



第5期 自 平成20年 4月 1日
至 平成20年 9月30日

資産運用報告

リプラス・レジデンシャル投資法人
東京都港区芝公園一丁目3番12号

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

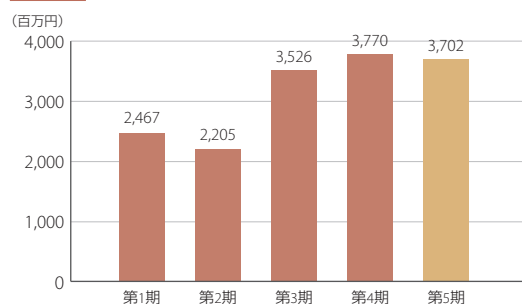
第5期（平成20年9月期）ハイライト

	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)	第5期 (平成20年9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	3,702 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	1,666 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	1,014 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	1,013 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	123,649 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	60,554 百万円
1口当たり純資産額	462,585 円	466,079 円	500,141 円	499,365 円	361,568 円
期末自己資本比率	47.9 %	45.7 %	50.8 %	43.4 %	49.0 %

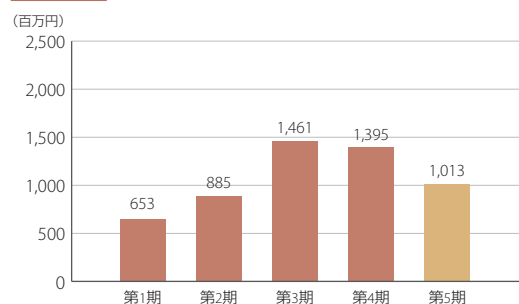
分配金の状況

分配金総額	653 百万円	885 百万円	1,461 百万円	1,395 百万円	1,013 百万円
1口当たり分配金額	10,650 円	14,426 円	14,994 円	14,312 円	6,052 円
配当性向	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

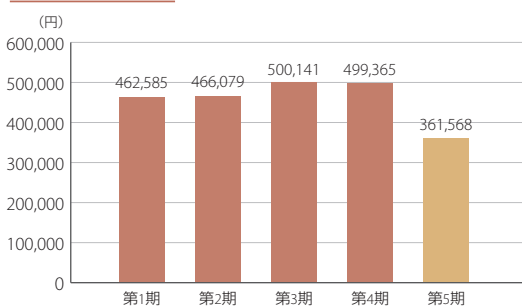
営業収益



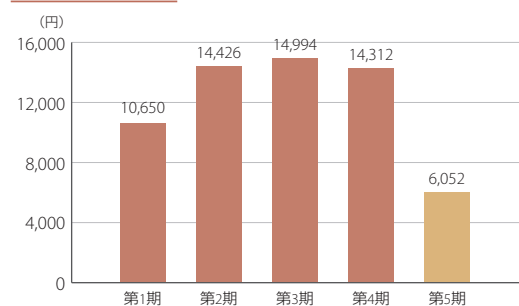
当期純利益



1口当たり純資産額



1口当たり分配金額



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9月24日にリプラス・レジデンシャル投資法人のスポンサーである株式会社リプラスが破産手続きを開始する事態となり、投資主をはじめ、多くの関係者の皆様には多大なるご迷惑とご心配をおかけしておりますことを深くお詫び申し上げます。

平成20年9月期において本投資法人は、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、取得価格ベースで約1,019億円のポートフォリオを構築してきました。その結果、営業収益3,702百万円（前期比1.8%減）、営業利益1,666百万円（同比7.7%減）、経常利益1,014百万円（同比27.3%減）、当期純利益1,013百万円（同比27.3%減）を計上いたしました。

昨年後半より、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融の混乱から国内金融市場及び不動産市場においても大きな影響が出ており、J-REITを取り巻く環境も大きく変化しております。本投資法人はこうした環境の変化への対応をいち早く図るために、平成20年8月12日にオークツリー・キャピタルマネジメント・エルビーより助言を受けているオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー（以下「マスター会社」といいます。）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社（以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。）との協力体制を構築していくことを決定しました。その一環として、平成20年8月28日にマスター会社グループ等を引受先とする第三者割当による70,000口の新投資口を発行し、12,250百万円の資金調達を行いました。これらの結果、分配金につきましては、投資口1口当たり6,052円とさせていただきます。

今後も当面は厳しい環境が続くものと予想されますが、本投資法人は新たなパートナーであるマスター会社グループとの協力関係を強化し、投資主価値の確保及び向上に努めてまいります。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

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	1
ご挨拶	2
資産運用会社からのご報告	3
ポートフォリオの設計戦略	8
財務戦略	9
ポートフォリオ状況	10
ポートフォリオ稼働状況	11
ポートフォリオ一覧	12
ポートフォリオラインナップ	15

II 資産運用報告

資産運用の概況	22
投資法人の概況	30
投資法人の運用資産の状況	32
保有不動産の資本的支出	40
費用・負債の状況	42
期中の売買状況	45
経理の状況	47
その他	48

III 貸借対照表

IV 損益計算書

V 投資主資本等変動計算書

VI 注記表

VII 金銭の分配に係る計算書

VIII 監査報告書

IX キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

投資法人の概要	67
資産運用会社の概要	68
投資主インフォメーション	69

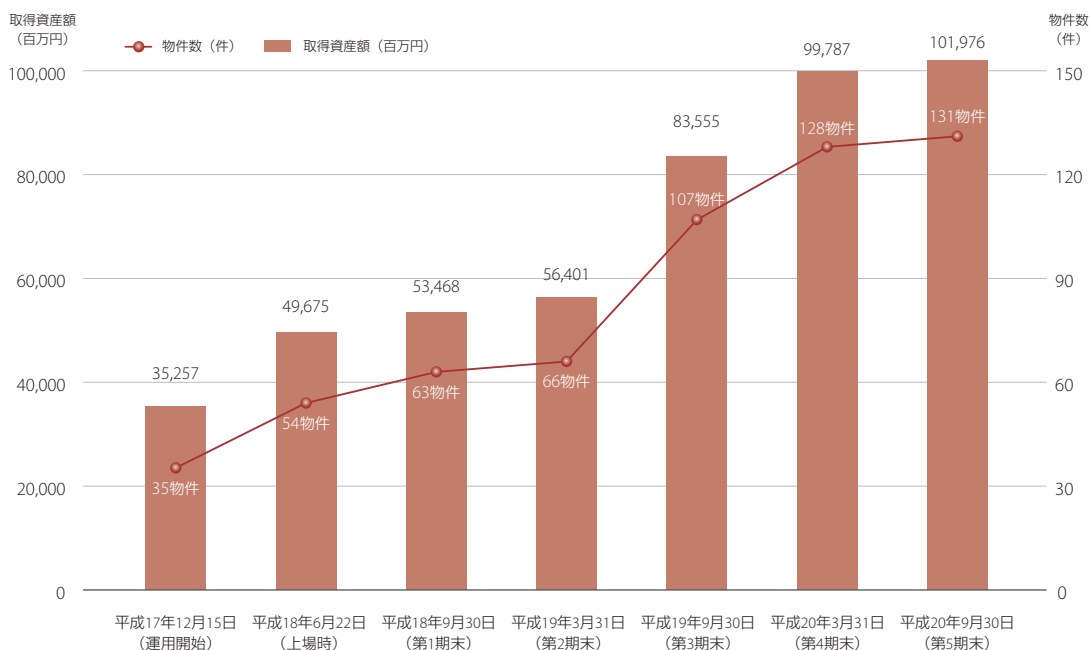
資産運用会社からのご報告

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。資産運用会社を代表して、第5期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）のリプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況と、今後の展望についてご報告いたします。

1. 本投資法人を取り巻く環境

当期は、国内外での金融市場をはじめとする市場環境の悪化及びそれに伴う直接的、間接的な経済事象が本投資法人及び資産運用会社に影を落としました。昨年のサブプライム問題を契機に、米国における大手住宅金融公社の救済や連鎖的な大手銀行・証券会社の破綻、資本市場のさらなる悪化など、世界的にマーケット全体への資本の流出が停滞するに至りました。また、国内においても不動産関連会社の破綻が相次ぎ、不動産市場からの外資系金融機関の撤退、国内金融機関による不動産融資の厳格化など、大きな変化が見られました。また、日本の不動産投資信託市場（J-REIT市場）では、上場REITによる初の民事再生法の適用申請が行われましたが、その背景として、銀行の不動産融資に対する厳格化と不動産市場における物件売却の困難性が浮き彫りとなっております。

本投資法人においては、スポンサーであった株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）の破綻など、直接的、間接的に本投資法人を取り巻く環境が厳しさを増す中で、積極的かつ柔軟な投資法人の運営及び投資戦略の見直しを行いました。具体的には、昨今の環境下において、当面は、飛躍のタイミングを探りながら財務体質の改善に専念して行くことに主眼を置いております。第6期以降におきましても、引き続き金融証券市場及び不動産マーケットの低迷等経済環境の厳しい局面が続いていることを勘案し、慎重な対応を行ってまいります。



■ 2. マスター会社グループとの協業

資産運用会社は、上述の経済情勢の変化の兆しを受けて、マスター会社グループとの協力体制を構築してまいりました。具体的には、平成20年8月28日、マスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル特定目的会社及びアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「アップルリンゴ・ホールディングス」といいます。）が第三者割当を通して本投資法人の投資口を取得しました。また、アップルリンゴ・ホールディングスは、平成20年8月29日から11月10日までを買い付け期間として本投資法人の投資口に対する公開買付けを実施しました。これらの結果、マスター会社グループが本投資法人の発行済み投資口数の約48.4%の投資口を保有する筆頭投資主となっております。

さらに、資産運用会社との関係においても、マスター会社グループのアップルリンゴ・ホールディングス及びアップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィが資産運用会社の発行済み株式の90%を取得するとともに、社外取締役3名を派遣し、REIT運営の支援を行っています。このように、マスター会社グループとの協業体制は、基盤づくりの段階は既に終わっており、今後は、マスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。

■ スポンサー会社の破綻

本投資法人及び資産運用会社のスポンサーであったリプラスは、平成20年9月24日、東京地方裁判所から破産手続開始決定を受けました。リプラスは、スポンサーサポート契約に基づき、投資適格不動産情報の提供、運用会社に対する人材の派遣等本投資法人のポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っておりましたが、リプラスの破産に伴い、平成20年10月10日付で同契約を合意解約して、リプラスとのサポート関係を解消したことにより、本投資法人のポートフォリオ成長戦略に一定の影響が生じております。しかしながら、本投資法人は、マスター会社グループとの間で強固な協力関係を築き上げており、本投資法人の存続及び安定的な運営体制については何ら危惧するものはないと考えております。

ただし、本投資法人は、リプラスの破産当時、保有する131物件のうち111物件においてリプラスのレントゴー保証システムを導入しており、エンドテナントの6割強の方が同システムを利用していました。リプラスの破産に伴い、本投資法人としては、賃料等収入の回収率の低下等の問題が生ずることが予想されますが、プロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）会社との緊密な連携の下、賃料等の回収の徹底を図っております。

また、リプラスの破綻による資産運用会社の社員及び関連するステイクホルダーの皆様への悪影響を危惧していましたが、運用会社の社員のほとんどが継続して勤務することを選択し、また、マスター会社グループをはじめ数多くの関係者に支えられて、安定した事業運営を継続するに至っております。

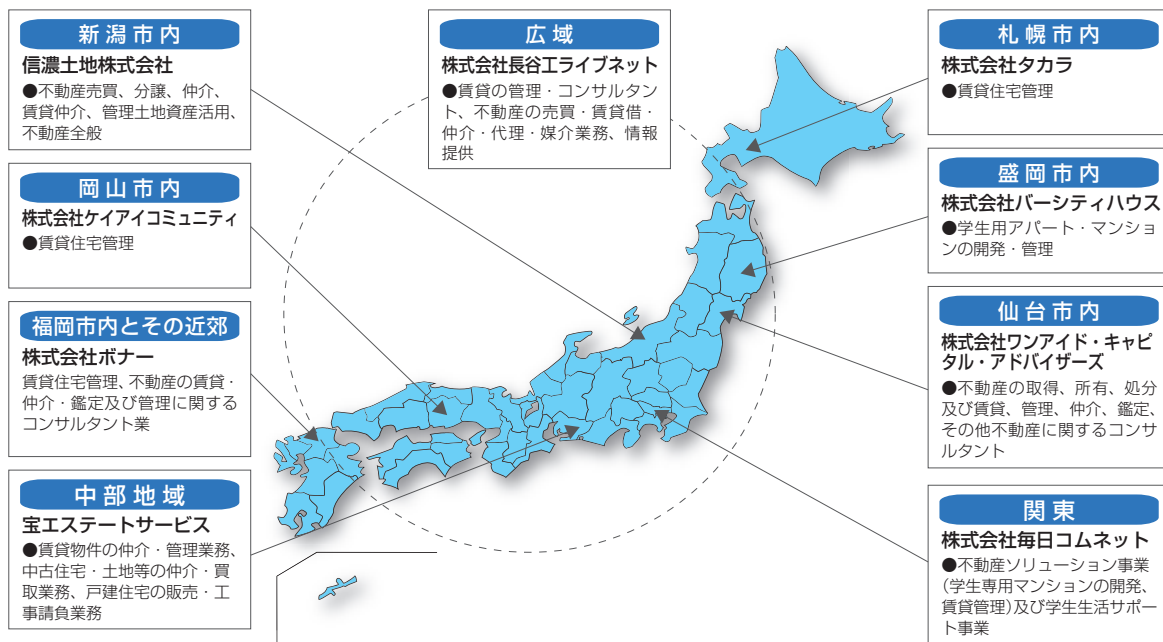
■ 3. 資産運用会社の名称変更

マスター会社グループとの協業関係の構築により、新たな一歩を踏み出したことで、平成20年10月24日に資産運用会社の会社名を変更いたしました。新社名は株式会社ミカサ・アセット・マネジメントです。「ミカサ (Mi-casa)」とはスペイン語で「私の家」を意味します。運用する物件の居住空間の快適さと安心感をご提供し、入居者の皆様に「私の家」のぬくもりを感じる場を提供するよう尽力してまいります。また、「私の家」とは、率直な対話が行われる場と考え、投資家の皆様と透明性の高いコミュニケーションを目指してまいります。

