

平成 18 年 9 月期（平成 17 年 10 月 7 日～平成 18 年 9 月 30 日）決算短信 平成 18 年 11 月 24 日

不動産投信発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8986（URL <http://www.re-plus-ri.co.jp>）本社所在都道府県 東京都
 問合せ先（資産運用会社）リプラス・リート・マネジメント株式会社
 責任者役職名 取締役経営管理部長
 氏名 江村 真人 TEL 03-5425-5600

決算役員会開催日 平成 18 年 11 月 24 日

分配金支払開始日 平成 18 年 12 月 20 日（予定）

1. 平成 18 年 9 月期の運用、資産の状況（平成 17 年 10 月 7 日～平成 18 年 9 月 30 日）

（1）運用状況（金額は百万円未満を切捨て）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
18 年 9 月期	2,467 百万円	1,218 百万円	655 百万円	653 百万円

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率（年換算値） ＜参考＞	総資本 経常利益率（年換算値） ＜参考＞	営業収益 経常利益率
18 年 9 月期	24,320 円	3.5 % (4.4%)	1.3 % (1.7%)	26.6 %

（注）1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成 18 年 9 月期 26,888 口

会計処理の方法の変更 無

当期は、平成 17 年 12 月 15 日より実質的に運用を開始しており、年換算値は、同日から期末日までの日数（当該計算期間の数値/資産運用期間の日数 290 日×365 日）をもって計算しております。

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は、期首と期末の平均値をそれぞれ使用しております。なお、当期は、平成 17 年 12 月 15 日を期首とみなして計算しております。

当期は第 1 期であるため、営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益の対前期増減率は記載しておりません。

（2）分配状況（分配金総額は百万円未満を切捨て）

	1 口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当 性向	純資産 配当率
18 年 9 月期	10,650 円	653 百万円	- 円	- 百万円	99.9%	2.3%

（注）配当性向については小数第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

（3）財政状態（総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て）

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
18 年 9 月期	59,307 百万円	28,402 百万円	47.9%	462,585 円

（注）期末発行済投資口数 平成 18 年 9 月期 61,400 口

2. 平成 19 年 3 月期の運用状況の予想（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日）

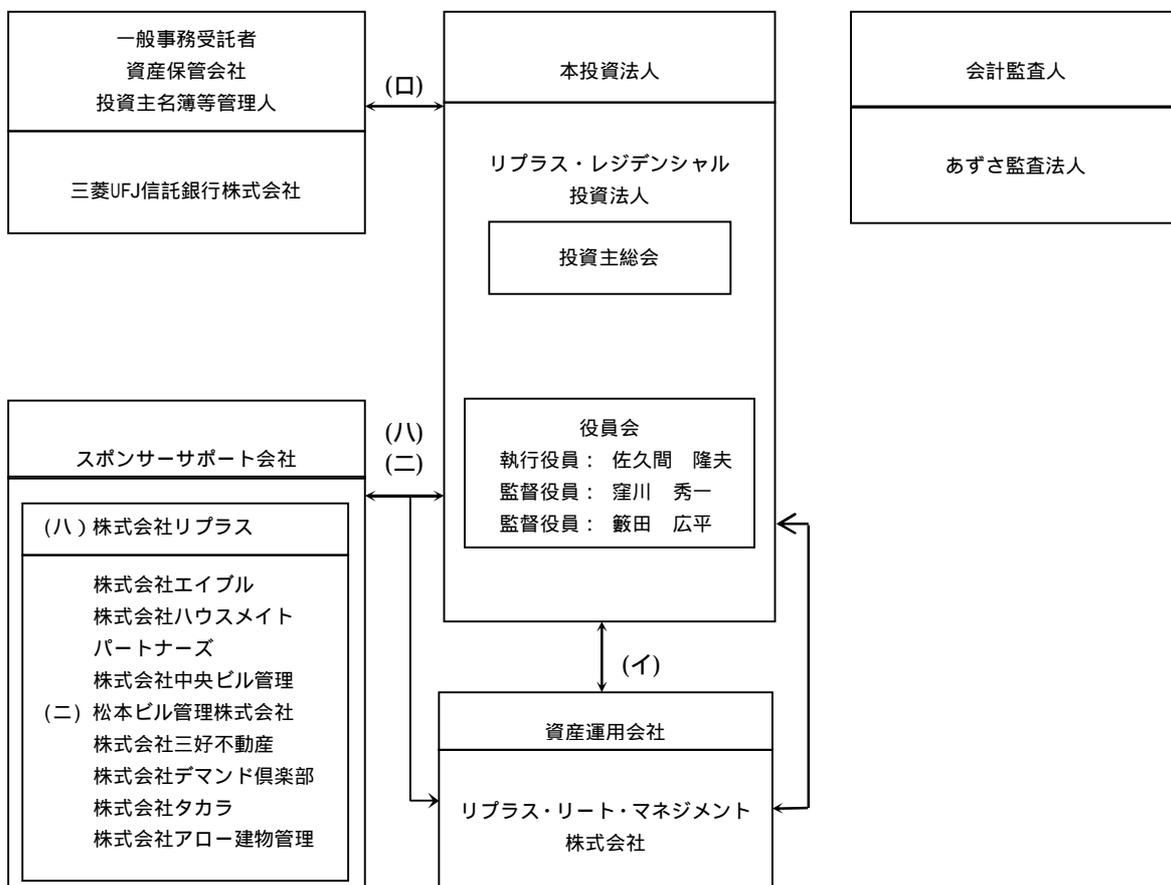
	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	1 口当たり 利益超過分配金
19 年 3 月期	2,205 百万円	830 百万円	828 百万円	13,500 円	- 円

（参考）1 口当たりの予想当期純利益 13,500 円 予想日数加重平均投資口数 61,400 口

（注）本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

下図は本投資法人の仕組図であります。



(イ) 資産運用委託契約

(口) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 / 投資口事務代行委託契約

(ハ) スポンサーサポート契約

(ニ) 業務提携契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容は、次のとおりであります。

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	リプラス・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	リプラス・リート・マネジメント株式会社	平成 17 年 10 月 7 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及び その他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 17 年 10 月 7 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 4 号、第 5 号及び第 6 号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び 役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第 208 条第 1 項）。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき 投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、 投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者は、次のとおりであります。

運営上の役割	名 称	業務の内容
スポンサーサポート会社	株式会社リプラス	平成 17 年 12 月 9 日付で本投資法人及び資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しました。
	株式会社エイブル	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社ハウスメイトパートナーズ	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社中央ビル管理	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	松本ビル管理株式会社	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社三好不動産	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社デマンド倶楽部	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社タカラ	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社アロー建物管理	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。

1. 運用方針及び運用状況

運用方針

後記 92 ページ【本投資法人の運用並びに分配に関する基本方針】をご参照ください。

運用状況

当期の概況

a. 投資法人の主な推移

リプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 17 年 10 月 7 日に設立され、平成 18 年 6 月 22 日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8986）いたしました。当期末時点での発行済投資口数は 61,400 口、出資総額は 27,748 百万円であります。

本投資法人は、株式会社リプラス及び同社グループの支援の下、同社子会社でありますリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、資産規模の着実な拡大と個別運用資産の収益の安定化を実現することにより、中長期にわたるポートフォリオ収益の安定化を図り、投資主価値の継続的な拡大を目指しております。

b. 当期の運用実績

当期におけるわが国経済は、企業業績回復を背景とした堅調な設備投資や輸出の増加、雇用・所得環境の改善を背景とした底堅い個人消費がかみ合い、日銀による量的緩和政策の解除がなされるなど、全般的にデフレ経済からの脱却に進展が見られる状況となり、米国や中国経済の動向や為替、商品市況といった不安定要素はあるものの、景気拡大基調は継続していくものと考えられます。本投資法人が属する不動産業界におきましては、地価及び賃料が底を打ったこと、不動産の流動性や透明感の高まりなどにより金融商品化が進展したことや、日本のイールドギャップが相対的に高い水準にあることを背景に投資資金の流入が続いており、競合他社の参入などが増加し、一般的に競争環境が激化したものの、本投資法人にとっての事業機会は順調に拡大していると考えられます。

このような環境のもと、当期は、本投資法人の基本方針であります日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等の賃貸住宅への投資を展開するための基礎を構築することを主眼として、中長期的に安定的な収益の確保が見込まれ、かつ妥当な価格の物件を厳選して投資を行いました。

本投資法人は、平成 17 年 12 月 15 日に 35 物件（取得価格の合計：35,257 百万円、賃貸可能面積：122,666.01 m^2 ）を取得し、資産の運用を開始しました。その後、平成 18 年 6 月 22 日に平成 18 年 5 月 26 日付新投資口発行及び投資口売届出目論見書に記載された 19 物件（取得価格の合計：14,418 百万円、賃貸可能面積：38,862.77 m^2 ）を、平成 18 年 8 月 23 日付で 9 物件（取得価格の合計：3,792 百万円、賃貸可能面積：9,158.32 m^2 ）をそれぞれ取得し、運用を開始いたしました。

この結果、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅 63 物件、取得価格の総額 53,468 百万円、総賃貸可能面積 170,687.10 m^2 となりました。ポートフォリオ全体の平均稼働率は、第 1 期末時点で 96.8%であり、安定して高い稼働率を維持しています。

当期の物件取得の推移は、次のとおりであります。

	平成 17 年 12 月	平成 18 年 6 月	平成 18 年 8 月
保有物件数累計	35 物件	54 物件	63 物件
総賃貸可能面積	122,666.01 m ²	161,528.78 m ²	170,687.10 m ²
取得価格の総額	35,257 百万円	49,675 百万円	53,468 百万円
総賃貸可能戸数	1,969 戸	2,915 戸	3,203 戸

c. 資金調達の概要

本投資法人は、平成 17 年 10 月 7 日に 100 百万円の出資（200 口）を受けて設立いたしました。また、平成 17 年 12 月 15 日における資産運用の開始に先立ち、平成 17 年 12 月 13 日に第三者割当増資（追加発行：17,800 口）により 8,900 百万円を調達いたしました。さらに、平成 18 年 6 月 22 日に新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として、公募による投資口の追加発行（43,400 口）を行い 18,748 百万円調達しました。

また、本投資法人は、a. 短期・長期調達の組み合わせ b. 返済・償還期限の分散、及び c. 固定・変動金利のバランスに留意しつつ、借入れによる資金の調達を行いました。

本投資法人は、資産運用の開始にあたり、平成 17 年 12 月 15 日に複数の金融機関から総額 29,000 百万円の借入れ（短期シニアローン：24,200 百万円、短期メザニンローン：4,800 百万円）を行いました。上記の借入れについては、平成 18 年 6 月 22 日の公募増資及び借入れにより返済しております。なお、平成 18 年 6 月 22 日には複数の金融機関から総額 25,360 百万円の借入れ（短期借入金：15,400 百万円、長期借入金：9,960 百万円）を行っております。

さらに平成 18 年 8 月 23 日に新規物件の取得を目的として、複数の金融機関から極度ローン基本契約に基づく個別借入（短期借入金）により総額 4,080 百万円の資金の調達を行いました。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は 29,440 百万円（短期借入金 19,480 百万円、長期借入金：9,960 百万円）となり、当期末時点における期末総資産有利子負債比率は 49.6% となりました。

d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第 1 期の実績として、営業収益 2,467 百万円、営業利益 1,218 百万円、経常利益 655 百万円、当期純利益 653 百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 10,650 円といたしました。

次期の見通し

a. 運用環境

日本経済は、景気拡大の波が一部の企業・地域から、その他の業種、地域へと着実に広がりを見せはじめました。今後も企業の設備投資の増加や雇用・所得の改善を背景とした個人消費の増加が期待され、引き続き拡大基調が継続するものと考えております。

賃貸住宅市場

日本の総人口は、平成 17 年より減少トレンドに入ったと言われておりますが、東京都心部では、長らく続いた地価の下落を背景に住宅の都心回帰が進み、人口、世帯数ともに増加しております。一方、今後は東京都心部では、地価の急速な上昇により、住宅の都心回帰にブレーキがかかり、反対に東京中心部をはじめとする大都市中心部より周辺地域への人口の移動が増加するものと考えられます。また、地方では、人口は横ばいまたは一部では減少している地域も見られますが、晩婚化の進展による世帯構成人員数の減少を背景に単身世帯を中心とした世帯数の増加が見られ、家族世帯数も含めた世帯数全体では横ばいまたは緩やかに増加してゆくものと考えております。同時に、景気の拡大が徐々に地方に波及しており、これに伴い、地方中核都市の再開発が本格化していくものと予想され、賃貸住宅市場は大都市周辺及び地方中核都市を含む、広い地域において安定的に拡大してゆくと考えております。

東京都心部を初めとした大都市中心部においては、供給過多の傾向から、物件競争力を維持・向上させるためには、従来にも増して他の賃貸住宅との明確な差別化が求められるものと予想されます。一方、大都市周辺部及び地方中核都市においては、一般勤労者を中心とした裾野の広い安定した賃貸需要が存在しており、優良賃貸住宅に対するニーズは非常に高く、引き続き長期に安定した賃貸市場が形成されていくものと考えております。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 資産拡大戦略(外部成長戦略)

本投資法人は、本投資法人の資産運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社のスポンサー企業であります株式会社リプラスが運営する不動産ファンドより不動産等の売却予定に関する情報を入手することができ、かつ一定期間独占的に売買交渉をする権利を活かして、優良投資不動産の適切な価格での取得を推進してまいります。なお、上場後現在までに取得した 12 物件の取得価格は合計で 6,726 百万円であり、鑑定評価額を 6.6% 下回ります。

エリア・物件タイプ別のバランスを考えた物件取得を図ると同時に保有物件の平均築年数の短縮に努めてまいりたいと考えております。なお、上場時のポートフォリオの平均築年数(10.2 年)に比べ、上場後現在までに取得した 12 物件の平均築年数は 7.5 年であります。平均築年数の短縮化のために具体的には、関西圏、中京圏における新築を含む建築後経過年数の浅いワンルームタイプ物件の取得を拡大し、かつ株式会社リプラスの再生・開発能力を活かして東京都心部におけるプレミアムタイプ物件の取得を強化していく方針であります。

(ロ) 収益安定化戦略(内部成長戦略)

本投資法人の保有する資産は、全国に分散しているため、資産運用会社の株主を含む各地の有力な賃貸住宅管理会社に賃貸管理を委託しておりました。今後、その管理能力を更に高めるために、物件の管理運営を株式会社リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社に一元化し、その上で各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託することで、管理運営能力を高めていく予定です。

物件の管理運営の一元化を図ることにより、多様化する賃貸住宅に関するニーズを迅速に

把握し、きめ細かな管理運営を行うことが可能となり、最適なコストへの見直しを目指していけると考えています。

管理運営の一元化と地元の有力な企業との連携を図ることにより、各物件・地域の特性にあわせた効果的なリーシング活動を行い、賃料水準の維持・向上及び入居者の入替率を低減させ、各物件の競争力を高めていく方針であります。

これらにより、運用物件の稼働率を向上させ、収益率のアップを図り、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。

(八) 財務戦略等

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

具体的には、格付け取得により信用力を高め、無担保借入の推進、金利上昇リスクやリファイナンスリスクをヘッジするために、調達期間の長期化及び金利の固定化の促進を図ります。平成 18 年 10 月 11 日には 100 億円のスプレッド型金利キャップを購入し、金利上昇リスクをヘッジしています。今後はさらに、リファイナンス時期の平準化にも配慮しつつ、借入れまたは投資法人債の発行を検討いたします。

なお、本投資法人は平成 18 年 11 月 17 日付けで株式会社格付投資情報センター (R&I) による発行体格付け「A - 」(格付けの方向性：安定的)を取得しています。

(重要な後発事象)

< 参考情報 >

(1) 資産の取得

平成 18 年 10 月 5 日に下記の 3 物件の不動産信託受益権を取得しました。

(a) エステージ大塚 (取得日:平成 18 年 10 月 5 日)

取得価格	725,229 千円
取得先	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 1 号
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都豊島区北大塚一丁目 27 番 6、27 番 8 (地番)
建築時期	平成 6 年 3 月 30 日
構造	RC 造陸屋根 5 階建
敷地面積	605.57 m ²
延床面積	1,168.57 m ²
総賃貸可能面積	1,064.46 m ²
賃貸可能戸数	27 戸 (1SDK:11 戸、1DK:10 戸、1LDK:5 戸、2DK:1 戸)

(b) リーベスト東中山 (取得日:平成 18 年 10 月 5 日)

取得価格	1,371,314 千円
取得先	有限会社 MASUMI
特定資産の種類	信託受益権
所在地	千葉県船橋市東中山二丁目 111 番 1 (地番)
建築時期	平成 12 年 2 月 14 日
構造	SRC 造陸屋根地下 1 階付 11 階建
敷地面積	7,462.65 m ² (敷地権割合 601,136/1,449,631)
延床面積	5,715.97 m ² (延専有面積)
総賃貸可能面積	6,011.36 m ²
賃貸可能戸数	76 戸 (3LDK:58 戸、4LDK:18 戸)

(c) リーベスト中山 (取得日:平成 18 年 10 月 5 日)

取得価格	837,348 千円
取得先	有限会社 MASUMI
特定資産の種類	信託受益権
所在地	神奈川県横浜市緑区三保町字大上 2608 番 3、2652 番 2、2817 番 691、2817 番 694 (地番)
建築時期	平成 11 年 2 月 24 日
構造	RC 造陸屋根 10 階建
敷地面積	14,266.55 m ² (敷地権割合 496,959/1,235,625)
延床面積	4,720.41 m ² (延専有面積)
総賃貸可能面積	4,973.19 m ²
賃貸可能戸数	56 戸 (3LDK:32 戸、3LDK+SR:5 戸、4LDK:18 戸、5LDK:1 戸)

(2) 資金の借入

(1)に記載した3物件の購入資金及びその付帯費用に充当するため、下記のとおり資金の借入を行っております。

借入れの内容

借入先	株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫
借入金額	3,160百万円
利率	平成18年12月29日までの利率 1.34182%
借入日	平成18年10月5日
借入方法	平成18年6月22日付「極度ローン基本契約」に基づき、上記記載の借入先と平成18年10月3日付で締結する「極度ローン個別契約」に基づく短期借入れ
返済期日	平成19年10月4日
返済方法	元本返済期日に一括返済します。
担保	有担保

(3) スプレッド型金利キャップの購入

変動金利借入(タームローン154億円)の約65%にあたる100億円並びに同借入返済後における予定借入100億円をヘッジ対象とした、下記スプレッド型金利キャップを平成18年10月11日付で購入しました。

スプレッド型金利キャップの内容

購入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
想定元本	100億円
開始日	平成18年12月22日
終了日	平成21年12月22日
対象金利	6ヶ月円TIBOR
金利改定日	6月及び12月の22日の2営業日前
第一ストライク	1.00%
第二ストライク	2.00%
支払いプレミアム	89,050,000円(89.05bp)

(4) 格付けの取得

平成18年11月17日に株式会社格付投資情報センター(R&I)による発行体格付け「A-」(格付けの方向性:安定的)を取得しています。

d. 運用状況の見通し

第2期（平成18年10月1日～平成19年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益2,205百万円、当期純利益828百万円、1口当たり分配金13,500円を見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第2期（平成18年10月1日～平成19年3月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

< 第2期（平成18年10月1日～平成19年3月31日）の運用状況予想の前提条件 >

項目	前提条件
計 算 期 間	【第2期】平成18年10月1日～平成19年3月31日（182日）
運 用 資 産	・第1期末（平成18年9月30日）時点で保有している63物件に、平成18年10月5日取得の3物件を加えた66物件を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・第1期末時点の発行済投資口数、61,400口を前提としています。
営 業 費 用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産については、実績値と前所有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税について前所有者と期間案文による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当額を取得原価に算入し、賃貸事業費用には算入していません。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として、計上しています。但し、予期し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて、定額法により算出しています。
営 業 外 費 用	・支払利息等として、221百万円を見込んでいます。
借 入 金	・第1期末時点の借入金残高29,440百万円に、前記3物件取得に伴う借入金3,160百万円を加えた32,600百万円が平成19年3月末まで変動がないことを前提としています。
1 口 当 たり 分 配 金 の 額	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しており、原則として利益を全額分配することを前提としています。 ・1口あたりの分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金	・利益超過の分配金（1口あたり利益超過の分配金）については、現時点で行う予定はありません。
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則、社団法人投信協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	当期 (平成18年9月30日現在)	
		金額	構成比
資産の部			(%)
流動資産			
現金及び預金 (注1)			1,072,844
信託現金及び信託預金			1,631,580
営業未収入金			11,540
貯蔵品			193
前払費用			34,078
未消費税等			241,341
繰延税金資産			201
その他流動資産			3,444
貸倒引当金			384
流動資産合計			2,994,841
固定資産			
1. 有形固定資産			
建物 (注1)		757,920	
減価償却累計額		5,558	752,362
土地 (注1)			340,908
信託建物 (注1)		30,408,917	
減価償却累計額		469,612	29,939,304
信託構築物 (注1)		28,973	
減価償却累計額		385	28,587
信託工具器具備品 (注1)		1,620	
減価償却累計額		60	1,559
信託土地 (注1)			25,056,930
信託建設仮勘定			1,995
有形固定資産合計			56,121,647
2. 投資その他の資産			
差入敷金保証金			10,030
長期前払費用			85,853
修繕積立金			95,115
投資その他の資産合計			190,998
固定資産合計			56,312,646
資産合計			59,307,487
			100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期	
		(平成18年9月30日現在)	
		金 額	構 成 比
負債の部			(%)
流動負債			
営業未払金		181,734	
短期借入金	(注1)	19,480,000	
未払金		23,261	
未払費用		178,859	
未払法人税等		2,182	
前受金		253,290	
その他流動負債		95,584	
流動負債合計		20,214,913	34.1
固定負債			
長期借入金	(注1)	9,960,000	
信託預り敷金保証金		729,844	
固定負債合計		10,689,844	18.0
負債合計		30,904,757	52.1
純資産の部			
投資主資本			
1.出資総額			
出資総額		27,748,800	46.8
2.剰余金			
当期末処分利益		653,930	1.1
投資主資本合計		28,402,730	47.9
純資産合計	(注2)	28,402,730	47.9
負債・純資産合計		59,307,487	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期		百 分 比
		〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕		
		金	額	
1. 営業収益				(%)
不動産賃貸事業収入 (注2)		2,467,063	2,467,063	100.0
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用 (注1)(注2)		1,043,823		
資産運用報酬 (注1)		86,000		
役員報酬		8,477		
資産保管委託報酬		9,289		
一般事務委託報酬		20,524		
会計監査人報酬		5,000		
貸倒引当金繰入		384		
その他費用		75,001	1,248,500	50.6
営業利益			1,218,563	49.4
3. 営業外収益				
受取利息		185		
雑収入		252,290	252,476	10.2
4. 営業外費用				
支払利息		207,016		
融資関連費用		372,140		
新投資口発行関連費用		151,297		
創業費償却		50,000		
その他営業外費用		34,646	815,100	33.0
経常利益			655,939	26.6
税引前当期純利益			655,939	26.6
法人税、住民税及び事業税		2,210		
法人税等調整額		201	2,008	0.1
当期純利益			653,930	26.5
前期繰越利益			-	
当期末処分利益			653,930	

