

平成 19 年 9 月期（平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日）決算短信

平成 19 年 11 月 20 日

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

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

投資信託委託業者名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 岡村 一郎
問合せ先責任者 経営管理部長 貞廣 亜紀 TEL (03)5425-5600

有価証券報告書提出予定日 平成 19 年 12 月 19 日
分配金支払開始予定日 平成 19 年 12 月 18 日

（百万円未満切捨て）

1. 平成 19 年 9 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日）

(1) 運用状況（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
19 年 9 月期	3,526 (59.9)	1,911 (71.6)	1,462 (64.9)
19 年 3 月期	2,205 (△10.6)	1,114 (△8.5)	886 (35.2)

	当期純利益	1 口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
19 年 9 月期	1,461 (65.0)	15,839	3.8	1.8	41.5
19 年 3 月期	885 (35.5)	14,425	3.1	1.5	40.2

(2) 分配状況

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 9 月期	14,994	1,461	—	—	100.0	3.0
19 年 3 月期	14,426	885	—	—	100.0	3.1

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 9 月期	95,972	48,752	50.8	500,141
19 年 3 月期	62,586	28,617	45.7	466,079

(参考)自己資本 平成 19 年 9 月期 48,752 百万円 平成 19 年 3 月期 28,617 百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 9 月期	5,489	△32,086	31,289	7,722
19 年 3 月期	1,046	△3,223	2,503	3,030

2. 平成 20 年 3 月期の運用状況の予想（平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日）（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通 期	3,625 (2.8)	1,763 (△7.8)	1,319 (△9.8)	1,318 (△9.8)	13,523	—

(参考)1 口当たり予想当期純利益（通期） 13,523 円

3. その他

(1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、24 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成 19 年 9 月期 97,477 口 平成 19 年 3 月期 61,400 口

② 期末自己投資口数 平成 19 年 9 月期 ー口 平成 19 年 3 月期 ー口

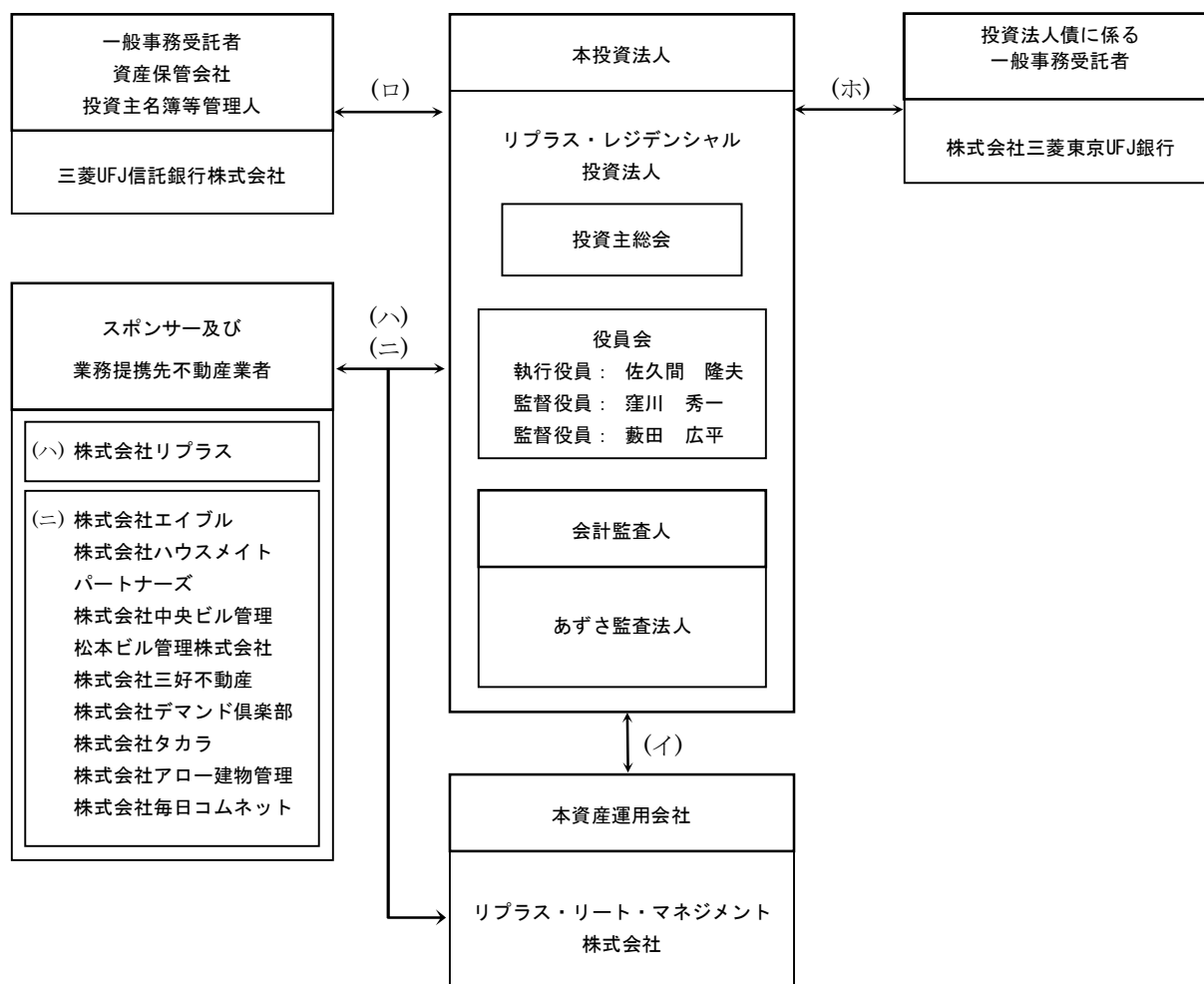
(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30 ページ「1 口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、4 ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成 19 年 11 月 20 日現在の本投資法人の仕組図であります。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約

(ハ) スポンサーサポート契約

(ニ) 業務提携契約

(ホ) 財務代理契約

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成 19 年 6 月 15 日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

リプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投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。当期におきまして、平成 19 年 4 月 26 日に一般募集による新投資口 34,300 口を、また平成 19 年 5 月 24 日に第三者割当による新投資口 1,777 口を発行し、当期末時点での発行済投資口数は 97,477 口、出資総額は 47,307 百万円であります。

本投資法人は、株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）及び同社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「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、資産規模の着実な拡大と個別運用資産の収益の安定化を実現することにより、中長期にわたるポートフォリオ収益の安定化を図り、投資主価値の継続的拡大を目指しております。

（ロ）当期の投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、企業業績の向上が個人消費の底堅い推移へと波及し、景気は緩やかな拡大基調を継続しております。このような事業環境の中、本投資法人が所属する不動産業界においては、不動産の流動性や取引の透明性の高まりにより、不動産の金融商品化が一層進展していること等を背景に、米国サブプライムローン問題の顕在化による一時的な資金の流出があるものの、中長期においては国内外からの投資資金の流入傾向が続き、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。

不動産流通市場においては、三大都市圏・地方中心都市における公示地価の上昇傾向が周辺地域に広がり、こうした地価回復傾向から国内外の資金による収益不動産への投資が増加しています。また、一部地域の不動産については取引価格が上昇し、好立地の物件取得に係る競合は、一層厳しくなる傾向にあります。