■ 4. 地域ごとにノウハウを有するPM会社との協力による全国的かつ強力なネットワークの構築

これまで、本投資法人の保有する全131物件中120物件のPM業務は、情報の集約並びに管理運営能力及び効率の向上を図るため、リプラスの100%子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社に委託してまいりましたが、同社についても、平成20年10月24日に破産手続開始が決定されたことを受け、PM業務の委託先について見直しを行いました。そして、業務遂行力及び業界内での実績等を勘案して新たにPM会社を選定し、全国的かつ強力なネットワークを構築いたしました。本投資法人の関東と関西に所在する物件を中心とした90物件については、株式会社長谷工ライブネットに、そして関東及び関西以外の物件に関しては、それぞれの地域にて強みを持つ企業と提携しました。リプラス・インベストメンツ株式会社に委託を行っていなかった11物件については、これまでどおり、株式会社毎日コムネット及び東海旅客鉄道株式会社に委託しています。

■ PM会社との全国ネットワーク

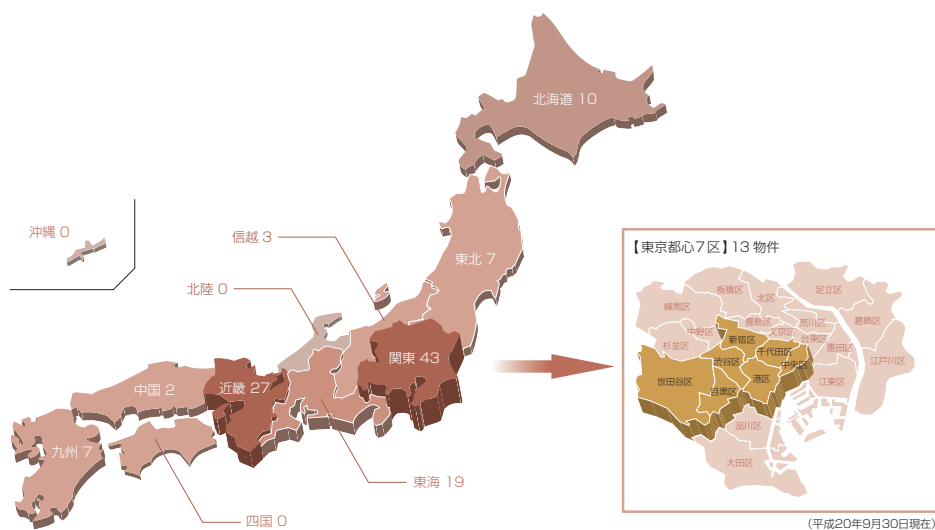


■ 5. 不況に強い住宅系REITの特徴を強く発揮

本投資法人は、安定した収益を確保するために、他の住宅系REITに多く見られるような首都圏や大都市圏に限定した物件ポートフォリオとは異なり、全国的な物件ポートフォリオを構築しております。投資方針として、東京都心、三大都市圏を中心とした大都市部への優先的な投資を行っておりますが、それ以外の地域におきましても、収益の状況等を勘案して投資を行い、ポートフォリオの全国分散を図っております。本投資法人は、地方でも一定の稼働水準が維持できるような優良物件に投資しており、地方物件においても比較的安定した収益を確保しております。資産運用会社としては、地域特性や入居者の生活様式に応じたニーズを詳細に分析し、収益性が高く市場のニーズに合った物件への投資を行っております。

賃貸住宅マンションは、景気変動に対する影響が相対的に低く、安定した稼働率により安定した収入が見込めます。昨年はオフィス系REITの賃料上昇が突出し、住宅系REITはアップサイドが見込めないとされましたが、現在ではまったく逆の状況となっています。オフィス系REITは賃料が頭打ちとなり、賃料レベルは横ばいまたは下落しています。一方、住宅に対する需要は堅調で賃料は安定的に推移しています。また、高級賃貸物件については景気の影響が大きいと言われておりますが、本投資法人は、立地が良く値ごろ感のある物件を数多く保有しております。そのため、景気変動の影響を大きく受けることはありません。本投資法人が運用するプレミアム物件は、ポートフォリオの十数%程度となっており、景気低迷によるハイエンド・テナント等の流出によるポートフォリオ全体への影響は限定的です。

■ 全国への投資状況（物件数）





■ 6. リファイナンスの現状

世界的な混乱が続いている金融市場における信用収縮は、J-REITにおける財務戦略にも大きな影響を与えています。現在、資本市場からの資金調達が非常に厳しい状況にある中で、金融機関との継続的な取引の維持と良好なリレーシオンの確保が大きな課題となっています。本投資法人におきましては、金融機関の融資姿勢が厳格化する中、返済期限を迎えております借入金のリファイナンスにつきましては、上場以来各金融機関とともに構築してまいりましたリレーションをもとに確実な対応を行っており安定的な資金調達を行っております。今後も金融市場においては、厳しい状況が続くものと予想されますが、本投資法人は、マスター会社グループとの協力関係を一層強固なものにするともに、各金融機関とのリレーション維持に努めてまいります。

■ 7. 基盤を固め次なる成長機会を目指す

外部環境が激しく変化していく中で、本投資法人は、今後の運営計画を策定するにあたり、マスター会社グループとの協調並びに財務体質及び運営体制の強化を重要課題としております。現在の不動産市場は非常に厳しい状況であるため、現ポートフォリオのより効率的な運用と近い将来における飛躍的な成長のための基礎を固めることに注力してまいります。今後は、全国各地の有力なPM会社とのさらなる連携の強化を進め、各物件や地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、賃料水準の維持・向上、入居者の入替率の低減及び各物件の競争力の向上を目指します。また、これらの取組みにより、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収益の安定確保を図ります。資産運用会社は、今後とも、本投資法人の投資主、入居者及び関係者の皆様のために、本投資法人の価値増大を目指して邁進してまいりますので、引き続き皆様のあたたかいご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

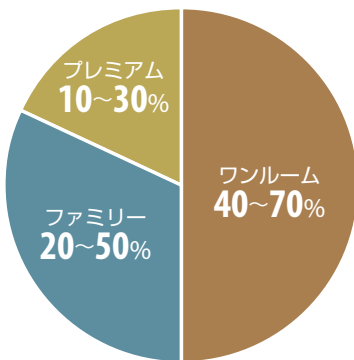
株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長
岡村 一郎

ポートフォリオの設計戦略

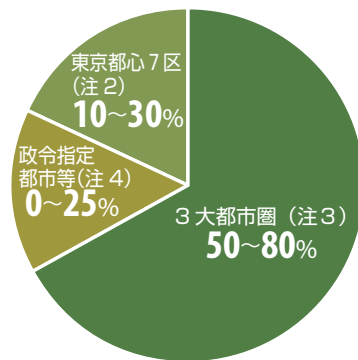
■ 投資方針における投資比率（注1）

本投資法人は「複数物件の組み合わせ」と「全国の賃貸住宅への分散投資」とをポートフォリオ設計の基本方針とします。

賃貸住宅カテゴリー別



投資対象エリア別



(注1) 上記はいずれも取得価格ベースの投資比率です。

(注2) 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3) 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4) 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。

■ 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、組み合わせることで投資を行います。

	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	単身者世帯	家族を有する世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS等
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等
投資地域	全国	全国	大都市中心

財務戦略

基本方針

財務体質の安定性を維持し、資金調達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。

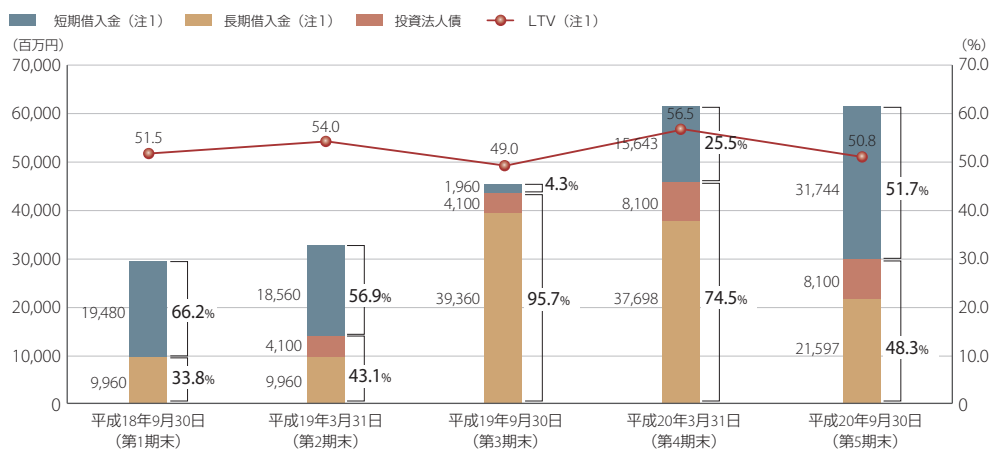
LTVを適切な水準にコントロール	レバレッジ効果を重視しつつ、40～60%のレンジにてコントロール
変動/固定金利比率を経済状況等を考慮しつつ、適切なレンジにてコントロール	平成20年9月30日現在、借入総額の55.2%の固定化を実施 (金利スワップ・金利キャップ含む)
返済期限の分散化を含めて、長期/短期借入金バランスのコントロール	リファイナンス時には、調達期間の長期化、返済期間の分散化を検討・推進
資金調達先の多様化	格付け取得に伴い、投資法人債を含めた長期安定的な資金調達

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
平成20年 8月28日	70,000	167,477	12,250	59,557

※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、1年内返済予定の長期借入金は短期借入金に、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。

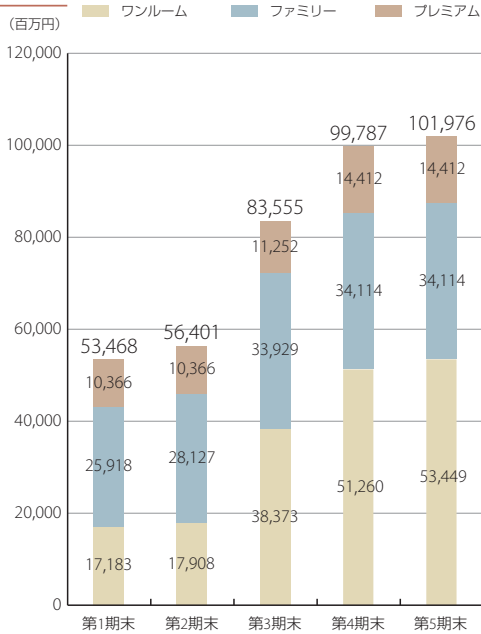
格付の状況

(平成20年12月15日現在)

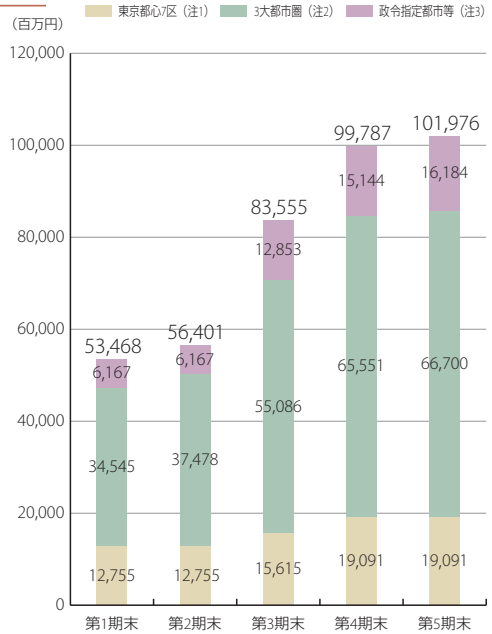
銘柄	格付取得機関	格付
第1回無担保投資法人債	R&I (株式会社格付投資情報センター)	BBB
第2回無担保投資法人債		BBB