投資主資本等変動計算書

(自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額(注)	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	-	-	-	-
当期変動額				
投資口の発行(私募設立)	100,000	-	100,000	100,000
新投資口の発行(第三者割当増資)	8,900,000	-	8,900,000	8,900,000
新投資口の発行(公募増資)	18,748,800	-	18,748,800	18,748,800
剰余金の分配	-	-	-	-
当期純利益	-	653,930	653,930	653,930
当期中の変動額合計	27,748,800	653,930	28,402,730	28,402,730
当期末残高	27,748,800	653,930	28,402,730	28,402,730

金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期
		〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕
当期末処分利益		653,930,311 円
分配金の額		653,910,000 円
(投資口 1 口当たりの分配金の額)		(10,650 円)
次期繰越利益		20,311 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 15 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。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 61,400 口の整数倍の最大値となる 653,910,000 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 15 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	当 期
	〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕
	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	655,939
減価償却費	475,617
長期前払費用償却額	5,370
新投資口発行関連費用	151,297
受取利息	185
支払利息	207,016
貸倒引当金の増加・減少額	384
営業未収入金の増加・減少額	11,540
たな卸資産の増加・減少額	193
未収消費税等の増加・減少額	241,341
営業未払金の増加・減少額	153,532
未払金の増加・減少額	23,261
未払費用の増加・減少額	99,692
前受金の増加・減少額	253,290
長期前払費用の支払額	91,224
その他	58,060
小計	1,738,976
利息の受取額	185
利息の支払額	127,848
法人税等の支払額	27
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,611,285
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	1,098,828
信託有形固定資産の取得による支出	55,560,089
信託預り敷金保証金の純増減	729,844
その他	15,290
投資活動によるキャッシュ・フロー	55,944,363
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入による収入	48,480,000
短期借入金の返済による支出	29,000,000
長期借入金の借入による収入	9,960,000
投資口の発行による収入	27,748,800
新投資口発行関連費用	151,297
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,037,502
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,704,424
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高 (注1)	2,704,424

注記表

[重要な会計方針]

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕						
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託不動産を含みます） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～60年	構築物	2～20年	工具器具備品	2～15年
建物	2～60年						
構築物	2～20年						
工具器具備品	2～15年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 18 年 6 月 22 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 18 年 6 月 22 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、781,200 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、781,200 千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</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おります。</p>						

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 〕 〔 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕
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</p> <p>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おります。</p> <p>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、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>
5. ヘッジ会計の方 法	<p>ヘッジ会計の方法</p> <p>特例処理の要件を充たしている金利スワップについて特例処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金利</p> <p>ヘッジ方針</p> <p>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おります。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、決算日における有効性の評価を省略しております。</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おります。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金保証金
7. キャッシュ・フ ロー計算書にお ける資金の範囲	<p>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り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おります。</p>
8. 消費税等の処理 方法	<p>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。</p>
9. リース取引の処 理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転するもの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おります。</p>

(貸借対照表関係)

当期 (平成18年9月30日現在)	
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。	
現金及び預金	246,447 千円
建物	752,362 千円
土地	340,908 千円
信託建物	29,939,304 千円
信託構築物	28,587 千円
信託工具器具備品	1,559 千円
信託土地	<u>25,056,930 千円</u>
合計	56,366,099 千円
担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	19,480,000 千円
長期借入金	<u>9,960,000 千円</u>
合計	29,440,000 千円
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	50,000 千円

(損益計算書関係)

当期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	
1. 主要投資主との取引高	
営業取引による取引高	
特定資産の取得額	10,366,190 千円
手数料等の支払額	800,874 千円
(注) 上記の手数料等のうち 775,669 千円は不動産等の取得原価に算入しております。	
2. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸事業収入	
(賃貸料)	2,243,109 千円
(共益費)	68,372 千円
(駐車場収入)	78,317 千円
(付帯収入)	17,670 千円
(その他賃貸事業収入)	<u>59,594 千円</u>
合計	2,467,063 千円
B. 不動産賃貸事業費用	
不動産賃貸事業費用	
(物件管理等委託費)	146,420 千円
(公租公課)	135,476 千円
(水道光熱費)	37,868 千円
(修繕費)	94,813 千円
(保険料)	19,434 千円
(営業広告費等)	53,804 千円
(信託報酬)	57,630 千円
(減価償却費)	475,617 千円
(その他賃貸事業費用)	<u>22,756 千円</u>
不動産賃貸事業費用合計	1,043,823 千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,423,239 千円

(投資主資本等変動計算書関係)

当期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	61,400 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 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 18 年 9 月 30 日現在)	
現金及び預金勘定	1,072,844 千円
信託現金及び信託預金勘定	1,631,580 千円
現金及び現金同等物	2,704,424 千円

(リース取引関係)

当期(自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日)

重要なリース取引を行っていないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

当期(自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期

〔 自 平成 17 年 10 月 7 日
至 平成 18 年 9 月 30 日 〕

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。

(2) 取引に対する取組方針

本投資法人の行うデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引の利用目的

本投資法人の行うデリバティブ取引は借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。

ヘッジ会計の方法

特例処理の要件を充たしている金利スワップについて特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 借入金利

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おります。

ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、決算日における有効性の評価を省略しております。

(4) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。

(5) 取引に係るリスク管理体制

資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、決算日における時価等の注記を省略しております。

(退職給付関係)

当期(自平成17年10月7日 至平成18年9月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

当期	
〔 自 平成17年10月7日 至 平成18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	
	(単位:千円)
(繰延税金資産)	
貸倒引当金繰入超過額	151
未払事業税損金不算入額	<u>49</u>
繰延税金資産合計	<u>201</u>
(繰延税金資産の純額)	<u>201</u>
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	
	(単位:%)
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.27
その他	<u>0.19</u>
税効果会計適用後の法人税の負担率	<u>0.31</u>

(持分法損益等)

当期(自平成17年10月7日 至平成18年9月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当期 (自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日)

1 . 支配投資主及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容または職業	投資口等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	(有) URAGASUMI	東京都千代田区	3 百万円	投資口の保有	10.7%		信託不動産の売買	信託不動産の取得	5,661,619		
	(有) ISOJIMAN(注 3)	東京都千代田区	3 百万円	投資口の保有	8.0%		信託不動産の売買	信託不動産の取得	4,704,571		
	(株) リプラス(注 3)	東京都港区	3,266 百万円	滞納家賃保証事業 不動産のアセット マネジメント事業	5.7%		信託受益権売上の媒介	信託受益権売上の媒介	493,607		
	リプラス・インベストメンツ(株)(注 3)	東京都港区	10 百万円	不動産管理・賃貸業	3.3%		不動産賃貸管理の委託 保険代理店業務	不動産賃貸管理の委託 損害保険料の支払	15,044 10,160	営業未払金 前払費用	2,978 11,974
	リプラス・リート・マネジメント(株)(注 3)	東京都港区	300 百万円	投資法人資産運用業	1.6%	役員 1 名	資産運用業務の委託	資産取得報酬の支払	282,061		

(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おります。

(注 2) 取引条件及び取引条件の決定方針：上記各社との取引は市場価格等を参考に決定しております。

(注 3) (有) ISOJIMAN、(株) リプラス、リプラス・インベストメンツ(株) 及びリプラス・リート・マネジメント(株) は、平成 18 年 6 月 22 日の本投資法人の公募増資に伴い、主要投資主ではなくなりました。このため、「期末残高」につきましては主要投資主でなくなった時点の金額を表示しております。

2 . 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容または職業	投資口等の所有 (被所有)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	佐久間隆夫			(注 1)			資産運用業務の委託	リプラス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払	86,000	未払費用	90,300
								リプラス・リート・マネジメント株式会社への資産取得報酬の支払	464,164	営業未払金	39,817

(注 4) 本投資法人執行役員兼リプラス・リート・マネジメント株式会社取締役会長

(注 5) 本投資法人執行役員 佐久間隆夫が第三者 (リプラス・リート・マネジメント株式会社) の代表又は取締役として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注 6) 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おります。

3 . 子法人等

該当事項はありません。

4 . 兄弟法人等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	
1口当たり純資産額	462,585 円
1口当たり当期純利益	24,320 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おります。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

当期純利益	653,930 千円
普通投資主に帰属しない金額	- 千円
普通投資口に係る当期純利益	653,930 千円
期中平均投資口数	26,888 口

(重要な後発事象)

当期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	
1. 資産の取得について	
平成 18 年 10 月 5 日付にて以下の資産の取得を行いました。	
[エステージ大塚]	
所在地	: 東京都豊島区北大塚一丁目 27 番 6、27 番 8 (地番)
取得価格	: 725,229 千円
資産の種類	: 信託受益権
契約日	: 平成 18 年 10 月 3 日
譲渡人	: 有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 1 号
[リーベスト東中山]	
所在地	: 千葉県船橋市東中山 2 丁目 111 番 1 (地番)
取得価格	: 1,371,314 千円
資産の種類	: 信託受益権
契約日	: 平成 18 年 10 月 3 日
譲渡人	: 有限会社 MASUMI
[リーベスト中山]	
所在地	: 神奈川県横浜市緑区三保町字大上 2608 番 3、2652 番 2、2817 番 691、2817 番 694 (地番)
取得価格	: 837,348 千円
資産の種類	: 信託受益権
契約日	: 平成 18 年 10 月 3 日
譲渡人	: 有限会社 MASUMI
(注) 取得価格はいずれも取得諸経費、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。	

当期

〔 自 平成 17 年 10 月 7 日
至 平成 18 年 9 月 30 日 〕

2. 資金の借入について

平成 18 年 10 月 5 日付にて不動産等の購入資金に充てるため、下記のとおり資金の借入を行いました。

借入先 : 株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫
借入金額 : 3,160百万円
利率 : 平成18年12月29日までの利率 1.34182%
借入実行日 : 平成 18 年 10 月 5 日
返済期日 : 平成 19 年 10 月 4 日
担保有無 : 有担保

3. スプレッド型金利キャップの取得について

平成 18 年 10 月 11 日付にて短期変動金利借入の金利変動リスクをヘッジする目的で下記スプレッド型金利キャップを取得しました。

購入先 : 株式会社三菱東京 UFJ 銀行
想定元本 : 100 億円
開始日 : 平成 18 年 12 月 22 日
終了日 : 平成 21 年 12 月 22 日
対象金利 : 6 ヶ月円 TIBOR
金利改定日 : 6 月及び 12 月の 22 日の 2 営業日前
第一ストライク : 1.00%
第二ストライク : 2.00%
支払いプレミアム : 89,050,000 円 (89.05bp)

(2) 発行済投資口数の増減

当期の発行済投資口数総数及び出資金総額の増減の状況は、次のとおりであります。

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 22 日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800	27,748,800	(注 3)

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

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

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

4. 役員の変動

(3) 役員等に関する事項

本書の日付現在における役員の様子は、次のとおりであります。

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

（注 1）佐久間隆夫は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「リプラス・リート・マネジメント株式会社」の取締役会長であり、投信法第 13 条に基づく兼職の承認を受けております。

（注 2）監督役員、梅澤治為は、平成 18 年 1 月 12 日付で退任し、同日付臨時投資主総会にて、上記役員を選任しております。

1. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表のとおりです。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	住宅タイプによる区分(注1)	投資地域等(注2)	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	658	1.1
		関東圏(都心7区を除く)	8,656	14.6
		地方	8,544	14.4
	ファミリー	東京都心7区	1,847	3.1
		関東圏(都心7区を除く)	13,633	23.0
		地方	10,960	18.5
	プレミアム	東京都心7区	10,726	18.1
		関東圏(都心7区を除く)	-	-
		地方	-	-
小計			55,026	92.8
不動産	ワンルーム	東京都心7区	-	-
		関東圏(都心7区を除く)	-	-
		地方	414	0.7
	ファミリー	東京都心7区	-	-
		関東圏(都心7区を除く)	-	-
		地方	678	1.1
	プレミアム	東京都心7区	-	-
		関東圏(都心7区を除く)	-	-
		地方	-	-
小計			1,093	1.8
預金その他の資産			3,187 (-)	5.4 (-)
資産総額計			59,307 (56,120)	100.0 (94.6)

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	30,904	52.1
純資産総額(注5)	28,402	47.9
資産総額	59,307	100.0

(注1) 本投資法人では、保有資産について、ワンルームタイプ、ファミリータイプ、プレミアムタイプの3つのカテゴリーに分類しております。なお、複数のタイプを含む物件については、各タイプの占める面積が最も大きいものを当該物件タイプとして記載しております。詳細については、後記「投資法人の運用並びに分配に関する基本方針(1)投資方針基本方針」をご参照ください。

(注2) 「投資地域等」については、詳細については、後記「投資法人の運用並びに分配に関する基本方針(1)投資方針基本方針」をご参照ください。

(注3) 「保有総額」は、平成18年9月30日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しております。

(注4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しております。(小数第2位を四捨五入して記載しております。)()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おります。なお、建設仮勘定(期末保有物件の建設仮勘定は除く)の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(注5) 「負債総額」及び「純資産額」は、平成18年9月30日時点の貸借対照表計上額を記載しております。

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

平成18年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次のとおりであります。

投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末評価価格 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注5)
ワン ル ーム	0-1-001	地方	サテラ北34条	1,133	1,188	2.1	1,175	94.1
	0-1-002	地方	カレラ2.9	281	304	0.5	293	100.0
	0-1-003	地方	サッポロヒルズ	287	311	0.5	317	100.0
	0-1-004	地方	サテラ永山	342	380	0.6	403	91.1
	0-1-023	地方	ステージアs12	460	496	0.9	479	95.9
	0-4-005	関東圏	ベル越谷21	499	526	0.9	527	96.3
	0-4-006	関東圏	ジョイフル狭山	216	228	0.4	226	96.2
	0-4-007	関東圏	ルミエール八王子	480	502	0.9	536	97.9
	0-4-008	関東圏	Kiyosumi h+	5,024	5,297	9.4	5,260	100.0
	0-4-009	関東圏	ターキーズ田園調布第2	281	295	0.5	289	96.4
	0-4-010	関東圏	スカイコート100	379	411	0.7	406	87.8
	0-4-011	関東圏	FC高砂町	233	248	0.4	252	100.0
	0-4-012	関東圏	サイトピア	506	543	0.9	532	90.5
	0-4-024	関東圏	VISTA シュブリーム	563	601	1.1	590	100.0
	0-4-025	東京都 心7区	ジョイ尾山台	624	658	1.2	631	90.4
	0-5-013	地方	ステージア金山	490	527	0.9	539	100.0
	0-5-026	地方	エクセルシオール栄	641	687	1.2	673	97.9
	0-5-027	地方	ステージア日比野	317	344	0.6	338	96.8
	0-6-014	地方	セレニテドリームネオポリス市岡	722	774	1.4	750	100.0
	0-6-015	地方	セントロイヤルクラブ海老江	350	378	0.7	371	96.5
	0-6-016	地方	ドリームネオポリス今福西	413	444	0.8	438	96.5
	0-6-017	地方	メゾンフローラ	584	620	1.1	587	92.8
	0-6-018	地方	ウィンドフォー南本町	307	315	0.6	300	97.4
	0-6-028	地方	インベリアル新大阪	285	308	0.5	303	100.0
	0-6-029	地方	グランメール東淀川	236	255	0.4	255	100.0
	0-6-030	地方	ドリームネオポリス深江南	184	200	0.3	199	87.3
	0-9-019	地方	スターズ内山	160	170	0.3	173	89.4
	0-9-020	地方	内山南小倉駅前ビル	579	609	1.1	535	72.7
	0-9-021	地方	デュミナス唐人町	209	223	0.4	215	95.9
	0-9-022	地方	ストリームライン大濠	382	414	0.7	440	100.0

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末評価価格 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注5)
ファミリー	F-2-001	地方	ロイヤルガーデン森林公園	396	418	0.7	423	96.8
	F-2-002	地方	グリーンパーク小松島	550	583	1.0	565	84.0
	F-2-003	地方	ダイアパレス泉崎	355	377	0.7	370	94.9
	F-2-004	地方	サンヴァーリオ高砂	364	395	0.7	370	100.0
	F-4-005	関東圏	ジョアンナマンション	556	589	1.0	566	90.3
	F-4-006	関東圏	入間駅前ビル	1,517	1,574	2.8	1,590	97.8
	F-4-007	関東圏	入間駅前第二ビル	687	735	1.3	744	96.8
	F-4-008	関東圏	セレーノ大宮	1,554	1,618	2.9	1,680	96.0
	F-4-009	関東圏	すずらん館	441	465	0.8	464	100.0
	F-4-010	関東圏	ボヌール常盤	752	775	1.4	765	94.3
	F-4-011	関東圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	670	1.2	623	94.6
	F-4-012	関東圏	竹ノ塚フラット	2,051	2,136	3.8	2,100	100.0
	F-4-013	関東圏	ドリームハイツ	358	374	0.7	367	100.0
	F-4-014	関東圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	614	1.1	594	90.3
	F-4-015	関東圏	王子ハイツ	347	367	0.6	376	95.4
	F-4-016	関東圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	387	0.7	366	100.0
	F-4-017	東京都 心7区	パティオ等々力	1,764	1,847	3.3	1,844	100.0
	F-4-018	関東圏	シェモア桜ヶ丘	609	634	1.1	629	100.0
	F-4-019	関東圏	リーベスト西千葉	2,152	2,176	4.0	2,240	99.4
	F-4-020	関東圏	コリンヌ津田沼	352	374	0.7	384	100.0
	F-4-021	関東圏	磯子フラット	5,290	5,515	9.9	5,430	100.0
	F-4-022	関東圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	474	0.8	472	94.3
	F-4-028	関東圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	512	0.9	525	87.9
	F-5-023	地方	ステラートシティ伝馬町	627	678	1.2	677	100.0
	F-5-024	地方	グレースマンション藤	492	530	0.9	517	100.0
	F-6-025	地方	ルネ神戸北町 センターコート	878	923	1.6	908	100.0
	F-6-026	地方	サテラ魚住	635	670	1.2	705	100.0
F-9-027	地方	イマージュ霧が丘	662	695	1.2	664	100.0	
プレミアム	P-4-001	東京都 心7区	チェルシーガーデン	4,238	4,388	7.9	4,312	92.7
	P-4-002	東京都 心7区	c-MA1	618	636	1.2	625	100.0
	P-4-003	東京都 心7区	c-MA2	699	726	1.3	760	100.0
	P-4-004	東京都 心7区	c-MA3	4,344	4,484	8.1	4,450	93.0
	P-4-005	東京都 心7区	n-GT1	466	489	0.9	466	100.0
合計				53,468	56,118	100.0	55,603	96.2

- (注1) 物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。
- (注2) 取得価格は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額)を記載しております。
- (注3) 期末評価価格は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成18年9月30日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価による)を記載しております。
- (注4) 投資比率は、全信託不動産及び不動産の取得価格合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます。(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)
- (注5) 期末稼働率は、各物件の賃貸可能面積に占める期末時点の賃貸面積の割合をいいます。(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

個別資産の概要

本投資法人が平成 18 年 9 月 30 日現在保有する特定資産のは、以下の頁に記載した表にまとめたとおりであり、記載事項に関する説明は、以下のとおりであります。

(イ) 物件特性に関する説明

「物件特性」の記載は、資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています

(ロ) 所在地、土地、建物に関する説明

- a. 所在地の「住所」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていないものは、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」は、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 17 号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。
- b. 土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有し又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- c. 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- d. 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- e. 土地の「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- f. 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- g. 建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。
- h. 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づき、以下の略称により記載しています。
RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造
- i. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。
- j. 「賃貸可能面積」は、平成 18 年 9 月 30 日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、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貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。
- k. 「賃貸可能戸数」は、平成 18 年 9 月 30 日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃借が可能な戸数を記載しています。
- l. 建物の「建築年月日」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。

(八) 受託者に関する説明

「受託者」は、本書の日付現在における信託受託者を記載しています。本書の日付現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産については「 - 」と記載しています。

(二) 取得価格に関する説明

「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された消費税等相当額を除く不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(ホ) PM 会社、サブ PM 会社に関する説明

- a. 「PM 会社」は、本書の日付現在において各特定資産について PM 業務を委託している PM 会社を記載しています。「PM 会社」に記載されるリプラス・インベストメンツ株式会社は、株式会社リプラスの子会社であり、資産運用会社の利害関係者です。
- b. 「サブ PM 会社」は、本書の日付現在において各特定資産についてサブ PM 業務を委託しているサブ PM 会社を記載しています。