賃貸住宅市場においては、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加に加えて、老朽化した既存賃貸住宅の建替え時期が到来していること、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的であること、さらに平成 19 年 6 月施行の改正建築基準法の影響により住宅供給量が減速していることなどから、賃貸住宅への安定的な需要が継続しております。

こうした環境の下で、本投資法人は、前期に続き保有物件の安定運用に注力し、期中におけるポートフォリオ稼働率は堅調に推移しました。また、期中における資産規模の拡大については、スポンサーサポート契約に基づくリプラスのパイプラインを基軸に、中長期での安定運用が見込まれる物件を厳選して、運用資産の追加取得を実施しました。具体的には、平成 19 年 5 月 1 日に 26 物件（取得価格の合計：20,254 百万円、賃貸可能面積：44,344.10 m²）を取得、平

成 19 年 6 月 28 日に 12 物件（取得価格の合計：7,916 百万円、賃貸可能面積：24,038.50 m²）を取得、平成 19 年 8 月 31 日に 3 物件（取得価格の合計：1,847 百万円、賃貸可能面積：4,953.33 m²）を取得、平成 19 年 9 月 28 日に 1 物件（譲渡価格：3,558 百万円、賃貸可能面積：2,526.64 m²）を譲渡しております。ポートフォリオ全体の稼働率は、第 3 期末時点で 94.8%であり、前期に続き安定した稼働率を維持して参りました。

これらの結果、当期におきまして、合計 41 物件（取得価格：30,017 百万円）の運用資産の追加取得及び保有資産に係る物件の一部譲渡（譲渡価格：3,558 百万円）を行い、第 3 期末時点で全 107 物件より構成されるポートフォリオとなり、本投資法人の保有資産は、取得価格の総額 83,555 百万円、総賃貸可能面積 253,784.48 m²となりました。

（ハ）資金調達の概要

本投資法人は、当期におきまして、平成 19 年 4 月に一般募集による新投資口の発行により、18,595 百万円調達しました。この資金の一部と平成 19 年 5 月の長期借入金 4,500 百万円（借入期間 3 年）及び 2,000 百万円（同 5 年）により、26 物件（取得価格の合計：20,254 百万円）を取得し、既存の短期借入金 3,160 百万円を返済しました。また、平成 19 年 5 月に第三者割当による新投資口の発行により、963 百万円を調達しました。この資金と平成 19 年 6 月の長期借入金 1,000 百万円（同 2 年）及び 6,500 百万円（同 3 年）により、12 物件（取得価格の合計：7,916 百万円）を取得しました。

平成 19 年 6 月に既存短期借入金 15,400 百万円の返済期日が到来したことに伴い、これを長期借入金 6,200 百万円（同 2 年）と 9,200 百万円（同 3 年）に分割した上で借換えを行い、長期資金にシフトしました。

また、平成 19 年 8 月に短期借入金 1,960 百万円により、3 物件（取得価格の合計：1,847 百万円）を取得するとともに、平成 19 年 9 月に 1 物件を 3,558 百万円にて売却しました。

これらの結果、当期末時点における出資総額は、前期末時点における 27,748 百万円から 47,307 百万円（19,558 百万円増加）に増加しました。同様に、投資法人債を含む有利子負債額は、32,620 百万円から 45,420 百万円（12,800 百万円増加）に増加しました。

また、平成 19 年 5 月の上記借入金（4,500 百万円、2,000 百万円）については、金利スワップ契約を締結しました。なお、第 3 期末現在の支払金利の固定化の割合は 67.3%（同前期 73.8%）であります。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第 3 期の実績として、営業収益 3,526 百万円（前期比 59.9%増）営業利益 1,911 百万円（同比 71.6%増）、経常利益 1,462 百万円（同比 64.9%増）、当期純利益 1,461 百万円（同比 65.0%増）を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口 1 口当たりの分配金を 14,994 円といたしました。

②次期の見通し

（イ）運用環境

わが国経済については、当期において前期に続き幅広い業種において企業収益が右肩上がりのトレンドを示し、今後も緩やかながら拡大ペースを維持するものと見込まれます。米国サブプライム問題のわが国経済への影響、原油価格の高騰などの顕在化による一時的な資金の流出があるものの、中長期においては国内外からの投資資金の流入傾向が続き、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ております。

賃貸住宅市場に係る現状及び今後の見通しは次のとおりであります。

企業業績の向上に伴い、雇用が回復し、個人の不動産の保有及び利用形態の多様化が進み、新しいライフスタイルに適った賃貸スペースを求める需要が伸びています。また、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加に加えて、老朽化した既存賃貸住宅の建替え時期が到来していること、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的であること、さらに平成 19 年 6 月施行の改正建築基準法の影響により住宅供給が減速していることなどから、賃貸住宅への安定的な需要が継続しております。

土地価格については、東京、大阪、名古屋の三大都市圏の特に都心部において価格が高騰するなど、地域全体として引き続き上昇しており、賃貸住宅の用地取得の厳しさは増えています。その他の地方の大都市圏においては、三大都市圏と比べて土地価格の上昇幅及び上昇地域が限られておりますが、一定規模以上の賃貸住宅の候補予定地も限られるため、好立地の用地取得に関しては、取得競争が激化しており、用地の取得価格は上昇する傾向にあります。

2007 年問題と称される様に団塊世代が一斉に大量退職するといった時代に突入し、その世代は 2012 年頃に年金の受給を開始します。社会構造が高齢化へと急速に変遷しつつある中で、高齢者専用の施設が社会的需要の一つになると見込まれ、賃貸仕様の高齢者施設が恰好の投資機会になることも十分に考えられます。また、学生専用マンションが賃貸住宅市場において一定規模以上のシェアを占めるなど、今後も賃貸住宅市場は、仕様・地域等の変化を伴いながら、底堅い需要を維持し、安定的に成長していくものと予測しております。

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

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 資産拡大エンジン（外部成長戦略）

本投資法人は、本資産運用会社のスポンサー企業であるリプラス及び同社が運営する不動産ファンドから不動産等の売却予定に関する情報を受ける権利及び一定期間独占的に売買交渉をする権利を活かして、適切な価格での良質な投資不動産の取得を推進しており、期末日現在の鑑定価格の総額は 86,071 百万円であり、取得価格の総額の 83,555 百万円を 3.0%上回っております。

上場時ポートフォリオの平均築年数が 10.2 年であったのに対し、期末日現在の保有物件の平均築年数は 8.4 年と低減しています。本投資法人は、平均築年数の低減化及び東京都心 7 区と地方との投資対象エリアへの分散をより図るために、京阪神大都市圏及び中京大都市圏

における新築を含む建築後経過年数の浅いワンルームタイプの物件取得を増加させ、さらにその他未投資の地域への投資を検討します。また、地方への投資の推進とともにリプラスの再生・開発能力を活かして、東京都心 7 区におけるプレミアムタイプの物件取得を強化していく方針です。