ポートフォリオ状況

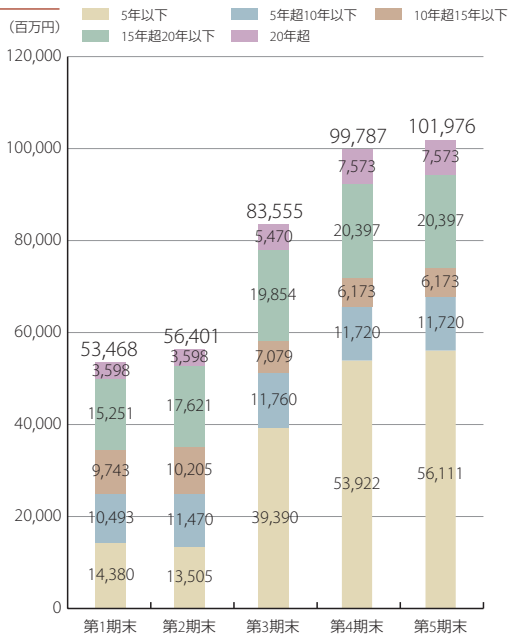
タイプ別



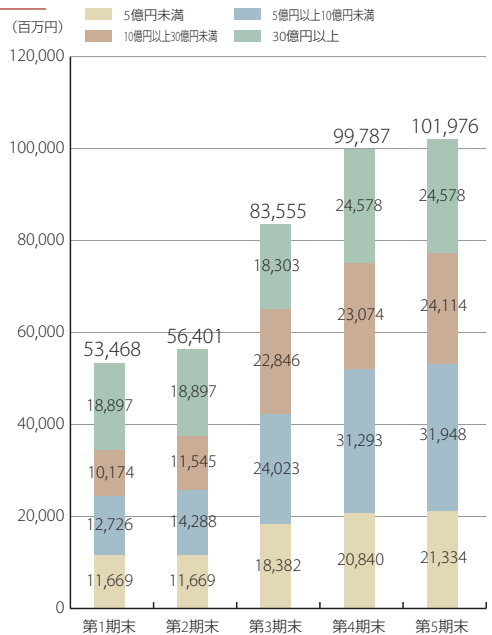
地域別



築年数別



規模別



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

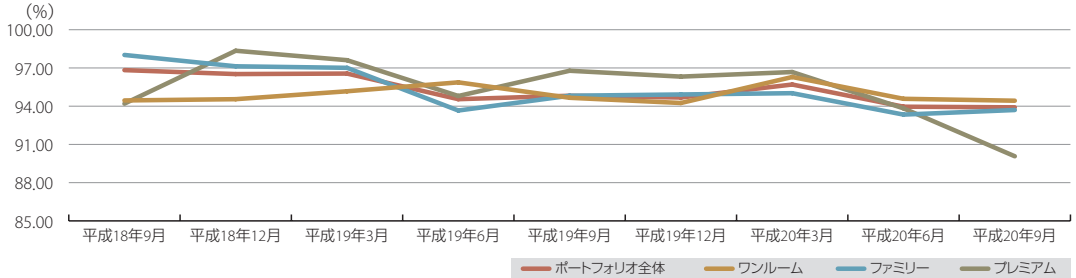
(注2) 3大都市圏とは、東京都区7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。

(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

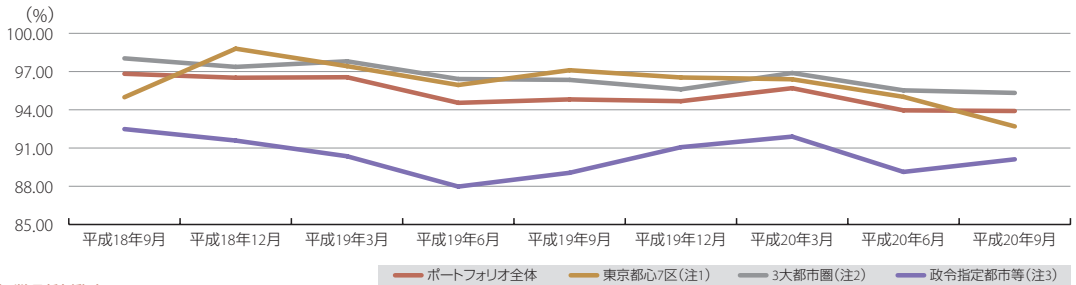
(注4) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

ポートフォリオ稼働状況

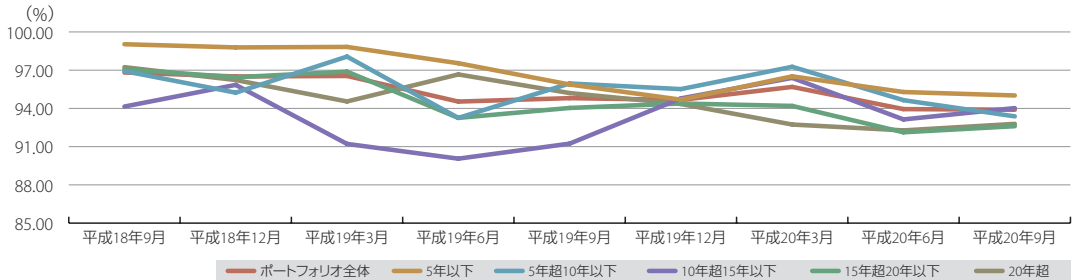
賃貸住宅カテゴリー別：面積ベース稼働率



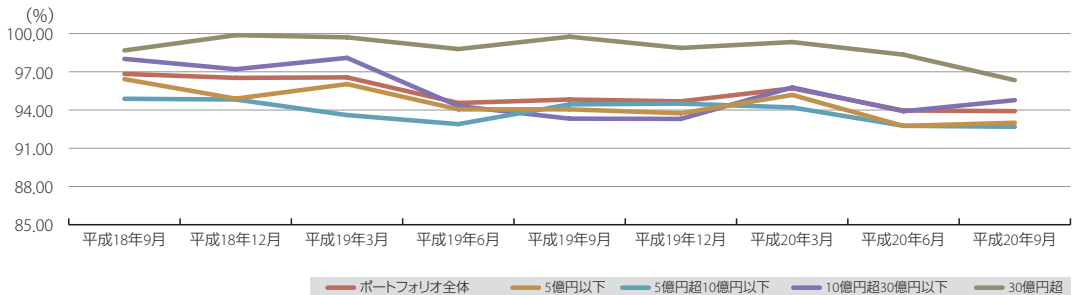
投資対象エリア別：面積ベース稼働率



築年数別稼働率



規模別稼働率



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

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

(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注4) 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。

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)
	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	willDo礎町 (注5)	新潟県新潟市	48	1,868.64	462,510
	O-3-080	政令指定都市等	willDo笹口 (注5)	新潟県新潟市	28	1,008.00	266,000
	O-4-005	3大都市圏	willDo越谷 (注5)	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	willDo本千葉 (注5)	千葉県千葉市	30	1,903.82	379,857
	O-4-011	3大都市圏	willDo横浜南 (注5)	神奈川県横浜市	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	willDo大塚 (注5)	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
ワンルーム	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	willDo南浦和 (注5)	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	willDo日比野 (注5)	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四日市鶏の森	三重県四日市市	54	2,160.00	529,150
	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-5-088	3大都市圏	willDo高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	494,115

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-6-014	3大都市圏	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	722,761
	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sⅠ	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sⅡ	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天満橋	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	willDo難波wⅡ(注5)	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000
	O-6-051	3大都市圏	willDo難波wⅠ	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	willDo南森町(注5)	大阪府大阪市	31	1,028.48	493,000
	O-6-064	3大都市圏	willDo松屋町(注5)	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wⅠ	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-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
	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	willDo唐人町(注5)	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	willDo呉服町(注5)	福岡県福岡市	26	666.36	231,000	
ワンルームタイプ 88物件合計					4,582	135,023.26	53,449,489
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	willDo高砂(注5)	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	1,160.80	441,190
	F-4-010	3大都市圏	ポヌール常盤	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	コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	352,761

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-4-021	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
	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	willDo伝馬町 (注5)	愛知県名古屋市中区	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	愛知県名古屋市中区	26	1,914.07	735,000
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川 (注5)	愛知県名古屋市中区	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	130,606.25	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	ストーリー神宮前	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
131物件合計					6,574	276,754.57	101,976,324

※第5期取得資産は赤色の文字にて記載しています。

- (注1) 「地域区分」の欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。
- (注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」の欄には、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、すすらん館に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、前期末と比べて賃貸可能面積が14.93㎡増加しています。
- (注4) 「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。
- (注5) 平成20年9月1日付で、物件名称を変更しました。



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



willDo 礎町



willDo 笹口



willDo 越谷



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



willDo 本千葉



willDo 横浜南



サイトピア



VISTAシュプリーム



ジョイ尾山台



willDo 大塚



willDo 新座



東信松涛マンション



ハーモニー上北沢



willDo 南浦和



カレッジスクエア北池袋



カレッジスクエア東武練馬



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



willDo 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 四日市鶴の森



willDo 代官町



willDo 高畑



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s I



グランメール東淀川



willDo 深江南



willDo 大日



willDo 新大阪s II



willDo 塚本



willDo 天満橋



willDo 堺筋本町



willDo 谷町



willDo 難波w II



willDo 難波w I



是空弁天



willDo 鶴見諸口



willDo 浜崎通



willDo 南森町



willDo 松屋町



willDo 新大阪



willDo 三宮イースト



willDo 上新庄 I



スチューデントハイツ九条



willDo 岡山駅西口



willDo 岡山大供



スターズ内山



内山南小倉駅前ビル



willDo 唐人町

ファミリータイプ



ストリームライン大塚



willDo 中洲



willDo 呉服町



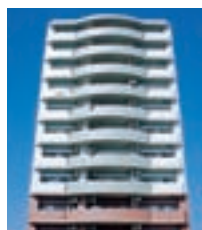
ロイヤルガーデン森林公園



グリーンパーク小松島



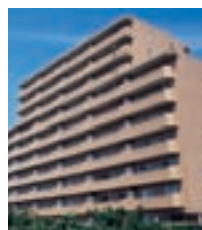
ダイヤパレス泉崎



willDo 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



ポートフォリオラインナップ

ファミリータイプ



ドリームハイツ



グリーンヒルズ飛鳥山



王子ハイツ



阪上ロイヤルハイツ第二



willDo 等々力



シェモア桜ヶ丘



リーベスト西千葉



コリンヌ津田沼



磯子フラット



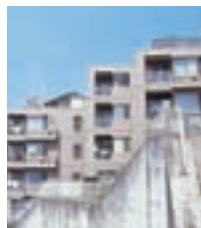
茅ヶ崎ダイカンプラザ



ウィンペルコーラス平塚第13



リーベスト東中山



リーベスト中山



MGA金町



グリーンヒルズ芦花



ロフティー平井



ココロード春日



willDo 伝馬町



グレースマンション藤



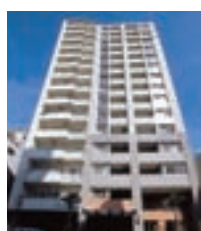
ステラートシティ桜山



willDo 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)	第5期(注2)
		自平成17年10月7日 至平成18年9月30日	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20年3月31日	自平成20年4月1日 至平成20年9月30日
営業期間						
営業収益	百万円	2,467	2,205	3,526	3,770	3,702
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,467)	(2,205)	(2,944)	(3,587)	(3,702)
営業費用	百万円	1,248	1,091	1,614	1,963	2,035
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,043)	(834)	(1,261)	(1,499)	(1,578)
営業利益	百万円	1,218	1,114	1,911	1,806	1,666
経常利益	百万円	655	886	1,462	1,396	1,014
当期純利益	百万円	653	885	1,461	1,395	1,013
総資産額	百万円	59,307	62,586	95,972	112,029	123,649
(対前期比)	%	(-)	(+5.5)	(+53.3)	(+16.7)	(+10.4)
純資産額	百万円	28,402	28,617	48,752	48,676	60,554
(対前期比)	%	(-)	(+0.8)	(+70.4)	(△0.2)	(+24.4)
出資総額	百万円	27,748	27,748	47,307	47,307	59,557
発行済投資口数	口	61,400	61,400	97,477	97,477	167,477
1口当たり純資産額	円	462,585	466,079	500,141	499,365	361,568
分配金総額	百万円	653	885	1,461	1,395	1,013
1口当たり分配金額	円	10,650	14,426	14,994	14,312	6,052
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,650)	(14,426)	(14,994)	(14,312)	(6,052)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.3(1.7)	1.5(2.9)	1.8(3.7)	1.3(2.7)	0.9(1.7)
自己資本利益率(注3)	%	3.5(4.4)	3.1(6.2)	3.8(7.5)	2.9(5.7)	1.9(3.7)
期末自己資本比率	%	47.9	45.7	50.8	43.4	49.0
(対前期増減)	%	(-)	(△2.2)	(+5.1)	(△7.3)	(+5.5)
配当性向	%	100	100	100	100	100
【その他参考情報】						
投資物件数	件	63	66	107	128	131
当期減価償却費	百万円	475	391	574	720	753
当期資本的支出額	百万円	38	23	58	86	60
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,898	1,762	2,257	2,807	2,877
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	19,298	21,144	15,581	20,381	10,863
FFO(Funds from Operation)倍率(注3)	倍	17.6	13.5	14.4	7.1	7.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	6.7	7.5	8.6	5.7	4.7
有利子負債額	百万円	29,440	32,620	45,420	61,441	61,441
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	49.6	52.1	47.3	54.8	49.7

