

平成20年3月期（平成19年10月1日～平成20年3月31日）決算短信

平成20年5月26日

不動産投信発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人
 コード番号 8986
 代表者 執行役員 佐久間 隆夫

上場取引所 東証
 URL <http://www.re-plus-ri.co.jp>

資産運用会社名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 岡村 一郎
 問合せ先責任者 経営管理部長 貞廣 亜紀

TEL (03)5425-5600

有価証券報告書提出予定日 平成 20年 6月 20日
 分配金支払開始予定日 平成 20年 6月 20日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年3月期の運用、資産の状況（平成19年10月1日～平成20年3月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	3,770	(6.9)	1,806	(△5.5)	1,396	(△4.5)
19年9月期	3,526	(59.9)	1,911	(71.6)	1,462	(64.9)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
20年3月期	1,395 (△4.5)	14,312	2.9	1.3	37.0
19年9月期	1,461 (65.0)	15,839	3.8	1.8	41.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年3月期	14,312	1,395	—	—	100.0	2.9
19年9月期	14,994	1,461	—	—	100.0	3.0

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年3月期	112,029	48,676	43.4	499,365
19年9月期	95,972	48,752	50.8	500,141

(参考)自己資本 平成20年3月期 48,676百万円 平成19年9月期 48,752百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年3月期	5,424	△20,583	14,536	7,100
19年9月期	5,489	△32,086	31,289	7,722

2. 平成20年9月期の運用状況の予想（平成20年4月1日～平成20年9月30日）(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	3,658 (△3.0)	1,575 (△12.8)	1,007 (△27.9)	1,006 (△27.9)	10,321	—

(参考)1口当たり予想当期純利益(通期) 10,321円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|---------|----------|---------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成20年3月期 | 97,477口 | 平成19年9月期 | 97,477口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成20年3月期 | —口 | 平成19年9月期 | —口 |

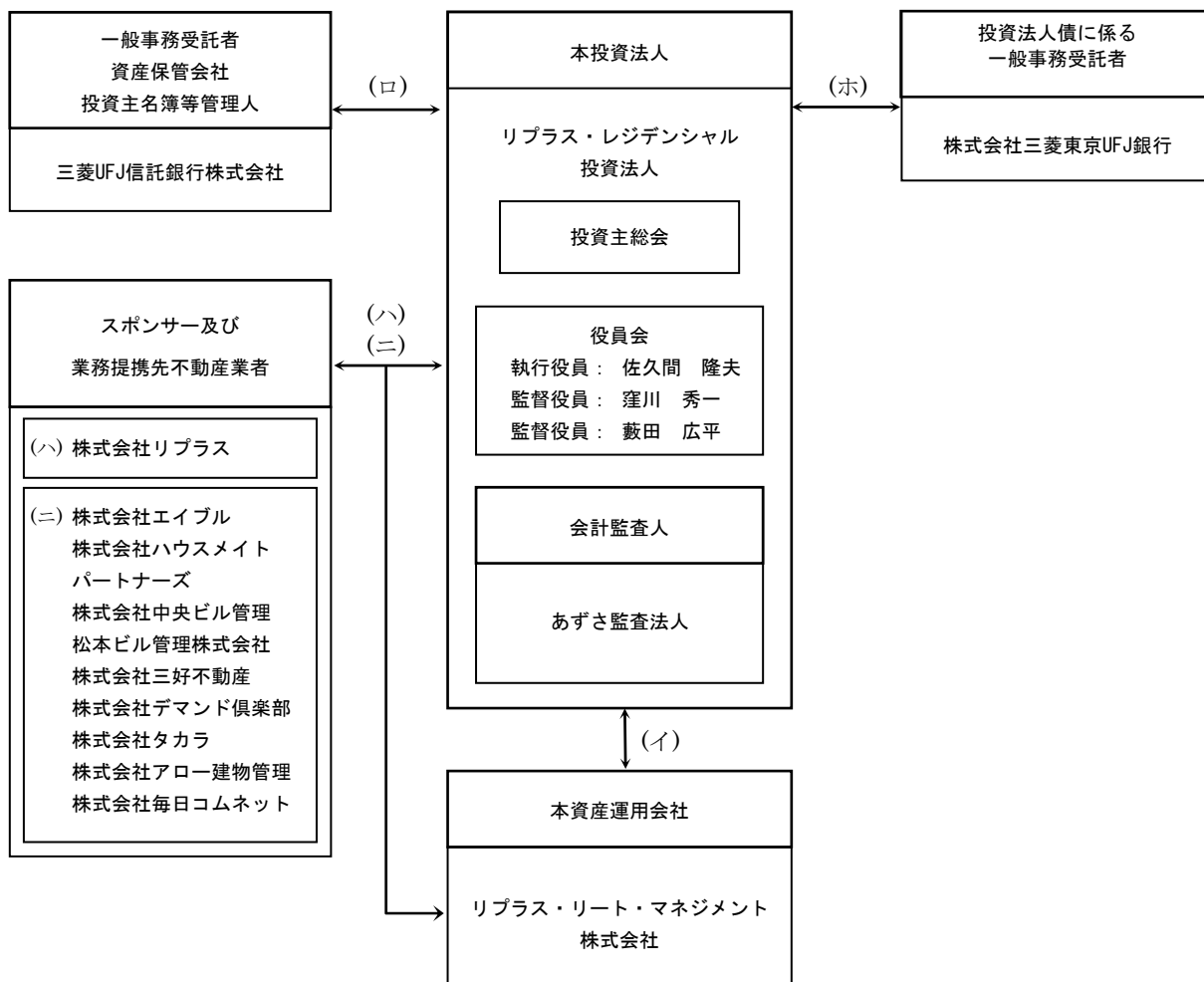
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、10ページ「2. 運用方針及び運用状況（5）運用状況の見通し」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成 20 年 5 月 26 日現在の本投資法人の仕組図であります。



- (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) 財務代理契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、平成19年9月30日に証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第66号）が施行され、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。以下「投信法」といいます。）その他投資法人に関わる法令が整備・改正されたこと等に伴い、現行の本投資法人規約と関係法令との字句等の統一を図るため、また、本投資法人の機動的かつ効率的な資金調達のために短期投資法人債の発行を可能とするため、平成19年12月20日開催の投資主総会で本投資法人の規約の一部変更を行いました。詳細につきましては、平成19年11月20日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。また、本投資法人が資産の運用を委託するリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）による運用ガイドラインが平成20年5月12日付で一部変更されています。かかる変更の内容につきましては、平成20年5月12日提出の臨時報告書もしくは同日付「運用ガイドラインの変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

上記の本投資法人の規約の変更及び本資産運用会社の運用ガイドラインの変更に係る変更を除き、最近の有価証券報告書（平成19年12月19日提出。有価証券報告書の訂正報告書（平成20年2月13日提出）による訂正を含みます。以下同じとします。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

リプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投信法に基づき、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）いたしました。その後、平成19年4月26日に公募増資により34,300口、平成19年5月24日に第三者割当増資により1,777口の新投資口の発行をそれぞれ実施し、当期末時点での発行済投資口数は97,477口、出資総額は47,307百万円となっています。

本投資法人は、株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）及び同社の連結子会社および持分法適用会社で構成されるリプラス・グループの支援の下、同社子会社であります本資産運用会社に資産運用を委託し、資産規模の着実な拡大と個別運用資産の収益の安定化を実現することにより、中長期にわたるポートフォリオ収益の安定化を図り、投資主価値の継続的拡大を目指しています。

(ロ) 当期の投資環境と運用実績

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

不動産流通市場においては、三大都市圏での地価上昇が政令指定都市を始めとする周辺地域に広がったものの、その上昇基調も鈍化しています。また、上記サブプライムローン問題に加え、地価や建築コストの上昇により不動産開発コストが上昇したこと、及び平成19年6月施行の改正建築基準法により新規住宅着工が一時停滞したこと等により、市場への資金流入に減速感が見え始めており、市場を巡る環境は一層厳しくなる傾向にあります。

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

このような環境下、本投資法人は前期に続き保有物件の安定運用に注力し、期中におけるポートフォリオ稼働率は堅調に推移し、ポートフォリオ全体の稼働率は第4期末時点で95.7%^(注)となり、前期に続き安定した稼働率を維持して参りました。また、期中における資産規模の拡大については、スポンサーサポート契約に基づくリプラスのパイプラインを基軸に、中長期での安定運用が見込まれる物件を厳選して運用資産の追加取得を実施しました。

これらの結果、当期におきまして、合計23物件（取得価格：19,161百万円）の運用資産の追加取得及び合計2物件（譲渡価格：3,188百万円）の運用資産の譲渡を行い、第4期末時点で全128物件より構成されるポートフォリオとなり、本投資法人の保有資産は、取得価格の総額

99,787百万円、総賃貸可能面積270,653.48㎡^(注)となりました。

(注) 賃貸可能面積については、賃貸仲介の現場では統一的な定義が存在しなかったことから、第3期までは賃貸借契約書やレントロール（賃貸状況一覧）に記載された数値を用いておりましたが、第4期末より社内の統一基準を作成し、同基準に基づいた面積を採用することとしました。同基準では、賃貸可能面積として、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。これに併せて、すべての物件について一級建築士による竣工図面又は設計図面の精査を行いました結果、新基準における第4期末運用資産128物件の総賃貸可能面積は270,653.48㎡となり、旧基準を採用した場合の268,936.99㎡から全体で1,716.49㎡増加（0.6%増）しています。なお、稼働率の算出において、新基準の賃貸可能面積を用いた結果、新基準における稼働率は95.7%となり、旧基準を採用した場合の95.7%から0.0%減少しています。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、当期におきまして、物件取得のために短期借入金16,220百万円の借入れを行いました。また、投資活動を円滑かつ機動的に推進するため、引き続き資金調達の多様化を図ってまいりました。平成19年10月30日には投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出し、同年11月13日に株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」という。）より発行体格付「A-」を取得後、同年11月19日に期間2年の固定金利の無担保第2回投資法人債を4,000百万円発行し、無担保による長期資金の調達を実現いたしました。また、投資法人債の発行により手元資金の流動性が高まったことにより、平成20年1月31日に有担保短期借入金1,960百万円の期限前返済を行いました。これに加え、物件売却に伴い、同年2月1日及び同年3月31日に、それぞれ借入金621百万円及び1,617百万円を期限前返済を行いました。

これらの結果、第4期末時点での投資法人債を含む有利子負債額は、61,441百万円、期末総資産有利子負債比率は54.8%、長期有利子負債比率は74.5%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第4期の実績として、営業収益3,770百万円（前期比6.9%増）営業利益1,806百万円（同比5.5%減）、経常利益1,396百万円（同比4.5%減）、当期純利益1,395百万円（同比4.5%減）を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,312円といたしました。

②次期の見通し

(イ) 運用環境

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

賃貸住宅市場については、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加などにより緩やかに拡大を続けるものと予想されています。特に、東京、名古屋、大阪を中心とする三大都市圏（一都二府八県）の人口合計の全国の人口に占める割合が50.6%と過去最高になるなど大都市部における人口の集中が進んでおり、今後の賃貸住宅に対する需要の増加が期待されています。また、高等教育機関への進学率の増加に伴い、学生専用マンションが賃貸住宅市場において一定規模以上のシェアを占めるなど、今後も賃貸住宅市場は、仕様・地域等の変化を伴いながら、底堅い需要を維持し、安定的に成長していくものと予測しています。

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

本投資法人はこのような環境下において、社会的需要を迅速に把握し、多様なサービスを検討しつつ、今後ともタイプ別及びエリア別により、きめ細やかに分散投資を図ることにより資産の安定運用を達成し、投資主価値の継続的拡大を目指してまいります。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 資産拡大エンジン（外部成長戦略）

本投資法人は、本資産運用会社のスポンサー企業であるリプラスが保有若しくは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を受ける権利及び一定期間独占的に売買交渉をする権利を活かして、適切な価格での良質な投資不動産の取得を推進しており、期末日現在の鑑定価格の総額は102,298百万円であり、取得価格の総額の99,787百万円を2.5%

上回っています。

上場時ポートフォリオの平均築年数が10.2年であったのに対し、期末日現在の保有物件の平均築年数は7.8年と低減しています。本投資法人は、平均築年数の低減化及び投資対象エリアの分散をより図るために、関東大都市圏、京阪神大都市圏及び中京大都市圏における新築を含む建築後経過年数の浅いワンルームタイプの物件取得を増加させ、さらにその他未投資の地域への投資も検討します。また、リプラスの再生・開発能力を活かして、東京都心7区におけるプレミアムタイプの物件取得を強化していく方針です。

また、本投資法人は、スポンサー企業と共同で新たなパイプラインの開拓を積極的に図ってまいります。その一環といたしまして、平成19年10月25日に本投資法人、リプラス及び本資産運用会社は、学生専用ワンルームマンションの開発及び管理運営事業を展開する株式会社毎日コムネット（以下「毎日コムネット」といいます。）と業務提携契約を締結しました。本提携により、学生専用のワンルームタイプの賃貸住宅市場に参入し、更なる資産拡大と収益の安定化を図るとともに、毎日コムネットの学生向け賃貸マンションの開発から管理運営に至るノウハウを享受します。なお、本投資法人は毎日コムネットより平成19年11月27日付及び平成19年12月18日付にて合計10物件の学生ワンルームマンションを取得しました。

b. 収益安定化戦略（内部成長戦略）

I. プロパティマネジメント業務の一元化

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、マスタープロパティマネジメント会社（以下、プロパティマネジメントを「PM」といいます。）を通じて、全国展開している大手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連携し、リーシング力の向上と運用資産の適切な管理を行います。

本投資法人は、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に賃貸管理業務を委託していましたが、平成18年12月より、保有物件の管理運営（PM）業務をリプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社（以下「マスターPM会社」といいます。）に委託した上で、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託することとしました（以下、かかる賃貸住宅管理会社を「サブPM会社」、マスターPM会社と合わせて「PM会社」といいます。）。かかる体制により、保有物件の管理運営に関する情報の集約並びに管理運営能力及び効率の更なる向上を図っています。

本投資法人は、PM業務の一元化により、全国のネットワークからの情報がリプラス・インベストメンツ株式会社に集約され、また、本資産運用会社が全国の複数のPM会社と個別に業務に関する指示・連絡をとるのに比べてPM業務に係る負担が軽減されることから、多様化する賃貸住宅に関するニーズを迅速に把握し、きめ細かな管理運営を行うことが可能となると考えています（全国のネットワークからの情報の集約とPM業務集約化による本資産運用会社における業務負担の軽減）。更に、修繕・原状回復の水準の統一化及び定型化を図りながら、物件付随設備・備品等の一括発注による価格競争力の確保により、最適なコストへの見直しを実現することができます（規模のメリットによるコスト削減）。

その上、リプラス・インベストメンツ株式会社にPM業務を一括委託した場合にも、同社を通じて、全国各地の有力な企業との連携を図る体制には変更はないため、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、賃料水準の維持・向上、入居者の入替率の低減及び各物件の競争力の向上を図ることができます。

これらにより、本投資法人は、その保有する各物件の稼働率及び収益率の向上を図るとともに、ポートフォリオ全体の中長期的な安定収益の確保を図ります。

II. 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20年3月31日現在、保有する不動産及び信託の受益権に係る不動産128物件のうち、108物件において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以前の賃貸借契約に関しましては、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の利用を推進しています。平成20年3月31日現在、滞納家賃保証システムが利用されている賃貸借契約は、上記128物件の賃借人（エンドテナント）との賃貸借契約総数4,876件のうち、約59.7%に相当する2,911件です。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2,164件のうち、約81.0%に相当する1,752件につき滞納家賃保証シ

システムが利用されています。

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賃料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。

ii. マーケット情報の活用

本投資法人は、賃貸住宅市場の地域特性に着目し、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・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リプラスから、同社がその賃貸保証事業等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。

iii. リプラスの Web サイトを活用したリーシング

リプラスは、平成19年11月に主に法人顧客を対象とした物件検索用のWebサイトをオープンさせました。本サイト上に本投資法人の保有物件及びリプラス・グループが運用管理するワンルーム及びファミリータイプの物件を中心に掲示しています。今後、リプラスでは、企業の人事・総務部門と福利厚生業務に関し、また全国社宅代行業者と社宅斡旋業務に関して順次提携し、2つの法人社宅の流通経路を確保することで本投資法人の保有物件に効率的に法人テナントを誘致し、稼働率の向上を図ります。

III. 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、全国の有力な不動産業者との間で業務提携契約を締結し、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

IV. 運用資産におけるブランド戦略

リプラスは、運営管理するワンルームタイプ、ファミリータイプ物件に「willDo（ウィルドゥー）」の名称を冠するブランド戦略を展開しています。本投資法人は、リプラスより上記ブランドの使用許諾を受け、一定の基準を満たした付加価値の高い保有物件につきまして同ブランド名を冠し、既存及び将来の入居者様に対してサービス及び満足度の向上を図るとともに、運用資産の信頼性を高めていく方針であります。第4期末現在、運用資産128物件のうち、38物件に関して上記ブランド名を付しており、今後それ以外の保有物件につきましても、バリューアップ、リノベーション等を通じてその付加価値を高め、名称変更を順次行ってまいります。

c. 財務戦略等

本投資法人は、平成19年10月30日付で投資法人債の発行登録書（発行予定額1,000億円）を提出し、同年19年11月19日付で第2回無担保投資法人債（総額40億円、期間2年、利率2.04%）を発行し、固定金利による無担保での長期資金の調達を実現しました。今後、資金調達手段の多様化を一層進めるため、短期投資法人債を含む投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等を検討し、無担保での調達額の増加及び調達手段の多様化を図り、機動的な資金調達を推進します。

本投資法人は、適切な資産規模への計画的な拡大を図るため、今後とも財務の健全性を含めた安定性の維持及び資金調達コストの効率性に留意し、資金調達手段の多様化を進めていきます。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 19 年 12 月 19 日提出）の「投資リスク⑤税制に関するリスク（イ）導管性要件に関するリスク」の記載を以下のとおり一部修正します。下線は修正箇所を示します。

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、投資法人与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し、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金(5) 課税上の取扱い②投資法人の税務(イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

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

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、投資法人与投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下の通りです。

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

なお、上記以外は、最近の有価証券報告書（平成 19 年 12 月 19 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(4) 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得について

平成 20 年 5 月 26 日開催の役員会において、以下の資産の取得を決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。なお、取得価額には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

(a) willDo 代官町

取得価額	655,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市東区代官町 40 番 6
建築時期	平成 20 年 3 月 6 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建

(b) willDo 岡山大供

取得価額	1,040,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	岡山県岡山市大供三丁目 1 番 4 号
建築時期	平成 20 年 3 月 11 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建

②本資産運用会社の運用ガイドラインの変更

平成 20 年 5 月 12 日付にて公表のとおり、平成 20 年 5 月 12 日に本資産運用会社はその運用ガイドラインを変更しています。

(5) 運用状況の見通し

第5期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益3,658百万円、当期純利益1,006百万円、1口当たり分配金10,321円を見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第5期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

