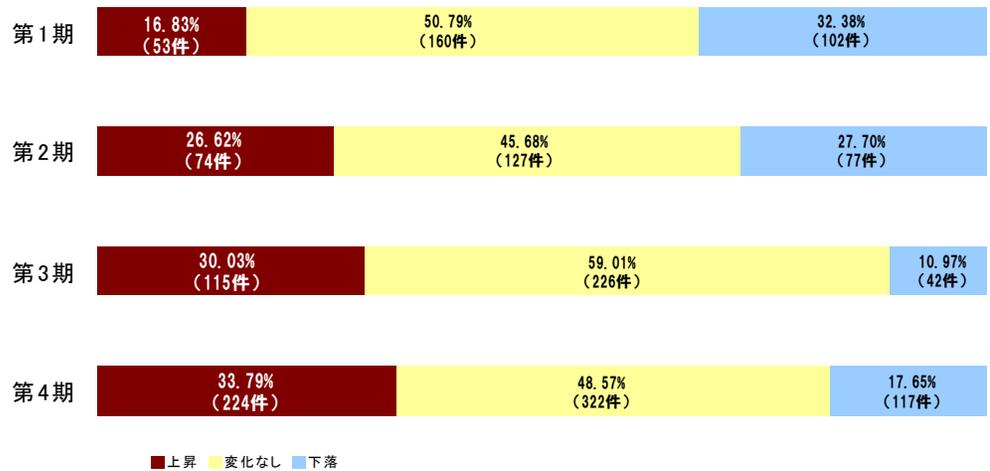
(参考) 新エリア区分別 (注1)



(注1) 参考情報として平成20年5月12日付にて公表しました運用ガイドラインの変更後のエリア区分にて直近の稼働状況掲載しています。

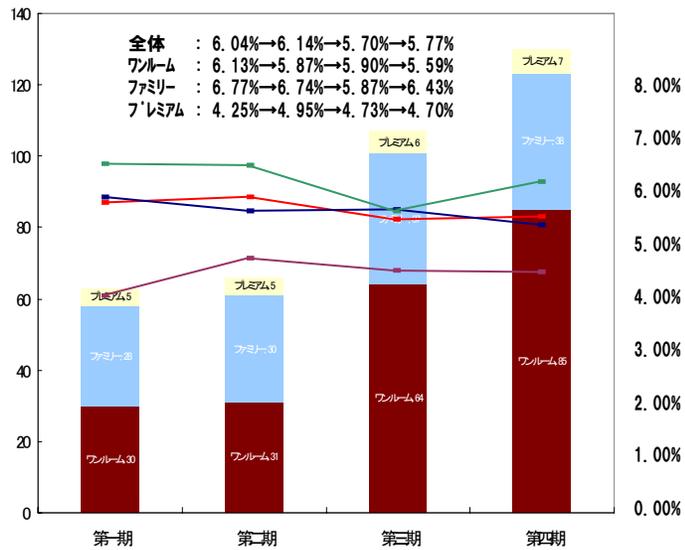
ポートフォリオ実績推移

1. 新規契約における賃料動向

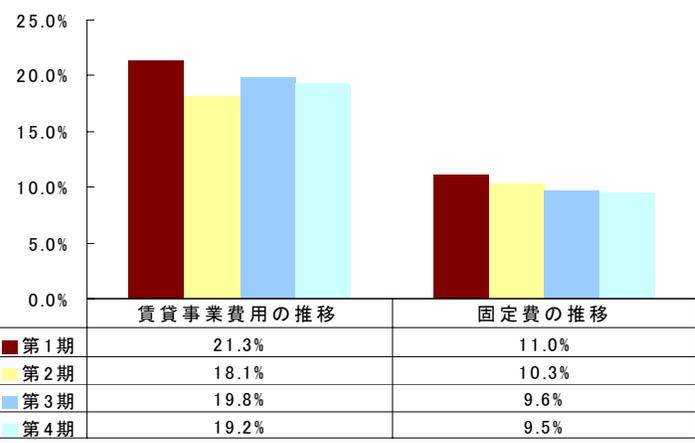


(注) 物件取得後に新規契約を締結した部屋の前契約家賃と比較をしたもの示しています。

2. NOI利回りの推移

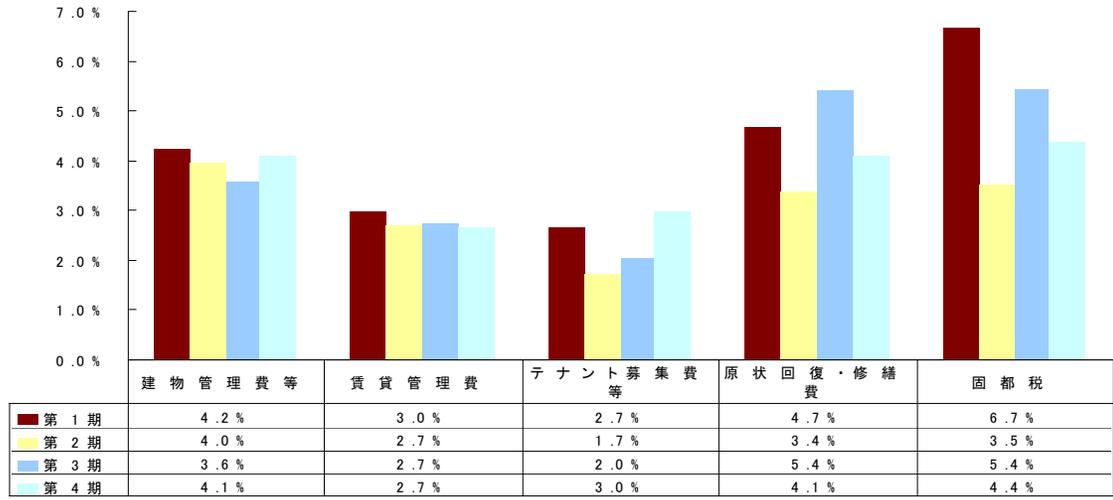


3. 賃貸事業費用、固定費用の推移



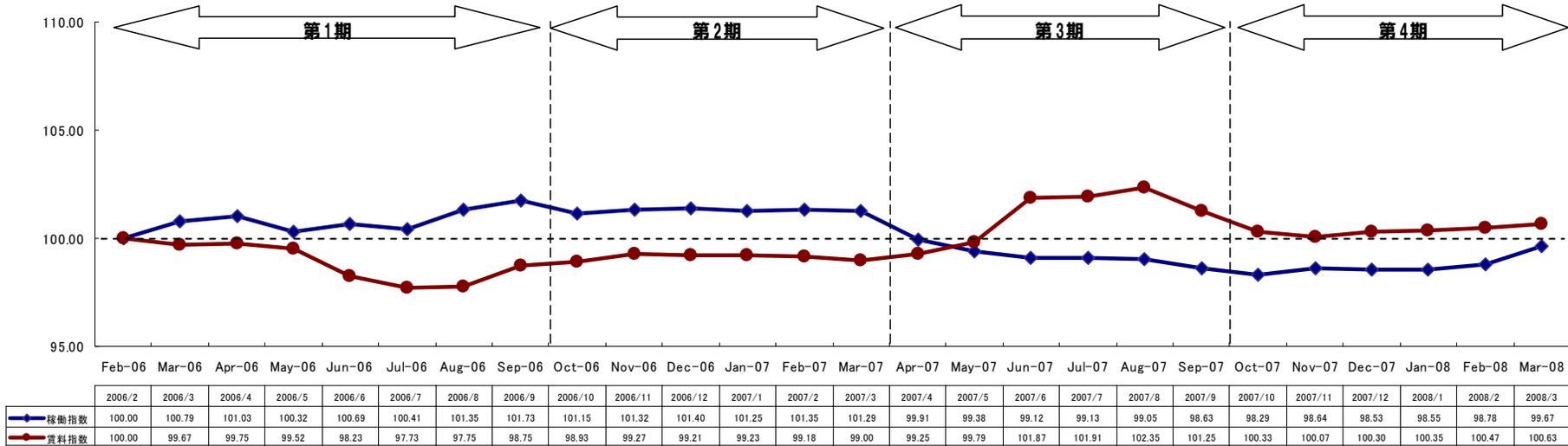
(注) 賃貸事業費用は減価償却費及び公租公課を除いています。

4. 賃貸事業費用（主要項目の推移）



安定した賃料指数

ポートフォリオ全体における稼働及び賃料の推移



※ 賃料指数/稼働指数とは、2006年2月を100とした場合の変化率を示しております。外部成長時には、組込物件以外の指標をその月の指標としており、外部成長による数字へのインパクトを無くしております。

タイプ別稼働及び賃料の推移

指標	タイプ	2006/2	2006/3	2006/4	2006/5	2006/6	2006/7	2006/8	2006/9	2006/10	2006/11	2006/12	2007/1	2007/2	2007/3	2007/4	2007/5	2007/6	2007/7	2007/8	2007/9	2007/10	2007/11	2007/12	2008/1	2008/2	2008/3
稼働指数	ワンルーム合計	100.00	100.36	102.21	100.70	104.62	103.82	104.47	104.63	104.82	104.96	104.74	104.71	105.21	105.43	104.82	104.65	105.13	105.49	104.97	104.78	103.45	103.93	104.12	104.17	104.74	106.15
	ファミリー合計	100.00	100.81	100.90	100.32	100.59	100.71	101.03	101.47	100.67	100.35	100.54	100.33	100.30	100.19	98.21	97.74	97.11	97.13	97.14	98.08	98.33	98.60	98.22	98.18	98.19	98.72
	プレミアム合計	100.00	101.25	100.44	99.63	95.74	92.39	104.63	105.44	102.35	110.09	110.09	110.09	110.09	109.26	112.55	109.08	107.52	104.21	106.59	108.68	109.02	110.44	111.53	112.15	111.64	111.93
	合計	100.00	100.79	101.03	100.32	100.69	100.41	101.35	101.73	101.15	101.32	101.40	101.25	101.35	101.29	99.91	99.38	99.12	99.13	99.05	98.63	98.29	98.64	98.53	98.55	98.78	99.67
賃料指数	ワンルーム合計	100.00	99.07	98.42	98.31	97.42	97.40	98.18	98.62	99.40	99.24	99.27	99.31	99.13	98.89	98.84	98.77	98.96	99.22	99.11	98.88	99.35	98.98	98.97	99.17	99.22	99.56
	ファミリー合計	100.00	99.48	99.62	99.31	98.93	98.75	97.50	99.07	100.27	100.25	100.19	100.16	100.11	99.96	99.89	99.88	99.68	99.93	100.13	102.82	102.93	102.73	102.73	102.67	102.69	103.11
	プレミアム合計	100.00	100.41	101.24	101.42	99.66	99.60	99.16	99.21	101.14	99.03	99.03	99.03	99.03	99.16	97.61	100.85	98.60	99.08	101.36	102.62	102.38	101.60	101.67	101.38	102.51	101.96
	合計	100.00	99.67	99.75	99.52	98.23	97.73	97.75	98.75	98.93	99.27	99.21	99.23	99.18	99.00	99.25	99.79	101.87	101.91	102.35	101.25	100.33	100.07	100.30	100.35	100.47	100.63

B：内部成長 アップサイド事例 ①東信松涛マンション（シングル）



■ 運用方針

本物件は昭和53築のマンション。
 外壁や居室部分のリノベーションを行い、建物・設備共に良好な状態。
 テナントの入替時に、リノベーションを行うことで付加価値を加え、新規募集賃料を上げていく運用方針をとっている。
 ライフスタイルにこだわりを持つ都心居住者およびSOHO利用者をターゲットとし、リノベーションの際は、各部屋ごとにポイントとなる色を採り入れ、同じ部屋が一つとなく、スタイリッシュで機能的な空間を演出。

■ 運用実績

今期は3部屋のリノベーションを行い、工事完了後、数日でテナントの成約を実現。平成20年3月31日現在の稼働率100%。

部屋No.	賃料（共益費込）	（値上げ幅）	値上げ率
# 303	117,400円⇒128,000円	(10,600円)	9%Up
# 308	148,000円⇒178,000円	(30,000円)	20%Up
# 402	113,000円⇒128,000円	(15,000円)	13%Up



リノベーション後



B：内部成長 アップサイド事例 ②シエモア桜ヶ丘（ファミリー）



修繕後

■ 第4期末の結果

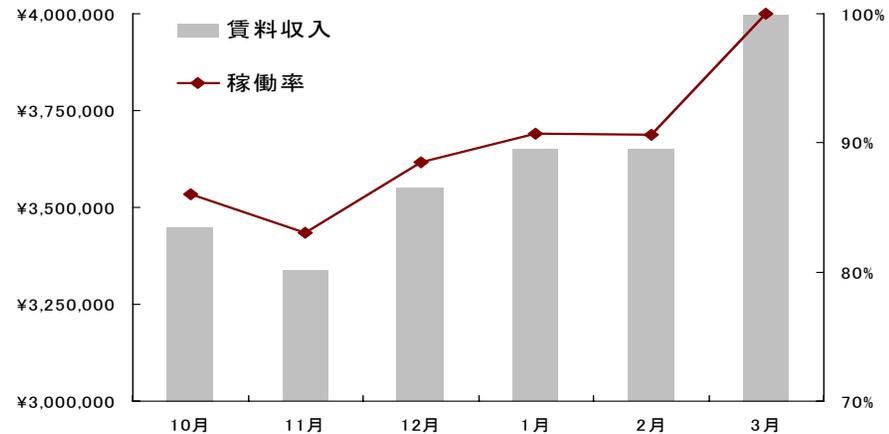
- 第4期末稼働率は100%。
期末に比べ13.9%増加。

■ 要因

- ターゲットの明確化及び、
ターゲット特性に沿った修繕
 - *ターゲット：DINKSに限定
 - *修繕： システムキッチン導入、
ユニットバス補修等、水周りを強化



【稼働率と賃料推移（全戸）】



II. 今後の取組み

C : 環境変化への取組み

【不動産市況の変化】

- デベロッパーの新規開発停止
- 鑑定評価におけるCap Rate上昇懸念
- リファイナンス期限を迎えた物件の「放出」懸念
- フォワードコミットメントを出した物件の「あぶりだし」
- 売買取引の減少

物件価値下落不安

【金融市場の変化】

- サブプライムローン問題の長期化
- 外銀ノンリコースチームの解散
- 外資系含む証券化レンダーの要求スプレッドの上昇
- プライベートファンド組成の困難化
- 不動産セクターに対する融資の厳格化

