



第4期 自 平成19年10月 1日
至 平成20年 3月31日

資産運用報告

リプラス・レジデンシャル投資法人
東京都港区虎ノ門四丁目1番28号



コロネード春日

ご挨拶



リプラス・レジデンシャル投資法人
執行役員 佐久間 隆夫

投資主の皆様にはますますご清栄のことと心よりお慶び申し上げます。

平成20年3月期においてリプラス・レジデンシャル投資法人は、引き続き資産規模の着実な拡大と個別運用資産の収益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な拡大を目指してまいりました。その結果、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。

この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,312円とさせていただきます。

当期には、株式会社毎日コムネットとの業務提携によりパイプラインの強化を実現し、同社より取得した10物件(取得価格:6,320百万円)を含む合計23物件(取得価格:19,161百万円)を取得し、期末合計で全128物件(取得価格:99,787百万円)より構成されるポートフォリオに成長いたしました。また、平成19年11月19日には財務基盤の安定化と新たな物件取得を目的として総額40億円の投資法人債の発行を行いました。

本投資法人は、サブプライムローン問題等に端を発する環境変化にも対応を図りながら今後も資産の拡大を図る一方、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、プロパティマネジメント業務の一元化を行い、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社への賃貸管理業務委託を株式会社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で取り纏めることにより、保有物件の管理・運営に関する情報の集約と効率化の更なる向上を図ってまいります。

また、本投資法人は、内部統制とコンプライアンスの強化を図り、投資主価値の最大化を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

Contents

ご挨拶	2	II 資産運用報告	
I リプラス・レジデンシャル投資法人の概要		資産運用の概況	22
ポートフォリオの設計戦略	5	投資法人の概況	28
外部成長戦略	7	投資法人の運用資産の状況	30
内部成長戦略	8	保有不動産の資本的支出	38
財務戦略	9	費用・負債の状況	40
ポートフォリオ状況	10	期中の売買状況	43
ポートフォリオ稼働状況	11	経理の状況	46
ポートフォリオ一覧	12	その他	46
ポートフォリオラインナップ	15	III 貸借対照表	47
		IV 損益計算書	49
		V 投資主資本等変動計算書	50
		VI 注記表	51
		VII 金銭の分配に係る計算書	59
		VIII 監査報告書	60
		IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	61
		投資法人の概要	63
		資産運用会社の概要	64
		投資主インフォメーション	65

I リプラス・レジデンシャル投資法人の概要

■ 決算ハイライト

■ 第4期（平成20年3月期）ハイライト

	第1期 (平成18年9月期)	第2期 (平成19年3月期)	第3期 (平成19年9月期)	第4期 (平成20年3月期)
営業収益	2,467 百万円	2,205 百万円	3,526 百万円	3,770 百万円
営業利益	1,218 百万円	1,114 百万円	1,911 百万円	1,806 百万円
経常利益	655 百万円	886 百万円	1,462 百万円	1,396 百万円
当期純利益	653 百万円	885 百万円	1,461 百万円	1,395 百万円
総資産額	59,307 百万円	62,586 百万円	95,972 百万円	112,029 百万円
純資産額	28,402 百万円	28,617 百万円	48,752 百万円	48,676 百万円
1口当たり純資産額	462,585 円	466,079 円	500,141 円	499,365 円
期末自己資本比率	47.9 %	45.7 %	50.8 %	43.4 %

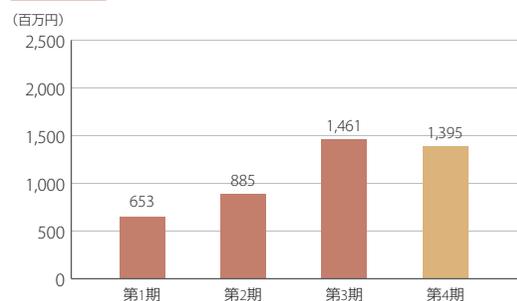
■ 分配金の状況

分配金総額	653 百万円	885 百万円	1,461 百万円	1,395 百万円
1口当たり分配金額	10,650 円	14,426 円	14,994 円	14,312 円
配当性向	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

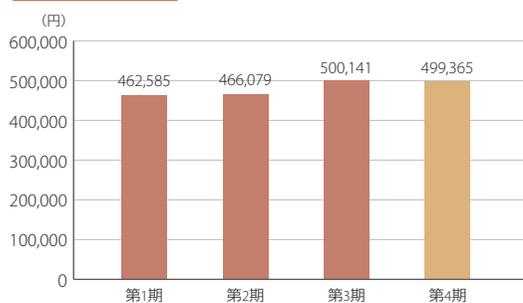
営業収益



当期純利益



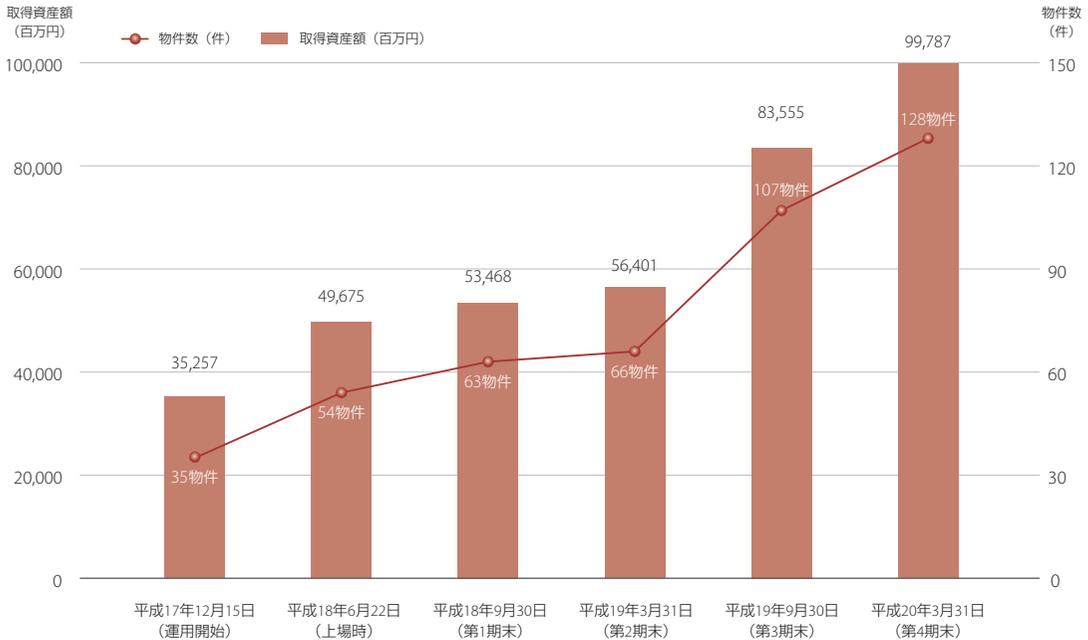
1口当たり純資産額



1口当たり分配金額



■ 運用資産の推移



■ 第4期トピックス

■ 継続的な物件取得による運用資産の拡大

第4期中に合計23物件（取得価格：19,161百万円）の運用資産を追加取得し、運用資産規模が1,000億円に迫るまでの成長を果たしました。今後も継続的な資産の拡大を図り、安定的な運用を目指してまいります。

■ 株式会社毎日コムネットとの業務提携

平成19年10月25日付にて、株式会社リプラス、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。）及びリプラス・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。）は、株式会社毎日コムネットとの業務提携を締結しました。業務提携により同社が保有する良質な物件の情報を入手し活用することで、外部成長戦略及び内部成長戦略を加速させ、更なる資産拡大と収益の安定化を図ってまいります。

■ 財務の安定化に投資法人債を発行

本投資法人は、投資活動を円滑かつ機動的に推進するため、引き続き資金調達手段の多様化を図ってまいりました。平成19年11月19日に期間2年の固定金利の第2回無担保投資法人債を40億円発行し、今後の資金調達余力の強化と返済期日の分散化を図りました。

ポートフォリオの設計戦略

複数の物件タイプの組み合わせ

ユーザーの特性に基づき本投資法人が分類した3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別し、組み合わせて投資を行います。

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

ワンルームタイプの賃貸住宅

【単身世帯の将来推計】



単身世帯は長期的に増加傾向

ファミリータイプの賃貸住宅

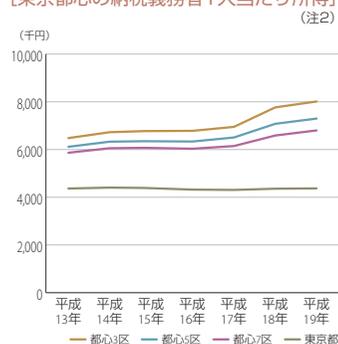
【2人以上世帯数の将来推計】



2人以上の世帯数は概ね安定的に推移

プレミアムタイプの賃貸住宅

【東京都心の納税義務者1人当たり所得】

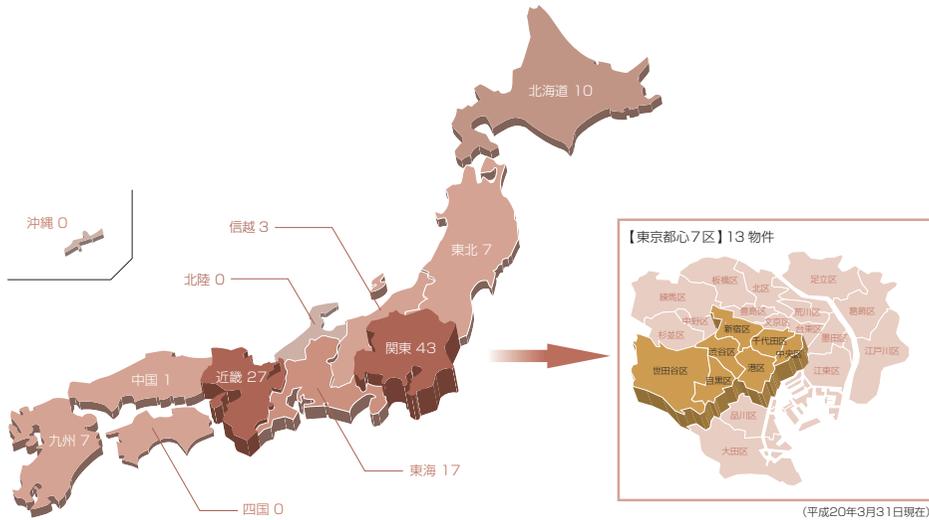


所得水準の高い世帯を中心にニーズ

(注1) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）平成17（2005）年8月推計」
 (注2) 日本マーケティング教育センター（2002年版乃至2005年版）/株式会社JPS（2006年版及び2007年版） 個人所得指標

■ 全国の賃貸住宅への分散投資

賃貸住宅は、人口分布と同様に日本全国に分散して存在しています。本投資法人は、地方都市にも存在する賃貸住宅の底堅い需要を取り込み、収益機会を獲得し、特定エリアに集中投資するリスクを低減するため、全国に分散投資を行います。



■ 投資方針の戦略的変更

■ 賃貸住宅カテゴリー別投資比率の変更

昨今の不動産市場の動向等から今後の外部成長機会を再度検討し、全国の民間賃貸住宅の分布状況を元にした従来の賃貸住宅カテゴリー別投資比率から「ワンルームタイプ」の比率を引き上げました。今後、学生専用マンション、高齢者住宅、サービスアパートメント等の物件取得も視野に入れ、物件取得機会の拡大を目指します。

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

■ 投資対象エリア別投資比率の変更

本投資法人では従来、「東京都心7区」、「関東圏」、「地方」というエリア区分を設けて投資対象エリアを設定していましたが、「地方」という区分が、投資家の誤解を招く傾向にあったことから、投資対象エリアをより正確に特定するとともに、大都市中心に投資する姿勢を明らかにするため、上記区分から「東京都心7区」、「3大都市圏」、「政令指定都市等」に変更することといたしました。

変更前		変更後	
投資対象エリア	取得価格ベース投資比率	投資対象エリア	取得価格ベース投資比率
東京都心7区(注1)	15~25%	東京都心7区	10~30%
関東圏(注2)	30~50%	3大都市圏(注4)	50~80%
地方(注3)	30~50%	政令指定都市等(注5)	0~25%

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

(注2) 関東圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。

(注3) 地方とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注4) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。