(ヘ) マスターリース会社、マスターリース種別に関する説明

- a. 「マスターリース会社」は、本書の日付現在において当該資産につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。「マスターリース会社」に記載される有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号及び有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号は、株式会社リプラスの意向により設立された特別目的会社であり、いずれも資産運用会社の利害関係者です。
- b. 「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

(ト) 特記事項

「特記事項」は、各取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

物件番号 : 0-1-001		物件名称 : サテラ北34条		
物件特性	<p>札幌市営地下鉄南北線「北34条」駅から徒歩3分(札幌まで4駅7分)に立地します。当該路線の他、北区には、JR学園都市線や近隣幹線道路である石狩街道を運行している路線バスがあり、交通施設に恵まれています。近年では札幌駅北口の再開発事業も進み、IT関連企業を中心とした進出意欲が高まり単身社会人の需要があるだけでなく、交通等の利便性を指向する高齢者ニーズに対応した住居エリアとしても注目されつつあります。本物件は駅からも近く、近隣にショッピングセンターや飲食店等の生活利便施設も多くありますが、生活基盤が車であることから全181戸に対して107台分の専用駐車場を備え、駐車場及び駐輪場も充実しています。現在、札幌市内には大学が11校あり、札幌市内の地下鉄・市電・バスの交通網による移動アクセスの良さから、学生の需要も見込まれます。</p>			
所在地	(住所) 北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	(地番) 北海道札幌市北区北三十四条西五丁目120番66、120番69		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	3,398.25㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域 第2種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60% 200%/60%	延床面積	6,859.56㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,691.96㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	181戸
取得価格(百万円)	1,133		建築年月日	平成6年9月20日
PM会社	株式会社タカラ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-002		物件名称 : カレラ2.9		
物件特性	<p>札幌市電「中央区役所前」駅から徒歩3分に立地します。近隣には商店街もありますが、市内中心部商業地域にも徒歩圏内であり、交通利便性は良好です。札幌の中心街までのアクセスも良く、近隣には官公庁施設もあるため、幅広い需要が見込まれます。平成16年3月に竣工された築浅建物のため、建物の状態は良好に維持管理されています。また本物件は、大手建物管理会社との間で平成27年12月31日を期限とする建物一括賃貸借契約が締結されています。本物件は1LDK26戸からなり、社会人や学生等の単身者の他、セキュリティ設備が備えられた物件であるため、単身女性の需要も見込まれます。</p>			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目24番4号	(地番) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目999番27、999番28		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	262.53㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,107.91㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	956.31㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	281		建築年月日	平成16年3月12日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。			

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

物件番号 : 0 -1 -003		物件名称 : サッポロヒルズ		
物件特性	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩4分に立地します。主要街路、地下鉄、路面電車、主要バス路線等が整備され、交通網は札幌市内で最も整備されており、市内中心部や郊外への交通利便性は良好です。札幌駅の高架化に伴う駅周辺の整備が進行し、札幌駅周辺ゾーンの伸張が著しく、集客度がさらに高まり、人気のエリアとなっています。本物件建物は、平成15年2月に竣工された築浅建物であり、良好な状態に維持管理されています。本物件は1LDK18戸、2LDK10戸で構成され、単身者や若いファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号	(地番) 北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	264.46㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	600%/80%	延床面積	1,340.95㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,195.95㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格(百万円)	287		建築年月日	平成15年10月25日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件番号 : 0 -1 -004		物件名称 : サテラ永山		
物件特性	JR宗谷本線「永山」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、快速列車の停車駅であり、北海道上川支庁合同庁舎や旭川大学の利用駅です。当該駅から旭川までは宗谷本線で2駅約15分と交通利便性も良く、学生の他、旭川へ通勤する単身社会人の需要も見込まれます。単身者の需要が多いことから、本物件は1K39戸、1DK37戸全76戸及び店舗3区画のマンションとして構成されており、近隣に大きな建物が無いため陽当たりも良好です。また1K、1DKでありながら敷地内に駐車場を48台分確保しています。			
所在地	(住所) 北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号	(地番) 北海道旭川市永山二条二十二丁目144番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,372.00㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根7階建 S垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	3,422.59㎡、166.75㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,744.83㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	79戸
取得価格(百万円)	342		建築年月日	平成9年2月19日 平成8年3月14日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アーバンライフ建築総合研究所
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。			

物件番号 : 0-1-023		物件名称 : ステージア s12			
物件特性	札幌市電山鼻西線「西線 11 丁目」停留所より徒歩 7 分に立地します。この地域は中央区内の通称「山鼻」、「幌西」地区等の住宅一円であり、戸建住宅、共同住宅が多く所在する札幌市内でも人気の高い住宅地の一つです。周辺地域は市内でも人気の高い住宅地であり、学区内の小中学校も人気の高いことから、ファミリー向けの共同住宅への人気が高いエリアでもあり、また、利便性が高いことから単身者用マンションへの需要も高い地域です。本物件は、1LDK48 戸で構成される共同住宅です。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目 1 番 39 号	(地番) 北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目 805 番 8			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	845.19 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	第 1 種住居地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		構造・階数	RC 陸屋根 9 階建
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		延床面積	1,905.20 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 8 月 31 日		賃貸可能面積	1,637.76 m ²	
取得価格(百万円)	460		賃貸可能戸数	48 戸	
			建築年月日	平成 18 年 1 月 26 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社セントラル企画	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。				

物件番号 : 0-4-005		物件名称 : ベル越谷 21			
物件特性	東武伊勢崎線「越谷」駅徒歩 3 分に立地します。当該路線は、東京メトロ半蔵門線との直通運転が開始され「渋谷」駅まで直接のアクセスが可能であり、交通利便性が良好です。当該地域は一般戸建住宅、共同住宅及び店舗等が混在する商住混在の地域であり、かつて日光街道の宿場町として発展した街ですが、現在においても商業施設や銀行等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。本物件は、平成 17 年 5 月に竣工し、21.00~30.00 m ² の 1K 単身者用マンションとして竣工直後から現在(平成 18 年 2 月 28 日)までほぼ満室で稼働しています。地域内で比較的希少なオートロックが女性に好評です。本物件竣工時現在、当該地域においては単身者向け賃貸住宅の供給が少なく、本物件は防災・防犯・内装設備が充実していることもあり、今後も安定した需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 埼玉県越谷市弥生町 11 番 13 号	(地番) 埼玉県越谷市弥生町 815 番 22、821 番 5、822 番 5、822 番 6			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	516.40 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400% / 80%		構造・階数	RC 陸屋根 9 階建
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	1,403.70 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能面積	1,204.24 m ²	
取得価格(百万円)	499		賃貸可能戸数	49 戸	
			建築年月日	平成 17 年 4 月 20 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社中央ビル管理	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 04-006		物件名称 : ジョイフル狭山		
物件特性	西武新宿線「狭山市」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、急行の停車駅であり、「高田馬場」駅までの所要時間が約40分と交通利便性が良好です。狭山市駅周辺は、旧来からの商業地域であり、銀行や商業施設が集積しており生活利便性が高い地域ですが、郊外型の大型店舗の進出により、生活利便性はさらに高いものになっています。本物件は、周辺の賃貸マンションの中にあって、平成18年2月28日現在、最も駅近のマンションとなっています。加えて、本物件はオートロックを採用し、マンション内にコインランドリーを設置していますが、当該地域においてこのような設備を備えた賃貸マンションはありません。単身者向けワンルームタイプのマンションとして、引き続き安定した需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	(地番) 埼玉県狭山市入間川二丁目2679番1、2679番7、2679番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	620.75㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,046.61㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	870.97㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	52戸
取得価格(百万円)	216		建築年月日	平成3年7月29日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 04-007		物件名称 : ルミエール八王子		
物件特性	京王高尾線「山田」駅から徒歩5分に立地します。農地も散見できる閑静な住宅地にあり、低層住宅及び共同住宅(賃貸)が混在している地域です。八王子市内には約20校の大学があり、同駅の通学圏内には、6校の大学が存在します。閑静な学習環境を求める大学生の需要の高い地域です。現在、ワンルーム全94戸のうち88戸については学校法人一校と契約しており、入居者の入替はあるものの、稼働率は安定しています。また、当該学校法人からは、今後一般のテナントに賃貸している居室に空室が発生した場合、随時契約を希望する旨の申し入れを受けており、将来的にも安定した需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都八王子市小比企町517番3号	(地番) 東京都八王子市小比企町519番1、517番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,595.42㎡(注1)	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,254.89㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,649.70㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	94戸
取得価格(百万円)	480		建築年月日	昭和61年3月14日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注1)本物件土地の一部(約44㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0 4 -008		物件名称 : Kiyosumi h +		
物件特性	東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄大江戸線「清澄白川」駅から徒歩7分に立地します。当該駅の他に東京メトロ東西線「門前仲町」駅までも徒歩14分の位置にあり、交通利便性は良好です。本物件の用途地域は準工業地域であり、住宅・工場の混合地域です。都市接近性に優れ、都立清澄公園に面しており、住環境は良好です。			
所在地	(住所) 東京都江東区清澄一丁目2番24号	(地番) 東京都江東区清澄一丁目8番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,775.96㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	9,948.90㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	7,499.37㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	200戸
取得価格(百万円)	5,024		建築年月日	平成17年12月26日
PM会社	株式会社ジョイント・レント		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社ジョイント・レントに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : 0 4 -009		物件名称 : ターキーズ田園調布第2		
物件特性	東急池上線「御嶽山」駅から徒歩4分に立地します。東急池上線沿線は、東急グループの開発による良好な住環境の住宅が数多く存しており、当該駅周辺も人気の高いエリアの一角です。当該駅周辺には大型スーパーが2店あり、商店街も活気があり、交通・生活ともに利便性は良好です。本物件は、オートロックを備えた27戸のワンルームタイプのマンションであり、大田区の東急電鉄沿線には大学や専門学校が多く存在することから、学生の需要が見込まれます。また、「渋谷」駅を中心に東急電鉄各線の乗り換えアクセスが良好なため、単身社会人の需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都大田区田園調布本町57番8号	(地番) 東京都大田区田園調布本町155番10、155番11		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	248.88㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	491.78㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	462.12㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	281		建築年月日	平成元年2月6日
PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 04-010		物件名称 : スカイコート 100		
物件特性	JR 外房線「本千葉」駅から徒歩 1 分に立地します。千葉県庁等の行政施設が「本千葉」駅の北側にあり、当該地域は千葉の中心部に位置しています。近隣には千葉大学があり、単身社会人の他に学生の需要も多く、駅前通りに面した好立地に位置しているため、ワンルームタイプのマンションには最適です。駅前通りの立地であることから飲食店や商業施設が充実しており、交通利便性と生活利便性に富んだ物件と言えます。			
所在地	(住所) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目 29 番 4 号	(地番) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目 53 番 3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	545.94 m ²	用途	居宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC 陸屋根地下 1 階付 8 階建
	容積率/建ぺい率	400% / 80%	延床面積	2,201.20 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,903.05 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	30 戸
取得価格(百万円)	379		建築年月日	平成 2 年 10 月 29 日
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブ PM 会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 04-011		物件名称 : FC 高砂町		
物件特性	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩 5 分に立地します。当該駅から横浜の中心地、関内までは同線を利用して 5 分と交通利便性に優れ、また、関内から続くショッピングモール(イセザキモール)も徒歩圏内にあり、生活利便性が高い地区です。本物件は、平成 14 年 2 月に竣工された築浅物件であり、1K 全 21 戸のワンルームタイプのマンションでありながらバス・トイレが別、床がフローリングである等テナントの需要が高い設備を整えています。本物件から徒歩約 3 分にはコンビニエンスストアやスーパーが存在し、利便性の高い住環境にあります。			
所在地	(住所) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目 10 番 9 号	(地番) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目 10 番 9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	196.95 m ²	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC 陸屋根 7 階建
	容積率/建ぺい率	400% / 80%	延床面積	641.86 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	483.17 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	21 戸
取得価格(百万円)	233		建築年月日	平成 14 年 2 月 5 日
PM 会社	藤和不動産流通サービス株式会社	サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 04-012		物件名称 : サイトピア			
物件特性	JR 横浜線「淵野辺」駅から徒歩 5 分に立地しており、町田へも電車で 6 分と、1 沿線のみ利用ながらも都心へのアクセスは良好です。最近では学園都市としても注目を浴び、桜美林大学や國學院大學の他、青山学院大学相模原キャンパスが開校される等学生の需要が見込まれる地域となっています。また、企業の工場等も近接地域にあるため単身社会人の需要も見込まれます。物件周辺は閑静な住宅街となっており、駅前商業施設の他に鹿沼台公園もあり、生活利便性も良好です。				
所在地	(住所) 神奈川県相模原市鹿沼台二丁目 10 番 13 号	(地番) 神奈川県相模原市鹿沼台二丁目 1982 番 15			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	654.00 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	店舗・事務所・共同住宅
	容積率/建ぺい率	300% / 80%		構造・階数	SRC・RC 陸屋根 8 階建
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	1,949.05 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能面積	1,694.90 m ²	
取得価格(百万円)	506		賃貸可能戸数	86 戸	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブ PM 会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号	マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 04-024		物件名称 : VISTA シュブリーム			
物件特性	小田急線「町田」駅より徒歩 8 分に立地します。近隣地域は、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域です。JR「町田」駅まで 10 分、新宿まで約 35 分、横浜まで約 30 分と利便性は高く、単身者向けの需要が高い地域です。本物件は 1R35 戸、1LDK1 戸、事務所 1 で構成される共同住宅・事務所です。				
所在地	(住所) 東京都町田市中町一丁目 8 番 12	(地番) 東京都町田市中町一丁目 507 番 2			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	533.49 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・事務所
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		構造・階数	RC 陸屋根 4 階建
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		延床面積	914.28 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 8 月 31 日		賃貸可能面積	894.34 m ²	
取得価格(百万円)	563		賃貸可能戸数	37 戸	
PM 会社(注 8)	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブ PM 会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号	マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0 4 -025		物件名称 : ジョイ尾山台		
物件特性	東急大井町線「尾山台」駅より徒歩4分に立地します。本物件は住商混在地域にあり、人気の二子玉川、自由が丘にも近いことから利便性、接近性立地条件に優れた環境でもあります。また、最寄り駅から徒歩5~6分圏内の物件は、利便性が高く人気もあり、需要が見込まれます。本物件は1K6戸、1LDK3戸、2DK3戸、3LDK6戸、店舗3で構成される店舗・共同住宅です。			
所在地	(住所) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番10	(地番) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	446.28㎡	用途	店舗・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	1,221.70㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,057.19㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	624		建築年月日	昭和60年7月18日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ミニテック
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件の昇降機は現行法規に適合していないため、既存不適格です。			

物件番号 : 0 5 -013		物件名称 : ステージア金山		
物件特性	名古屋市営地下鉄線等「金山総合」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、名古屋地区の主要路線JR・名鉄・地下鉄が集中する総合駅です。当該地域は、美術館や大型ショッピングセンター、アミューズメント施設等生活利便施設に恵まれた好立地です。本物件は、幹線道路から道路一本入った住宅地に所在し、近隣には築年の経過したマンションが点在するエリアとなっています。駅前大型商業施設の利便性から単身社会人や学生の需要が見込まれます。本物件建物は、平成18年2月に竣工されたワンルームタイプのマンションで、ペットの飼育が可能であることからより多くの需要を見込んでいます。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	(地番) 愛知県名古屋市中区正木四丁目205番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	397.12㎡	用途	共同住宅・車庫・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,444.36㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,192.32㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	490		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社	株式会社エイブル		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件のよう壁の一部が隣地に越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で将来建物の再築を行う際に、越境物を撤去する旨の合意がなされています。			

物件番号 : 0 5 -026		物件名称 : エクセルシオール栄			
物件特性	名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩6分に立地します。本物件は栄地区商業中心地にも比較的近く、利便性も高い場所に位置しています。本物件の所在する近隣地域は、独身若年層を対象とした賃貸需要が高い地域です。本物件は1DK48戸で構成される共同住宅です。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市栄五丁目22番1号	(地番) 愛知県名古屋市栄五丁目2201番1、2201番2、2201番3			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	630.38㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	500%/80%、400%/80%		構造・階数	RC陸屋根7階建
受託者	中央三井信託銀行株式会社		延床面積	1,736.61㎡	
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能面積	1,486.56㎡	
取得価格(百万円)	641		賃貸可能戸数	48戸	
PM会社(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0 5 -027		物件名称 : ステージア日比野			
物件特性	名港線「日比野」駅より徒歩3分に立地します。日比野地区は良好な住宅地域として全般的に空室率の低い地域です。また対象不動産の最寄り駅接近性に関しては、徒歩3分の距離にあり、賃貸マーケットにおいて十分に競争力を発揮する立地です。また、都心へのアクセスに比較的優れており、栄地区(金山駅から地下鉄名城線利用、直通)や名駅地区(金山駅でJR東海道線に乗換え)等の都心地域への通勤者が多いエリアです。近隣地域では、都心近接の割には比較的閑静な住宅街を形成しているため、どのマンションも空き情報が出ると比較的短期間でテナントが決まっている状況です。本物件は1R16戸、1K15戸で構成される共同住宅です。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目9番22号	(地番) 愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目931番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	262.25㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根8階建
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	823.64㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能面積	767.25㎡	
取得価格(百万円)	317		賃貸可能戸数	31戸	
PM会社(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0 6 -014		物件名称 : セレニテドリームネオポリス市岡		
物件特性	JR 大阪環状線・大阪市営地下鉄中央線「弁天町」駅から徒歩 6 分に立地します。当該駅は、アーバンネットワーク（大阪近郊路線群）のエリアに分類され、大阪の中心（梅田）から電車で約 10 分と大阪都心部にも近く、大阪主要地への乗り継ぎアクセスも容易です。「弁天町」駅周辺は近年の再開発により商業施設や公共施設が充実しており、住環境及び利便性が共に優れています。本物件周辺は、閑静な住宅街が形成され、マンションや戸建て住宅が混在するエリアとなっています。また、交通利便性が良く、阪和線や関西本線等 5 線 3 駅の利用が可能です。このため、大阪港付近や大阪都心部に通勤する社会人等幅広い層の需要が見込まれます。本物件建物は、平成 18 年 3 月に竣工し、外観デザインを一部コンクリート打放しにする等デザイナーズマンションの趣を装い、また、設備もワンルームタイプのマンションでありながら IH キッキングヒーターやウォシュレット、モニターホン等を備え付加価値を高めることで、周辺競合との差別化を図っています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目 11 番	(地番) 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目 11 番 10、11 番 12		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	465.92 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、第 2 種住居地域	構造・階数	RC 陸屋根 10 階建
	容積率/建ぺい率	400% / 80%、300% / 80%	延床面積	2,276.36 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,626.88 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	62 戸
取得価格 (百万円)	722		建築年月日	平成 18 年 2 月 20 日
PM 会社	松本ビル管理株式会社		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。			

物件番号 : 0 6 -015		物件名称 : セントロイヤルクラブ海老江		
物件特性	阪神電気鉄道「野田」駅及び地下鉄千日前線「野田阪神」駅から徒歩 4 分・JR 東西線「海老江」駅から徒歩 3 分に立地します。本物件は、大阪都心部へのアクセスが良く、阪神本線やバス路線等交通利便性に優れています。本物件周辺は、駅前商店が点在しており、住宅と商店が混在する地域にあるため買物等の生活利便性にも優れています。本物件建物は、平成 18 年 2 月に竣工された広めのワンルーム (28 m ² 等) 全 28 戸からなる新築物件であり、将来の高齢化対応も視野に入れたユニバーサル仕様 (バリアフリー) 設計を取り入れることにより、単身社会人の他に高齢者層の需要も見込んでいます。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目 6 番 20 号	(地番) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目 7 番 13		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	204.06 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC 陸屋根 10 階建
	容積率/建ぺい率	400% / 80%	延床面積	949.82 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	769.93 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	28 戸
取得価格 (百万円)	350		建築年月日	平成 18 年 2 月 8 日
PM 会社	株式会社エイブル		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0 6 -016 物件名称 : ドリームネオポリス今福西					
物件特性	地下鉄長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目」駅から徒歩4分、国道1号線沿いに立地します。当該地域は、JR環状線、京阪電鉄本線及び地下鉄を利用することができ、幹線道路沿いには市バスが運行されており、交通利便性の整った地域です。本物件建物は、平成17年10月に竣工された新築物件であり、良好な状態に保たれています。本物件は、1R:13戸、1DK14戸、2LDK1戸の他、1階に店舗1区画があり、すべての部屋が30㎡超と単身者向けとしては大きなサイズとなっています。ペットの飼育が可能である他、設備面ではモニター付インターフォン、システムキッチン、オートロック、ボックス型ゴミ置場を完備しています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号		(地番) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	275.18㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,258.40㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,020.93㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	29戸	
取得価格(百万円)	413		建築年月日	平成17年10月13日	
PM会社	松本ビル管理株式会社		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。				