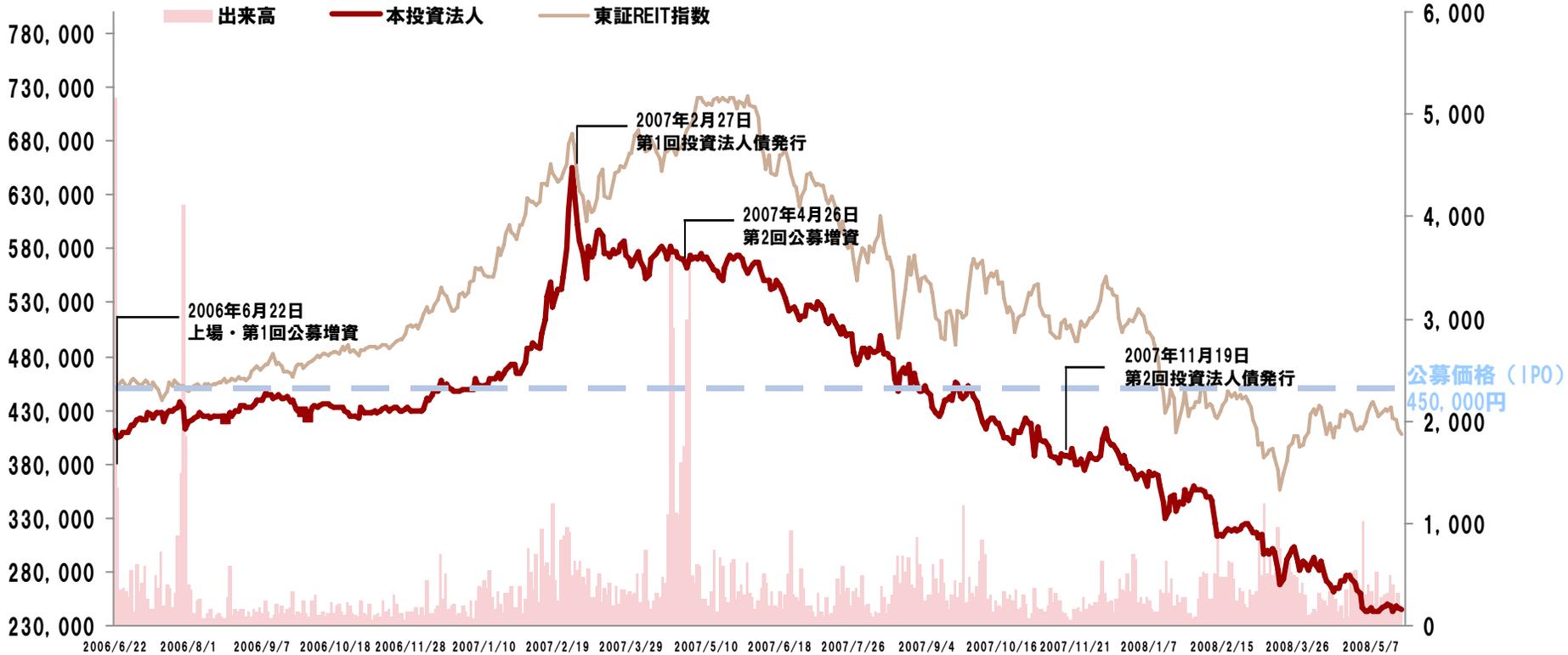
リファイナンスリスクに対する不安

投資口価格の下落

投資口価格推移

投資口価格（円）

出来高（口）



上場後のパフォーマンス

公募価格	450,000円（2006年6月22日）
上場日終値	411,000円（2006年6月22日）
最高値	661,000円（2007年2月27日）
最安値	240,000円（2008年5月9日）

出所：プレスリリース、Bloomberg

（注1）株価については上場時、2006年6月22日以降の株価推移

（注2）東証REITインデックスは2006年6月22日の株価で本投資法人公募価格450,000円を指数化

環境変化

金融マーケット

- サブプライム問題の長期化
 - 国内金融機関の融資厳格化
 - REIT市場の低迷
- リファイナンスリスクの上昇

賃貸住宅マーケット

- 三大都市圏への人口流入
 - 分譲マンション販売減速
- 堅調な賃貸需要**

不動産売買マーケット

- 借入金返済期限を迎えた
物件の放出
- 優良物件の取得機会増大**

今後の取組み

■物件取得環境の変化

- ・今後、大都市中心部物件を
適正利回りで取得
→運用ガイドライン見直し

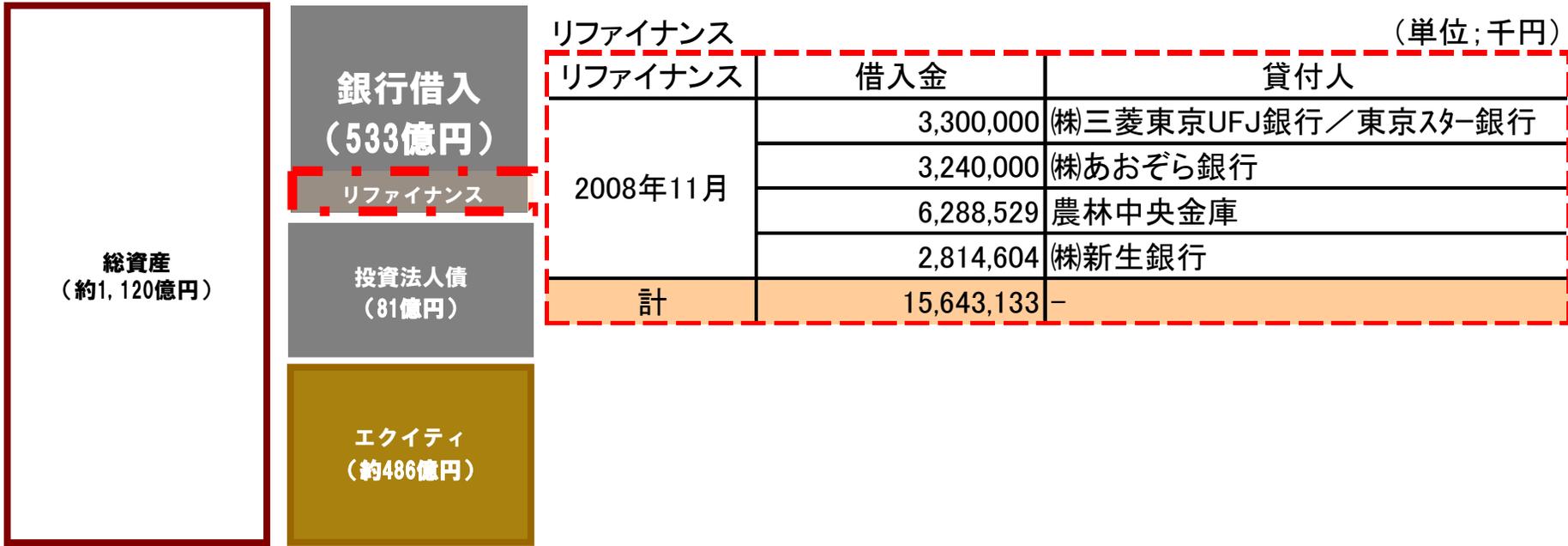
■外部成長の為の資金調達及び

借入金のリファイナンスの安定的な実施

- ・国内金融機関と良好な関係維持
- ・取引先：メガバンク、生保、
大手金融機関を中心に12行(社)

C : 環境変化への取組み (リファイナンス)

- 2008年11月 156億円のリファイナンスが発生。
- 現在無担保物件と当該ローンへの担保物件を合わせて261億円 (2008年5月取得予定含む) の担保資産を保有。



C：環境変化への取組み（運用ガイドライン変更）

戦略的な投資方針の見直し

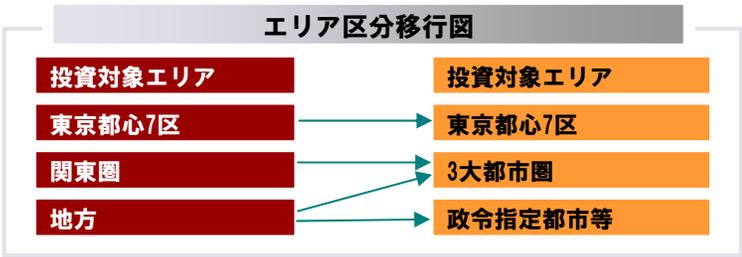
- ・ 昨今の不動産市場の動向等から今後の外部成長機会を再度検討し、全国の民間賃貸住宅の分布状況を元にした従来の賃貸住宅カテゴリー別投資比率から「ワンルームタイプ」の比率を引き上げ、今後、学生マンション、高齢者住宅、サービスアパートメント等の物件取得も視野に入れ、物件取得機会の拡大を目指す。
- ・ 従来の「東京都心7区」「関東圏」「地方」のエリア区分から投資対象エリアをより明確にするとともに、大都市圏を中心としたエリアに重点をおいた投資方針へシフトするため「東京都心7区」「3大都市圏」「政令指定都市等」へとエリア区分を変更。

■ 賃貸住宅カテゴリー別投資比率

変更前		変更後	
賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率	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%	ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	35～50%	ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	15～25%	プレミアムタイプ	10～30%

■ 投資対象エリア別投資比率

変更前		変更後	
投資対象エリア	取得価格ベース投資比率	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%	東京都心7区(注1)	10～30%
関東圏(注4)	30～50%	3大都市圏(注2)	50～80%
地方(注5)	30～50%	政令指定都市等(注3)	0～25%



(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。
 (注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。
 (注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、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) 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5) 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。

コンプライアンス：賃貸可能面積統一基準の設定

基準の設定に至った経緯

- ・賃貸可能面積について、賃貸仲介現場の慣行では統一的な定義が存在しなかったため、運用会社として統一基準を作るべきと考えた
- ・それまで利用中のレントロール等に記載された賃貸可能面積と設計図面の賃貸可能面積との相違等が発覚

相違等が生じた主な理由

- ・申請図面と竣工図面の差異と契約締結時期による相違
- ・竣工図面等の面積表に誤りがあったこと
- ・賃貸借契約書やレントロールへの面積の一部記入ミス

共通基準の設定と全物件の洗い直し

- ・共通の基準を設けるため投資法人保有物件の賃貸可能面積を再検証
- ・外部の建築士に依頼し設計図面を基に全物件の賃貸可能面積の再算定
- ・新たに作成した基準を用いた賃貸可能面積の特定
- ・物件取得時のチェックプロセスの徹底

基準サマリー

- ・専有部面積の算定に壁芯面積を採用
- ・メーターボックスやパイプスペースも含め算定

賃貸可能面積の増大

従来公表の賃貸可能面積

268, 936. 99m²



1, 716. 49m²
(+0. 64%)



修正後の賃貸可能面積

270, 653. 48m²

III. 前期 決算詳細

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年9月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
資産の部				
I 流動資産				
現金及び預金	5,832,583		4,805,959	
信託現金及び信託預金	1,890,401		2,294,379	
営業未収入金	92,567		90,529	
前払費用	56,971		56,601	
未収消費税等	134,097		73,798	
繰延税金資産	344		363	
その他流動資産	650		960	
貸倒引当金	△813		△869	
流動資産合計	8,006,803	8.3	7,321,723	6.5
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	6,414,074		6,449,573	
減価償却累計額	177,801	6,236,273	257,296	6,192,277
構築物	22,425		23,359	
減価償却累計額	1,076	21,348	1,722	21,637
機械及び装置	14,376		14,376	
減価償却累計額	210	14,165	527	13,849
工具器具備品	2,921		7,460	
減価償却累計額	180	2,741	516	6,943
土地		3,509,394		3,516,611
信託建物	44,793,171		52,930,641	
減価償却累計額	1,210,065	43,583,105	1,737,701	51,192,939
信託構築物	79,680		149,025	
減価償却累計額	2,749	76,930	6,375	142,650
信託機械及び装置	269,135		269,135	
減価償却累計額	4,361	264,774	10,020	259,115
信託工具器具備品	9,898		16,417	
減価償却累計額	731	9,167	1,724	14,692
信託土地		33,763,749		42,365,129
有形固定資産合計	87,481,652	91.2	103,725,847	92.6
2. 無形固定資産				
水道施設利用権	—		168	
信託借地権	—		546,283	
信託水道施設利用権	738		711	
無形固定資産合計	738	0.0	547,163	0.5
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	10,030		10,091	
長期前払費用	185,885		127,176	
修繕積立金	254,605		238,779	
繰延税金資産	10,804		16,753	
投資その他の資産合計	461,325	0.5	392,801	0.4
固定資産合計	87,943,716	91.6	104,665,812	93.4
III 繰延資産				
投資法人債発行費	22,360		41,957	
繰延資産合計	22,360	0.0	41,957	0.0
資産合計	95,972,880	100.0	112,029,493	100.0

(単位：千円)

科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年9月31日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
負債の部				
I 流動負債				
営業未払金	221,489		182,219	
短期借入金	1,960,000		15,643,133	
未払金	13,096		80,966	
未払費用	333,562		377,892	
未払法人税等	820		658	
前受金	356,620		424,193	
その他流動負債	86,878		58,106	
流動負債合計	2,972,468	3.1	16,767,170	15.0
II 固定負債				
投資法人債	4,100,000		8,100,000	
長期借入金	39,360,000		37,698,343	
預り敷金保証金	44,991		38,300	
信託預り敷金保証金	743,113		748,986	
固定負債合計	44,248,105	46.1	46,585,630	41.6
負債合計	47,220,573	49.2	63,352,801	56.6
純資産の部				
I 投資主資本				
1. 出資総額				
出資総額	47,307,332	49.3	47,307,332	42.2
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,461,599	1.5	1,395,138	1.2
投資主資本合計	48,768,931	50.8	48,702,470	43.5
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△16,624	△0.0	△25,778	△0.0
評価・換算差額等合計	△16,624	△0.0	△25,778	△0.0
純資産合計	48,752,307	50.8	48,676,692	43.4
負債・純資産合計	95,972,880	100.0	112,029,493	100.0

(1) 現金及び預金

現金及び預金	4,805百万円
信託現金及び預金	2,294百万円
合計	7,100百万円
預り敷金保証金	38百万円
信託預り敷金保証金	748百万円
差引	6,313百万円

(2) 有形固定資産

既取得取得総額	83,555百万円
① 07/11/7 取得 5物件	6,241百万円
② 07/11/27 取得 5物件	3,482百万円
③ 07/12/14 取得 7物件	6,063百万円
④ 07/12/18 取得 5物件	2,838百万円
⑤ 08/2/29 取得 1物件	537百万円
⑥ 08/2/1 譲渡 1物件	△878百万円
⑥ 08/3/31 譲渡 1物件	△2,051百万円

第4期末取得価格総額 99,787百万円

(3) 有利子負債

	第3期	第4期
有利子負債残高	45,420百万円	61,441百万円
総資産有利子負債比率	47.3%	54.8%
長期有利子負債比率 (長期有利子負債 /有利子負債)	95.7%	74.5%

(4) 出資金

①05/10/07 私募設立	100百万円
②05/12/13 第三者割当	8,900百万円
③06/06/21 IPO	18,748百万円
④07/04/26 PO	18,595百万円
⑤07/05/24 第三者割当	963百万円
第4期末出資金総額	47,307百万円

(単位：千円)

科 目	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日			自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日		
	金 額	百分比	%	金 額	百分比	%
1. 営業収益						
不動産賃貸事業収入	2,944,617			3,587,187		
不動産等売却益	582,086	3,526,704	100.0	183,240	3,770,428	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用	1,261,610			1,499,871		
資産運用報酬	198,000			233,300		
役員報酬	4,640			5,400		
資産保管委託報酬	9,636			13,635		
一般事務委託報酬	22,340			27,759		
会計監査人報酬	10,000			11,000		
貸倒引当金繰入	198			55		
その他費用	108,356	1,614,782	45.8	172,502	1,963,524	52.1
営業利益		1,911,921	54.2		1,806,903	47.9
3. 営業外収益						
受取利息	1,567			3,347		
雑収入	196,852	198,420	5.6	167,427	170,775	4.5
4. 営業外費用						
支払利息	250,497			402,021		
投資法人債利息	26,208			60,854		
融資関連費用	177,135			76,793		
投資法人債発行費償却	4,626			10,682		
新投資口発行関連費用	184,641			-		
その他営業外費用	4,643	647,753	18.4	31,210	581,561	15.4
経常利益		1,462,588	41.5		1,396,117	37.0
税引前当期純利益		1,462,588	41.5		1,396,117	37.0
法人税、住民税及び事業税	1,085			1,028		
法人税等調整額	△79	1,005	0.0	△19	1,009	0.0
当期純利益		1,461,582	41.4		1,395,108	37.0
前期繰越利益		16			29	
当期未処分利益		1,461,599			1,395,138	