(注5) 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。

外部成長戦略

■ スポンサーの強みを生かした外部成長戦略

本投資法人は、株式会社リプラスのサポート及び全国の不動産業者との連携を原動力としてパイプラインを築き、運用資産の拡大を目指します。

第4期中取得物件（コロネード春日）

【物件特性】

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

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



所在地	東京都文京区春日二丁目12番12号	鑑定評価額	3,160,000千円（取得時）
構造・階数	SRC陸屋根地下2階付12階建		3,230,000千円 （平成20年3月31日現在）
敷地面積	1,125.58㎡	直接還元利回り	4.7%（平成20年3月31日現在）
延床面積	5,876.12㎡	割引率	4.6%（平成20年3月31日現在）
賃貸可能面積	4,377.63㎡	最終還元利回り	4.8%（平成20年3月31日現在）
建築時期	平成3年7月5日	賃貸可能戸数	47戸
取得年月日	平成19年11月7日		
取得価格	3,115,277千円		

■ 株式会社毎日コムネットとの業務提携によるパイプラインの強化

株式会社毎日コムネットとの業務提携により、本投資法人の3つの賃貸住宅カテゴリー（ワンルームタイプ・ファミリータイプ・プレミアムタイプ）のワンルームタイプの一形態として、新たに学生専用ワンルームマンションというユーザー特性を持つセットタイプへの取り組みを開始しました。第4期中に同社より10物件（取得価格：6,320百万円）を取得しました。



内部成長戦略

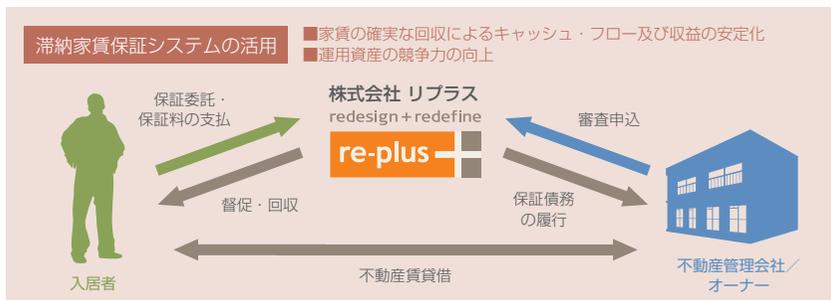
全国の不動産業者との連携

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。



株式会社リプラスの滞納家賃保証システムの活用

株式会社リプラスの賃貸保証事業を通じた賃貸住宅管理会社との業務提携関係や蓄積された情報、経験、ノウハウが本投資法人の運用を支えています。



■ 賃料の確実な回収と運用資産の競争力の向上

本投資法人は、平成20年3月31日現在、保有する不動産及び不動産信託受益権にかかる不動産128物件のうち、108物件において株式会社リプラスの滞納家賃保証システムを導入しています。本投資法人は、滞納家賃保証システムの活用により、運用資産から生じる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。

財務戦略

基本方針

財務体質の安定性を維持し、資金調達機の機動性と効率性を図り物件取得による外部成長を実現する。

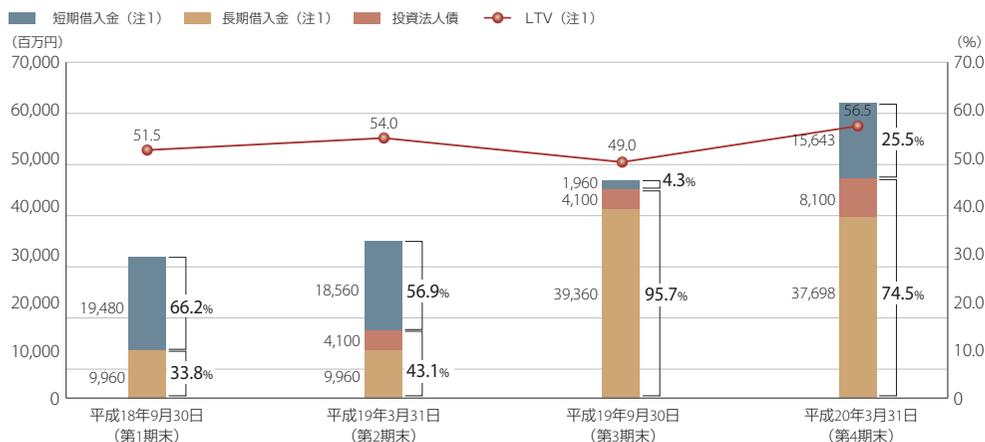
LTVを適切な水準にコントロール	レバレッジ効果を重視しつつ、40～60%のレンジにてコントロール
変動/固定金利比率を経済状況等を考慮しつつ、適切なレンジにてコントロール	平成20年3月31日現在、借入総額の55.2%の固定化を実施 (金利スワップ・金利キャップ含む)
返済期限の分散化を含めて、長期/短期借入金バランスのコントロール	リファイナンス時には、調達期間の長期化、返済期間の分散化を検討・推進
資金調達先の多様化	格付け取得に伴い、投資法人債を含めた長期安定的な資金調達

投資口の状況

日付	発行投資口数 (口)	発行済投資口数 (口)	出資額 (百万円)	出資総額 (百万円)
平成17年10月 7日	200	200	100	100
平成17年12月13日	17,800	18,000	8,900	9,000
平成18年 6月21日	43,400	61,400	18,748	27,748
平成19年 4月26日	34,300	95,700	18,595	46,343
平成19年 5月24日	1,777	97,477	963	47,307

※金額については、百万円未満を切り捨て記載しています。

有利子負債とLTVの状況



(注1) 短期借入金とは1年以下、長期借入金とは1年超の借入れをいいます。LTV=期末有利子負債総額 / (期末有利子負債総額+出資総額) × 100

(注2) 比率の記載は、短期借入金と長期借入金に分けており、投資法人債は長期借入金に含めています。

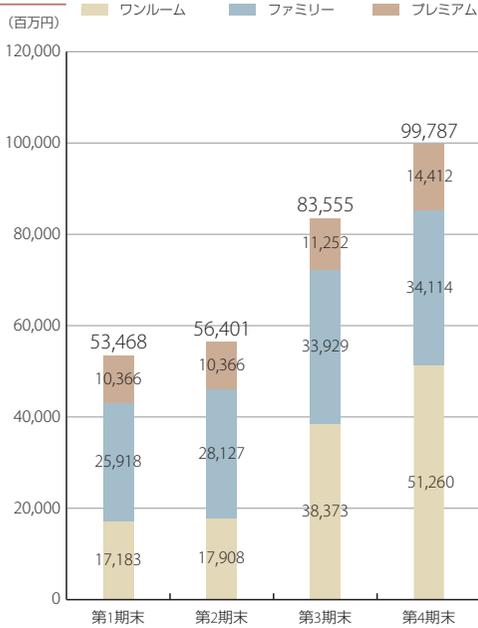
(注3) 比率の記載は、小数第2位を四捨五入しています。金額については、百万円未満を切り捨て記載しています。

格付の状況

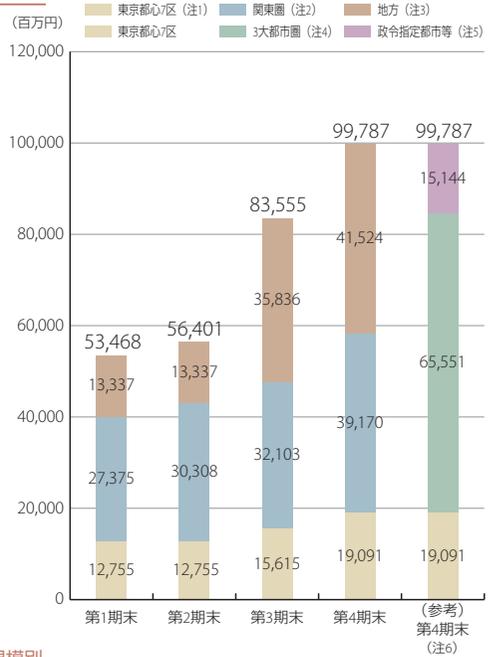
銘柄	格付取得機関	格付	方向性
第1回無担保投資法人債	R&I (株式会社格付投資情報センター)	A-	安定的
第2回無担保投資法人債		A-	安定的

ポートフォリオ状況

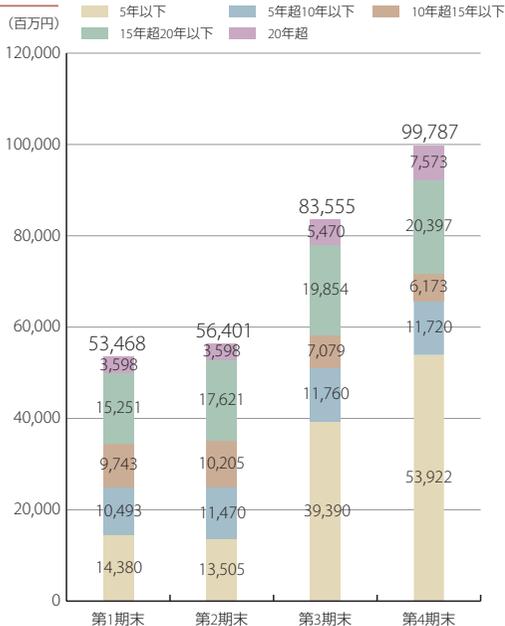
タイプ別



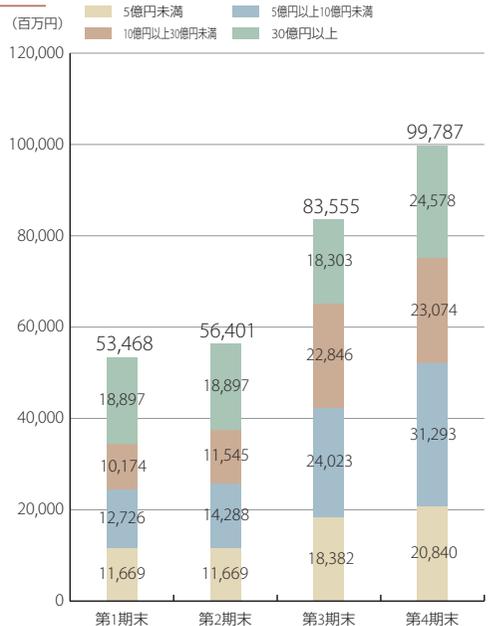
地域別



築年数別



規模別



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

(注2) 関東圏とは、東京圏7区以外の関東大都市圏をいいます。

(注3) 地方とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注4) 3大都市圏とは、東京圏7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。

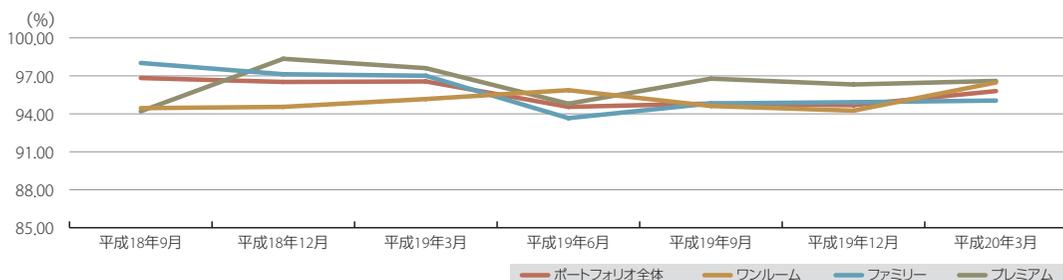
(注5) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注6) 参考情報として平成20年5月12日付にて公表しました「運用ガイドライン」の変更後のエリア区分にて第4期末の地域別のポートフォリオ状況を併せて掲載しています。

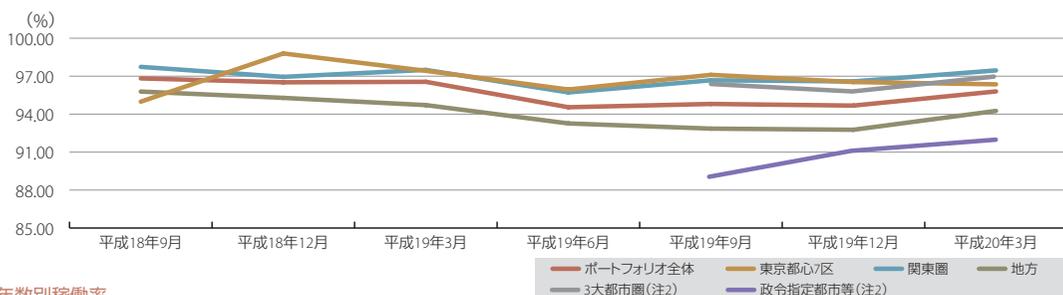
(注7) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