<第5期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計 算 期 間	【第5期】平成20年4月1日～平成20年9月30日（183日）
運 用 資 産	<ul style="list-style-type: none"> 第4期末（平成20年3月31日）時点で保有している128物件に係る不動産及び不動産信託の受益権に、平成20年5月28日取得予定の2物件に係る不動産信託の受益権を加えた、130物件を前提としています。なお、実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年4月1日現在発行済投資口数97,477口を前提としています。その後、第5期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
営 業 費 用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第5期は約762百万円を想定しています。
営 業 外 費 用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用として、第5期に約577百万円を見込んでいます。
有 利 子 負 債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金及び投資法人債につきましては、平成20年3月31日以降、第5期末まで変動がないことを前提としています。
1 口 当 たり 分 配 金 の 額	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。
1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で行う予定はありません。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 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3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金 (注1)	5,832,583		4,805,959		△ 1,026,623	
信託現金及び信託預金	1,890,401		2,294,379		403,977	
営業未収入金	92,567		90,529		△ 2,038	
前払費用	56,971		56,601		△ 370	
未収消費税等	134,097		73,798		△ 60,299	
繰延税金資産	344		363		19	
その他流動資産	650		960		310	
貸倒引当金	△813		△ 869		△ 55	
流動資産合計	8,006,803	8.3	7,321,723	6.5	△ 685,080	△ 8.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 (注1)	6,414,074		6,449,573			
減価償却累計額	177,801	6,236,273	257,296	6,192,277	△ 43,995	
構築物 (注1)	22,425		23,359			
減価償却累計額	1,076	21,348	1,722	21,637	288	
機械及び装置 (注1)	14,376		14,376			
減価償却累計額	210	14,165	527	13,849	△ 316	
工具器具備品 (注1)	2,921		7,460			
減価償却累計額	180	2,741	516	6,943	4,202	
土地 (注1)		3,509,394		3,516,611	7,217	
信託建物 (注1)	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	7,609,834	
信託構築物 (注1)	79,680		149,025			
減価償却累計額	2,749	76,930	6,375	142,650	65,719	
信託機械及び装置 (注1)	269,135		269,135			
減価償却累計額	4,361	264,774	10,020	259,115	△ 5,659	
信託工具器具備品 (注1)	9,898		16,417			
減価償却累計額	731	9,167	1,724	14,692	5,524	
信託土地 (注1)		33,763,749		42,365,129	8,601,379	
有形固定資産合計		87,481,652		103,725,847	16,244,195	18.6
2. 無形固定資産						
水道施設利用権 (注1)	-		168		168	
信託借地権	-		546,283		546,283	
信託水道施設利用権 (注1)	738		711		△ 26	
無形固定資産合計		738		547,163	546,425	-
3. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,030		10,091		61	
長期前払費用	185,885		127,176		△ 58,709	
修繕積立金	254,605		238,779		△ 15,825	
繰延税金資産	10,804		16,753		5,948	
投資その他の資産合計	461,325	0.5	392,801	0.4	△ 68,524	△ 14.9
固定資産合計	87,943,716	91.6	104,665,812	93.4	16,722,096	19.0
III 繰延資産						
投資法人債発行費	22,360		41,957		19,596	
繰延資産合計	22,360	0.0	41,957	0.0	19,596	87.6
資産合計	95,972,880	100.0	112,029,493	100.0	16,056,612	16.7

リプラス・レジデンシャル投資法人（8986）平成20年3月期決算短信

（単位：千円）

科 目	前 期 (平成19年9月30日現在)		当 期 (平成20年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
		%		%		%
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	221,489		182,219		△ 39,270	
短期借入金 (注1)	1,960,000		15,643,133		13,683,133	
未払金	13,096		80,966		67,870	
未払費用	333,562		377,892		44,329	
未払法人税等	820		658		△ 161	
前受金	356,620		424,193		67,573	
その他流動負債	86,878		58,106		△ 28,771	
流動負債合計	2,972,468	3.1	16,767,170	15.0	13,794,702	464.1
II 固定負債						
投資法人債	4,100,000		8,100,000		4,000,000	
長期借入金 (注1)	39,360,000		37,698,343		△ 1,661,656	
預り敷金保証金	44,991		38,300		△ 6,691	
信託預り敷金保証金	743,113		748,986		5,873	
固定負債合計	44,248,105	46.1	46,585,630	41.6	2,337,525	5.3
負債合計	47,220,573	49.2	63,352,801	56.6	16,132,227	34.2
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	-	0.0
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,461,599	1.5	1,395,138	1.2	△ 66,461	△ 4.5
投資主資本合計	48,768,931	50.8	48,702,470	43.5	△ 66,461	△ 0.1
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△16,624	△0.0	△ 25,778	△ 0.0	△ 9,153	55.1
評価・換算差額等合計	△16,624	△0.0	△ 25,778	△ 0.0	△ 9,153	55.1
純資産合計 (注2)	48,752,307	50.8	48,676,692	43.4	△ 75,614	△ 0.2
負債・純資産合計	95,972,880	100.0	112,029,493	100.0	16,056,612	16.7

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	前 期			当 期			増 減	
	〔 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	前期比
	金 額		百分比	金 額		百分比		
1. 営業収益			%			%		%
不動産賃貸事業収入 (注1)	2,944,617			3,587,187				
不動産等売却益 (注2)	582,086	3,526,704	100.0	183,240	3,770,428	100.0	243,723	6.9
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用 (注1)	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	348,741	21.6
営業利益		1,911,921	54.2		1,806,903	47.9	△ 105,017	△ 5.5
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	△ 27,644	△ 13.9
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	△ 66,191	△ 10.2
経常利益		1,462,588	41.5		1,396,117	37.0	△ 66,470	△ 4.5
税引前当期純利益		1,462,588	41.5		1,396,117	37.0	△ 66,470	△ 4.5
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	3	0.3
当期純利益		1,461,582	41.4		1,395,108	37.0	△ 66,474	△ 4.5
前期繰越利益		16			29		12	76.0
当期末処分利益		1,461,599			1,395,138		△ 66,461	△ 4.5

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計	
	出資総額	剰余金		繰延ヘッジ損益		
		当期末処分利益				投資主資本合計
前期末残高	27,748,800	885,773		28,634,573	△ 17,317	28,617,255
当期変動額						
新投資口の発行 (公募増資)	18,595,161	-		18,595,161	-	18,595,161
新投資口の発行 (第三者割当増資)	963,370	-		963,370	-	963,370
剰余金の分配	-	△ 885,756		△ 885,756	-	△ 885,756
当期純利益	-	1,461,582		1,461,582	-	1,461,582
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-		-	692	692
当中の変動額合計	19,558,532	575,826		20,134,358	692	20,135,051
当期末残高	47,307,332	1,461,599		48,768,931	△ 16,624	48,752,307

当期（自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計	
	出資総額	剰余金		繰延ヘッジ損益		
		当期末処分利益				投資主資本合計
前期末残高	47,307,332	1,461,599		48,768,931	△ 16,624	48,752,307
当期変動額						
剰余金の分配	-	△ 1,461,570		△ 1,461,570	-	△ 1,461,570
当期純利益	-	1,395,108		1,395,108	-	1,395,108
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-		-	△ 9,153	△ 9,153
当中の変動額合計	-	△ 66,461		△ 66,461	△ 9,153	△ 75,614
当期末残高	47,307,332	1,395,138		48,702,470	△ 25,778	48,676,692

（4）金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	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 〕
I 当期末処分利益		1,461,599,683 円	1,395,138,049 円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,461,570,138 円 (14,994 円)	1,395,090,824 円 (14,312 円)
III 次期繰越利益		29,545 円	47,225 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口97,477口の整数倍の最大値となる1,461,570,138円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口97,477口の整数倍の最大値となる1,395,090,824円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		〔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	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	△ 66,470
減価償却費		574,063	720,547	146,484
長期前払費用償却額		60,615	43,607	△ 17,007
投資法人債発行費償却額		4,626	10,682	6,055
新投資口発行関連費用		184,641	-	△ 184,641
受取利息		△ 1,567	△ 3,347	△ 1,780
支払利息		250,497	402,021	151,523
投資法人債利息		26,208	60,854	34,645
貸倒引当金の増加・減少額		198	55	△ 142
営業未収入金の増加・減少額		△ 80,173	2,038	82,211
未収消費税等の増加・減少額		108,870	60,299	△ 48,571
営業未払金の増加・減少額		88,898	22,446	△ 66,452
未払金の増加・減少額		5,802	60,809	55,006
未払費用の増加・減少額		34,295	18,498	△ 15,797
前受金の増加・減少額		72,113	67,573	△ 4,540
信託有形固定資産の売却による減少額		2,931,595	2,995,755	64,159
長期前払費用の支払額		△ 89,250	-	89,250
その他		44,436	1,194	△ 43,242
小計		5,678,462	5,859,153	180,691
利息の受取額		1,567	3,347	1,780
利息の支払額		△ 165,095	△ 405,237	△ 240,141
投資法人債利息の支払額		△ 24,174	△ 31,807	△ 7,632
法人税等の支払額		△ 1,205	△ 1,190	15
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,489,553	5,424,266	△ 65,287
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	13,523
信託有形固定資産の取得による支出		△ 32,059,521	△ 19,977,351	12,082,170
無形固定資産の取得による支出		-	△ 546,457	△ 546,457
敷金保証金の差入れによる支出		-	△ 61	△ 61
預り敷金保証金の純増減		43,736	△ 6,691	△ 50,427
信託預り敷金保証金の純増減		16,481	5,873	△ 10,608
その他		△ 28,867	△ 14,079	14,787
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 32,086,524	△ 20,583,600	11,502,924
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	14,260,000
短期借入金の返済による支出		△ 18,560,000	△ 2,536,866	16,023,133
長期借入金の借入による収入		29,400,000	-	△ 29,400,000
長期借入金の返済による支出		-	△ 1,661,656	△ 1,661,656
投資口の発行による収入		19,558,532	-	△ 19,558,532
新投資口発行関連費用		△ 184,641	-	184,641
投資法人債の発行による収入		-	4,000,000	4,000,000
投資法人債発行費の支出		-	△ 28,140	△ 28,140
分配金の支払額		△ 884,550	△ 1,456,648	△ 572,097
財務活動によるキャッシュ・フロー		31,289,339	14,536,687	△ 16,752,651
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,692,368	△ 622,646	△ 5,315,014
V 現金及び現金同等物の期首残高		3,030,616	7,722,985	4,692,368
VI 現金及び現金同等物の期末残高 (注)		7,722,985	7,100,339	△ 622,646

（6）重要な会計方針

期別 項目	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 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託不動産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17～24年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～60年	構築物	2～45年	機械及び装置	17～24年	工具器具備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託不動産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2～60年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	17～24年									
工具器具備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成19年4月26日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年4月26日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、768,560千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、768,560千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p> <p>②投資法人債発行費 投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。</p>	<p>①投資法人債発行費 同左</p>								

期 別 項 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 〕
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権

期 別	前 期	当 期
項 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 〕
	c. 信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金	d. 信託預り敷金保証金
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。	同左
9. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。	同左

(7) 会計方針の変更

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 〕
平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しています。これにより、従来の方法に比べ、減価償却費は17,926千円増加し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は同額減少しています。	—————

（8）注記事項
（貸借対照表関係）

前 期 (平成19年9月30日現在)	当 期 (平成20年3月31日現在)																																																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">671,604 千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,795,606 千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">12,775 千円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">14,165 千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">2,623 千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,829,659 千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">42,869,320 千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">76,281 千円</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">264,774 千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">8,974 千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">33,097,277 千円</td> </tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td> <td style="text-align: right;">738 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>84,643,801</u> 千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,960,000 千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>39,360,000</u> 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>41,320,000</u> 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	671,604 千円	建物	4,795,606 千円	構築物	12,775 千円	機械及び装置	14,165 千円	工具器具備品	2,623 千円	土地	2,829,659 千円	信託建物	42,869,320 千円	信託構築物	76,281 千円	信託機械及び装置	264,774 千円	信託工具器具備品	8,974 千円	信託土地	33,097,277 千円	信託水道施設利用権	738 千円	合計	<u>84,643,801</u> 千円	短期借入金	1,960,000 千円	長期借入金	<u>39,360,000</u> 千円	合計	<u>41,320,000</u> 千円	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">684,788 千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,767,229 千円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">13,353 千円</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">13,849 千円</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">4,904 千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2,836,347 千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">46,598,059 千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">107,362 千円</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">248,715 千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">14,515 千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">39,995,873 千円</td> </tr> <tr> <td>水道施設利用権</td> <td style="text-align: right;">168 千円</td> </tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td> <td style="text-align: right;">711 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>95,285,880</u> 千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,643,133 千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>37,698,343</u> 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>53,341,476</u> 千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	684,788 千円	建物	4,767,229 千円	構築物	13,353 千円	機械及び装置	13,849 千円	工具器具備品	4,904 千円	土地	2,836,347 千円	信託建物	46,598,059 千円	信託構築物	107,362 千円	信託機械及び装置	248,715 千円	信託工具器具備品	14,515 千円	信託土地	39,995,873 千円	水道施設利用権	168 千円	信託水道施設利用権	711 千円	合計	<u>95,285,880</u> 千円	短期借入金	15,643,133 千円	長期借入金	<u>37,698,343</u> 千円	合計	<u>53,341,476</u> 千円
現金及び預金	671,604 千円																																																																		
建物	4,795,606 千円																																																																		
構築物	12,775 千円																																																																		
機械及び装置	14,165 千円																																																																		
工具器具備品	2,623 千円																																																																		
土地	2,829,659 千円																																																																		
信託建物	42,869,320 千円																																																																		
信託構築物	76,281 千円																																																																		
信託機械及び装置	264,774 千円																																																																		
信託工具器具備品	8,974 千円																																																																		
信託土地	33,097,277 千円																																																																		
信託水道施設利用権	738 千円																																																																		
合計	<u>84,643,801</u> 千円																																																																		
短期借入金	1,960,000 千円																																																																		
長期借入金	<u>39,360,000</u> 千円																																																																		
合計	<u>41,320,000</u> 千円																																																																		
現金及び預金	684,788 千円																																																																		
建物	4,767,229 千円																																																																		
構築物	13,353 千円																																																																		
機械及び装置	13,849 千円																																																																		
工具器具備品	4,904 千円																																																																		
土地	2,836,347 千円																																																																		
信託建物	46,598,059 千円																																																																		
信託構築物	107,362 千円																																																																		
信託機械及び装置	248,715 千円																																																																		
信託工具器具備品	14,515 千円																																																																		
信託土地	39,995,873 千円																																																																		
水道施設利用権	168 千円																																																																		
信託水道施設利用権	711 千円																																																																		
合計	<u>95,285,880</u> 千円																																																																		
短期借入金	15,643,133 千円																																																																		
長期借入金	<u>37,698,343</u> 千円																																																																		
合計	<u>53,341,476</u> 千円																																																																		
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																																		

(損益計算書関係)

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

(投資主資本等変動計算書関係)

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 〕
発行可能投資口総口数 2,000,000 口	発行可能投資口総口数 2,000,000 口
発行済投資口総数 97,477 口	発行済投資口総数 97,477 口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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 〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 9 月 30 日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 20 年 3 月 31 日現在)
現金及び預金勘定 5,832,583 千円	現金及び預金勘定 4,805,959 千円
信託現金及び信託預金勘定 1,890,401 千円	信託現金及び信託預金勘定 2,294,379 千円
現金及び現金同等物 <u>7,722,985</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>7,100,339</u> 千円

（リース取引関係）

前期（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）

重要なリース取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期（自平成 19 年 10 月 1 日 至平成 20 年 3 月 31 日）

重要なリース取引を行っていないため、該当事項はありません。

（有価証券関係）

前期（自平成 19 年 4 月 1 日 至平成 19 年 9 月 30 日）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期（自平成 19 年 10 月 1 日 至平成 20 年 3 月 31 日）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

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 〕
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人の行うデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人の行うデリバティブ取引は借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p>

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 〕
<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 デリバティブ取引は全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、記載を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付関係)

前期（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

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 〕																																																												
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">320</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">23</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;"><u>10,804</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;"><u>11,148</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;"><u>11,148</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;"><u>0.04</u></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;"><u>0.07</u></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	320	千円	未払事業税損金不算入額	23	千円	繰延ヘッジ損益	<u>10,804</u>	千円	繰延税金資産合計	<u>11,148</u>	千円	(繰延税金資産の純額)	<u>11,148</u>	千円	法定実効税率	39.39	%	(調整)			支払分配金の損金算入額	△39.36	%	その他	<u>0.04</u>	%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.07</u>	%	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">342</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">21</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;"><u>16,753</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;"><u>17,116</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right;"><u>17,116</u></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;"><u>0.04</u></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;"><u>0.07</u></td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	342	千円	未払事業税損金不算入額	21	千円	繰延ヘッジ損益	<u>16,753</u>	千円	繰延税金資産合計	<u>17,116</u>	千円	(繰延税金資産の純額)	<u>17,116</u>	千円	法定実効税率	39.39	%	(調整)			支払分配金の損金算入額	△39.36	%	その他	<u>0.04</u>	%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.07</u>	%
貸倒引当金繰入超過額	320	千円																																																											
未払事業税損金不算入額	23	千円																																																											
繰延ヘッジ損益	<u>10,804</u>	千円																																																											
繰延税金資産合計	<u>11,148</u>	千円																																																											
(繰延税金資産の純額)	<u>11,148</u>	千円																																																											
法定実効税率	39.39	%																																																											
(調整)																																																													
支払分配金の損金算入額	△39.36	%																																																											
その他	<u>0.04</u>	%																																																											
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.07</u>	%																																																											
貸倒引当金繰入超過額	342	千円																																																											
未払事業税損金不算入額	21	千円																																																											
繰延ヘッジ損益	<u>16,753</u>	千円																																																											
繰延税金資産合計	<u>17,116</u>	千円																																																											
(繰延税金資産の純額)	<u>17,116</u>	千円																																																											
法定実効税率	39.39	%																																																											
(調整)																																																													
支払分配金の損金算入額	△39.36	%																																																											
その他	<u>0.04</u>	%																																																											
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.07</u>	%																																																											

(持分法損益等)

前期（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

前期（自平成19年4月1日 至平成19年9月30日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は出 資金	事業の 内容又 は職業	投資口 等の所 有（被 所有） 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 びその 近親者	佐久間 隆夫			(注1)	—	—	資 産 運 用 業 務 の 委 託	リプラス・リート・ マネジメント株式 会社への資産運用 報酬の支払	198,000	未払費用	135,345
								リプラス・リート・ マネジメント株式 会社への資産譲渡 報酬の支払	17,790	営業利益	18,679
								リプラス・リート・ マネジメント株式 会社への資産取得 報酬の支払	300,174	—	—

(注1) 本投資法人執行役員兼リプラス・リート・マネジメント株式会社取締役会長

(注2) 本投資法人執行役員 佐久間隆夫が第三者（リプラス・リート・マネジメント株式会社）の取締役として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

当期（自平成19年10月1日 至平成20年3月31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は出 資金	事業の 内容又 は職業	投資口 等の所 有（被 所有） 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 びその 近親者	佐久間 隆夫			(注1)	—	—	資 産 運 用 業 務 の 委 託	リプラス・リート・ マネジメント株式 会社への資産運用 報酬の支払	86,200	—	—
								リプラス・リート・ マネジメント株式 会社への資産取得 報酬の支払	186,249	—	—

(注1) 本投資法人執行役員兼リプラス・リート・マネジメント株式会社取締役会長

(注2) 本投資法人執行役員 佐久間隆夫が第三者（リプラス・リート・マネジメント株式会社）の取締役として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) リプラス・リート・マネジメント株式会社の取締役会長であった佐久間隆夫は、平成19年12月27日付にて会長を辞任しているため、取引金額は平成19年12月26日までの金額を記載しています。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

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 〕
1口当たり純資産額 500,141円	1口当たり純資産額 499,365円
1口当たり当期純利益 15,839円	1口当たり当期純利益 14,312円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期	当期
当期純利益	1,461,582 千円	1,395,108 千円
普通投資主に帰属しない金額	－ 千円	－ 千円
普通投資口に係る当期純利益	1,461,582 千円	1,395,108 千円
期中平均投資口数	92,277 口	97,477 口