科 目	前 期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		当 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比
1. 不動産賃貸事業損益の内訳				
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸事業収入				
(賃貸料)	2,615,683 千円		3,161,118 千円	
(共益費)	106,161 千円		138,995 千円	
(駐車場収入)	92,365 千円		109,366 千円	
(付帯収入)	17,206 千円		18,212 千円	
(その他賃貸事業収入)	113,200 千円		159,494 千円	
合計	2,944,617 千円		3,587,187 千円	
B. 不動産賃貸事業費用				
不動産賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	171,719 千円		223,357 千円	
(公租公課)	148,094 千円		144,690 千円	
(水道光熱費)	44,867 千円		57,133 千円	
(修繕費)	147,708 千円		135,016 千円	
(保険料)	18,748 千円		18,857 千円	
(営業広告費等)	55,720 千円		98,574 千円	
(信託報酬)	79,092 千円		74,912 千円	
(減価償却費)	574,063 千円		720,547 千円	
(その他賃貸事業費用)	21,595 千円		26,780 千円	
合計	1,261,610 千円		1,499,871 千円	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,683,007 千円		2,087,316 千円	
2. 不動産等売却損益の内訳				
c-MA3 (オフィス棟)				
ルネ神戸北町IIセンターコート				
不動産等売却収入	3,558,000 千円		918,762 千円	
不動産等売却原価	2,931,595 千円		898,178 千円	
その他売却費用	44,318 千円		2,316 千円	
不動産等売却益	582,086 千円		18,266 千円	
竹ノ塚フラット				
不動産等売却収入			2,270,000 千円	
不動産等売却原価			2,089,576 千円	
その他売却費用			15,450 千円	
不動産等売却益			164,973 千円	

(1) 不動産賃貸事業損益

第3期

賃貸事業収益	2,944百万円
賃貸事業費用	1,261百万円
賃貸事業損益	1,683百万円
賃貸NOI	2,257百万円

第4期

賃貸事業収益	3,587百万円
賃貸事業費用	1,499百万円
賃貸事業損益	2,087百万円
賃貸NOI	2,807百万円

(2) 公租公課

固定資産税、都市計画税の計上対象物件数

第3期	66物件
第4期	66物件

(第4期取得物件は取得価額に算入)

(3) 修繕費

第3期	修繕費 147百万円、資本的支出 58百万円
第4期	修繕費 135百万円、資本的支出 86百万円

(4) 雑収入

固定資産の税込み経理による消費税の還付見込額を計上しています。

(5) 支払利息、融資関連費用

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より融資

(6) 新投資口発行関連費用

平成19年4月26日決議の公募増資及び同年5月24日の第三者割当増資に伴う費用

(単位：千円)

科 目	前 期	当 期
	自 平成19年 4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,462,588	1,396,117
減価償却費	574,063	720,547
長期前払費用償却額	60,615	43,607
投資法人債発行費償却額	4,626	10,682
新投資口発行関連費用	184,641	-
受取利息	△1,567	△3,347
支払利息	250,497	402,021
投資法人債利息	26,208	60,854
貸倒引当金の増加・減少額	198	55
営業未収入金の増加・減少額	△80,173	2,038
未収消費税等の増加・減少額	108,870	60,299
営業未払金の増加・減少額	88,898	22,446
未払金の増加・減少額	5,802	60,809
未払費用の増加・減少額	34,295	18,498
前受金の増加・減少額	72,113	67,573
信託有形固定資産の売却による減少額	2,931,595	2,995,755
長期前払費用の支払額	△89,250	-
その他	44,436	1,194
小計	5,678,462	5,859,153
利息の受取額	1,567	3,347
利息の支払額	△165,095	△405,237
投資法人債利息の支払額	△24,174	△31,807
法人税等の支払額	△1,205	△1,190
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,489,553	5,424,266

科 目	前 期	当 期
	自 平成19年 4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
	金 額	金 額
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△58,354	△44,831
信託有形固定資産の取得による支出	△32,059,521	△19,977,351
無形固定資産の取得による支出	-	△546,457
敷金保証金の差入れによる支出	-	△61
預り敷金保証金の純増減	43,736	△6,691
信託預り敷金保証金の純増減	16,481	5,873
その他	△28,867	△14,079
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,086,524	△20,583,600
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	1,960,000	16,220,000
短期借入金の返済による支出	△18,560,000	△2,536,866
長期借入金の借入による収入	29,400,000	-
長期借入金の返済による支出	-	△1,661,656
投資口の発行による収入	19,558,532	-
新投資口発行関連費用	△184,641	-
投資法人債の発行による収入	-	4,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△28,140
分配金の支払額	△884,550	△1,456,648
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,289,339	14,536,687
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,692,368	△622,646
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,030,616	7,722,985
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,722,985	7,100,339

項目	第3期	第4期	備考
実質運用日数	183日	183日	-
総資産経常利益率 (ROA)	1.8%	1.3%	経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	3.7%	2.7%	-
自己資本利益率 (ROE)	3.8%	2.9%	当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	7.5%	5.7%	-
期末自己資本比率	50.8%	43.4%	期末純資産額 / 期末総資産額
当期減価償却費	574百万円	720百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	2,257百万円	2,807百万円	不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operation)	15,581円	20,381円	FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 期末発行済投資口数
FFO (Funds from Operation) 倍率	14.4倍	7.1倍	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)	8.6倍	5.7倍	金利償却前当期純利益 / 支払い利息
有利子負債総額	45,420百万円	61,441百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	47.3%	54.8%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

有利子負債残高

投資法人債名称	財務代理人	発行日	平成20年3月末現在 残高(百万円)	利率 (年率)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 〔投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募(適格機関投資家分を除く)〕	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年2月27日	4,100	1.455%(注7)	平成22年2月26日	一括償還	(注6)	無担保・無保証 債券格付 A-(R&I)
第2回無担保投資法人債 〔投資法人債間限定同順位特約付〕	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年11月19日	4,000	2.04%	平成21年11月19日	一括償還	(注6)	無担保・無保証 債券格付 A-(R&I)
小計			8,100					
区分 (注1)	借入先	借入日	平成20年2月末現在 残高(百万円) (注1)	利率 (年率)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	平成19年12月18日	2,824	1.75917%	平成20年11月26日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社新生銀行	平成19年12月14日	2,814	1.75917%	平成20年12月13日	期限一括	(注6)	有担保
	農林中央金庫	平成19年11月27日	3,464	1.75917%	平成20年11月26日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年11月7日	1,500	1.75917%	平成20年11月6日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社東京スター銀行	平成19年11月7日	1,800	1.75917%	平成20年11月6日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月7日	3,240	1.75917%	平成20年11月6日	期限一括	(注6)	有担保
小計			15,643					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,756	1.415% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,756			期限一括	(注6)	
	農林中央金庫		1,682			期限一括	(注6)	
	株式会社三井住友銀行	平成18年6月22日	1,121			期限一括	(注6)	
	株式会社りそな銀行		1,121			期限一括	(注6)	
	住友信託銀行株式会社		934			期限一括	(注6)	
	株式会社新生銀行		934	期限一括	(注6)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,500	1.38167% (注4)	平成22年5月1日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成19年5月1日	1,500			期限一括	(注6)	
	中央三井信託銀行株式会社		1,500			期限一括	(注6)	
	株式会社りそな銀行		1,000	1.51167% (注5)	平成24年5月1日	期限一括	(注6)	有担保
	三井住友海上火災保険株式会社	平成19年5月1日	1,000			期限一括	(注6)	
	農林中央金庫		1,121	1.325% (注8)	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,401			期限一括	(注6)	
	株式会社新生銀行	平成19年6月22日	934			期限一括	(注6)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,401			期限一括	(注6)	
	中央三井信託銀行株式会社		934	期限一括	(注6)			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,682	1.385% (注8)	平成22年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,682			期限一括	(注6)	
	株式会社三井住友銀行	平成19年6月22日	1,682			期限一括	(注6)	
株式会社りそな銀行		1,682	期限一括			(注6)		
株式会社武蔵野銀行		1,868	期限一括			(注6)		
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月28日	1,000	1.32333%			平成21年6月29日	期限一括	
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,250	1.38333%	平成22年6月28日	期限一括	(注6)	有担保	
株式会社あおぞら銀行	平成19年6月28日	2,250			期限一括	(注6)		
株式会社三井住友銀行		2,000			期限一括	(注6)		
小計			37,698					
有利子負債合計			53,341					

(注1) 短期とは1年以下、長期とは1年超の借入れをいいます。また、金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 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、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。なお、返済期限は、当該日が営業日でないときは、翌営業日を行い、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を行います。

(注3) 当該借入れにつきましては、9,307百万円を想定元本とする金利スワップ取引をおこなっています。これにより、金利は平成21年6月22日まで利率は実質年利1.706%となります。

(注4) 当該借入れにつきましては、45億円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成22年5月6日まで1.6600%となります。

(注5) 当該借入れにつきましては、20億円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成24年5月1日まで2.0327%となります。

(注6) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金であります。

(注7) 当該投資法人債につきましては、投資法人債(発行総額41億円)をヘッジ対象として、スプレッド型金利キャップを平成19年2月14日付で購入しております。なお、利率の適用期間は平成20年2月27日～平成20年8月26日であります。

(注8) 当該借入れの約69%に相当する100億円につきましては、平成21年12月22日付の金利スワップ取引を平成18年10月11日付で購入しております。

組み合わせによるキャッシュフロー構築

賃貸住宅カテゴリー別 ポートフォリオ一覧

平成20年3月31日現在

(参考)

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 (千円)(注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸可能 戸数	1戸当たり平 均月額賃料 (円) (注4)
 ワンルームタイプ	51.4%	603,063	85	51	4,375	73,243
 ファミリータイプ	34.2%	947,613	36	52	1,864	145,283
 プレミアムタイプ	14.4%	2,058,965	7	18	128	564,726
合計(平均)	100.0%	779,587	128	50	6,367	103,810

地域エリア別 ポートフォリオ一覧

2008年3月31日現在

(参考)

賃貸住宅エリア	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 (千円)(注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸可能 戸数	1戸当たり平 均月額賃料(円) (注4)
 東京都心7区	19.1%	1,468,602	13	21	272	348,141
 3大都市圏	65.7%	753,461	87	52	4,516	100,607
 政令指定都市等	15.2%	540,864	28	56	1,579	70,169
合計(平均)	100.0%	779,587	128	50	6,367	103,810

(注1) 税抜取得価格ベースの構成比であり、当該税抜取得価格は、運用資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額を用いています。比率記載に際しては小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 表示記載は千円未満を切り捨てています。

(注3) 表示記載は小数第1位を四捨五入しています。

(注4) 1戸当たり平均月額賃料データについては、2月末運用資産129物件から算出しています。算出に際しては、途中入居による賃料収入を含め、月末で入金があった実賃料(駐車場、共益費を含む)を月末入居戸数で割っています。表示記載は、円未満を切り捨てています。

平成20年3月31日時点 ポートフォリオ一覧(ワンルーム) ①

タイプ	物件名称	物件番号	地域別	地域	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ワンルーム	サテラ 北34条	O-1-001	政令指定都市等	北海道札幌市	181	5,691.72	1,133,714	1,165,000	6.47%	6.30%
ワンルーム	カレラ 2.9	O-1-002	政令指定都市等	北海道札幌市	26	956.31	281,285	249,000	4.96%	5.60%
ワンルーム	サッポロヒルズ	O-1-003	政令指定都市等	北海道札幌市	28	1,197.83	287,666	285,000	5.45%	5.50%
ワンルーム	サテラ 永山	O-1-004	政令指定都市等	北海道旭川市	79	2,904.83	342,428	361,000	6.96%	6.60%
ワンルーム	willDo 南12条	O-1-023	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839	442,000	5.47%	5.70%
ワンルーム	willDo 北24条	O-1-032	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000	303,000	5.56%	5.80%
ワンルーム	フラットカレラ	O-1-033	政令指定都市等	北海道札幌市	26	971.15	290,000	290,000	5.50%	5.50%
ワンルーム	s13w9 h+	O-1-034	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,836.38	463,000	454,000	5.49%	5.60%
ワンルーム	s9w12 h+	O-1-035	政令指定都市等	北海道札幌市	55	2,246.01	533,000	522,000	5.48%	5.60%
ワンルーム	willDo 南平岸	O-1-036	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,218.96	315,000	310,000	5.61%	5.70%
ワンルーム	willDo 西下台町	O-2-037	政令指定都市等	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000	549,000	6.76%	6.30%
ワンルーム	willDo 上杉3丁目	O-2-054	政令指定都市等	宮城県仙台市	46	1,517.81	506,000	517,000	5.72%	5.60%
ワンルーム	グランメゾン 七福	O-2-065	政令指定都市等	宮城県仙台市	38	1,083.70	342,000	338,000	5.73%	5.80%
ワンルーム	ASプレミアム礎町	O-3-079	政令指定都市等	新潟県新潟市	48	1,868.64	462,510	469,000	6.29%	6.20%
ワンルーム	ASレジデンス笹口	O-3-080	政令指定都市等	新潟県新潟市	28	1,008.00	266,000	266,000	6.00%	6.00%
ワンルーム	ベル越谷21	O-4-005	3大都市圏	埼玉県越谷市	49	1,230.28	499,333	527,000	6.02%	5.70%
ワンルーム	ジョイフル狭山	O-4-006	3大都市圏	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619	230,000	6.58%	6.20%
ワンルーム	ルミエール八王子	O-4-007	3大都市圏	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761	523,000	6.74%	6.20%
ワンルーム	willDo 清澄	O-4-008	3大都市圏	東京都江東区	200	7,497.46	5,024,619	5,630,000	5.15%	4.60%
ワンルーム	ターキーズ 田園調布第2	O-4-009	3大都市圏	東京都大田区	27	462.12	281,523	297,000	5.70%	5.40%
ワンルーム	スカイコート100	O-4-010	3大都市圏	千葉県千葉市	30	1,903.82	379,857	391,000	5.87%	5.70%
ワンルーム	FC高砂町	O-4-011	3大都市圏	神奈川県横浜市	21	493.59	233,142	252,000	6.05%	5.60%
ワンルーム	サイトビア	O-4-012	3大都市圏	神奈川県相模原市	86	1,697.50	506,142	550,000	5.87%	5.40%
ワンルーム	VISTAシュブリーム	O-4-024	3大都市圏	東京都町田市	37	892.88	563,584	528,000	4.87%	5.20%
ワンルーム	ジョイ尾山台	O-4-025	東京都心7区	東京都世田谷区	21	1,064.55	624,265	620,000	4.87%	4.90%
ワンルーム	エステージ大塚	O-4-031	3大都市圏	東京都豊島区	27	1,091.54	725,229	682,000	4.70%	5.00%
ワンルーム	willDo 新座	O-4-038	3大都市圏	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438	634,000	5.80%	5.40%
ワンルーム	東信松涛マンション	O-4-039	東京都心7区	東京都渋谷区	27	1,044.66	912,000	957,000	5.25%	5.00%
ワンルーム	ハーモニー 上北沢	O-4-055	東京都心7区	東京都世田谷区	29	539.48	400,000	396,000	4.85%	4.90%
ワンルーム	翔 南浦和	O-4-062	3大都市圏	埼玉県さいたま市	29	725.62	396,000	396,000	5.30%	5.30%
ワンルーム	カレッジスクエア北池袋	O-4-069	3大都市圏	東京都板橋区	50	1,065.00	727,000	705,000	4.75%	4.90%
ワンルーム	カレッジスクエア東武練馬	O-4-070	3大都市圏	東京都板橋区	63	1,360.10	892,000	858,000	4.81%	5.00%
ワンルーム	カレッジスクエア赤塚	O-4-071	3大都市圏	東京都練馬区	54	1,110.75	734,000	723,000	4.93%	5.00%
ワンルーム	東久留米駅前マンション	O-4-072	3大都市圏	東京都東久留米市	15	936.72	523,000	517,000	5.34%	5.40%
ワンルーム	カレッジスクエア早稲田II	O-4-073	3大都市圏	東京都豊島区	44	297.24	215,000	209,000	4.67%	4.80%
ワンルーム	カレッジスクエア荻荷谷	O-4-074	3大都市圏	東京都文京区	68	1,420.77	1,060,000	1,030,000	4.76%	4.90%
ワンルーム	カレッジスクエア新小岩	O-4-075	3大都市圏	東京都葛飾区	54	1,139.10	724,000	710,000	4.90%	5.00%
ワンルーム	カレッジスクエア木場	O-4-076	3大都市圏	東京都江東区	42	897.39	639,000	645,000	5.05%	5.00%
ワンルーム	カレッジスクエア錦糸町	O-4-077	3大都市圏	東京都江東区	31	667.36	490,000	492,000	4.92%	4.90%
ワンルーム	カレッジスクエア早稲田	O-4-078	東京都心7区	東京都新宿区	19	392.03	316,000	310,000	4.71%	4.80%
ワンルーム	willDo 金山正木	O-5-013	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	48	1,192.32	490,095	554,000	6.22%	5.80%
ワンルーム	エクセルシオール栄	O-5-026	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	48	1,486.56	641,767	630,000	5.20%	5.30%
ワンルーム	ステージャ 日比野	O-5-027	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	31	767.25	317,603	315,000	5.45%	5.50%