ポर्टフォリオ稼働状況 (注1)

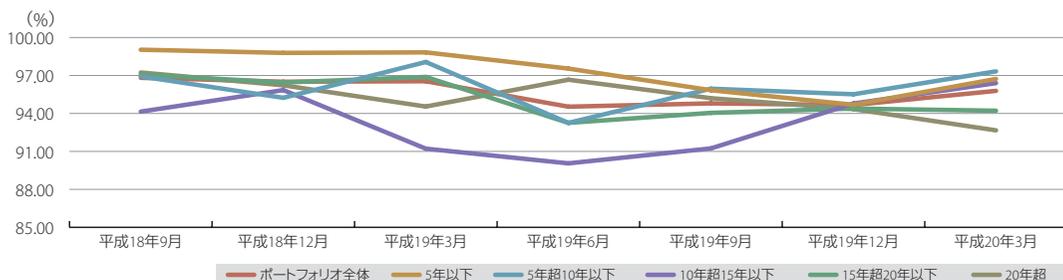
賃貸住宅カテゴリー別：面積ベース稼働率



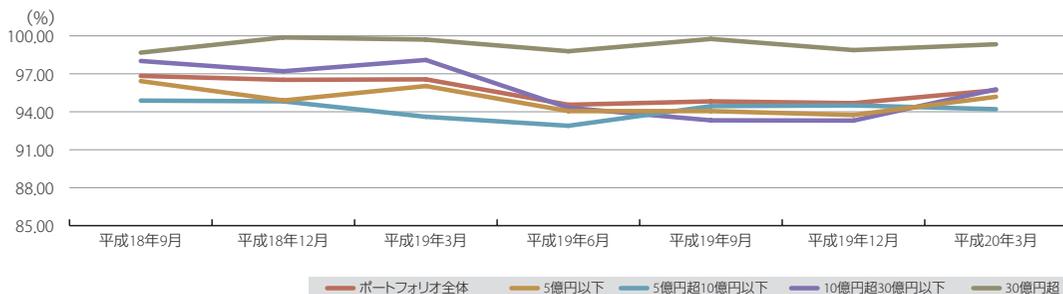
投資対象エリア別：面積ベース稼働率



築年数別稼働率



規模別



(注1) 稼働率に関しては記載月末日時点保有物件の賃貸面積ベースの稼働率を小数第2位以下を四捨五入して表示しています。

(注2) 参考情報として「投資対象エリア別稼働率」については、平成20年5月12日付にて公表しました「運用ガイドライン」の変更後のエリア区分にて平成19年9月から平成20年3月の稼働状況を掲載しています。

(注3) 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いましたが、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ハイブスベ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。

ポートフォリオ一覧

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	取得価格 (千円) (注4)
ワンルーム	O-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	北海道札幌市	181	5,691.72	1,133,714
	O-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	北海道札幌市	26	956.31	281,285
	O-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	北海道札幌市	28	1,197.83	287,666
	O-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	342,428
	O-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839
	O-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000
	O-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	290,000
	O-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	北海道札幌市	48	1,836.38	463,000
	O-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	北海道札幌市	55	2,246.01	533,000
	O-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	北海道札幌市	36	1,218.96	315,000
	O-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000
	O-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	506,000
	O-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	342,000
	O-3-079	政令指定都市等	ASプレミアム礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	462,510
	O-3-080	政令指定都市等	ASレジデンス笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	266,000
	O-4-005	3大都市圏	ベル越谷21	埼玉県越谷市	49	1,230.28	499,333
	O-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619
	O-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761
	O-4-008	3大都市圏	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	5,024,619
	O-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	281,523
	O-4-010	3大都市圏	スカイコート100	千葉県千葉市	30	1,903.82	379,857
	O-4-011	3大都市圏	FC高砂町	神奈川県横浜	21	493.59	233,142
	O-4-012	3大都市圏	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	506,142
	O-4-024	3大都市圏	VISTAシュプリーム	東京都町田市	37	892.88	563,584
	O-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	624,265
	O-4-031	3大都市圏	エステージ大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	725,229
	O-4-038	3大都市圏	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438
	O-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	東京都渋谷区	27	1,044.66	912,000
	O-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.48	400,000
	O-4-062	3大都市圏	翔南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	396,000
	O-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	50	1,065.00	727,000
	O-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	63	1,360.10	892,000
	O-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	54	1,110.75	734,000
	O-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	45	936.72	523,000
	O-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区	14	297.24	215,000
	O-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	68	1,420.77	1,060,000
	O-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	54	1,139.10	724,000
	O-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	東京都江東区	42	897.39	639,000
	O-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	31	667.36	490,000
	O-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	19	392.03	316,000
	O-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	490,095
	O-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	641,767
	O-5-027	3大都市圏	ステージャ日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	317,603
	O-5-040	3大都市圏	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	633,000
	O-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	1,120,000
	O-5-042	3大都市圏	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	370,000
	O-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	375,000
	O-5-056	3大都市圏	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	503,000
	O-5-057	3大都市圏	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	67	1,651.21	600,000
	O-5-063	3大都市圏	willDo稲永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	641,000
O-5-066	3大都市圏	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	703,000	
O-5-081	3大都市圏	willDo松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	549,000	
O-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	529,150	
O-6-014	3大都市圏	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	722,761	

ポートフォリオ一覧

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)(注3)	取得価格 (千円)(注4)
ワンルーム	O-6-015	3大都市圏	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	350,904
	O-6-016	3大都市圏	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	413,857
	O-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	584,285
	O-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	307,142
	O-6-028	3大都市圏	willDo新大阪s I	大阪府大阪市	27	628.56	285,723
	O-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	236,069
	O-6-030	3大都市圏	willDo深江南	大阪府大阪市	16	561.64	184,716
	O-6-044	3大都市圏	willDo大日	大阪府守口市	19	583.12	217,000
	O-6-045	3大都市圏	willDo新大阪s II	大阪府大阪市	21	552.86	244,000
	O-6-046	3大都市圏	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	730,000
	O-6-047	3大都市圏	willDo天溝橋	大阪府大阪市	20	678.00	338,000
	O-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	325,000
	O-6-049	3大都市圏	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000
	O-6-050	3大都市圏	インベリアル桜川南Ⅱ	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000
	O-6-051	3大都市圏	willDo難波w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	690,000
	O-6-052	3大都市圏	是空弁天	大阪府大阪市	34	1,092.49	466,000
	O-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	大阪府大阪市	16	571.20	180,000
	O-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	2,280,000
	O-6-060	3大都市圏	セントアミー西天満	大阪府大阪市	31	1,028.48	493,000
	O-6-064	3大都市圏	エクセレント松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	810,000
	O-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	861,000
	O-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	731,000
	O-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	大阪府吹田市	31	912.95	366,000
	O-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	537,000
	O-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	1,220,000
	O-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	福岡県北九州市	27	567.19	160,000
O-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	48	3,347.48	579,761	
O-9-021	政令指定都市等	デュミナス唐人町	福岡県福岡市	24	538.00	209,714	
O-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857	
O-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	2,460,000	
O-9-061	政令指定都市等	NKR呉服町	福岡県福岡市	26	666.36	231,000	
ワンルームタイプ 85物件合計					4,375	128,937.10	51,260,374
タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)(注3)	取得価格 (千円)(注4)
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	宮城県仙台市	29	2,051.07	396,190
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	45	2,989.02	550,523
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,060.77	355,095
	F-2-004	政令指定都市等	サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	1,060,000
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	埼玉県入間市	67	4,316.19	1,517,000
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	687,666
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	1,554,523
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,145.87	441,190
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	28	1,918.31	752,904
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,431.33	636,333
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	358,666
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,477.38	587,238
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	347,857
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	360,714
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	1,764,809
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	609,904
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	2,152,476
	F-4-020	3大都市圏	コリンズ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	352,761
	F-4-021	3大都市圏	磯子フラット	神奈川県横浜市	279	24,923.44	5,290,571
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	取得価格 (千円) (注4)
ファミリー	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	477,587
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	1,371,314
	F-4-030	3大都市圏	リーベスト中山	神奈川県横浜市	56	4,961.18	837,348
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	22	1,199.95	662,000
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	東京都江戸川区	19	939.95	324,000
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	東京都文京区	47	4,377.63	3,115,277
	F-5-023	3大都市圏	ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,185.20	627,785
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	26	1,914.07	735,000
	F-5-037	3大都市圏	グラン・コート黒川	愛知県名古屋市	26	1,933.37	677,000
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	635,666
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	1,860,000
F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	福岡県北九州市	65	3,590.43	662,714	
ファミリータイプ 36物件合計					1,864	130,591.32	34,114,074
タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	取得価格 (千円) (注4)
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	東京都渋谷区	17	3,861.42	4,238,476
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	東京都港区	4	420.20	618,095
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	東京都港区	10	676.54	699,285
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	東京都港区	17	1,407.63	1,480,808
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	東京都世田谷区	10	708.33	466,095
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	東京都港区	21	1,979.34	3,750,000
	P-4-007	東京都心7区	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	3,160,000
プレミアムタイプ 7物件合計					128	11,125.06	14,412,760
128物件合計①					6,367	270,653.48	99,787,209

※第4期取得資産は赤色の文字にて記載しています。

■ 第5期取得資産

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	取得価格 (千円) (注4)
ワンルーム	O-5-086	3大都市圏	willDo代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	655,000
	O-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	1,040,000
ワンルームタイプ 2物件合計					153	4,766.94	1,695,000
2物件合計②					153	4,766.94	1,695,000
130物件合計 (①+②)					6,520	275,420.42	101,482,209

(注1)「地域区分」の欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。第3期、第4期ともに、平成20年5月12日付の運用ガイドライン変更後の上記の投資対象エリア区分に基づく数値を記載しています。

(注2)「賃貸可能戸数」の欄には、各取得資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3)「賃貸可能面積」の欄には、各運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、借入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いましたが、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)「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託受益権の売買価格（いずれの場合も消費税等相当額を除きます。）を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。