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

(注2) リプラス・レジデンシャル投資法人における第1期の営業日数は、平成17年10月7日から平成18年9月30日の359日間であり、第2期の営業日数は、平成18年10月1日から平成19年3月31日の182日間、第3期の営業日数は、平成19年4月1日から平成19年9月30日の183日間、第4期の営業日数は、平成19年10月1日から平成20年3月31日の183日間、第5期の営業日数は、平成20年4月1日から平成20年9月30日の183日間です。

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

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	賃貸事業収入 - 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 (投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100



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)しました。その後、平成19年4月26日に公募増資により34,300口、平成19年5月24日に第三者割当増資により1,777口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。

更に、平成20年8月12日に本投資法人及び本投資法人から資産の委託を受けた株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)(注)は、オーシーエム・ネーデルランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー(以下「マスター会社」といいます。)及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社(以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。)並びに従来からのスポンサーサポート会社である株式会社リプラス(以下「リプラス」といいます。))との間で、協力体制を構築していくことについて決定しました。協力体制の構築に向けた取り組みの一環として、平成20年8月28日に第三者割当増資により、マスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル特定目的会社(以下「リンゴ・レジデンシャル」といいます。)及びアップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ(以下「アップルリンゴ・ホールディングス」といいます。)並びに日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口)に対し合計70,000口の新投資口の発行を実施し(以下「本第三者割当」といいます。)、当期末時点での発行済投資口数は167,477口、出資総額は59,557百万円となっています。

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

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

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

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

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

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

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

不動産流通市場においては、これまで高い上昇を示していた三大都市圏においても一部で下落に転じ上昇基調の鈍化が顕著となり、全国平均でも前年に比較し下落に転じるなど地価の持ち直し傾向に陰りが見られました。また、上記サブプライムローン問題に加え、地価や建築コストの上昇により不動産開発コストが上昇したこと等により、市場への資金流入に減速感が見え始めており、市場を巡る環境は一層厳しくなる傾向にあります。

賃貸住宅市場においては、单身世帯、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5期末時点で93.9%となり、前期に続き安定した稼働率を維持してまいりました。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3物件(取得価格:2,189百万円)の運用資産の追加取得を行い、第5期末時点で全131物件より構成されるポートフォリオとなり、本投資法人の保有資産は、取得価格の総額101,976百万円、総賃貸可能面積276,754.57㎡となりました。

(3) 資金調達の状況

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

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

(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5期の実績として、営業収益3,702百万円(前期比1.8%減)営業利益1,666百万円(同比7.7%減)、経常利益1,014百万円(同比27.3%減)、当期純利益1,013百万円(同比27.3%減)を計上しました。

分配金につきましては、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6,052円としました。

■ 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	発行済投資口数(口数)		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)
平成20年 8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000	59,557,332	(注6)

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

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

(注3) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額432,000円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募によ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口当たり発行価格542,133円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

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

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	第5期
決算年月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月
最 高	446,000円	656,000円	582,000円	442,000円	293,000円
最 低	404,000円	423,000円	425,000円	269,000円	170,000円
期初価格	411,000円	430,000円	577,000円	442,000円	282,000円
期末価格	428,000円	571,000円	447,000円	288,000円	170,000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5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未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を6,052円としました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成20年4月1日 至平成20年9月30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	1,013,621千円
利益留保額	20千円	16千円	29千円	47千円	50千円
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	1,013,570千円
(1口当たり分配金)	(10,650円)	(14,426円)	(14,994円)	(14,312円)	(6,052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	1,013,570千円
(1口当たり利益分配金)	(10,650円)	(14,426円)	(14,994円)	(14,312円)	(6,052円)
うち出資払戻総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
(1口当たり出資払戻額)	(－円)	(－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充分に考えられます。

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）

これまで本投資法人は従来からのスポンサーであるリプラスのパイプラインを中心として外部成長を図ってきましたが、平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月10日付でスポンサーサポート契約を合意解約して、リプラスとのサポート関係を解消しました。今後はオークツリーより助言を受けているマスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約540億ドルを管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、平成20年9月30日現在全世界に13のオフィスと約510名の従業員を有しております。

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

②収益安定化戦略（内部成長戦略）

a. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、保有物件の管理運営に関する情報の集約並びに管理運営能力及び効率の向上を図るため、本投資法人の保有する全131物件中120物件について、リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社（以下「リプラス・インベストメンツ」といいます。）に保有物件のプロパティマネジメント業務（以下、プロパティマネジメントを「PM」といいます。）を一括委託した上で、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託していました。しかし、リプラス及びリプラス・インベストメンツが、平成20年9月24日付及び平成20年10月24日付で、それぞれ破産手続開始決定を受けたことに伴い、PM業務の委託先について見直しを行った結果、リプラス・インベストメンツへの一括委託を改めることとしました。そして、業務遂行力及び業界内での実績等を勘案して新たにPM会社を選定し、強力な全国的ネットワークを構築しました。関東及び関西に所在する物件を中心とした90物件については株式会社長谷工ライブネットに、それ以外の物件に関しては、それぞれの地域で強みを持つ企業と提携しました。リプラス・インベストメンツに委託を行っていなかった11物件については、これまでどおり、株式会社毎日コムネット及び東海旅客鉄道株式会社に委託しています。

今後は、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社とのさらなる連携の強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、賃料水準の維持・向上、入居者の入替率の低減及び各物件の競争力の向上を目指します。また、これらにより本投資法人は、その保有する各物件の稼働率及び収益率の向上を図るとともに、ポートフォリオ全体の中長期的な安定収益の確保を図ります。かかる連携に加えて、本投資法人は、全国の有力な不動産業者との間で業務提携契約を締結し、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

b. 滞納家賃保証システムの活用

本投資法人は、平成20年8月31日現在、保有する不動産及び信託の受益権に係る不動産131物件のうち、111物件においてリプラスの滞納家賃保証システムを導入しておりました。平成20年9月24日付で、リプラスが破産手続開始決定を受けたことに伴いそのサービスが停止し、代位弁済されていない債権が平成20年10月31日現在10百万円存在しています。滞納家賃保証システムが利用されていた賃貸借契約は、上記131物件の賃借人（エンドテナント）との平成20年8月31日現在の賃貸借契約総数4,827件のうち、64.2%に相当する3,097件です。今後は株式会社長谷工ライブネットをはじめとする、PM業務を直接委託した全国の賃貸住宅管理会社へ滞納家賃の督促・回収業務を依頼し、キャッシュ・フローの安定化を図ります。また新規テナントに関しては連帯保証人及び保証会社の滞納家賃保証を併用します。保証会社に関しても1社の保証会社に依存することなく複数の保証会社を活用してまいります。既存のテナントに関してはリプラスより事業を譲り受けたレントゴー保証株式会社と業務を整理しながら今後の対応について検討してまいります。

6. 財務戦略等

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

7. 決算後に生じた重要な事実

①本資産運用会社の商号の変更

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

②プロパティマネジメント会社の変更

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

③本投資法人及び本資産運用会社の本店移転

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

(1) 本投資法人

新住所	東京都港区芝公園一丁目3番12号
電話番号	03-5425-5610

(2) 本資産運用会社

新住所	東京都港区芝公園一丁目3番12号
電話番号	03-5425-5600

④本資産運用会社の株主の異動

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

⑤資金の返済について

平成20年11月6日付で、以下の借入金を返済しました。

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

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



平成20年11月26日付で、以下の借入金を返済しました。

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

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

平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。

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

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

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

⑥資金の借入れについて

平成20年11月6日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

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

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

平成20年11月26日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

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

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

平成20年12月12日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

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

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

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

⑦資産の担保提供について

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

当該資産の期末日現在の帳簿価額は以下のとおりです。

科目	帳簿価額
建物	1,166,314
構築物	4,748
工具、器具及び備品	3,289
土地	614,707
信託建物	3,994,716
信託構築物	29,432
信託工具、器具及び備品	365
信託機械装置	10,174
信託土地	2,283,529
水道施設利用権	162
合計	8,107,436

⑧アップルリング・ホールディングスによる公開買付けの終了

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

2. 投資法人の概況

■ 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	第5期 平成20年9月30日現在
発行可能投資口数（口）	2,000,000	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	167,477
出資総額（百万円）	27,748	27,748	47,307	47,307	59,557
投資主数（人）	9,334	6,387	10,134	10,863	10,583

■ 2. 投資口に関する事項

平成20年9月30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（%）
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	34,300	20.4
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	21,251	12.6
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	12,747	7.6
パークレイズバンクビーエルシーパークレイズキャピタルセキュリティーズ 株式会社リプラス	5,291	3.1
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイビーセグレイテッドクライアントアカウント 株式会社リプラス	3,500	2.0
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイビーセグレイテッドクライアントアカウント	3,162	1.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,137	1.8
リプラス・インベストメンツ株式会社	2,000	1.1
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーサブアカウントアメリカンクライアント	1,967	1.1
合 計	116,055	69.2

（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9月30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	—	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) 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。

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

(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9月30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 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント)
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4期		第5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	1,941	1.7	1,938	1.6
		3大都市圏	35,487	31.7	36,438	29.5
		政令指定都市等	11,009	9.8	12,020	9.7
	ファミリー	東京都心7区	2,527	2.3	2,520	2.0
		3大都市圏	27,020	24.1	26,853	21.7
		政令指定都市等	3,165	2.8	3,138	2.5
	プレミアム	東京都心7区	13,369	11.9	13,330	10.8
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
	小計		94,521	84.4	96,241	77.8
不動産	ワンルーム	東京都心7区	422	0.4	422	0.3
		3大都市圏	3,888	3.5	3,855	3.1
		政令指定都市等	1,415	1.3	1,404	1.1
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		3大都市圏	2,121	1.9	2,106	1.7
		政令指定都市等	387	0.3	384	0.3
	プレミアム	東京都心7区	1,514	1.4	1,506	1.2
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
	小計		9,751	8.7	9,680	7.8
預金その他の資産		7,756 (—)	6.9 (—)	17,728 (—)	14.3 (—)	
資産総額計		112,029 (104,273)	100.0 (93.1)	123,649 (105,921)	100.0 (85.7)	

(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。

(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、不動産又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。）

■ 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	5,333	24,923.44	24,923.44	100.0	5.8	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,180	7,497.46	7,497.46	100.0	4.2	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,321	3,861.42	3,058.76	79.2	3.1	共同住宅
P-4-006	n-OM1	3,891	1,979.34	1,909.87	96.5	3.3	共同住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,284	2,071.60	1,838.70	88.8	2.0	共同住宅
F-4-038	コロナード春日	3,266	4,377.63	3,846.66	87.9	2.6	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,569	5,759.40	5,474.54	95.1	2.4	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,417	5,886.70	5,324.68	90.5	2.3	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,094	11,060.14	10,672.59	96.5	2.9	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,940	4,647.08	4,482.90	96.5	1.7	共同住宅
合計		34,300	72,064.21	69,029.60	95.8	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、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(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。

(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9月30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	1,090
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	243
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	269
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	347
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	381
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	294
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	232
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	348
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	427
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	254
willDo西下台町	岩手県盛岡市西下台町16番32号	信託受益権	518
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	485
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	315
willDo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	435
willDo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	246
willDo越谷	埼玉県越谷市弥生町11番13号	信託受益権	510
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	227
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	500
willDo清澄	東京都江東区清澄一丁目2番24号	信託受益権	5,240
ターキーズ田園調布第2	東京都大田区田園調布本町57番8号	信託受益権	286
willDo本千葉	千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号	不動産	378
willDo横浜南	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9号	不動産	241
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	518
VISTAシュブリーム	東京都町田市中町一丁目8番12	信託受益権	490
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	578
willDo大塚	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	信託受益権	651
willDo新座	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	信託受益権	563
東信松清マンション	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	信託受益権	907
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	370
willDo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	686
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	838
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	702
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	502
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	228
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	1,060
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	694
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	612
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	465
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	302
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	533
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	564
willDo日比野	愛知県名古屋市中区大塚三丁目9番22号	不動産	298
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	613
willDo太閤通	愛知県名古屋市中区太閤通五丁目20番4号	信託受益権	1,140
willDo金山	愛知県名古屋市中区沢下町1番2号	信託受益権	361
willDo金山沢下	愛知県名古屋市中区沢下町2番1号	信託受益権	373