(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。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成20年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第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（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

平成20年3月31日時点 ポートフォリオ一覧(ワンルーム) ②

タイプ	物件名称	物件番号	地域別	地域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ワンルーム	willDo 千代田	O-5-040	3大都市圏	愛知県名古屋	60	1,445.80	633,000	634,000	5.51%	5.50%
ワンルーム	willDo 太閤通	O-5-041	3大都市圏	愛知県名古屋	98	3,127.32	1,120,000	1,170,000	5.64%	5.40%
ワンルーム	willDo 金山	O-5-042	3大都市圏	愛知県名古屋	36	892.44	370,000	370,000	5.60%	5.60%
ワンルーム	willDo 金山沢下	O-5-043	3大都市圏	愛知県名古屋	36	970.80	375,000	376,000	5.61%	5.60%
ワンルーム	willDo 勝川	O-5-056	3大都市圏	愛知県春日井	64	1,548.80	503,000	518,000	5.87%	5.70%
ワンルーム	ステージア黄金	O-5-057	3大都市圏	愛知県名古屋	67	1,651.21	600,000	587,000	5.58%	5.70%
ワンルーム	willDo 稲永	O-5-063	3大都市圏	愛知県名古屋	91	2,348.20	641,000	639,000	5.78%	5.80%
ワンルーム	willDo 東別院	O-5-066	3大都市圏	愛知県名古屋	66	1,640.76	703,000	712,000	5.47%	5.40%
ワンルーム	willDo 松原	O-5-081	3大都市圏	愛知県名古屋	54	1,344.60	549,000	566,000	5.98%	5.80%
ワンルーム	willDo 四日市鶴の森	O-5-082	3大都市圏	三重県四日市	54	2,160.00	529,150	567,000	6.54%	6.10%
ワンルーム	willDo 市岡	O-6-014	3大都市圏	大阪府大阪市	62	1,682.06	722,761	717,000	5.26%	5.30%
ワンルーム	willDo 海老江	O-6-015	3大都市圏	大阪府大阪市	28	763.63	350,904	376,000	5.57%	5.20%
ワンルーム	willDo 今福西	O-6-016	3大都市圏	大阪府大阪市	29	1,040.41	413,857	423,000	5.62%	5.50%
ワンルーム	メゾンフローラ	O-6-017	3大都市圏	兵庫県神戸	38	1,686.72	584,285	580,000	5.56%	5.60%
ワンルーム	ウィンドフォー南本町	O-6-018	3大都市圏	兵庫県伊丹	39	926.18	307,142	301,000	6.08%	6.20%
ワンルーム	willDo 新大阪 e I	O-6-028	3大都市圏	大阪府大阪市	27	628.56	285,723	307,000	5.80%	5.40%
ワンルーム	グランメール東淀川	O-6-029	3大都市圏	大阪府大阪市	27	585.30	236,069	260,000	6.17%	5.60%
ワンルーム	willDo 深江南	O-6-030	3大都市圏	大阪府大阪市	16	561.64	184,716	182,000	5.52%	5.60%
ワンルーム	willDo 大目	O-6-044	3大都市圏	大阪府森市	19	583.12	217,000	221,000	6.01%	5.90%
ワンルーム	willDo 新大阪 eII	O-6-045	3大都市圏	大阪府大阪市	21	552.86	244,000	241,000	5.33%	5.40%
ワンルーム	willDo 塚本	O-6-046	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,711.17	730,000	756,000	5.80%	5.60%
ワンルーム	willDo 天満橋	O-6-047	3大都市圏	大阪府大阪市	20	678.00	338,000	332,000	5.30%	5.40%
ワンルーム	willDo 堺筋本町	O-6-048	3大都市圏	大阪府大阪市	21	740.28	325,000	324,000	5.58%	5.60%
ワンルーム	willDo 谷町	O-6-049	3大都市圏	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000	1,000,000	5.10%	5.30%
ワンルーム	インベリアル桜川南 II	O-6-050	3大都市圏	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000	474,000	5.56%	5.70%
ワンルーム	willDo 難波 w I	O-6-051	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,699.50	690,000	691,000	5.71%	5.70%
ワンルーム	是空弁天	O-6-052	3大都市圏	大阪府大阪市	34	1,092.49	466,000	486,000	5.63%	5.40%
ワンルーム	willDo 鶴見諸口	O-6-058	3大都市圏	大阪府大阪市	16	571.20	180,000	178,000	5.93%	6.00%
ワンルーム	willDo 浜崎通	O-6-059	3大都市圏	兵庫県神戸	199	5,886.70	2,280,000	2,280,000	5.80%	5.80%
ワンルーム	セントアミー西天満	O-6-060	3大都市圏	大阪府大阪市	31	1,028.48	493,000	500,000	5.48%	5.40%
ワンルーム	エクセレント松屋町	O-6-064	3大都市圏	大阪府大阪市	60	1,865.64	810,000	811,000	5.31%	5.30%
ワンルーム	willDo 新大阪	O-6-067	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,713.36	861,000	851,000	5.34%	5.40%
ワンルーム	willDo 三宮イースト	O-6-083	3大都市圏	兵庫県神戸	63	1,760.15	731,000	732,000	5.61%	5.60%
ワンルーム	willDo 上新庄w1	O-6-084	3大都市圏	大阪府吹田市	31	912.95	366,000	366,000	5.40%	5.40%
ワンルーム	スチューデントハイツ九条	O-6-085	3大都市圏	大阪府大阪市	63	1,260.36	537,000	565,000	5.89%	5.60%
ワンルーム	willDo 岡山駅西口	O-7-068	政令指定都市等	岡山県岡山市	109	3,794.40	1,220,000	1,220,000	6.00%	6.00%
ワンルーム	スターズ内山	O-9-019	政令指定都市等	福岡県北九州市	27	567.19	160,000	168,000	6.51%	6.20%
ワンルーム	内山南小倉駅前ビル	O-9-020	政令指定都市等	福岡県北九州市	48	3,347.48	579,761	441,000	4.72%	6.20%
ワンルーム	デュミナス唐人町	O-9-021	政令指定都市等	福岡県福岡市	24	538.00	209,714	211,000	5.63%	5.60%
ワンルーム	ストリームライン大濠	O-9-022	政令指定都市等	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857	449,000	6.68%	5.70%
ワンルーム	willDo 中洲	O-9-053	政令指定都市等	福岡県福岡市	175	5,759.40	2,460,000	2,610,000	5.62%	5.30%
ワンルーム	NKR呉服町	O-9-061	政令指定都市等	福岡県福岡市	26	666.36	231,000	231,000	5.50%	5.50%
ワンルーム小計					4,375	128,937.10	51,260,358	52,254,000	5.50%	5.39%

(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。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃借可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成20年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第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(使用賃借を含みます。)する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

平成20年3月31日時点 ポートフォリオ一覧(ファミリー/プレミアム)

タイプ	物件名称	物件番号	地域別	地域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積(m ²)	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ファミリー	ロイヤルガーデン森林公園	F-2-001	政令指定都市等	宮城県仙台市	29	2,051.07	396,190	415,000	6.08%	5.80%
ファミリー	グリーンパーク小松島	F-2-002	政令指定都市等	宮城県仙台市	45	2,989.02	550,523	456,000	4.97%	6.00%
ファミリー	ダイアパレス泉崎	F-2-003	政令指定都市等	宮城県仙台市	37	2,060.77	355,095	334,000	5.46%	5.80%
ファミリー	サンヴァーリオ高砂	F-2-004	政令指定都市等	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904	377,000	6.20%	6.00%
ファミリー	アーカイム新潟	F-3-034	政令指定都市等	新潟県新潟市	115	6,945.03	1,060,000	1,070,000	6.56%	6.50%
ファミリー	ジョアンナマンション	F-4-005	3大都市圏	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714	558,000	7.02%	7.00%
ファミリー	入間駅前ビル	F-4-006	3大都市圏	埼玉県入間市	67	4,316.19	1,517,000	1,570,000	6.52%	6.30%
ファミリー	入間駅前第二ビル	F-4-007	3大都市圏	埼玉県入間市	53	3,592.48	687,666	756,000	7.04%	6.40%
ファミリー	セレーノ大宮	F-4-008	3大都市圏	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	1,554,523	1,840,000	6.63%	5.60%
ファミリー	すざらん館	F-4-009	3大都市圏	埼玉県さいたま市	20	1,145.87	441,190	428,000	5.43%	5.60%
ファミリー	ボヌール常盤	F-4-010	3大都市圏	埼玉県さいたま市	28	1,918.31	752,904	744,000	5.53%	5.60%
ファミリー	プロフィットク竹ノ塚	F-4-011	3大都市圏	東京都足立区	46	2,431.33	636,333	600,000	5.56%	5.90%
ファミリー	ドリームハイツ	F-4-013	3大都市圏	東京都板橋区	19	1,100.31	358,666	378,000	5.90%	5.60%
ファミリー	グリーンヒルズ飛鳥山	F-4-014	3大都市圏	東京都北区	28	1,477.38	587,238	597,000	5.69%	5.60%
ファミリー	王子ハイツ	F-4-015	3大都市圏	東京都北区	20	986.52	347,857	397,000	5.82%	5.10%
ファミリー	阪上ロイヤルハイツ第二	F-4-016	3大都市圏	東京都荒川区	28	1,173.65	360,714	359,000	5.67%	5.70%
ファミリー	willDo等々力	F-4-017	東京都心7区	東京都世田谷区	26	2,422.06	1,764,809	1,865,000	4.76%	4.50%
ファミリー	シェモア桜ヶ丘	F-4-018	3大都市圏	東京都多摩市	30	1,919.67	609,904	615,000	5.85%	5.80%
ファミリー	リーベスト西千葉	F-4-019	3大都市圏	千葉県千葉市	140	11,060.14	2,152,476	2,350,000	6.33%	5.80%
ファミリー	コリンヌ津田沼	F-4-020	3大都市圏	千葉県習志野市	20	1,435.80	352,761	377,000	5.88%	5.50%
ファミリー	磯子フラット	F-4-021	3大都市圏	神奈川県横浜市	279	24,923.44	5,290,571	5,430,000	6.16%	6.00%
ファミリー	茅ヶ崎ダイカンプラザ	F-4-022	3大都市圏	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571	465,000	6.25%	6.10%
ファミリー	ウィンベルコーラス平塚第13	F-4-028	3大都市圏	神奈川県平塚市	76	1,533.82	477,587	440,000	5.07%	5.50%
ファミリー	リーベスト東中山	F-4-029	3大都市圏	千葉県船橋市	33	6,011.80	1,371,314	1,530,000	6.47%	5.80%
ファミリー	リーベスト中山	F-4-030	3大都市圏	神奈川県横浜市	56	4,961.18	837,348	875,000	6.69%	6.40%
ファミリー	MQA金町	F-4-031	3大都市圏	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000	484,000	5.10%	5.10%
ファミリー	グリーンヒルズ芦花	F-4-035	東京都心7区	東京都世田谷区	22	1,199.95	662,000	673,000	5.18%	5.10%
ファミリー	ロフティ平井	F-4-036	3大都市圏	東京都江戸川区	19	939.95	324,000	338,000	6.05%	5.80%
ファミリー	コネド春日	F-4-038	3大都市圏	東京都文京区	47	4,377.63	3,115,277	3,230,000	4.87%	4.70%
ファミリー	ステラートシティ佐馬町	F-5-023	3大都市圏	愛知県名古屋市	40	2,185.20	627,785	710,000	6.22%	5.50%
ファミリー	グレースマンション藤	F-5-024	3大都市圏	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761	494,000	6.12%	6.10%
ファミリー	ステラートシティ桜山	F-5-032	3大都市圏	愛知県名古屋市	26	1,914.07	735,000	734,000	5.49%	5.50%
ファミリー	グランコート黒川	F-5-037	3大都市圏	愛知県名古屋市	26	1,933.37	677,000	644,000	5.14%	5.40%
ファミリー	willDo西明石	F-6-026	3大都市圏	兵庫県明石市	64	4,703.40	635,666	711,000	7.27%	6.50%
ファミリー	ラ・ヴィータ日本橋	F-6-033	3大都市圏	大阪府大阪市	69	4,647.08	1,860,000	1,880,000	5.46%	5.40%
ファミリー	イマージュ霧が丘	F-9-027	政令指定都市等	福岡県北九州市	65	3,590.43	662,714	618,000	5.78%	6.20%
				ファミリー小計	1,864	130,591.32	34,114,061	35,342,000	5.82%	5.82%
プレミアム	チェルシーガーデン	P-4-001	東京都心7区	東京都渋谷区	17	3,861.42	4,238,476	4,318,000	4.48%	4.40%
プレミアム	c-MA1	P-4-002	東京都心7区	東京都港区	4	420.20	618,095	626,000	4.56%	4.50%
プレミアム	c-MA2	P-4-003	東京都心7区	東京都港区	10	676.54	699,285	813,000	5.23%	4.50%
プレミアム	c-MA3	P-4-004	東京都心7区	東京都港区	17	1,407.63	1,480,808	1,430,000	4.44%	4.60%
プレミアム	n-GT1	P-4-005	東京都心7区	東京都世田谷区	10	708.33	466,095	485,000	4.99%	4.80%
プレミアム	n-OM1	P-4-006	東京都心7区	東京都港区	21	1,979.34	3,750,000	3,840,000	4.61%	4.50%
プレミアム	ストーリア神宮前	P-4-007	東京都心7区	東京都渋谷区	49	2,071.60	3,160,000	3,190,000	4.14%	4.10%
				プレミアム小計	128	11,125.06	14,412,759	14,702,000	4.49%	4.40%
				128物件合計	6,367	270,653.48	99,787,178	102,298,000	5.46%	5.33%

(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。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成20年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第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(使用賃貸を含みます。)する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