ポートフォリオラインナップ

ワンルームタイプ



サテラ北34条



カレラ2.9



サッポロヒルズ



サテラ永山



willDo 南12条



willDo 北24条



フラットカレラ



s13w9 h+



s9w12 h+



willDo 南平岸



willDo 西下台町



willDo 上杉3丁目



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



ジョイフル狭山



ルミエール八王子



willDo 清澄



ターキーズ田園調布第2



スカイコート100



FC高砂町



サイトピア



VISTAシュプリーム



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



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



カレッジスクエア赤塚



カレッジスクエア東久留米



カレッジスクエア早稲田II



カレッジスクエア茗荷谷



カレッジスクエア新小岩



カレッジスクエア木場



カレッジスクエア錦糸町



カレッジスクエア早稲田



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



willDo 太閤通



willDo 金山



willDo 金山沢下



willDo 勝川



ステージア黄金



willDo 稲永



ポートフォリオラインナップ

ワンルームタイプ



willDo 東別院



willDo 松原



willDo 四日市鶉の森



willDo 市岡



willDo 海老江



willDo 今福西



メゾンフローラ



ウィンドフォー南本町



willDo 新大阪Ⅰ



グランメール東淀川



willDo 深江南



willDo 大臼



willDo 新大阪Ⅱ



willDo 塚本



willDo 天満橋



willDo 堺筋本町



willDo 谷町



インペリアル桜川南Ⅱ



willDo 難波wⅠ



是空弁天



willDo 鶴見諸口



willDo 浜崎通



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



willDo 上新庄w I



スチューデントハイツ九条



willDo 岡山駅西口



スタース内山



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塚



willDo 中洲



NKR呉服町

ファミリータイプ



willDo 代官町



willDo 岡山大供



ロイヤルガーデン森林公園



グリーンパーク小松島



ダイアパレス泉崎



サンヴァーリオ高砂



アークハイム新潟



ジョアンナマンション



入間駅前ビル



入間駅前第二ビル



セレーノ大宮



すずらん館



ボヌール常盤



プロフィットリンク竹ノ塚



ドリームハイツ



ポートフォリオラインナップ

ファミリータイプ



グリーンヒルズ飛鳥山



王子ハイツ



阪上ロイヤルハイツ第二



willDo 等々カ



シエモア桜ヶ丘



リーベスト西千葉



コリンヌ津田沼



磯子フラット



茅ヶ崎ダイカンプラザ



ウィンベルコース平塚第13



リーベスト東中山



リーベスト中山



MGA金町



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



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



willDo 西明石



ラ・ヴィータ日本橋



イマージュ霧が丘

プレミアムタイプ



チェルシーガーデン



c-MA1



n-OM1



ポートフォリオラインナップ

プレミアムタイプ



c-MA3



n-GT1



ストーリア神宮前



c-MA2

II 資産運用報告

1. 資産運用の概況

■ 1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第1期 (注2)	第2期 (注2)	第3期 (注2)	第4期 (注2)
		自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日
営業期間					
営業収益	百万円	2,467	2,205	3,526	3,770
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(2,467)	(2,205)	(2,944)	(3,587)
営業費用	百万円	1,248	1,091	1,614	1,963
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,043)	(834)	(1,261)	(1,499)
営業利益	百万円	1,218	1,114	1,911	1,806
経常利益	百万円	655	886	1,462	1,396
当期純利益	百万円	653	885	1,461	1,395
総資産額	百万円	59,307	62,586	95,972	112,029
(対前期比)	%	(—)	(+5.5)	(+53.3)	(+16.7)
純資産額	百万円	28,402	28,617	48,752	48,676
(対前期比)	%	(—)	(+0.8)	(+70.4)	(△0.2)
出資総額	百万円	27,748	27,748	47,307	47,307
発行済投資口数	口	61,400	61,400	97,477	97,477
1口当たり純資産額	円	462,585	466,079	500,141	499,365
分配金総額	百万円	653	885	1,461	1,395
1口当たり分配金額	円	10,650	14,426	14,994	14,312
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,650)	(14,426)	(14,994)	(14,312)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.3 (1.7)	1.5 (2.9)	1.8 (3.7)	1.3 (2.7)
自己資本利益率 (注3)	%	3.5 (4.4)	3.1 (6.2)	3.8 (7.5)	2.9 (5.7)
期末自己資本比率	%	47.9	45.7	50.8	43.4
(対前期比)	%	(—)	(△2.2)	(+5.1)	(△7.3)
配当性向	%	100	100	100	100
【その他参考情報】					
投資物件数	件	63	66	107	128
当期減価償却費	百万円	475	391	574	720
当期資本的支出額	百万円	38	23	58	86
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,898	1,762	2,257	2,807
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	19,298	21,144	15,581	20,381
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	17.6	13.5	14.4	7.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	6.7	7.5	8.6	5.7
有利子負債額	百万円	29,440	32,620	45,420	61,441
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	49.6	52.1	47.3	54.8

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

(注2) リプラス・レジデンシャル投資法人における第1期の営業日数は、平成17年10月7日から平成18年9月30日の359日間であり、第2期の営業日数は、平成18年10月1日から平成19年3月31日の182日間、第3期の営業日数は、平成19年4月1日から平成19年9月30日の183日間、第4期の営業日数は、平成19年10月1日から平成20年3月31日の183日間です。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を()内に記載しています。なお、第1期は平成17年12月15日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率、自己資本利益率及びFFO倍率は、同日を期首とみなして計算しています。

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



■ 2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

リプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）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、同子会社でありますリプラス・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。

(2) 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的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まいりました。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いましたが、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った結果、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。

(3) 資金調達の状況

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1,617百万円の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。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第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。

■ 3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は、次のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口総数(口数)		出資総額(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口当たり発行価額500,000円にて、投資口17,800口を追加発行し、資産運用を開始しました。

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

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

(注5) 1口当たり発行価額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り新投資口の発行を行いました。

投資証券の取引所価格の推移

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

期	第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月
最 高	446,000円	656,000円	582,000円	442,000円
最 低	404,000円	423,000円	425,000円	269,000円
期初価格	411,000円	430,000円	577,000円	442,000円
期末価格	428,000円	571,000円	447,000円	288,000円

(注) 期初価格は、第1期は上場日(平成18年6月22日)の終値、第2期以降は期初日の終値を記載しています。

■ 4. 分配金等の実績

当期(第4期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,312円といたしました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
営業期間	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
当期末処分利益総額	653,930千円	885,773千円	1,461,599千円	1,395,138千円
利益留保額	20千円	16千円	29千円	47千円
金銭の分配金総額	653,910千円	885,756千円	1,461,570千円	1,395,090千円
(1口当たり分配金)	(10,650円)	(14,426円)	(14,994円)	(14,312円)
うち利益分配金総額	653,910千円	885,756千円	1,461,570千円	1,395,090千円
(1口当たり利益分配金)	(10,650円)	(14,426円)	(14,994円)	(14,312円)
うち出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円
(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)



■ 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

今後、わが国経済は前記「2. (2) 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3大都市圏（一都二府八県）の人口の合計が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怡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。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①資産拡大エンジン（外部成長戦略）

本投資法人は、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一層図るために、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。

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物件の学生専用ワンルームマンションを取得しました。

②収益安定化戦略（内部成長戦略）

a. 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マスターPM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。

b. 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不動産信託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、本投資法人が不動産信託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、本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サイトをオープンし、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。

c. 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。

d. 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。



■ 6. 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、これにより、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。

■ 7. 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、同日信託受託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いません。

(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14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がその運用ガイドラインを変更しています。

2. 投資法人の概況

■ 1. 出資の状況

	第1期 平成18年9月30日現在	第2期 平成19年3月31日現在	第3期 平成19年9月30日現在	第4期 平成20年3月31日現在
発行可能投資口数（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数（口）	61,400	61,400	97,477	97,477
出資総額（百万円）	27,748	27,748	47,307	47,307
投資主数（人）	9,334	6,387	10,134	10,863

■ 2. 投資口に関する事項

平成20年3月31日現在における発行済投資口数のうち、所有する投資口数の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	14,198	14.5
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	7,397	7.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,761	3.8
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル 株式会社リプラス	3,610	3.7
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,948	3.0
ジェービーモルガンチェースバンク380055	2,365	2.4
リプラス・インベストメンツ株式会社	2,000	2.0
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1,953	2.0
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505041	1,297	1.3
合 計	43,029	44.1

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

■ 3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における役員等の氏名又は名称

平成20年3月31日現在

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	佐久間 隆夫	リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）	1,800
監督役員	窪川 秀一	窪川パートナー会計事務所 パートナー公認会計士	3,600
監督役員	藪田 広平	外立総合法律事務所 パートナー弁護士	
会計監査人	あずさ監査法人	—	15,000

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

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会にて決定いたします。

■ 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20年3月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	リプラス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務及び投資主名簿への記録又は記載等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行

3. 投資法人の運用資産の状況

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

■ 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	賃貸住宅カテゴリーによる区分(注1)	投資対象エリア(注2)	第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)	

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

(注2) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。第3期、第4期ともに、平成20年5月12日付の運用ガイドライン変更後の上記の投資対象エリア区分に基づく数値を記載しています。

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

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

■ 2. 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号（注1）	不動産等の名称	帳簿価額 （百万円）（注2）	賃貸可能面積 （㎡）（注3）	賃貸面積 （㎡）（注4）	稼働率 （%）（注5）	対総賃貸収入比率 （%）（注6）	主たる用途
F-4-021	磯子フラット	5,382	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	コロナード春日	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可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、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いましたが、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、新基準におけるポートフォリオ全体の稼働率は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。

■ 3. 不動産等組入資産明細

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明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注)
サテラ北34条	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	信託受益権	1,165
カレラ2.9	北海道札幌市中央区南二条西九丁目24番4号	不動産	249
サッポロヒルズ	北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号	信託受益権	285
サテラ永山	北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号	信託受益権	361
willDo南12条	北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目1番39号	信託受益権	442
willDo北24条	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	信託受益権	303
フラットカレラ	北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	不動産	290
s13w9 h+	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	信託受益権	454
s9w12 h+	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	信託受益権	522
willDo南平岸	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号	信託受益権	310
willDo西下台町	岩手県盛岡市西下台町16番32号	信託受益権	549
willDo上杉3丁目	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	信託受益権	517
グランメゾン七福	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号	信託受益権	338
ASプレミアム礎町	新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番地1	信託受益権	469
ASレジデンス笹口	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14	信託受益権	266
ベル越谷21	埼玉県越谷市弥生町11番13号	信託受益権	527
ジョイフル狭山	埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	信託受益権	230
ルミエール八王子	東京都八王子市小比企町517番3号	信託受益権	523
willDo清澄	東京都江東区清澄一丁目2番24号	信託受益権	5,630
ターキー田園調布第2	東京都大田区田園調布本町57番8号	信託受益権	297
スカイコート100	千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号	不動産	391
FC高砂町	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9号	不動産	252
サイトピア	神奈川県相模原市鹿沼台二丁目10番13号	不動産	550
VISTAシュブリーム	東京都町田市市中町一丁目8番12	信託受益権	528
ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10	信託受益権	620
エステージ大塚	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	信託受益権	682
willDo新座	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	信託受益権	634
東信松涛マンション	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	信託受益権	957
ハーモニー上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号	不動産	396
翔 南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号	信託受益権	396
カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区熊野町5番11号	信託受益権	705
カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	信託受益権	858
カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区北町三丁目15番14号	信託受益権	723
カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	信託受益権	517
カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区高田一丁目10番22号	信託受益権	209
カレッジスクエア荻荷谷	東京都文京区大塚三丁目41番12号	信託受益権	1,030
カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	信託受益権	710
カレッジスクエア木場	東京都江東区東陽一丁目25番7号	信託受益権	645
カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区毛利二丁目9番7号	信託受益権	492
カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区弁天町157番9号	信託受益権	310
willDo金山正木	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	不動産	554
エクセルシオール栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号	信託受益権	630
ステージA日野	愛知県名古屋市中区大塚三丁目9番22号	不動産	315
willDo千代田	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	信託受益権	634
willDo太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号	信託受益権	1,170
willDo金山	愛知県名古屋市中区金山一丁目1番2号	信託受益権	370
willDo金山沢下	愛知県名古屋市中区金山一丁目2番1号	信託受益権	376



不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注)
willDo勝川	愛知県春日井市旭町一丁目2番1	信託受益権	518
ステージャ黄金	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番	信託受益権	587
willDo稲永	愛知県名古屋港区十一屋二丁目322番地	信託受益権	639
willDo東別院	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	信託受益権	712
willDo松原	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号	信託受益権	566
willDo四日市鶉の森	三重県四日市市鶉の森二丁目12番17号	信託受益権	567
willDo市岡	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番	信託受益権	717
willDo海老江	大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	不動産	376
willDo今福西	大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号	信託受益権	423
メゾンフロラ	兵庫県神戸市中央区花隈町17番27	信託受益権	580
ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号	信託受益権	301
willDo新大阪Ⅰ	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10	不動産	307
グランメール東淀川	大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	不動産	260
willDo深江南	大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	不動産	182
willDo大日	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	不動産	221
willDo新大阪Ⅱ	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号	不動産	241
willDo塚本	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	信託受益権	756
willDo天満橋	大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	信託受益権	332
willDo堺筋本町	大阪府大阪市中央区材木町2番15号	信託受益権	324
willDo谷町	大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	信託受益権	1,000
インベリアル桜川南Ⅱ	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	信託受益権	474
willDo難波wⅠ	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	信託受益権	691
是空弁天	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	信託受益権	486
willDo鶴見諸口	大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号	不動産	178
willDo浜崎通	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号	信託受益権	2,280
セントアミー西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	信託受益権	500
エクセレント松屋町	大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号	信託受益権	811
willDo新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	信託受益権	851
willDo三宮イースト	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	信託受益権	732
willDo上新庄wⅠ	大阪府吹田市東御旅町5番54号	信託受益権	366
スチューデントハイツ九条	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	信託受益権	565
willDo岡山駅西口	岡山県岡山市昭和町11番17号	信託受益権	1,220
スターズ内山	福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号	不動産	168
内山山小倉駅前ビル	福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目2番	信託受益権	441
デュミナス唐人町	福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24号	不動産	211
ストリームライン大濠	福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号	不動産	449
willDo中洲	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	信託受益権	2,610
NKR呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号	信託受益権	231
ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	信託受益権	415
グリーンパーク小松島	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	信託受益権	456
ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	信託受益権	334
サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	不動産	377
アークハイム新潟	新潟県新潟市中央区笹口3番13号	信託受益権	1,070
ジョアンナマンション	群馬県前橋市小相木町287番	信託受益権	558
入間駅前ビル	埼玉県入間市河原町1番3号	信託受益権	1,570
入間駅前第二ビル	埼玉県入間市河原町15番11号	信託受益権	756
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市北区土呂一丁目41番2号	信託受益権	1,840
すずらん館	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号	信託受益権	428
ポヌール常盤	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号	信託受益権	744
プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	信託受益権	600
ドリームハイツ	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	信託受益権	378
グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区堀船一丁目26番14号	信託受益権	597