（重要な後発事象）

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 〕
<p>1. 投資法人債の発行について 平成19年11月5日に開催した役員会における「投資法人債の発行に関する包括承認」に基づき、平成19年11月13日に以下のとおり決定し、平成19年11月19日に払込が完了しました。</p> <p>①名称 : リプラス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）</p> <p>②総額 : 40億円</p> <p>③発行価格 : 各投資法人債の金額100円につき100円</p> <p>④利率 : 年2.04%</p> <p>⑤申込期間 : 平成19年11月13日</p> <p>⑥払込期日 : 平成19年11月19日</p> <p>⑦担保 : 無担保・無保証</p> <p>⑧償還期限及び償還方法 元金は平成21年11月19日にその総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。</p> <p>2. 資産の取得について 平成19年11月7日に、主に下記4に記載の資金の借入により、5物件、6,241,277千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。 また、平成19年11月20日開催の役員会において、11物件、9,480,000千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得することを決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。なお、当該11物件の取得のための資金として、平成19年11月に68億円を、同年12月に30億円を短期借入金により調達する予定です。 （注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 資産の譲渡について 平成19年11月20日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決定し、同日売買契約を締結しました。</p> <p>〔竹ノ塚フラット〕 譲渡価格 : 2,270,000千円 資産の種類 : 信託受益権 契約締結日 : 平成19年11月20日 譲渡予定日 : 平成20年3月末日までの譲渡先と本投資法人が別途合意する日 譲渡先 : 合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2号 影響 : 営業収益として不動産等売却益を約145百万円計上する予定です。</p>	<p>1. 資産の取得について 平成20年5月26日開催の役員会において、2物件、1,695,000千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得することを決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。 取得物件の詳細は、9ページに記載の2. 運用方針及び運用状況（4）決算後に生じた重要な事実をご参照下さい。 （注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>

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 〕
<p>4. 資金の借入について</p> <p>平成19年11月7日付にて不動産信託の信託受益権(上記2.に記載の平成19年11月7日取得の5物件)の取得資金の一部及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社東京スター銀行</p> <p>借入金額 : 極度ローンB号 3,300百万円 極度ローンC号 3,240百万円</p> <p>利率 : 1.72167%</p> <p>借入実行日: 平成19年11月7日</p> <p>返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>担保有無 : 有担保</p>	

(9) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数総数及び出資金総額の増減の状況は、次の通りであります。

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	佐久間 隆夫	昭和 30 年 4 月 昭和 54 年 1 月 昭和 56 年 11 月 昭和 58 年 5 月 昭和 59 年 9 月 平成 元年 7 月 平成 7 年 3 月 平成 17 年 2 月 平成 17 年 10 月 平成 18 年 7 月 平成 19 年 12 月	株式会社第一銀行入行（現 株式会社みずほ銀行） 株式会社オランダ第一勸業銀行 頭取 ハワイ大森コーポレーション 会長（出向） 株式会社第一勸業銀行 日比谷支店長 セイコーエプソン株式会社 常務取締役 キダー・ピーボディ証券会社 専務取締役日本代表 有限会社ティーエス プランニング 代表取締役 リプラス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 リプラス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役会長 リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	—
監督役員	窪川 秀一	昭和 51 年 11 月 昭和 61 年 7 月 平成 元年 2 月 平成 7 年 2 月 平成 12 年 3 月 平成 15 年 5 月 平成 16 年 6 月 平成 17 年 10 月	監査法人中央会計事務所入所（現 みずほ監査法人） 窪川公認会計士事務所開業（現 窪川パートナー会計事務所） パートナー（現任） ソフトバンク株式会社監査役（現任） パソナソフトバンク株式会社（現 株式会社フジスタッフ） 監査役（現任） 株式会社デジタルアーツ 監査役（現任） 株式会社カスミ 監査役（現任） 株式会社テイクアンドギブ・ニーズ 監査役（現任） リプラス・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	—
監督役員	藪田 広平	平成 3 年 3 月 平成 3 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成 18 年 1 月	司法研修（43 期）修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所パートナー弁護士（現任） リプラス・レジデンシャル投資法人 監督役員（現任）	—

(注 1) 佐久間隆夫は、本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取締役（非常勤）と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 65 号）第 5 条による改正前の投信法第 13 条に基づき、平成 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 2) 平成 19 年 12 月 20 日の第 6 回投資主総会において、本資産運用会社の代表取締役である岡村一郎を補欠執行役員として選任しました。

（2）本資産運用会社の役員の変動

平成19年12月27日の臨時株主総会にて梶山素子が取締役（非常勤）に就任しました。また、同日付で佐久間隆夫は取締役会長を辞任し取締役（非常勤）に就任し、取締役（非常勤）の亀井顕彦、江村真人及び外山久美斗が辞任しました。

本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	岡村 一郎	平成 4年 4月 平成 17年 6月 平成 18年 2月 平成 18年 7月	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） リプラス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役（出向）（現任）	－
常務取締役兼 不動産投資部長	庄崎 政則	平成 13年 4月 平成 16年 7月 平成 17年 4月 平成 19年 6月 平成 19年 10月	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（現 アセットマネジメント事業グループ） 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） 同 取締役不動産投資部長（出向） 同 常務取締役兼不動産投資部長（出向）（現任）	－
取締役 （非常勤）	佐久間 隆夫	前記「4. 役員の変動（1）投資法人の役員の変動」をご参照下さい。		
取締役 （非常勤）	梶山 素子	平成 5年 12月 平成 8年 11月 平成 9年 8月 平成 10年 3月 平成 11年 3月 平成 12年 5月 平成 14年 2月 平成 16年 8月 平成 16年 11月 平成 16年 11月 平成 17年 1月 平成 18年 1月 平成 19年 1月 平成 19年 3月 平成 19年 12月	株式会社 MISUMI 株式会社ヒガシマル 株式会社光通信 日本トイザラス株式会社 株式会社クレイフィッシュ 株式会社ラルク バンダイネットワークス株式会社 株式会社リプラス 同 経営管理本部 IR・内部監査室長 同 経営管理本部 IR室長 同 経営管理本部 経営企画部 IR室長 同 経営管理本部 経営企画部長 同 経営管理本部 経営企画部 執行役員本部長 同 経営企画部 執行役員本部長（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	矢野 国明	昭和49年4月	日興証券株式会社（現 日興コーディアル証券株式会社）	-
		平成13年4月	ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジーズ株式会社 執行役員	
		平成14年4月	日興シティ信託銀行株式会社 取締役	
		平成16年4月	日興コーディアル証券株式会社	
		平成17年7月	ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統括責任者兼管理本部長	
		平成18年1月	同 執行役員副社長、内部管理統括責任者兼管理本部長	
		平成19年3月	株式会社リプラス 監査役（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 監査役（現任） リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役（現任） リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任） リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役（現任） リプラス・インシュアランス株式会社 監査役（現任）	

(注1) 岡村一郎は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年第65号）第5条による改正前の投信法第13条に基づき平成19年9月28日付で金融庁長官より兼職の承認を得て、第6回投資主総会において、補欠執行役員に選任されました。

(注2) 佐久間隆夫は、本資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年第65号）第5条による改正前の投信法第13条に基づき、平成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) 梶山素子は、会社法第2条第15号の社外取締役に該当します。

(注4) 矢野国明は、会社法第2条第16号の社外監査役に該当します。

また、本書の日付現在における重要な使用人は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成3年4月	警察庁入庁	-
		平成19年4月	日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長	
		平成19年11月	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 コンプライアンス室（出向）	
		平成20年2月	リプラス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス室長	
資産運用部長	藤崎 裕之	平成3年4月	アメリカン・エクスプレス・インターナショナル・インコーポレイテッド	-
		平成11年6月	株式会社ネットエンズ（現 アイティーマネージ株式会社）	
		平成15年5月	森ビルエステートサービス株式会社	
		平成15年11月	レッドハット株式会社 経理部マネージャー	
		平成17年1月	株式会社リプラス 経営管理本部 総務経理部マネージャー	
		平成17年9月 平成19年2月	株式会社リプラス 資産運用2部長 リプラス・リート・マネジメント株式会社 資産運用部長（出向）（現任）	

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

資産の種類	賃貸住宅カテゴリによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	第3期		第4期	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	1,604	1.7	1,941	1.7
		3大都市圏	24,690	25.7	35,487	31.7
		政令指定都市等	8,634	9.0	11,009	9.8
	ファミリー	東京都心7区	2,534	2.6	2,527	2.3
		3大都市圏	26,937	28.1	27,020	24.1
		政令指定都市等	3,193	3.3	3,165	2.8
	プレミアム	東京都心7区	10,103	10.5	13,369	11.9
		3大都市圏	-	-	-	-
		政令指定都市等	-	-	-	-
小計			77,698	81.0	94,521	84.4
不動産	ワンルーム	東京都心7区	424	0.4	422	0.4
		3大都市圏	3,902	4.1	3,888	3.5
		政令指定都市等	1,423	1.5	1,415	1.3
	ファミリー	東京都心7区	-	-	-	-
		3大都市圏	2,123	2.2	2,121	1.9
		政令指定都市等	391	0.4	387	0.3
	プレミアム	東京都心7区	1,519	1.6	1,514	1.4
		3大都市圏	-	-	-	-
		政令指定都市等	-	-	-	-
小計			9,783	10.2	9,751	8.7
預金その他の資産			8,490 (-)	8.8 (-)	7,756 (-)	6.9 (-)
資産総額計			95,972 (87,482)	100.0 (91.2)	112,029 (104,273)	100.0 (93.1)

	第3期		第4期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	47,220	49.2	63,352	56.6
純資産総額(注5)	48,752	50.8	48,676	43.4
負債・純資産総額	95,972	100	112,029	100.0

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

(注2) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、平成20年5月12日に公表した本投資法人の運用ガイドラインの変更後の上記区分にて記載しています。

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

(注4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産または預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています。（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

平成20年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

①投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末評価価格 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	1.1	1,165	92.5
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.3	249	100.0
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.3	285	100.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.3	361	93.5
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.5	442	95.9
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.3	303	91.7
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.3	290	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.5	454	95.8
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.5	522	94.5
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.3	310	91.6
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.5	549	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.5	517	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.3	338	100.0
	0-3-079	政令指定都市等	ASプレミアム礎町	462	0.5	469	97.9
	0-3-080	政令指定都市等	ASレジデンス笹口	266	0.3	266	92.9
	0-4-005	3大都市圏	ベル越谷21	499	0.5	527	97.9
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.2	230	94.2
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.5	523	100.0
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	5.0	5,630	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.3	297	100.0
	0-4-010	3大都市圏	スカイコート100	379	0.4	391	97.6
	0-4-011	3大都市圏	FC高砂町	233	0.2	252	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.5	550	97.1
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.6	528	89.8
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.6	620	83.1
	0-4-031	3大都市圏	エステージ大塚	725	0.7	682	96.8
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.6	634	100.0
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.9	957	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.4	396	93.1
	0-4-062	3大都市圏	翔 南浦和	396	0.4	396	88.7
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.7	705	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.9	858	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.7	723	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.5	517	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田II	215	0.2	209	100.0
	0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	1.1	1,030	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.7	710	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.6	645	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.5	492	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.3	310	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.5	554	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.6	630	91.7
	0-5-027	3大都市圏	ステージア日比野	317	0.3	315	90.3
0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.6	634	94.9	
0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	1.1	1,170	98.3	
0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.4	370	97.2	
0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.4	376	100.0	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末評価価格 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)
ワン ル ーム	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.5	518	96.9
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.6	587	92.5
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.6	639	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.7	712	95.5
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.6	566	96.3
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.5	567	95.2
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.7	717	95.2
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.4	376	96.3
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.4	423	93.4
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.6	580	92.9
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.3	301	97.4
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.3	307	96.2
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	260	100.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.2	182	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.2	221	100.0
	0-6-045	3大都市圏	willDo新大阪 s II	244	0.2	241	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.7	756	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.3	332	90.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.3	324	92.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	1.0	1,000	88.9
	0-6-050	3大都市圏	インペリアル桜川南II	486	0.5	474	95.6
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.7	691	94.0
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.5	486	87.4
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.2	178	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	2.3	2,280	92.5
	0-6-060	3大都市圏	セントアミー西天満	493	0.5	500	100.0
	0-6-064	3大都市圏	エクセレント松屋町	810	0.8	811	100.0
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.9	851	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.7	732	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.4	366	100.0
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.5	565	93.7
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	1.2	1,220	95.0
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.2	168	85.7
0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.6	441	94.6	
0-9-021	政令指定都市等	デュミナス唐人町	209	0.2	211	95.5	
0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.4	449	96.2	
0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	2.5	2,610	97.2	
0-9-061	政令指定都市等	NKR呉服町	231	0.2	231	92.6	
フ ァ ミ リ ー	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.4	415	89.1
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.6	456	70.6
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.4	334	75.4
	F-2-004	政令指定都市等	サンヴァーリオ高砂	364	0.4	377	96.9
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	1.1	1,070	88.1
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.6	558	92.4
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.5	1,570	98.8
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.7	756	82.2
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.6	1,840	99.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.4	428	78.5
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.8	744	87.6
F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.6	600	97.1	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末評価価格 (百万円) (注4)	期末稼働率 (%) (注5)
ファミリー	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.4	378	94.1
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.6	597	100.0
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.3	397	100.0
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.4	359	93.2
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.8	1,865	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.6	615	100.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	2.2	2,350	97.8
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.4	377	100.0
	F-4-021	3大都市圏	磯子フラット	5,290	5.3	5,430	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.5	465	91.2
	F-4-028	3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.5	440	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	1.4	1,530	100.0
	F-4-030	3大都市圏	リーベスト中山	837	0.8	875	94.9
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.5	484	95.8
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.7	673	95.5
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.3	338	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	3.1	3,230	96.7
	F-5-023	3大都市圏	ステラートシティ伝馬町	627	0.6	710	92.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.5	494	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.7	734	100.0
F-5-037	3大都市圏	グラン・コート黒川	677	0.7	644	88.2	
F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.6	711	98.5	
F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.9	1,880	96.0	
F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.7	618	81.5	
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	4,238	4.2	4,318	100.0
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.6	626	100.0
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	0.7	813	100.0
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.5	1,430	89.8
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	0.5	485	90.0
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	3.8	3,840	100.0
	P-4-007	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	3.2	3,190	92.6
合計				99,787	100.0	102,298	95.7

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

(注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(注3) 投資比率は、全信託不動産及び不動産の取得価格合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます。（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）

(注4) 期末評価価格は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価による）を記載しています。

(注5) 期末稼働率は、各物件の賃貸可能面積に占める期末時点の賃貸面積の割合をいいます。（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、賃貸仲介の現場では統一的な定義が存在しなかったことから、第3期までは賃貸借契約書やレントロール（賃貸状況一覧）に記載された数値を用いておりましたが、第4期末より社内の統一基準を作成し、同基準に基づいた面積を採用することとしました。同基準では、賃貸可能面積として、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。これに併せて、すべての物件について一級建築士による竣工図面又は設計図面の精査を行いました結果、新基準における第4期末運用資産128物件の総賃貸可能面積は270,653.48㎡となり、旧基準を採用した場合の268,936.99㎡から全体で1,716.49㎡増加（0.6%増）しています。総賃貸面積については、新基準では259,004.02㎡となり、旧基準における257,424.10㎡から1,579.92㎡増加（0.6%増）しています。稼働率の算出において、新基準の賃貸可能面積を用いた結果、新基準における稼働率は95.7%となり、旧基準を採用した場合の95.7%から0.0%減少しています。

0-4-039 東信松涛マンションに関しては、平成20年5月26日付で増築部分（所有者：本投資法人）の追加登記を行ったことから、平成20年3月末日から従来と比べて賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ0.47㎡増加しています。これによる平成20年3月末日（第4期末）現在における稼働率の変化はありません。

②鑑定評価書の概要

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1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (千円)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミ ナル キャッ プレート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,165,000	1,180,000	1,175,000	6.3	1,155,000	6.1	6.6	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	249,000	234,000	249,000	5.6	249,000	5.4	5.8	281,285	8
0-1-003	サッポロヒルズ	285,000	274,000	286,000	5.5	283,000	5.3	5.7	287,666	8
0-1-004	サテラ永山	361,000	350,000	361,000	6.6	361,000	6.4	6.8	342,428	8
0-1-023	willDo 南12条	442,000	396,000	444,000	5.7	440,000	5.5	5.9	460,839	8
0-1-032	willDo 北24条	303,000	326,000	299,000	5.8	305,000	5.6	5.9	316,000	5
0-1-033	フラットカレラ	290,000	201,000	289,000	5.5	291,000	5.3	5.6	290,000	5
0-1-034	s13w9 h+	454,000	470,000	450,000	5.6	455,000	5.4	5.7	463,000	5
0-1-035	s9w12 h+	522,000	596,000	517,000	5.6	524,000	5.4	5.7	533,000	5
0-1-036	willDo 南平岸	310,000	318,000	308,000	5.7	311,000	5.5	5.8	315,000	5
0-2-037	willDo 西下台町	549,000	534,000	557,000	6.3	541,000	5.9	6.5	512,000	8
0-2-054	willDo 上杉3丁目	517,000	492,000	521,000	5.6	513,000	5.5	5.8	506,000	3
0-2-065	グランメゾン七福	338,000	291,000	340,000	5.8	335,000	5.6	6.0	342,000	3
0-3-079	AS プレミアム礎町	469,000	501,000	466,000	6.2	472,000	6.0	6.4	462,510	8
0-3-080	AS レジデンス笹口	266,000	287,000	266,000	6.0	266,000	5.8	6.2	266,000	8
0-4-005	ベル越谷21	527,000	468,000	528,000	5.7	526,000	5.9	6.0	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	230,000	190,000	232,000	6.2	229,000	6.4	6.5	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	523,000	419,000	525,000	6.2	522,000	6.4	6.5	480,761	1
0-4-008	willDo 清澄	5,630,000	5,230,000	5,680,000	4.6	5,580,000	4.4	4.8	5,024,619	8
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	297,000	175,000	300,000	5.4	295,000	5.6	5.7	281,523	1
0-4-010	スカイコート100	391,000	329,000	394,000	5.7	390,000	5.3	5.9	379,857	2
0-4-011	FC高砂町	252,000	192,000	253,000	5.6	252,000	5.8	5.9	233,142	1
0-4-012	サイトピア	550,000	533,000	555,000	5.4	545,000	5.2	5.6	506,142	8
0-4-024	VISTAシュブリーム	528,000	432,000	532,000	5.2	523,000	5.0	5.4	563,584	8
0-4-025	ジョイ尾山台	620,000	598,000	628,000	4.9	612,000	4.7	5.1	624,265	8
0-4-031	エステージ大塚	682,000	646,000	690,000	5.0	673,000	4.8	5.2	725,229	8
0-4-038	willDo 新座	634,000	582,000	640,000	5.4	628,000	5.2	5.6	590,438	8
0-4-039	東信松涛マンション	957,000	1,190,000	970,000	5.0	944,000	4.8	5.2	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	396,000	386,000	401,000	4.9	390,000	4.7	5.1	400,000	8
0-4-062	翔 南浦和	396,000	334,000	402,000	5.3	393,000	5.1	5.5	396,000	6
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	705,000	381,000	708,000	4.9	703,000	4.7	5.1	727,000	6
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	858,000	614,000	854,000	5.0	860,000	4.8	5.2	892,000	6
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	723,000	450,000	718,000	5.0	727,000	4.8	5.2	734,000	6
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	517,000	378,000	532,000	5.4	511,000	5.4	5.7	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	209,000	242,000	206,000	4.8	210,000	4.6	5.0	215,000	6
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,030,000	641,000	1,080,000	4.9	1,010,000	4.9	5.2	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	710,000	457,000	720,000	5.0	706,000	4.8	5.2	724,000	6
0-4-076	カレッジスクエア木場	645,000	439,000	658,000	5.0	639,000	5.1	5.3	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	492,000	335,000	512,000	4.9	483,000	4.9	5.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	310,000	309,000	316,000	4.8	308,000	5.0	5.1	316,000	1
0-5-013	willDo 金山正木	554,000	530,000	558,000	5.5	550,000	5.3	5.7	490,095	8
0-5-026	エクセルシオール栄	630,000	662,000	639,000	5.3	621,000	5.1	5.5	641,767	8
0-5-027	ステージャ日比野	315,000	312,000	317,000	5.5	313,000	5.3	5.7	317,603	8
0-5-040	willDo 千代田	634,000	541,000	640,000	5.5	631,000	5.3	5.7	633,000	6
0-5-041	willDo 太閤通	1,170,000	926,000	1,180,000	5.4	1,160,000	5.1	5.7	1,120,000	2
0-5-042	willDo 金山	370,000	306,000	375,000	5.6	369,000	5.4	5.8	370,000	6