（単位 千円）

物件名	住所	エリア	タイプ	戸数	評価額	DCF			直接還元法	
						価格	DCF	TCR	価格	CR
willDo 代官町	愛知県名古屋市	3大都市圏	ワンルーム	55	655,000	648,000	5.3%	6.3%	661,000	5.5%
willDo 岡山大供	岡山県岡山市	政令指定都市等	ワンルーム	98	1,040,000	1,050,000	6.2%	6.3%	1,030,000	6.0%
合計	-	-	-	153	1,695,000	1,698,000	5.9%	6.3%	1,691,000	5.8%

(平成20年5月27日現在)

1 サテラ北34条

物件番号: 0-1-001
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 181
建築時期: 平成6年9月



4 サテラ永山

物件番号: 0-1-004
所在地: 北海道旭川市
構造・階数: RC陸屋根7階建
S亜鉛メッキ鋼板
葺平屋建
賃貸可能戸数: 79
建築時期: 平成8年3月



7 ルミエール八王子

物件番号: 0-4-07
所在地: 東京都八王子市
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 94
建築時期: 昭和61年3月



2 カレラ2.9

物件番号: 0-1-002
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 26
建築時期: 平成16年3月



5 ベル越谷21

物件番号: 0-1-005
所在地: 埼玉県越谷市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 49
建築時期: 平成17年4月



8 willDo 清澄

物件番号: 0-4-008
所在地: 東京都江東区
構造・階数: RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数: 200
建築時期: 平成17年12月



3 サッポロヒルズ

物件番号: 0-1-003
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 28
建築時期: 平成15年10月



6 ジョイフル狭山

物件番号: 0-1-006
所在地: 埼玉県入間市
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 52
建築時期: 平成3年7月



9 ターキーズ田園調布第2

物件番号: 0-4-009
所在地: 東京都大田区
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 平成元年2月



10 スカイコート100

物件番号: 0-4-010
所在地: 千葉県千葉市
構造・階数: SRC陸屋根
地下1階付8階建
賃貸可能戸数: 30
建築時期: 平成2年10月



13 willDo 金山正木

物件番号: 0-5-013
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 48
建築時期: 平成18年2月



16 willDo 今福西

物件番号: 0-6-016
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数: 29
建築時期: 平成17年10月



11 FC高砂町

物件番号: 0-4-011
所在地: 神奈川県横浜市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 21
建築時期: 平成14年2月



14 willDo 市岡

物件番号: 0-6-014
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 62
建築時期: 平成18年2月



17 メゾンフローラ

物件番号: 0-6-017
所在地: 兵庫県神戸市
構造・階数: RC陸屋根スルト葺
8階建
賃貸可能戸数: 38
建築時期: 平成2年6月



12 サイトピア

物件番号: 0-4-012
所在地: 神奈川県相模原市
構造・階数: SRC・RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数: 86
建築時期: 昭和62年10月



15 willDo 海老江

物件番号: 0-6-015
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 28
建築時期: 平成18年2月



18 ウィンドフォー南本町

物件番号: 0-6-018
所在地: 兵庫県伊丹市
構造・階数: RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数: 39
建築時期: 平成3年7月



19 スターズ内山

物件番号: 0-9-019
所在地: 福岡県北九州市
構造・階数: RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 平成7年11月



22 ストリームライン大濠

物件番号: 0-9-022
所在地: 福岡県福岡市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 48
建築時期: 平成18年3月



25 ジョイ尾山台

物件番号: 0-4-025
所在地: 東京都世田谷区
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 21
建築時期: 昭和60年7月



20 内山南小倉駅前ビル

物件番号: 0-9-020
所在地: 福岡県北九州市
構造・階数: SRC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数: 48
建築時期: 平成4年12月



23 willDo 南12条

物件番号: 0-1-023
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 48
建築時期: 平成18年1月



26 エクセルシオール栄

物件番号: 0-5-026
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 48
建築時期: 平成14年3月



21 デュミナス唐人町

物件番号: 0-9-021
所在地: 福岡県福岡市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 24
建築時期: 平成17年3月



24 VISTAシュプリーム

物件番号: 0-4-024
所在地: 東京都町田市
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 37
建築時期: 平成17年3月



27 ステージア日比野

物件番号: 0-5-027
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数: 31
建築時期: 平成18年1月



28 willDo 新大阪s1

物件番号: 0-6-028
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 平成17年10月



31 エステージ大塚

物件番号: 0-4-031
所在地: 東京都豊島区
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 平成6年3月



34 s13w9 h+

物件番号: 0-1-034
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 48
建築時期: 平成18年1月



29 グランメール東淀川

物件番号: 0-6-029
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 平成17年2月



32 willDo 北24条

物件番号: 0-1-032
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成18年2月



35 s9w12 h+

物件番号: 0-1-035
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
14階建
賃貸可能戸数: 55
建築時期: 平成18年10月



30 willDo 深江南

物件番号: 0-6-030
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 16
建築時期: 平成17年11月



33 フラットカレラ

物件番号: 0-1-033
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 26
建築時期: 平成13年12月



36 willDo 南平岸

物件番号: 0-1-036
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
地下1階付
10階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成18年3月



37 willDo 西下台町

物件番号: 0-2-037
所在地: 岩手県盛岡市
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 76
建築時期: 平成18年5月



40 willDo 千代田

物件番号: 0-5-040
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 60
建築時期: 平成18年7月



43 willDo 金山沢下

物件番号: 0-5-043
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成19年1月



38 willDo 新座

物件番号: 0-4-038
所在地: 埼玉県新座市
構造・階数: RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数: 56
建築時期: 平成18年11月



41 willDo 太閤通

物件番号: 0-5-041
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
15階建
賃貸可能戸数: 98
建築時期: 平成18年8月



44 willDo 大日

物件番号: 0-6-044
所在地: 大阪府守口市
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 19
建築時期: 平成18年1月



39 東信松涛マンション

物件番号: 0-4-039
所在地: 東京都渋谷区
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 昭和53年6月



42 willDo 金山

物件番号: 0-5-042
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成18年9月



45 willDo 新大阪sII

物件番号: 0-6-045
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RCスレート葺
8階建
賃貸可能戸数: 21
建築時期: 平成18年3月



46 willDo 塚本

物件番号: 0-6-046
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 66
建築時期: 平成18年3月



49 willDo 谷町

物件番号: 0-6-049
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 54
建築時期: 平成19年1月



52 是空弁天

物件番号: 0-6-052
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 34
建築時期: 平成18年4月



47 willDo 天満橋

物件番号: 0-6-047
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 20
建築時期: 平成17年9月



50 インペリアル桜川南II

物件番号: 0-6-050
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC合金メッキ
鋼板葺
陸屋根10階建
賃貸可能戸数: 45
建築時期: 平成18年3月



53 willDo 中洲

物件番号: 0-6-053
所在地: 福岡県福岡市
構造・階数: RC陸屋根
15階建
賃貸可能戸数: 175
建築時期: 平成19年1月



48 willDo 堺筋本町

物件番号: 0-6-048
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 21
建築時期: 平成18年9月



51 willDo 難波w I

物件番号: 0-6-051
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数: 66
建築時期: 平成18年8月



54 willDo 上杉3丁目

物件番号: 0-2-054
所在地: 宮城県仙台市
構造・階数: RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数: 46
建築時期: 平成19年3月



55 ハーモニー上北沢

物件番号：0-4-055
所在地：東京都世田谷区
構造・階数：RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数：29
建築時期：平成5年2月



58 willDo 鶴見諸口

物件番号：0-6-058
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数：16
建築時期：平成17年3月



61 NKR呉服町

物件番号：0-9-061
所在地：福岡県福岡市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：26
建築時期：平成18年2月



56 willDo 勝川

物件番号：0-5-056
所在地：愛知県春日井市
構造・階数：RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数：64
建築時期：平成19年2月



59 willDo 浜崎通

物件番号：0-6-059
所在地：兵庫県神戸市
構造・階数：RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数：199
建築時期：平成19年2月



62 翔 南浦和

物件番号：0-4-062
所在地：埼玉県さいたま市
構造・階数：RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数：29
建築時期：平成19年3月



57 ステージア黄金

物件番号：0-5-057
所在地：愛知県名古屋市中区
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：67
建築時期：平成19年2月



60 セントアミー西天満

物件番号：0-6-060
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：31
建築時期：平成19年3月



63 willDo 稲永

物件番号：0-5-063
所在地：愛知県名古屋市中区
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：91
建築時期：平成19年3月



64 エクセレント松屋町

物件番号：0-6-064
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数：60
建築時期：平成19年4月



67 willDo 新大阪

物件番号：0-6-067
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC 陸屋根12階建
賃貸可能戸数：66
建築時期：平成19年6月



70 カレッジスクエア東武練馬

物件番号：0-4-070
所在地：東京都板橋区
構造・階数：RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数：63
建築時期：平成17年10月



65 グランメゾン七福

物件番号：0-2-065
所在地：宮城県仙台市
構造・階数：SRC珪鉛メッキ鋼板葺
陸屋根5階建
賃貸可能戸数 38
建築時期 平成11年2月



68 willDo 岡山駅西口

物件番号：0-7-068
所在地：岡山県岡山市
構造・階数：RC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数：109
建築時期：平成19年9月



71 カレッジスクエア赤塚

物件番号：0-4-071
所在地：東京都練馬区
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：54
建築時期：平成19年3月



66 willDo 東別院

物件番号：0-5-066
所在地：愛知県名古屋市
構造・階数：SRC 陸屋根地下
1階付12階建
賃貸可能戸数：66
建築時期：平成19年6月



69 カレッジスクエア北池袋

物件番号：0-4-069
所在地：東京都板橋区
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：50
建築時期：平成18年2月



72 カレッジスクエア東久留米

物件番号：0-4-072
所在地：東京都東久留米市
構造・階数：RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数：66
建築時期：平成19年6月



73 カレッジスクエア早稲田II

物件番号：0-4-073
所在地：東京都豊島区
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：14
建築時期：平成19年7月



76 カレッジスクエア木場

物件番号：0-4-076
所在地：東京都江東区
構造・階数：RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：42
建築時期：平成11年2月



79 ASプレミアム礎町

物件番号：0-3-079
所在地：新潟県新潟市
構造・階数：RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数：48
建築時期：平成19年2月



74 カレッジスクエア茗荷谷

物件番号：0-4-074
所在地：東京都文京区
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：68
建築時期：平成19年3月



77 カレッジスクエア錦糸町

物件番号：0-4-077
所在地：東京都江東区
構造・階数：RC陸屋根
9階
賃貸可能戸数：31
建築時期：平成18年3月



80 ASレジデンス笹口

物件番号：0-3-080
所在地：新潟県新潟市
構造・階数：RC陸屋根
8階
賃貸可能戸数：28
建築時期：平成19年2月



75 カレッジスクエア新小岩

物件番号：0-4-075
所在地：東京都葛飾区
構造・階数：RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数：54
建築時期：平成19年3月



78 カレッジスクエア早稲田

物件番号：0-4-078
所在地：東京都新宿区
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付3階建
賃貸可能戸数：19
建築時期：平成19年3月



81 willDo松原

物件番号：0-5-081
所在地：愛知県名古屋市
構造・階数：RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：54
建築時期：平成19年8月



NEW : 第5期取得予定物件

82 willDo四日市鶴の森

物件番号 : 0-5-082
所在地 : 三重県四日市
構造・階数 : RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数 : 54
建築時期 : 平成19年9月



85 スチューデントハイツ九条

物件番号 : 0-6-085
所在地 : 大阪府大阪市
構造・階数 : RCルーフィング葺
10階建
賃貸可能戸数 : 63
建築時期 : 平成12年2月



NEW

83 willDo三宮イースト

物件番号 : 0-6-083
所在地 : 兵庫県神戸市
構造・階数 : RC陸屋根
9階
賃貸可能戸数 : 63
建築時期 : 平成19年8月



86 willDo代官町

物件番号 : 0-5-086
所在地 : 愛知県名古屋市
構造・階数 : RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数 : 55
建築時期 : 平成20年3月



NEW

84 willDo上新庄w1

物件番号 : 0-6-084
所在地 : 大阪府吹田市
構造・階数 : RCスレートぶき
8階
賃貸可能戸数 : 31
建築時期 : 平成19年6月



87 willDo岡山大供

物件番号 : 0-7-087
所在地 : 岡山県岡山市
構造・階数 : RC陸屋根
15階建
賃貸可能戸数 : 98
建築時期 : 平成20年3月



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
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
建築時期：平成元年8月



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
構造・階数：SRC・RC
ルーフing 葺10階建
賃貸可能戸数：45
建築時期：平成2年10月



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
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付5階建
賃貸可能戸数：37
建築時期：平成元年7月



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
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：32
建築時期：平成17年6月



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
構造・階数：SRC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：52
建築時期：平成4年2月



6 入間駅前ビル

物件番号：F-4-006
所在地：埼玉県入間市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：67
建築時期：昭和61年3月



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
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：53
建築時期：昭和63年3月



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
構造・階数：SRC陸屋根4階建
RC陸屋根3階建
RC陸屋根4階建
RC陸屋根7階建
賃貸可能戸数：102
建築時期：平成9年11月



9 すずらん館

物件番号：F-4-009
所在地：埼玉県さいたま市
構造・階数：S・RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：20
建築時期：平成12年3月



10 ボヌール常盤

物件番号：F-4-010

所在地：埼玉県さいたま市

構造・階数：RCルーフ付
5階建

賃貸可能戸数：28

建築時期：昭和63年2月



13 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

構造・階数：RC陸屋根
ルーフ付 葺5階建

賃貸可能戸数：28

建築時期：平成4年2月



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

構造・階数：RC陸屋根
6階建

賃貸可能戸数：46

建築時期：平成2年2月



14 王子ハイツ

物件番号：F-4-015

所在地：東京都北区

構造・階数：SRC陸屋根
11階建

賃貸可能戸数：20

建築時期：平成3年11月



12 ドリームハイツ

物件番号：F-4-013

所在地：東京都板橋区

構造・階数：RC陸屋根
地下1階付5階建

賃貸可能戸数：19

建築時期：昭和60年10月



15 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

構造・階数：SRC陸屋根
10階建

賃貸可能戸数：28

建築時期：平成2年10月



16 willDo 等々力

物件番号：F-4-017

所在地：東京都世田谷区

構造・階数：RC陸屋根
7階建

賃貸可能戸数：26

建築時期：平成8年10月



17 シェモア桜ヶ丘

物件番号：F-4-018

所在地：東京都多摩市

構造・階数：RC陸屋根
7階建

賃貸可能戸数：30

建築時期：平成元年3月



18 リーベスト西千葉

物件番号：F-4-019

所在地：千葉県千葉市

構造・階数：SRC陸屋根
地下1階付14階建

賃貸可能戸数：140

建築時期：平成11年2月



19 コリヌ津田沼

物件番号：F-4-020
所在地：千葉県習志野市
構造・階数：RC陸屋根
3階建
賃貸可能戸数：20
建築時期：平成元年3月



22 ステラートシティ伝馬町

物件番号：F-5-023
所在地：愛知県名古屋市中区
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：40
建築時期：平成18年3月



25 イマージュ霧が丘

物件番号：F-9-027
所在地：福岡県北九州市
構造・階数：S・RC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数：65
建築時期：平成4年7月



20 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
構造・階数：RC陸屋根3階建
RC陸屋根7階建
RC陸屋根8階建
RC陸屋根地下1階
付5階建
賃貸可能戸数：279
建築時期：平成2年8月



23 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
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：45
建築時期：平成6年3月



26 ウィンベルコラス平塚第13

物件番号：F-4-028
所在地：神奈川県平塚市
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：33
建築時期：平成2年12月