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円)(注)
王子ハイツ	東京都北区王子五丁目10番3号	信託受益権	397
阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区南千住五丁目11番2号	不動産	359
willDo等々力	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	信託受益権	1,865
シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市関戸三丁目14番8号	信託受益権	615
リーベスト西千葉	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	信託受益権	2,350
コリンヌ津田沼	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	信託受益権	377
磯子フラット	神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目27番1号、27番2号、27番3号	信託受益権	5,430
茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号	信託受益権	465
ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市浅間町6番19号	信託受益権	440
リーベスト東中山	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号	信託受益権	1,530
リーベスト中山	神奈川県横浜市緑区三保町2608番3号	信託受益権	875
MGA金町	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	信託受益権	484
グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号	信託受益権	673
ロフティー平井	東京都江戸川区平井七丁目32番12号	不動産	338
コロネード春日	東京都文京区春日二丁目12番12号	信託受益権	3,230
ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋市中区伝馬一丁目2番9号	不動産	710
グレースマンション藤	三重県四日市市赤堀南町2番23号	信託受益権	494
ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区広見町一丁目6番	信託受益権	734
グラン・コート黒川	愛知県名古屋市中区志賀南通二丁目7番	不動産	644
willDo西明石	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	信託受益権	711
ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	信託受益権	1,880
イマージュ霧が丘	福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目9番25号	信託受益権	618
チェルシーガーデン	東京都渋谷区広尾三丁目10番1号	信託受益権	4,318
c-MA1	東京都港区元麻布三丁目13番15号	信託受益権	626
c-MA2	東京都港区元麻布三丁目12番26号	信託受益権	813
c-MA3	東京都港区元麻布三丁目1番35号	不動産	1,430
n-GT1	東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	信託受益権	485
n-OM1	東京都港区南青山四丁目17番33号	信託受益権	3,840
ストーリーア神宮前	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	信託受益権	3,190
合計	—	—	102,298

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第3期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日				第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
サテラ北34条	1	85.1	53,896	1.8	1	92.5	55,942	1.6
カレラ2.9	1	100.0	10,862	0.4	1	100.0	10,556	0.3
サッポロヒルズ	1	100.0	10,973	0.4	1	100.0	11,854	0.3
サテラ永山	1	91.1	22,015	0.7	1	93.5	22,228	0.6
willDo南12条	1	91.6	17,596	0.6	1	95.9	17,696	0.5
willDo北24条	1	88.8	10,526	0.4	1	91.7	12,689	0.4
フラットカレラ	1	100.0	8,757	0.3	1	100.0	10,514	0.3
s13w9 h+	1	100.0	15,596	0.5	1	95.8	18,291	0.5
s9w12 h+	1	96.4	18,256	0.6	1	94.5	21,705	0.6
willDo南平岸	1	94.6	10,384	0.4	1	91.6	12,012	0.3
willDo西下台町	1	100.0	18,914	0.6	1	100.0	22,702	0.6
willDo上杉3丁目	1	100.0	11,747	0.4	1	100.0	20,771	0.6
グランメゾン七福	—	—	—	—	1	100.0	11,403	0.3
ASプレミアム礎町	—	—	—	—	1	97.9	13,144	0.4
ASレジデンス笹口	—	—	—	—	1	92.9	7,535	0.2
ベル越谷21	1	92.5	21,072	0.7	1	97.9	19,445	0.5
ジョイフル狭山	1	98.1	11,360	0.4	1	94.2	12,645	0.4
ルミエール八王子	1	100.0	24,895	0.8	1	100.0	25,992	0.7
willDo清澄	1	100.0	157,504	5.3	1	100.0	157,264	4.4
ターキーズ田園調布第2	1	92.7	10,928	0.4	1	100.0	10,497	0.3
スカイコート100	1	97.6	19,553	0.7	1	97.6	22,555	0.6
FC高砂町	1	90.3	9,941	0.3	1	100.0	9,576	0.3
サイトピア	1	98.1	24,840	0.8	1	97.1	24,490	0.7
VISTAシュブリーム	1	89.8	15,686	0.5	1	89.8	16,685	0.5
ジョイ尾山台	1	100.0	21,545	0.7	1	83.1	16,503	0.5
エステージ大塚	1	88.6	20,417	0.7	1	96.8	22,206	0.6
willDo新座	1	100.0	19,090	0.6	1	100.0	22,795	0.6
東信松涛マンション	1	93.1	22,870	0.8	1	100.0	27,137	0.8
ハーモニー上北沢	1	96.6	6,730	0.2	1	93.1	13,586	0.4
翔 南浦和	1	91.5	2,380	0.1	1	88.7	14,660	0.4
カレッジスクエア北池袋	—	—	—	—	1	100.0	13,991	0.4
カレッジスクエア東武練馬	—	—	—	—	1	100.0	17,918	0.5
カレッジスクエア赤塚	—	—	—	—	1	100.0	15,400	0.4
カレッジスクエア東久留米	—	—	—	—	1	100.0	8,959	0.2
カレッジスクエア早稲田Ⅱ	—	—	—	—	1	100.0	3,602	0.1
カレッジスクエア茗荷谷	—	—	—	—	1	100.0	16,758	0.5
カレッジスクエア新小岩	—	—	—	—	1	100.0	11,518	0.3
カレッジスクエア木場	—	—	—	—	1	100.0	12,693	0.4
カレッジスクエア錦糸町	—	—	—	—	1	100.0	8,973	0.3
カレッジスクエア早稲田	—	—	—	—	1	100.0	4,820	0.1
willDo金山正木	1	100.0	20,282	0.7	1	100.0	20,007	0.6
エクセルシオール栄	1	97.9	21,361	0.7	1	91.7	20,456	0.6
ステージア日比野	1	96.8	12,102	0.4	1	90.3	11,588	0.3
willDo千代田	1	96.6	20,260	0.7	1	94.9	23,439	0.7
willDo太閤通	1	91.7	35,290	1.2	1	98.3	40,666	1.1
willDo金山	1	94.4	12,821	0.4	1	97.2	14,852	0.4

不動産等の名称	第3期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日				第4期 自平成19年10月1日 至平成20年3月31日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
willDo金山沢下	1	100.0	12,961	0.4	1	100.0	15,503	0.4
willDo勝川	1	100.0	12,482	0.4	1	96.9	23,245	0.6
ステージア黄金	1	92.6	11,795	0.4	1	92.5	23,700	0.7
willDo稲永	1	100.0	4,542	0.2	1	100.0	26,400	0.7
willDo東別院	—	—	—	—	1	95.5	20,875	0.6
willDo松原	—	—	—	—	1	96.3	14,038	0.4
willDo四日市鶴の森	—	—	—	—	1	95.2	15,108	0.4
willDo市岡	1	93.5	25,094	0.9	1	95.2	26,043	0.7
willDo海老江	1	100.0	12,758	0.4	1	96.3	12,903	0.4
willDo今福西	1	90.7	15,090	0.5	1	93.4	14,153	0.4
メゾンフローラ	1	91.4	21,599	0.7	1	92.9	21,505	0.6
ウインドフォー南本町	1	92.0	12,794	0.4	1	97.4	13,247	0.4
willDo新大阪s I	1	100.0	10,837	0.4	1	96.2	10,749	0.3
グランメール東淀川	1	96.4	9,358	0.3	1	100.0	9,686	0.3
willDo深江南	1	100.0	7,449	0.3	1	100.0	7,241	0.2
willDo大日	1	89.9	8,229	0.3	1	100.0	9,442	0.3
willDo新大阪s II	1	95.1	7,665	0.3	1	100.0	9,027	0.3
willDo塚本	1	98.5	23,710	0.8	1	100.0	27,777	0.8
willDo天満橋	1	90.0	8,688	0.3	1	90.0	10,245	0.3
willDo堺筋本町	1	92.0	10,780	0.4	1	92.0	11,560	0.3
willDo谷町	1	61.1	23,619	0.8	1	88.9	28,050	0.8
インペリアル桜川南II	1	95.6	14,903	0.5	1	95.6	17,477	0.5
willDo難波w I	1	97.0	22,312	0.8	1	94.0	26,718	0.7
是空弁天	1	91.9	14,951	0.5	1	87.4	16,164	0.5
willDo鶴見諸口	1	100.0	3,718	0.1	1	100.0	7,670	0.2
willDo浜崎通	1	94.5	44,950	1.5	1	92.5	76,816	2.1
セントアミー西天満	1	96.8	9,322	0.3	1	100.0	17,842	0.5
エクセレント松屋町	1	99.8	5,021	0.2	1	100.0	29,841	0.8
willDo新大阪	—	—	—	—	1	100.0	26,141	0.7
willDo三宮イースト	—	—	—	—	1	100.0	16,140	0.4
willDo上新庄w I	—	—	—	—	1	100.0	7,621	0.2
スチューデントハイツ九条	—	—	—	—	1	93.7	4,877	0.1
willDo岡山駅西口	—	—	—	—	1	95.0	37,179	1.0
スターズ内山	1	75.2	7,536	0.3	1	85.7	6,588	0.2
内山南小倉駅前ビル	1	90.2	20,531	0.7	1	94.6	22,753	0.6
デュミナス唐人町	1	95.9	8,256	0.3	1	95.5	8,381	0.2
ストリームライン大濠	1	96.2	17,793	0.6	1	96.2	17,478	0.5
willDo中洲	1	97.2	76,969	2.6	1	97.2	93,468	2.6
NKR呉服町	1	96.3	4,761	0.2	1	92.6	9,634	0.3
ロイヤルガーデン森林公園	1	78.6	15,508	0.5	1	89.1	17,476	0.5
グリーンパーク小松島	1	70.1	19,545	0.7	1	70.6	16,564	0.5
ダイアパレス泉崎	1	77.2	13,133	0.4	1	75.4	14,363	0.4
サンヴァーリオ高砂	1	100.0	15,905	0.5	1	96.9	15,367	0.4
アークハイム新潟	1	82.2	26,398	0.9	1	88.1	58,272	1.6
ジョアンナマンション	1	92.4	28,514	1.0	1	92.4	29,903	0.8
入間駅前ビル	1	97.6	67,954	2.3	1	98.8	67,690	1.9
入間駅前第二ビル	1	94.1	33,900	1.2	1	82.2	27,705	0.8
セレーノ大宮	1	95.1	73,978	2.5	1	99.0	76,252	2.1