物件番号 : 0 6 -017 物件名称 : メゾンフローラ					
物件特性	神戸高速鉄道「花隈」駅から徒歩1分に立地します。近隣には商店街・病院・金融機関等があり、生活環境が良好な地域です。本物件が所在する中央区は神戸市のほぼ中央に位置し、神戸市のみならず兵庫県政治経済の中心でもあり、西方には市営地下鉄が、北方には北神急行電鉄が運行されているため、商業施設等の集積度が高いエリアとなっています。また、神戸新交通ポートライナーの延線により平成18年2月に開港され神戸空港へのアクセスも容易になっています。三宮までは電車で2分であり、神戸市中心部への近接性にも優れています。本物件周辺には、小中学校等の教育機関や、商店街、スーパー等の商業施設も多く、日常の生活利便性も良好です。本物件は、1R11戸、1DK5戸、1LDK8戸、2DK5戸、2LDK6戸、3LDK1戸及び1階の店舗2区画で構成されており、様々なテナントの需要を見込んでいます。				
所在地	(住所) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番27		(地番) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	470.40㎡		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根・スレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	2,064.56㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,684.21㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	38戸	
取得価格(百万円)	584		建築年月日	平成2年6月1日	
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0 6 -018		物件名称 : ウィンドフォー南本町			
物件特性	<p>阪急伊丹線「新伊丹」駅から徒歩6分に立地し、JR宝塚線「伊丹」駅にも徒歩圏内であり、都心へのアクセスに恵まれています。伊丹市内には、京都や神戸に向かう国道や中国自動車道が東西に併走しており、これら幹線道路等への接続性も良好なことから自動車による交通利便性にも恵まれています。本物件の所在する地域から徒歩圏内にあるJR伊丹駅周辺には大型商業施設が複数進出しており、生活利便性にも恵まれています。本物件周辺の梅ノ木地区は市内有数の高級住宅街として知られていること、また、小中学校区の人気が高いことから本物件の所在する地域の住宅地としての品位が保たれており、需要が高い地域です。本物件建物は平成3年7月築の全39戸からなる単身者用マンションであり、定期的に修繕や補修が行われています。</p>				
所在地	(住所) 兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号	(地番) 兵庫県伊丹市南本町六丁目9番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	面積	542.14 m ²	用途	共同住宅	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根6階建	
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,072.52 m ²	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		建物	賃貸可能面積	905.42 m ²
信託期間満了日	平成27年12月31日			賃貸可能戸数	39戸
取得価格(百万円)	307			建築年月日	平成3年7月11日
PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。				

物件番号 : 0 6 -028		物件名称 : インベリアル新大阪			
物件特性	<p>地下鉄御堂筋線「東中島南方」駅より徒歩8分に立地します。近隣地域は広幅員の道沿いに共同住宅、戸建住宅のほか、事務所ビルも見られる地域です。近隣地域の周辺には西中島や新大阪などの商業地域が存在し、商業用途に関する需要は概ねこれらの地域に吸収されています。近隣地域は一部に事務所ビル等が混在していますが、土地利用は住宅系用途が中心で、周辺地域には戸建住宅、共同住宅等が並立しています。共同住宅の立地地域としては、交通・接近条件に優れた地域として利便性も高く、こうした地域特性もあって、近年は周辺地域において共同住宅の建設が増えています。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、シングルタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は1K27戸から構成される共同住宅・車庫です。</p>				
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番5			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	面積	168.94 m ²	用途	共同住宅・車庫	
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建	
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	883.00 m ²	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		建物	賃貸可能面積	628.65 m ²
信託期間満了日	平成28年8月31日			賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	285			建築年月日	平成17年10月17日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アロー-建物管理	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。				

物件番号 : 0 6 -029 物件名称 : グランメール東淀川				
物件特性	阪急千里線「柴島」駅より徒歩3分に立地します。近隣地域は阪急千里線「柴島」駅の東方徒歩約3分に位置する住宅地域で、戸建住宅、共同住宅、建売住宅等が建ち並びます。利便性の高い住宅地域として小規模戸建住宅のほかに、共同住宅等も多く見られます。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数する企業等への通勤者世帯であり、シングルタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は1K27戸から構成される共同住宅です。			
所在地(注1)	(住所) 大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	(地番) 大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目336番2、336番7		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積(注1)	381.62㎡	用途(注1)	共同住宅
	用途地域(注2)	第1種住居地域	構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/80%	延床面積(注1)	614.51㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	585.30㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	236		建築年月日(注1)	平成17年2月25日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アロー建物管理
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	(1)本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。 (2)本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。			

物件番号 : 0 6 -030 物件名称 : ドリームネオボリス深江南				
物件特性	大阪市営地下鉄中央線「深江橋」駅及び千日前線「新深江」駅より徒歩12分に立地します。近隣地域は、工場、共同住宅、一般住宅が混在する住宅地域です。深江橋駅から本町駅まで約10分、新深江駅からなんば駅まで約9分と市内中心部へのアクセスに優れ、賃貸需要が高い地域です。本物件は1LDK16戸で構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	(地番) 大阪府大阪市東成区深江南三丁目22番、22番8、22番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積(注1)	282.11㎡	用途(注1)	共同住宅
	用途地域(注2)	準工業地域	構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積(注1)	669.96㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	567.76㎡
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	16戸
取得価格(百万円)	184		建築年月日(注1)	平成17年11月19日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	松本ビル管理株式会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。			

物件番号 : 0-9-019		物件名称 : スターズ内山		
物件特性	JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩5分に立地します。当該駅は、地域のターミナル駅である「小倉」駅の隣駅であり、「小倉」駅からの各方面へのアクセス良好であることから、交通利便性は良好です。本物件は幹線道路としての機能を持つ国道3号線沿いに立地することから、周辺地域には店舗併用住宅、小規模店舗及び事務所等が建ち並んでいます。			
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号	(地番) 福岡県北九州市小倉北区木町三丁目9番2、10番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	176.29㎡	用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	609.74㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	567.61㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	160		建築年月日	平成7年11月27日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ボナー	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-9-020		物件名称 : 内山南小倉駅前ビル		
物件特性	JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩約3分の商業・住居混在地域に立地します。当該駅は、地域のターミナル駅である「小倉」駅の隣駅であり、「小倉」駅からの各方面へのアクセスもよく交通利便性に優れています。当該駅は、鉄道所要時間約4分で「小倉」駅に到着できることから生活利便性は良好です。本物件は、駅から近く幹線道路沿いに立地しますが、住宅地域としての色合いが比較的強い地域です。本物件建物は、機械式立体駐車場及び平置駐車場を備えており、1階及び2階の店舗、事務所を除く各部屋がワンルームタイプで55.60㎡～97.00㎡と比較的広いことから、居住用だけでなく個人事業者の事務所としての需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目2番	(地番) 福岡県北九州市小倉北区弁天町21番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	916.08㎡	用途	共同住宅・駐車場・事務所・店舗
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	4,065.76㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,343.95㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	579		建築年月日	平成4年12月3日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ボナー	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-9-021 物件名称 : デュミナス唐人町					
物件特性	<p>地下鉄空港線「唐人町」駅から徒歩約3分に立地します。唐人町周辺は、福岡市の二つの中心地である「天神」及び「博多」並びに「福岡空港」に近く、交通利便性に優れています。また、近隣には唐人町商店街があり生活利便性にも優れています。このため、当該地域は利便性の高い住宅地域として人気があり、ファミリータイプ、ワンルームタイプを問わず、高い需要が見込まれます。</p>				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24号		(地番) 福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	144.20㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	754.26㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	532.80㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	24戸	
取得価格(百万円)	209		建築年月日	平成17年3月19日	
PM会社	株式会社秦山		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。				

物件番号 : 0-9-022 物件名称 : ストリームライン大濠					
物件特性	<p>福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩11分に立地します。福岡市地下鉄空港線は空港まで乗り入れている他、姪浜・天神等福岡市の中心を通るため利便性の高い路線です。「西新」駅周辺は、ファッションビルや大型店舗が並び福岡の西の副都心を形成する一方、西南学院等の学校施設が存在する文教地区としても知られています。本物件周辺徒歩圏内には、観光名所の大濠公園があり、住環境・利便性の良さから人気のある住宅地となっています。</p> <p>本物件は、平成18年4月に竣工された1LDK16戸を含む全48戸から構成される新築物件であり、本物件の前にはバス停があり交通利便性が良く、分譲仕様による充実した設備、南東向き中心の良好な日照等競争力のある物件です。本物件は、単身社会人の他、DINKSや単身高齢者の需要も見込んでいます。</p>				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号		(地番) 福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目四区161番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	469.02㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		延床面積	1,627.55㎡
受託者	-		賃貸可能面積	1,249.52㎡	
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	48戸	
取得価格(百万円)	382		建築年月日	平成18年3月23日	
PM会社	株式会社三好不動産		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	-	
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。				

物件番号 : F 2 -001		物件名称 : ロイヤルガーデン森林公園		
物件特性	<p>仙台市営地下鉄「黒松」駅から徒歩 10 分、地方主要道路「仙台泉線」まで約 200m の距離に立地し、交通利便性に優れています。周辺は、街路が整備された概ね平坦地の住宅地であり、上下水道・都市ガスが整備されています。</p>			
所在地	(住所) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目 25 番 25 号	(地番) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目 113 番 5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,200.24 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	構造・階数	RC コンクリート屋根・陸屋根 7 階建
	容積率/建ぺい率	200% / 60%	延床面積	2,373.27 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,053.10 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	29 戸
取得価格 (百万円)	396		建築年月日	平成元年 8 月 30 日
PM 会社	第一恒産株式会社		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F 2 -002		物件名称 : グリーンパーク小松島		
物件特性	<p>JR 仙山線「東照宮」駅徒歩 11 分に立地します。仙台市の中心部に比較的近く、周辺には商業施設も多く生活利便性は比較的良好です。近隣は東北薬科大学や東北高校が存在する文教地区で、小松島沼や小松島公園等もあり住環境の整った住宅地として人気のある地域です。</p> <p>本物件は、その良好な住環境から様々な生活スタイルのテナント需要があることから、約 45 m²の広めの 1LDK:10 戸、約 60 m²の 2LDK7 戸、約 60~72 m²の 3LDK27 戸及び約 98 m²の大型サイズの 4LDK (約 7 帖のルーフバルコニー付) 1 戸で構成されています。</p>			
所在地	(住所) 宮城県仙台市青葉区小松島二丁目 9 番 8 号	(地番) 宮城県仙台市青葉区小松島二丁目 16 番 7、16 番 9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,371.85 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、 第 2 種中高層住居専用地域	構造・階数	SRC・RC ルーフイング葺 10 階建
	容積率/建ぺい率	300% / 80%、200% / 60%	延床面積	3,106.12 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,781.60 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	45 戸
取得価格 (百万円)	550		建築年月日	平成 2 年 10 月 1 日
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-2-003 物件名称 : ダイアパレス泉崎					
物件特性	<p>仙台市営地下鉄「長町南」駅から約徒歩 14 分に立地します。当該駅前には太白区役所が存在する他、近隣には「ザ・モール仙台長町」が存在し、生活利便性の高い住宅地となっています。周辺地域は共同住宅・戸建住宅の混在する住宅地で、区画整理により整然とした街区の中に公園も数多く配置されており、良好な住環境が保たれています。本物件は 2DK9 戸、2LDK3 戸、2SLDK10 戸及び 3LDK9 戸を中心としたファミリータイプのマンションですが、単身者向けに 1K1 戸及び 1LDK5 戸を備えており、立地の利便性もさることながら様々なテナントの需要に応じることができるものと考えています。</p>				
所在地	(住所) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目 22 番 30 号		(地番) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目 22 番 3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,178.88 m ²		用途	居宅
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域		構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 5 階建
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		延床面積	2,338.89 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,036.05 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	37 戸	
取得価格(百万円)	355		建築年月日	平成元年 7 月 11 日	
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-2-004 物件名称 : サンヴァーリオ高砂					
物件特性	<p>JR 仙石線「陸前高砂」駅から徒歩 5 分に立地します。当該地域は、仙台のほぼ東に位置しており、仙台港や中央卸売市場へも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。近隣には東北楽天ゴールデンイーグルスの本拠地となる県営宮城球場があります。当該駅から仙台中心街までは JR 仙石線にて約 15 分であり、ファミリー世帯の需要が強く、2LDK 全 32 戸から構成される本物件は当該需要を見込んでいます。本物件は、平成 17 年 6 月に竣工された新築物件であり、良好な状態に保たれています。</p>				
所在地	(住所) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目 1 番 8 号		(地番) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目 1 番 8、1 番 17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	998.19 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、工業地域		構造・階数	RC 陸屋根 11 階建
	容積率/建ぺい率	400% / 80%、200% / 60%		延床面積	1,692.80 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,623.68 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	32 戸	
取得価格(百万円)	364		建築年月日	平成 17 年 6 月 10 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ハウスメイト・パートナーズ	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F 4 -005		物件名称 : ジョアンナマンション		
物件特性	JR 両毛線「新前橋」駅から徒歩 15 分の商住混在地域に立地します。近隣には関越自動車道前橋 IC や県内主要幹線道路が網羅され、交通利便性に優れています。本物件は SRC 造 10 階建ての建物ですが、現在、周辺に高層建築物が少ないため外観の視認性、眺望に優れています。本物件の主たる間取りは 77.76 m ² (一部 81.54 m ²) の 3LDK であり、小型犬・猫等のペットの飼育も可能であることから幅広いテナントの需要に応じることができます。			
所在地	(住所) 群馬県前橋市小相木町 287 番	(地番) 群馬県前橋市小相木町字堰向 287 番、288 番 1、285 番 3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,630.32 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域、第 1 種中高層住居専用地域	構造・階数	SRC 陸屋根 10 階建
	容積率/建ぺい率	200% / 60%	延床面積	4,537.72 m ²
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,066.20 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	52 戸
取得価格 (百万円)	556		建築年月日	平成 4 年 2 月 22 日
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F 4 -006		物件名称 : 入間駅前ビル		
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩 1 分 (約 50m)、店舗やビルの立ち並び商業地域に立地します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、「入間市」駅南口ロータリーに面した駅前ビルであり、商業施設としても視認性があります。また、西武池袋線「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅であり、生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域です。現在、本物件には地方銀行の支店を含む 12 の店舗が入居しており、居住部分は 49.5 m ² ~ 53.1 m ² のファミリータイプのマンションです。駅から約 50m という希少性から将来的にも安定した需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 埼玉県入間市河原町 1 番 3 号	(地番) 埼玉県入間市河原町 1503 番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,725.19 m ²	用途	店舗・事務所・共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC 陸屋根 8 階建
	容積率/建ぺい率	400% / 80%	延床面積	4,942.65 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,266.59 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	67 戸
取得価格 (百万円)	1,517		建築年月日	昭和 61 年 3 月 20 日
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	三巧商事株式会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。			

物件番号 : F 4 -007		物件名称 : 入間駅前第二ビル		
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩4分に立地し、駅周辺には大型商業施設が複数所在します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、駅前から続く商業施設の並びにあり、生活利便性も高く、近年では駅周辺にシネマコンプレックス等も建設され、駅前開発が進んでいます。本物件は、駅近賃貸物件としては珍しいファミリータイプ全51戸(店舗3区画)で構成されています。本物件は、昭和63年3月に竣工されましたが、テナント入退去時に床材やエアコン設備等の更新をすることによりバリューアップを図っています。			
所在地	(住所) 埼玉県入間市河原町 15 番 11 号	(地番) 埼玉県入間市河原町 1315 番 2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,205.78 m ²	用途	店舗・共同住宅・駐車場
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%/80%	延床面積	4,504.84 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,601.74 m ²
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	53戸
取得価格(百万円)	687		建築年月日	昭和63年3月23日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	三巧商事株式会社	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	<p>(1) 本物件土地上に、テナントの所有に係るコンクリートブロック造平屋建の建物が存在します。当該建物に関しては、当該テナントとの間で、当該テナントが退去する際に同社の負担で原状回復する旨の覚書が締結されており、当該原状回復のために、当該テナントから信託受託者に対して2,680万円が預託されています。なお、現在テナント入居中のため原状回復工事は行われていません。</p> <p>(2) 本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。</p>			

物件番号 : F 4 -008		物件名称 : セレーノ大宮		
物件特性	JR宇都宮線「土呂」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、商業地である「大宮」駅の隣駅であり、交通利便性に優れています。当該駅前に小規模商業施設がある一方、自然が残る良好な住環境の住宅地です。本物件の南側前面には道路を挟んで土呂中央公園が広がっており、眺望・開放感に優れています。当該地区は整然とした区画の住宅地でもあり、快適な住環境が確保されています。本物件は4棟で構成され、64.70 m ² ~66.30 m ² の3LDKタイプ102室に、専用駐車場61台を敷地内に設けたファミリータイプの大型物件です。			
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市北区土呂一丁目 41 番 2 号	(地番) 埼玉県さいたま市北区土呂一丁目 41 番 2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	5,604.96 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	構造・階数	SRC陸屋根4階建、RC陸屋根3階建、RC陸屋根4階建、RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	782.46 m ² 、1,162.18 m ² 782.46 m ² 、4,234.79 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,698.60 m ²
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	102戸
取得価格(百万円)	1,554		建築年月日	平成9年11月27日
PM会社	株式会社アップル	サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F 4 -009		物件名称 : すずらん館			
物件特性	JR 京浜東北線・高崎線・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩 2 分に立地します。当該地域は中高層オフィスビル、店舗及び共同住宅が立ち並び商業地域です。近隣に「さいたまスーパーアリーナ」、大型ショッピングモール「コクーン」などがあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。本物件は、事務所 2 区画及び居室 2DK18 戸で構成され、東京駅まで JR 線利用で約 30 分に位置し、若い社会人世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目 38 番 2 号	(地番) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目 262 番 4			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	247.13 m ² (注)		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・事務所
	容積率/建ぺい率	500% / 80%		構造・階数	S・RC 陸屋根 8 階建
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		延床面積	1,319.71 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能面積	1,151.35 m ²	
取得価格(百万円)	441		賃貸可能戸数	20 戸	
PM 会社	株式会社中央ビル管理		建築年月日	平成 12 年 3 月 15 日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		サブ PM 会社	-	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部(約 13.2 m²)が道路として使用されています。

物件番号 : F 4 -010		物件名称 : ボヌール常盤			
物件特性	JR 京浜東北線「北浦和」駅から徒歩 5 分に立地します。当該駅は、上野までの所要時間が約 30 分と都内各地へのアクセスが良好です。閑静な住宅地区にありながら、周辺には大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があり、人気の高い住宅地です。本物件は大半が南向きであり、日照良好な環境の整ったファミリータイプのマンションです。1 階店舗 1 区画、2SLDK を中心に 27 戸の住居が存在し、9 台分の専用駐車場を敷地内に備えています。				
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目 8 番 5 号	(地番) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目 59 番 1			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,194.21 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域		用途	共同住宅・店舗
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		構造・階数	RC ルーフing 葺 5 階建
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		延床面積	2,241.04 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能面積	1,925.47 m ²	
取得価格(百万円)	752		賃貸可能戸数	28 戸	
PM 会社	藤和不動産流通サービス株式会社		建築年月日	昭和 63 年 2 月 29 日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		サブ PM 会社	-	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F 4 -011		物件名称 : プロフィットリンク竹ノ塚			
物件特性	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅から徒歩12分に立地します。当該駅周辺には、大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルの他、飲食店、物販店などが集積しています。本物件の周辺には生活関連の商業施設が複数存在し、近隣に学校や公園等も充実した生活利便性が良好な物件です。本物件は、2DK26戸を中心とした合計46戸のファミリータイプのマンションです。敷地内には緑地も多く、住環境を重視する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	(地番) 東京都足立区竹ノ塚三丁目5番2、5番13、5番14			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,303.22㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業 第1種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		構造・階数	RC陸屋根6階建
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	2,498.10㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能面積	2,404.66㎡	
取得価格(百万円)	636		賃貸可能戸数	46戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F 4 -012		物件名称 : 竹ノ塚フラット			
物件特性	東武伊勢崎線「竹ノ塚駅」から西方道路距離約2kmに立地し、バス停「保木間町」まで約150mです。当該駅から、北千住駅でJR線への乗り換えで東京駅までの所要時間は約40分です。本物件の存在する地域は幅員約16mの区道沿いに形成された共同住宅や小規模店舗などが混在している地域です。本物件には、平成20年5月末日を期限とする「定期建物賃貸借契約」が締結されており、企業が一括して賃借し、社宅として社員に転貸しています。本物件は、都心へのベッドタウンとして住宅地が広域に広がるバス利用圏に存在する住宅であり、居室のサイズが比較的広いことから、近隣や都心に勤務するファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都足立区南花畑五丁目1番5号	(地番) 東京都足立区南花畑五丁目1番1、1番3、1番4、1番5、1番6、1番7、1番8、1番9、1番10、1番11、1番12			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	3,597.68㎡		所有形態	所有権
	用途地域	準住居地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/60%		構造・階数	RC陸屋根8階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	8,594.90㎡	
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能面積	8,232.98㎡	
取得価格(百万円)	2,051		賃貸可能戸数	111戸	
PM会社	東海旅客鉄道株式会社	サブPM会社	-		
マスターリース会社	東海旅客鉄道株式会社	マスターリース種別	賃料保証型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F 4 -013		物件名称 : ドリームハイツ			
物件特性	東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅から徒歩4分に立地します。当該地域は、ロードサイドに店舗や店舗付き共同住宅等が立ち並び商業地域となっています。一方、歩道の幅員が広く歩行者や自転車の通行がしやすいことから、本物件の周辺には首都圏のベッドタウンとして住宅地が広がっています。本物件は店舗3区画、1DK3戸、2DK4戸、3DK8戸及び4DK1戸で構成されており、主として都心に勤務する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	(地番) 東京都板橋区小茂根一丁目186番2、186番4			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	449.06 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・店舗
	容積率/建ぺい率	300% / 80%		構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,247.47 m ²	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能面積	1,073.69 m ²	
取得価格(百万円)	358		賃貸可能戸数	19戸	
PM会社	株式会社ミニテック		建築年月日	昭和60年10月17日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		サブPM会社	-	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : F 4 -014		物件名称 : グリーンヒルズ飛鳥山			
物件特性	JR京浜東北線「王子」駅から徒歩8分に立地します。本物件が所在する北区堀船1丁目の用途地域は準工業地域であり、小規模工場と小規模戸建住宅が混在していた地域です。本物件は、40.42 m ² ~42.88 m ² の2DK20戸を中心に、60.42 m ² ~64.58 m ² の2LDK7戸及び184.68 m ² の大型3LDK1戸並びに専用駐車場13台で構成されたファミリータイプのマンションです。近隣及び首都圏に勤務する若いファミリー世帯の需要を見込んでいますが、大型の3LDKは法人による借り上げ社宅として稼働中です。				
所在地	(住所) 東京都北区堀船一丁目26番14号	(地番) 東京都北区堀船一丁目26番1			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	989.43 m ² (注)		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	住宅
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		構造・階数	RC陸屋根ルーフィング葺5階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,580.13 m ²	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能面積	1,480.10 m ²	
取得価格(百万円)	587		賃貸可能戸数	28戸	
PM会社	株式会社ミニテック		建築年月日	平成4年2月18日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		サブPM会社	-	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