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1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (千円)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミ ナル キャッ プレート (%)		
0-5-043	willDo 金山沢下	376,000	340,000	381,000	5.6	374,000	5.4	5.8	375,000	6
0-5-056	willDo 勝川	518,000	444,000	526,000	5.7	510,000	5.4	6.0	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	587,000	498,000	598,000	5.7	575,000	5.5	6.0	600,000	3
0-5-063	willDo 稲永	639,000	622,000	638,000	5.8	639,000	5.6	6.0	641,000	6
0-5-066	willDo 東別院	712,000	529,000	723,000	5.4	707,000	5.1	5.7	703,000	2
0-5-081	willDo 松原	566,000	548,000	569,000	5.8	562,000	5.6	6.0	549,000	8
0-5-082	willDo 四日市鶴の森	567,000	528,000	565,000	6.1	569,000	5.9	6.3	529,150	8
0-6-014	willDo 市岡	717,000	673,000	723,000	5.3	711,000	5.1	5.5	722,761	8
0-6-015	willDo 海老江	376,000	329,000	379,000	5.2	372,000	5.0	5.4	350,904	8
0-6-016	willDo 今福西	423,000	337,000	431,000	5.5	420,000	5.2	5.8	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	580,000	442,000	595,000	5.6	570,000	5.4	6.0	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	301,000	273,000	305,000	6.2	297,000	5.9	6.4	307,142	4
0-6-028	willDo 新大阪 s I	307,000	215,000	310,000	5.4	303,000	5.1	5.6	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	260,000	215,000	263,000	5.6	257,000	5.3	5.8	236,069	4
0-6-030	willDo 深江南	182,000	180,000	182,000	5.6	181,000	5.4	5.8	184,716	8
0-6-044	willDo 大日	221,000	179,000	220,000	5.9	221,000	6.1	6.2	217,000	1
0-6-045	willDo 新大阪 s II	241,000	200,000	243,000	5.4	239,000	5.1	5.6	244,000	4
0-6-046	willDo 塚本	756,000	611,000	766,000	5.6	745,000	5.3	5.8	730,000	4
0-6-047	willDo 天満橋	332,000	274,000	332,000	5.4	332,000	5.6	5.7	338,000	1
0-6-048	willDo 堺筋本町	324,000	275,000	321,000	5.6	325,000	5.8	5.9	325,000	1
0-6-049	willDo 谷町	1,000,000	806,000	1,010,000	5.3	995,000	5.0	5.6	1,040,000	2
0-6-050	インペリアル桜川南II	474,000	397,000	473,000	5.7	475,000	5.9	6.0	486,000	1
0-6-051	willDo 難波 w I	691,000	531,000	690,000	5.7	691,000	5.9	6.0	690,000	1
0-6-052	是空弁天	486,000	381,000	492,000	5.4	480,000	5.1	5.6	466,000	4
0-6-058	willDo 鶴見諸口	178,000	166,000	177,000	6.0	178,000	6.2	6.3	180,000	1
0-6-059	willDo 浜崎通	2,280,000	1,860,000	2,310,000	5.8	2,270,000	5.6	6.0	2,280,000	6
0-6-060	セントアミー西天満	500,000	419,000	501,000	5.4	500,000	5.6	5.7	493,000	1
0-6-064	エクセレント松屋町	811,000	680,000	819,000	5.3	809,000	5.1	5.5	810,000	6
0-6-067	willDo 新大阪	851,000	618,000	850,000	5.4	852,000	5.6	5.7	861,000	1
0-6-083	willDo 三宮イースト	732,000	730,000	737,000	5.6	727,000	5.4	5.8	731,000	8
0-6-084	willDo 上新庄w I	366,000	383,000	370,000	5.4	361,000	5.2	5.6	366,000	8
0-6-085	スチューデントハイツ九条	565,000	450,000	573,000	5.6	557,000	5.4	5.8	537,000	8
0-7-068	willDo 岡山駅西口	1,220,000	866,000	1,200,000	6.0	1,230,000	6.2	6.3	1,220,000	1
0-9-019	スターズ内山	168,000	147,000	171,000	6.2	165,000	5.9	6.4	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	441,000	552,000	446,000	6.2	436,000	5.9	6.5	579,761	4
0-9-021	デュミナス唐人町	211,000	226,000	214,000	5.6	208,000	5.3	5.8	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大濠	449,000	418,000	457,000	5.7	446,000	5.4	6.0	382,857	2
0-9-053	willDo 中洲	2,610,000	2,590,000	2,630,000	5.3	2,590,000	5.1	5.5	2,460,000	8
0-9-061	NKR呉服町	231,000	266,000	234,000	5.5	228,000	5.2	5.7	231,000	4
ワンルームタイプ小計		52,254,000	45,875,000	52,695,000	-	51,911,000	-	-	51,260,374	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	415,000	339,000	419,000	5.8	410,000	5.6	6.1	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	456,000	455,000	461,000	6.0	450,000	5.8	6.3	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	334,000	404,000	338,000	5.8	329,000	5.6	6.1	355,095	3
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	377,000	334,000	378,000	6.0	368,000	5.8	6.4	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	1,070,000	1,060,000	1,080,000	6.5	1,050,000	6.3	6.9	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	558,000	663,000	553,000	7.0	560,000	7.2	7.3	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,570,000	990,000	1,590,000	6.3	1,560,000	6.5	6.6	1,517,000	1

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1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (千円)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミ ナル キャッ プ レ ー ト (%)		
F-4-007	入間駅前第二ビル	756,000	580,000	773,000	6.4	749,000	6.6	6.7	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,840,000	2,340,000	1,860,000	5.6	1,810,000	5.4	5.9	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	428,000	441,000	437,000	5.6	424,000	5.8	5.9	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	744,000	728,000	750,000	5.6	738,000	5.4	5.8	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	600,000	698,000	601,000	5.9	599,000	6.1	6.2	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	378,000	325,000	379,000	5.6	378,000	5.8	5.9	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	597,000	607,000	601,000	5.6	595,000	5.8	5.9	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	397,000	268,000	396,000	5.1	397,000	5.3	5.4	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	359,000	358,000	359,000	5.7	359,000	5.9	6.0	360,714	1
F-4-017	willDo 等々力	1,865,000	1,450,000	1,891,000	4.5	1,839,000	4.3	4.7	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	615,000	432,000	613,000	5.8	616,000	6.0	6.1	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,350,000	2,960,000	2,350,000	5.8	2,350,000	6.0	6.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	377,000	397,000	382,000	5.5	372,000	5.3	5.8	352,761	8
F-4-021	磯子フラット	5,430,000	6,260,000	5,470,000	6.0	5,380,000	5.7	6.2	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	465,000	333,000	468,000	6.1	464,000	6.3	6.4	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	440,000	427,000	442,000	5.5	437,000	5.3	5.7	477,587	8
F-4-029	リーベスト東中山	1,530,000	1,500,000	1,530,000	5.8	1,530,000	6.0	6.1	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	875,000	1,200,000	871,000	6.4	876,000	6.6	6.7	837,348	1
F-4-031	MGA金町	484,000	484,000	491,000	5.1	477,000	4.9	5.3	484,000	8
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	673,000	750,000	688,000	5.1	666,000	4.8	5.4	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	338,000	244,000	338,000	5.8	338,000	5.9	6.1	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	3,230,000	3,326,000	3,310,000	4.7	3,230,000	4.6	4.8	3,115,277	7
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	710,000	666,000	711,000	5.5	709,000	5.3	5.7	627,785	8
F-5-024	グレースマンション藤	494,000	429,000	494,000	6.1	494,000	5.9	6.3	492,761	8
F-5-032	ステラートシティ桜山	734,000	674,000	744,000	5.5	724,000	5.3	5.8	735,000	3
F-5-037	グラン・コート黒川	644,000	668,000	649,000	5.4	642,000	5.1	5.7	677,000	2
F-6-026	willDo 西明石	711,000	1,230,000	721,000	6.5	701,000	6.2	6.7	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,880,000	1,970,000	1,900,000	5.4	1,860,000	5.1	5.6	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	618,000	652,000	617,000	6.2	618,000	5.9	6.4	662,714	4
ファミリータイプ小計		35,342,000	36,642,000	35,655,000	-	35,099,000	-	-	34,114,074	
P-4-001	チェルシーガーデン	4,318,000	5,616,000	4,368,000	4.4	4,296,000	4.2	4.5	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	626,000	642,000	633,000	4.5	623,000	4.3	4.6	618,095	5
P-4-003	c-MA2	813,000	827,000	824,000	4.5	802,000	4.3	4.7	699,285	8
P-4-004	c-MA3	1,430,000	2,150,000	1,440,000	4.6	1,420,000	4.4	4.7	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	485,000	469,000	491,000	4.8	483,000	5.0	5.1	466,095	1
P-4-006	n-OM1	3,840,000	5,050,000	3,810,000	4.5	3,850,000	4.4	4.7	3,750,000	6
P-4-007	ストーリー神宮前	3,190,000	4,000,000	3,280,000	4.1	3,190,000	4.0	4.2	3,160,000	7
プレミアムタイプ小計		14,702,000	18,754,000	14,846,000	-	14,664,000	-	-	14,412,760	
合計		102,298,000	101,271,000	103,196,000	-	101,674,000	-	-	99,787,209	

(注1) 「直接還元法」とは、収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り（直接還元利回り）によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といいます。直接還元利回りは、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注3) 「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は日本土地建物株式会社、「3」は株式会社不動産投資研究所、「4」は森井総合鑑定株式会社、「5」は株式会社立地評価研究所、「6」は大和不動産鑑定株式会社、「7」は株式会社エル・シー・アール国土利用研究所、「8」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

③個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

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

物件番号	O-1-001		O-1-002		O-1-003		O-1-004	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)賃貸事業収入	53,896	55,942	10,862	10,556	10,973	11,854	22,015	22,228
賃貸料収入	52,098	53,173	10,543	10,543	10,802	10,802	21,043	20,970
その他収入	1,798	2,768	319	13	171	1,052	971	1,257
(B)賃貸事業費用	20,289	19,097	3,076	1,795	2,784	2,895	9,115	8,050
物件管理等委託費	4,744	4,815	706	706	741	741	1,805	1,780
公租公課	4,733	4,255	615	615	714	714	2,078	2,184
水道光熱費	949	1,000	185	316	171	274	1,113	876
修繕費	6,666	4,362	374	86	258	335	2,033	1,731
保険料	449	385	77	66	92	79	219	187
営業広告費等	974	2,371	—	—	—	—	1,068	464
信託報酬	750	750	1,041	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,022	1,156	75	4	55	—	45	76
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	33,606	36,845	7,786	8,761	8,189	8,959	12,899	14,177
(D)減価償却費	9,603	9,703	3,075	3,106	3,222	3,222	3,811	3,811
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	24,003	27,141	4,710	5,655	4,966	5,736	9,087	10,365
(F)資本的支出	1,270	1,244	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	32,336	35,600	7,786	8,761	8,189	8,959	12,899	14,177

物件番号	O-1-023		O-1-032		O-1-033		O-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	17,596	17,696	10,526	12,689	8,757	10,514	15,596	18,291
賃貸料収入	17,229	17,085	10,254	12,464	8,684	10,421	15,334	16,813
その他収入	366	611	271	224	72	92	262	1,478
(B)貸貸事業費用	4,205	5,309	1,915	2,496	1,763	1,544	2,583	6,172
物件管理等委託費	1,134	1,165	841	995	597	717	1,214	1,403
公租公課	1,486	1,486	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	220	726	151	382	71	131	186	2,100
修繕費	—	9	—	24	125	643	277	1,004
保険料	120	103	73	76	50	52	102	106
営業広告費等	415	973	212	266	—	—	158	807
信託報酬	750	750	625	750	917	—	625	750
その他貸貸事業費用	78	94	10	—	—	—	18	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	13,390	12,387	8,611	10,193	6,994	8,970	13,012	12,118
(D)減価償却費	4,280	4,284	2,808	3,373	2,784	3,370	3,703	4,444
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	9,109	8,103	5,802	6,819	4,210	5,599	9,309	7,674
(F)資本的支出	160	—	160	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	13,230	12,387	8,451	10,193	6,994	8,970	13,012	12,118

物件番号	O-1-035		O-1-036		O-2-037		O-2-054	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		willDo西下台町		willDo上杉3丁目	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	18,256	21,705	10,384	12,012	18,914	22,702	11,747	20,771
賃貸料収入	17,704	20,694	10,175	11,700	18,914	22,696	10,181	20,320
その他収入	552	1,010	209	312	—	5	1,566	451
(B)貸貸事業費用	2,774	4,648	1,916	3,032	1,610	2,193	2,083	3,720
物件管理等委託費	1,324	1,562	838	995	635	762	866	1,729
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	0
水道光熱費	186	1,193	124	571	222	543	86	319
修繕費	189	520	—	21	5	10	—	—
保険料	126	131	74	77	122	127	66	106
営業広告費等	262	381	253	513	—	—	674	625
信託報酬	625	750	625	750	625	750	390	750
その他貸貸事業費用	58	108	—	103	—	—	—	188
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	15,481	17,057	8,468	8,980	17,303	20,509	9,663	17,051
(D)減価償却費	4,606	5,527	3,118	3,748	4,462	5,358	3,656	5,484
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	10,875	11,529	5,349	5,231	12,840	15,150	6,006	11,566
(F)資本的支出	—	—	320	—	160	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	15,481	17,057	8,148	8,980	17,143	20,509	9,663	17,051

物件番号	O-2-065		O-3-079		O-3-080		O-4-005	
物件名	グランメゾン七福		AS プレミアム礎町		AS レジデンス笹口		ベル越谷21	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	—	11,403	—	13,144	—	7,535	21,072	19,445
賃貸料収入	—	10,885	—	12,874	—	7,295	19,103	19,111
その他収入	—	518	—	269	—	239	1,969	333
(B)貸貸事業費用	—	2,971	—	1,932	—	1,487	6,665	4,219
物件管理等委託費	—	931	—	770	—	548	1,468	1,491
公租公課	—	0	—	—	—	—	1,816	701
水道光熱費	—	340	—	161	—	100	335	359
修繕費	—	440	—	86	—	75	178	32
保険料	—	61	—	70	—	36	117	101
営業広告費等	—	485	—	126	—	62	2,049	834
信託報酬	—	601	—	447	—	447	700	700
その他貸貸事業費用	—	109	—	269	—	216	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	—	8,432	—	11,211	—	6,047	14,407	15,225
(D)減価償却費	—	2,303	—	3,624	—	1,920	4,143	4,143
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	—	6,129	—	7,586	—	4,126	10,264	11,081
(F)資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	—	8,432	—	11,211	—	6,047	14,407	15,225

物件番号	O-4-006		O-4-007		O-4-008		O-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo 清澄		ターキーズ田園調布第2	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	11,360	12,645	24,895	25,992	157,504	157,264	10,928	10,497
賃貸料収入	11,041	11,411	23,357	23,534	155,960	155,942	10,346	9,327
その他収入	318	1,234	1,538	2,457	1,543	1,321	581	1,170
(B)貸貸事業費用	4,397	4,265	7,216	9,825	15,378	15,666	4,645	4,170
物件管理等委託費	1,728	1,725	2,973	2,981	8,195	7,602	940	977
公租公課	634	569	1,386	1,316	912	2,240	405	396
水道光熱費	207	233	1,314	2,121	1,552	1,568	93	94
修繕費	589	302	294	2,330	2,129	1,831	1,904	905
保険料	67	58	150	129	687	589	39	33
営業広告費等	352	559	131	3	—	—	512	1,012
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他貸貸事業費用	67	67	215	192	401	335	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	6,962	8,380	17,679	16,167	142,125	141,597	6,283	6,326
(D)減価償却費	1,840	1,845	3,555	3,543	29,438	29,443	1,858	1,888
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	5,122	6,534	14,123	12,623	112,686	112,154	4,424	4,438
(F)資本的支出	120	—	—	735	160	115	598	240
(G)NCF=(C)-(F)	6,842	8,380	17,679	15,432	141,965	141,482	5,684	6,086

物件番号	O-4-010		O-4-011		O-4-012		O-4-024	
物件名	スカイコート100		FC高砂町		サイトピア		VISTAシュブリーム	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	19,553	22,555	9,941	9,576	24,840	24,490	15,686	16,685
賃貸料収入	16,866	16,679	9,398	9,110	23,871	23,244	14,441	15,438
その他収入	2,686	5,875	542	466	968	1,245	1,245	1,247
(B)貸貸事業費用	14,295	10,859	3,478	2,378	7,397	10,425	4,404	5,083
物件管理等委託費	1,797	1,783	1,055	1,004	2,235	2,241	1,132	1,164
公租公課	1,778	1,778	718	718	1,278	1,108	878	1,094
水道光熱費	906	968	198	210	494	504	106	128
修繕費	7,036	5,512	12	—	1,207	5,589	648	707
保険料	167	144	54	46	149	124	63	54
営業広告費等	1,041	672	336	335	437	832	716	1,075
信託報酬	1,568	—	1,041	—	1,568	—	750	750
その他貸貸事業費用	—	—	63	63	26	25	108	108
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	5,257	11,696	6,462	7,198	17,443	14,064	11,282	11,601
(D)減価償却費	4,221	4,325	4,204	4,261	4,538	4,598	4,235	4,254
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	1,035	7,370	2,258	2,937	12,904	9,465	7,046	7,347
(F)資本的支出	2,474	969	—	693	2,184	934	450	—
(G)NCF=(C)-(F)	2,782	10,727	6,462	6,505	15,258	13,129	10,832	11,601

物件番号	O-4-025		O-4-031		O-4-038		O-4-039	
物件名	ジョイ尾山台		エステージ大塚		willDo新座		東信松涛マンション	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	21,545	16,503	20,417	22,206	19,090	22,795	22,870	27,137
賃貸料収入	20,607	16,053	19,351	20,726	19,090	22,573	21,009	26,255
その他収入	937	450	1,066	1,479	—	221	1,861	881
(B)貸貸事業費用	6,942	3,829	6,625	5,058	3,024	3,920	2,894	5,606
物件管理等委託費	1,382	1,252	1,460	1,485	1,637	1,988	1,378	1,642
公租公課	984	999	1,046	1,073	—	—	—	—
水道光熱費	277	384	322	363	205	350	167	224
修繕費	3,015	264	2,790	771	—	66	501	2,494
保険料	88	76	80	68	107	111	78	78
営業広告費等	341	—	175	545	—	116	116	375
信託報酬	750	750	750	750	625	750	625	750
その他貸貸事業費用	102	102	—	—	448	537	26	41
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	14,603	12,674	13,791	17,148	16,066	18,874	19,976	21,530
(D)減価償却費	1,908	1,908	2,559	2,574	4,675	5,613	811	1,037
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	12,694	10,765	11,232	14,573	11,391	13,260	19,165	20,493
(F)資本的支出	105	—	376	714	160	—	1,618	3,839
(G)NCF=(C)-(F)	14,498	12,674	13,415	16,434	15,906	18,874	18,357	17,691

物件番号	O-4-055		O-4-062		O-4-069		O-4-070	
物件名	ハーモニー上北沢		翔 南浦和		カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア東武練馬	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	6,730	13,586	2,380	14,660	—	13,991	—	17,918
賃貸料収入	6,108	12,266	2,380	14,171	—	13,991	—	17,918
その他収入	622	1,320	—	489	—	—	—	—
(B)貸貸事業費用	1,359	2,957	340	2,563	—	990	—	1,123
物件管理等委託費	545	1,073	202	1,207	—	421	—	539
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	50	133	—	95	—	—	—	—
修繕費	501	1,140	—	60	—	—	—	—
保険料	28	46	10	49	—	50	—	65
営業広告費等	232	563	—	401	—	—	—	—
信託報酬	—	—	127	750	—	518	—	518
その他貸貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	5,371	10,629	2,040	12,097	—	13,001	—	16,794
(D)減価償却費	954	1,440	988	2,966	—	5,154	—	5,192
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	4,416	9,188	1,051	9,130	—	7,846	—	11,601
(F)資本的支出	—	176	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	5,371	10,452	2,040	12,097	—	13,001	—	16,794