不動産等の名称	第3期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日				第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日			
	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
すずらん館	1	77.9	12,593	0.4	1	78.5	12,110	0.3
ボヌール常盤	1	87.9	27,193	0.9	1	87.6	27,778	0.8
プロフィットリンク竹ノ塚	1	92.3	24,086	0.8	1	97.1	25,495	0.7
竹ノ塚フラット	1	100.0	76,940	2.6	—	—	76,940	2.1
ドリームハイツ	1	93.3	14,215	0.5	1	94.1	14,548	0.4
グリーンヒルズ飛鳥山	1	97.3	22,400	0.8	1	100.0	22,221	0.6
王子ハイツ	1	91.3	15,457	0.5	1	100.0	17,497	0.5
阪上ロイヤルハイツ第二	1	100.0	16,957	0.6	1	93.2	16,737	0.5
willDo等々力	1	97.5	49,266	1.7	1	100.0	50,721	1.4
シェモア桜ヶ丘	1	86.1	23,519	0.8	1	100.0	23,541	0.7
リーベスト西千葉	1	94.9	104,032	3.5	1	97.8	107,015	3.0
コリンヌ津田沼	1	100.0	13,470	0.5	1	100.0	13,470	0.4
磯子フラット	1	100.0	214,868	7.3	1	100.0	215,175	6.0
茅ヶ崎ダイカンプラザ	1	88.3	17,642	0.6	1	91.2	18,880	0.5
ウィンベルコーラス平塚第13	1	97.0	17,495	0.6	1	100.0	17,435	0.5
リーベスト東中山	1	100.0	71,914	2.4	1	100.0	70,142	2.0
リーベスト中山	1	94.9	44,162	1.5	1	94.9	46,106	1.3
MGA金町	1	100.0	11,829	0.4	1	95.8	15,312	0.4
グリーンヒルズ芦花	1	100.0	10,780	0.4	1	95.5	21,831	0.6
ロフティー平井	1	94.9	6,911	0.2	1	100.0	13,280	0.4
コロネード春日	—	—	—	—	1	96.7	77,463	2.2
ステラートシティ伝馬町	1	97.5	27,247	0.9	1	92.0	27,525	0.8
グレースマンション藤	1	100.0	22,118	0.8	1	100.0	22,661	0.6
ステラートシティ桜山	1	96.2	22,356	0.8	1	100.0	27,155	0.8
グラン・コート黒川	1	96.1	13,258	0.5	1	88.2	25,149	0.7
ルネ神戸北町IIセンターコート	1	100.0	44,082	1.5	—	—	30,152	0.8
willDo西明石	1	100.0	34,438	1.2	1	98.5	34,007	0.9
ラ・ヴィータ日本橋	1	94.2	52,675	1.8	1	96.0	64,503	1.8
イマージュ霧が丘	1	78.2	23,553	0.8	1	81.5	24,094	0.7
チェルシーガーデン	1	100.0	116,389	4.0	1	100.0	121,786	3.4
c—MA1	1	78.8	16,590	0.6	1	100.0	14,703	0.4
c—MA2	1	100.0	20,940	0.7	1	100.0	20,940	0.6
c—MA3	1	96.3	136,205	4.6	1	89.8	40,673	1.1
n—GT1	1	91.2	14,956	0.5	1	90.0	13,513	0.4
n—OM1	1	95.2	98,274	3.3	1	100.0	122,763	3.4
ストーリーア神宮前	—	—	—	—	1	92.6	46,205	1.3
合計	3	94.8	2,944,617	100.0	4	95.7	3,587,187	100.0

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

(注2) 賃貸可能面積については、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、新基準におけるポートフォリオ全体の稼働率は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。

東信松清マンションに関しては、平成20年5月22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㎡増加していますが、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。

■ 4. その他資産の状況

不動産及び不動産信託受益権は、前記の不動産等組入資産明細に一括して記載しています。平成20年3月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	15,807,393	15,807,393	△128,452
	スプレッド型金利 キャップ取引	14,100,000 (26,055)	14,100,000 (26,055)	14,231
合計		29,907,393	29,907,393	△114,221

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

4. 保有不動産の資本的支出

■ 1. 資本的支出の予定

平成20年3月31日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とおりです。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. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第4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、次のとおりです。第4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-MA 1 （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、次のとおり積み立てています。

営業期間	第1期 自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	第2期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	第3期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日	第4期 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。

5. 費用・負債の状況

■ 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第3期	第4期
(a)資産運用報酬	198,000	233,300
(b)資産保管委託報酬	9,636	13,635
(c)一般事務委託報酬	22,340	27,759
(d)役員報酬	4,640	5,400
(e)会計監査人報酬	10,000	11,000
(f)その他費用	108,554	172,558
合計	353,172	463,652

2. 借入状況

平成20年3月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は、次のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末残高	当期末残高	平均利率 (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 8月31日	980	—	—	—	—	(注1)	有担保 無保証
		平成19年11月 7日	—	1,500	1.77%	平成20年11月 6日	期限一括	(注1)	
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月 7日	—	3,240	1.77%	平成20年11月 6日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成19年11月27日	—	3,464	1.77%	平成20年11月26日	期限一括	(注1)	
		平成19年12月18日	—	2,824	1.77%	平成20年11月26日	期限一括	(注1)	
	株式会社りそな銀行	平成19年 8月31日	980	—	—	—	—	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成19年12月14日	—	2,814	1.77%	平成20年12月13日	期限一括	(注1)	
株式会社東京スター銀行	平成19年11月 7日	—	1,800	1.77%	平成20年11月 6日	期限一括	(注1)		
合 計			1,960	15,643 (注7)					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	1,880	1,756	1.42% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
		平成19年6月22日	1,800	1,682	1.39% (注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月 1日	1,500	1,500	1.38% (注4)	平成22年5月 1日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,250	2,250	1.38%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	株式会社あおぞら銀行	平成18年6月22日	1,880	1,756	1.42% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,800	1,682	1.39% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月 1日	1,500	1,500	1.38% (注4)	平成22年5月 1日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成19年6月28日	2,250	2,250	1.38%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	1,800	1,682	1.42% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,200	1,121	1.33% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社三井住友銀行	平成18年6月22日	1,200	1,121	1.42% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,800	1,682	1.39% (注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社りそな銀行	平成19年6月28日	2,000	2,000	1.38%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	1,200	1,121	1.42% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	住友信託銀行株式会社	平成19年6月22日	1,800	1,682	1.39% (注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月 1日	1,000	1,000	1.51% (注5)	平成24年5月 1日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成18年6月22日	1,000	934	1.42% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,500	1,401	1.33% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社武蔵野銀行	平成18年6月22日	1,000	934	1.42% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,000	934	1.33% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月22日	2,000	1,868	1.39% (注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
平成19年6月22日		1,500	1,401	1.33% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)		
中央三井信託銀行株式会社	平成19年6月28日	1,000	1,000	1.32%	平成21年6月29日	期限一括	(注1)		
	平成19年6月22日	1,000	934	1.33% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)		
三井住友海上火災保険株式会社	平成19年5月 1日	1,500	1,500	1.38% (注4)	平成22年5月 1日	期限一括	(注1)		
	平成19年5月 1日	1,000	1,000	1.51% (注5)	平成24年5月 1日	期限一括	(注1)		
合 計			39,360	37,698 (注7)					

(注1) 資金の使途は、不動産・不動産信託受益権の購入資金または短期借入金の返済資金です。

(注2) 平均利率は、小数第3位を四捨五入して表示しています。

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

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引(想定元本：4,500百万円 期日：平成22年5月6日)を行っており、金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は1.66000%です。

(注5) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引(想定元本：2,000百万円 期日：平成24年5月1日)を行っており、金利スワップの効果を勘案した後の支払固定金利は2.03275%です。

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

(注7) 平成20年1月31日に短期借入金1,960百万円の期限前弁済を行いました。これに加え、物件売却に伴い、平成20年2月1日に長期借入金461百万円、短期借入金160百万円の、同年3月31日には長期借入金1,200百万円、短期借入金416百万円の期限前弁済を行いました。

■ 3.投資法人債の状況

平成20年3月31日現在における投資法人債の状況は、次のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	用途	摘要
第1回無担保 投資法人債	平成19年2月27日	4,100	4,100	6ヶ月ユーロ円 LIBOR+0.50% (年率)	平成22年2月26日	借入金 の返済	(注2)
第2回無担保 投資法人債	平成19年11月19日	—	4,000	2.04% (年率)	平成21年11月19日	特定資産 の取得	(注2)
合計	—	4,100	8,100	—	—	—	—

(注1) 26日の期間における利率は1.63750%、平成20年2月27日から平成20年8月26日の期間における利率は1.45500%です。なお、第1回無担保投資法人債（発行総額41億円）の金利変動リスクを回避する目的で、スプレッド型金利キャップ（想定元本：4,100百万円 対象金利：6ヶ月ユーロ円LIBOR 期間：平成19年2月27日～平成22年2月26日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%）を購入しています。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

■ 4.短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

■ 1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
グランメゾン七福	平成19年11月 7日	342	—	—	—	—
willDo東別院	平成19年11月 7日	703	—	—	—	—
willDo新大阪	平成19年11月 7日	861	—	—	—	—
willDo岡山駅西口	平成19年11月 7日	1,220	—	—	—	—
コロネード春日	平成19年11月 7日	3,115	—	—	—	—
カレッジスクエア北池袋	平成19年11月27日	727	—	—	—	—
カレッジスクエア東武練馬	平成19年11月27日	892	—	—	—	—
カレッジスクエア赤塚	平成19年11月27日	734	—	—	—	—
カレッジスクエア木場	平成19年11月27日	639	—	—	—	—
カレッジスクエア錦糸町	平成19年11月27日	490	—	—	—	—
ASプレミアム礎町	平成19年12月14日	462	—	—	—	—
ASレジデンス笹口	平成19年12月14日	266	—	—	—	—
willDo松原	平成19年12月14日	549	—	—	—	—
willDo四日市鶴の森	平成19年12月14日	529	—	—	—	—
willDo三宮イースト	平成19年12月14日	731	—	—	—	—
willDo上新庄w I	平成19年12月14日	366	—	—	—	—
ストーリーア神宮前	平成19年12月14日	3,160	—	—	—	—
カレッジスクエア東久留米	平成19年12月18日	523	—	—	—	—
カレッジスクエア早稲田II	平成19年12月18日	215	—	—	—	—
カレッジスクエア茗荷谷	平成19年12月18日	1,060	—	—	—	—
カレッジスクエア新小岩	平成19年12月18日	724	—	—	—	—
カレッジスクエア早稲田	平成19年12月18日	316	—	—	—	—
スチューデントハイツ九条	平成20年 2月29日	537	—	—	—	—
ルネ神戸北町II センターコート	—	—	平成20年2月 1日	918	902	18
竹ノ塚フラット	—	—	平成20年3月31日	2,270	2,093	164
合 計	—	19,161	—	3,188	2,995	183

(注1)「取得価額」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（売買契約書等に表示された売買価額）を記載しています。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。

■ 2. その他の資産の売買状況等

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

■ 3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	信託受益権	O-2-065	グランメゾン七福	平成19年11月7日	342	342
取得	信託受益権	O-5-066	willDo東別院	平成19年11月7日	703	703
取得	信託受益権	O-6-067	willDo新大阪	平成19年11月7日	861	861
取得	信託受益権	O-7-068	willDo岡山駅西口	平成19年11月7日	1,220	1,220
取得	信託受益権	F-4-038	コロネード春日	平成19年11月7日	3,115	3,160
取得	信託受益権	O-4-069	カレッジスクエア北池袋	平成19年11月27日	727	705
取得	信託受益権	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	平成19年11月27日	892	858
取得	信託受益権	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	平成19年11月27日	734	723
取得	信託受益権	O-4-076	カレッジスクエア木場	平成19年11月27日	639	638
取得	信託受益権	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	平成19年11月27日	490	488
取得	信託受益権	O-3-079	ASプレミアム礎町	平成19年12月14日	462	469
取得	信託受益権	O-3-080	ASレジデンス笹口	平成19年12月14日	266	266
取得	信託受益権	O-5-081	willDo松原	平成19年12月14日	549	549
取得	信託受益権	O-5-082	willDo四日市鶴の森	平成19年12月14日	529	588
取得	信託受益権	O-6-083	willDo三宮イースト	平成19年12月14日	731	731
取得	信託受益権	O-6-084	willDo上新庄w I	平成19年12月14日	366	366
取得	信託受益権	P-4-007	ストーリーア神宮前	平成19年12月14日	3,160	3,160
取得	信託受益権	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	平成19年12月18日	523	523
取得	信託受益権	O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	平成19年12月18日	215	209
取得	信託受益権	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	平成19年12月18日	1,060	1,030
取得	信託受益権	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	平成19年12月18日	724	710
取得	信託受益権	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	平成19年12月18日	316	307
取得	信託受益権	O-6-085	スチューデントハイツ九条	平成20年2月29日	537	567
合 計					19,161	19,173

	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	譲渡年月日	取得価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
譲渡	信託受益権	F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	平成20年2月1日	918	793
譲渡	信託受益権	F-4-012	竹ノ塚フラット	平成20年3月31日	2,270	2,070
合 計					3,188	2,863

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あずさ監査法人が公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価額」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（売買契約書等に表示された売買価額）を記載しています。

■ 4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

当期（自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）

区分	売買金額等	
	買付金額	売付金額
総額	19,161,937千円	3,188,762千円
	うち利害関係人等からの買付額 12,312,787千円 (64.3%)	うち利害関係人等への売付額 2,270,000千円 (71.2%)