(注)本物件土地の一部(約50.3 m²)が道路として使用されています。

物件番号 : F 4 -015 物件名称 : 王子ハイツ					
物件特性	東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩1分、JR京浜東北線「東十条」駅から徒歩8分と交通利便性が良好な立地です。当該地域は、店舗や店舗付の共同住宅が多く立ち並ぶ、生活利便性も良好な地域です。本物件は、「王子神谷」駅入口まで約30mと近く、交通利便性を重視するテナントの需要が見込まれます。本物件は、店舗2区画及び41.31㎡と45.07㎡の2つのタイプの2DK各9戸で構成されています。				
所在地	(住所) 東京都北区王子五丁目10番3号		(地番) 東京都北区王子五丁目9番28		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	210.88㎡		用途	共同住宅・事務所・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,045.55㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	989.31㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	20戸	
取得価格(百万円)	347		建築年月日	平成3年11月22日	
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F 4 -016 物件名称 : 阪上ロイヤルハイツ第二					
物件特性	東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩6分に立地します。「南千住」駅のほか、同線「三ノ輪」駅及び都営荒川線「三ノ輪」駅の3駅を利用できることから、交通利便性は良好です。また、本物件周辺には商店街、スーパー等の商業施設が存在し、生活利便性も良好です。本物件は、国道4号線(日光街道)に面し、1LDK9戸、2DK18戸及び事務所1区画で構成され、ファミリー世帯及び単身世帯のいずれにも対応可能なマンションです。				
所在地	(住所) 東京都荒川区南千住五丁目11番2号		(地番) 東京都荒川区南千住五丁目94番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	301.26㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域、準工業地域		構造・階数	SRC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		延床面積	1,368.27㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,175.86㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	28戸	
取得価格(百万円)	360		建築年月日	平成2年10月16日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F 4 -017 物件名称 : パティオ等々力					
物件特性	東急大井町線「等々力」駅から徒歩4分に立地します。駅近ながらも目黒通りから1本入った閑静な場所にあり、近隣は高級住宅街に位置付けられています。当該駅からは、東京方面では渋谷、神奈川方面では横浜まで共に30分程度でアクセスが可能であり、駅周辺からは東急バスと都営バスが合わせて5系統運行しており、交通利便性に優れています。また、本物件は、二子玉川や自由が丘等の都心エリアに隣接しながらも、周辺には緑も比較的多くあり、ファミリー世帯にも適した住環境です。本物件の1及び2階にはビデオレンタル店TSUTAYAが入っており、周辺のランドマーク的存在となっている他、近隣にはコンビニエンスストア、駅前には買い物施設が集中しており、単身者及びファミリー世帯の両方の需要が高いエリアとなっています。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区等々力四丁目4番11号		(地番) 東京都世田谷区等々力四丁目60番5、60番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	886.00㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	2,553.49㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	2,410.47㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日			賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	1,764		建築年月日	平成8年10月31日	
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F 4 -018 物件名称 : シェモア桜ヶ丘					
物件特性	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩8分に立地します。当該駅は、特急の停車駅であり、「新宿」駅までの所要時間は27分と東京都の郊外に位置するものの、交通利便性が良好です。当該地域は多摩ニュータウンの開発に伴い、道路整備が完了し、整然と区画された住宅地が形成されており、生活利便性も良好です。当該駅周辺には百貨店、大型スーパー及び商店街が集積され、その利便性の高さから商業地をとり囲むようにマンション開発が行われています。本物件は、店舗1区画、44.05㎡の2DK6戸、60.23㎡の3DK22戸及び93.28㎡の4LDK1戸の合計30戸から構成され、専用駐車場12台を備えています。新宿へのアクセスが良好であり、また、地元の商業が活況なことから周辺及び都心に通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都多摩市関戸三丁目14番8号		(地番) 東京都多摩市関戸三丁目14番6、14番8、14番9、14番10、14番11、14番14、14番15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	803.38㎡(注)		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	近隣商業、第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、80%/40%		延床面積	2,055.87㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,910.03㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日			賃貸可能戸数	30戸
取得価格(百万円)	609		建築年月日	平成元年3月15日	
PM会社	株式会社ミニテック		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

(注)本物件土地の一部(約2.9㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : F 4 -019		物件名称 : リーベスト西千葉		
物件特性	JR 総武線「西千葉」駅から徒歩 11 分に立地します。近隣の「幕張新都心」にはコンベンション機能を持つ「幕張メッセ」を中心に外資系企業や国際的な企業が入居した高層ビルが林立し、一大ビジネスゾーンを形成している他、南部の新港地区は食品コンビナートを中心として京葉工業地帯の一角を担っています。当該地域は、区全域が埋め立ての造成地であり、開発当初から行政主導による計画的な街づくりが行われ、小中学校や行政機関、金融機関などが配置されるなど生活利便性が高く、東京をはじめ近隣ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。本物件は、219 戸の分譲用マンションとして開発され、本投資法人は、区分所有のうち 140 戸を信託財産とする信託受益権を取得しています。約 74 m ² ~ 80 m ² の 2SLDK のファミリータイプで、分譲用であるためグレード感のあるマンションです。本物件は、東京中心部や圏内のビジネスエリアへ通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目 21 番 20 号	(地番) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目 26 番 1		
土地	所有形態	所有権 (敷地権)	所有形態	所有権 (区分)
	面積	4,556.00 m ² (敷地権割合 1,106,014 / 1,682,955)	用途	居宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC 陸屋根地下 1 階付 14 階建
	容積率/建ぺい率	400% / 80%	延床面積	10,519.36 m ² (延専有面積)
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,988.88 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	140 戸
取得価格 (百万円)	2,152		建築年月日	平成 11 年 2 月 18 日
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F 4 -020		物件名称 : コリヌ津田沼		
物件特性	京成本線「津田沼」駅から徒歩 6 分に立地し、国道 14 号線、同 357 号線、京葉道及び東関東自動車道の 4 路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。本物件周辺には商業施設も多く、生活環境の整った地域です。本物件は、平成元年 3 月に竣工されましたが、平成 18 年 4 月に外壁を中心とした大規模修繕を行っており、建物の状態は良好に保たれています。本物件は、3DK を中心として構成されており、都心部に通勤する社会人の需要が見込まれるマンションです。			
所在地	(住所) 千葉県習志野市津田沼四丁目 3 番 20 号	(地番) 千葉県習志野市津田沼四丁目 56 番 1、56 番 2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,133.87 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	構造・階数	RC 陸屋根 3 階建
	容積率/建ぺい率	200% / 60%	延床面積	1,434.29 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,450.80 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	20 戸
取得価格 (百万円)	352		建築年月日	平成元年 3 月 31 日
PM 会社	株式会社ミニテック		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

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

物件番号 : F 4 -021		物件名称 : 磯子フラット		
物件特性	JR 根岸線「根岸」駅から北西方向道路距離約 2,400m に立地し、バス利用圏となります。本物件正面には、バス停「磯子フラット」があります。本物件の周辺地域には工場や作業所が複数存在していましたが、企業のリストラや移転等による土地放出から現在では分譲マンションが林立し、住宅地域としての色合いが強まっています。また、バス路線が拡大されバスの運行本数も増加したことから交通利便性が高まっています。本物件には、平成 22 年 5 月末日を期限とする「定期建物賃貸借契約」が締結されており、企業が一括して賃借し、社宅として社員に転賃しています。本物件が立地する地域は、広域的に横浜市のベットタウンとして形成されています。本物件は、1 区画約 70~100 ㎡と居室のサイズが比較的広く、駐車場の充足率が 65% です。近隣や横浜市等へ勤務する広さを求める子育て中のファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目 27 番 1 号、27 番 2 号、27 番 3 号	(地番) 神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目 416 番 1、416 番 8、416 番 9、416 番 10、416 番 21		
土地	所有形態	所有権		
	面積	17,548.64 ㎡		
	用途地域	第 1 種住居地域		
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		
建物	所有形態	所有権		
	用途	共同住宅・駐車場・集会所		
	構造・階数	RC 陸屋根 3 階建、 RC 陸屋根 7 階建、RC 陸屋根 8 階建、 RC 陸屋根地下 1 階付 5 階建		
	延床面積	450.33 ㎡、 5,884.71 ㎡ 22,232.78、2,614.14 ㎡		
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	25,007.11 ㎡
信託期間満了日	平成 25 年 5 月 31 日		賃貸可能戸数	279 戸
取得価格(百万円)	5,290		建築年月日	平成 2 年 8 月 20 日、 平成 2 年 10 月 4 日、 平成 2 年 8 月 8 日、 平成 2 年 10 月 4 日
PM 会社	東海旅客鉄道株式会社		サブ PM 会社	-
マスターリース会社	東海旅客鉄道株式会社		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F 4 -022		物件名称 : 茅ヶ崎ダイカンプラザ		
物件特性	JR 東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅北口から徒歩 10 分に立地します。当該駅北口は区画整理によって商業施設、銀行、個人診療所等が集積されています。本物件までは「北口商店街」を通過し国道 1 号線を利用するの経路となりますが、ロードサイドにも商業施設が多く、生活利便性の良好な地域となっています。当該駅は、JR 東海道線で東京駅まで所要時間が約 60 分であり、また相模線を利用して相模原や八王子方面への移動も可能であり、交通利便性は良好です。本物件周辺は平坦地であり、主に戸建住宅の集中する閑静な住環境です。本物件は、約 50 ㎡~62 ㎡の 2LDK を中心とした 34 戸からなるファミリータイプのマンションです。			
所在地	(住所) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目 1 番 54 号	(地番) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目 4918 番 3、4922 番 1、4922 番 2、4924 番		
土地	所有形態	所有権		
	面積	987.28 ㎡		
	用途地域	第 1 種住居地域		
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		
建物	所有形態	所有権		
	用途	共同住宅		
	構造・階数	RC 陸屋根 5 階建		
	延床面積	1,909.27 ㎡		
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,838.43 ㎡
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	34 戸
取得価格(百万円)	453		建築年月日	昭和 62 年 9 月 9 日
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F 4 -028		物件名称 : ウィンベルコーラス平塚第 13		
物件特性	JR 東海道線「平塚」駅より徒歩 14 分に立地します。本物件の周辺は、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等も混在する地域です。本物件の存在する平塚市のような郊外都市においては、都心部と比較して賃料水準が低位であることから、40 ㎡半ばから 50 ㎡台、1LDK から 2DK、2LDK 程度の広めの物件が需要、供給とも中心であり、近隣地域において、主たる需要者は地元あるいは周辺の企業、工場へ通勤する単身者・DINKS 層が主体となります。本物件は 2DK33 戸で構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 神奈川県平塚市浅間町 6 番 19 号	(地番) 神奈川県平塚市浅間町 6 番 5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	738.98 ㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC 陸屋根 7 階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	1,787.02 ㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,533.51 ㎡
信託期間満了日	平成 28 年 8 月 31 日		賃貸可能戸数	33 戸
取得価格(百万円)	477		建築年月日	平成 2 年 12 月 18 日
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	<p>(1)対象土地のコンクリート壁の一部が西側隣接地へ越境していますが、同隣接地所有者との間で確認書が締結され、再構築の際に越境を是正して設置する旨が確認されております。</p> <p>(2)対象土地のコンクリート塀が東側隣接地との境界線上に跨って構築されています。但し、同隣接地所有者との間で確認書が締結されており、同コンクリート壁を区画壁として現状有姿のまま互いに承認し、再構築の際に再度協議の上設置する旨が確認されています。</p> <p>(3)対象建物については、建築時の建築基準法違反は認められないものの、昇降機及び昇降路の防火区画については既存不適格となっており、将来の増改築等の際には現行法に適合させる必要があります。</p>			

物件番号 : F 5 -023		物件名称 : ステラートシティ伝馬町		
物件特性	名古屋市営地下鉄線「伝馬町」駅から徒歩 2 分に立地します。本物件が所在する熱田区は、名古屋駅まで約 20 分であり、名古屋中心部に通勤する社会人等の比較的新しいベッドタウン的な側面と、全国的にも有名な熱田神宮がある古くからの街並みが残された閑静な住宅街としての側面を有しています。本物件は、大通りに面した立地ながらも熱田神宮に近いことから緑が多く、日当たりも良好です。また、近隣の商業施設も充実しており生活利便性も良好です。本物件は、平成 18 年 3 月に竣工され、駅近物件には少ない 1LDK20 戸及び 2LDK20 戸で構成される新築物件です。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目 2 番 9 号	(地番) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目 211 番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	559.13 ㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	2,453.19 ㎡
受託者	-		賃貸可能面積	2,179.50 ㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	40 戸
取得価格(百万円)	627		建築年月日	平成 18 年 3 月 21 日
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	宝エステートサービス株式会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-5-024		物件名称 : グレースマンション藤		
物件特性	近鉄名古屋線「新正」駅から徒歩9分、国道1号線から少し入った位置にある閑静な住宅街に立地します。本物件周辺には、中小賃貸マンションや企業の営業所などの事務所が混在し、中心地である近鉄「四日市」駅まで車で10分以内の生活利便性及び交通利便性が共に良好な地域です。また、駐車場については、建物敷地内に31台を確保している他、敷地外にも駐車場用地2箇所(28台分)、合計59台分を保有しており、全45世帯に対して120%以上を確保しています。本物件は、平成6年3月に竣工され、建築当時から現在に至るまで積和不動産による管理が行われており、管理状態は良好です。			
所在地	(住所) 三重県四日市市赤堀南町2番23号	(地番) 三重県四日市市赤堀南町2225番1、2240番1、2241番1、2247番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,244.20㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第2種住居地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	3,013.10㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,882.52㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	45戸
取得価格(百万円)	492		建築年月日	平成6年3月4日
PM会社	積和不動産中部株式会社		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から積和不動産中部株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : F-6-025		物件名称 : ルネ神戸北町IIセンターコート		
物件特性	神戸電鉄有馬線「箕谷」駅から徒歩約19分に立地し、駅からは徒歩圏外ではありますが、バス停まで約630m(道路距離)と交通利便性は保たれています。当該駅から神戸の中心地である「三宮」駅までの所要時間は、北神急行電鉄及び神戸市営地下鉄西神・山手線の利用で約13分(乗継時間を除きます)であり、都心近接性も保たれています。本物件周辺の幹線道路沿いにはファミリー世帯の需要を意識した店舗も見られ、生活利便性は比較的良好です。本物件は、分譲仕様のマンションとして開発された全5棟で構成される大規模な共同住宅のうち1棟です。本物件の周辺地域は戸建住宅が多く、ファミリー世帯向けのマンションが少ない地域であるため分譲仕様のマンションに対する需要が見込まれます。本物件は、平成4年3月に竣工されましたが、当該団地管理組合の適正な維持管理により賃貸可能な状態に保たれています。本物件については平成20年5月末日を満了日とした賃貸借契約が締結され、企業の社宅として駐車場を含め一括して賃貸されています。当該賃貸借契約の解除後においても高いグレード感と、良好な住環境、比較的大型の居住スペースを保有していることから、ファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番	(地番) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	27,392.38㎡	用途	居宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	SRCルーフィング葺地下1階付14階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	11,819.67㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,548.28㎡
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能戸数	126戸
取得価格(百万円)	878		建築年月日	平成4年3月3日
PM会社	東海旅客鉄道株式会社		サブPM会社	-
マスターリース会社	東海旅客鉄道株式会社		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-6-026		物件名称 : サテラ魚住		
物件特性	市街地海側を東西に運行する山陽電鉄本線「山陽魚住」駅から徒歩1分、山手を運行するJR山陽本線「魚住」駅から徒歩18分に立地します。最寄りの「山陽魚住」駅周辺には、小規模の商店が点在するのみですが、JR「魚住」駅周辺には、商業施設や銀行等の生活関連施設が充実しています。本物件周辺地域は、大阪・神戸・姫路方面を主な通勤圏とする若いファミリー層が多く住む閑静な住宅地を形成しています。JR線及び山陽電鉄線の両駅まで徒歩圏内にあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好でありながら、閑静な住宅地内に位置する物件です。また、開発当初分譲型マンションとして計画されていたため、他の賃貸型マンションと比較してグレード感があります。本物件は、平成15年3月に竣工されましたが、専門の大手管理会社のもとでき細かいメンテナンスが行われており、良好な状態に保たれています。			
所在地	(住所) 兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	(地番) 兵庫県明石市魚住町西岡字東角111番1、 兵庫県明石市魚住町中尾字出口1019番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,700.79㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	4,972.86㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,676.55㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	64戸
取得価格(百万円)	635		建築年月日	平成15年3月20日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-9-027		物件名称 : イマージュ霧が丘		
物件特性	JR日豊本線「城野」駅から徒歩9分に立地します。当該駅から地域のターミナル駅である「小倉」駅までは2駅・所要時間約9分であること、バス停「高坊2丁目」にも近く、バス路線も利用できることから交通利便性に優れています。本物件の周辺地域にはロードサイド型の大型店舗が存在し、自動車により日常利用が可能であること、小中学校が徒歩圏内に存在することからファミリー世帯の需要が見込まれます。また、「小倉」駅周辺に開業した大型複合ビル(リバーウォーク北九州)の第二期事業が完成し、テナントとして西日本工業大学デザイン学部が開校する等今後はファミリー世帯の需要の他、単身者の需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区高坊2丁目9番25号	(地番) 福岡県北九州市小倉北区高坊2丁目1623番7		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,898.31㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第2種住居地域	構造・階数	S・RC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/60%	延床面積	3,687.90㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,667.49㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格(百万円)	662		建築年月日	平成4年7月7日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ボナー
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件の1階部分及び2階部分において、テナントにより増築がなされていますが、当該増築について、建築基準法に基づく確認及び検査はなされていません(ただし、当該増築により容積率及び建ぺい率の限度は超過していません)。当該増築については、当該テナントとの間で当該テナントが退去する際に、当該テナントの負担で原状回復する旨の覚書が締結されており、平成18年12月31日付での退去及び平成19年1月20日を期限とした原状回復について覚書が締結されています。			

物件番号 : P 4 -001		物件名称 : チェルシーガーデン		
物件特性	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩 13 分に立地します。本物件の存在する広尾地区及び隣接する麻布地区は、周囲に大使館・インターナショナルスクールが集中する国際性豊かな地域です。また、閑静な高級住宅地「広尾」のブランド・ステイタスからも人気の高いエリアです。本物件は、平成 12 年 9 月に外国人向け高級賃貸マンションとして竣工し、間取りは 3Bed ~ 4Bed + M (143.57 ~ 368.98 m ²) と広く、かつ賃料水準も高いため、大使館や外資系企業の日本駐在の外国人及び会社員の需要が見込まれています。			
所在地	(住所) 東京都渋谷区広尾三丁目 10 番 1 号	(地番) 東京都渋谷区広尾三丁目 73 番 1、76 番 3、76 番 13		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,312.76 m ²	用途	居宅・駐車場
	用途地域	第 1 種低層住居専用地域	構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 3 階建
	容積率/建ぺい率	150% / 60%	延床面積	5,273.44 m ²
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	3,810.93 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	17 戸
取得価格 (百万円)	4,238		建築年月日	平成 12 年 9 月 18 日
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブ PM 会社	三井不動産住宅リース株式会社	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P 4 -002		物件名称 : c -MA1		
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩 8 分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置しています。本物件は、昭和 60 年に竣工された後、平成 15 年に贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションへのコンバージョンを完了しています。間取りは 80.00 m ² ~ 125.00 m ² の大型 1LDK3 戸と 120.00 m ² の事務所 1 戸からなり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は 1LDK としては面積が広く、希少性があることから高い需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目 13 番 15 号	(地番) 東京都港区元麻布三丁目 210 番 25		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	280.56 m ²	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	構造・階数	RC・S 陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 3 階建
	容積率/建ぺい率	300% / 60%	延床面積	453.48 m ²
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	377.93 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	4 戸
取得価格 (百万円)	618		建築年月日	昭和 60 年 4 月 30 日 (平成 15 年 10 月 22 日増築)
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P 4 -003		物件名称 : c MA2	
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩8分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置しています。閑静かつ便利な元麻布の高台に位置する眺望のよい10戸のメゾネット&トリプレットからなります。ガラスボックスのエントランスロビーを持つモトーンの空間は、SOHOとしての需要も見込まれます。本物件は、平成16年に贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションとして竣工され、間取りは1LDK・62.30㎡~78.80㎡10戸であり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は1LDKとしては面積が広く、希少性があることから、高い需要が見込まれます。		
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目12番26号	(地番) 東京都港区元麻布三丁目210番27、210番41、210番71	
土地	所有形態	所有権	
	面積	409.75㎡	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	
	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅	
	構造・階数	S・RC合金メッキ鋼板葺地下1階付4階建	
	延床面積	723.01㎡	
	賃貸可能面積	658.20㎡	
	賃貸可能戸数	10戸	
取得価格(百万円)	699	建築年月日 平成16年11月16日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。		

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル1号からリプラス・インベストメンツ株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : P 4 -004		物件名称 : c MA3	
物件特性	東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分、六本木ヒルズから徒歩2分に立地します。当該地域は、高級感があり、最も活気のある商業地の一つに数えられています。本物件は、平成5年3月に竣工された後、平成17年1月に建物の品質・グレード感の向上を主な目的としたコンバージョン工事を完了しております。現在では、建物の維持管理は良好です。前面道路から手前のA棟は地下3階付地上8階建ての店舗・事務所ビルであり、奥側B棟は地下3階付地上5階建ての共同住宅として建築されています。		
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目1番35号	(地番) 東京都港区元麻布三丁目30番1	
土地	所有形態	所有権	
	面積	1,307.48㎡	
	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域	
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%	
建物	所有形態	所有権	
	用途	A棟: 共同住宅・事務所・診療所・駐車場 B棟: 共同住宅・事務所・駐輪場	
	構造・階数	SRC・RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付8階建 RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付5階建	
	延床面積	3,196.83㎡ 2,246.26㎡	
	賃貸可能面積	3,602.99㎡	
	賃貸可能戸数	26戸	
取得価格(百万円)	4,344	建築年月日 平成5年3月10日 (平成17年1月に再生工事完了)	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地の用途地域が第2種住居地域から第1種中高層住居専用地域に変更されことに伴い、本物件土地に係る建築基準法に基づく建築物の高さ制限等が変更されたため、将来、本物件建物を建て替える場合に、同一規模、同一高さの建物を建築できない可能性があります。		