物件番号	O-4-071		O-4-072		O-4-073		O-4-074	
物件名	カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア東久留米		カレッジスクエア早稲田Ⅱ		カレッジスクエア茗荷谷	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	—	15,400	—	8,959	—	3,602	—	16,758
賃貸料収入	—	15,400	—	8,959	—	3,602	—	16,758
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—
(B)貸貸事業費用	—	1,384	—	585	—	488	—	2,231
物件管理等委託費	—	877	—	155	—	48	—	234
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	—	56	—	38	—	48	—	17
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	—	449	—	391	—	391	—	391
その他貸貸事業費用	—	—	—	—	—	0	—	1,587
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	—	14,016	—	8,373	—	3,114	—	14,526
(D)減価償却費	—	5,167	—	3,805	—	1,210	—	4,940
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	—	8,849	—	4,568	—	1,903	—	9,586
(F)資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	—	14,016	—	8,373	—	3,114	—	14,526

物件番号	O-4-075		O-4-076		O-4-077		O-4-078	
物件名	カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場		カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	—	11,518	—	12,693	—	8,973	—	4,820
賃貸料収入	—	11,518	—	12,693	—	8,973	—	4,820
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—
(B)貸貸事業費用	—	594	—	1,199	—	1,004	—	496
物件管理等委託費	—	186	—	692	—	511	—	65
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	—	16	—	57	—	42	—	39
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	—	391	—	449	—	449	—	391
その他貸貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	—	10,924	—	11,494	—	7,969	—	4,324
(D)減価償却費	—	3,990	—	4,354	—	3,589	—	1,109
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	—	6,934	—	7,140	—	4,379	—	3,214
(F)資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	—	10,924	—	11,494	—	7,969	—	4,324

物件番号	O-5-013		O-5-026		O-5-027		O-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		ステージア日比野		willDo千代田	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	20,282	20,007	21,361	20,456	12,102	11,588	20,260	23,439
賃貸料収入	19,139	18,835	19,864	19,287	11,809	10,777	19,918	22,948
その他収入	1,142	1,172	1,496	1,169	292	810	341	491
(B)貸貸事業費用	5,121	3,637	4,862	5,402	2,393	2,997	2,726	3,589
物件管理等委託費	1,180	1,186	1,657	1,632	956	938	1,559	1,842
公租公課	1,398	1,398	501	991	985	625	—	—
水道光熱費	172	195	196	206	144	143	174	259
修繕費	61	36	1,114	1,387	87	712	96	325
保険料	101	87	121	103	70	60	116	120
営業広告費等	394	427	315	186	56	329	153	291
信託報酬	1,568	—	750	750	—	—	625	750
その他貸貸事業費用	243	306	204	144	93	186	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	15,160	16,370	16,498	15,054	9,709	8,591	17,534	19,849
(D)減価償却費	4,770	4,808	4,396	4,396	3,027	3,053	5,427	6,516
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	10,390	11,561	12,102	10,658	6,681	5,537	12,106	13,333
(F)資本的支出	160	—	—	—	—	525	160	—
(G)NCF=(C)-(F)	15,000	16,370	16,498	15,054	9,709	8,066	17,374	19,849

物件番号	O-5-041		O-5-042		O-5-043		O-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	35,290	40,666	12,821	14,852	12,961	15,503	12,482	23,245
賃貸料収入	34,447	38,627	11,835	14,080	12,661	14,939	11,175	21,530
その他収入	842	2,038	985	772	300	564	1,307	1,715
(B)貸貸事業費用	4,099	5,900	2,891	2,954	2,312	2,512	2,245	3,835
物件管理等委託費	2,269	2,511	1,132	1,298	1,157	1,326	693	1,345
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	297	464	90	140	86	142	213	689
修繕費	37	285	368	420	40	51	632	391
保険料	187	192	60	61	66	68	68	109
営業広告費等	233	1,695	333	282	54	174	183	239
信託報酬	625	750	625	750	625	750	390	750
その他貸貸事業費用	449	—	281	—	281	—	64	310
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	31,190	34,766	9,929	11,897	10,648	12,990	10,236	19,409
(D)減価償却費	9,297	11,160	3,050	3,664	3,156	3,790	3,651	5,480
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	21,892	23,605	6,879	8,233	7,492	9,199	6,584	13,929
(F)資本的支出	160	—	160	—	160	—	160	—
(G)NCF=(C)-(F)	31,030	34,766	9,769	11,897	10,488	12,990	10,076	19,409

物件番号	O-5-057		O-5-063		O-5-066		O-5-081	
物件名	ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	11,795	23,700	4,542	26,400	—	20,875	—	14,038
賃貸料収入	10,767	22,614	4,541	26,400	—	20,108	—	13,104
その他収入	1,028	1,086	0	—	—	766	—	933
(B)貸貸事業費用	3,213	4,348	319	1,859	—	3,269	—	2,459
物件管理等委託費	840	1,667	157	947	—	1,480	—	815
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	86	269	—	—	—	158	—	92
修繕費	5	418	—	—	—	117	—	425
保険料	80	127	33	162	—	101	—	49
営業広告費等	1,468	1,115	—	—	—	718	—	521
信託報酬	390	750	127	750	—	601	—	447
その他貸貸事業費用	341	—	—	—	—	92	—	106
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	8,582	19,351	4,223	24,540	—	17,605	—	11,578
(D)減価償却費	4,194	6,291	2,450	7,351	—	5,954	—	3,479
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	4,387	13,060	1,772	17,188	—	11,650	—	8,098
(F)資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	8,582	19,351	4,223	24,540	—	17,605	—	11,578

物件番号	O-5-082		O-6-014		O-6-015		O-6-016	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo市岡		willDo海老江		willDo今福西	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	—	15,108	25,094	26,043	12,758	12,903	15,090	14,153
賃貸料収入	—	13,998	24,657	23,648	12,191	12,434	14,083	13,344
その他収入	—	1,110	436	2,395	566	469	1,007	808
(B)貸貸事業費用	—	2,296	5,697	7,920	3,982	2,362	4,733	4,688
物件管理等委託費	—	923	1,605	1,593	852	865	1,066	1,034
公租公課	—	—	2,197	2,197	879	879	1,078	1,078
水道光熱費	—	304	395	405	231	198	246	257
修繕費	—	305	426	1,230	5	166	736	642
保険料	—	72	144	124	64	54	77	66
営業広告費等	—	241	177	1,619	353	174	777	860
信託報酬	—	447	750	750	1,568	—	750	750
その他貸貸事業費用	—	—	0	—	29	24	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	—	12,812	19,397	18,123	8,775	10,540	10,357	9,464
(D)減価償却費	—	4,433	6,926	6,930	3,257	3,274	3,745	3,749
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	—	8,378	12,470	11,193	5,517	7,266	6,611	5,715
(F)資本的支出	—	—	160	—	160	—	160	—
(G)NCF=(C)-(F)	—	12,812	19,237	18,123	8,615	10,540	10,197	9,464

物件番号	O-6-017		O-6-018		O-6-028		O-6-029	
物件名	メゾンフローラ		ウィンズフォー南本町		willDo新大阪s I		グランメール東淀川	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	21,599	21,505	12,794	13,247	10,837	10,749	9,358	9,686
賃貸料収入	20,038	19,652	12,760	12,492	10,635	9,975	8,642	8,808
その他収入	1,561	1,852	34	754	201	774	715	878
(B)貸貸事業費用	5,866	7,314	4,501	4,728	2,516	3,204	2,469	2,743
物件管理等委託費	1,617	1,598	1,035	1,043	888	860	636	634
公租公課	1,333	1,333	799	799	870	999	594	763
水道光熱費	424	430	342	360	137	205	289	320
修繕費	1,262	2,372	1,481	1,108	389	630	498	489
保険料	129	109	78	67	53	45	48	41
営業広告費等	315	703	—	577	177	462	400	494
信託報酬	750	750	750	750	—	—	—	—
その他貸貸事業費用	32	16	14	22	—	0	1	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	15,733	14,190	8,292	8,519	8,320	7,544	6,889	6,942
(D)減価償却費	4,186	4,206	2,326	2,326	2,628	2,671	1,967	1,989
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	11,546	9,984	5,965	6,192	5,692	4,872	4,921	4,953
(F)資本的支出	370	1,330	—	—	160	787	—	500
(G)NCF=(C)-(F)	15,362	12,860	8,292	8,519	8,160	6,757	6,889	6,442

物件番号	O-6-030		O-6-044		O-6-045		O-6-046	
物件名	willDo深江南		willDo大日		willDo新大阪sⅡ		willDo塚本	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	7,449	7,241	8,229	9,442	7,665	9,027	23,710	27,777
賃貸料収入	6,894	7,062	7,030	8,882	7,359	8,653	23,078	26,289
その他収入	554	178	1,199	559	305	374	632	1,488
(B)貸貸事業費用	1,641	1,389	3,186	1,262	2,063	1,372	3,155	5,188
物件管理等委託費	607	603	681	834	664	788	1,419	1,659
公租公課	425	580	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	50	48	155	258	131	167	260	364
修繕費	318	56	881	2	118	128	425	1,103
保険料	40	34	40	40	42	43	121	124
営業広告費等	195	66	509	126	189	243	240	1,120
信託報酬	—	—	917	—	917	—	625	750
その他貸貸事業費用	4	—	—	—	—	0	62	65
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	5,807	5,851	5,043	8,179	5,601	7,655	20,555	22,588
(D)減価償却費	1,553	1,564	1,895	2,301	2,068	2,536	5,859	7,035
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	4,254	4,286	3,148	5,877	3,533	5,119	14,695	15,553
(F)資本的支出	160	—	160	174	160	714	160	—
(G)NCF=(C)-(F)	5,647	5,851	4,883	8,005	5,441	6,941	20,395	22,588

物件番号	O-6-047		O-6-048		O-6-049		O-6-050	
物件名	willDo天満橋		willDo堺筋本町		willDo谷町		インペリアル桜川南Ⅱ	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	8,688	10,245	10,780	11,560	23,619	28,050	14,903	17,477
賃貸料収入	8,490	9,369	9,234	11,092	22,160	24,766	14,537	16,788
その他収入	198	876	1,545	468	1,458	3,284	365	688
(B)貸貸事業費用	1,700	3,162	3,261	2,174	4,482	8,876	2,987	3,278
物件管理等委託費	719	844	701	886	1,385	1,575	1,002	1,191
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	134	220	172	256	230	384	162	200
修繕費	89	245	102	63	326	680	814	342
保険料	48	49	50	51	124	127	83	86
営業広告費等	82	1,051	1,609	163	1,641	5,359	286	691
信託報酬	625	750	625	750	625	750	625	750
その他貸貸事業費用	—	—	—	1	148	—	11	15
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	6,987	7,083	7,519	9,386	19,136	19,173	11,916	14,198
(D)減価償却費	2,531	3,041	2,553	3,067	6,090	7,312	4,069	4,890
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	4,456	4,042	4,966	6,318	13,045	11,860	7,846	9,307
(F)資本的支出	160	—	160	—	160	—	—	500
(G)NCF=(C)-(F)	6,827	7,083	7,359	9,386	18,976	19,173	11,916	13,698

物件番号	O-6-051		O-6-052		O-6-058		O-6-059	
物件名	willDo難波w I		是空弁天		willDo鶴見諸口		willDo浜崎通	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	22,312	26,718	14,951	16,164	3,718	7,670	44,950	76,816
賃貸料収入	21,638	25,388	14,538	14,797	3,500	6,736	44,770	73,336
その他収入	673	1,329	413	1,367	217	934	179	3,480
(B)貸貸事業費用	3,705	5,103	2,602	4,610	1,003	1,760	3,140	16,497
物件管理等委託費	1,323	1,563	1,317	1,454	300	601	1,958	3,505
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	316	456	133	184	23	82	307	970
修繕費	465	1,087	122	1,007	88	515	162	2,716
保険料	121	125	77	80	20	33	255	407
営業広告費等	840	1,119	236	1,026	69	527	66	8,146
信託報酬	625	750	625	750	500	—	390	750
その他貸貸事業費用	12	1	90	108	—	—	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	18,606	21,614	12,349	11,554	2,715	5,910	41,809	60,319
(D)減価償却費	6,349	7,622	3,638	4,366	1,001	1,519	14,310	21,562
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	12,257	13,991	8,710	7,187	1,714	4,390	27,499	38,756
(F)資本的支出	160	—	—	—	309	—	—	36,461
(G)NCF=(C)-(F)	18,446	21,614	12,349	11,554	2,405	5,910	41,809	23,857

物件番号	O-6-060		O-6-064		O-6-067		O-6-083	
物件名	セントアミー西天満		エクセレント松屋町		willDo新大阪		willDo三宮イースト	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	9,322	17,842	5,021	29,841	—	26,141	—	16,140
賃貸料収入	8,987	16,987	4,875	28,346	—	25,249	—	15,951
その他収入	334	855	146	1,494	—	891	—	189
(B)貸貸事業費用	1,484	2,969	746	4,396	—	3,161	—	1,854
物件管理等委託費	659	1,304	410	1,746	—	1,451	—	1,093
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
水道光熱費	100	252	—	1,065	—	268	—	147
修繕費	82	188	13	202	—	205	—	25
保険料	43	67	26	124	—	128	—	82
営業広告費等	153	406	137	377	—	507	—	58
信託報酬	390	750	127	750	—	601	—	447
その他貸貸事業費用	55	—	32	129	—	—	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	7,837	14,872	4,274	25,445	—	22,979	—	14,286
(D)減価償却費	2,407	3,610	2,599	7,800	—	6,879	—	5,578
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	5,430	11,261	1,674	17,645	—	16,100	—	8,708
(F)資本的支出	—	—	—	406	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	7,837	14,872	4,274	25,038	—	22,979	—	14,286

物件番号	O-6-084		O-6-085		O-7-068		O-9-019	
物件名	willDo上新庄w I		スチューデントハイツ九条		willDo岡山駅西口		スターズ内山	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	—	7,621	—	4,877	—	37,179	7,536	6,588
賃貸料収入	—	7,494	—	3,485	—	33,887	6,781	6,131
その他収入	—	126	—	1,392	—	3,291	755	456
(B)貸貸事業費用	—	1,233	—	1,436	—	4,839	4,291	2,561
物件管理等委託費	—	584	—	261	—	1,749	718	697
公租公課	—	—	—	—	—	—	471	471
水道光熱費	—	83	—	6	—	878	148	229
修繕費	—	24	—	—	—	—	1,412	503
保険料	—	34	—	12	—	181	51	44
営業広告費等	—	59	—	1,024	—	1,429	128	616
信託報酬	—	447	—	131	—	601	1,318	—
その他貸貸事業費用	—	—	—	—	—	—	42	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	—	6,387	—	3,440	—	32,340	3,245	4,026
(D)減価償却費	—	1,917	—	1,213	—	11,650	1,508	1,520
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	—	4,469	—	2,227	—	20,689	1,737	2,506
(F)資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	—	6,387	—	3,440	—	32,340	3,245	4,026

物件番号	O-9-020		O-9-021		O-9-022		O-9-053	
物件名	内山南小倉駅前ビル		デュミナス唐人町		ストリームライン大濠		willDo中洲	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	20,531	22,753	8,256	8,381	17,793	17,478	76,969	93,468
賃貸料収入	19,896	22,158	7,826	7,390	16,791	16,184	71,762	87,515
その他収入	635	595	429	991	1,001	1,293	5,206	5,952
(B)貸貸事業費用	12,166	8,762	3,661	2,970	4,213	4,452	9,430	11,361
物件管理等委託費	2,068	2,130	1,036	1,009	1,274	1,256	3,731	4,777
公租公課	2,335	2,335	745	745	1,408	1,408	—	—
水道光熱費	864	895	185	176	207	219	752	1,055
修繕費	4,171	1,349	372	374	315	649	863	2,158
保険料	357	308	59	51	186	116	409	423
営業広告費等	1,382	770	163	554	453	623	3,007	2,124
信託報酬	700	700	1,041	—	—	—	625	750
その他貸貸事業費用	288	273	57	57	368	180	41	72
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	8,364	13,991	4,594	5,411	13,580	13,026	67,538	82,106
(D)減価償却費	6,853	6,875	1,843	1,858	3,008	3,033	15,359	18,475
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	1,511	7,115	2,750	3,552	10,571	9,992	52,179	63,631
(F)資本的支出	819	122	—	—	—	500	1,502	—
(G)NCF=(C)-(F)	7,545	13,868	4,594	5,411	13,580	12,526	66,036	82,106

物件番号	O-9-061		F-2-001		F-2-002		F-2-003	
物件名	NKR呉服町		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	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	4,761	9,634	15,508	17,476	19,545	16,564	13,133	14,363
賃貸料収入	4,634	9,146	13,624	14,704	17,273	15,785	12,868	13,408
その他収入	127	487	1,883	2,771	2,271	778	264	954
(B)貸貸事業費用	1,724	2,883	8,980	6,770	8,529	10,709	4,794	5,944
物件管理等委託費	496	949	1,477	1,433	1,575	1,455	1,284	1,263
公租公課	—	—	1,504	1,505	1,850	1,853	1,345	1,348
水道光熱費	58	172	240	305	451	549	287	370
修繕費	155	402	4,294	2,103	3,101	4,413	492	1,104
保険料	33	54	152	130	201	172	141	121
営業広告費等	438	444	476	540	547	1,516	285	977
信託報酬	390	750	750	750	750	750	750	750
その他貸貸事業費用	150	111	85	—	50	—	205	8
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	3,037	6,750	6,527	10,705	11,016	5,854	8,339	8,418
(D)減価償却費	1,472	2,208	4,272	4,339	5,920	5,943	3,241	3,284
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	1,565	4,542	2,254	6,365	5,095	-89	5,098	5,133
(F)資本的支出	—	—	5,253	123	527	1,466	3,117	—
(G)NCF=(C)-(F)	3,037	6,750	1,274	10,582	10,488	4,388	5,222	8,418

物件番号	F-2-004		F-3-034		F-4-005		F-4-006	
物件名	サンヴァーリオ高砂		アークハイム新潟		ジョアンナマンション		入間駅前ビル	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	15,905	15,367	26,398	58,272	28,514	29,903	67,954	67,690
賃貸料収入	15,318	14,859	25,961	55,051	25,147	27,987	61,860	61,725
その他収入	587	508	436	3,221	3,367	1,915	6,093	5,964
(B)貸貸事業費用	4,358	2,986	7,152	19,393	12,301	8,379	16,094	16,674
物件管理等委託費	1,234	1,162	3,383	6,306	2,330	2,427	4,624	4,642
公租公課	831	832	—	0	2,637	2,474	3,122	2,908
水道光熱費	298	349	394	1,151	373	421	5,371	5,458
修繕費	328	13	529	6,326	3,932	714	1,298	2,249
保険料	96	83	293	483	285	244	352	302
営業広告費等	—	544	970	2,022	1,471	806	475	261
信託報酬	1,568	—	390	750	750	750	700	700
その他貸貸事業費用	—	—	1,192	2,352	521	541	150	150
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	11,546	12,381	19,245	38,879	16,213	21,523	51,860	51,016
(D)減価償却費	3,647	3,659	6,780	10,171	5,560	5,575	9,244	9,175
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	7,899	8,721	12,464	28,708	10,652	15,948	42,615	41,841
(F)資本的支出	—	—	—	—	1,128	1,268	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	11,546	12,381	19,245	38,879	15,084	20,254	51,860	51,016