また、本投資法人は、スポンサー企業と共同で新たなパイプラインの開拓を積極的に図ってまいります。その一環といたしまして、平成 19 年 10 月 25 日に本投資法人、リプラス及び本資産運用会社は、学生専用ワンルームマンションの開発及び管理運営事業を展開する株式会社毎日コムネット（以下「毎日コムネット」といいます。）と業務提携契約を締結しました。本提携により、学生専用のワンルームタイプの賃貸住宅市場に参入し、更なる資産拡大と収益の安定化を図るとともに、毎日コムネットの学生向け賃貸マンションの開発から管理運営に至るノウハウを享受します。なお、本投資法人は毎日コムネットより平成 19 年 11 月 20 日付で学生ワンルームマンション 10 物件を取得する売買契約を締結しました。

b. 収益安定化戦略（内部成長戦略）

Ⅰ. プロパティマネジメント業務の一元化

本投資法人は、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、マスタープロパティマネジメント会社（以下、プロパティマネジメントを「PM」といいます。）を通じて、全国展開している大手不動産業者のみならず、各地域の賃貸住宅市場において強みを有する不動産業者と連携し、リーシング力の向上と運用資産の適切な管理を行います。

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

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

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

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

II. リプラスのサポート

i. 滞納家賃保証システムの活用

本投資法人は、平成 19 年 9 月 30 日現在、保有する不動産及び信託の受益権に係る不動産 107 物件のうち、96 物件においてリプラスの滞納家賃保証システムを導入しています。この滞納家賃保証システムを活用するためには、賃借人（エンドテナント）の同意が必要であるため、本投資法人が信託の受益権を取得する以前の賃貸借契約に関しましては、滞納家賃保証システムの利用者は多くありませんが、本投資法人は、新規に締結する賃貸借契約に関しては、原則として滞納家賃保証システムの利用を推進しています。平成 19 年 9 月 30 日現在、滞納家賃保証システムが利用されている賃貸借契約は、上記 107 物件の賃借人（エンドテナント）との賃貸借契約総数 4,216 件のうち、約 57.2%に相当する 96 物件の 2,412 件です。そのうち、本投資法人が不動産等を取得した後に新規に締結された賃貸借契約については、その総数 1,429 件のうち、約 77.5%に相当する 1,107 件につき滞納家賃保証システムが利用されています。

このように、本投資法人は、滞納家賃保証システムの活用により、運用資産から生じる賃料の確実な回収によるキャッシュ・フロー及び収益の安定化を図り、運用資産の競争力の向上を目指します。

ii. マーケット情報の活用

本投資法人は、賃貸住宅マーケットには地域特性があることから、各地域におけるユーザーのニーズ、賃料水準等のマーケット情報を取得し、分析してリーシング活動を行うことが重要と考えています。本投資法人は、資産運用会社の親会社であるリプラスから、同社がその賃貸保証事業等を通じて獲得したかかるマーケット情報の提供を受け、これを活用することによって、稼働率の維持・向上、また、賃料の最適化を目指します。

iii. リプラスのW e bサイトを活用したリーシング

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

III. 全国の不動態業者との連携

本投資法人は、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、全国展開している大手の不動態業者のみならず、各地域の賃貸住宅市場において強みを有する不動態業者との連携を通じて、運用資産に関するリーシング力の向上及び運用資産の適切な管理を目指します。

かかる連携に加えて、本投資法人は、全国の有力な不動態業者との間で業務提携契約を締結し、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

IV. 運用資産におけるブランド戦略

リプラスは、平成 19 年 5 月に同社が運営管理するワンルームタイプ、ファミリータイプ物件の新ブランド「willDo（ウィルドゥー）」を発表しました。本投資法人は、リプラ

スより上記ブランドの使用許諾を受け、一定の基準を満たした付加価値の高い保有物件につきまして同ブランド名を冠し、既存及び将来の入居者様に対してサービス及び満足度の向上を図るとともに、運用資産の信頼性を高めていく方針であります。当期末現在、運用資産 107 物件のうち、30 物件に関して、上記ブランドを付した名称に変更しており、今後、今回の名称変更の対象外の保有物件につきましても、バリューアップ、リノベーション等を通じてその付加価値を高め、名称変更を順次行ってまいります。

c. 財務戦略等

本投資法人は、平成 19 年 10 月 30 日付で投資法人債の発行登録（発行予定額 1,000 億円）を行ったうえで、平成 19 年 11 月 13 日付で第 2 回無担保投資法人債（総額 40 億円、期間 2 年、利率 2.04%）の発行登録追補書類を提出し、これにより、固定金利による無担保での長期資金の調達を実現いたしました。今後、資金調達手段の多様化を一層進めるため、短期投資法人債を含む投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等を検討し、無担保での調達額の増加及び機動的な資金調達を推進します。

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

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 19 年 6 月 15 日提出）の「投資リスク①投資証券の商品性に関するリスク」の記載を以下のとおり一部修正します。下線は修正箇所を示します。

①投資証券又は投資法人債の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価値が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（中略）

（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

なお、上記以外は、最近の有価証券報告書（平成 19 年 6 月 15 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（４）決算後に生じた重要な事実

①投資法人債の発行について

平成 19 年 11 月 5 日に開催した役員会における「投資法人債の発行に関する包括承認」に基づき、平成 19 年 11 月 13 日に以下のとおり決定し、平成 19 年 11 月 19 日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	リプラス・レジデンシャル投資法人第 2 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	40 億円
発行価格	各投資法人債の金額 100 円につき 100 円
利率	年 2.04%
申込期間	平成 19 年 11 月 13 日
払込期日	平成 19 年 11 月 19 日
担保	無担保・無保証
償還期限及び償還方法	元金は平成 21 年 11 月 19 日にその総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。

②資産の取得について

（イ）平成 19 年 11 月 7 日付けにて以下の資産の取得を行いました。なお、取得価額には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

（ア）グランメゾン七福

取得価額	342,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目 20 番 6 号
建築時期	平成 11 年 2 月 26 日
構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 5 階建

（b）willDo 東別院

取得価額	703,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市中区富士見町 17 番 17 号
建築時期	平成 19 年 6 月 20 日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建

（c）willDo 新大阪

取得価額	861,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目 4 番 8 号
建築時期	平成 19 年 6 月 13 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建

（d）willDo 岡山駅西口

取得価額	1, 220, 000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	岡山県岡山市昭和町 11 番 17 号
建築時期	平成 19 年 9 月 13 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建

（e）コロネード春日

取得価額	3, 115, 277 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都文京区春日二丁目 12 番 12 号
建築時期	平成 3 年 7 月 5 日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 12 階建

（ロ）平成 19 年 11 月 20 日開催の役員会において、以下の資産の取得を決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。なお、取得価額には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

（f）カレッジスクエア北池袋

取得価額	727, 000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都板橋区熊野町 5 番 11 号
建築時期	平成 18 年 2 月 28 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

（g）カレッジスクエア東武練馬

取得価額	892, 000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都板橋区徳丸三丁目 5 番 21 号
建築時期	平成 17 年 10 月 31 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

（h）カレッジスクエア赤塚

取得価額	734, 000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都練馬区北町三丁目 15 番 14 号
建築時期	平成 18 年 3 月 15 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

（i）カレッジスクエア東久留米

取得価額	523,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都東久留米市新川町一丁目 4 番 24 号
建築時期	平成 19 年 9 月 26 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

（j）カレッジスクエア早稲田Ⅱ

取得価額	215,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都豊島区高田一丁目 10 番 22 号
建築時期	平成 19 年 7 月 20 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