物件番号 : P 4 -005 物件名称 : n-GT1			
物件特性	小田急線「豪徳寺」駅から徒歩6分に立地します。当該駅から「新宿」駅までの鉄道所要時間は約20分であり、交通利便性は良好です。また、本物件周辺は、都市公園や神社等が随所にあり、緑にも恵まれています。良好な住環境を重視する都市通勤者を中心に、若年単身者からファミリー世帯まで幅広い需要が見込まれます。本物件は、テラスハウス・スタイルの集合住宅で、エリア内において希少価値のある物件であり、建築雑誌やインテリア雑誌などにも多く取り上げられています。		
所在地	(住所) 東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	(地番) 東京都世田谷区梅丘二丁目1309番2	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	面積	528.25 m ²	用途
	用途地域	第1種低層住居専用地域	共同住宅
	容積率/建ぺい率	指定150% / 基準60%	構造・階数
		建物	RC陸屋根3階建
受託者	株式会社りそな銀行	延床面積	695.71 m ²
信託期間満了日	平成27年12月31日	賃貸可能面積	707.55 m ²
取得価格(百万円)	466	賃貸可能戸数	10戸
		建築年月日	平成17年1月31日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	-
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。		

(参考情報) 第1期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要

(1) 本投資法人は、第1期末(平成18年9月30日)後に下記(a)記載の不動産所有権を取得しました。

(a) エステージ大塚(取得日:平成18年10月5日)

物件番号 : 04-031 物件名称 : エステージ大塚				
物件特性	J R 山手線「大塚」駅より約徒歩7分(550m)に立地します。本物件の周辺は、低層戸建住宅・賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。最寄り駅の「大塚」駅は、J R 山手線であることから池袋・新宿・渋谷・東京等への都内各所への交通利便性が良好です。本物件の周辺は、駅から比較的近いにもかかわらず、占有面積が広い単身者用のマンションが少なく、同様の物件の空室率は今後も低い水準で推移するものと推測されます。本物件は、1DK+納屋11戸、1DK10戸、1LDK5戸、2DK1戸から構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	(地番) 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	605.57㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC造陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%(基準200%)/70%	延床面積	1,168.57㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物	賃貸可能面積	1,064.46㎡
信託期間満了日	平成23年3月31日		賃貸可能戸数	27戸 (1SDK:11戸、1DK:10戸、1LDK:5戸、2DK:1戸)
取得価格(百万円)	725		建築年月日	平成6年3月30日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ミニテック
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。			

(注) 本物件土地の一部(約0.99㎡)が道路として使用されています。

(b)リーベスト東中山 (取得日:平成18年10月5日)

物件番号 : F 4 029 物件名称 : リーベスト東中山					
物件特性	京成本線「東中山」駅の北西方約200m(道路距離)に立地します。近隣地域は、船橋市中西部、市川市との境界付近にあり、大規模マンションのほか戸建住宅等も存する比較的閑静な地域です。本物件の周辺エリアは、東京都心部への接近性や生活利便性を指向する都心通勤者やファミリー層を中心とした底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も比較的安定的に推移するものと思われます。本物件は3LDK58戸及び4LDK18戸から構成される居宅です。				
所在地	(住所) 千葉県船橋市東中山二丁目6番5号		(地番) 千葉県船橋市東中山二丁目111番1 (別途公衆用道路111番2 5.67m有り)		
土地	所有形態	所有権(敷地権)		所有形態	所有権(区分)
	面積	7,462.65㎡ (敷地権割合601,136/1,449,631)		用途	居宅
	用途地域	第1種中高層住居専用 地域・第1種住居地域		構造・階数	SRC造陸屋根地下1階付11階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	5,715.97㎡(延専有面積)
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,011.36㎡	
信託期間満了日	平成21年10月31日		賃貸可能戸数	76戸(3LDK:58戸、4LDK:18戸)	
取得価格(百万円)	1,371		建築年月日	平成12年2月14日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	<p>(1)本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けています。</p> <p>(2)本物件は、船橋市環境共生まちづくり条例及び保存樹木等保全協定に基づく制限を受けています。</p> <p>(3)本物件と隣地の一部については、本物件管理組合及び隣接地所有者間に隣接地交互利用に関する契約書が締結されており、交互に利用出来る旨及び当該隣接地境界上に越境物が存在する旨合意されています。</p> <p>(4)本物件と西側隣接地につき、境界の一部が確定されていません。現在、当該境界について境界確定作業中ではありますが、隣接地所有者の承諾・押印は得ております。</p>				

(c)リーベスト中山 (取得日:平成18年10月5日)

物件番号 : F 4 030 物件名称 : リーベスト中山					
物件特性	JR横濱線「中山」駅の南西約1.7kmに立地します。近隣地域は、丘陵地に戸建住宅、マンション等が立地する住宅地域です。駅よりバス圏に位置するものの、緑や公園に恵まれた住環境の良好な地域であり、近年宅地開発が活発なエリアとなっております。現在においても周辺地域には大規模宅地開発が進行中であり、今後も住宅地として熟成していくものと推測されます。本物件の周辺エリアでは人口が増加傾向にあり、都心部への交通アクセスや住環境を指向するファミリー層を中心とした需要者層を引き続き見込むことが出来るため、賃料及び空室率ともに今後も比較的安定的に推移するものと思われます。本物件は3LDK・32戸、4LDK・18戸、3LDK+SR・5戸、5LDK・1戸から構成される居宅です。				
所在地	(住所) 神奈川県横浜市緑区三保町2608番3		(地番) 神奈川県横浜市緑区三保町字大上2608番3、2652番2、2817番691、2817番694		
土地	所有形態	所有権(敷地権)		所有形態	所有権(区分)
	面積	14,266.55㎡ (敷地権割合496,959/1,235,625)		用途	居宅
	用途地域	第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC造陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	80%/50%		延床面積	4,720.41㎡(延専有面積)
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,973.19㎡	
信託期間満了日	平成21年10月31日		賃貸可能戸数	56戸(3LDK:32戸、3LDK+SR:5戸、4LDK:18戸、5LDK:1戸)	
取得価格(百万円)	837		建築年月日	平成11年2月24日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル2号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

- ・ 本投資法人が取得済資産を取得した時点以降平成 18 年 9 月 30 日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・ 「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・ 「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・ 「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・ 「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・ 区分所有物件については、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- ・ 「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。
- ・ 「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。
- ・ 「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代、契約更新時の更新手数料等が含まれます。

物件番号	0-1-001	0-1-002	0-1-003
物件名	サテラ北34条	カレラ2.9	サッポロヒルズ
(A)賃貸事業収入	88,514	5,818	5,941
賃貸料収入	87,186	5,798	5,941
その他収入	1,327	19	-
(B)賃貸事業費用	31,945	863	906
物件管理等委託費	9,121	388	407
公租公課	9,466	-	-
水道光熱費	1,352	16	32
修繕費	5,599	-	-
保険料	664	42	51
営業広告費等	2,576	-	-
信託報酬	1,495	415	415
その他賃貸事業費用	1,668	-	-
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	56,569	4,954	5,035
(D)減価償却費	15,945	2,046	2,148
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	40,624	2,908	2,886
(F)資本的支出	1,017	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	55,552	4,954	5,035

物件番号	0-1-004	0-1-023	0-4-005
物件名	サテラ永山	ステージア s12	ベル越谷 21
(A) 賃貸事業収入	11,196	3,972	31,960
賃貸料収入	11,148	3,954	31,943
その他収入	47	18	17
(B) 賃貸事業費用	3,348	540	6,439
物件管理等委託費	792	352	2,480
公租公課	-	-	1,816
水道光熱費	130	0	510
修繕費	1,141	-	8
保険料	121	27	156
営業広告費等	421	-	356
信託報酬	415	160	1,110
その他賃貸事業費用	324	-	-
(C) 賃貸事業収支=(A) - (B)	7,847	3,431	25,521
(D) 減価償却費	2,526	1,426	6,900
(E) 賃貸事業損益=(C) - (D)	5,321	2,005	18,620
(F) 資本的支出	2,488	-	124
(G) NCF = (C) - (F)	5,359	3,431	25,396

物件番号	0-4-006	0-4-007	0-4-008
物件名	ジョイフル狭山	ルミエール八王子	Kiyosumi ht
(A) 賃貸事業収入	19,028	37,995	86,254
賃貸料収入	17,968	36,893	85,809
その他収入	1,060	1,102	444
(B) 賃貸事業費用	7,886	13,992	7,065
物件管理等委託費	2,771	4,759	4,507
公租公課	1,269	2,773	-
水道光熱費	273	2,167	805
修繕費	893	1,910	400
保険料	100	222	382
営業広告費等	892	340	-
信託報酬	1,495	1,495	830
その他賃貸事業費用	189	322	138
(C) 賃貸事業収支=(A) - (B)	11,142	24,003	79,189
(D) 減価償却費	3,011	5,926	19,625
(E) 賃貸事業損益=(C) - (D)	8,130	18,076	59,564
(F) 資本的支出	210	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,932	24,003	79,189

物件番号	0 4 009	0 4 010	0 4 011
物件名	ターキーズ田園調布第2	スカイコート100	FC高砂町
(A)賃貸事業収入	16,756	8,955	16,753
賃貸料収入	16,288	8,345	15,851
その他収入	468	609	902
(B)賃貸事業費用	5,735	3,035	4,977
物件管理等委託費	1,424	953	1,844
公租公課	388	-	726
水道光熱費	131	407	317
修繕費	1,744	591	173
保険料	58	83	80
営業広告費等	727	307	527
信託報酬	1,189	691	1,189
その他賃貸事業費用	70	-	117
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	11,020	5,920	11,776
(D)減価償却費	2,964	2,654	3,621
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	8,056	3,265	8,155
(F)資本的支出	122	1,596	-
(G)NCF = (C) - (F)	10,898	4,323	11,776

物件番号	0 4 012	0 4 024	0 4 025
物件名	サイトピア	VISTA シュプリーム	ジョイ尾山台
(A)賃貸事業収入	12,968	3,762	4,168
賃貸料収入	12,274	3,762	4,168
その他収入	693	-	-
(B)賃貸事業費用	4,140	440	672
物件管理等委託費	1,213	178	276
公租公課	-	-	-
水道光熱費	192	84	1
修繕費	1,222	3	192
保険料	78	13	20
営業広告費等	727	-	-
信託報酬	691	160	160
その他賃貸事業費用	12	-	21
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	8,827	3,322	3,496
(D)減価償却費	2,947	1,404	632
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	5,880	1,917	2,863
(F)資本的支出	103	168	599
(G)NCF = (C) - (F)	8,724	3,154	2,897

物件番号	0-5-013	0-5-026	0-5-027
物件名	ステージア金山	エクセルシオール栄	ステージア日比野
(A)賃貸事業収入	10,669	4,318	2,596
賃貸料収入	10,081	4,284	2,570
その他収入	587	33	26
(B)賃貸事業費用	1,920	818	488
物件管理等委託費	652	369	200
公租公課	-	-	-
水道光熱費	62	30	-
修繕費	-	223	-
保険料	57	27	16
営業広告費等	315	-	-
信託報酬	691	160	267
その他賃貸事業費用	140	6	4
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	8,748	3,499	2,107
(D)減価償却費	3,174	1,465	1,004
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	5,574	2,033	1,103
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	8,748	3,499	2,107

物件番号	0-6-014	0-6-015	0-6-016
物件名	セレニテドリームネオポリス市岡	セントロイヤルクラブ海老江	ドリームネオポリス今福西
(A)賃貸事業収入	14,174	6,971	8,119
賃貸料収入	13,942	6,833	8,119
その他収入	232	138	-
(B)賃貸事業費用	1,725	1,408	1,359
物件管理等委託費	914	479	583
公租公課	-	-	-
水道光熱費	168	104	120
修繕費	36	-	46
保険料	79	36	43
営業広告費等	110	87	147
信託報酬	415	691	415
その他賃貸事業費用	-	9	2
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	12,449	5,563	6,760
(D)減価償却費	4,617	2,168	2,496
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	7,832	3,395	4,263
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	12,449	5,563	6,760

物件番号	0 6 017	0 6 018	0 6 028
物件名	メゾンフローラ	ウィンドフォー南本町	インベリアル新大阪
(A)賃貸事業収入	12,232	21,446	2,361
賃貸料収入	11,369	20,437	2,361
その他収入	862	1,009	-
(B)賃貸事業費用	2,789	6,708	392
物件管理等委託費	894	1,811	193
公租公課	-	801	-
水道光熱費	176	422	25
修繕費	1,042	2,070	-
保険料	70	115	12
営業広告費等	187	270	-
信託報酬	415	1,189	160
その他賃貸事業費用	2	26	0
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	9,442	14,737	1,968
(D)減価償却費	2,776	3,851	868
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	6,666	10,886	1,100
(F)資本的支出	126	407	-
(G)NCF = (C) - (F)	9,316	14,330	1,968

物件番号	0 6 029	0 6 030	0 9 019
物件名	グランメール東淀川	ドリームネオボリス深江南	スターズ内山
(A)賃貸事業収入	2,050	1,364	12,221
賃貸料収入	1,984	1,364	11,145
その他収入	66	-	1,076
(B)賃貸事業費用	334	387	5,401
物件管理等委託費	145	124	1,178
公租公課	-	-	537
水道光熱費	16	3	281
修繕費	-	25	1,621
保険料	11	9	75
営業広告費等	-	63	596
信託報酬	160	160	1,110
その他賃貸事業費用	0	0	0
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	1,716	976	6,820
(D)減価償却費	649	510	2,507
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	1,067	466	4,312
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	1,716	976	6,820

物件番号	0-9-020	0-9-021	0-9-022
物件名	内山南小倉駅前ビル	デュミナス唐人町	ストリームライン大濠
(A)賃貸事業収入	33,623	13,772	9,994
賃貸料収入	31,451	12,847	9,428
その他収入	2,172	925	556
(B)賃貸事業費用	13,876	4,475	3,152
物件管理等委託費	3,401	1,714	775
公租公課	2,617	756	-
水道光熱費	1,210	236	98
修繕費	4,280	286	-
保険料	499	78	106
営業広告費等	610	212	30
信託報酬	1,110	1,189	-
その他賃貸事業費用	146	-	2,142
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	19,747	9,297	6,842
(D)減価償却費	11,348	3,065	1,993
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	8,399	6,231	4,848
(F)資本的支出	593	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	19,154	9,297	6,842

物件番号	F-2-001	F-2-002	F-2-003
物件名	ロイヤルガーデン森林公園	グリーンパーク小松島	ダイアパレス泉崎
(A)賃貸事業収入	28,424	32,786	25,690
賃貸料収入	28,168	31,604	25,207
その他収入	255	1,182	483
(B)賃貸事業費用	7,533	9,225	6,875
物件管理等委託費	2,983	2,739	2,252
公租公課	1,511	1,827	1,349
水道光熱費	396	765	485
修繕費	743	1,028	718
保険料	225	297	209
営業広告費等	441	1,367	662
信託報酬	1,189	1,189	1,189
その他賃貸事業費用	40	8	6
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	20,890	23,561	18,815
(D)減価償却費	7,046	9,725	5,227
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	13,844	13,836	13,588
(F)資本的支出	157	5,732	378
(G)NCF = (C) - (F)	20,733	17,829	18,437

物件番号	F 2 004	F 4 005	F 4 006
物件名	サンヴァーリオ高砂	ジョアンナマンション	入間駅前ビル
(A)貸貸事業収入	8,374	44,293	107,336
賃貸料収入	8,374	41,558	98,509
その他収入	-	2,734	8,827
(B)貸貸事業費用	1,522	39,880	23,746
物件管理等委託費	660	3,740	7,952
公租公課	-	5,274	3,123
水道光熱費	109	532	7,566
修繕費	5	25,179	2,561
保険料	54	421	527
営業広告費等	-	2,364	659
信託報酬	691	1,495	1,110
その他貸貸事業費用	-	870	244
(C)貸貸事業収支=(A) - (B)	6,852	4,412	83,589
(D)減価償却費	2,423	9,146	15,407
(E)貸貸事業損益=(C) - (D)	4,428	4,734	68,182
(F)資本的支出	-	5,711	-
(G)NCF = (C) - (F)	6,852	1,298	83,589

物件番号	F 4 007	F 4 008	F 4 009
物件名	入間駅前第二ビル	セレーノ大宮	すずらん館
(A)貸貸事業収入	18,140	113,057	28,418
賃貸料収入	17,235	108,331	26,861
その他収入	905	4,726	1,556
(B)貸貸事業費用	5,366	22,684	6,587
物件管理等委託費	1,692	7,508	2,257
公租公課	-	4,516	1,177
水道光熱費	539	910	414
修繕費	1,872	2,163	504
保険料	143	677	143
営業広告費等	426	5,657	900
信託報酬	691	1,189	1,189
その他貸貸事業費用	0	60	-
(C)貸貸事業収支=(A) - (B)	12,774	90,373	21,830
(D)減価償却費	3,771	12,160	4,982
(E)貸貸事業損益=(C) - (D)	9,002	78,213	16,848
(F)資本的支出	2,364	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	10,409	90,373	21,830

物件番号	F 4 010	F 4 011	F 4 012
物件名	ボヌール常盤	プロフィットリンク竹ノ塚	竹ノ塚フラット
(A)賃貸事業収入	46,179	41,814	122,453
賃貸料収入	44,000	38,959	122,453
その他収入	2,179	2,855	-
(B)賃貸事業費用	9,805	12,839	9,417
物件管理等委託費	2,934	3,521	-
公租公課	1,599	1,716	5,739
水道光熱費	620	335	-
修繕費	1,669	2,861	631
保険料	212	237	984
営業広告費等	1,466	2,154	-
信託報酬	1,189	1,110	2,062
その他賃貸事業費用	112	903	-
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	36,374	28,974	113,035
(D)減価償却費	5,724	5,983	24,150
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	30,650	22,991	88,885
(F)資本的支出	2,045	2,835	-
(G)NCF = (C) - (F)	34,328	26,139	113,035

物件番号	F 4 013	F 4 014	F 4 015
物件名	ドリームハイツ	グリーンヒルズ飛鳥山	王子ハイツ
(A)賃貸事業収入	23,086	35,072	24,882
賃貸料収入	22,891	33,784	23,823
その他収入	194	1,288	1,058
(B)賃貸事業費用	4,357	8,285	10,979
物件管理等委託費	1,483	2,323	2,156
公租公課	740	1,111	1,665
水道光熱費	213	364	275
修繕費	353	1,920	3,859
保険料	114	187	110
営業広告費等	260	1,188	1,167
信託報酬	1,189	1,189	1,495
その他賃貸事業費用	-	-	247
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	18,728	26,787	13,902
(D)減価償却費	3,356	4,731	3,918
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	15,372	22,055	9,984
(F)資本的支出	-	1,557	4,298
(G)NCF = (C) - (F)	18,728	25,230	9,604

物件番号	F 4 016	F 4 017	F 4 018
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二	パティオ等々力	シェモア桜ヶ丘
(A)賃貸事業収入	8,975	26,804	36,382
賃貸料収入	8,456	26,625	35,215
その他収入	519	179	1,166
(B)賃貸事業費用	2,460	2,659	9,114
物件管理等委託費	713	1,792	2,890
公租公課	-	-	1,490
水道光熱費	71	131	302
修繕費	597	231	2,061
保険料	60	88	172
営業広告費等	324	-	1,006
信託報酬	691	415	1,189
その他賃貸事業費用	-	-	-
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	6,514	24,145	27,267
(D)減価償却費	2,004	4,219	5,688
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	4,510	19,926	21,579
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	6,514	24,145	27,267

物件番号	F 4 019	F 4 020	F 4 021
物件名	リーベスト西千葉	コリンヌ津田沼	磯子フラット
(A)賃貸事業収入	166,242	7,405	341,779
賃貸料収入	156,813	7,405	341,779
その他収入	9,429	-	-
(B)賃貸事業費用	54,651	935	32,283
物件管理等委託費	12,781	465	-
公租公課	21,253	-	21,916
水道光熱費	-	-	-
修繕費	1,622	-	2,831
保険料	1,222	54	5,473
営業広告費等	8,563	-	-
信託報酬	1,495	415	2,062
その他賃貸事業費用	7,712	-	-
(C)賃貸事業収支=(A) - (B)	111,590	6,470	309,496
(D)減価償却費	34,589	1,379	74,786
(E)賃貸事業損益=(C) - (D)	77,001	5,090	234,709
(F)資本的支出	362	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	111,228	6,470	309,496

物件番号	F 4 022	F 4 028	F 5 023
物件名	茅ヶ崎ダイカンプラザ	ウィンベルコーラス平塚第 13	ステラートシティ伝馬町
(A) 賃貸事業収入	32,071	3,618	14,693
賃貸料収入	31,358	3,390	14,474
その他収入	712	227	218
(B) 賃貸事業費用	9,835	1,217	1,384
物件管理等委託費	2,667	265	1,043
公租公課	1,118	-	-
水道光熱費	377	25	112
修繕費	2,325	700	-
保険料	160	26	62
営業広告費等	502	38	-
信託報酬	1,110	160	-
その他賃貸事業費用	1,573	-	165
(C) 賃貸事業収支=(A) - (B)	22,235	2,400	13,309
(D) 減価償却費	5,398	1,018	3,564
(E) 賃貸事業損益=(C) - (D)	16,837	1,382	9,744
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,235	2,400	13,309