物件番号	F-4-007		F-4-008		F-4-009		F-4-010	
物件名	入間駅前第二ビル		セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	33,900	27,705	73,978	76,252	12,593	12,110	27,193	27,778
賃貸料収入	31,448	26,067	67,555	69,160	11,443	11,614	26,641	26,642
その他収入	2,452	1,638	6,422	7,092	1,150	495	551	1,136
(B)貸貸事業費用	11,053	9,001	24,085	18,249	15,619	4,295	13,526	7,135
物件管理等委託費	3,040	2,861	4,651	4,714	929	947	1,850	1,852
公租公課	2,693	2,756	4,516	4,526	1,177	1,178	1,599	1,614
水道光熱費	1,162	806	648	745	286	302	424	408
修繕費	2,174	603	10,972	4,500	11,668	736	8,461	1,936
保険料	287	241	455	391	97	83	143	123
営業広告費等	312	368	2,041	2,575	709	297	297	450
信託報酬	1,250	1,250	750	750	750	750	750	750
その他貸貸事業費用	132	113	49	46	—	—	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	22,846	18,704	49,893	58,003	-3,025	7,815	13,666	20,643
(D)減価償却費	5,720	5,749	7,304	7,316	2,989	2,989	3,513	3,510
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	17,126	12,955	42,589	50,686	-6,015	4,825	10,153	17,132
(F)資本的支出	1,996	—	280	1,178	—	—	1,473	—
(G)NCF=(C)-(F)	20,850	18,704	49,613	56,825	-3,025	7,815	12,193	20,643

物件番号	F-4-011		F-4-012		F-4-013		F-4-014	
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	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	24,086	25,495	76,940	76,940	14,215	14,548	22,400	22,221
賃貸料収入	23,661	23,580	76,940	76,940	13,186	13,597	21,264	21,585
その他収入	424	1,915	—	—	1,029	950	1,136	636
(B)貸貸事業費用	7,959	9,645	8,045	12,669	4,645	4,167	5,166	4,785
物件管理等委託費	2,007	2,016	—	—	850	862	1,399	1,416
公租公課	1,716	1,648	5,739	8,606	740	738	1,111	1,128
水道光熱費	223	271	—	—	131	128	250	262
修繕費	2,272	3,691	447	489	1,541	1,273	601	808
保険料	160	137	558	377	82	71	126	108
営業広告費等	304	601	—	480	548	342	927	310
信託報酬	700	700	1,300	1,291	750	750	750	750
その他貸貸事業費用	574	577	—	1,424	—	—	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	16,126	15,850	68,895	64,270	9,570	10,380	17,234	17,436
(D)減価償却費	3,628	3,705	14,490	14,492	2,013	1,995	2,860	2,867
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	12,498	12,144	54,404	49,778	7,556	8,384	14,373	14,568
(F)資本的支出	3,046	2,127	189	—	—	—	—	1,010
(G)NCF=(C)-(F)	13,080	13,723	68,706	64,270	9,570	10,380	17,234	16,426

物件番号	F-4-015		F-4-016		F-4-017		F-4-018	
物件名	王子ハイツ		阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		シェモア桜ヶ丘	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	15,457	17,497	16,957	16,737	49,266	50,721	23,519	23,541
賃貸料収入	14,996	15,864	15,688	15,483	48,020	48,477	22,328	21,909
その他収入	460	1,633	1,269	1,254	1,245	2,243	1,191	1,631
(B)貸貸事業費用	4,019	4,466	5,228	5,114	7,893	7,986	6,913	8,837
物件管理等委託費	1,209	1,325	1,284	1,270	2,657	2,734	1,654	1,660
公租公課	832	765	910	924	2,512	2,561	1,490	1,473
水道光熱費	215	213	190	200	402	397	215	235
修繕費	814	481	504	1,891	866	226	2,594	3,225
保険料	71	61	110	94	165	144	113	97
営業広告費等	—	741	660	733	538	1,171	95	1,395
信託報酬	750	750	1,568	—	750	750	750	750
その他貸貸事業費用	126	127	—	—	—	—	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	11,438	13,031	11,728	11,623	41,372	42,734	16,606	14,704
(D)減価償却費	2,462	2,471	3,025	3,040	6,333	6,356	3,434	3,513
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	8,975	10,559	8,703	8,582	35,039	36,378	13,172	11,190
(F)資本的支出	138	525	130	556	628	—	4,636	411
(G)NCF=(C)-(F)	11,299	12,506	11,598	11,066	40,744	42,734	11,969	14,292

物件番号	F-4-019		F-4-020		F-4-021		F-4-022	
物件名	リーベスト西千葉		コリンヌ津田沼		磯子フラット		茅ヶ崎ダイカンブラザ	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	104,032	107,015	13,470	13,470	214,868	215,175	17,642	18,880
賃貸料収入	95,630	98,050	13,470	13,470	214,735	214,735	16,920	17,865
その他収入	8,401	8,965	—	—	133	440	722	1,014
(B)貸貸事業費用	39,321	30,659	3,358	2,959	28,102	25,249	6,808	5,647
物件管理等委託費	11,086	8,484	847	847	—	—	1,250	1,290
公租公課	10,626	7,808	887	894	21,916	21,820	1,118	950
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	267	282
修繕費	7,972	3,726	776	354	2,971	447	1,665	724
保険料	778	669	97	83	1,915	1,681	108	92
営業広告費等	2,924	4,029	—	—	—	—	545	451
信託報酬	750	750	750	750	1,300	1,300	700	700
その他貸貸事業費用	5,181	5,190	—	29	—	—	1,154	1,154
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	64,710	76,356	10,111	10,510	186,766	189,926	10,834	13,233
(D)減価償却費	20,761	20,765	2,069	2,069	44,881	44,929	3,247	3,267
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	43,949	55,590	8,041	8,440	141,884	144,996	7,587	9,965
(F)資本的支出	425	—	—	—	1,490	—	4,624	—
(G)NCF=(C)-(F)	64,285	76,356	10,111	10,510	185,275	189,926	6,209	13,233

物件番号	F-4-028		F-4-029		F-4-030		F-4-031	
物件名	ウィンバルコーラス平塚 第13		リーベスト東中山		リーベスト中山		MGA金町	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	17,495	17,435	71,914	70,142	44,162	46,106	11,829	15,312
賃貸料収入	15,309	15,793	66,949	67,120	42,165	42,850	11,272	14,918
その他収入	2,186	1,642	4,965	3,021	1,997	3,256	557	394
(B)貸貸事業費用	6,446	4,603	9,584	21,656	6,962	21,398	3,637	3,431
物件管理等委託費	1,292	1,310	682	9,060	-2,540	4,735	943	1,189
公租公課	1,110	1,172	5,300	5,300	4,402	4,402	—	—
水道光熱費	204	239	—	—	—	—	95	174
修繕費	2,471	737	593	2,538	2,538	8,782	1,076	987
保険料	117	100	431	369	341	293	83	86
営業広告費等	461	254	1,826	1,396	639	1,601	813	244
信託報酬	750	750	750	750	750	750	625	750
その他貸貸事業費用	38	38	—	2,241	831	832	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	11,049	12,831	62,330	48,485	37,200	24,708	8,191	11,880
(D)減価償却費	3,074	3,125	11,862	11,862	6,598	6,598	1,505	1,815
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	7,974	9,706	50,467	36,622	30,602	18,109	6,686	10,064
(F)資本的支出	1,975	—	—	—	—	—	180	—
(G)NCF=(C)-(F)	9,074	12,831	62,330	48,485	37,200	24,708	8,011	11,880

物件番号	F-4-035		F-4-036		F-4-038		F-5-023	
物件名	グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井		コロネード春日		ステラートシティ伝馬町	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	10,780	21,831	6,911	13,280	—	77,463	27,247	27,525
賃貸料収入	10,374	21,098	6,367	12,546	—	72,190	25,256	25,846
その他収入	406	732	543	734	—	5,273	1,990	1,679
(B)貸貸事業費用	1,547	3,664	1,940	2,208	—	10,241	5,147	5,544
物件管理等委託費	731	1,445	511	1,002	—	4,573	1,776	1,841
公租公課	—	—	218	—	—	—	1,147	1,146
水道光熱費	83	351	87	268	—	1,903	357	404
修繕費	98	735	203	531	—	1,673	920	1,268
保険料	55	89	38	61	—	318	103	122
営業広告費等	188	292	380	345	—	1,271	571	460
信託報酬	390	750	500	—	—	479	—	—
その他貸貸事業費用	—	0	—	—	—	21	271	300
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	9,232	18,167	4,970	11,071	—	67,222	22,099	21,981
(D)減価償却費	1,054	1,614	1,246	1,875	—	5,685	5,347	5,410
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	8,178	16,552	3,723	9,195	—	61,536	16,752	16,570
(F)資本的支出	2,189	193	121	—	—	14,898	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	7,043	17,974	4,849	11,071	—	52,323	22,099	21,981

物件番号	F-5-024		F-5-032		F-5-037		F-6-025	
物件名	グレースマンション藤		ステラートシティ桜山		グラン・コート黒川		ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	22,118	22,661	22,356	27,155	13,258	25,149	44,082	30,152
賃貸料収入	20,896	20,896	21,831	25,377	11,906	23,765	44,082	30,152
その他収入	1,222	1,765	524	1,778	1,351	1,384	—	—
(B)貸貸事業費用	5,863	6,455	2,724	5,296	2,741	3,965	8,418	9,360
物件管理等委託費	1,319	1,319	1,539	1,859	675	1,356	—	—
公租公課	1,501	1,501	—	—	—	—	6,461	7,520
水道光熱費	299	319	235	451	103	354	—	—
修繕費	1,782	2,383	189	816	739	1,044	—	520
保険料	211	181	134	139	106	171	657	442
営業広告費等	—	—	—	1,137	575	819	—	—
信託報酬	750	750	625	750	500	—	1,300	877
その他貸貸事業費用	—	—	—	143	41	219	—	—
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	16,254	16,205	19,631	21,859	10,516	21,183	35,664	20,791
(D)減価償却費	5,149	5,156	5,372	6,446	5,191	7,801	7,596	6,330
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	11,105	11,049	14,259	15,412	5,324	13,382	28,067	14,461
(F)資本的支出	—	595	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	16,254	15,610	19,631	21,859	10,516	21,183	35,664	20,791

物件番号	F-6-026		F-6-033		F-9-027		P-4-001	
物件名	willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋		イマージュ霧が丘		チェルシーガーデン	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	34,438	34,007	52,675	64,503	23,553	24,094	116,389	121,786
賃貸料収入	32,876	32,251	51,337	59,215	21,197	22,245	115,495	121,609
その他収入	1,561	1,755	1,337	5,288	2,355	1,849	894	176
(B)貸貸事業費用	7,461	7,737	6,104	10,213	12,405	10,413	27,659	23,668
物件管理等委託費	2,598	2,569	2,983	3,543	1,721	1,744	10,498	10,732
公租公課	2,354	2,037	—	—	2,464	2,464	6,160	6,044
水道光熱費	560	581	673	1,173	556	610	963	1,036
修繕費	328	960	485	1,493	5,695	3,709	3,578	1,928
保険料	378	327	349	361	258	222	456	382
営業広告費等	280	299	805	2,891	697	650	3,171	952
信託報酬	750	750	625	750	700	700	750	750
その他貸貸事業費用	211	211	181	—	311	312	2,080	1,840
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	26,976	26,269	46,570	54,290	11,148	13,681	88,730	98,118
(D)減価償却費	6,386	6,390	13,529	16,235	5,484	5,524	18,143	18,303
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	20,590	19,879	33,041	38,054	5,663	8,156	70,586	79,814
(F)資本的支出	160	—	—	—	1,438	—	4,364	290
(G)NCF=(C)-(F)	26,816	26,269	46,570	54,290	9,709	13,681	84,365	97,828

物件番号	P-4-002		P-4-003		P-4-004		P-4-005	
物件名	c-MA1		c-MA2		c-MA3		n-GT1	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	16,590	14,703	20,940	20,940	136,205	40,673	14,956	13,513
貸貸料収入	14,944	14,110	20,940	20,940	126,785	38,990	12,940	12,078
その他収入	1,646	592	—	—	9,419	1,682	2,015	1,435
(B)貸貸事業費用	3,645	4,490	2,299	2,505	32,963	8,181	2,821	3,808
物件管理等委託費	785	853	864	864	4,323	1,205	765	760
公租公課	445	440	327	316	7,584	3,939	237	218
水道光熱費	128	141	95	92	7,998	838	27	38
修繕費	586	979	122	259	5,772	1,395	960	1,025
保険料	37	30	64	54	635	206	52	44
営業広告費等	766	1,148	—	125	1,425	528	—	961
信託報酬	750	750	750	750	3,740	—	750	750
その他貸貸事業費用	145	145	75	42	1,482	67	28	8
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	12,945	10,212	18,640	18,434	103,242	32,491	12,135	9,704
(D)減価償却費	1,248	1,245	2,962	2,962	19,748	7,774	2,075	2,075
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	11,696	8,967	15,678	15,471	83,494	24,716	10,059	7,629
(F)資本的支出	682	3,127	—	430	1,575	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	12,262	7,085	18,640	18,004	101,667	32,491	12,135	9,704

物件番号	P-4-006		P-4-007	
物件名	n-OM1		ストーリーア神宮前	
期別	第3期	第4期	第3期	第4期
(A)貸貸事業収入	98,274	122,763	—	46,205
貸貸料収入	95,429	117,793	—	39,188
その他収入	2,845	4,970	—	7,016
(B)貸貸事業費用	9,422	17,042	—	7,838
物件管理等委託費	4,244	5,310	—	2,048
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	2,729	3,922	—	296
修繕費	—	1,607	—	682
保険料	276	274	—	103
営業広告費等	1,300	4,457	—	3,955
信託報酬	625	750	—	447
その他貸貸事業費用	246	719	—	304
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	88,852	105,721	—	38,367
(D)減価償却費	8,576	10,392	—	4,104
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	80,275	95,329	—	34,263
(F)資本的支出	441	6,825	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	88,411	98,896	—	38,367

(3) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
入間駅前ビル (埼玉県入間市)	外壁等改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年9月	55	—	—
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	外壁等改修工事	自 平成20年7月 至 平成20年9月	54	—	—
王子ハイツ (東京都北区)	外壁等バリューアップ改修工事・ 最上階庇及びEVホール修繕工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	20	—	—
ルミエール八王子 (東京都八王子市)	給湯用熱源機取替工事	自 平成20年4月 至 平成20年5月	10	—	—
東信松涛マンション (東京都渋谷区)	給水管更生工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	7	—	—

②今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は次の通りです。当期中の支出は、86,711千円であり、当期費用に区分された修繕費135,016千円と合わせ、221,727千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (千円)
willDo浜崎通 (兵庫県神戸市)	全戸二重サッシ交換工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	36,041
コロネード春日 (東京都文京区)	室内改装工事	自 平成20年1月 至 平成20年1月	10,500
n-OM1 (東京都港区)	外構工事	自 平成19年10月 至 平成19年10月	6,825
c-MA1 (東京都港区)	室内改装工事	自 平成20年2月 至 平成20年3月	2,037
ジョアンナマンション (群馬県前橋市)	全戸玄関錠交換工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	1,268
セレーノ大宮 (埼玉県さいたま市)	全戸都市ガス警報器交換工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	1,178
サテラ北34条 (北海道札幌市)	全戸火災報知機設置工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	1,139
プロフィットリンク竹ノ塚 (東京都足立区)	空調機器交換工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	1,099
メゾンフローラ (兵庫県神戸市)	エレベーター制御盤内改修工事	自 平成20年3月 至 平成20年3月	1,094
グリーンパーク小松島 (宮城県仙台市)	室内改装工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	1,041
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成19年10月 至 平成20年3月	24,486
合 計			86,711

③長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として平成18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円を積み立てています。

（4）エンジニアリングレポートにおける数値

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

①エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び修繕の費用見積

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
O-1-001	サテラ北34条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	74,330
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	平成18年6月19日	—	6,240
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	平成18年6月19日	—	6,480
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	平成18年9月15日 平成18年6月19日	—	80,214
O-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	10,904
O-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	16,750
O-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年1月15日	—	11,427
O-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	20,739
O-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—
O-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	13,364
O-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	1,040
O-2-054	willDo上杉3丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月10日	—	550
O-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年7月30日	—	16,527
O-3-079	ASプレミアム礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	29,273
O-3-080	ASレジデンス笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	14,482
O-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	平成18年6月19日	—	5,800
O-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	48,780
O-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,500
O-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	14,100
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,020
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	平成18年6月19日	—	59,700
O-4-011	FC高砂町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	3,665
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	平成18年9月12日	—	96,500
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	2,700
O-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	11,300
O-4-031	エステージ大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	9,100

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
O-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	—	17,660
O-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	—	34,036
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	—	18,683
O-4-062	翔 南浦和	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	18,390
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	—	8,856
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	—	13,690
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	50	9,714
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月5日	—	—	10,190
O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	—	4,910
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月14日	—	—	17,040
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月18日	—	—	12,970
O-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	—	15,540
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	600	10,590
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	—	8,670
O-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	216
O-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	20,668
O-5-027	ステージア日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	128
O-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月26日	—	—	3,720
O-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	—	3,417
O-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	3,109
O-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月2日	—	—	2,586
O-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月19日	—	—	2,388
O-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月16日	—	—	3,568
O-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	38,580
O-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	—	—	23,310
O-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月8日	—	—	2,916
O-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年10月9日	—	—	29,630
O-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	850
O-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	480
O-6-016	willDo今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	8,170
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	平成18年9月14日	—	—	35,178

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
O-6-018	ウインドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	27,090
O-6-028	willDo新大阪 s I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	612
O-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	588
O-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月28日	—	552
O-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月19日	—	320
O-6-045	willDo新大阪 s II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	400
O-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	879
O-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	2,745
O-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	635
O-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月21日	—	1,819
O-6-050	インペリアル桜川南II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	910
O-6-051	willDo難波 w I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	890
O-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	411
O-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	—	2,736
O-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	—	4,164
O-6-060	セントアミー西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	—	5,960
O-6-064	エクセレント松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年8月2日	—	4,207
O-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	—	36,640
O-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	—	3,625
O-6-084	willDo上新庄w I	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	—	15,170
O-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	—	42,987
O-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月10日	—	3,462
O-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	230	10,010
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	11,228
O-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	平成18年6月19日	—	300
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ティング株式会社	平成18年6月19日	—	13,870
O-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月13日	—	3,800
O-9-061	NKR呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月9日	—	2,650
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	150	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	19,720

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,395
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月6日	—	—	83,628
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	—	—	15,795
F-4-006	人間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	89,500
F-4-007	人間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	—	—	55,844
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	113,200
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	25,850
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	20,900
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	100	46,300
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	79,100
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	54,750
F-4-017	willDo等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月21日	—	—	25,954
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	86,710
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成17年8月4日	—	—	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	3,927
F-4-028	ウインベルコーラス平塚第13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	—	18,400
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	60,550
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	—	127,150
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月1日	—	—	6,400
F-4-035	グリーンヒルズ荻花	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	—	—	17,000
F-4-036	ロフティ平井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月2日	—	—	6,650
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月15日	—	—	42,475
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	16,632
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月25日	—	—	9,176
F-5-037	グラン・コート黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	5,420
F-6-026	willDo西明石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,184

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	1,068
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	20,738
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	19,700
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	7,560
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月28日	—	—	44,600
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月29日	—	—	21,366

②第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得済資産 128 物件全てについて、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に対する適合性について検証を行いました。