（k）カレッジスクエア茗荷谷

取得価額	1,060,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都文京区大塚三丁目 41 番 12 号
建築時期	平成 19 年 3 月 5 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建

（l）カレッジスクエア新小岩

取得価額	724,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都葛飾区東新小岩四丁目 13 番 8 号
建築時期	平成 19 年 3 月 20 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建

（m）カレッジスクエア木場

取得価額	639,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都江東区東陽一丁目 25 番 7 号
建築時期	平成 18 年 11 月 20 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建

（n）カレッジスクエア錦糸町

取得価額	490,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都江東区毛利二丁目 9 番 7 号
建築時期	平成 18 年 3 月 24 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建

（o）カレッジスクエア早稲田

取得価額	316,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都新宿区弁天町 157 番 9 号
建築時期	平成 19 年 3 月 20 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建

（p）ストーリーア神宮前

取得価額	3,160,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目 18 番 6 号
建築時期	平成 16 年 11 月 16 日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建

なお、上記（ロ）に記載の 11 物件を購入するための資金として、平成 19 年 11 月に 68 億円を、同年 12 月に 30 億円を短期借入金により調達する予定です。

③資産の譲渡について

平成 19 年 11 月 20 日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決定し、同日売買契約を締結しました。

〔竹ノ塚フラット〕

譲渡価額	2,270,000 千円（注）
特定資産の種類	信託受益権
契約締結日	平成 19 年 11 月 20 日
譲渡予定日	平成 20 年 3 月末日までの譲渡先と本投資法人が別途合意する日
譲渡先	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント 2 号
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を約 145 百万円計上する予定です。

（注）譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の清算分並びに消費税及び地方消費税は除きます。

④資金の借入について

平成 19 年 11 月 7 日付けにて不動産信託の信託受益権（上記（2）①記載の 5 物件）の取得資金の一部及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東京スター銀行
借入金額	極度ローン B 号 3,300 百万円 極度ローン C 号 3,240 百万円
利率	1.72167%
借入実行日	平成 19 年 11 月 7 日
返済期日	平成 20 年 11 月 6 日
担保有無	有担保

（５）運用状況の見通し

第４期（平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 3,625 百万円、当期純利益 1,318 百万円、１口当たり分配金 13,523 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４期（平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 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４期（平成 19 年 10 月 1 日～平成 20 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４期】19 年 10 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日（183 日）
運 用 資 産	- 第3期末（平成19年9月30日）時点で保有している107物件に係る不動産及び不動産信託の受益権に、平成19年11月7日取得の5物件及び平成19年11月20日に売買契約を締結した11物件に係る不動産信託の受益権を加えた、123物件を前提としております。 - 第３期末に保有している物件のうち、竹ノ塚フラット（注）を平成 20 年 3 月 31 日までに譲渡することを除き、第４期末までに本投資法人の運用資産に異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。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。 （注）今回の予想は上記日付にて譲渡がなされることを前提としておりますが、買主との間で別途合意する日に変更となる可能性があります。
発行済投資口数	平成 19 年 10 月 1 日現在発行済投資口数 97,477 口を前提としております。その後、第４期末までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
営 業 費 用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 - 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 - 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しております。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 - 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第４期は約 710 百万円を想定しております。
営 業 外 費 用	営業外費用として、第４期に約 545 百万円を見込んでおります。
有 利 子 負 債	- 借入金につきましては、平成 19 年 11 月 7 日の借入後、平成 19 年 11 月 20 日に売買契約を締結した 11 物件の取得資金として、11 月に 68 億円を、12 月に 30 億円を新規に借り入れる前提としております。当該借入にかかる基本条件是、極度ローンの基本契約に基づいております。 - 投資法人債につきましては、平成 19 年 11 月 19 日に払込が完了いたしました第 2 回無担保投資法人債の発行以降、第４期末まで変動がないことを前提としております。
１口当たり分配金の額	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ます。
１口当たり利益超過分配金	現時点で行う予定はありません。
そ の 他	- 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 - 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おります。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前 期 (平成 19 年 3 月 31 日現在)			当 期 (平成 19 年 9 月 30 日現在)			増 減	
	金 額	構成比		金 額	構成比		金 額	前期比
資産の部			%			%		%
I 流動資産								
現金及び預金 (注 1)	1,566,389			5,832,583			4,266,193	
信託現金及び信託預金	1,464,227			1,890,401			426,174	
営業未収入金	12,394			92,567			80,173	
前払費用	45,288			56,971			11,683	
未収消費税等	242,968			134,097			△108,870	
繰延税金資産	264			344			79	
その他流動資産	1,174			650			△523	
貸倒引当金	△614			△813			△198	
流動資産合計	3,332,092	5.3		8,006,803	8.3		4,674,711	140.3
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物 (注 1)	1,574,758			6,414,074				
減価償却累計額	25,968	1,548,790		177,801	6,236,273		4,687,483	
構築物 (注 1)	2,076			22,425				
減価償却累計額	66	2,009		1,076	21,348		19,338	
機械及び装置 (注 1)	—			14,376				
減価償却累計額	—	—		210	14,165		14,165	
工具器具備品 (注 1)	—			2,921				
減価償却累計額	—	—		180	2,741		2,741	
土地 (注 1)		645,936			3,509,394		2,863,457	
信託建物 (注 1)	31,408,268			44,793,171				
減価償却累計額	839,465	30,568,803		1,210,065	43,583,105		13,014,302	
信託構築物 (注 1)	39,989			79,680				
減価償却累計額	1,518	38,471		2,749	76,930		38,459	
信託機械及び装置 (注 1)	—			269,135				
減価償却累計額	—	—		4,361	264,774		264,774	
信託工具器具備品 (注 1)	3,923			9,898				
減価償却累計額	303	3,620		731	9,167		5,547	
信託土地 (注 1)		25,980,455			33,763,749		7,783,294	
信託建設仮勘定		35,455		—			△35,455	
有形固定資産合計		58,823,542	94.0		87,481,652	91.2	28,658,109	48.7
2. 無形固定資産								
信託水道施設利用権 (注 1)		764			738		△26	
無形固定資産合計		764	0.0		738	0.0	△26	△3.4
3. 投資その他の資産								
差入敷金保証金	10,030			10,030			—	
長期前払費用	156,107			185,885			29,778	
修繕積立金	226,067			254,605			28,538	
繰延税金資産	11,254			10,804			△450	
投資その他の資産合計	403,459	0.6		461,325	0.5		57,866	14.3
固定資産合計	59,227,766	94.6		87,943,716	91.6		28,715,949	48.5
III 繰延資産								
投資法人債発行費	26,986			22,360			△4,626	
繰延資産合計	26,986	0.0		22,360	0.0		△4,626	△17.1
資産合計	62,586,845	100.0		95,972,880	100.0		33,386,035	53.3