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	520
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	555
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	620
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	721
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	534
willDo四日市鶴の森	三重県四日市市鶴の森二丁目12番17号	信託受益権	531
willDo代官町	愛知県名古屋市中区代官町40番6	信託受益権	627
willDo高畑	愛知県名古屋市中川区高畑4丁目16番地	信託受益権	500
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	678
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	360
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	416
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	556
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	293
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	296
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	251
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	174
willDo大日	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	不動産	213
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	237
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	737
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	313
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	303
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	967
willDo難波wⅡ	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	信託受益権	438
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	638
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	475
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	170
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	2,270
willDo南森町	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	信託受益権	481
willDo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	793
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	817
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	681
willDo上新庄wⅠ	大阪府吹田市東御旅町5番54号	信託受益権	337
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	532
willDo岡山駅西口	岡山県岡山市昭和町11番17号	信託受益権	1,170
willDo岡山大供	岡山県岡山市大供三丁目1番4号	信託受益権	1,000
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	154
内山小倉駅前ビル	福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目2番	信託受益権	429
willDo唐人町	福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24号	不動産	202
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	438
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	2,300
willDo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	222
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	401
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	431
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	310
willDo高砂	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	不動産	367
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	1,000
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	538
入間駅前ビル	埼玉県入間市河原町1番3号	信託受益権	1,560
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	727
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	1,780
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	429
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	706

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)
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	573
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	367
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	578
王子ハイツ	東京都北区王子五丁目10番3号	信託受益権	381
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	346
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	1,740
シエモア桜ヶ丘	東京都多摩市関戸三丁目14番8号	信託受益権	592
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	2,250
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	354
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	5,330
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	447
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	421
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	1,500
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	847
MGA金町	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	信託受益権	466
グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区南鳥山三丁目21番15号	信託受益権	658
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	340
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	2,690
willDo伝馬町	愛知県名古屋市中区伝馬一丁目2番9号	不動産	687
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	454
ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区昭和区広見町一丁目6番	信託受益権	704
willDo黒川	愛知県名古屋市中区志賀南通二丁目7番	不動産	605
willDo西明石	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	信託受益権	692
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	1,780
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	582
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	3,760
c-MA1	東京都港区元麻布三丁目13番15号	信託受益権	532
c-MA2	東京都港区元麻布三丁目12番26号	信託受益権	703
c-MA3	東京都港区元麻布三丁目1番35号	不動産	1,290
n-GT1	東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	信託受益権	467
n-OM1	東京都港区南青山四丁目17番33号	信託受益権	3,800
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	2,690
合計	—	—	98,534

(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決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

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4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日				第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日			
	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	92.5	55,942	1.6	1	88.0	51,358	1.4
カレラ2.9	1	100.0	10,556	0.3	1	100.0	10,543	0.3
サッポロヒルズ	1	100.0	11,854	0.3	1	100.0	10,935	0.3
サテラ永山	1	93.5	22,228	0.6	1	95.9	23,158	0.6
willDo南12条	1	95.9	17,696	0.5	1	81.4	16,599	0.4
willDo北24条	1	91.7	12,689	0.4	1	97.2	13,107	0.4
フラットカレラ	1	100.0	10,514	0.3	1	100.0	10,494	0.3
s13w9 h+	1	95.8	18,291	0.5	1	85.4	16,590	0.4
s9w12 h+	1	94.5	21,705	0.6	1	81.9	21,015	0.6
willDo南平岸	1	91.6	12,012	0.3	1	85.8	11,357	0.3
willDo西下台町	1	100.0	22,702	0.6	1	100.0	22,728	0.6
willDo上杉3丁目	1	100.0	20,771	0.6	1	91.9	20,173	0.5
グランメゾン七福	1	100.0	11,403	0.3	1	69.6	12,211	0.3
willDo礎町	1	97.9	13,144	0.4	1	97.9	22,438	0.6
willDo笹口	1	92.9	7,535	0.2	1	100.0	12,657	0.3
willDo越谷	1	97.9	19,445	0.5	1	100.0	20,364	0.5
ジョイフル狭山	1	94.2	12,645	0.4	1	92.3	11,807	0.3
ルミエール八王子	1	100.0	25,992	0.7	1	100.0	25,120	0.7
willDo清澄	1	100.0	157,264	4.4	1	100.0	155,868	4.2
ターキーズ田園調布第2	1	100.0	10,497	0.3	1	92.7	10,689	0.3
willDo本千葉	1	97.6	22,555	0.6	1	89.9	17,472	0.5
willDo横浜南	1	100.0	9,576	0.3	1	90.2	10,310	0.3
サイトピア	1	97.1	24,490	0.7	1	91.4	23,678	0.6
VISTAシュブリーム	1	89.8	16,685	0.5	1	100.0	17,750	0.5
ジョイ尾山台	1	83.1	16,503	0.5	1	100.0	20,899	0.6
willDo大塚	1	96.8	22,206	0.6	1	92.7	21,465	0.6
willDo新座	1	100.0	22,795	0.6	1	82.1	20,463	0.6
東信松涛マンション	1	100.0	27,137	0.8	1	100.0	29,160	0.8
ハーモニー上北沢	1	93.1	13,586	0.4	1	96.6	13,197	0.4
willDo南浦和	1	88.7	14,660	0.4	1	97.2	14,613	0.4
カレッジスクエア北池袋	1	100.0	13,991	0.4	1	100.0	20,310	0.5
カレッジスクエア東武練馬	1	100.0	17,918	0.5	1	100.0	26,010	0.7
カレッジスクエア赤塚	1	100.0	15,400	0.4	1	100.0	22,356	0.6
カレッジスクエア東久留米	1	100.0	8,959	0.2	1	100.0	15,573	0.4
カレッジスクエア早稲田Ⅱ	1	100.0	3,602	0.1	1	100.0	6,532	0.2
カレッジスクエア茗荷谷	1	100.0	16,758	0.5	1	100.0	29,500	0.8
カレッジスクエア新小岩	1	100.0	11,518	0.3	1	100.0	20,023	0.5
カレッジスクエア木場	1	100.0	12,693	0.4	1	100.0	18,426	0.5
カレッジスクエア錦糸町	1	100.0	8,973	0.3	1	100.0	13,026	0.4
カレッジスクエア早稲田	1	100.0	4,820	0.1	1	100.0	8,379	0.2
willDo金山正木	1	100.0	20,007	0.6	1	97.9	19,952	0.5
エクセルシオール栄	1	91.7	20,456	0.6	1	93.8	19,927	0.5
willDo日比野	1	90.3	11,588	0.3	1	100.0	12,405	0.3
willDo千代田	1	94.9	23,439	0.7	1	90.0	22,619	0.6
willDo太閤通	1	98.3	40,666	1.1	1	99.1	43,505	1.2
willDo金山	1	97.2	14,852	0.4	1	100.0	14,941	0.4

不動産等の名称	第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日				第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日			
	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	15,503	0.4	1	96.8	15,408	0.4
willDo勝川	1	96.9	23,245	0.6	1	96.9	23,458	0.6
ステージャ黄金	1	92.5	23,700	0.7	1	86.6	21,644	0.6
willDo稲永	1	100.0	26,400	0.7	1	100.0	26,410	0.7
willDo東別院	1	95.5	20,875	0.6	1	95.5	27,077	0.7
willDo松原	1	96.3	14,038	0.4	1	85.2	22,532	0.6
willDo四日市鶴の森	1	95.2	15,108	0.4	1	100.0	26,002	0.7
willDo代官町	—	—	—	—	1	100.0	15,454	0.4
willDo高畑	—	—	—	—	1	100.0	10,476	0.3
willDo市岡	1	95.2	26,043	0.7	1	100.0	25,593	0.7
willDo海老江	1	96.3	12,903	0.4	1	92.8	12,323	0.3
willDo今福西	1	93.4	14,153	0.4	1	100.0	15,498	0.4
メゾンフローラ	1	92.9	21,505	0.6	1	91.5	20,352	0.5
ウィンドフォー南本町	1	97.4	13,247	0.4	1	97.7	13,215	0.4
willDo新大阪Ⅰ	1	96.2	10,749	0.3	1	81.6	10,168	0.3
グランメール東淀川	1	100.0	9,686	0.3	1	89.0	8,740	0.2
willDo深江南	1	100.0	7,241	0.2	1	100.0	7,240	0.2
willDo大日	1	100.0	9,442	0.3	1	94.8	9,396	0.3
willDo新大阪Ⅱ	1	100.0	9,027	0.3	1	95.5	13,986	0.4
willDo塚本	1	100.0	27,777	0.8	1	97.0	28,355	0.8
willDo天満橋	1	90.0	10,245	0.3	1	95.0	10,657	0.3
willDo堺筋本町	1	92.0	11,560	0.3	1	67.8	10,079	0.3
willDo合町	1	88.9	28,050	0.8	1	94.4	33,537	0.9
willDo難波wⅡ	1	95.6	17,477	0.5	1	79.8	16,001	0.4
willDo難波wⅠ	1	94.0	26,718	0.7	1	78.9	23,530	0.6
是空弁天	1	87.4	16,164	0.5	1	85.1	16,485	0.4
willDo鶴見諸口	1	100.0	7,670	0.2	1	87.5	6,907	0.2
willDo浜崎通	1	92.5	76,816	2.1	1	90.5	84,397	2.3
willDo南森町	1	100.0	17,842	0.5	1	96.7	17,567	0.5
willDo松屋町	1	100.0	29,841	0.8	1	100.0	29,879	0.8
willDo新大阪	1	100.0	26,141	0.7	1	100.0	32,095	0.9
willDo三宮イースト	1	100.0	16,140	0.4	1	100.0	27,561	0.7
willDo上新庄wⅠ	1	100.0	7,621	0.2	1	100.0	13,335	0.4
スチューデントハイツ九条	1	93.7	4,877	0.1	1	100.0	23,279	0.6
willDo岡山駅西口	1	95.0	37,179	1.0	1	100.0	49,282	1.3
willDo岡山大供	—	—	—	—	1	100.0	29,441	0.8
スターズ内山	1	85.7	6,588	0.2	1	89.5	7,231	0.2
内山南小倉駅前ビル	1	94.6	22,753	0.6	1	86.1	20,928	0.6
willDo唐人町	1	95.5	8,381	0.2	1	87.9	7,930	0.2
ストリームライン大濠	1	96.2	17,478	0.5	1	95.6	16,903	0.5
willDo中洲	1	97.2	93,468	2.6	1	95.1	87,338	2.4
willDo呉服町	1	92.6	9,634	0.3	1	85.3	8,470	0.2
ロイヤルガーデン森林公園	1	89.1	17,476	0.5	1	89.1	16,310	0.4
グリーンパーク小松島	1	70.6	16,564	0.5	1	86.8	17,496	0.5
ダイアパレス泉崎	1	75.4	14,363	0.4	1	76.5	12,506	0.3
willDo高砂	1	96.9	15,367	0.4	1	90.6	15,513	0.4
アークハイム新潟	1	88.1	58,272	1.6	1	83.6	54,891	1.5
ジョアンナマンション	1	92.4	29,903	0.8	1	88.5	30,510	0.8



不動産等の名称	第4期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日				第5期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日			
	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 (%)
入間駅前ビル	1	98.8	67,690	1.9	1	96.4	67,437	1.8
入間駅前第二ビル	1	82.2	27,705	0.8	1	78.0	24,187	0.7
セレーノ大宮	1	99.0	76,252	2.1	1	96.1	75,247	2.0
すすらん館	1	78.5	12,110	0.3	1	90.2	12,593	0.3
ボヌール常盤	1	87.6	27,778	0.8	1	93.9	28,647	0.8
プロフィットリンク竹ノ塚	1	97.1	25,495	0.7	1	90.7	25,228	0.7
竹ノ塚フラット	—	—	76,940	2.1	—	—	—	—
ドリームハイツ	1	94.1	14,548	0.4	1	100.0	14,014	0.4
グリーンヒルズ飛鳥山	1	100.0	22,221	0.6	1	97.2	22,902	0.6
王子ハイツ	1	100.0	17,497	0.5	1	91.7	16,341	0.4
阪上ロイヤルハイツ第二	1	93.2	16,737	0.5	1	89.7	15,675	0.4
willDo等々力	1	100.0	50,721	1.4	1	95.0	48,656	1.3
シエモア桜ヶ丘	1	100.0	23,541	0.7	1	97.0	24,653	0.7
リーベスト西千葉	1	97.8	107,015	3.0	1	96.5	106,011	2.9
コリンヌ津田沼	1	100.0	13,470	0.4	1	100.0	13,470	0.4
磯子フラット	1	100.0	215,175	6.0	1	100.0	214,735	5.8
茅ヶ崎ダイカンブラザ	1	91.2	18,880	0.5	1	91.1	21,229	0.6
ウィンベルコーラス平塚第13	1	100.0	17,435	0.5	1	93.9	17,126	0.5
リーベスト東中山	1	100.0	70,142	2.0	1	100.0	68,917	1.9
リーベスト中山	1	94.9	46,106	1.3	1	87.8	43,443	1.2
MGA金町	1	95.8	15,312	0.4	1	100.0	16,694	0.5
グリーンヒルズ芦花	1	95.5	21,831	0.6	1	95.5	21,541	0.6
ロフティ平井	1	100.0	13,280	0.4	1	86.5	12,861	0.3
ココノード春日	1	96.7	77,463	2.2	1	87.9	97,790	2.6
willDo伝馬町	1	92.0	27,525	0.8	1	97.4	27,729	0.7
グレースマンション藤	1	100.0	22,661	0.6	1	100.0	21,727	0.6
ステラートシティ桜山	1	100.0	27,155	0.8	1	96.2	27,158	0.7
willDo黒川	1	88.2	25,149	0.7	1	84.5	22,629	0.6
ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	—	—	30,152	0.8	—	—	—	—
willDo西明石	1	98.5	34,007	0.9	1	98.5	35,019	0.9
ラ・ヴィータ日本橋	1	96.0	64,503	1.8	1	96.5	63,623	1.7
イマージュ霧が丘	1	81.5	24,094	0.7	1	82.0	23,475	0.6
チェルシーガーデン	1	100.0	121,786	3.4	1	79.2	113,289	3.1
c—MA1	1	100.0	14,703	0.4	1	100.0	17,322	0.5
c—MA2	1	100.0	20,940	0.6	1	100.0	21,062	0.6
c—MA3	1	89.8	40,673	1.1	1	100.0	39,673	1.1
n—GT1	1	90.0	13,513	0.4	1	100.0	11,553	0.3
n—OM1	1	100.0	122,763	3.4	1	96.5	121,128	3.3
ストーリーア神宮前	1	92.6	46,205	1.3	1	88.8	72,850	2.0
合計	4	95.7	3,587,187	100.0	4	93.9	3,702,780	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、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。また、すすらん館に関しましては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、前期末と比べて賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ14.93㎡増加しています。