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

③地震リスク調査報告書の概要

（平成20年3月31日現在）

用途	物件名	PML値	物件名	PML値		
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	7.8	0-5-040	willDo千代田	8.8
	0-1-002	カレラ2.9	7.0	0-5-041	willDo太閤通	10.4
	0-1-003	サッポロヒルズ	7.8	0-5-042	willDo金山	10.6
	0-1-004	サテラ永山	1.0未満	0-5-043	willDo金山沢下	10.0
	0-1-023	willDo南12条	8.8	0-5-056	willDo勝川	13.6
	0-1-032	willDo北24条	9.2	0-5-057	ステージア黄金	13.8
	0-1-033	フラットカレラ	6.7	0-5-063	willDo稲永	14.6
	0-1-034	s13w9 h+	7.5	0-5-066	willDo東別院	11.8
	0-1-035	s9w12 h+	8.1	0-5-081	willDo松原	12.5
	0-1-036	willDo南平岸	7.0	0-5-082	willDo四日市鶴の森	10.4
	0-2-037	willDo西下台町	4.9	0-6-014	willDo市岡	9.8
	0-2-054	willDo上杉3丁目	8.4	0-6-015	willDo海老江	9.1
	0-2-065	グランメゾン七福	11.0	0-6-016	willDo今福西	14.7
	0-3-079	ASプレミアム礎町	13.9	0-6-017	メゾンフローラ	8.3
	0-3-080	ASレジデンス笹口	9.9	0-6-018	ウィンドフォー南本町	11.6
	0-4-005	ベル越谷21	7.9	0-6-028	willDo新大阪s I	11.0
	0-4-006	ジョイフル狭山	8.4	0-6-029	グランメール東淀川	14.8
	0-4-007	ルミエール八王子	9.5	0-6-030	willDo深江南	12.8
	0-4-008	willDo清澄	12.6	0-6-044	willDo大日	13.5
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	9.2	0-6-045	willDo新大阪s II	11.1
	0-4-010	スカイコート100	12.2	0-6-046	willDo塚本	12.2
	0-4-011	FC高砂町	12.2	0-6-047	willDo天満橋	14.5
	0-4-012	サイトピア	10.3	0-6-048	willDo堺筋本町	6.9
	0-4-024	VISTAシュブリーム	9.2	0-6-049	willDo谷町	13.9
	0-4-025	ジョイ尾山台	9.3	0-6-050	インペリアル桜川南II	11.8
	0-4-031	エステージ大塚	10.4	0-6-051	willDo難波w I	12.4
	0-4-038	willDo新座	7.9	0-6-052	是空弁天	7.6
	0-4-039	東信松涛マンション	12.7	0-6-058	willDo鶴見諸口	14.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	8.2	0-6-059	willDo浜崎通	12.7
	0-4-062	翔 南浦和	8.1	0-6-060	セントアミー西天満	9.5
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	8.6	0-6-064	エクセレント松屋町	9.8
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	9.5	0-6-067	willDo新大阪	12.6
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	10.3	0-6-083	willDo三宮イースト	14.9
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	11.0	0-6-084	willDo上新庄w I	12.5
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	12.0	0-6-085	スチューデントハイツ九条	12.3	
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	10.1	0-7-068	willDo岡山駅西口	1.0	
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	9.6	0-9-019	スターズ内山	4.2	
0-4-076	カレッジスクエア木場	14.1	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	4.7	
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	13.2	0-9-021	デュミナス唐人町	2.4	
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	8.2	0-9-022	ストリームライン大濠	6.0	
0-5-013	willDo金山正木	10.9	0-9-053	willDo中洲	4.4	
0-5-026	エクセルシオール栄	10.4	0-9-061	NKR呉服町	3.4	
0-5-027	ステージア日比野	12.0				

用途	物件名		PML 値	物件名		PML 値
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	6.9	F-4-019	リーベスト西千葉	14.0
	F-2-002	グリーンパーク小松島	7.1	F-4-020	コリンス津田沼	14.1
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	10.8	F-4-021	磯子フラット	14.0
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	9.7	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	13.4
	F-3-034	アークハイム新潟	8.2	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	12.9
	F-4-005	ジョアンナマンション	3.8	F-4-029	リーベスト東中山	9.5
	F-4-006	入間駅前ビル	8.1	F-4-030	リーベスト中山	7.6
	F-4-007	入間駅前第二ビル	8.3	F-4-031	MGA金町	8.8
	F-4-008	セレーノ大宮	10.9	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	10.4
	F-4-009	すずらん館	9.6	F-4-036	ロフティー平井	14.3
	F-4-010	ボヌール常盤	9.5	F-4-038	コロネード春日	9.6
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	11.7	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	8.5
	F-4-013	ドリームハイツ	8.6	F-5-024	グレースマンション藤	13.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	8.9	F-5-032	ステラートシティ桜山	10.0
	F-4-015	王子ハイツ	9.7	F-5-037	グラン・コート黒川	14.4
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	10.2	F-6-026	willDo西明石	8.9
	F-4-017	willDo等々力	11.6	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	7.0
	F-4-018	シエモア桜ヶ丘	9.9	F-9-027	イマージュ霧が丘	5.3
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	7.9	P-4-005	n-GT1	8.4
	P-4-002	c-MA1	7.8	P-4-006	n-OM1	8.1
	P-4-003	c-MA2	8.2	P-4-007	ストーリーア神宮前	8.8
	P-4-004	c-MA3	8.7			
ポートフォリオ合計						5.0

(5) テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成20年3月31日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント の総数 (注3)	年間賃料 (千円) (注4)	対年間総賃 料収入比率 (%) (注5)
ワン ル ーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,262.09	1	104,193	1.5
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	956.31	1	21,086	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,197.83	1	21,605	0.3
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,715.94	1	38,469	0.6
	0-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,570.03	1	33,286	0.5
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,173.52	1	24,769	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	971.15	1	20,843	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,759.66	1	33,459	0.5
	0-1-035	S9w12 h+	2,246.01	2,123.11	1	40,426	0.6
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,116.70	1	23,994	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	45,393	0.7
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	40,876	0.6
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	27,728	0.4
	0-3-079	ASプレミアム礎町	1,868.64	1,829.25	1	42,186	0.6
	0-3-080	ASレジデンス笹口	1,008.00	936.00	1	23,870	0.3
	0-4-005	ベル越谷21	1,230.28	1,204.78	1	39,039	0.6
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	820.72	1	21,316	0.3
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,649.70	1	46,458	0.7
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	311,707	4.5
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	15,185	0.2
	0-4-010	スカイコート100	1,903.82	1,858.92	1	31,192	0.5
	0-4-011	FC高砂町	493.59	493.59	1	17,914	0.3
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,648.75	1	43,776	0.6
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	801.68	1	27,289	0.4
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	884.94	1	27,040	0.4
	0-4-031	エステージ大塚	1,091.54	1,056.77	1	38,892	0.6
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,260.00	1	44,793	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	53,200	0.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	502.44	1	22,357	0.3
	0-4-062	翔 南浦和	725.62	643.90	1	25,942	0.4
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	40,620	0.6
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	52,020	0.8
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	44,712	0.6
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	31,147	0.4
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	297.24	297.24	1	12,524	0.2
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	58,263	0.8
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	40,046	0.6
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	36,856	0.5
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	26,052	0.4
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	16,758	0.2
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	37,876	0.5
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,362.68	1	37,585	0.5
	0-5-027	ステージア日比野	767.25	693.00	1	20,339	0.3
0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,372.66	1	45,998	0.7	
0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,073.02	1	79,927	1.2	
0-5-042	willDo金山	892.44	867.65	1	28,559	0.4	
0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	29,227	0.4	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント の総数 (注3)	年間賃料 (千円) (注4)	対年間総賃 料収入比率 (%) (注5)
ワン ル ーム	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,500.40	1	41,804	0.6
	0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,528.12	1	45,403	0.7
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	52,800	0.8
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,566.18	1	52,314	0.8
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,294.80	1	41,587	0.6
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,056.50	1	51,206	0.7
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,600.67	1	47,711	0.7
	0-6-015	willDo海老江	763.63	735.45	1	24,153	0.3
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	971.45	1	28,644	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,566.51	1	35,515	0.5
	0-6-018	ウインドフォー南本町	926.18	901.67	1	25,848	0.4
	0-6-028	willDo新大阪s I	628.56	604.88	1	20,341	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	16,852	0.2
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	14,172	0.2
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	17,413	0.3
	0-6-045	willDo新大阪s II	552.86	552.86	1	16,044	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	53,526	0.8
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	610.20	1	19,863	0.3
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	681.34	1	22,134	0.3
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,713.60	1	61,713	0.9
	0-6-050	インペリアル桜川南II	1,146.51	1,096.35	1	33,813	0.5
	0-6-051	willDo難波w I	1,699.50	1,597.53	1	50,191	0.7
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	955.10	1	27,805	0.4
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	14,093	0.2
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,442.85	1	141,342	2.0
	0-6-060	セントアミー西天満	1,028.48	1,028.48	1	33,102	0.5
	0-6-064	エクセレント松屋町	1,865.64	1,865.64	1	58,168	0.8
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	63,230	0.9
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	53,601	0.8
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	912.95	1	25,512	0.4
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	1,260.36	1,181.16	1	40,545	0.6
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,603.60	1	86,009	1.2
	0-9-019	スターズ内山	567.19	486.18	1	12,666	0.2
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	3,167.49	1	43,894	0.6	
0-9-021	デュミナス唐人町	538.00	513.97	1	13,616	0.2	
0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,202.56	1	32,585	0.5	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,598.55	1	160,302	2.3	
0-9-061	NKR呉服町	666.36	617.22	1	17,021	0.2	
		小計	128,937.10	124,154.52	3	3,543,364	51.1
フ ア ミ リ ー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,826.49	1	31,118	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,109.09	1	30,927	0.4
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,552.84	1	24,751	0.4
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	1,623.68	1,572.94	1	29,045	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,116.91	1	109,422	1.6
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,755.16	1	54,436	0.8
	F-4-006	入間駅前ビル	4,316.19	4,264.46	1	118,824	1.7
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	2,952.75	1	50,024	0.7
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,644.38	1	137,054	2.0
	F-4-009	すずらん館	1,145.87	899.64	1	21,318	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,679.56	1	51,004	0.7

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント の総数 (注3)	年間賃料 (千円) (注4)	対年間総賃 料収入比率 (%) (注5)	
ファミリ	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,361.73	1	44,062	0.6	
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,035.71	1	26,359	0.4	
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	43,892	0.6	
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	32,292	0.5	
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,094.02	1	27,411	0.4	
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	97,287	1.4	
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,919.67	1	44,518	0.6	
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,820.08	1	190,795	2.8	
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	26,940	0.4	
	F-4-021	磯子フラット	24,923.44	24,923.44	1	429,470	6.2	
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,676.11	1	36,970	0.5	
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	32,893	0.5	
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	133,086	1.9	
	F-4-030	リーベスト中山	4,961.18	4,710.60	1	83,916	1.2	
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,459.38	1	27,341	0.4	
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	1	41,496	0.6	
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	939.95	1	26,112	0.4	
	F-4-038	コロネード春日	4,377.63	4,233.42	1	196,019	2.8	
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	2,185.20	2,009.68	1	50,639	0.7	
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	41,792	0.6	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	53,605	0.8	
	F-5-037	グラン・コート黒川	1,933.37	1,705.04	1	43,969	0.6	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,634.96	1	63,869	0.9	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,461.32	1	122,835	1.8	
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	2,924.47	1	43,875	0.6	
		小計		130,591.32	124,093.82	3	2,619,381	37.8
	プレ	P-4-001	チェルシーガーデン	3,861.42	3,861.42	1	245,880	3.5
P-4-002		c-MA1	420.20	420.20	1	28,570	0.4	
P-4-003		c-MA2	676.54	676.54	1	41,880	0.6	
P-4-004		c-MA3	1,407.63	1,263.37	1	71,637	1.0	
P-4-005		n-GT1	708.33	637.22	1	21,996	0.3	
P-4-006		n-OM1	1,979.34	1,979.34	1	236,062	3.4	
P-4-007		ストーリーア神宮前	2,071.60	1,917.59	1	120,398	1.7	
	小計		11,125.06	10,755.68	2	766,425	11.1	
	合計		270,653.48	259,004.02	4	6,929,171	100.0	

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理入室、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。なお、賃貸可能面積については、賃貸仲介の現場では統一的な定義が存在しなかったことから、第3期までは賃貸借契約書やレントロール（賃貸状況一覧）に記載された数値を用いておりましたが、第4期末より社内の統一基準を作成し、同基準に基づいた面積を採用することとしました。同基準では、賃貸可能面積として、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。これに併せて、すべての物件について一級建築士による竣工図面又は設計図面の精査を行いました結果、新基準における第4期末運用資産128物件の総賃貸可能面積は270,653.48㎡となり、旧基準を採用した場合の268,936.99㎡から全体で1,716.49㎡増加（0.6%増）しています。

0-4-039 東信松涛マンションに関しては、平成20年5月26日付で増築部分（所有者：本投資法人）の追加登記を行ったことから、平成20年3月末日から従来と比べて賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ0.47㎡増加しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。総賃貸面積については、(注1)記載の新基準では259,004.02㎡となり、旧基準における257,424.10㎡から1,579.92㎡増加（0.6%増）しています。

(注3) 「テナントの総数」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」と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4) 「年間賃料」は、決算日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入（賃料、共益費及び駐車場収入等）を12倍した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「対年間総賃料収入比率」は、決算日現在運用している128物件の年間総賃料に対する各物件の年間賃料の比率を表し、年間総賃料には期中において売却した物件の年間賃料は含んでいません。（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

②稼働率推移

	番号	物件名	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日	平成20年 1月末日	平成20年 2月末日	平成20年 3月末日
	0-1-001	サテラ北34条	89.1%	92.3%	91.3%	92.3%	92.5%	92.5%
	0-1-002	カレラ2.9	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-003	サッポロヒルズ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-004	サテラ永山	91.1%	92.3%	91.1%	86.4%	87.6%	93.5%
	0-1-023	willDo南12条	91.7%	93.8%	95.8%	93.8%	95.9%	95.9%
	0-1-032	willDo北24条	88.8%	91.6%	94.4%	94.4%	94.4%	91.7%
	0-1-033	フラットカレラ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-034	s13w9 h+	95.9%	91.7%	87.5%	87.5%	95.8%	95.8%
	0-1-035	S9w12 h+	96.4%	94.5%	92.7%	92.7%	89.1%	94.5%
	0-1-036	willDo南平岸	91.7%	91.7%	83.4%	83.2%	88.9%	91.6%
	0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-054	willDo上杉3丁目	95.9%	95.9%	91.8%	93.9%	95.9%	100.0%
	0-2-065	グランメゾン七福	-	87.9%	90.6%	90.6%	90.6%	100.0%
	0-3-079	ASプレミアム礎町	-	-	100.0%	97.9%	95.9%	97.9%
	0-3-080	ASレジデンス笹口	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%
	0-4-005	バル越谷21	88.6%	90.1%	94.5%	94.5%	93.7%	97.9%
	0-4-006	ジョイフル狭山	96.2%	98.1%	98.1%	94.2%	94.2%	94.2%
	0-4-007	ルミエール八王子	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-008	willDo清澄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	92.7%	92.7%	92.7%	78.2%	78.2%	100.0%
	0-4-010	スカイコート100	97.6%	97.6%	91.1%	89.3%	95.1%	97.6%
	0-4-011	FC高砂町	90.3%	90.3%	90.3%	85.9%	90.6%	100.0%
	0-4-012	サイトピア	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	93.3%	97.1%
	0-4-024	VISTAシュプリーム	92.4%	92.4%	92.4%	92.4%	89.8%	89.8%
	0-4-025	ジョイ尾山台	83.3%	83.3%	83.3%	83.3%	83.3%	83.1%
	0-4-031	エステージ大塚	88.6%	92.7%	95.9%	100.0%	96.8%	96.8%
	0-4-038	willDo新座	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%
	0-4-039	東信松涛マンション	93.1%	97.2%	97.2%	94.5%	97.2%	100.0%
	0-4-055	ハーモニー上北沢	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	96.5%	93.1%
	0-4-062	翔 南浦和	91.5%	100.0%	94.4%	91.5%	91.5%	88.7%
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-076	カレッジスクエア木場	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-013	willDo金山正木	95.8%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
	0-5-026	エクセルシオール栄	93.8%	93.8%	93.8%	95.8%	95.8%	91.7%
	0-5-027	ステージア日比野	90.3%	90.3%	90.3%	90.3%	83.9%	90.3%
	0-5-040	willDo千代田	94.9%	93.2%	91.6%	98.3%	96.6%	94.9%
	0-5-041	willDo太閤通	90.1%	89.0%	87.5%	92.5%	93.7%	98.3%
	0-5-042	willDo金山	91.7%	91.7%	94.4%	100.0%	100.0%	97.2%
	0-5-043	willDo金山沢下	97.4%	100.0%	97.4%	100.0%	96.8%	100.0%

番号	物件名	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日	平成20年 1月末日	平成20年 2月末日	平成20年 3月末日
0-5-056	willDo勝川	100.0%	100.0%	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%
0-5-057	ステージャ黄金	95.6%	94.1%	92.6%	94.1%	95.6%	92.5%
0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-066	willDo東別院	-	87.9%	87.9%	93.9%	92.4%	95.5%
0-5-081	willDo松原	-	-	96.3%	96.3%	92.6%	96.3%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	-	-	100.0%	97.3%	97.9%	95.2%
0-6-014	willDo市岡	95.2%	93.5%	95.2%	88.7%	95.2%	95.2%
0-6-015	willDo海老江	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.3%
0-6-016	willDo今福西	83.8%	80.6%	83.8%	90.1%	96.8%	93.4%
0-6-017	メゾンフローラ	91.4%	88.8%	91.4%	89.0%	90.4%	92.9%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	89.5%	89.5%	100.0%	97.4%	97.4%	97.4%
0-6-028	willDo新大阪s I	96.3%	88.9%	88.9%	88.8%	88.8%	96.2%
0-6-029	グランメール東淀川	92.8%	96.4%	96.4%	96.4%	96.2%	100.0%
0-6-030	willDo深江南	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-044	willDo大日	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-045	willDo新大阪s II	90.6%	90.6%	95.5%	95.5%	100.0%	100.0%
0-6-046	willDo塚本	97.0%	97.0%	94.0%	90.9%	90.9%	100.0%
0-6-047	willDo天満橋	80.0%	85.0%	80.0%	85.0%	80.0%	90.0%
0-6-048	willDo堺筋本町	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%	92.0%
0-6-049	willDo谷町	64.8%	64.8%	66.7%	75.9%	85.2%	88.9%
0-6-050	インペリアル桜川南II	89.1%	93.4%	95.6%	91.1%	93.3%	95.6%
0-6-051	willDo難波w I	95.4%	98.5%	90.9%	93.9%	95.5%	94.0%
0-6-052	是空弁天	91.9%	89.5%	80.1%	81.2%	83.6%	87.4%
0-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	93.6%	93.6%	100.0%	100.0%
0-6-059	willDo浜崎通	89.4%	82.9%	82.4%	80.4%	86.9%	92.5%
0-6-060	セントアミー西天満	96.8%	85.0%	93.6%	93.6%	100.0%	100.0%
0-6-064	エクセレント松屋町	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%
0-6-067	willDo新大阪	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-083	willDo三宮イースト	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-084	willDo上新庄w I	-	-	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%
0-6-085	スチューデントハイツ九条	-	-	-	-	76.1%	93.7%
0-7-068	willDo岡山駅西口	-	91.4%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
0-9-019	スターズ内山	71.6%	75.2%	75.2%	75.2%	82.4%	85.7%
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	94.6%	98.1%	98.1%	98.1%	96.0%	94.6%
0-9-021	デュミナス唐人町	87.9%	87.9%	87.9%	87.9%	91.9%	95.5%
0-9-022	ストリームライン大濠	91.8%	94.3%	98.1%	91.8%	98.1%	96.2%
0-9-053	willDo中洲	98.1%	98.7%	97.6%	99.6%	96.8%	97.2%
0-9-061	NKR呉服町	100.0%	100.0%	96.2%	96.3%	92.6%	92.6%
ワンルーム 小計		93.8%	94.1%	94.3%	94.3%	94.9%	96.3%
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	78.6%	78.6%	78.6%	82.6%	85.1%	89.1%
F-2-002	グリーンパーク小松島	72.3%	68.0%	68.0%	66.4%	66.4%	70.6%
F-2-003	ダイアパレス泉崎	85.6%	87.1%	84.0%	77.1%	77.1%	75.4%
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	100.0%	100.0%	100.0%	90.6%	93.8%	96.9%
F-3-034	アークハイム新潟	86.9%	88.8%	87.0%	88.0%	88.0%	88.1%
F-4-005	ジョアンナマンション	92.4%	96.2%	96.2%	94.3%	94.3%	92.4%
F-4-006	入間駅前ビル	96.4%	97.6%	97.6%	96.4%	97.6%	98.8%
F-4-007	入間駅前第二ビル	92.4%	92.4%	82.0%	80.5%	80.5%	82.2%
F-4-008	セレーノ大宮	97.1%	98.1%	95.1%	95.1%	97.1%	99.0%
F-4-009	すずらん館	77.9%	77.9%	77.9%	77.9%	77.9%	78.5%
F-4-010	ボヌール常盤	87.9%	93.9%	93.6%	93.6%	93.6%	87.6%