（単位：千円）

期 別 科 目	前 期 (平成 19 年 3 月 31 日現在)			当 期 (平成 19 年 9 月 30 日現在)			増 減	
	金 額		構成比	金 額		構成比	金 額	前期比
負債の部			%			%		%
I 流動負債								
営業未払金		72,399			221,489		149,090	
短期借入金 (注1)		18,560,000			1,960,000		△16,600,000	
未払金		20,413			13,096		△7,317	
未払費用		211,830			333,562		121,732	
未払法人税等		941			820		△120	
前受金		284,506			356,620		72,113	
その他流動負債		31,611			86,878		55,266	
流動負債合計		19,181,703	30.6		2,972,468	3.1	△16,209,235	△84.5
II 固定負債								
投資法人債		4,100,000			4,100,000		—	
長期借入金 (注1)		9,960,000			39,360,000		29,400,000	
預り敷金保証金		1,255			44,991		43,736	
信託預り敷金保証金		726,631			743,113		16,481	
固定負債合計		14,787,886	23.6		44,248,105	46.1	29,460,218	199.2
負債合計		33,969,590	54.3		47,220,573	49.2	13,250,983	39.0
純資産の部								
I 投資主資本								
1. 出資総額								
出資総額		27,748,800	44.3		47,307,332	49.3	19,558,532	70.5
2. 剰余金								
当期末処分利益		885,773	1.4		1,461,599	1.5	575,826	65.0
投資主資本合計		28,634,573	45.8		48,768,931	50.8	20,134,358	70.3
II 評価・換算差額等								
1. 繰延ヘッジ損益		△17,317	△0.0		△16,624	△0.0	692	△4.0
評価・換算差額等合計		△17,317	△0.0		△16,624	△0.0	692	△4.0
純資産合計 (注2)		28,617,255	45.7		48,752,307	50.8	20,135,051	70.4
負債・純資産合計		62,586,845	100.0		95,972,880	100.0	33,386,035	53.3

(2) 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	前 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕			当 期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕			増 減	
	金 額		百分比	金 額		百分比	金 額	前期比
1. 営業収益			%			%		%
不動産賃貸事業収入 (注 1)	2, 205, 460			2, 944, 617				
不動産等売却益 (注 2)	—	2, 205, 460	100. 0	582, 086	3, 526, 704	100. 0	1, 321, 243	59. 9
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用 (注 1)	834, 285			1, 261, 610				
資産運用報酬	135, 000			198, 000				
役員報酬	4, 250			4, 640				
資産保管委託報酬	9, 191			9, 636				
一般事務委託報酬	20, 246			22, 340				
会計監査人報酬	8, 000			10, 000				
貸倒引当金繰入	230			198				
その他費用	79, 831	1, 091, 035	49. 5	108, 356	1, 614, 782	45. 8	523, 747	48. 0
営業利益		1, 114, 425	50. 5		1, 911, 921	54. 2	797, 496	71. 6
3. 営業外収益								
受取利息	734			1, 567				
雑収入	13, 656	14, 391	0. 7	196, 852	198, 420	5. 6	184, 029	1, 278. 8
4. 営業外費用								
支払利息	196, 581			250, 497				
投資法人債利息	4, 286			26, 208				
融資関連費用	34, 869			177, 135				
投資法人債発行費償却	1, 542			4, 626				
新投資口発行関連費用	—			184, 641				
その他営業外費用	4, 788	242, 068	11. 0	4, 643	647, 753	18. 4	405, 685	167. 6
経常利益		886, 748	40. 2		1, 462, 588	41. 5	575, 840	64. 9
税引前当期純利益		886, 748	40. 2		1, 462, 588	41. 5	575, 840	64. 9
法人税、住民税及び事業税	1, 058			1, 085				
法人税等調整額	△63	995	0. 0	△79	1, 005	0. 0	10	1. 1
当期純利益		885, 752	40. 2		1, 461, 582	41. 4	575, 830	65. 0
前期繰越利益		20			16		△3	
当期末処分利益		885, 773			1, 461, 599		575, 826	

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	27,748,800	653,930	28,402,730	—	28,402,730
当期変動額					
剰余金の分配	—	△653,910	△653,910	—	△653,910
当期純利益	—	885,752	885,752	—	885,752
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	—	—	—	△17,317	△17,317
当中の変動額合計	—	231,842	231,842	△17,317	214,524
当期末残高	27,748,800	885,773	28,634,573	△17,317	28,617,255

当期（自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日）

（単位：千円）

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

（４）金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前期	当期
		〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
I 当期末処分利益		885,773,189 円	1,461,599,683 円
II 分配金の額		885,756,400 円	1,461,570,138 円
(投資口 1 口当たりの分配金の額)		(14,426 円)	(14,994 円)
III 次期繰越利益		16,789 円	29,545 円
分配金の額の算出方法		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 885,756,400 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。	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 97,477 口の整数倍の最大値となる 1,461,570,138 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 15 条第 3 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前期	当期
		〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		886,748	1,462,588
減価償却費		391,731	574,063
長期前払費用償却額		19,251	60,615
投資法人債発行費償却額		1,542	4,626
新投資口発行関連費用		—	184,641
受取利息		△734	△1,567
支払利息		196,581	250,497
投資法人債利息		4,286	26,208
貸倒引当金の増加・減少額		230	198
営業未収入金の増加・減少額		△853	△80,173
たな卸資産の増加・減少額		193	—
未収消費税等の増加・減少額		△1,626	108,870
営業未払金の増加・減少額		△99,286	88,898
未払金の増加・減少額		△23,261	5,802
未払費用の増加・減少額		20,773	34,295
前受金の増加・減少額		31,216	72,113
信託有形固定資産の売却による減少額		—	2,931,595
長期前払費用の支払額		△118,078	△89,250
その他		△72,176	44,436
小計		1,236,537	5,678,462
利息の受取額		734	1,567
利息の支払額		△188,670	△165,095
投資法人債利息の支払額		—	△24,174
法人税等の支払額		△2,299	△1,205
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,046,301	5,489,553
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△11,882	△58,354
信託有形固定資産の取得による支出		△3,187,527	△32,059,521
預り敷金保証金の純増減		1,255	43,736
信託預り敷金保証金の純増減		△3,212	16,481
その他		△22,391	△28,867
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,223,759	△32,086,524
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		3,160,000	1,960,000
短期借入金の返済による支出		△4,080,000	△18,560,000
長期借入金の借入による収入		—	29,400,000
投資口の発行による収入		—	19,558,532
新投資口発行関連費用		—	△184,641
投資法人債の発行による収入		4,071,471	—
分配金の支払額		△647,821	△884,550
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,503,649	31,289,339
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		326,192	4,692,368
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,704,424	3,030,616
VI 現金及び現金同等物の期末残高 (注)		3,030,616	7,722,985

（6）重要な会計方針

期 別 項 目	前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕														
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含む） 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とおりであります。 <table><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> ②無形固定資産 定額法を採用しております。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	建物	2～60 年	構築物	2～20 年	工具器具備品	2～15 年	①有形固定資産（信託不動産を含む） 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とおりであります。 <table><tr><td>建物</td><td>2～60 年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>2～45 年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>17～24 年</td></tr><tr><td>工具器具備品</td><td>2～15 年</td></tr></table> ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左	建物	2～60 年	構築物	2～45 年	機械及び装置	17～24 年	工具器具備品	2～15 年
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	2～45 年															
機械及び装置	17～24 年															
工具器具備品	2～15 年															
2. 繰延資産の処理方法		①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。 なお、平成 19 年 4 月 26 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 19 年 4 月 26 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、768,560 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、768,560														