21 茅ヶ崎ダイカンブラザ

物件番号：F-4-022
所在地：神奈川県茅ヶ崎市
構造・階数：RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数：34
建築時期：昭和62年9月



24 willDo 西明石

物件番号：F-6-026
所在地：兵庫県明石市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：64
建築時期：平成15年3月



27 リーベスト東中山

物件番号：F-4-029
所在地：千葉県船橋市
構造・階数：SRC陸屋根
地下1階付11階建
賃貸可能戸数：76
建築時期：平成12年2月



28 リーベスト中山

物件番号: F-4-030
所在地: 神奈川県横浜市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 56
建築時期: 平成11年2月



31 ラ・ヴィータ日本橋

物件番号: F-5-033
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
15階建
賃貸可能戸数: 69
建築時期: 平成18年9月



34 ロフティー平井

物件番号: F-4-036
所在地: 東京都江戸川区
構造・階数: RCスレート葺
7階建
賃貸可能戸数: 19
建築時期: 平成元年5月



29 MGA金町

物件番号: F-4-031
所在地: 東京都葛飾区
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 26
建築時期: 平成2年9月



32 アークハイム新潟

物件番号: F-3-034
所在地: 新潟県新潟市
構造・階数: SRC・RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 115
建築時期: 平成元年11月



35 グラン・コート黒川

物件番号: F-5-037
所在地: 愛知県名古屋市長古屋市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 26
建築時期: 平成18年2月



30 ステラートシティ桜山

物件番号: F-5-032
所在地: 愛知県名古屋市長古屋市
構造・階数: SRC陸屋根
14階建
賃貸可能戸数: 26
建築時期: 平成18年7月



33 グリーンヒルズ芦花

物件番号: F-4-035
所在地: 東京都世田谷区
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 21
建築時期: 昭和63年3月



36 コロネード春日

物件番号: F-4-038
所在地: 東京都文京区
構造・階数: SRC陸屋根
地下2階付12階建
4階建
賃貸可能戸数: 66
建築時期: 平成3年7月5日



1 チェルシーガーデン

物件番号：P-4-001

所在地：東京都渋谷区

構造・階数：RC陸屋根
地下1階付3階建

賃貸可能戸数：17

建築時期：平成12年9月



2 c-MA1

物件番号：P-4-002

所在地：東京都港区

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

建築時期：昭和60年4月（平成15年10月増築）



3 c-MA2

物件番号：P-4-003

所在地：東京都港区

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

建築時期：平成16年11月



ポートフォリオラインナップ【プレミアムタイプ】

4 c-MA3

物件番号：P-4-004

所在地：東京都港区

構造・階数：A棟:SRC・RC陸屋根亜鉛メッキ銅板葺

地下3階付8階建

B棟:RC陸屋根亜鉛メッキ銅板葺

地下3階付8階建

賃貸可能戸数：27

建築時期：平成5年3月（平成17年1月再生工事完了）



5 n-GT1

物件番号：P-4-005

所在地：東京都世田谷区

構造・階数：RC陸屋根

3階建

賃貸可能戸数：10

建築時期：平成17年1月



6 n-OM1

物件番号：F-5-032

所在地：東京都港区

構造・階数：RC陸屋根

地下2階付 5階建

賃貸可能戸数：21

建築時期：平成18年10月



7 ストーリア神宮前

物件番号：P-4-007

所在地：東京都渋谷区

構造・階数：RC造陸屋根

地下1階付5階建

賃貸可能戸数：49

建築時期：平成16年11月



鑑定評価時点修正は微減

｜ポートフォリオ鑑定評価時点修正

前回鑑定評価額（平成19年9月30日）

¥102,351,000,000

▶ **¥53,000,000
(-0.05%)** ▶

時点修正鑑定評価額（平成20年3月31日）

¥102,298,000,000

■ 取得時期別

取得時期	前回 鑑定評価（¥）	現在 鑑定評価（¥）	増減（¥）	増減（%）	cap Rate（%）			取得価格 （¥）	構成比 （%）	平均取得価格 （¥）	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
第1期中取得	49,673,000,000	49,520,000,000	-153,000,000	-0.31%	5.39%	5.43%	0.04%	47,673,912,000	47.78%	781,539,541	61	2,959
第2期中取得	3,094,000,000	3,087,000,000	-7,000,000	-0.23%	5.69%	5.79%	0.10%	2,933,891,000	2.94%	977,963,667	3	159
第3期中取得	30,441,000,000	30,420,000,000	-21,000,000	-0.07%	5.38%	5.40%	0.02%	30,017,438,000	30.08%	732,132,634	41	2,093
第4期中取得	19,143,000,000	19,271,000,000	128,000,000	0.67%	5.03%	5.05%	0.02%	19,161,937,000	19.20%	833,127,696	23	1,156
総計	102,351,000,000	102,298,000,000	-53,000,000	-0.05%	5.33%	5.36%	0.03%	99,787,178,000	100.00%	779,587,328	128	6,367

■ タイプ別

タイプ	前回 鑑定評価（¥）	現在 鑑定評価（¥）	増減（¥）	増減（%）	cap Rate（%）			取得価格 （¥）	構成比 （%）	平均取得価格 （¥）	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
ワンルーム	52,309,000,000	52,254,000,000	-55,000,000	-0.11%	5.39%	5.41%	0.02%	51,260,358,000	51.37%	603,063,035	85	4,375
ファミリー	35,387,000,000	35,342,000,000	-45,000,000	-0.13%	5.62%	5.69%	0.07%	34,114,061,000	34.19%	947,612,806	36	1,864
プレミアム	14,655,000,000	14,702,000,000	47,000,000	0.32%	4.40%	4.40%	0.00%	14,412,759,000	14.44%	2,058,965,571	7	128
総計	102,351,000,000	102,298,000,000	-53,000,000	-0.05%	5.33%	5.36%	0.03%	99,787,178,000	100.00%	779,587,328	128	6,367

■ 地域別

地域	前回 鑑定評価（¥）	現在 鑑定評価（¥）	増減（¥）	増減（%）	cap Rate（%）			取得価格 （¥）	構成比 （%）	平均取得価格 （¥）	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
東京都心7区	19,461,000,000	19,523,000,000	62,000,000	0.32%	4.49%	4.50%	0.01%	19,091,835,579	19.13%	1,468,602,737	13	272
3大都市圏	67,689,000,000	67,655,000,000	-34,000,000	-0.05%	5.46%	5.50%	0.04%	65,551,166,416	65.69%	753,461,683	87	4,516
政令指定都市等	15,201,000,000	15,120,000,000	-81,000,000	-0.53%	5.82%	5.85%	0.03%	15,144,207,122	15.18%	540,864,540	28	1,579
総計	102,351,000,000	102,298,000,000	-53,000,000	-0.05%	5.33%	5.36%	0.03%	99,787,209,117	100.00%	779,587,571	128	6,367

鑑定価格時点修正状況

ワンルームタイプ 1/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価(¥)	現在鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	08/03	増減	
0-1-001	サテラ北34条	1,175,000,000	1,165,000,000	-10,000,000	-0.85%	6.30%	6.30%	0.00%	経費上昇
0-1-002	カレラ2.9	249,000,000	249,000,000	0	0.00%	5.60%	5.60%	0.00%	-
0-1-003	サツポロヒルズ	291,000,000	285,000,000	-6,000,000	-2.06%	5.40%	5.50%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-1-004	サテラ永山	361,000,000	361,000,000	0	0.00%	6.60%	6.60%	0.00%	-
0-1-023	willDo南12条	442,000,000	442,000,000	0	0.00%	5.70%	5.70%	0.00%	-
0-1-032	willDo北24条	314,000,000	303,000,000	-11,000,000	-3.50%	5.80%	5.80%	0.00%	経費上昇
0-1-033	フラットカレラ	291,000,000	290,000,000	-1,000,000	-0.34%	5.50%	5.50%	0.00%	経費微増
0-1-034	s 1 3 w 9 h +	465,000,000	454,000,000	-11,000,000	-2.37%	5.60%	5.60%	0.00%	経費上昇
0-1-035	s 9 w 1 2 h +	542,000,000	522,000,000	-20,000,000	-3.69%	5.60%	5.60%	0.00%	経費上昇
0-1-036	willDo南平岸	316,000,000	310,000,000	-6,000,000	-1.90%	5.70%	5.70%	0.00%	経費上昇
0-2-037	willDo西下台町	550,000,000	549,000,000	-1,000,000	-0.18%	6.30%	6.30%	0.00%	経費微増
0-2-054	willDo上杉三丁目	498,000,000	517,000,000	19,000,000	3.82%	5.60%	5.60%	0.00%	経費削減
0-2-065	グランメゾン七福	342,000,000	338,000,000	-4,000,000	-1.17%	5.80%	5.80%	0.00%	稼働率微減
0-3-079	ASプレミアム礎町	469,000,000	469,000,000	0	0.00%	6.20%	6.20%	0.00%	-
0-3-080	ASレジデンス笹口	266,000,000	266,000,000	0	0.00%	6.00%	6.00%	0.00%	-
0-4-005	ベル越谷21	532,000,000	527,000,000	-5,000,000	-0.94%	5.60%	5.70%	0.10%	経費微増
0-4-006	ジョイフル狭山	230,000,000	230,000,000	0	0.00%	6.00%	6.20%	0.20%	収入増加
0-4-007	ルミエール八王子	541,000,000	523,000,000	-18,000,000	-3.33%	6.00%	6.20%	0.20%	Cap Rate押し下げ
0-4-008	willDo清澄	5,580,000,000	5,630,000,000	50,000,000	0.90%	4.60%	4.60%	0.00%	経費削減
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	303,000,000	297,000,000	-6,000,000	-1.98%	5.30%	5.40%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-4-010	スカイコート100	401,000,000	391,000,000	-10,000,000	-2.49%	5.70%	5.70%	0.00%	駐車場収入減少
0-4-011	FC高砂町	256,000,000	252,000,000	-4,000,000	-1.56%	5.50%	5.60%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-4-012	サイトピア	547,000,000	550,000,000	3,000,000	0.55%	5.40%	5.40%	0.00%	事務所賃料増加
0-4-024	VISTAシュブリーム	523,000,000	528,000,000	5,000,000	0.96%	5.20%	5.20%	0.00%	事務所賃料増加
0-4-025	ジョイ尾山台	647,000,000	620,000,000	-27,000,000	-4.17%	4.90%	4.90%	0.00%	店舗賃料減少
0-4-031	エステージ大塚	671,000,000	682,000,000	11,000,000	1.64%	5.00%	5.00%	0.00%	収入増加
0-4-038	willDo新座	634,000,000	634,000,000	0	0.00%	5.40%	5.40%	0.00%	-
0-4-039	r-ST1(松濤)	913,000,000	957,000,000	44,000,000	4.82%	5.00%	5.00%	0.00%	収入増加・稼働率向上
0-4-055	ハーモニー上北沢	387,000,000	396,000,000	9,000,000	2.33%	4.90%	4.90%	0.00%	収入増加
0-4-062	翔 南浦和	396,000,000	396,000,000	0	0.00%	5.30%	5.30%	0.00%	-
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	705,000,000	705,000,000	0	0.00%	4.90%	4.90%	0.00%	-
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	858,000,000	858,000,000	0	0.00%	5.00%	5.00%	0.00%	-
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	723,000,000	723,000,000	0	0.00%	5.00%	5.00%	0.00%	-
0-4-072	東久留米駅前マンション	523,000,000	517,000,000	-6,000,000	-1.15%	5.30%	5.40%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	209,000,000	209,000,000	0	0.00%	4.80%	4.80%	0.00%	-
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,030,000,000	1,030,000,000	0	0.00%	4.90%	4.90%	0.00%	-
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	710,000,000	710,000,000	0	0.00%	5.00%	5.00%	0.00%	-
0-4-076	カレッジスクエア木場	638,000,000	645,000,000	7,000,000	1.10%	5.00%	5.00%	0.00%	経費微減
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	488,000,000	492,000,000	4,000,000	0.82%	4.90%	4.90%	0.00%	収入微増・経費微減
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	307,000,000	310,000,000	3,000,000	0.98%	4.80%	4.80%	0.00%	経費微減

鑑定価格時点修正状況

ワンルームタイプ 2/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価(¥)	現在鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	08/03	増減	
0-5-013	willDo金山正木	553,000,000	554,000,000	1,000,000	0.18%	5.50%	5.50%	0.00%	収入微増
0-5-026	エクセシオール栄	645,000,000	630,000,000	-15,000,000	-2.33%	5.20%	5.30%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-5-027	ステージア日比野	315,000,000	315,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	-
0-5-040	willDo千代田	634,000,000	634,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	-
0-5-041	willDo太閤通	1,170,000,000	1,170,000,000	0	0.00%	5.40%	5.40%	0.00%	-
0-5-042	willDo金山	370,000,000	370,000,000	0	0.00%	5.60%	5.60%	0.00%	-
0-5-043	willDo金山沢下	376,000,000	376,000,000	0	0.00%	5.60%	5.60%	0.00%	-
0-5-056	willDo勝川	517,000,000	518,000,000	1,000,000	0.19%	5.70%	5.70%	0.00%	収入微増
0-5-057	ステージア黄金	600,000,000	587,000,000	-13,000,000	-2.17%	5.70%	5.70%	0.00%	稼働率減少・経費上昇
0-5-063	willDo稲永	641,000,000	639,000,000	-2,000,000	-0.31%	5.80%	5.80%	0.00%	経費微増
0-5-066	willDo東別院	703,000,000	712,000,000	9,000,000	1.28%	5.40%	5.40%	0.00%	経費微減
0-5-081	willDo松原	549,000,000	566,000,000	17,000,000	3.10%	5.80%	5.80%	0.00%	稼働率向上
0-5-082	willDo四日市鶴の森	558,000,000	567,000,000	9,000,000	1.61%	6.10%	6.10%	0.00%	稼働率向上
0-6-014	willDo市岡	717,000,000	717,000,000	0	0.00%	5.30%	5.30%	0.00%	-
0-6-015	willDo海老江	376,000,000	376,000,000	0	0.00%	5.20%	5.20%	0.00%	-
0-6-016	willDo今福西	423,000,000	423,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	-
0-6-017	メゾンフローラ	579,000,000	580,000,000	1,000,000	0.17%	5.60%	5.60%	0.00%	収入微増
0-6-018	ウィンドフォー南本町	301,000,000	301,000,000	0	0.00%	6.20%	6.20%	0.00%	-
0-6-028	willDo新大阪s I	307,000,000	307,000,000	0	0.00%	5.40%	5.40%	0.00%	-
0-6-029	グランメーブル東淀川	261,000,000	260,000,000	-1,000,000	-0.38%	5.60%	5.60%	0.00%	経費微増
0-6-030	willDo深江南	178,000,000	182,000,000	4,000,000	2.25%	5.60%	5.60%	0.00%	経費微減
0-6-044	willDo大日	222,000,000	221,000,000	-1,000,000	-0.45%	5.80%	5.90%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-6-045	willDo新大阪s II	241,000,000	241,000,000	0	0.00%	5.40%	5.40%	0.00%	-
0-6-046	willDo塚本	764,000,000	756,000,000	-8,000,000	-1.05%	5.60%	5.60%	0.00%	経費上昇
0-6-047	willDo天満橋	336,000,000	332,000,000	-4,000,000	-1.19%	5.30%	5.40%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-6-048	willDo堺筋本町	328,000,000	324,000,000	-4,000,000	-1.22%	5.50%	5.60%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-6-049	willDo谷町	998,000,000	1,000,000,000	2,000,000	0.20%	5.30%	5.30%	0.00%	経費削減
0-6-050	インベリアル桜川南II	490,000,000	474,000,000	-16,000,000	-3.27%	5.60%	5.70%	0.10%	賃料下落
0-6-051	willDo難波w I	697,000,000	691,000,000	-6,000,000	-0.86%	5.60%	5.70%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-6-052	是空弁天	489,000,000	486,000,000	-3,000,000	-0.61%	5.40%	5.40%	0.00%	賃料微減
0-6-058	willDo鶴見諸口	181,000,000	178,000,000	-3,000,000	-1.66%	5.90%	6.00%	0.10%	賃料微減
0-6-059	willDo浜崎通	2,280,000,000	2,280,000,000	0	0.00%	5.80%	5.80%	0.00%	-
0-6-060	セントアミー西天満	505,000,000	500,000,000	-5,000,000	-0.99%	5.30%	5.40%	0.10%	収入減少
0-6-064	エクセレント松屋町	810,000,000	811,000,000	1,000,000	0.12%	5.30%	5.30%	0.00%	賃料上昇
0-6-067	willDo新大阪	861,000,000	851,000,000	-10,000,000	-1.16%	5.30%	5.40%	0.10%	Cap Rate押し下げ
0-6-083	willDo三宮イースト	731,000,000	732,000,000	1,000,000	0.14%	5.60%	5.60%	0.00%	経費微増
0-6-084	willDo上新庄w I	366,000,000	366,000,000	0	0.00%	5.40%	5.40%	0.00%	-
0-6-085	スチューデントハイツイ九条	567,000,000	565,000,000	-2,000,000	-0.35%	5.60%	5.60%	0.00%	経費微増
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,220,000,000	1,220,000,000	0	0.00%	5.80%	6.00%	0.20%	-
0-9-019	スターズ内山	172,000,000	168,000,000	-4,000,000	-2.33%	6.20%	6.20%	0.00%	収入減少
0-9-020	内山小倉駅前ビル	440,000,000	441,000,000	1,000,000	0.23%	6.20%	6.20%	0.00%	経費削減
0-9-021	デュミナス唐人町	213,000,000	211,000,000	-2,000,000	-0.94%	5.60%	5.60%	0.00%	経費微増
0-9-022	ストリームライン大津	449,000,000	449,000,000	0	0.00%	5.70%	5.70%	0.00%	-
0-9-053	willDo中洲	2,620,000,000	2,610,000,000	-10,000,000	-0.38%	5.30%	5.30%	0.00%	経費上昇
0-9-061	NKR呉服町	233,000,000	231,000,000	-2,000,000	-0.86%	5.50%	5.50%	0.00%	経費上昇