■ 4. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、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9月30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	6,500,000	△70,961
	スプレッド型金利 キャップ取引	14,100,000 (22,258)	14,100,000 (22,258)	15,886
合計		29,907,393	20,600,000	△55,075

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

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9月30日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。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	工事期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
王子ハイツ (東京都北区)	外壁等バリエーションアップ改修工事・ 最上階庇及びEVホール修繕工事	自 平成20年11月 至 平成20年12月	17	—	—
入間駅前ビル (埼玉県入間市)	外壁等改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	47	—	—
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	高架水槽漏水修繕工事・ 外壁等改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	38	—	—
東信松涛マンション (東京都渋谷区)	給水管更生工事	自 平成20年8月 至 平成20年11月	4	—	—

■ 2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第5期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は、次のとおりです。第5期中の支出は、60,257千円であり、当期費用に区分された修繕費104,978千円と合わせ、165,236千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在地）	目的	工事期間	支払金額（千円）
ルミエール八王子 （東京都八王子市）	給湯用熱源機取替工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	7,560
すずらん館 （埼玉県さいたま市）	床設置工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	2,835
コロネード春日 （東京都文京区）	ユニットバス、キッチン交換工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	1,456
東信松濤マンション （東京都渋谷区）	室内改装工事	自 平成20年7月 至 平成20年7月	1,192
willDo佐馬町 （愛知県名古屋市中区）	11室エアコン設置工事	自 平成20年4月 至 平成20年4月	1,100
willDo本千葉 （千葉県千葉市）	全戸玄関錠交換工事	自 平成20年9月 至 平成20年9月	1,018
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成20年4月 至 平成20年9月	45,096
合 計			60,257

■ 3. 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として平成18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円を積み立てています。

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4期	第5期
(a)資産運用報酬	233,300	232,100
(b)資産保管報酬	13,635	15,363
(c)一般事務委託報酬	27,759	36,692
(d)役員報酬	5,400	5,400
(e)会計監査人報酬	11,000	11,000
(f)その他費用	172,558	156,387
合計	463,652	456,942

2. 借入状況

平成20年9月30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	借入日	前期末残高	当期末残高	借入利率 (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年11月 7日	1,500	1,500	1.74%	平成20年11月 6日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月 7日	3,240	3,240	1.74%	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	3,464	1.74%	平成20年11月26日	期限一括	(注1)	
		平成19年12月18日	2,824	2,824	1.74%	平成20年11月26日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成19年12月14日	2,814	2,814	1.74%	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	1,800	1.74%	平成20年11月 6日	期限一括	(注1)	
	合計		15,643	15,643					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	1,756	1,756	1.39% (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	1,682	1,682	1.36% (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	1.35% (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	1.36%	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	1,756	1,756	1.39% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.36% (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	1.35% (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	1.36%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成18年6月22日	1,682	1,682	1.39% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,121	1,121	1.30% (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	1,121	1,121	1.39% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,000	2,000	1.36%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	株式会社りそな銀行	平成18年6月22日	1,121	1,121	1.39% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.36% (注6)	平成22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5月 1日	1,000	1,000	1.48% (注5)	平成24年5月 1日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	934	934	1.39% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成19年6月22日	1,401	1,401	1.30% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	934	934	1.39% (注3)	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19年6月22日	934	934	1.30% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,868	1,868	1.36% (注6)	平成22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	1,401	1,401	1.30% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
平成19年6月28日		1,000	1,000	1.30%	平成21年6月28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22日	934	934	1.30% (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	1.35% (注4)	平成22年5月 1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	1,000	1,000	1.48% (注5)	平成24年5月 1日	期限一括	(注1)		
	合計		37,698	37,698					

(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) 借入利率は、期末日現在の利率を小数第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引（想定元本：9,307百万円 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。

■ 3.投資法人債の状況

平成20年9月30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	償還方法	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) (注1)	平成22年2月26日	期限一括	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	4,000	2.04% (年率)	平成21年11月19日	期限一括	特定資産 の取得	(注2)
合計	—	8,100	8,100	—	—	—	—	—

(注1) 平成19年2月28日から平成19年8月24日の期間における利率は1.19250%、平成19年8月25日から平成20年2月26日の期間における利率は1.63750%、平成20年2月27日から平成20年8月26日の期間における利率は1.45500%、平成20年8月27日から平成21年2月26日の期間における利率は1.45500%です。なお、第1回無担保投資法人債(発行総額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)
willDo代官町	平成20年 5月28日	655	—	—	—	—
willDo岡山大供	平成20年 5月28日	1,040	—	—	—	—
willDo高畑	平成20年 6月27日	494	—	—	—	—
合計	—	2,189	—	—	—	—

(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-5-086	willDo代官町	平成20年 5月28日	655	655
取得	信託受益権	O-7-087	willDo岡山大供	平成20年 5月28日	1,040	1,040
取得	信託受益権	O-5-088	willDo高畑	平成20年 6月27日	494	501
			合計		2,189	2,196

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あすさ監査法人が日本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20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日）

区分	売買金額等	
	買付金額	売付金額
総額	2,189,115千円	一千円
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	2,189,115千円 (100.0%)	一千円 (—)

利害関係人等との取引状況の内訳

合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号	494,115千円 (22.6%)	一千円 (—)
リプラス・レジデンシャル・ コンストラクション4号特定目的会社	655,000千円 (29.9%)	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1号	1,040,000千円 (47.5%)	一千円 (—)
合 計	2,189,115千円 (100.0%)	一千円 (—)

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

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

(2) 支払手数料等の金額

当期（自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月30日）

区分	支払手数料等総額(A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳(注1)		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
信託受益権売買手数料(注2)	43,782	リプラス・インベストメンツ株式会社	43,782	100.0
物件管理等委託費	222,768	リプラス・インベストメンツ株式会社	89,568	40.2
損害保険料	18,053	リプラス・インベストメンツ株式会社	16,729	92.7
営業広告費等	71,748	リプラス・インベストメンツ株式会社	5,800	8.1

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

(注2) 不動産信託受益権等の取得にあたり支払った信託受益権売買手数料は、当該不動産又は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（株式会社ミカサ・アセット・マネジメント）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

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。

役員会開催日	承認事項	概要
平成20年8月12日	第三者割当による新投資口発行及び関連する諸契約の締結の件	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社、アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）を割当先とする第三者割当による新投資口発行及び関連する諸契約の締結に係る決定をしました。

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年3月31日現在)	当期 (平成20年9月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 (注1)	4,805,959	15,092,256
信託現金及び信託預金	2,294,379	2,088,921
営業未収入金	90,529	90,097
前払費用	56,601	54,175
未収消費税等	73,798	—
繰延税金資産	363	4,168
その他	960	600
貸倒引当金	△869	△9,719
流動資産合計	7,321,723	17,320,500
固定資産		
有形固定資産		
建物 (注1)	6,449,573	6,454,609
減価償却累計額	△257,296	△336,948
建物 (純額)	6,192,277	6,117,661
構築物 (注1)	23,359	23,495
減価償却累計額	△1,722	△2,378
構築物 (純額)	21,637	21,117
機械及び装置 (注1)	14,376	14,376
減価償却累計額	△527	△843
機械及び装置 (純額)	13,849	13,533
工具、器具及び備品 (注1)	7,460	12,367
減価償却累計額	△516	△1,301
工具、器具及び備品 (純額)	6,943	11,066
土地 (注1)	3,516,611	3,516,611
信託建物 (注1)	52,930,641	54,709,269
減価償却累計額	△1,737,701	△2,398,547
信託建物 (純額)	51,192,939	52,310,721
信託構築物 (注1)	149,025	161,526
減価償却累計額	△6,375	△10,706
信託構築物 (純額)	142,650	150,820
信託機械及び装置 (注1)	269,135	269,135
減価償却累計額	△10,020	△15,679
信託機械及び装置 (純額)	259,115	253,455
信託工具、器具及び備品 (注1)	16,417	28,914
減価償却累計額	△1,724	△3,354
信託工具、器具及び備品 (純額)	14,692	25,559
信託土地 (注1)	42,365,129	42,953,599
有形固定資産合計	103,725,847	105,374,146
無形固定資産		
水道施設利用権	168	162
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権 (注1)	711	685
無形固定資産合計	547,163	547,131
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,091	10,132
長期前払費用	127,176	102,497
修繕積立金	238,779	254,311
繰延税金資産	16,753	10,689
投資その他の資産合計	392,801	377,632
固定資産合計	104,665,812	106,298,910
繰延資産		
投資法人債発行費	41,957	30,063
繰延資産合計	41,957	30,063
資産合計	112,029,493	123,649,475

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年3月31日現在)	当 期 (平成20年9月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	182,219	102,949
短期借入金 (注1)	15,643,133	15,643,133
1年内返済予定の長期借入金 (注1)	—	16,101,152
未払金	80,966	68,003
未払費用	377,892	379,134
未払法人税等	658	4,836
未払消費税等	—	5,015
前受金	424,193	263,480
その他	58,106	45,642
流動負債合計	16,767,170	32,613,348
固定負債		
投資法人債	8,100,000	8,100,000
長期借入金 (注1)	37,698,343	21,597,190
預り敷金及び保証金	38,300	36,564
信託預り敷金保証金	748,986	747,907
固定負債合計	46,585,630	30,481,663
負債合計	63,352,801	63,095,011
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	47,307,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,395,138	1,013,621
剰余金合計	1,395,138	1,013,621
投資主資本合計	48,702,470	60,570,953
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△25,778	△16,489
評価・換算差額等合計	△25,778	△16,489
純資産合計 (注2)	48,676,692	60,554,463
負債純資産合計	112,029,493	123,649,475

IV 損益計算書

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	(注1)	3,587,187	3,702,780
不動産等売却益	(注2)	183,240	—
営業収益合計		3,770,428	3,702,780
営業費用			
賃貸事業費用	(注1)	1,499,871	1,578,938
資産運用報酬		233,300	232,100
役員報酬		5,400	5,400
資産保管手数料		13,635	15,363
一般事務委託手数料		27,759	36,692
会計監査人報酬		11,000	11,000
貸倒引当金繰入額		55	8,850
その他営業費用		172,502	147,536
営業費用合計		1,963,524	2,035,881
営業利益		1,806,903	1,666,898
営業外収益			
受取利息		3,347	1,760
雑収入		167,427	17,188
営業外収益合計		170,775	18,948
営業外費用			
支払利息		402,021	423,456
投資法人債利息		60,854	71,186
融資関連費用		76,793	55,131
投資法人債発行費償却		10,682	11,893
新投資口交付費		—	104,635
その他		31,210	4,612
営業外費用合計		581,561	670,916
経常利益		1,396,117	1,014,930
税引前当期純利益		1,396,117	1,014,930
法人税、住民税及び事業税		1,028	5,161
法人税等調整額		△19	△3,804
法人税等合計		1,009	1,356
当期純利益		1,395,108	1,013,573
前期繰越利益		29	47
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,395,138	1,013,621

V 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	47,307,332	47,307,332
当期変動額		
新投資口の発行	—	12,250,000
当期変動額合計	—	12,250,000
当期末残高	47,307,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,461,599	1,395,138
当期変動額		
剰余金の配当	△1,461,570	△1,395,090
当期純利益	1,395,108	1,013,573
当期変動額合計	△66,461	△381,516
当期末残高	1,395,138	1,013,621
投資主資本合計		
前期末残高	48,768,931	48,702,470
当期変動額		
新投資口の発行	—	12,250,000
剰余金の配当	△1,461,570	△1,395,090
当期純利益	1,395,108	1,013,573
当期変動額合計	△66,461	11,868,483
当期末残高	48,702,470	60,570,953
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△16,624	△25,778
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△9,153	9,288
当期変動額合計	△9,153	9,288
当期末残高	△25,778	△16,489
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△16,624	△25,778
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△9,153	9,288
当期変動額合計	△9,153	9,288
当期末残高	△25,778	△16,489
純資産合計		
前期末残高	48,752,307	48,676,692
当期変動額		
新投資口の発行	—	12,250,000
剰余金の配当	△1,461,570	△1,395,090
当期純利益	1,395,108	1,013,573
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△9,153	9,288
当期変動額合計	△75,614	11,877,771
当期末残高	48,676,692	60,554,463