物件番号	F 5 024	F 6 025	F 6 026
物件名	グレースマンション藤	ルネ神戸北町 センターコート	サテラ魚住
(A) 賃貸事業収入	11,512	62,860	59,192
賃貸料収入	11,492	62,860	51,488
その他収入	19	-	7,704
(B) 賃貸事業費用	1,529	11,079	15,042
物件管理等委託費	725	-	4,234
公租公課	-	7,465	4,709
水道光熱費	141	-	827
修繕費	131	-	-
保険料	116	1,552	533
営業広告費等	-	-	2,941
信託報酬	415	2,062	1,495
その他賃貸事業費用	-	-	299
(C) 賃貸事業収支=(A) - (B)	9,982	51,781	44,150
(D) 減価償却費	3,430	12,660	10,642
(E) 賃貸事業損益=(C) - (D)	6,552	39,120	33,507
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,982	51,781	44,150

物件番号	F-9-027	P-4-001	P-4-002
物件名	イマージュ霧が丘	チェルシーガーデン	c-MA1
(A)賃貸事業収入	48,785	155,485	28,122
賃貸料収入	45,123	154,784	28,122
その他収入	3,661	701	-
(B)賃貸事業費用	18,760	40,776	3,858
物件管理等委託費	3,228	15,720	1,282
公租公課	2,674	6,160	445
水道光熱費	897	1,627	152
修繕費	6,086	4,636	248
保険料	384	648	55
営業広告費等	4,219	7,695	-
信託報酬	1,110	1,319	1,319
その他賃貸事業費用	159	2,967	354
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	30,024	114,709	24,264
(D)減価償却費	9,013	29,930	2,042
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	21,011	84,778	22,221
(F)資本的支出	1,134	2,246	-
(G)NCF=(C)-(F)	28,890	112,463	24,264

物件番号	P-4-003	P-4-004	P-4-005
物件名	c-MA2	c-MA3	n-GT1
(A)賃貸事業収入	33,539	197,666	21,946
賃貸料収入	33,330	187,806	21,946
その他収入	208	9,860	-
(B)賃貸事業費用	3,904	39,124	3,252
物件管理等委託費	1,425	6,805	1,249
公租公課	327	15,169	237
水道光熱費	147	10,084	52
修繕費	402	3,347	-
保険料	94	759	77
営業広告費等	-	101	189
信託報酬	1,319	1,495	1,319
その他賃貸事業費用	188	1,361	125
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	29,635	158,541	18,694
(D)減価償却費	4,936	32,817	3,459
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	24,698	125,724	15,235
(F)資本的支出	-	2,043	-
(G)NCF=(C)-(F)	29,635	156,498	18,694

(3) 運用資産の資本的支出

資本的支出の予定

平成 18 年 11 月 24 日現在保有する不動産について、現在計画している重要な資本的支出はありません。

今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は次のとおりです。当期中の支出は、38,001 千円であり、当期費用に区分された修繕費 94,813 千円と併せ、132,814 千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (千円)
人間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	駐車場塗装工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	2,200
王子ハイツ (東京都北区)	共用部照明器具交換工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,663
王子ハイツ (東京都北区)	給水設備改修工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,867
グリーンパーク小松島 (宮城県仙台市)	給湯器交換工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,569
グリーンパーク小松島 (宮城県仙台市)	室内改装工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	3,694
グリーンヒルズ飛鳥山 (東京都北区)	室内改装工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,100
サテラ永山 (北海道旭川市)	軒先改修工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,638
ジョアンナマンション (群馬県前橋市)	キッチン入替、エアコン取付工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,361
ジョアンナマンション (群馬県前橋市)	自転車置場設置工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,970
チェルシーガーデン (東京都渋谷区)	室内改装工事	自平成 18 年 8 月 至平成 18 年 9 月	1,491
プロフィットリンク竹ノ塚 (東京都足立区)	キッチン入替工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	2,835
ポヌール常磐 (埼玉県さいたま市)	看板設置工事	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	1,000
その他の不動産等	室内改装工事等	自平成 18 年 9 月 至平成 18 年 9 月	15,611
合 計			38,001

長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第 1 期
	自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日
前期末積立金残高(千円)	
当期積立額(千円)	89,065
当期積立金取崩額(千円)	
次期繰越額(千円)	89,065

(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 千円を積み立てております。

(2) エンジニアリングレポートにおける数値

本投資法人は、第 1 期末（平成 18 年 9 月 30 日現在）の保有資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況報告書として報告を受けております。但し、報告内容については、外部調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び修繕の費用見積

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-1-001	サテラ北 34 条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	-	74,330
0-1-002	カレラ 2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	6,240
0-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	6,480
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 15 日 平成 18 年 6 月 19 日	-	80,214
0-1-023	ステージア s12	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 29 日	-	10,904
0-4-005	ベル越谷 21	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	5,800
0-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	48,780
0-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	15,500
0-4-008	Kiyosumi h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	14,100
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	15,020
0-4-010	スカイコート 100	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	59,700
0-4-011	FC 高砂町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	3,665
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	-	96,500
0-4-024	VISTA シュブリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	-	2,700
0-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 13 日	-	11,300
0-5-013	ステージア金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	216
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	-	20,668
0-5-027	ステージア日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	-	128
0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	850
0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	480
0-6-016	ドリームネオポリス今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	8,170

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 14 日	-	-	35,178
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	30	27,090
0-6-028	インベリアル新大阪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 30 日	-	-	612
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 30 日	-	-	588
0-6-030	ドリームネオポリス深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 28 日	-	-	552
0-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	230	10,010
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	-	-	11,228
0-9-021	デュミナス唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	300
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	13,870
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	150	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	-	-	19,720
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	5,395
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 19 日	-	-	15,795
F-4-006	人間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	89,500
F-4-007	人間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 19 日	-	-	55,844
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	113,200
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	25,850
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	20,900
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	100	46,300
F-4-012	竹ノ塚フラット	東京美装興業株式会社	平成 17 年 8 月 4 日	-	430	15,937
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	79,100
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	54,750

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
F-4-017	パティオ等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 21 日	-	-	25,954
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	86,710
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成 17 年 8 月 4 日	-	-	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	3,927
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 13 日	-	-	18,400
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	16,632
F-6-025	ルネ神戸北町 センターコート	東京美装興業株式会社	平成 17 年 8 月 4 日	-	700	31,255
F-6-026	サテラ魚住	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	5,184
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	20,738
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	61,000
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	-	-	7,560

第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し取得済資産 63 物件全てについて、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行っております。

調査を行った第三者専門機関は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ、株式会社インデックスコンサルティング、株式会社日建設計、及びエイ・ピー・エス・ジー・コンサルティング・インクの 5 社であり、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されておられません。

地震リスク調査報告書の概要

用途	物件名称		P M L 値	物件名称		P M L 値
ワンルーム	0 -1 -001	サテラ北 34 条	7.8	0 -5 -013	ステージア金山	10.9
	0 -1 -002	カレラ 2.9	7.0	0 -5 -026	エクセルシオール栄	10.4
	0 -1 -003	サッポロヒルズ	7.8	0 -5 -027	ステージア日比野	12.0
	0 -1 -004	サテラ永山	1.0 未満	0 -6 -014	セレニテドリームネオボリス市岡	9.8
	0 -1 -023	ステージア s12	8.8	0 -6 -015	セントロイヤルクラブ海老江	9.1
	0 -4 -005	ベル越谷 21	7.9	0 -6 -016	ドリームネオボリス今福西	14.7
	0 -4 -006	ジョイフル狭山	8.4	0 -6 -017	メゾンフローラ	8.3
	0 -4 -007	ルミエール八王子	9.5	0 -6 -018	ウィンドフォー南本町	11.6
	0 -4 -008	Kiyosumi h+	12.6	0 -6 -028	インペリアル新大阪	11.0
	0 -4 -009	ターキーズ田園調布第 2	9.2	0 -6 -029	グランメール東淀川	14.8
	0 -4 -010	スカイコート 100	12.2	0 -6 -030	ドリームネオボリス深江南	12.8
	0 -4 -011	FC 高砂町	12.2	0 -9 -019	スターズ内山	4.2
	0 -4 -012	サイトピア	10.3	0 -9 -020	内山南小倉駅前ビル	4.7
	0 -4 -024	VISTA シュプリーム	9.2	0 -9 -021	デュミナス唐人町	2.4
	0 -4 -025	ジョイ尾山台	9.3	0 -9 -022	ストリームライン大濠	6.0
ファミリー	F -2 -001	ロイヤルガーデン森林公園	6.9	F -4 -015	王子ハイツ	9.7
	F -2 -002	グリーンパーク小松島	7.1	F -4 -016	阪上ロイヤルハイツ第二	10.2
	F -2 -003	ダイアパレス泉崎	10.8	F -4 -017	パティオ等々力	11.6
	F -2 -004	サンヴァーリオ高砂	9.7	F -4 -018	シェモア桜ヶ丘	9.9
	F -4 -005	ジョアンナマンション	3.8	F -4 -019	リーベスト西千葉	14.0
	F -4 -006	入間駅前ビル	8.1	F -4 -020	コリンヌ津田沼	14.1
	F -4 -007	入間駅前第二ビル	8.3	F -4 -021	磯子フラット	14.0
	F -4 -008	セレーノ大宮	10.9	F -4 -022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	13.4
	F -4 -009	すずらん館	9.6	F -4 -028	ウィンベルコーラス平塚第 13	12.9
	F -4 -010	ボヌール常盤	9.5	F -5 -023	ステラートシティ伝馬町	8.5
	F -4 -011	プロフィットリンク竹ノ塚	11.7	F -5 -024	グレースマンション藤	13.4
	F -4 -012	竹ノ塚フラット	12.3	F -6 -025	ルネ神戸北町 センターコート	8.6
	F -4 -013	ドリームハイツ	8.6	F -6 -026	サテラ魚住	8.9
	F -4 -014	グリーンヒルズ飛鳥山	8.9	F -9 -027	イマージュ霧が丘	5.3
プレミアム	P -4 -001	チェルシーガーデン	7.9	P -4 -004	c -MA3	A 棟 9.4 B 棟 8.7
	P -4 -002	c -MA1	7.8	P -4 -005	n -GT1	8.4
	P -4 -003	c -MA2	8.2			
ポートフォリオ合計						9.5

(5) テナント等の概要

個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成18年9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	テナントの 総数(注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ル ム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.96	5,354.00	1	88,514	3.6
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	956.31	1	5,818	0.2
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,195.95	1,195.95	1	5,941	0.2
	0-1-004	サテラ永山	2,744.83	2,500.56	1	11,196	0.5
	0-1-023	ステージア s12	1,637.76	1,570.03	1	3,972	0.2
	0-4-005	ベル越谷21	1,204.24	1,159.36	1	31,960	1.3
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	837.47	1	19,028	0.8
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,614.60	1	37,995	1.5
	0-4-008	Kiyosumi h+	7,499.37	7,499.37	1	86,254	3.5
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	445.32	1	16,756	0.7
	0-4-010	スカイコート100	1,903.05	1,670.79	1	8,955	0.4
	0-4-011	FC高砂町	483.17	483.17	1	16,753	0.7
	0-4-012	サイトピア	1,694.90	1,534.30	1	12,968	0.5
	0-4-024	VISTA シュブリーム	894.34	894.34	1	3,762	0.2
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,057.19	955.77	1	4,168	0.2
	0-5-013	ステージア金山	1,192.32	1,192.32	1	10,669	0.4
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,455.59	1	4,318	0.2
	0-5-027	ステージア日比野	767.25	742.50	1	2,596	0.1
	0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	1,626.88	1,626.88	1	14,174	0.6
	0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	769.93	742.83	1	6,971	0.3
	0-6-016	ドリームネオポリス今福西	1,020.93	985.41	1	8,119	0.3
	0-6-017	メゾンフローラ	1,684.21	1,563.54	1	12,232	0.5
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	905.42	881.51	1	21,446	0.9
	0-6-028	インペリアル新大阪	628.65	628.65	1	2,361	0.1
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	2,050	0.1
	0-6-030	ドリームネオポリス深江南	567.76	495.87	1	1,364	0.1
0-9-019	スターズ内山	567.61	507.48	1	12,221	0.5	
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,343.95	2,431.60	1	33,623	1.4	
0-9-021	デュミナス唐人町	532.80	511.08	1	13,772	0.6	
0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,249.52	1	9,994	0.4	
		小計	46,874.95	44,271.42	2	509,950	20.7

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	テナントの 総数(注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,053.10	1,987.98	1	28,424	1.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,781.60	2,336.92	1	32,786	1.3
	F-2-003	ダイヤパレス泉崎	2,036.05	1,932.31	1	25,690	1.0
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	1,623.68	1,623.68	1	8,374	0.3
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,669.84	1	44,293	1.8
	F-4-006	入間駅前ビル	4,266.59	4,171.76	1	107,336	4.4
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,601.74	3,487.28	1	18,140	0.7
	F-4-008	セレーノ大宮	6,698.60	6,433.40	1	113,057	4.6
	F-4-009	すずらん館	1,151.35	1,151.35	1	28,418	1.2
	F-4-010	ボヌール常盤	1,925.47	1,816.12	1	46,179	1.9
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,404.66	2,274.74	1	41,814	1.7
	F-4-012	竹ノ塚フラット	8,232.98	8,232.98	1	122,453	5.0
	F-4-013	ドリームハイツ	1,073.69	1,073.69	1	23,086	0.9
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,480.10	1,335.86	1	35,072	1.4
	F-4-015	王子ハイツ	989.31	944.24	1	24,882	1.0
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,175.86	1,175.86	1	8,975	0.4
	F-4-017	パティオ等々力	2,410.47	2,410.47	1	26,804	1.1
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,910.03	1,910.03	1	36,382	1.5
	F-4-019	リーベスト西千葉	10,988.88	10,923.05	1	166,242	6.7
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,450.80	1,450.80	1	7,405	0.3
	F-4-021	磯子フラット	25,007.11	25,007.11	1	341,779	13.9
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,732.83	1	32,071	1.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.51	1,347.63	1	3,618	0.1
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	2,179.50	2,179.50	1	14,693	0.6
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	11,512	0.5
	F-6-025	ルネ神戸北町 センターコート	10,548.28	10,548.28	1	62,860	2.5
	F-6-026	サテラ魚住	4,676.55	4,676.55	1	59,192	2.4
F-9-027	イマージュ霧が丘	3,667.49	3,667.49	1	48,785	2.0	
		小計	114,654.55	112,384.27	3	1,520,336	61.6

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナントの 総数	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,810.93	3,533.83	1	155,485	6.3
	P-4-002	c-MA1	377.93	377.93	1	28,122	1.1
	P-4-003	c-MA2	658.20	658.20	1	33,539	1.4
	P-4-004	c-MA3	3,602.99	3,348.87	1	197,666	8.0
	P-4-005	n-GT1	707.55	707.55	1	21,946	0.9
		小計	9,157.60	8,626.38	1	436,761	17.7
		合計	170,687.10	165,282.07	3	2,467,063	100.0

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成18年9月30日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、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。)する面積を除きます。
- (注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成18年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。
- (注3) 「テナント総数」の欄には、平成18年9月30日現在の各取得済資産及び取得予定資産に係るエンドテナントの数を記載しています。なお、エンド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。

稼働率推移

(単位：%)

番号	物件名	平成 17 年 12 月末日	平成 18 年 1 月末日	平成 18 年 2 月末日	平成 18 年 3 月末日	平成 18 年 4 月末日	平成 18 年 5 月末日	平成 18 年 6 月末日	平成 18 年 7 月末日	平成 18 年 8 月末日	平成 18 年 9 月末日
0-1-001	サテラ北 34 条	88.73	86.04	90.41	95.90	96.96	94.11	94.12	95.51	92.82	94.06
0-1-002	カレラ 2.9	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
0-1-003	サッポロヒルズ	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
0-1-004	サテラ永山	-	-	-	-	-	-	87.61	88.77	88.77	91.10
0-1-023	ステージャ s12	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	95.86
0-4-005	ベル越谷 21	96.22	97.97	98.26	100.00	95.76	95.76	97.51	97.51	100.00	96.27
0-4-006	ジョイフル狭山	96.15	100.00	96.15	98.08	96.15	90.38	90.38	92.31	92.31	96.15
0-4-007	ルミエール八王子	95.74	94.68	94.68	92.55	98.94	100.00	100.00	100.00	98.94	97.87
0-4-008	Kiyosumi h+	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	96.36	100.00	100.00	96.36	92.73	89.09	92.73	92.73	96.36	96.36
0-4-010	スカイコート 100	-	-	-	-	-	-	84.65	84.65	87.80	87.80
0-4-011	FC 高砂町	100.00	100.00	100.00	100.00	95.33	95.33	95.33	95.33	95.33	100.00
0-4-012	サイトピア	-	-	-	-	-	-	91.48	92.44	98.57	90.52
0-4-024	VISTA シュブリーム	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
0-4-025	ジョイ尾山台	-	-	-	-	-	-	-	-	90.41	90.41
0-5-013	ステージャ金山	-	-	-	-	-	-	97.92	97.92	100.00	100.00
0-5-026	エクセルシオール栄	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97.92
0-5-027	ステージャ日比野	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	96.77
0-6-014	セレニテドリームネオボリス 市岡	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	-	-	-	-	-	-	100.00	96.29	96.29	96.48
0-6-016	ドリームネオボリス今福西	-	-	-	-	-	-	100.00	96.52	100.00	96.52
0-6-017	メゾンフローラ	-	-	-	-	-	-	92.84	91.41	92.84	92.84
0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.24	97.63	100.00	97.24	100.00	97.36	94.71	97.36	97.36	97.36
0-6-028	インペリアル新大阪	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
0-6-029	グランメール東淀川	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
0-6-030	ドリームネオボリス深江南	-	-	-	-	-	-	-	-	93.85	87.34
0-9-019	スターズ内山	89.17	82.21	82.21	85.41	92.69	96.37	96.37	92.74	85.89	89.41
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	79.51	78.51	78.51	72.09	74.78	74.78	79.40	69.84	70.66	72.72
0-9-021	デュミナス唐人町	95.92	95.92	95.92	91.22	100.00	100.00	100.00	95.92	95.92	95.92
0-9-022	ストリームライン大濠	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
ワンルーム 小計		89.81	88.74	90.27	90.59	92.26	90.89	91.97	93.72	94.30	94.45

番号	物件名	平成 17 年 12 月末日	平成 18 年 1 月末日	平成 18 年 2 月末日	平成 18 年 3 月末日	平成 18 年 4 月末日	平成 18 年 5 月末日	平成 18 年 6 月末日	平成 18 年 7 月末日	平成 18 年 8 月末日	平成 18 年 9 月末日
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	94.35	100.00	100.00	100.00	100.00	93.34	93.34	96.83	96.83	96.83
F-2-002	グリーンパーク小松島	73.50	71.87	74.03	91.85	87.80	85.39	87.55	87.55	89.96	84.01
F-2-003	ダイアパレス泉崎	97.45	91.30	85.68	93.85	100.00	100.00	100.00	94.38	97.45	94.90
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	96.88	100.00
F-4-005	ジョアンナマンション	90.44	90.44	92.35	88.53	88.53	86.52	86.52	84.61	86.43	90.25
F-4-006	人間駅前ビル	100.00	96.48	97.54	96.39	97.54	98.79	98.79	97.78	97.78	97.78
F-4-007	人間駅前第二ビル	-	-	-	-	-	-	90.25	93.43	96.82	96.82
F-4-008	セレーノ大宮	-	94.16	98.04	91.19	96.09	95.15	95.15	96.06	95.05	96.04
F-4-009	すずらん館	100.00	100.00	95.85	91.50	87.14	87.14	95.65	95.52	100.00	100.00
F-4-010	ボヌール常盤	100.00	100.00	100.00	100.00	96.86	93.96	93.96	91.02	91.02	94.32
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	95.65	93.67	95.34	100.00	98.02	98.02	94.60	92.62	88.66	94.60
F-4-012	竹ノ塚フラット	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
F-4-013	ドリームハイツ	96.65	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	100.00	100.00	97.10	100.00	94.37	91.64	94.54	91.81	87.52	90.25
F-4-015	王子ハイツ	95.44	90.89	90.89	90.89	95.44	90.89	90.89	95.44	95.44	95.44
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	-	-	-	-	-	-	92.89	92.89	96.40	100.00
F-4-017	パティオ等々力	-	-	-	-	-	-	100.00	97.52	100.00	100.00
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	75.54	75.41	78.44	90.21	87.90	84.87	87.90	93.95	96.97	100.00
F-4-019	リーベスト西千葉	94.21	94.21	94.21	96.34	97.87	96.46	96.46	97.10	97.11	99.41
F-4-020	コリンヌ津田沼	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
F-4-021	磯子フラット	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	93.94	100.00	100.00	100.00	100.00	97.13	97.13	97.13	97.13	94.26
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	-	-	-	-	-	-	-	-	96.97	87.88
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
F-5-024	グレースマンション藤	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
F-6-025	ルネ神戸北町 センターコート	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
F-6-026	サテラ魚住	100.00	98.38	100.00	98.32	96.95	100.00	100.00	98.40	100.00	100.00
F-9-027	イマージュ霧が丘	-	91.31	91.31	95.96	91.40	91.78	94.21	98.78	99.39	100.00
ファミリー 小計		96.92	96.29	96.71	97.38	97.46	96.91	97.18	95.99	97.60	98.02
P-4-001	チェルシーガーデン	84.65	87.49	80.22	80.22	80.22	80.22	73.64	66.45	92.73	92.73
P-4-002	c-4A1	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
P-4-003	c-4A2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
P-4-004	c-4A3	95.29	95.29	93.83	96.66	94.83	92.99	91.11	91.11	91.11	92.95