期 別 項 目	前 期	当 期
	〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	〔 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日 〕
	①投資法人債発行費 投資法人債の償還期間にわたり均等償却しております。	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。 ②投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしてい	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

期 別 項 目	前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
	るため、有効性の評価を省略しております。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しております。	
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金	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。 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。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左
8. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。	同左
9. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転する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。	同左

(7) 会計方針の変更

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
	平成 19 年度の法人税法改正に伴い、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。これにより、従来の方法に比べ、減価償却費は 17,926 千円増加し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は同額減少しております。

(8) 注記事項

(貸借対照表関係)

前期 (平成 19 年 3 月 31 日現在)	当期 (平成 19 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。 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>361,358 千円</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>744,024 千円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>343,291 千円</td></tr> <tr> <td>信託建物</td><td>29,041,801 千円</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>34,524 千円</td></tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td><td>3,460 千円</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>24,573,175 千円</td></tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td><td>764 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>55,102,400 千円</u></td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>18,560,000 千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>9,960,000 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>28,520,000 千円</u></td></tr> </table> 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	現金及び預金	361,358 千円	建物	744,024 千円	土地	343,291 千円	信託建物	29,041,801 千円	信託構築物	34,524 千円	信託工具器具備品	3,460 千円	信託土地	24,573,175 千円	信託水道施設利用権	764 千円	合計	<u>55,102,400 千円</u>	短期借入金	18,560,000 千円	長期借入金	9,960,000 千円	合計	<u>28,520,000 千円</u>	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。 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td>671,604 千円</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>4,795,606 千円</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>12,775 千円</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>14,165 千円</td></tr> <tr> <td>工具器具備品</td><td>2,623 千円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>2,829,659 千円</td></tr> <tr> <td>信託建物</td><td>42,869,320 千円</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>76,281 千円</td></tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td><td>264,774 千円</td></tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td><td>8,974 千円</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>33,097,277 千円</td></tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td><td>738 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>84,643,801 千円</u></td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td>1,960,000 千円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td>39,360,000 千円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td><u>41,320,000 千円</u></td></tr> </table> 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	現金及び預金	671,604 千円	建物	4,795,606 千円	構築物	12,775 千円	機械及び装置	14,165 千円	工具器具備品	2,623 千円	土地	2,829,659 千円	信託建物	42,869,320 千円	信託構築物	76,281 千円	信託機械及び装置	264,774 千円	信託工具器具備品	8,974 千円	信託土地	33,097,277 千円	信託水道施設利用権	738 千円	合計	<u>84,643,801 千円</u>	短期借入金	1,960,000 千円	長期借入金	39,360,000 千円	合計	<u>41,320,000 千円</u>
現金及び預金	361,358 千円																																																								
建物	744,024 千円																																																								
土地	343,291 千円																																																								
信託建物	29,041,801 千円																																																								
信託構築物	34,524 千円																																																								
信託工具器具備品	3,460 千円																																																								
信託土地	24,573,175 千円																																																								
信託水道施設利用権	764 千円																																																								
合計	<u>55,102,400 千円</u>																																																								
短期借入金	18,560,000 千円																																																								
長期借入金	9,960,000 千円																																																								
合計	<u>28,520,000 千円</u>																																																								
現金及び預金	671,604 千円																																																								
建物	4,795,606 千円																																																								
構築物	12,775 千円																																																								
機械及び装置	14,165 千円																																																								
工具器具備品	2,623 千円																																																								
土地	2,829,659 千円																																																								
信託建物	42,869,320 千円																																																								
信託構築物	76,281 千円																																																								
信託機械及び装置	264,774 千円																																																								
信託工具器具備品	8,974 千円																																																								
信託土地	33,097,277 千円																																																								
信託水道施設利用権	738 千円																																																								
合計	<u>84,643,801 千円</u>																																																								
短期借入金	1,960,000 千円																																																								
長期借入金	39,360,000 千円																																																								
合計	<u>41,320,000 千円</u>																																																								

(損益計算書関係)

前期 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	当期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 (賃貸料) 1,978,249 千円 (共益費) 63,931 千円 (駐車場収入) 64,563 千円 (付帯収入) 14,597 千円 (その他賃貸事業収入) 84,118 千円 合計 2,205,460 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) 136,457 千円 (公租公課) 72,890 千円 (水道光熱費) 34,806 千円 (修繕費) 69,151 千円 (保険料) 15,290 千円 (営業広告費等) 35,017 千円 (信託報酬) 57,009 千円 (減価償却費) 391,731 千円 (その他賃貸事業費用) 21,931 千円 合計 834,285 千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,371,174 千円	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 (賃貸料) 2,615,683 千円 (共益費) 106,161 千円 (駐車場収入) 92,365 千円 (付帯収入) 17,206 千円 (その他賃貸事業収入) 113,200 千円 合計 2,944,617 千円 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 (物件管理等委託費) 171,719 千円 (公租公課) 148,094 千円 (水道光熱費) 44,867 千円 (修繕費) 147,708 千円 (保険料) 18,748 千円 (営業広告費等) 55,720 千円 (信託報酬) 79,092 千円 (減価償却費) 574,063 千円 (その他賃貸事業費用) 21,595 千円 合計 1,261,610 千円 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,683,007 千円 2. 不動産等売却益の内訳 c-MA3 (オフィス棟) 不動産等売却収入 3,558,000 千円 不動産等売却原価 2,931,595 千円 その他売却費用 44,318 千円 不動産等売却益 582,086 千円

（投資主資本等変動計算書関係）

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕		当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	61,400 口	発行済投資口総数	97,477 口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕		当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 3 月 31 日現在)		現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 19 年 9 月 30 日現在)	
現金及び預金勘定	1,566,389 千円	現金及び預金勘定	5,832,583 千円
信託現金及び信託預金勘定	1,464,227 千円	信託現金及び信託預金勘定	1,890,401 千円
現金及び現金同等物	<u>3,030,616 千円</u>	現金及び現金同等物	<u>7,722,985 千円</u>

（リース取引関係）

前期（自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

重要なリース取引を行っていないため、該当事項はありません。

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

重要なリース取引を行っていないため、該当事項はありません。

（有価証券関係）

前期（自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

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

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 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、金利スワップ取引及び金利キャ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。 ①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しております。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しております。 (4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。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 デリバティブ取引は全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、記載を省略しております。	1. 取引の状況に関する事項 (1) 取引の内容 同左 (2) 取引に対する取組方針 同左 (3) 取引の利用目的 同左 ①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左 (4) 取引に係るリスクの内容 同左 (5) 取引に係るリスク管理体制 同左 2. 取引の時価等に関する事項 同左

（退職給付関係）

前期（自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

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

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 242 千円 未払事業税損金不算入額 22 千円 繰延ヘッジ損益 11,254 千円 繰延税金資産合計 11,519 千円 (繰延税金資産の純額) 11,519 千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 320 千円 未払事業税損金不算入額 23 千円 繰延ヘッジ損益 10,804 千円 繰延税金資産合計 11,148 千円 (繰延税金資産の純額) 11,148 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.39 % (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.35 % その他 0.07 % 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11 %	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担 率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.39 % (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.36 % その他 0.04 % 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07 %