VI 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
	<p>当投資法人のスポンサー企業であった株式会社リプラス（以下、「リプラス」といいます。）が、平成20年9月24日に破産手続開始の申立を行い、同日破産手続開始が決定されました。</p> <p>リプラスは、当投資法人との間のスポンサーサポート契約に基づき、投資適格不動産情報の提供等、当投資法人のポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っておりました。また、リプラスは、当投資法人の運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社（現ミカサ・アセット・マネジメント株式会社。以下「運用会社」といいます。）及びプロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）会社であったリプラス・インベストメンツ株式会社（以下、「リプラス・インベストメンツ」といいます。）の親会社でありました。運用会社の役職員は、すべてリプラスからの出向者であり、一方、リプラス・インベストメンツは、マスターPM会社としてPM業務を一括受託しておりました。</p> <p>このため、リプラスの破産手続開始決定に伴い、当投資法人の今後の運営への影響が懸念される状況にあります。</p> <p>また、期末日以後、一年以内に返済期日が到来する借入金31,744,285千円（平成20年11月6日期日6,540,000千円、平成20年11月26日期日6,288,528千円、平成20年12月13日期日2,814,604千円、平成21年6月22日期日15,101,152千円、平成21年6月28日期日1,000,000千円）あり、借換えについて取引金融機関と協議を行っておりますが、期末日時点において、借換の実行が困難な状況にあります。これら借入金の借換えが行なわれなかった場合には、借入金返済に関わる資金調達のための物件処分等により、当投資法人の経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>これらの事象により、期末日時点において継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当投資法人は当該状況を解消し、その運営及び資金繰りを安定化すべく、以下に記載の取組みを実行しております。</p> <p>①オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーが助言を行うオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー（子会社も含め、以下、総称して「マスター会社グループ」といいます。）及び取引金融機関と対応を協議してまいりました。その結果、マスター会社グループは、取引金融機関の了承を経て、リプラスが保有していた株式の全部3,300株（55%）を平成20年10月29日付けで譲受け、運用会社株式の90%を保有する親会社となっております。</p> <p>今後、当投資法人は、物件選定や資金調達面において、マスター会社グループの経験・情報収集力、高度な投資手法等を活用することにより、当投資法人の安定的な運営と投資主価値の継続的な拡大を目指してまいります。</p> <p>②運用会社の役職員は、平成20年10月11日付けでリプラスから運用会社へ移籍しており、運用会社の運営の安定が図られております。</p> <p>③PM業務につきましても、平成20年10月24日までにリプラス・インベストメンツに委託していた全物件の委託先の変更が完了しております。</p> <p>④期末日以後の資金調達に関しては、重要な後発事象に関する注記に記載のとおり、期末日時点の借入金残高のうち、平成20年11月6日に返済期日を迎えた借入金6,540,000千円については、3,800,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年11月26日に返済期日を迎えた借入金6,288,528千円については、4,400,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年12月13日に返済期日を迎える借入金2,814,604千円については、平成20年12月12日に1,970,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。</p> <p>また、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうち1,500,000千円については、平成20年11月26日に1,050,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。さらに、平成20年11月26日に借換えた借入金5,450,000千円については、平成20年12月12日に同額の借換えを行いました。なお、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうち2,300,000千円及び平成20年12月12日に借換えた借入金7,420,000千円の返済期日は、平成21年2月27日であります。</p> <p>当投資法人は、平成20年8月28日に実施した第三者割当増資により12,250,000千円を調達し、その資金の一部を上記借入金の返済に充当しております。今後の資金調達計画としても、その全てを借換えて賄うのではなく、自己資金での返済による財務体質の改善も考慮した上で、当投資法人を取り巻く環境変化に耐えられる適切な財務ポジションが採れるよう策定していく予定です。その計画に従い、引き続き取引金融機関に対して一定の理解を要請してまいります。</p> <p>財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。</p>

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前期 (ご参考) (自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日)	当期 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 (信託不動産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>建物 2~60年 構築物 2~45年 機械及び装置 17~24年 工具、器具及び備品 2~15年</p> <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>	<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>
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投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>②投資法人債発行費 同左</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	<p>同左</p>



期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日)	当期 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日)
7. 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
8. 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。	—————

(重要な会計方針の変更)

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
	<p>リース取引に関する会計基準の適用 当計算期間から「リース取引に関する会計基準（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益にあたる影響はありません。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成20年3月31日現在)	当期 (平成20年9月30日現在)																																																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">684,788 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,767,229 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">13,353 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,849 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">4,904 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,836,347 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,598,059 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">107,362 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">248,715 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">14,515 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,995,873 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">711 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>95,285,711 千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">15,643,133 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;"><u>37,698,343 千円</u></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、器具及び備品	4,904 千円	土地	2,836,347 千円	信託建物	46,598,059 千円	信託構築物	107,362 千円	信託機械及び装置	248,715 千円	信託工具、器具及び備品	14,515 千円	信託土地	39,995,873 千円	信託水道施設利用権	711 千円	合計	<u>95,285,711 千円</u>	短期借入金	15,643,133 千円	長期借入金	<u>37,698,343 千円</u>	合計	<u>53,341,476 千円</u>	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">686,962 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,709,854 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">13,123 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,533 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">7,777 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,836,347 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,052,470 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">104,243 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,281 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">24,675 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,983,893 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">685 千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>94,676,847 千円</u></td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">15,643,133 千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,101,152 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;"><u>21,597,190 千円</u></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	686,962 千円	建物	4,709,854 千円	構築物	13,123 千円	機械及び装置	13,533 千円	工具、器具及び備品	7,777 千円	土地	2,836,347 千円	信託建物	46,052,470 千円	信託構築物	104,243 千円	信託機械及び装置	243,281 千円	信託工具、器具及び備品	24,675 千円	信託土地	39,983,893 千円	信託水道施設利用権	685 千円	合計	<u>94,676,847 千円</u>	短期借入金	15,643,133 千円	1年内返済予定の長期借入金	16,101,152 千円	長期借入金	<u>21,597,190 千円</u>	合計	<u>53,341,476 千円</u>
現金及び預金	684,788 千円																																																																		
建物	4,767,229 千円																																																																		
構築物	13,353 千円																																																																		
機械及び装置	13,849 千円																																																																		
工具、器具及び備品	4,904 千円																																																																		
土地	2,836,347 千円																																																																		
信託建物	46,598,059 千円																																																																		
信託構築物	107,362 千円																																																																		
信託機械及び装置	248,715 千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	14,515 千円																																																																		
信託土地	39,995,873 千円																																																																		
信託水道施設利用権	711 千円																																																																		
合計	<u>95,285,711 千円</u>																																																																		
短期借入金	15,643,133 千円																																																																		
長期借入金	<u>37,698,343 千円</u>																																																																		
合計	<u>53,341,476 千円</u>																																																																		
現金及び預金	686,962 千円																																																																		
建物	4,709,854 千円																																																																		
構築物	13,123 千円																																																																		
機械及び装置	13,533 千円																																																																		
工具、器具及び備品	7,777 千円																																																																		
土地	2,836,347 千円																																																																		
信託建物	46,052,470 千円																																																																		
信託構築物	104,243 千円																																																																		
信託機械及び装置	243,281 千円																																																																		
信託工具、器具及び備品	24,675 千円																																																																		
信託土地	39,983,893 千円																																																																		
信託水道施設利用権	685 千円																																																																		
合計	<u>94,676,847 千円</u>																																																																		
短期借入金	15,643,133 千円																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	16,101,152 千円																																																																		
長期借入金	<u>21,597,190 千円</u>																																																																		
合計	<u>53,341,476 千円</u>																																																																		
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																																																		

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
1. 賃貸事業損益の内訳		1. 賃貸事業損益の内訳	
A. 賃貸事業収益		A. 賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
(賃貸料)	3,161,118 千円	(賃貸料)	3,273,009 千円
(共益費)	138,995 千円	(共益費)	150,913 千円
(駐車場収入)	109,366 千円	(駐車場収入)	113,946 千円
(付帯収入)	18,212 千円	(付帯収入)	20,420 千円
(その他賃貸事業収入)	159,494 千円	(その他賃貸事業収入)	144,490 千円
合計	<u>3,587,187 千円</u>	合計	<u>3,702,780 千円</u>
B. 賃貸事業費用		B. 賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
(物件管理等委託費)	223,357 千円	(物件管理等委託費)	222,768 千円
(公租公課)	144,690 千円	(公租公課)	236,057 千円
(水道光熱費)	57,133 千円	(水道光熱費)	60,323 千円
(修繕費)	135,016 千円	(修繕費)	104,978 千円
(保険料)	18,857 千円	(保険料)	16,729 千円
(営業広告費等)	98,574 千円	(営業広告費等)	71,748 千円
(信託報酬)	74,912 千円	(信託報酬)	80,123 千円
(減価償却費)	720,547 千円	(減価償却費)	753,907 千円
(その他賃貸事業費用)	26,780 千円	(その他賃貸事業費用)	32,301 千円
合計	<u>1,499,871 千円</u>	合計	<u>1,578,938 千円</u>
C. 賃貸事業損益 (A - B)	2,087,316 千円	C. 賃貸事業損益 (A - B)	2,123,841 千円
2. 不動産等売却益の内訳		2. 不動産等売却益の内訳	
ルネ神戸北町Ⅱセンターコート		該当事項はありません。	
不動産等売却収入	918,762 千円		
不動産等売却原価	898,178 千円		
その他売却費用	2,316 千円		
不動産等売却益	<u>18,266 千円</u>		
竹ノ塚フラット			
不動産等売却収入	2,270,000 千円		
不動産等売却原価	2,089,576 千円		
その他売却費用	15,450 千円		
不動産等売却益	<u>164,973 千円</u>		

(投資資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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 (注)	167,477 口

(注) 発行済投資口総数の増加70,000口は、新投資口の発行によるものです。

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)		当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)	
貸倒引当金繰入超過額	342 千円	貸倒引当金繰入超過額	3,822 千円
未払事業税損金不算入額	21 千円	未払事業税損金不算入額	345 千円
繰延ヘッジ損益	16,753 千円	繰延ヘッジ損益	10,689 千円
繰延税金資産合計	17,116 千円	繰延税金資産合計	14,858 千円
(繰延税金資産の純額)	17,116 千円	(繰延税金資産の純額)	14,858 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		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	△39.28 %
その他	0.04 %	その他	0.02 %
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	0.13 %
		3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	
		「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。	
		この税率の変更による影響額は軽微です。	

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (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。

当期（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30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	リプラス・インベスト メンツ株式会社	不動産管理・賃貸業	1.1%	信託受益権売買の媒介	43,782	—	—
				不動産賃貸管理の委託	89,568	営業未払金	450
				損害保険料の支払い	16,729	前払費用	7,013
				営業広告費	5,800	営業未払金	422
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18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	494,115	—	—
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4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	655,000	—	—
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1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	1,040,000	—	—

(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UF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	23,884	未払費用	12,608
				証券代行業務の委託	12,807	未払費用	7,586
				不動産信託受益権信託報酬	60,073	営業未払金	9,224
				資金の借入れ	—	長期借入金	2,401,715
				借入金利息の支払い	15,917	未払費用	8,235

(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)

	前期（ご参考） （自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）	当期 （自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）
1口当たり純資産額	499,365 円	361,568 円
1口当たり当期純利益	14,312 円	9,174 円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考）	当期
当期純利益	1,395,108千円	1,013,573千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	1,395,108千円	1,013,573千円
期中平均投資口数	97,477口	110,482口



(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
<p>1. 資産の取得について 平成20年5月26日開催の役員会において、2物件、1,695,000千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得することを決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。 (注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p>	<p>1. 資金の借入れについて 下記2. に記載の既存借入金の返済期日到来に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>極度ローンB2号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,500百万円 利率 : 1.61583% 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済期日 : 平成20年11月26日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンC2号 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 2,300百万円 利率 : 1.77083% 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンB3号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,050百万円 利率 : 1.650830% 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済期日 : 平成20年12月12日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA6号 (第1回借入) 借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 4,400百万円 利率 : 1.650830% 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済期日 : 平成20年12月12日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA7号 借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 1,970百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンB4号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,050百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA6号 (第2回借入) 借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 4,400百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>2. 借入金の返済について 平成20年11月6日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社東京スター銀行 返済金額 : 3,300百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月6日</p>