番号	物件名	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日	平成20年 1月末日	平成20年 2月末日	平成20年 3月末日
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	90.3%	85.6%	87.6%	89.6%	97.1%	97.1%
F-4-012	竹ノ塚フラット	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
F-4-013	ドリームハイツ	94.0%	94.0%	94.0%	94.0%	88.1%	94.1%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	97.3%	97.3%	97.3%	94.4%	100.0%	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	95.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	93.2%	93.2%
F-4-017	willDo等々力	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	86.1%	83.0%	88.5%	90.7%	90.7%	100.0%
F-4-019	リーベスト西千葉	94.9%	95.6%	94.2%	95.6%	95.7%	97.8%
F-4-020	コリンヌ津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-021	磯子フラット	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	91.2%	88.2%	88.2%	88.2%	91.2%	91.2%
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	93.9%	93.9%	93.9%	97.0%	100.0%	100.0%
F-4-029	リーベスト東中山	97.6%	98.9%	100.0%	100.0%	98.3%	100.0%
F-4-030	リーベスト中山	96.5%	98.3%	95.0%	93.3%	93.3%	94.9%
F-4-031	MGA金町	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	91.7%	95.8%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%
F-4-036	ロフティー平井	94.9%	94.9%	94.9%	94.9%	94.9%	100.0%
F-4-038	コロネード春日	-	94.4%	94.3%	95.2%	96.7%	96.7%
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	97.5%	100.0%	100.0%	97.4%	98.0%	92.0%
F-5-024	グレースマンション藤	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	92.3%	92.3%	96.2%	96.1%	100.0%	100.0%
F-5-037	グラン・コート黒川	100.0%	96.2%	100.0%	96.3%	96.3%	88.2%
F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-
F-6-026	willDo西明石	96.8%	97.1%	98.5%	98.5%	96.7%	98.5%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	90.0%	88.7%	90.1%	97.2%	98.6%	96.0%
F-9-027	イマージュ霧が丘	81.3%	82.1%	84.3%	81.5%	83.1%	81.5%
ファミリー 小計		95.0%	95.3%	94.9%	94.9%	94.9%	95.0%
P-4-001	チェルシーガーデン	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
P-4-002	c-MA1	78.8%	78.8%	78.8%	78.8%	100.0%	100.0%
P-4-003	c-MA2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
P-4-004	c-MA3	100.0%	100.0%	100.0%	93.1%	88.3%	89.8%
P-4-005	n-GT1	91.2%	81.6%	91.2%	100.0%	89.9%	90.0%
P-4-006	n-OM1	93.4%	93.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
P-4-007	ストーリーア神宮前	-	-	87.2%	91.8%	92.2%	92.6%
プレミアム 小計		95.0%	96.2%	96.3%	96.9%	96.4%	96.7%
ポートフォリオ 合計		94.5%	94.8%	94.7%	94.7%	95.0%	95.7%

(注1) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入した百分率で記載しています。なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、賃貸仲介の現場では統一的な定義が存在しなかったことから、平成20年2月末日までは賃貸借契約書やレントロール（賃貸状況一覧）に記載された数値を用いておりましたが、平成20年3月末日（第4期末）より社内の統一基準を作成し、同基準に基づいた面積を採用することとしました。同基準では、賃貸可能面積として、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。これに併せて、すべての物件について一級建築士による竣工図面又は設計図面の精査を行いました結果、新基準における第4期末運用資産128物件の総賃貸可能面積は270,653.48㎡となり、旧基準を採用した場合の268,936.99㎡から全体で1,716.49㎡増加（0.6%増）しています。総賃貸面積については、新基準では259,004.02㎡となり、旧基準における257,424.10㎡から1,579.92㎡増加（0.6%増）しています。稼働率の算出において、新基準の賃貸可能面積を用いた結果、新基準における稼働率は95.7%となり、旧基準を採用した場合の95.7%から0.0%減少しています。

(注2) 0-4-039 東信松涛マンションに関しては、平成20年5月26日付で増築部分（所有者：本投資法人）の追加登記を行ったことから、平成20年3月末日から従来と比べて賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ0.47㎡増加しています。これによる平成20年3月末日（第4期末）現在における稼働率の変化はありません。

（6）主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りであります。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる 用途
F-4-021	磯子フラット	5,382	24,923.44	24,923.44	100.0	6.0	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,209	7,497.46	7,497.46	100.0	4.4	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,339	3,861.42	3,861.42	100.0	3.4	共同住宅
P-4-006	n-OM1	3,902	1,979.34	1,979.34	100.0	3.4	共同住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,290	2,071.60	1,917.59	92.6	1.3	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,269	4,377.63	4,233.42	96.7	2.2	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,587	5,759.40	5,598.55	97.2	2.6	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,438	5,886.70	5,442.85	92.5	2.1	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,114	11,060.14	10,820.08	97.8	3.0	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,956	4,647.08	4,461.32	96.0	1.8	共同住宅
合 計		34,490	72,064.21	70,735.47	98.2	30.2	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、O（ワンルームタイプ）、F（ファミリータイプ）、P（プレミアムタイプ）の3つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、タイプ毎の占める戸数が最も多いものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理入室、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。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、賃貸仲介の現場では統一的な定義が存在しなかったことから、第3期までは賃貸借契約書やレントロール（賃貸状況一覧）に記載された数値を用いておりましたが、第4期末より社内の統一基準を作成し、同基準に基づいた面積を採用することとしました。同基準では、賃貸可能面積として、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。これに併せて、すべての物件について一級建築士による竣工図面又は設計図面の精査を行いました結果、新基準における第4期末運用資産128物件の総賃貸可能面積は270,653.48㎡となり、旧基準を採用した場合の268,936.99㎡から全体で1,716.49㎡増加（0.6%増）しています。

(注4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供されている面積を記載しています。総賃貸面積については、（注3）記載の新基準では259,004.02㎡となり、旧基準における257,424.10㎡から1,579.92㎡増加（0.6%増）しています。

(注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。（注3）記載の新基準の賃貸可能面積を用いた結果、新基準における稼働率は95.7%となり、旧基準を採用した場合の95.7%から0.0%減少しています。

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

(7) 主なテナントへの賃貸状況等

(平成20年3月31日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面 積に占め る割合 (%) (注4)	契約満了日	契約更改の方法
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル1号（特別目的会社）						
サテラ北34条	104,193	7,026	5,262.09	2.0	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ベル越谷21	39,039	3,217	1,204.78	0.5	平成27年12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ジョイフル狭山	21,316	1,985	820.72	0.3	平成20年6月30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	46,458	226	1,649.70	0.6	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ターキーズ田園調布第2	15,185	1,072	462.12	0.2	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
FC高砂町	17,914	2,477	493.59	0.2	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ウィンドフォア南本町	25,848	3,500	901.67	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	12,666	1,070	486.18	0.2	平成27年12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
内山南小倉駅前ビル	43,894	5,664	3,167.49	1.2	平成27年12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
デュミナス唐人町	13,616	1,796	513.97	0.2	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ストリームライン大濠	32,585	53	1,202.56	0.5	平成20年6月30日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ロイヤルガーデン森林公園	31,118	4,716	1,826.49	0.7	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
グリーンパーク小松島	30,927	4,546	2,109.09	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
ダイアパレス泉崎	24,751	3,081	1,552.84	0.6	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ジョアンナマンション	54,436	4,491	3,755.16	1.4	平成20年6月30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	118,824	71,807	4,264.46	1.6	平成27年12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
セレーノ大宮	137,054	12,608	6,644.38	2.6	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
すずらん館	21,318	3,998	899.64	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
ボヌール常盤	51,004	8,231	1,679.56	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
プロフィットリンク竹ノ塚	44,062	4,291	2,361.73	0.9	平成27年12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ドリームハイツ	26,359	12,250	1,035.71	0.4	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
グリーンヒルズ飛鳥山	43,892	4,557	1,477.38	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	32,292	8,285	986.52	0.4	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
シエモア桜ヶ丘	44,518	28,677	1,919.67	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
リーベスト西千葉	190,795	30,712	10,820.08	4.2	平成20年6月30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	36,970	5,945	1,676.11	0.6	平成27年12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ステラートシティ伝馬町	50,639	-	2,009.68	0.8	平成20年6月30日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
willDo西明石	63,869	4,000	4,634.96	1.8	平成20年6月30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	43,875	3,509	2,924.47	1.1	平成27年12月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
チェルシーガーデン	245,880	81,960	3,861.42	1.5	平成27年12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された場合、同様に延長
c-MA1	28,570	2,178	420.20	0.2	平成27年12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された場合、同様に延長
c-MA2	41,880	3,502	676.54	0.3	平成27年12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された場合、同様に延長
c-MA3	71,637	6,608	1,263.37	0.5	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
n-GT1	21,996	2,113	637.22	0.2	平成27年12月31日	信託契約に基づき信託期間が延長された場合、同様に延長
小計	1,829,395	340,156	75,601.55	29.2	-	-

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面 積に占め る割合 (%) (注4)	契約満了日	契約更改の方法
テナント名：東海旅客鉄道株式会社（鉄道業）						
磯子フラット	429,470	81,800	24,923.44	9.6	平成22年5月31日	期間満了により終了
小計	429,470	81,800	24,923.44	9.6	—	—
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル2号（特別目的会社）						
カレラ2.9	21,086	1,672	956.31	0.4	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
サッポロヒルズ	21,605	1,719	1,197.83	0.5	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
サテラ永山	38,469	4,467	2,715.94	1.0	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo南12条	33,286	—	1,570.03	0.6	平成20年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo北24条	24,769	—	1,173.52	0.5	平成23年4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
フラットカレラ	20,843	—	971.15	0.4	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
s13w9 h+	33,459	2,719	1,759.66	0.7	平成23年2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
s9w12 h+	40,426	2,987	2,123.11	0.8	平成20年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo南平岸	23,994	—	1,116.70	0.4	平成23年4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo西下台町	45,393	—	2,304.00	0.9	平成20年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo上杉3丁目	40,876	5,362	1,517.81	0.6	平成21年5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
グランメゾン七福	27,728	5,975	1,083.70	0.4	平成21年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
ASプレミアム礎町	42,186	6,179	1,829.25	0.7	平成21年9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
ASレジデンス笹口	23,870	1,818	936.00	0.4	平成21年9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo清澄	311,707	—	7,497.46	2.9	平成28年1月31日	協議により必要に応じて延長
スカイコート100	31,192	2,748	1,858.92	0.7	平成20年6月30日	信託契約に基づき信託期間が延長され、 賃貸人がその旨を賃借人に通知した場 合、同期間延長
サイトピア	43,776	7,797	1,648.75	0.6	平成20年6月30日	信託契約に基づき信託期間が延長され、 賃貸人がその旨を賃借人に通知した場 合、同期間延長
VISTAシュブリーム	27,289	1,912	801.68	0.3	平成20年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ジョイ尾山台	27,040	9,940	884.94	0.3	平成28年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
エステージ大塚	38,892	3,677	1,056.77	0.4	平成20年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo新座	44,793	190	1,260.00	0.5	平成29年5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
東信松涛マンション	53,200	16,841	1,044.66	0.4	平成20年7月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
ハーモニー上北沢	22,357	1,878	502.44	0.2	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
翔 南浦和	25,942	3,915	643.90	0.2	平成21年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長 (ただし、期間満了日の3か月前までに 意思表示なき場合は同条件で1年間更新 され、その後も同様)
willDo金山正木	37,876	—	1,192.32	0.5	平成28年3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき 場合は、同一条件で更に1年間更新さ れ、その後も同様
エクセルシオール栄	37,585	5,500	1,362.68	0.5	平成28年2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面 積に占め る割合 (%) (注4)	契約満了日	契約更改の方法
ステージア日比野	20,339	-	693.00	0.3	平成28年3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は、同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
willDo千代田	45,998	-	1,372.66	0.5	平成20年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo太閤通	79,927	138	3,073.02	1.2	平成21年2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo金山	28,559	-	867.65	0.3	平成29年3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo金山沢下	29,227	-	970.80	0.4	平成29年3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo勝川	41,804	-	1,500.40	0.6	平成29年4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ステージア黄金	45,403	51	1,528.12	0.6	平成29年4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo稲永	52,800	4,320	2,348.20	0.9	平成21年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo東別院	52,314	-	1,566.18	0.6	平成21年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo松原	41,587	-	1,294.80	0.5	平成21年9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo四日市鶴の森	51,206	-	2,056.50	0.8	平成21年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo市岡	47,711	-	1,600.67	0.6	平成23年3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo海老江	24,153	-	735.45	0.3	平成28年3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は、同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
willDo今福西	28,644	300	971.45	0.4	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
メゾンフローラ	35,515	11,300	1,566.51	0.6	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo新大阪s I	20,341	-	604.88	0.2	平成20年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
グランメール東淀川	16,852	750	585.30	0.2	平成27年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo深江南	14,172	-	561.64	0.2	平成20年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo大日	17,413	450	583.12	0.2	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
willDo新大阪s II	16,044	-	552.86	0.2	平成23年5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo塚本	53,526	-	1,711.17	0.7	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo天満橋	19,863	368	610.20	0.2	平成21年2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo堺筋本町	22,134	-	681.34	0.3	平成20年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo谷町	61,713	-	1,713.60	0.7	平成29年3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
インペリアル桜川南II	33,813	-	1,096.35	0.4	平成23年5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo難波w I	50,191	-	1,597.53	0.6	平成20年9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
是空弁天	27,805	-	955.10	0.4	平成23年5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に占める割合 (%) (注4)	契約満了日	契約更改の方法
willDo鶴見諸口	14,093	1,343	571.20	0.2	平成21年6月30日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は、同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
willDo浜崎通	141,342	2,556	5,442.85	2.1	平成21年5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
セントアミー西天満	33,102	-	1,028.48	0.4	平成21年5月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
エクセレント松屋町	58,168	300	1,865.64	0.7	平成21年7月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo新大阪	63,230	-	1,713.36	0.7	平成21年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo三宮イースト	53,601	-	1,760.15	0.7	平成21年9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo上新庄w I	25,512	-	912.95	0.4	平成21年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
スチューデントハイツ九条	40,545	1,509	1,181.16	0.5	平成21年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
willDo岡山駅西口	86,009	6,782	3,603.60	1.4	平成29年11月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
willDo中洲	160,302	7,722	5,598.55	2.2	平成29年3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
NKR呉服町	17,021	-	617.22	0.2	平成23年4月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
サンヴァーリオ高砂	29,045	3,687	1,572.94	0.6	平成20年6月30日	信託契約に基づき信託期間が延長され、賃貸人がその旨を賃借人に通知した場合、同期間延長
アークハイム新潟	109,422	17,493	6,116.91	2.4	平成20年7月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
入間駅前第二ビル	50,024	10,570	2,952.75	1.1	平成20年6月30日	信託契約に基づき信託期間が延長され、賃貸人がその旨を賃借人に通知した場合、同期間延長
阪上ロイヤルハイツ第二	27,411	3,616	1,094.02	0.4	平成20年6月30日	信託契約に基づき信託期間が延長され、賃貸人がその旨を賃借人に通知した場合、同期間延長
willDo等々力	97,287	30,806	2,422.06	0.9	平成23年2月28日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
コリンヌ津田沼	26,940	-	1,435.80	0.6	平成20年6月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ウィンバルコーラス平塚第13	32,893	2,188	1,533.82	0.6	平成28年3月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
リーベスト東中山	133,086	17,106	6,011.80	2.3	平成20年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
リーベスト中山	83,916	10,976	4,710.60	1.8	平成20年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）
MGA金町	27,341	3,121	1,459.38	0.6	平成20年9月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同条件で1年間更新され、その後も同様）

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に占める割合 (%) (注4)	契約満了日	契約更改の方法
グリーンヒルズ芦花	41,496	5,326	1,146.05	0.4	平成28年2月29日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ロフティー平井	26,112	2,355	939.95	0.4	平成21年6月30日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は、同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
コロネード春日	196,019	45,180	4,233.42	1.6	平成29年11月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
グレースマンション藤	41,792	-	2,882.52	1.1	平成28年1月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長
ステラートシティ桜山	53,605	-	1,914.07	0.7	平成20年8月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同一条件で1年間更新され、その後も同様）
グラン・コート黒川	43,969	-	1,705.04	0.7	平成28年3月31日	期間満了の1か月前までに意思表示なき場合は、同一条件で更に1年間更新され、その後も同様
ラ・ヴィータ日本橋	122,835	-	4,461.32	1.7	平成20年11月30日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同一条件で1年間更新され、その後も同様）
n-0M1	236,062	44,119	1,979.34	0.8	平成20年10月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同一条件で1年間更新され、その後も同様）
ストーリーア神宮前	120,398	19,598	1,917.59	0.7	平成21年12月31日	信託契約に基づき受益者に承継又は延長（ただし、期間満了日の3か月前までに意思表示なき場合は同一条件で1年間更新され、その後も同様）
小計	4,311,304	341,330	149,192.57	57.6	-	-
テナント名：株式会社毎日コムネット（不動産管理会社）						
カレッジスクエア北池袋	40,620	5,000	1,065.00	0.4	平成29年11月30日	期間満了により終了
カレッジスクエア東武練馬	52,020	6,300	1,360.10	0.5	平成29年11月30日	期間満了により終了
カレッジスクエア赤塚	44,712	5,400	1,110.75	0.4	平成29年11月30日	期間満了により終了
カレッジスクエア東久留米	31,147	-	936.72	0.4	平成30年2月28日	期間満了により終了
カレッジスクエア早稲田Ⅱ	12,524	-	297.24	0.1	平成30年2月28日	期間満了により終了
カレッジスクエア茗荷谷	58,263	-	1,420.77	0.5	平成30年2月28日	期間満了により終了
カレッジスクエア新小岩	40,046	-	1,139.10	0.4	平成30年2月28日	期間満了により終了
カレッジスクエア木場	36,856	4,200	897.39	0.3	平成29年11月30日	期間満了により終了
カレッジスクエア錦糸町	26,052	3,100	667.36	0.3	平成29年11月30日	期間満了により終了
カレッジスクエア早稲田	16,758	-	392.03	0.2	平成30年2月28日	期間満了により終了
小計	359,000	24,000	9,286.46	3.6	-	-
合計	6,929,171	787,287	259,004.02	100.0	-	-

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

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

(注3)「賃貸面積」は、上記各テナントを賃借人として決算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。

なお、賃貸可能面積については、賃貸仲介の現場では統一的な定義が存在しなかったことから、第3期までは賃貸借契約書やレントロール（賃貸状況一覧）に記載された数値を用いておりましたが、第4期末より社内の統一基準を作成し、同基準に基づいた面積を採用することとしました。同基準では、賃貸可能面積として、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。これに併せて、すべての物件について一級建築士による竣工図面又は設計図面の精査を行いました結果、新基準における第4期末運用資産128物件の総賃貸可能面積は270,653.48㎡となり、旧基準を採用した場合の268,936.99㎡から全体で1,716.49㎡増加（0.6%増）しています。また、総賃貸面積については、新基準では259,004.02㎡となり、旧基準における257,424.10㎡から1,579.92㎡増加（0.6%増）しています。

O-4-039 東信松涛マンションに関しては、平成20年5月26日付で増築部分（所有者：本投資法人）の追加登記を行ったことから、平成20年3月末日から従来と比べて賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ0.47㎡増加しています。

(注4)「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産又は信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。