（持分法損益等）

前期（自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

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

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

前期（自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は出 資金	事業の 内容又 は職業	投資口 等の所 有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 びその 近親者	佐久間 隆夫			（注 1）	—	—	資産運用 業務の委 託	リプラス・リート・マ ネジメント株式会社へ の資産運用報酬の支払	135,000	未払費用	100,800
								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	29,338	—	—

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

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

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

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。

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

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は出 資金	事業の 内容又 は職業	投資口 等の所 有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 びその 近親者	佐久間 隆夫			（注 4）	—	—	資産運用 業務の委 託	リプラス・リート・マ ネジメント株式会社へ の資産運用報酬の支払	198,000	未払費用	135,345
								リプラス・リート・マ ネジメント株式会社へ の資産譲渡報酬の支払	17,790	営業未払金	18,679
								リプラス・リート・マ ネジメント株式会社へ の資産取得報酬の支払	300,174	—	—

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

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

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

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）

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕		当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕	
1 口当たり純資産額	466,079 円	1 口当たり純資産額	500,141 円
1 口当たり当期純利益	14,425 円	1 口当たり当期純利益	15,839 円
1 口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。		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。		また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期	当期
当期純利益	885,752 千円	1,461,582 千円
普通投資主に帰属しない金額	－ 千円	－ 千円
普通投資口に係る当期純利益	885,752 千円	1,461,582 千円
期中平均投資口数	61,400 口	92,277 口

(重要な後発事象)

前期 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日	当期 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日
1. 新投資口の発行について 平成 19 年 4 月 3 日及び平成 19 年 4 月 18 日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成 19 年 4 月 26 日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成 19 年 5 月 24 日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は 47,307,332 千円、発行済投資口数は 97,477 口となっております。 〔一般募集による新投資口の発行〕 <日本国内及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国を除く）における募集> ①発行新投資口数 : 34,300 口（国内 18,055 口、海外 16,245 口） ②発行価格（募集価格） : 1 口当たり 564,540 円 ③発行価格の総額 : 19,363,722,000 円 ④発行価額（引受価額） : 1 口当たり 542,133 円 ⑤発行価額の総額 : 18,595,161,900 円 ⑥払込期日 : 平成 19 年 4 月 26 日 ⑦投資証券交付日 : 平成 19 年 4 月 27 日 ⑧分配金起算日 : 平成 19 年 4 月 1 日 〔第三者割当による新投資口の発行〕 <グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当> ①発行新投資口数 : 1,777 口 ②発行価額 : 1 口当たり 542,133 円 ③発行価額の総額 : 963,370,341 円 ④払込期日 : 平成 19 年 5 月 24 日 ⑤投資証券交付日 : 平成 19 年 5 月 25 日 ⑥分配金起算日 : 平成 19 年 4 月 1 日 ⑦割当先 : 三菱 UFJ 証券株式会社 2. 資産の取得について 平成 19 年 5 月 1 日に、主に上記の新投資口の発行及び下記の資金の借入により、26 物件、20,254,438 千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。 （注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。	1. 投資法人債の発行について 平成 19 年 11 月 5 日に開催した役員会における「投資法人債の発行に関する包括承認」に基づき、平成 19 年 11 月 13 日に以下のとおり決定し、平成 19 年 11 月 19 日に払込が完了しました。 ①名称 : リプラス・レジデンシャル投資法人第 2 回 無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付） ②総額 : 40 億円 ③発行価格 : 各投資法人債の金額 100 円につき 100 円 ④利率 : 年 2.04% ⑤申込期間 : 平成 19 年 11 月 13 日 ⑥払込期日 : 平成 19 年 11 月 19 日 ⑦担保 : 無担保・無保証 ⑧償還期限及び償還方法 元金は平成 21 年 11 月 19 日にその総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。 2. 資産の取得について 平成 19 年 11 月 7 日に、主に下記 4 に記載の資金の借入により、5 物件、6,241,277 千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。 また、平成 19 年 11 月 20 日開催の役員会において、11 物件、9,480,000 千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得することを決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。なお、当該 11 物件の取得のための資金として、平成 19 年 11 月に 68 億円を、同年 12 月に 30 億円を短期借入金により調達する予定です。 取得物件の詳細は、10 ページに記載の（4）決算後に生じた重要な事実をご参照下さい。 （注）取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
3. 資産の譲渡について 平成 19 年 4 月 3 日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決定し、同日売買契約を締結しました。 〔c-MA3（オフィス棟）〕 譲渡価格：3,558,000 千円 資産の種類：信託受益権 契約締結日：平成 19 年 4 月 3 日 譲渡予定日：平成 19 年 9 月末日までの譲渡先と本投資法人が別途合意する日 譲渡先：合同会社リプラス・コマーシャル・ウェアハウス 1 号 影響：営業収益として不動産等売却益を約 555 百万円計上する予定です。 4. 資金の借入について 平成 19 年 5 月 1 日付けにて不動産信託の信託受益権（上記 26 物件）の取得資金の一部及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 借入先：株式会社三菱東京 UFJ 銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 三井住友海上火災保険株式会社 借入金額：第 1 タームローン 4,500 百万円 第 2 タームローン 2,000 百万円 利率：第 1 タームローン 1.18% 第 2 タームローン 1.31% 借入実行日：平成 19 年 5 月 1 日 返済期日：第 1 タームローン平成 22 年 5 月 1 日 第 2 タームローン平成 24 年 5 月 1 日 担保有無：有担保 5. 金利スワップ契約について 平成 19 年 5 月 1 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金利スワップ契約を締結しました。 相手先：株式会社三菱東京 UFJ 銀行 想定元本：① 4,500 百万円 ② 2,000 百万円 支払金利：① 1.19% ② 1.43% 受取金利：① 6 ヶ月円 TIBOR ② 6 ヶ月円 TIBOR 取引開始日：平成 19 年 5 月 1 日 取引終了日：① 平成 22 年 5 月 6 日 ② 平成 24 年 5 月 1 日	3. 資産の譲渡について 平成 19 年 11 月 20 日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決定し、同日売買契約を締結しました。 〔竹ノ塚フラット〕 譲渡価格：2,270,000 千円 資産の種類：信託受益権 契約締結日：平成 19 年 11 月 20 日 譲渡予定日：平成 20 年 3 月末日までの譲渡先と本投資法人が別途合意する日 譲渡先：合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント 2 号 影響：営業収益として不動産等売却益を約 145 百万円計上する予定です。 4. 資金の借入について 平成 19 年 11 月 7 日付けにて不動産信託の信託受益権（上記 2. に記載の平成 19 年 11 月 7 日取得の 5 物件）の取得資金の一部及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 借入先：株式会社三菱東京 UFJ 銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社東京スター銀行 借入金額：極度ローン B 号 3,300 百万円 極度ローン C 号 3,240 百万円 利率：1.72167% 借入実行日：平成 19 年 11 月 7 日 返済期日：平成 20 年 11 月 6 日 担保有無：有担保

前期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	当期 〔 自 平成 19 年 4 月 1 日 至 平成 19 年 9 月 30 日 〕
6. 借入金の返済について 平成 19 年 5 月 1 日付けで、以下の借入金を返済しました。 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 借入実行日 : 平成 18 年 10 月 5 日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成 19 年 10 月 4 日	

（9）発行済投資口数の増減

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

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

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

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

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

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

（注5）1口当たり発行価格564,540円（発行価額542,133円）にて、新規物件の取得を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