前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)																								
	<p>極度ローンC号 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 返済金額 : 3,240百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>平成20年11月26日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB2号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,500百万円 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>極度ローンA4号 借入先 : 農林中央金庫 返済金額 : 6,288百万円 借入実行日 : 平成19年11月27日 及び同年12月18日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB3号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,050百万円 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月12日</p> <p>極度ローンA5号 借入先 : 株式会社新生銀行 返済金額 : 2,814百万円 借入実行日 : 平成19年12月14日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月13日</p> <p>極度ローンA6号 (第1回借入) 借入先 : 農林中央金庫 返済金額 : 4,400百万円 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月12日</p> <p>3. 資産の担保提供について 上記1. に記載の極度ローンB4号、極度ローンC2号、極度ローンA6号の借入により、従来担保提供されていなかった資産を追加で担保に供しました。 当該資産の期末日現在の帳簿価額は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">提供する固定資産の帳簿価額 (単位: 千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,166,314</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">4,748</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">3,289</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">614,707</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">3,994,716</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">29,432</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">365</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td style="text-align: right;">10,174</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">2,283,529</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">162</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">8,107,436</td></tr> </tbody> </table>	科目	帳簿価額	建物	1,166,314	構築物	4,748	工具、器具及び備品	3,289	土地	614,707	信託建物	3,994,716	信託構築物	29,432	信託工具、器具及び備品	365	信託機械装置	10,174	信託土地	2,283,529	水道施設利用権	162	合計	8,107,436
科目	帳簿価額																								
建物	1,166,314																								
構築物	4,748																								
工具、器具及び備品	3,289																								
土地	614,707																								
信託建物	3,994,716																								
信託構築物	29,432																								
信託工具、器具及び備品	365																								
信託機械装置	10,174																								
信託土地	2,283,529																								
水道施設利用権	162																								
合計	8,107,436																								

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

期 別	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
Ⅰ 当期末処分利益	1,395,138,049円	1,013,621,162円
Ⅱ 分配金額 (投資口1口当たりの分配金 の額)	1,395,090,824円 (14,312円)	1,013,570,804円 (6,052円)
Ⅲ 次期繰越利益	47,225円	50,358円
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口97,477口の整数倍の最大値となる1,395,090,824円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口167,477口の整数倍の最大値となる1,013,570,804円を利益分配金として分配することとしました。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 12 月 12 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 20 年 4 月 1 日から平成 20 年 9 月 30 日までの第 5 期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ものと認める。

追記情報

1. 継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、平成 20 年 9 月 24 日にスポンサー企業であった株式会社リプラスの破産手続開始が決定されたことに伴い、投資法人の今後の運営への影響が懸念される状況にあり、また、投資法人は、期末日以後一年以内に返済期日が到来する借入金の借換えについて取引金融機関と協議を行っているが、期末日時点において、借換えの実行が困難な状況にある。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在している。当該状況に対する経営者の対応等は当該注記に記載されている。計算書類は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を計算書類には反映していない。
2. 重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、資金の借入、借入金の返済及び資産の担保提供を行っている。

投資法人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

Ⅹ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日）	当期 （自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,396,117	1,014,930
減価償却費	720,547	753,907
長期前払費用償却額	43,607	40,030
投資法人債発行費償却額	10,682	11,893
投資口交付費	—	104,635
受取利息	△3,347	△1,760
支払利息	402,021	423,456
投資法人債利息	60,854	71,186
貸倒引当金の増減額（△は減少）	55	8,850
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,038	431
未収消費税等の増減額（△は増加）	60,299	73,798
営業未払金の増減額（△は減少）	22,446	△94,824
未払金の増減額（△は減少）	60,809	16,105
未払費用の増減額（△は減少）	18,498	1,012
前受金の増減額（△は減少）	67,573	△160,712
信託有形固定資産の売却による減少額	2,995,755	—
その他	1,194	△4,243
小計	5,859,153	2,258,697
利息の受取額	3,347	1,760
利息の支払額	△405,237	△423,454
投資法人債利息の支払額	△31,807	△70,958
法人税等の支払額	△1,190	△983
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,424,266	1,765,061
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△44,831	△13,436
信託有形固定資産の取得による支出	△19,977,351	△2,373,183
無形固定資産の取得による支出	△546,457	—
敷金及び保証金の差入による支出	△61	△40
預り敷金保証金の純増減	△6,691	△1,735
信託預り敷金保証金の純増減	5,873	△1,079
その他	△14,079	△15,951
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,583,600	△2,405,427
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	16,220,000	—
短期借入金の返済による支出	△2,536,866	—
長期借入金の返済による支出	△1,661,656	—
投資口の発行による収入	—	12,250,000
投資口交付費の支出	—	△137,698
投資法人債の発行による収入	4,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△28,140	2,139
分配金の支払額	△1,456,648	△1,393,236
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,536,687	10,721,204
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△622,646	10,080,838
現金及び現金同等物の期首残高	7,722,985	7,100,339
現金及び現金同等物の期末残高	(注) 7,100,339	17,181,177

(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)

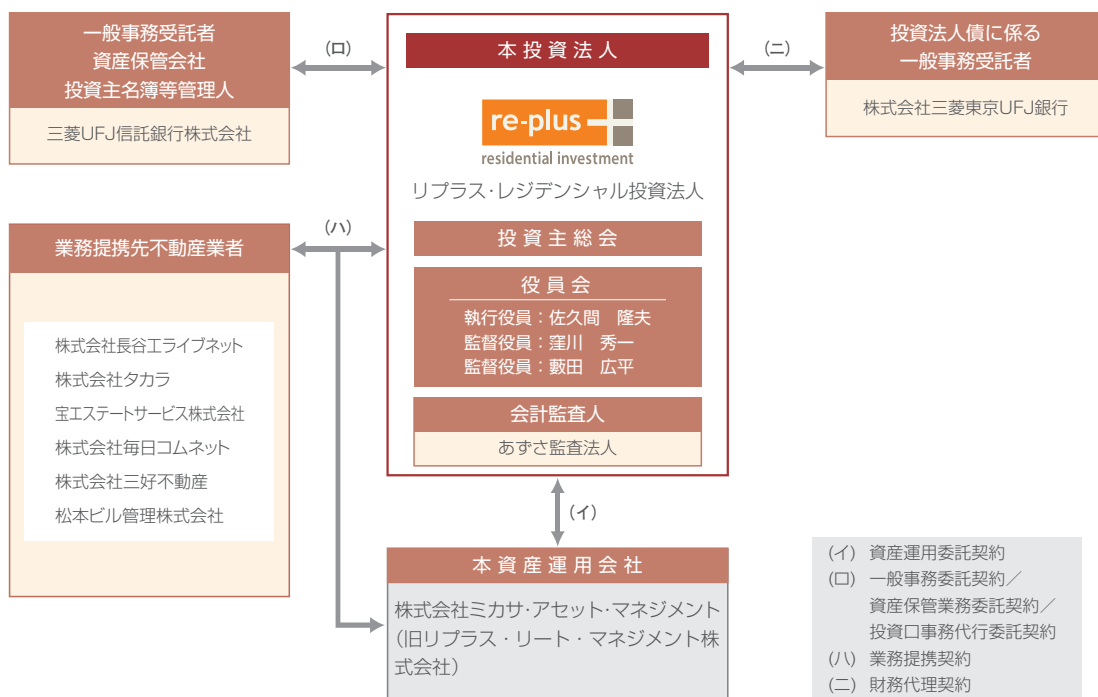
期 別 項 目	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期 (ご参考) (自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日)	当期 (自 平成20年4月1日 至 平成20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)	(平成20年9月30日現在)
現金及び預金勘定	4,805,959 千円	現金及び預金勘定 15,092,256 千円
信託現金及び信託預金勘定	2,294,379 千円	信託現金及び信託預金勘定 2,088,921 千円
現金及び現金同等物	<u>7,100,339</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>17,181,177</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	東京都港区芝公園一丁目3番12号
事務連絡先	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 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。

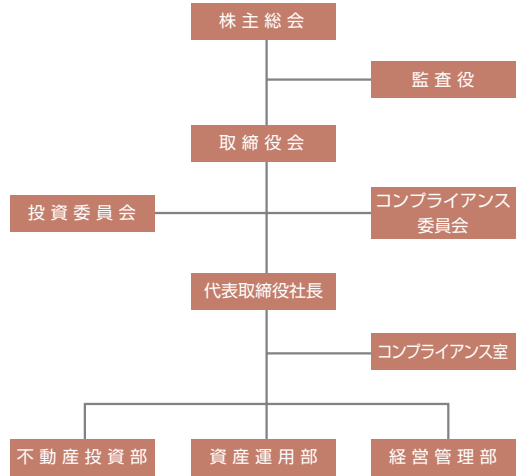
■ 沿革

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)

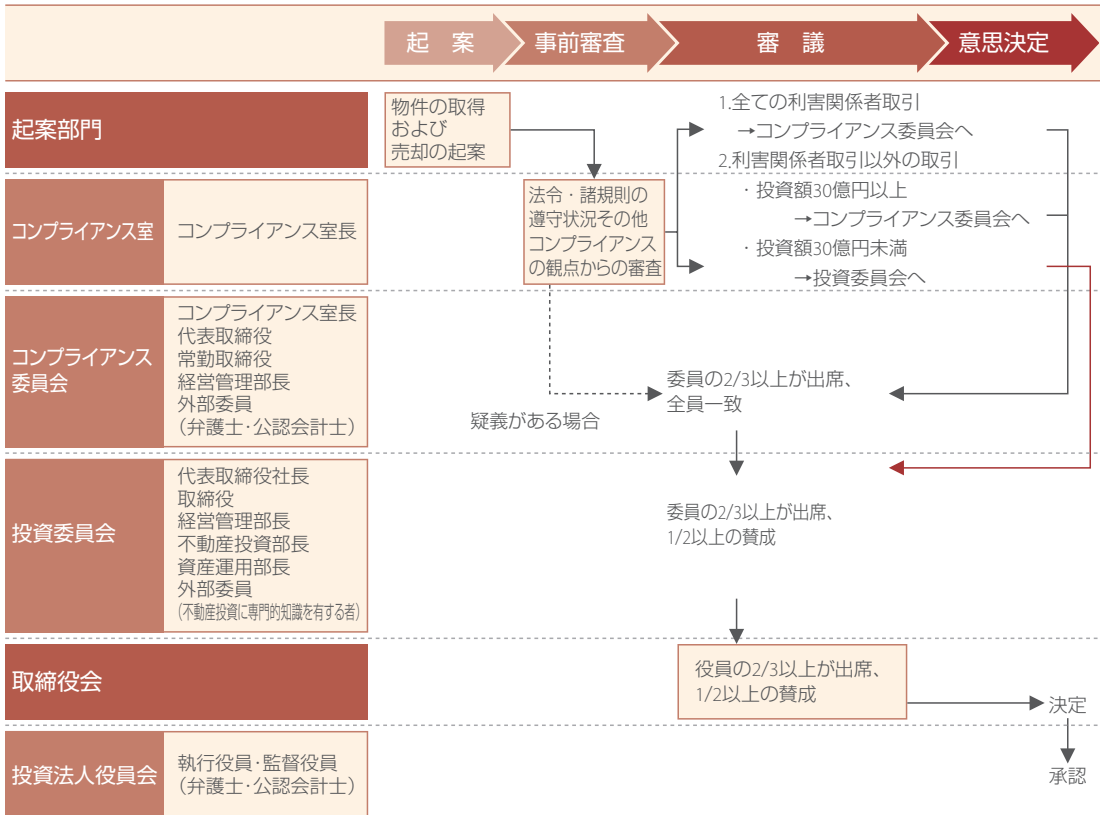
資産運用会社の概要

社名	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
設立	平成17年2月25日
認可取得	平成17年4月15日 宅地建物取引業東京都知事(1)第84345号 平成17年7月15日 取引一任代理等認可国土交通大臣認可 第40号 平成17年10月4日 投資信託委託業者認可内閣総理大臣 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	東京都港区芝公園一丁目3番12号
事業内容	投資運用業
株主(出資比率)	アップルリンゴ・インベストメンツ・ピー・ヴィ 55.0% アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ 35.0% 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

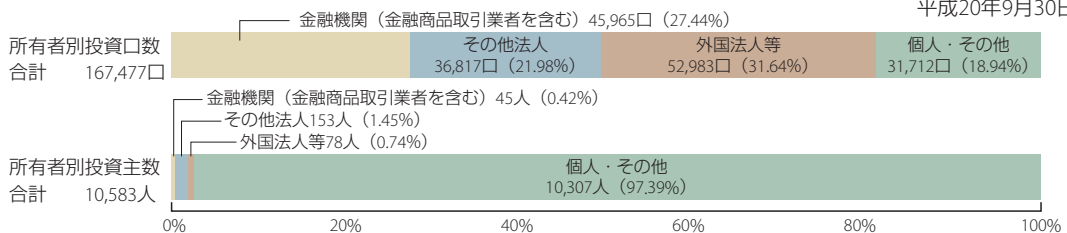
平成20年9月30日現在

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(%)
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	34,300	20.4
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,251	12.6
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,747	7.6
パークレイズバンクピーエルシーパークレイズキャピタルセキュリティーズ株式会社リプラス	5,291	3.1
ユービーエスエーロードンアカウントアイビーエスゲイテッドクライアントアカウント	3,162	1.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,137	1.8
リプラス・インベストメント株式会社	2,000	1.1
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーサブアカウントアメリカンクライアント	1,967	1.1

(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9月30日現在



IRカレンダー



※第5期決算期間は平成20年4月1日から平成20年9月30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	原則として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