利害関係人等との取引状況の内訳

合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	3,160,000千円 (16.5%)	一千円 (—)
合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	4,817,510千円 (25.1%)	一千円 (—)
リプラス・レジデンシャル・ コンストラクション5号特定目的会社	1,220,000千円 (6.4%)	一千円 (—)
リプラス・レジデンシャル・ ウェアハウス11号特定目的会社	3,115,277千円 (16.3%)	一千円 (—)
合同会社リプラス・レジデンシャル・ コンストラクションマネジメント2号	一千円 (—)	2,270,000千円 (71.2%)
合計	12,312,787千円 (64.3%)	2,270,000千円 (71.2%)

(注1) 売買金額等には、売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を記載しており、公租公課及び取得に要した費用は含まれていません。

(注2) () 内は、総額に対する比率を表しており、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 支払手数料等の金額

当期（自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳(注1)		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
信託受益権売買手数料(注2)	393,630	株式会社リプラス	173,310	44.0
		リプラス・インベストメンツ株式会社	204,445	51.9
物件管理等委託費	223,357	リプラス・インベストメンツ株式会社	95,745	42.9
損害保険料	20,174	リプラス・インベストメンツ株式会社	18,857	93.5
営業広告費等	98,574	リプラス・インベストメンツ株式会社	11,551	11.7

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社リプラス及びリプラス・インベストメンツ株式会社について記載しています。

(注2) 不動産信託受益権等の取得にあたり支払った信託受益権売買手数料は、当該不動産信託受益権等の取得原価に算入しています。

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

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

7. 経理の状況

■ 1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

■ 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

■ 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

■ 1. 金額及び比率の端数処理

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

■ 2. お知らせ

投資主総会

平成19年12月20日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主なものの概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 1. 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」という。）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、全般にわたって所要の変更を行うものであります。 2. 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）の施行に伴い、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し、同法において要求されている要件に伴い、第17条第1項の規約を変更するものであります。 3. 本投資法人設立に際して必要とされた規約記載事項のうち現状不要となった条項については、規約の簡素化を図るため、削除するものであります。 4. その他、字句の修正及び条文の新設、削除に伴い条数の変更を行うとともに、条文の整備等のために所要の変更を行うものであります。
執行役員1名選任の件	佐久間隆夫が執行役員に選任されました。なお、任期は平成19年12月20日から2年間となります。
監督役員2名選任の件	窪川秀一及び数田広平が監督役員に選任されました。なお、任期は平成19年12月20日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	岡村一郎が補欠執行役員に選任されました。

役員会

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

役員会承認日	承認事項	概要
平成19年10月30日	発行登録書の提出	投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しました。
平成19年11月5日	投資法人債の発行に関する包括決議及びそれに伴う一般事務委託者への事務の委託	平成19年11月7日から平成21年11月6日までを発行時期とし、発行総額1,000億円以内とする投資法人債発行に係る包括決議に伴い、二以上の募集に係る各募集投資法人債に関する事項の決定を執行役員に委任するものとし、包括委任の条件の範囲において、具体的な発行条件及びその他募集投資法人債に関する一切の事項の決定について執行役員に一任しました。 また、投資法人債に係る一般事務について、候補会社に発行代理人業務及び支払代理人業務を委託しました。

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成20年3月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年9月30日現在)	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
負債の部			(%)		(%)
I 流動負債					
営業未払金		182,219		221,489	
短期借入金	(注1)	15,643,133		1,960,000	
未払金		80,966		13,096	
未払費用		377,892		333,562	
未払法人税等		658		820	
前受金		424,193		356,620	
その他流動負債		58,106		86,878	
流動負債合計		16,767,170	15.0	2,972,468	3.1
II 固定負債					
投資法人債		8,100,000		4,100,000	
長期借入金	(注1)	37,698,343		39,360,000	
預り敷金保証金		38,300		44,991	
信託預り敷金保証金		748,986		743,113	
固定負債合計		46,585,630	41.6	44,248,105	46.1
負債合計		63,352,801	56.6	47,220,573	49.2
純資産の部					
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		47,307,332	42.2	47,307,332	49.3
2. 剰余金					
当期末処分利益		1,395,138	1.2	1,461,599	1.5
投資主資本合計		48,702,470	43.5	48,768,931	50.8
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		△ 25,778	△ 0.0	△ 16,624	△ 0.0
評価・換算差額等合計		△ 25,778	△ 0.0	△ 16,624	△ 0.0
純資産合計	(注2)	48,676,692	43.4	48,752,307	50.8
負債・純資産合計		112,029,493	100.0	95,972,880	100.0

Ⅳ 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
		金 額	百 分 比	金 額	百 分 比
1. 営業収益			(%)		(%)
不動産賃貸事業収入	(注1)	3,587,187		2,944,617	
不動産等売却益	(注2)	183,240	3,770,428	582,086	3,526,704
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用	(注1)	1,499,871		1,261,610	
資産運用報酬		233,300		198,000	
役員報酬		5,400		4,640	
資産保管委託報酬		13,635		9,636	
一般事務委託報酬		27,759		22,340	
会計監査人報酬		11,000		10,000	
貸倒引当金繰入		55		198	
その他費用		172,502	1,963,524	108,356	1,614,782
営業利益			1,806,903		1,911,921
3. 営業外収益					
受取利息		3,347		1,567	
雑収入		167,427	170,775	196,852	198,420
4. 営業外費用					
支払利息		402,021		250,497	
投資法人債利息		60,854		26,208	
融資関連費用		76,793		177,135	
投資法人債発行費償却		10,682		4,626	
新投資口発行関連費用		—		184,641	
その他営業外費用		31,210	581,561	4,643	647,753
経常利益			1,396,117		1,462,588
税引前当期純利益			1,396,117		1,462,588
法人税、住民税及び事業税		1,028		1,085	
法人税等調整額		△19	1,009	△79	1,005
当期純利益			1,395,108		1,461,582
前期繰越利益			29		16
当期末処分利益			1,395,138		1,461,599

V 投資主資本等変動計算書

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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
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
当期中の変動額合計	—	△ 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

前期（ご参考）（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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
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
当期中の変動額合計	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

VI 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <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 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>								

期 別 項 目	当 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特別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別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、特別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、特別処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>
7. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>	同左
8. リース取引の処理方法	<p>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。</p>	同左

(重要な会計方針の変更)

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	前期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30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。

(貸借対照表に関する注記)

当期 (平成20年3月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19年9月30日現在)																																																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">684,788 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,767,229 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">13,353 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,849 千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</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 千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">15,643,133 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">37,698,343 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>53,341,476 千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	684,788 千円	建物	4,767,229 千円	構築物	13,353 千円	機械及び装置	13,849 千円	工具器具備品	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 千円</u>	短期借入金	15,643,133 千円	長期借入金	37,698,343 千円	合計	<u>53,341,476 千円</u>	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">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 千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,960,000 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">39,360,000 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>41,320,000 千円</u></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 千円</u>	短期借入金	1,960,000 千円	長期借入金	39,360,000 千円	合計	<u>41,320,000 千円</u>
現金及び預金	684,788 千円																																																																		
建物	4,767,229 千円																																																																		
構築物	13,353 千円																																																																		
機械及び装置	13,849 千円																																																																		
工具器具備品	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 千円</u>																																																																		
短期借入金	15,643,133 千円																																																																		
長期借入金	37,698,343 千円																																																																		
合計	<u>53,341,476 千円</u>																																																																		
現金及び預金	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 千円</u>																																																																		
短期借入金	1,960,000 千円																																																																		
長期借入金	39,360,000 千円																																																																		
合計	<u>41,320,000 千円</u>																																																																		
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																																		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		前期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	97,477 口	発行済投資口総数	97,477 口

(税効果会計に関する注記)

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		前期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (繰延税金資産)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (繰延税金資産)	
貸倒引当金繰入超過額	342 千円	貸倒引当金繰入超過額	320 千円
未払事業税損金不算入額	21 千円	未払事業税損金不算入額	23 千円
繰延ヘッジ損益	16,753 千円	繰延ヘッジ損益	10,804 千円
繰延税金資産合計	17,116 千円	繰延税金資産合計	11,148 千円
(繰延税金資産の純額)	17,116 千円	(繰延税金資産の純額)	11,148 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39 %	法定実効税率	39.39 %
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.36 %	支払分配金の損金算入額	△39.36 %
その他	0.04 %	その他	0.04 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07 %

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社リプラス	滞納家賃保証事業 不動産のアセットマネ ジメント事業	3.5%	信託受益権売買の媒介	173,310	—	—
利害関係人等	リプラス・インベスト メンツ株式会社	不動産管理・賃貸業	2.0%	信託受益権売買の媒介	204,445	—	—
				不動産賃貸管理の委託	95,745	営業未払金	2,783
				損害保険料	18,857	前払費用	23,296
				営業広告費	11,551	営業未払金	704
利害関係人等	合同会社リプラス・レ ジデンシャル・ウェア ハウス5号	不動産または不動産信託 受益権の取得、当該不動 産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の 購入	3,160,000	—	—
利害関係人等	合同会社リプラス・レ ジデンシャル・ウェア ハウス8号	不動産または不動産信託 受益権の取得、当該不動 産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の 購入	4,817,510	—	—
利害関係人等	リプラス・レジデンシ ャル・コンストラクシ ョン5号特定目的会社	不動産または不動産信託 受益権の取得、当該不動 産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の 購入	1,220,000	—	—
利害関係人等	リプラス・レジデンシ ャル・ウェアハウス11 号特定目的会社	不動産または不動産信託 受益権の取得、当該不動 産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の 購入	3,115,277	—	—
利害関係人等	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	不動産または不動産信託 受益権の取得、当該不動 産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の 売却	2,270,000	—	—

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

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

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業務及び信託業務	—	一般事務の委託	21,204	未払費用	11,056
				証券代行業務の委託	6,554	未払費用	1,375
				不動産信託受益権信託報酬	103,285	営業未払金	—
				資金の返済	98,284	長期借入金	2,401,715
				借入金利息の支払い	15,786	未払費用	8,343

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

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

前期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

1. 投資信託委託業者の利害関係者

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
投資信託委託業者の 親会社	株式会社リプラス	滞納家賃保証事業 不動産のアセットマネ ジメント事業	3.5%	信託受益権売買の媒介	430,320	—	—
投資信託委託業者の 親会社の子会社	リプラス・インベスト メンツ株式会社	不動産管理・賃貸業	2.0%	信託受益権売買の媒介	158,320	—	—
				不動産賃貸管理の委託	88,487	営業未払金	2,487
				損害保険料	18,748	前払費用	11,056
				営業広告費	6,779	営業未払金	29
投資信託委託業者の 親会社の子会社	合同会社Rブリッジ	不動産または不動産信託 受益権の取得、当該不動 産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の 購入	4,751,000	—	—

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

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

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業務及び信託業務	—	一般事務の委託	24,843	未払費用	13,114
				証券代行業務の委託	10,818	未払費用	1,282
				不動産信託受益権信託報酬	40,623	—	—
				資金の借入れ	2,500,000	長期借入金	2,500,000
				借入金利息の支払い	6,495	未払費用	3,933

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		前期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
1口当たり純資産額	499,365 円	1口当たり純資産額	500,141 円
1口当たり当期純利益	14,312 円	1口当たり当期純利益	15,839 円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	当期	前期 (ご参考)
当期純利益	1,395,108千円	1,461,582千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	1,395,108千円	1,461,582千円
期中平均投資口数	97,477口	92,277口

(重要な後発事象に関する注記)

当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
<p>1. 資産の取得について</p> <p>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。</p> <p>取得物件の詳細は、27ページに記載の「7.決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>	<p>1. 投資法人債の発行について</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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は、短期借入金により調達する予定です。</p> <p>取得物件の詳細は、「Ⅱ. 資産運用報告 1 資産運用の概況 7.決算後に生じた重要な事実 (2) 資産の取得について」をご参照下さい。</p> <p>(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</p> <p>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]</p> <p>譲渡価格 : 2,270,000千円</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>契約締結日 : 平成19年11月20日</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>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>

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別	当期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	前期(ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
項目		
I 当期末処分利益	1,395,138,049円	1,461,599,683円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,395,090,824円 (14,312円)	1,461,570,138円 (14,994円)
III 次期繰越利益	47,225円	29,545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1,395,090,824円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口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>

Ⅷ 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 20 年 5 月 26 日

リプラス・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指 定 社 員 公 認 会 計 士
業 務 執 行 社 員