番号	物件名	平成 17 年 12 月末日	平成 18 年 1 月末日	平成 18 年 2 月末日	平成 18 年 3 月末日	平成 18 年 4 月末日	平成 18 年 5 月末日	平成 18 年 6 月末日	平成 18 年 7 月末日	平成 18 年 8 月末日	平成 18 年 9 月末日
P-4-005	n-GT1	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
プレミアム 小計		91.76	92.94	89.34	90.45	89.73	89.01	85.53	82.54	93.48	94.20
ポートフォリオ 合計		84.20	95.07	95.33	95.99	96.22	95.55	95.85	95.59	96.47	96.83

(注)稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を少数第2位を四捨五入した百分率で記載しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注 1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注 2)	賃貸可能面 積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注 6)	主たる用途
F 4 -021	磯子フラット	5,515	25,007.11	25,007.11	100.0	13.9	共同住宅
O 4 -008	Kiyosumi h+	5,297	7,499.37	7,499.37	100.0	3.5	共同住宅
P 4 -003	c MA3	4,484	3,602.99	3,348.87	92.9	8.0	共同住宅
P 4 -001	チェルシーガーデン	4,389	3,810.93	3,533.83	92.7	6.3	共同住宅
F 4 -019	リーベスト西千葉	2,176	10,988.88	10,923.55	99.4	6.7	共同住宅
F 4 -012	竹ノ塚フラット	2,136	8,232.98	8,232.98	100.0	5.0	共同住宅
F 4 -017	パティオ等々力	1,847	2,410.47	2,410.47	100.0	1.1	共同住宅
F 4 -008	セレーノ大宮	1,618	6,698.60	6,433.40	96.0	4.6	共同住宅
F 4 -006	入間駅前ビル	1,574	4,266.59	4,171.76	97.8	4.4	共同住宅
O 4 -001	サテラ北 34 条	1,189	5,691.96	5,354.00	94.1	3.6	共同住宅
合 計		30,229	78,209.88	76,915.34	98.3	57.0	-

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人の運用（取得予定）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、各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、タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプとして記載しております。

(注 2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(注 3) 「賃貸可能面積」は、平成 18 年 9 月 30 日現在の各取得済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。

(注 4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成 18 年 9 月 30 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借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おります。

(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おります。

(7) 主なテナントへの賃貸状況等

(平成18年9月30日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル1号（特別目的会社）						
サテラ北34条	102,091	8,570	5,354.00	3.2	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ベル越谷21	39,292	3,085	1,159.36	0.7	平成27年 12月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
ジョイフル狭山	22,876	2,326	837.47	0.5	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ルミエール八王子	45,465	280	1,614.60	1.0	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ターキーズ田園調布 第2	20,748	2,091	445.32	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
FC高砂町	19,308	3,199	483.17	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ウィンドフォー南本町	24,612	3,800	881.51	0.5	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
スターズ内山	13,860	1,592	507.48	0.3	平成27年 12月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
内山南小倉駅前ビル	31,924	7,118	2,431.60	1.5	平成27年 12月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
デュミナス唐人町	16,116	3,421	511.08	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ストリームライン大湊	33,024	-	1,249.52	0.8	平成20年 6月30日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
ロイヤルガーデン 森林公園	33,984	6,631	1,987.98	1.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
グリーンパーク小松島	38,890	6,048	2,336.92	1.4	平成27年 12月末日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ダイアパレス泉崎	31,202	4,991	1,932.31	1.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ジョアンナマンション	52,212	6,376	3,669.84	2.2	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
人間駅前ビル	120,224	87,449	4,171.76	2.5	平成27年 12月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
セレーノ大宮	130,656	14,830	6,433.40	3.9	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
すずらん館	37,175	10,037	1,151.35	0.7	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ポヌール常盤	51,402	8,881	1,816.12	1.1	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
プロフィットリンク 竹ノ塚	47,532	5,780	2,274.74	1.4	平成27年 12月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
ドリームハイツ	28,920	13,633	1,073.69	0.6	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
グリーンヒルズ飛鳥山	38,016	5,574	1,335.86	0.8	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
王子ハイツ	30,912	8,831	944.24	0.6	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
シェモア桜ヶ丘	48,144	29,046	1,910.03	1.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
リーベスト西千葉	195,730	30,118	10,923.05	6.6	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
茅ヶ崎ダイカンブラザ	35,712	7,153	1,732.83	1.0	平成27年 12月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
ステラートシティ伝馬 町	50,640	-	2,179.50	1.3	平成20年 6月30日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
サテラ魚住	62,340	5,100	4,676.55	2.8	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
イマージュ霧が丘	55,872	5,763	3,667.49	2.2	平成27年 12月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表示 なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
チェルシーガーデン	222,720	95,440	3,533.83	2.1	平成27年 12月31日	信託契約に基づき終了又は延長 するものとする
c-MA1	34,200	2,150	377.93	0.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき終了又は延長 するものとする
c-MA2	40,028	3,502	658.20	0.4	平成27年 12月31日	信託契約に基づき終了又は延長 するものとする
c-MA3	229,643	46,072	3,348.87	2.0	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
n-GT1	27,588	2,419	707.55	0.4	平成27年 12月31日	信託契約に基づき終了又は延長 するものとする
小計	2,012,063	441,313	78,319.15	47.4	-	-
テナント名：東海旅客鉄道株式会社（鉄道業）						
竹ノ塚フラット	149,200	28,000	8,232.98	5.0	平成20年 5月31日	期間満了により終了
磯子フラット	407,294	81,800	25,007.11	15.1	平成22年 5月31日	期間満了により終了
ルネ神戸北町 センターコート	79,000	43,600	10,548.28	6.4	平成20年 5月31日	期間満了により終了
小計	635,496	153,400	43,788.37	26.5	-	-
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル2号（特別目的会社）						
カレラ2.9	21,086	1,672	956.31	0.6	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
サッポロヒルズ	21,605	1,719	1,195.95	0.7	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
サテラ永山	42,110	5,438	2,500.56	1.5	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承 継又は延長するものとする
ステージアs12	32,064	-	1,570.03	0.9	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承 継又は延長するものとする
Kiyosumi h+	304,858	-	7,499.37	4.5	平成28年 1月31日	協議により必要に応じて延長
スカイコート100	31,188	1,680	1,670.79	1.0	平成20年 6月30日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
サイトピア	44,386	8,149	1,534.30	0.9	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
VISTA シュブリーム	34,992	2,555	894.34	0.5	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ジョイ尾山台	38,766	19,024	955.77	0.6	平成28年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ステージア金山	36,672	-	1,192.32	0.7	平成28年 3月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
エクセルシオール栄	38,232	7,334	1,455.59	0.9	平成28年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ステージア日比野	22,476	-	742.50	0.4	平成28年 3月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
セレニテドリーム ネオポリス市岡	50,100	-	1,626.88	1.0	平成23年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
セントロイヤルクラブ 海老江	24,408	-	742.83	0.4	平成28年 3月31日	期間満了1ヶ月前までに意思表 示なき場合は同一条件で1年間 更新されるものとする
ドリームネオポリス 今福西	29,579	639	985.41	0.6	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
メゾンフローラ	41,940	13,475	1,563.54	0.9	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
インペリアル新大阪	21,903	-	628.65	0.4	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
グランメール東淀川	18,456	1,100	585.30	0.4	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ドリームネオポリス 深江南	12,348	205	495.87	0.3	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
サンヴァーリオ高砂	29,748	4,344	1,623.68	1.0	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積に 占める割合 (%)(注4)	契約 満了日	契約更改の方法
人間駅前第二ビル	64,624	27,783	3,487.28	2.1	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
阪上ロイヤルハイツ第 二	31,932	4,624	1,175.86	0.7	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
パティオ等々カ	95,421	31,015	2,410.47	1.5	平成23年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
コリンヌ津田沼	26,400	-	1,450.80	0.9	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
ウィンベルコーラス平 塚第13	28,188	4,373	1,347.63	0.8	平成23年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
グレースマンション藤	38,763	-	2,882.52	1.7	平成28年 1月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長するものとする
小計	1,182,250	135,129	43,174.55	26.1	-	-
合計	3,829,810	729,844	165,282.07	100.0	-	-

(注1)「年間賃料」は、平成18年9月30日現在締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料の付属施設の使用料は含みません。)を12倍した金額を千円未満を切り捨て記載しております。

(注2)「敷金・保証金」は、平成18年9月30日現在締結されている賃貸借契約に基づく金額(駐車場の付属施設の敷金は含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、上記各テナントを賃借人として平成18年9月30日現在締結されているマスターリース契約又は賃貸借契約に記載されている賃貸借面積を記載しています。

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

投資法人の運用並びに分配に関する基本方針（「2.運用方針および運用状況」の参照資料）

（１）投資方針

基本方針

本投資法人は、主として日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等（後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等を指します。以下同様とします。）の特定資産（賃貸住宅）への投資を行います（住宅特化型 REIT）。本投資法人は、賃貸住宅について、オフィス、商業施設等と比べて、投資地域の分散が容易であり、また、賃料収入が好不況にかかわらず比較的安定している資産と判断しています。かかる賃貸住宅への投資により、本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。本投資法人は、かかる目的の実現のために、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスの強みである、全国ネットワーク、滞納家賃保証、不動産ファンド（ウェアハウジング・ファンド等）及び再生・開発力を最大限に活用します。

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、世代間格差、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ユーザーの特性に基づいて本投資法人が以下の通り分類した我が国の3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して投資対象とし、後記の比率で組み合わせる投資を行う方針です。即ち、本投資法人は、ワンルームタイプにおいては長期的に安定した市場拡大が見込まれるため、小規模な物件等を数多く組み込み、安定需要が見込まれるファミリータイプにおいては安定運用が可能と考えられる一定規模以上の物件を組み込みます。これら2つの賃貸住宅カテゴリーに、都心に位置し賃料水準が相対的に高く景気動向とともにアップサイド（収益向上）が見込めるプレミアムタイプを選択して組み合わせたポートフォリオを構築します。かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュフローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

< 賃貸住宅カテゴリー >

賃貸住宅カテゴリー	主たるユーザー
ワンルームタイプ	学生や独身者等の単身者世帯
ファミリータイプ	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を嗜好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯
プレミアムタイプ	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯

本投資法人は、かかる3つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。また、賃貸住宅が戸数ベースにおいて東京都心部を含む関東圏に全体の約35%、その他の地域に残りの約65%が存在しているという実情を踏まえて、日本全国にわたり下記の投資比率で賃貸住宅を取得していきます。

なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

< 賃貸住宅カテゴリー別投資比率 >

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

(注1)取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率 (参考指標)
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	30～50%
プレミアムタイプ	15%未満

(注2)一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリーの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリーに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

< 投資対象地域別投資比率 >

投資対象地域	取得価格ベース投資比率(注4)
東京都心7区(注1)	15～25%
関東圏(注2)	30～45%
地方(注3)	35～50%

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

(注2) 関東圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。

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

(注4) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象地域	戸数ベース投資比率
東京都心7区	15%未満
関東圏	25～50%
地方	35～70%

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

本投資法人は、賃貸住宅の新規テナント募集に際し、株式会社リプラスの滞納家賃保証の導入を目指します。同時に、かかる滞納家賃保証の導入により、運用資産の競争力を高め、安定した収益の確保を目指します。

更に、本投資法人は、株式会社リプラスが有する住宅企画能力及びコンバージョン（用途変更を伴う転用）物件の開発能力を活用することにより、大都市圏中心部における優良な再生・開発型物件を取得します。運用資産の安全性の確保やその品質の維持管理に関しても、本投資法人は、株式会社リプラスが有するプロジェクト・マネジメント能力、コンストラクション・マネジメント能力を最大限に活用します。

また、本投資法人は、株式会社リプラスが運営する不動産ファンドから継続的に不動産等の取得が可能と考えます。本投資法人は、運用資産において付加価値のあるサービスを提供すること

により、「リプラス・リート」ブランドを構築し、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることにより、各運用資産における稼働率の向上及び収益の安定化を目指します。

また、本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性や安定性を図るため、その時々において的確な財務戦略を採用します。

なお、資産運用会社は、本投資法人による、株式会社リプラス又は株式会社リプラスが運用を委託する不動産ファンドやその他の法人の不動産等の取得に関して、自主ルールとして利害関係人取引規則を定め、運営面における独立性を確保することにより、適正かつ透明性のあるコンプライアンス及びガバナンスの体制を構築し、これを基礎とした運営を行います。

物件取得基準

A．保有期間

本投資法人は、原則として中長期的な保有を目的として不動産等を取得し、当初から短期で売却することを想定した不動産等の取得を行いません。

B．選別基準及び取得基準

本投資法人は、3つの賃貸住宅カテゴリーから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

(イ) 選別基準

本投資法人が各カテゴリーにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下の通りです。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	学生や独身者等の単身世帯	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を嗜好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役員、高収入の専門職従事者等が構成する世帯
世帯主年齢	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数	1人	2～4人	1～4人
間取り等 (注3)	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徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	教育施設、商店街等が周辺にあり生活利便性が高いこと。原則として主要交通機関からの距離が徒歩12分以内にあるか又は一定数の駐車場が設置されていること。 嫌悪施設が近隣にないこと。	職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、	全国(関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市	大都市中心(東京都心7区(注2)、中京大都市

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
	中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島、北九州・福岡大都市圏、その他人口 30 万人以上の中核都市(注 1)	圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島、北九州・福岡大都市圏、その他人口 30 万人以上の中核都市(注 1)	圏、京阪神大都市圏

(注 1) その他人口 30 万人以上の中核都市とは、新潟市、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。

(注 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) 本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を下表の通りの各タイプに分類しています。

	30 m ² 未満	~ 40 m ²	~ 50 m ²	~ 60 m ²	~ 70 m ²	~ 80 m ²	~ 90 m ²	~ 100 m ²	100 m ² 以上
1R 又は 1K	0	0 / P	0 / P	0 / P	0 / P	P	P	P	P
1DK	0	0	0 / P	0 / P	0 / P	P	P	P	P
1LDK	-	0	0	0 / P	0 / P	P	P	P	P
2DK	-	F	F	F / P	F / P	P	P	P	P
2LDK	-	-	F	F	F / P	F / P	F / P	P	P
3DK	-	-	F	F	F / P	F / P	F / P	P	P
3LDK	-	-	-	F	F	F	F / P	F / P	F / P
4LDK	-	-	-	-	F	F	F / P	F / P	F / P
5LDK 以上	-	-	-	-	-	F	F	F	F / P

0 : 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

0 / P : 原則として、東京都心 7 区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心 7 区以外に所在する場合はワンルームタイプ

F / P : 原則として、東京都心 7 区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心 7 区以外に所在する場合はファミリータイプ

(ロ) 取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的として上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資します。

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
1物件当たり投資額	1億円以上	2億円以上	3億円以上
1物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上	物件毎に判断する。
築年数	築20年以下	築20年以下	築20年以下（ただし、既存建物をリノベーションし、建築確認を再取得する場合は築20年超のものでも取得対象とします。）
耐震性	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件</p> <p>例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。</p>		
設備の更新に関する基準	取得後5年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。		
賃貸形態	<p>通常の賃貸住宅での運営形態の他に、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。</p> <p>i. 社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>ii. サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅） 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>iii. 高齢者向け住宅 高齢者を対象として医療サービスの提供を伴う施設で、サービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</p>		

C. 売却方針

本投資法人は、中長期的な保有を基本方針として運用資産の取得を行いますが、以下の項目を検討した結果、運用資産を売却することが利益となると判断した場合には、運用資産を売却することがあります。

- a. ポートフォリオの構成
- b. 当該不動産等の将来の収支動向予想
- c. 当該不動産等の経年劣化による保有コストと期待収益とのバランス
- d. 当該不動産等が所在する周辺の将来性予測
- e. 当該不動産等の将来価値変動予測
- f. 所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

D．開発型物件及び再生物件の取得について

本投資法人は、原則として安定収益を生み出している不動産等を投資対象とします。このため、開発中及び建築確認の再取得を要する改修工事を行っている物件に対しては投資を行いません。かかる不動産等については、竣工後又は改修工事完了後に投資することとします。

E．付保方針

各種保険の付保に際して、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

(イ)損害保険

損害保険の付保に関しては、各物件の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。

(ロ)地震保険

地震リスク調査報告書に基づき PML 値が 15% を超える場合には、地震保険の付保を条件としてのみ不動産等を取得します。また、上記以外のケースであっても、ポートフォリオ及び個別運用資産毎の PML 値及び地震発生時における予想最大損失額と付保に要するコスト等を勘案し、適切と判断される場合にはポートフォリオ又は個別運用資産毎に地震保険を付保することがあります。

F．財務方針

a．借入れ及び投資法人債

(イ) 基本方針

本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性、安定性を図るため、運用資産の取得資金、運用資産に係る工事代金及び運転資金又は債務の返済等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

借入れ及び投資法人債発行の際には、a. 短期・長期調達の組合せ、b. 返済・償還期限の分散、及び c. 固定・変動調達のバランスに留意しつつ資金調達を行います。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。

借入先は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家に限ります。

(ロ) 負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金(投資法人債を含みます。)残高の割合(以下「LTV」といいます。)の上限は、60%を目途とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数字を超えることがあります。

(ハ) 投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

(ニ) 借入条件等に関する方針

借入条件等については、借入期間、金利、財務制限条項の内容、担保設定の有無等諸条件を複数の借入れ先と交渉し、総合的に最も有利とされる条件を採用します。

(ホ) コミットメントライン

運用資産の追加取得に係る機動的な資金調達を目的とし、コミットメントライン契約や極度貸付枠設定契約等、随時借入の予約契約や借入枠の設定を行うことがあります。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

G. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用が出来ない場合があります。

不動産管理方針

本投資法人は、適切な日常の管理・運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕等により運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、運用資産が所在するエリアにおいてリーシング実績のあるPM会社を採用し、中長期的に収益安定性のある運営を目指します。

(イ)PM会社の選定基準

資産運用会社は、運用資産の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のため、以下の各項目に照らして最適なPM会社を選定します。

- ・ 法令等の遵守状況
- ・ 経験及び実績
- ・ 財務基盤・信用力
- ・ 建物及び設備の管理・運営・保全能力
- ・ プライバシーポリシーの確立及びそれに対応する社内体制
- ・ テナント対応における迅速性・サービス能力
- ・ リーシング能力（特に新規テナント募集能力）
- ・ レポーティング能力
- ・ 報酬手数料の水準

(ロ)PM会社選定手続（利害関係者取引）

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

(ハ)PM会社の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、PM会社から毎月以下の報告を受けることとし、当該報告により各運用資産の事業計画の検証を行うとともに、PM会社に対し、各運用資産の事業計画に沿った運営管理を実行させるための指導・監督を行います。

- ・ テナントからの入出金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ テナント退去に関する情報
- ・ テナントからの要望・クレームとその対処
- ・ リーシング情報（新規テナント契約及び更新契約）
- ・ 新規テナント獲得に関する情報及び獲得に関する活動内容
- ・ 各投資対象不動産周辺の賃貸住宅市況
- ・ 建物管理・運営情報（サービス業務・清掃・点検等の実施状況）
- ・ 原状回復等修繕工事等の状況

(二)PM 会社の評価

資産運用会社は、定期的に（原則 1 年毎）、以下の各項目に照らして PM 会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM 会社の変更を検討します。

- ・ 管理運営計画の達成度
- ・ リーシング実績
- ・ 運用資産の管理運営状況及び改善提案能力
- ・ テナント対応能力

(ホ)テナント選定

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、以下の各項目に照らしてテナントを決定します。

a. 法人

- ・ 業種、業歴、事業規模、業況等
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 保証会社による保証の適否

b. 個人

- ・ 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤務年数
- ・ 年収、その他賃料負担能力の根拠
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 家族構成
- ・ 保証会社による保証の適否

(ヘ)日常の管理運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕

本投資法人は、中長期的な観点から以下の項目について留意し、支出を行います。

- ・ 運用資産の建物・設備の状況、入居者のセグメントに最適なサービス業務・管理仕様を選定し、コストに留意の上決定します。
- ・ 運用資産の建物・設備の機能・美観上の観点から中長期的な経年劣化への対応及び資産価値及び競争力の維持・向上のため、計画的な修繕を立案・実行し、ポートフォリオ全体への影響の平準化を図ります。

開示方針

(イ)投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）

等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

(ロ)投資家に対して可能な限り迅速かつ正確な自主的な情報開示を行います。具体的には、以下のような場合を想定しています。

- ・ 物件の取得・売却の事実が発生した場合における取得・売却資産の概要について
- ・ 自然災害等の投資不動産に重要な影響を及ぼすおそれのある事象が生じた場合における運用資産への影響について
- ・ その他資産の運用に重要な影響を及ぼす事実が生じた場合における当該事実について

(1) 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に従って分配を行うものとします（規約第15条）。

利益の分配

- (イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却を含みます。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその金額を補填し、繰越利益があるときはその金額を含めた後の金額とします。なお、損失が生じた場合、未分配の金額がある場合は次期へ繰り越します。
- (ロ) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断された場合、投信法第137条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第2項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。ただし、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定されている配当可能額の90%に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の91%に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から3か月以内に決算期における最終の投資主名簿の投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。

分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずに、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人は分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とします（規約第 11 条）。

(イ) 不動産等

不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含むが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 1 号に定めるものをいいます。以下同じ。）に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) その他特定資産

本投資法人は、上記（イ）に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産により運用することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券
- e. 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 11 号で定めるものをいいます。）
- f. 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 金融先物取引等（投信法施行令第 3 条第 13 号で定めるものをいいます。）に係る権利
- h. 金融デリバティブ取引（投信法施行令第 3 条第 14 号で定めるものをいいます。）に係る権利

(ハ) 不動産等及び特定資産以外の資産に対する投資

本投資法人は、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）第 18 条第 1 項に規定する商標権又は同法第 30 条第 1 項に規定する専用使用権若しくは同法第 31 条第 1 項に規定する通常使用権（前記（イ）a.乃至 d.に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
- b. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に定める

温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

- c. 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。)第2条第6項に規定する特定出資(実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。)
- d. 特定資産への投資に付随して、民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。)
- e. 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)