鑑定価格時点修正状況

ファミリータイプ



物件番号	物件名称	前回鑑定評価(¥)	現在鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	08/03	増減	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	416,000,000	415,000,000	-1,000,000	-0.24%	5.70%	5.80%	0.10%	Cap Rate 押し下げ
F-2-002	グリーンパーク小松島	485,000,000	456,000,000	-29,000,000	-5.98%	5.90%	6.00%	0.10%	賃料・稼働率下落 Cap Rate押し下げ
F-2-003	ダイアパレス泉崎	354,000,000	334,000,000	-20,000,000	-5.65%	5.70%	5.80%	0.10%	賃料・稼働率下落 Cap Rate押し下げ
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	372,000,000	377,000,000	5,000,000	1.34%	6.00%	6.00%	0.00%	経費削減 Cap Rate押し上げ
F-3-034	アークハイム新潟	1,040,000,000	1,070,000,000	30,000,000	2.88%	6.20%	6.50%	0.30%	経費削減 Cap Rate押し上げ
F-4-005	ジョアンナマンション	574,000,000	558,000,000	-16,000,000	-2.79%	6.70%	7.00%	0.30%	Cap Rate 押し下げ
F-4-006	入間駅前ビル	1,610,000,000	1,570,000,000	-40,000,000	-2.48%	6.10%	6.30%	0.20%	Cap Rate 押し下げ
F-4-007	入間駅前第二ビル	780,000,000	756,000,000	-24,000,000	-3.08%	6.20%	6.40%	0.20%	Cap Rate 押し下げ
F-4-008	セレーノ大宮	1,780,000,000	1,840,000,000	60,000,000	3.37%	5.60%	5.60%	0.00%	稼働率向上
F-4-009	さずらん館	446,000,000	428,000,000	-18,000,000	-4.04%	5.50%	5.60%	0.10%	稼働率下落 Cap Rate押し下げ
F-4-010	ホヌール常盤	747,000,000	744,000,000	-3,000,000	-0.40%	5.50%	5.60%	0.10%	Cap Rate 押し下げ
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	621,000,000	600,000,000	-21,000,000	-3.38%	5.70%	5.90%	0.20%	Cap Rate 押し下げ
F-4-013	ドリームハイツ	374,000,000	378,000,000	4,000,000	1.07%	5.50%	5.60%	0.10%	経費削減
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	596,000,000	597,000,000	1,000,000	0.17%	5.50%	5.60%	0.10%	収入増加
F-4-015	王子ハイツ	399,000,000	397,000,000	-2,000,000	-0.50%	5.00%	5.10%	0.10%	Cap Rate 押し下げ
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	369,000,000	359,000,000	-10,000,000	-2.71%	5.50%	5.70%	0.20%	Cap Rate 押し下げ
F-4-017	willDo等々力	1,869,000,000	1,865,000,000	-4,000,000	-0.21%	4.40%	4.50%	0.10%	Cap Rate 押し下げ
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	626,000,000	615,000,000	-11,000,000	-1.76%	5.60%	5.80%	0.20%	Cap Rate 押し下げ
F-4-019	リーベスト西千葉	2,360,000,000	2,350,000,000	-10,000,000	-0.42%	5.70%	5.80%	0.10%	Cap Rate 押し下げ
F-4-020	コリンヌ津田沼	377,000,000	377,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	-
F-4-021	磯子フラット	5,410,000,000	5,430,000,000	20,000,000	0.37%	6.00%	6.00%	0.00%	経費削減
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	473,000,000	465,000,000	-8,000,000	-1.69%	5.80%	6.10%	0.30%	Cap Rate 押し下げ
F-4-028	ウィンベルコース平塚第13	434,000,000	440,000,000	6,000,000	1.38%	5.50%	5.50%	0.00%	収入増加
F-4-029	リーベスト東中山	1,530,000,000	1,530,000,000	0	0.00%	5.70%	5.80%	0.10%	-
F-4-030	リーベスト中山	893,000,000	875,000,000	-18,000,000	-2.02%	6.20%	6.40%	0.20%	Cap Rate 押し下げ
F-4-031	MGA金町	484,000,000	484,000,000	0	0.00%	5.20%	5.10%	-0.10%	-
F-4-035	グリーンヒルズ菅花	683,000,000	673,000,000	-10,000,000	-1.46%	5.10%	5.10%	0.00%	経費上昇
F-4-036	ロフティ平井	344,000,000	338,000,000	-6,000,000	-1.74%	5.60%	5.80%	0.20%	Cap Rate 押し下げ
F-4-038	コ罗纳ード春日	3,160,000,000	3,230,000,000	70,000,000	2.22%	4.70%	4.70%	0.00%	稼働率向上
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	710,000,000	710,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	-
F-5-024	グレースマンション藤	495,000,000	494,000,000	-1,000,000	-0.20%	6.10%	6.10%	0.00%	賃料下落
F-5-032	ステラートシティ桜山	735,000,000	734,000,000	-1,000,000	-0.14%	5.50%	5.50%	0.00%	稼働率下落
F-5-037	グランコート黒川	647,000,000	644,000,000	-3,000,000	-0.46%	5.40%	5.40%	0.00%	経費上昇
F-6-026	willDo西明石	718,000,000	711,000,000	-7,000,000	-0.97%	6.50%	6.50%	0.00%	稼働率下落
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,860,000,000	1,880,000,000	20,000,000	1.08%	5.40%	5.40%	0.00%	賃料上昇
F-9-027	イマージュ霧が丘	616,000,000	618,000,000	2,000,000	0.32%	6.20%	6.20%	0.00%	稼働率向上

プレミアムタイプ



物件番号	物件名称	前回鑑定評価(¥)	現在鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	08/03	増減	
P-4-001	チエルシーガーデン	4,318,000,000	4,318,000,000	0	0.00%	4.40%	4.40%	0.00%	
P-4-002	c-MA1	626,000,000	626,000,000	0	0.00%	4.50%	4.50%	0.00%	
P-4-003	c-MA2	813,000,000	813,000,000	0	0.00%	4.50%	4.50%	0.00%	
P-4-004	c-MA3(住居棟)	1,420,000,000	1,430,000,000	10,000,000	0.70%	4.60%	4.60%	0.00%	賃料上昇
P-4-005	n-6T1	478,000,000	485,000,000	7,000,000	1.46%	4.80%	4.80%	0.00%	賃料上昇
P-4-006	n-0M1	3,840,000,000	3,840,000,000	0	0.00%	4.50%	4.50%	0.00%	

個別物件収支

ワンルームタイプ 1/5

物件名	サテラ北34条	カレラ2.9	サツポロヒルズ	サテラ永山	ベル越谷21	ジョイフル狭山	ルミエール八王子	willDo 清澄	ターキーズ田園調布第2	スカイコート100
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	54,613	10,554	11,801	21,981	19,395	12,561	24,280	156,757	10,288	22,498
賃貸事業費用	20,311	1,838	2,954	8,383	4,938	4,419	9,092	14,795	4,007	11,349
物件管理委託料	14,580	1,145	1,360	5,244	2,827	2,962	6,823	11,054	2,793	9,430
損害保険料	449	77	92	220	117	68	129	589	34	141
公租公課	4,495	615	715	2,132	1,259	602	1,352	1,576	393	1,778
その他	788	0	788	788	735	788	788	1,575	788	0
NOI(大規模修繕除く)	34,302	8,716	8,847	13,598	14,457	8,142	15,188	141,962	6,281	11,150
取得価格	1,172,000	293,000	300,000	357,000	516,000	223,000	494,000	5,149,000	287,000	393,000
NOI利回(大規模修繕除く)	5.84%	5.93%	5.88%	7.60%	5.59%	7.28%	6.13%	5.50%	4.37%	5.66%

物件名	FC高砂町	サイトピア	willDo 金山正木	willDo 市岡	willDo 海老江	willDo 今福西	メゾンフローラ	ウィンドフォー南本町	スターズ内山	内山南小倉駅前ビル
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	9,588	24,375	20,043	25,738	12,825	14,135	21,495	13,241	6,582	23,221
賃貸事業費用	2,333	8,206	3,746	7,827	2,610	4,807	7,724	4,874	2,883	9,082
物件管理委託料	1,694	6,888	2,260	4,718	1,408	2,875	5,493	3,221	2,368	5,703
損害保険料	40	125	87	124	322	67	109	67	44	309
公租公課	599	1,193	1,399	2,197	880	1,078	1,334	799	471	2,335
その他	0	0	0	788	0	788	788	788	0	735
NOI(大規模修繕除く)	7,255	16,169	16,298	17,912	10,216	9,328	13,771	8,367	3,699	14,139
取得価格	242,000	520,000	510,000	752,000	364,000	429,000	599,000	316,000	166,000	603,000
NOI利回(大規模修繕除く)	5.98%	6.20%	6.37%	4.75%	5.60%	4.34%	4.59%	5.28%	4.44%	4.68%

ワンルームタイプ 2/5

物件名	デュミナス唐人町	ストリームライン大塚	willDo 南12条	VISTAシュプリーム	ジョイ尾山台	エクセルシオール栄	ステージア日比野	willDo 新大阪 s1	グランメール東淀川	willDo 深江南
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	7,640	17,506	17,775	16,470	16,263	20,224	11,474	10,662	9,677	7,203
賃貸事業費用	3,076	4,555	5,509	4,937	3,789	5,041	3,136	3,050	2,726	1,351
物件管理委託料	2,279	3,074	3,114	3,096	1,933	3,414	2,270	2,069	2,006	813
損害保険料	52	73	120	66	76	104	60	46	42	35
公租公課	745	1,408	1,487	987	992	736	806	935	679	503
その他	0	0	788	788	788	788	0	0	0	0
NOI (大規模修繕除く)	4,564	12,951	12,266	11,533	12,474	15,183	8,339	7,612	6,950	5,852
取得価格	217,000	395,000	479,000	580,000	630,000	660,000	330,000	296,000	244,000	191,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.19%	6.54%	5.11%	3.97%	3.95%	4.59%	5.04%	5.13%	5.68%	6.11%

物件名	エステージ大塚	willDo 北24条	フラットカレラ	s13w9 h+	s9w12 h+	willDo 南岸	willDo 西下台町	willDo 新座	東信松涛マンション	willDo 千代田
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	22,129	12,776	10,437	17,788	21,470	11,961	22,717	22,768	27,810	23,414
賃貸事業費用	5,260	2,625	1,541	6,158	4,709	3,183	2,305	4,073	6,952	3,707
物件管理委託料	3,324	1,753	1,484	5,253	3,776	2,310	1,377	3,165	6,090	2,804
損害保険料	89	85	57	118	146	85	141	120	75	116
公租公課	1,060	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	788	788	0	788	788	788	788	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	16,869	10,150	8,895	11,631	16,760	8,777	20,412	18,695	20,858	19,706
取得価格	735,000	329,498	301,508	481,075	555,261	328,230	532,774	600,000	915,105	657,211
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.58%	6.14%	5.88%	4.82%	6.02%	5.33%	7.64%	6.21%	4.55%	5.98%

個別物件収支

ワンルームタイプ 3/5

物件名	willDo 太閤通	willDo 金山	willDo 金山沢下	willDo 大日	willDo 新大阪 sll	willDo 塚本	willDo 天満橋	willDo 堺筋本町	willDo 谷町	インベリアル桜川南 II
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	40,778	14,758	15,526	9,392	8,976	27,739	10,227	11,244	28,093	17,463
賃貸事業費用	6,106	2,957	2,612	1,303	1,384	5,335	3,318	2,279	9,323	3,912
物件管理委託料	5,132	2,109	1,758	1,265	1,342	4,426	2,457	1,441	8,412	3,041
損害保険料	187	60	67	39	42	121	74	50	124	84
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	788	788	788	0	0	788	788	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	34,672	11,801	12,914	8,088	7,592	22,404	6,909	8,965	18,770	13,551
取得価格	1,161,743	383,602	388,855	225,227	253,099	755,925	349,224	336,134	1,069,574	504,497
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.95%	6.14%	6.62%	7.16%	5.98%	5.91%	3.95%	5.32%	3.50%	5.36%

物件名	willDo 難波 w l	是空弁天	willDo 中洲	willDo 上杉3丁目	ハーモニー上北沢	willDo 勝川	ステージア黄金	willDo 鶴見踏口	willDo 浜崎通	セントアミー西天満
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	26,587	16,168	93,536	20,519	13,426	23,104	23,495	7,587	76,572	17,851
賃貸事業費用	5,141	4,815	11,520	3,959	3,130	3,791	4,303	1,847	16,896	3,110
物件管理委託料	4,232	3,949	10,385	3,054	3,086	2,899	3,396	1,816	15,723	2,259
損害保険料	122	78	347	117	44	104	120	31	385	63
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	788	788	788	788	0	788	788	0	788	788
NOI (大規模修繕除く)	21,445	11,353	82,016	16,560	10,297	19,314	19,191	5,740	59,676	14,741
取得価格	718,448	482,945	2,532,086	524,728	405,732	524,783	624,709	185,732	2,361,510	506,740
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.95%	4.69%	6.46%	6.29%	5.06%	7.34%	6.13%	6.16%	5.04%	5.80%