山 田 裕 行 

指 定 社 員 公 認 会 計 士
業 務 執 行 社 員

内 田 正 美 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、リプラス・レジデンシャル投資法人の平成 19 年 10 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は平成 20 年 5 月 26 日開催の役員会において、資産の取得を決議し、同日信託受益権売買契約を締結している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科目	当期 （自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）	前期（ご参考） （自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）
	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,396,117	1,462,588
減価償却費	720,547	574,063
長期前払費用償却額	43,607	60,615
投資法人債発行費償却額	10,682	4,626
新投資口発行関連費用	—	184,641
受取利息	△3,347	△1,567
支払利息	402,021	250,497
投資法人債利息	60,854	26,208
貸倒引当金の増加・減少額	55	198
営業未収入金の増加・減少額	2,038	△80,173
未収消費税等の増加・減少額	60,299	108,870
営業未払金の増加・減少額	22,446	88,898
未払金の増加・減少額	60,809	5,802
未払費用の増加・減少額	18,498	34,295
前受金の増加・減少額	67,573	72,113
信託有形固定資産の売却による減少額	2,995,755	2,931,595
長期前払費用の支払額	—	△89,250
その他	1,194	44,436
小計	5,859,153	5,678,462
利息の受取額	3,347	1,567
利息の支払額	△405,237	△165,095
投資法人債利息の支払額	△31,807	△24,174
法人税等の支払額	△1,190	△1,205
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,424,266	5,489,553
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	△44,831	△58,354
信託有形固定資産の取得による支出	△19,977,351	△32,059,521
無形固定資産の取得による支出	△546,457	—
敷金保証金の差入による支出	△61	—
預り敷金保証金の純増減	△6,691	43,736
信託預り敷金保証金の純増減	5,873	16,481
その他	△14,079	△28,867
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,583,600	△32,086,524
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	16,220,000	1,960,000
短期借入金の返済による支出	△2,536,866	△18,560,000
長期借入金の借入による収入	—	29,400,000
長期借入金の返済による支出	△1,661,656	—
投資口の発行による収入	—	19,558,532
新投資口発行関連費用	—	△184,641
投資法人債の発行による収入	4,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△28,140	—
分配金の支払額	△1,456,648	△884,550
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,536,687	31,289,339
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△622,646	4,692,368
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,722,985	3,030,616
VI 現金及び現金同等物の期末残高 (注1)	7,100,339	7,722,985

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針) (参考情報)

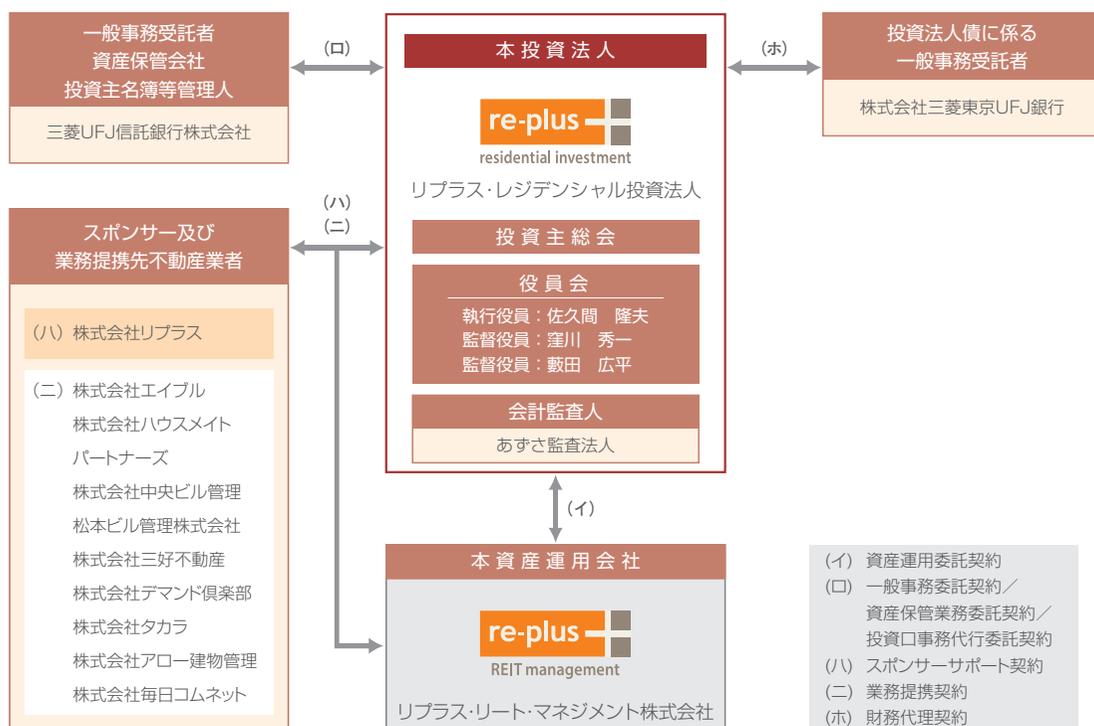
期 別	当 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

当 期 (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年3月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年9月30日現在)
現金及び預金勘定 4,805,959 千円	現金及び預金勘定 5,832,583 千円
信託現金及び信託預金勘定 2,294,379 千円	信託現金及び信託預金勘定 1,890,401 千円
現金及び現金同等物 <u>7,100,339</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>7,722,985</u> 千円

投資法人の概要

■ 仕組図



■ 概要

- 投資法人名 リプラス・レジデンシャル投資法人
(英文表示：re-plus residential investment inc.)
- 代表者名 執行役員 佐久間 隆夫
- 住所 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズ オフィス
- 事務連絡先 リプラス・リート・マネジメント株式会社
Tel.03-5425-5600
- 計算期間 毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月31日までの各6か月間です。

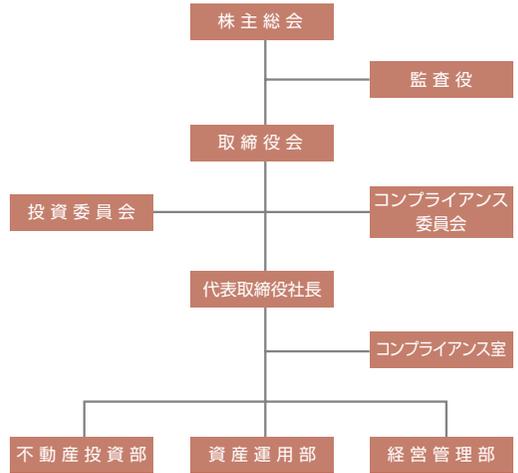
■ 沿革

- 平成17年10月7日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立
- 平成17年11月9日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施
(登録番号 関東財務局長 第45号)
- 平成18年6月22日 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場 (銘柄コード：8986)

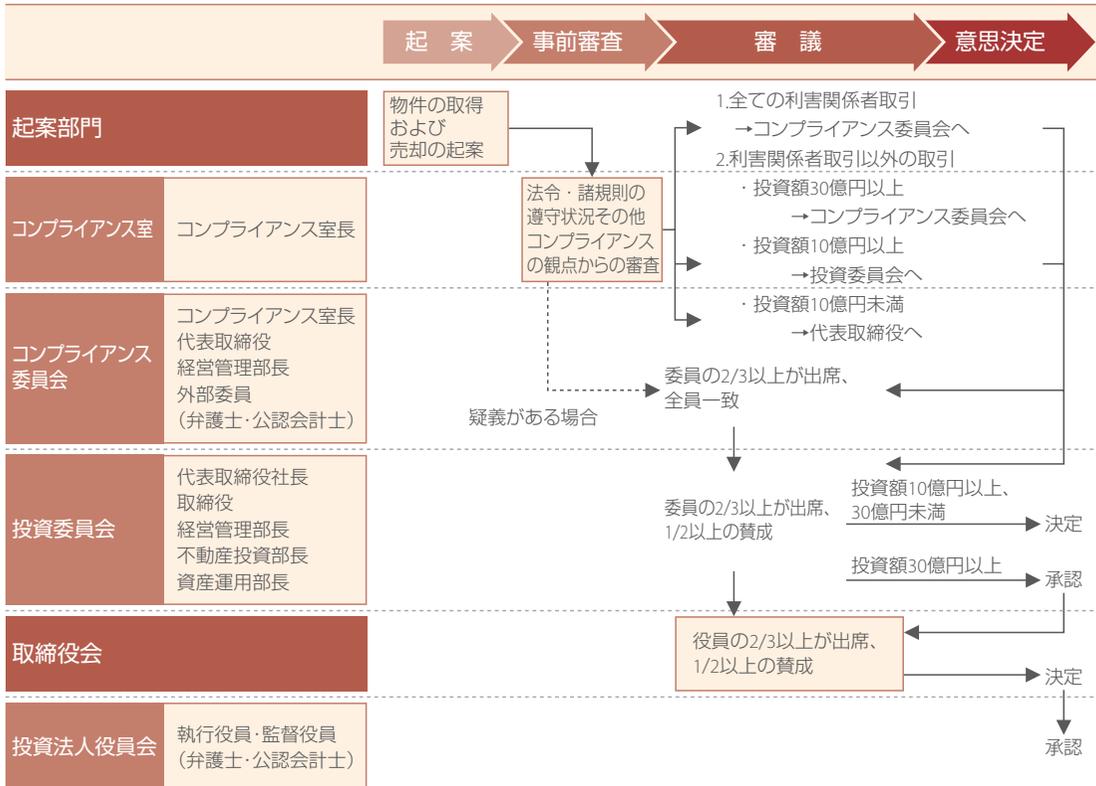
資産運用会社の概要

社名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
 設立 平成17年2月25日
 認可取得 平成17年10月4日
 宅地建物取引業東京都知事(1)第84345号
 取引一任代理等認可国土交通大臣認可 第40号
 投資信託委託業者認可内閣総理大臣 第53号
 平成19年9月30日
 金融商品取引業者に係る登録
 (登録番号 関東財務局長(金商)第416号)
 代表取締役社長 岡村 一郎
 本店所在地 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
 虎ノ門タワーズ オフィス
 事業内容 投資運用業
 株主(出資比率) 株式会社リプラス 90.0%
 株式会社三菱東京UFJ銀行 5.0%
 株式会社三井住友銀行 5.0%

組織図



意思決定プロセス



投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移



主要な投資主の状況

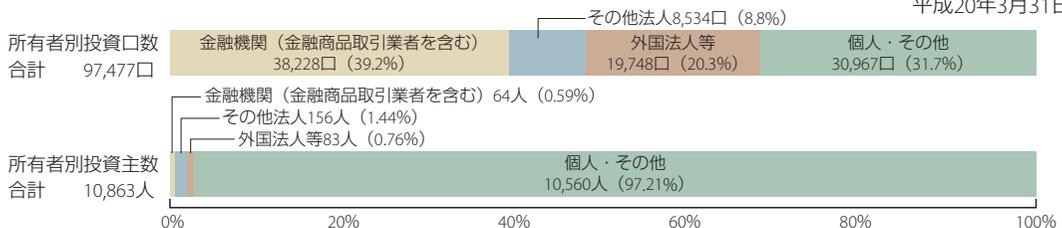
平成20年3月31日現在

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,198	14.5
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	7,397	7.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,761	3.8
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル株式会社リプラス	3,610	3.7
株式会社リプラス	3,500	3.5
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,948	3.0
ジェーピーモルガンチェースバンク380055	2,365	2.4
リプラス・インベストメント株式会社	2,000	2.0
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,953	2.0
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505041	1,297	1.3

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

投資主分布状況

平成20年3月31日現在



IRカレンダー



※第4期決算期間は平成19年10月1日から平成20年3月31日迄となります。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の各支店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

■ リプラス・レジデンシャル投資法人ホームページアドレス

<http://www.re-plus-ri.co.jp/>

リプラス・レジデンシャル投資法人のホームページでは、投資方針や、投資法人の基本的な仕組みについてのご案内をはじめ、最新のニュースリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料、月次の稼働率の情報、分配金に関する情報などをご覧いただけます。

また、投資物件の一覧や、物件の条件検索、物件概要などをご覧いただけます。

今後もさらにコンテンツの充実を図ってまいります。

投資主メモ

決算期日	毎年3月末日、9月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日、9月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8986）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所 (郵便物送付先) (電話お問合せ先)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎ 0120-232-711
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