個別物件収支

ワンルームタイプ 4/5

物件名	NKR呉服町	翔南浦和	willDo 稲永	エクセレント松屋町	グランメゾン七福	willDo 東別院	willDo 新大阪	willDo 岡山駅西口	カレッジスクエア北池袋	カレッジスクエア東武練馬
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/11/7 ~ 2008/3/31	2007/11/7 ~ 2008/3/31	2007/11/7 ~ 2008/3/31	2007/11/7 ~ 2008/3/31	2007/11/27 ~ 2008/3/31	2007/11/27 ~ 2008/3/31
運用日数	183	183	183	183	146	146	146	146	126	126
賃貸事業収入	9,718	14,752	26,424	29,848	12,125	21,636	27,210	38,222	13,991	17,918
賃貸事業費用	3,076	2,629	1,927	4,818	3,042	3,456	3,378	4,528	1,035	1,177
物件管理委託料	2,237	1,790	995	3,914	2,448	2,698	2,649	3,745	442	566
損害保険料	51	52	145	116	75	102	128	182	51	68
公租公課	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
その他	788	788	788	788	518	656	601	601	542	542
NOI (大規模修繕除く)	6,642	12,123	24,497	25,030	9,083	18,181	23,832	33,695	12,956	16,741
取得価格	239,014	406,146	666,741	836,274	352,555	730,375	892,962	1,270,547	747,496	913,650
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.54%	5.95%	7.33%	5.97%	6.44%	6.22%	6.67%	6.63%	5.02%	5.31%

物件名	カレッジスクエア赤塚	カレッジスクエア東久留米	カレッジスクエア早稲田II	カレッジスクエア茗荷谷	カレッジスクエア新小岩	カレッジスクエア木場	カレッジスクエア錦糸町	カレッジスクエア早稲田	ASプレミアム礎町	ASレジデンス笹口
運用期間	2007/11/27 ~ 2008/3/31	2007/12/18 ~ 2008/3/31	2007/12/18 ~ 2008/3/31	2007/12/18 ~ 2008/3/31	2007/12/18 ~ 2008/3/31	2007/11/27 ~ 2008/3/31	2007/11/27 ~ 2008/3/31	2007/12/18 ~ 2008/3/31	2007/12/14 ~ 2008/3/31	2007/12/14 ~ 2008/3/31
運用日数	126	105	105	105	105	126	126	105	109	109
賃貸事業収入	15,401	8,959	3,602	16,759	11,519	12,693	8,973	4,820	13,132	7,444
賃貸事業費用	1,449	613	480	2,339	647	1,258	1,052	497	1,789	1,540
物件管理委託料	922	163	51	1,879	196	727	537	69	1,252	1,035
損害保険料	58	39	18	49	39	60	45	69	65	34
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	470	412	412	412	412	470	470	359	471	471
NOI (大規模修繕除く)	13,951	8,346	3,122	14,419	10,872	11,436	7,922	4,323	11,344	5,904
取得価格	754,719	541,894	221,052	1,087,313	744,373	659,471	504,745	322,139	482,319	276,394
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.35%	5.35%	4.91%	4.61%	5.08%	5.02%	4.55%	4.66%	7.88%	7.15%

個別物件収支

ワンルームタイプ 5/5

物件名	willDo 松原	willDo 四日市錦の森	willDo 三宮イースト	willDo 上新庄 wI	スチューデントハイツ九条
運用期間	2007/12/14 ~ 2008/3/31	2007/12/14 ~ 2008/3/31	2007/12/14 ~ 2008/3/31	2007/12/14 ~ 2008/3/31	2008/2/29 ~ 2008/3/31
運用日数	109	109	109	109	32
賃貸事業収入	13,615	13,714	15,984	7,671	4,728
賃貸事業費用	2,000	1,931	1,936	1,290	1,608
物件管理委託料	1,483	1,394	1,390	787	1,358
損害保険料	46	66	74	32	1
公租公課	0	0	0	0	0
その他	471	471	471	471	250
NOI (大規模修繕除く)	11,615	11,783	14,048	6,382	3,120
取得価格	567,099	550,000	758,910	376,505	550,031
NOI利回 (大規模修繕除く)	6.86%	7.17%	6.20%	5.68%	6.47%

ファミリータイプ 1/3

物件名	ロイヤルガーデン森林公園	グリーンパーク小松島	ダイアパレス泉崎	サンヴァーリオ高砂	ジョアンナマンション	入間駅前ビル	入間駅前第二ビル	セレーノ大宮	すずらん館	ポヌール常盤
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31									
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	17,374	16,737	14,349	15,348	29,708	69,536	28,019	74,684	12,104	27,857
賃貸事業費用	6,772	12,150	6,076	3,087	8,362	17,069	9,318	17,273	4,412	7,418
物件管理委託料	4,328	9,310	3,801	2,176	4,733	12,966	4,993	11,508	2,350	4,880
損害保険料	152	201	142	79	285	352	287	456	97	144
公租公課	1,505	1,852	1,345	832	2,556	3,016	2,725	4,522	1,178	1,607
その他	788	788	788	0	788	735	1,313	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	10,602	4,587	8,274	12,261	21,347	52,467	18,701	57,411	7,692	20,439
取得価格	411,000	571,000	366,000	380,000	578,000	1,550,000	707,000	1,588,000	454,000	765,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.14%	1.60%	4.51%	6.44%	7.37%	6.75%	5.28%	7.21%	3.38%	5.33%

個別物件収支

ファミリータイプ 2/3

物件名	プロフィットリンク竹ノ塚	竹ノ塚フラット	ドリームハイツ	グリーンヒルズ飛鳥山	王子ハイツ	阪上ロイヤルハイツ第二	willDo 等々力	シモア桜ヶ丘	リーベスト西千葉	コリンヌ津田沼
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31									
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	25,053	77,057	14,605	22,327	17,566	16,670	51,738	23,710	106,219	13,484
賃貸事業費用	10,356	9,934	4,285	5,643	4,502	5,741	8,225	8,284	36,864	3,057
物件管理委託料	7,801	2,530	2,686	3,628	2,854	4,723	4,756	5,918	26,189	1,293
損害保険料	137	302	71	109	61	101	144	97	670	89
公租公課	1,683	5,736	740	1,120	799	917	2,537	1,482	9,217	888
その他	735	1,365	788	788	788	0	788	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	14,696	67,124	10,320	16,684	13,064	10,929	43,513	15,426	69,355	10,426
取得価格	650,000	2,110,000	366,000	599,000	356,000	372,000	1,790,000	622,000	2,240,000	360,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.51%	6.35%	5.62%	5.56%	7.32%	5.86%	4.85%	4.95%	6.18%	5.78%

物件名	磯子フラット	茅ヶ崎ダイカンプラザ	ステラートシティ伝馬町	グレースマンション藤	ルネ神戸北町11センターコート	willDo 西明石	イマージュ霧が丘	ウィンベルコース平塚第13	リーベスト東中山	リーベスト中山
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/10/1 ~ 2008/2/1	2007/10/1 ~ 2008/3/31				
運用日数	183	183	183	183	124	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	215,290	18,734	27,419	21,325	26,334	34,002	23,762	17,383	70,121	45,751
賃貸事業費用	25,347	5,855	5,527	5,194	5,606	7,963	10,800	4,626	22,598	15,435
物件管理委託料	407	3,928	4,259	2,722	0	4,652	7,378	2,596	16,168	9,971
損害保険料	1,683	93	121	182	399	328	223	101	343	275
公租公課	21,892	1,073	1,147	1,502	4,297	2,196	2,465	1,142	5,301	4,402
その他	1,365	761	0	788	910	788	735	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	189,942	12,879	21,892	16,131	20,728	26,039	12,962	12,757	47,522	30,316
取得価格	5,460,000	465,000	650,000	513,000	911,000	662,000	685,000	490,000	1,420,000	865,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	6.94%	5.52%	6.72%	6.27%	6.70%	7.85%	3.77%	5.19%	6.67%	6.99%

個別物件収支

ファミリータイプ 3/3

物件名	MGA金町	ステラートシティ桜山	ラ・ヴィータ日本橋	アークハイム新潟	グリーンヒルス芦花	ロフティー平井	グラン・コート黒川	コロネード春日
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/11/7 ~ 2008/3/31						
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	146
賃貸事業収入	15,272	27,432	64,649	57,578	21,873	13,228	24,800	79,210
賃貸事業費用	3,598	5,316	10,689	19,934	3,926	2,208	3,691	13,185
物件管理委託料	2,734	4,394	9,551	18,612	3,054	2,155	3,530	12,242
損害保険料	77	134	350	534	85	53	161	213
公租公課	0	0	0	1	0	0	0	179
その他	788	788	788	788	788	0	0	551
NOI (大規模修繕除く)	11,675	22,116	53,959	37,644	17,947	11,020	21,109	66,025
取得価格	491,683	759,423	1,919,859	1,100,862	668,440	331,414	704,422	3,143,760
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.74%	5.81%	5.61%	6.82%	5.36%	6.63%	5.98%	5.25%

プレミアタイプ

物件名	チェルシーガーデン	c-MA1	c-MA2	c-MA3	n-GT1	n-OM1	ストーリーア神宮前
運用期間	2007/10/1 ~ 2008/3/31	2007/12/14 ~ 2008/3/31					
運用日数	183	183	183	183	183	183	109
賃貸事業収入	121,610	14,949	21,015	40,472	13,354	123,668	44,559
賃貸事業費用	24,693	7,801	3,048	6,408	3,819	16,645	7,946
物件管理委託料	17,420	6,540	1,884	3,609	2,759	15,597	7,381
損害保険料	383	31	55	192	45	261	93
公租公課	6,103	443	322	2,608	228	0	0
その他	788	788	788	0	788	788	471
NOI (大規模修繕除く)	96,917	7,148	17,967	34,064	9,535	107,023	36,613
取得価格	4,313,000	622,000	709,000	1,506,233	475,000	3,788,309	3,182,094
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.48%	2.29%	5.05%	4.51%	4.00%	5.63%	3.85%

保有物件におけるエンドテナントの属性 (128物件)

タイプ別

平成20年3月31日現在の状況

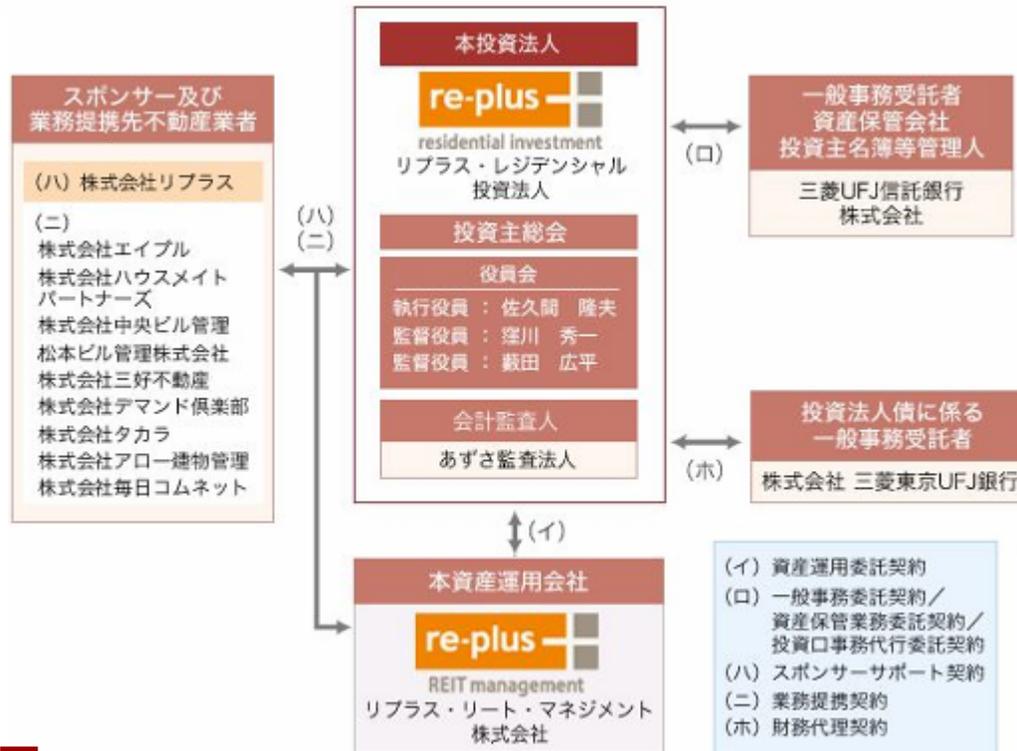
タイプ	エンドテナント数	法人テナント	個人テナント	法人%	個人%	総計	男性テナント	女性テナント	男性%	女性%	総計%
ワンルーム	4,173	1,704	2,469	40.8%	59.2%	100.00%	1,300	1,169	52.7%	47.3%	100.00%
ファミリー	1,741	879	862	50.5%	49.5%	100.00%	654	208	75.9%	24.1%	100.00%
プレミアム	116	89	27	76.7%	23.3%	100.00%	20	7	74.1%	25.9%	100.00%
合計 (サブリース除く)	4,594	1,236	3,358	26.9%	73.1%	100.00%	1,974	1,384	58.8%	41.2%	100.00%
合計 (サブリース含む)	6,030	2,672	3,358	43.25%	56.75%	100.00%					

エリア別

タイプ	エンドテナント数	法人テナント	個人テナント	法人%	個人%	総計	男性テナント	女性テナント	男性%	女性%	総計%
東京都心7区	245	125	120	51.0%	49.0%	100.00%	68	35	66.02%	33.98%	100.00%
3大都市圏	4,341	2,001	2,340	46.1%	53.9%	100.00%	539	197	73.23%	26.77%	100.00%
政令指定都市等	1,444	546	898	37.8%	62.2%	100.00%	1,083	1,003	51.92%	48.08%	100.00%
合計 (サブリース除く)	4,594	1,236	3,358	26.9%	73.1%	100.00%	1,974	1,384	58.8%	41.2%	100.00%
合計 (サブリース含む)	6,030	2,672	3,358	44.3%	55.7%	100.00%					

投資法人の概要

投資法人の概要

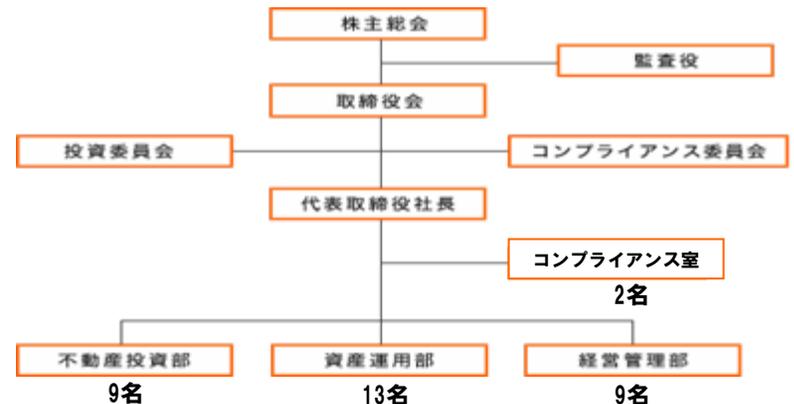


資産運用会社の概要

- 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 岡村 一郎
- 本店所在地 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズ オフィス
- 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	90.0%
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%

■ 組織図（平成20年3月31日現在）



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。リプラス・レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

【ご照会先】リプラス・リート・マネジメント株式会社 経営管理部
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第416号/社団法人投資信託協会会員）
Tel. 03-5425-5600