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

①本投資法人の財産の構成

資産の種類 種類	住宅タイプ による区分 (注1)	投資地域等 (注2)	第2期		第3期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	656	1.0	1,605	1.7
		関東圏（都心7区を除く）	9,372	15.0	9,175	9.6
		地方	7,373	11.8	24,149	25.2
	ファミリー	東京都心7区	1,841	2.9	2,534	2.6
		関東圏（都心7区を除く）	22,104	35.3	22,095	23.0
		地方	4,561	7.3	8,035	8.4
	プレミアム	東京都心7区	10,682	17.1	10,103	10.5
		関東圏（都心7区を除く）	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—
小 計			56,592	90.4	77,698	81.0
不動産	ワンルーム	東京都心7区	—	—	424	0.4
		関東圏（都心7区を除く）	—	—	1,200	1.3
		地方	1,521	2.4	4,124	4.3
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		関東圏（都心7区を除く）	—	—	728	0.8
		地方	674	1.1	1,787	1.9
	プレミアム	東京都心7区	—	—	1,519	1.6
		関東圏（都心7区を除く）	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—
小 計			2,196	3.5	9,783	10.2
預金その他の資産			3,797 (－)	6.1 (－)	8,490 (－)	8.8 (－)
資産総額計			62,586 (58,788)	100.0 (93.9)	95,972 (87,482)	100.0 (91.2)

	第2期		第3期	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注3）	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注3）
負債総額（注4）	33,969	54.3	47,220	49.2
純資産総額（注4）	28,617	45.7	48,752	50.8
負債・純資産総額	62,586	100.0	95,972	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、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しております。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しております。（ ）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。なお不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金

額を含んでおりますが、建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除く）の金額は含まれておりません。

（注3）「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。）

（注4）「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しております。

（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19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、次の通りであります。

①投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	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	1,171	1.4	1,175	85.1
	0-1-002	地方	カレラ2.9	281	302	0.3	249	100.0
	0-1-003	地方	サッポロヒルズ	287	305	0.3	291	100.0
	0-1-004	地方	サテラ永山	342	373	0.4	361	91.1
	0-1-023	地方	willDo南12条	460	487	0.6	442	91.6
	0-1-032	地方	willDo北24条	316	341	0.4	314	88.8
	0-1-033	地方	フラットカレラ	290	317	0.3	291	100.0
	0-1-034	地方	s13w9 h+	463	497	0.6	465	100.0
	0-1-035	地方	s9w12 h+	533	573	0.6	542	96.4
	0-1-036	地方	willDo南平岸	315	340	0.4	316	94.6
	0-2-037	地方	willDo西下台町	512	551	0.6	550	100.0
	0-2-054	地方	willDo上杉3丁目	506	540	0.6	498	100.0
	0-4-005	関東圏	ベル越谷21	499	517	0.6	532	92.5
	0-4-006	関東圏	ジョイフル狭山	216	225	0.3	230	98.1
	0-4-007	関東圏	ルミエール八王子	480	495	0.6	541	100.0
	0-4-008	関東圏	willDo清澄	5,024	5,238	6.0	5,580	100.0
	0-4-009	関東圏	ターキーズ田園調布第2	281	293	0.3	303	92.7
	0-4-010	関東圏	スカイコート100	379	411	0.5	401	97.6
	0-4-011	関東圏	FC高砂町	233	242	0.3	256	90.3
	0-4-012	関東圏	サイトピア	506	546	0.6	547	98.1
	0-4-024	関東圏	VISTA シュブリーム	563	593	0.7	523	89.8
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	654	0.7	647	100.0
	0-4-031	関東圏	エステージ大塚	725	758	0.9	671	88.6
	0-4-038	関東圏	willDo新座	590	631	0.7	634	100.0
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	949	1.1	913	93.1
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	424	0.5	387	96.6
	0-4-062	関東圏	翔 南浦和	396	421	0.5	396	91.5
	0-5-013	地方	willDo金山正木	490	520	0.6	553	100.0
	0-5-026	地方	エクセルシオール栄	641	678	0.8	645	97.9
	0-5-027	地方	ステージア日比野	317	340	0.4	315	96.8
	0-5-040	地方	willDo千代田	633	677	0.8	634	96.6

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	0-5-041	地方	willDo 太閤通	1,120	1,194	1.3	1,170	91.7
	0-5-042	地方	willDo 金山	370	398	0.4	370	94.4
	0-5-043	地方	willDo 金山沢下	375	402	0.4	376	100.0
	0-5-056	地方	willDo 勝川	503	542	0.6	517	100.0
	0-5-057	地方	ステージア黄金	600	644	0.7	600	92.6
	0-5-063	地方	willDo 稲永	641	688	0.8	641	100.0
	0-6-014	地方	willDo 市岡	722	760	0.9	717	93.5
	0-6-015	地方	willDo 海老江	350	373	0.4	376	100.0
	0-6-016	地方	willDo 今福西	413	437	0.5	423	90.7
	0-6-017	地方	メゾンフローラ	584	613	0.7	579	91.4
	0-6-018	地方	ウィンドフォー南本町	307	311	0.4	301	92.0
	0-6-028	地方	willDo 新大阪 s I	285	308	0.3	307	100.0
	0-6-029	地方	グランメール東淀川	236	256	0.3	261	96.4
	0-6-030	地方	willDo 深江南	184	202	0.2	178	100.0
	0-6-044	地方	willDo 大日	217	238	0.3	222	89.9
	0-6-045	地方	willDo 新大阪 s II	244	267	0.3	241	95.1
	0-6-046	地方	willDo 塚本	730	779	0.9	764	98.5
	0-6-047	地方	willDo 天満橋	338	361	0.4	336	90.0
	0-6-048	地方	willDo 堺筋本町	325	348	0.4	328	92.0
	0-6-049	地方	willDo 谷町	1,040	1,102	1.2	998	61.1
	0-6-050	地方	インベリアル桜川南II	486	521	0.6	490	95.6
	0-6-051	地方	willDo 難波 w I	690	740	0.8	697	97.0
	0-6-052	地方	是空弁天	466	498	0.6	489	91.9
	0-6-058	地方	willDo 鶴見諸口	180	194	0.2	181	100.0
	0-6-059	地方	willDo 浜崎通	2,280	2,424	2.7	2,280	94.5
	0-6-060	地方	セントアミー西天満	493	523	0.6	505	96.8
	0-6-064	地方	エクセレント松屋町	810	863	1.0	810	99.8
	0-9-019	地方	スターズ内山	160	167	0.2	172	75.2
	0-9-020	地方	内山南小倉駅前ビル	579	597	0.7	440	90.2
	0-9-021	地方	デュミナス唐人町	209	220	0.3	213	95.9
	0-9-022	地方	ストリームライン大濠	382	414	0.5	449	96.2
	0-9-053	地方	willDo 中洲	2,460	2,606	2.9	2,620	97.2
	0-9-061	地方	NKR 呉服町	231	248	0.3	233	96.3
フ ア ミ リ ー	F-2-001	地方	ロイヤルガーデン森林公園	396	415	0.5	416	78.6
	F-2-002	地方	グリーンパーク小松島	550	573	0.7	485	70.1
	F-2-003	地方	ダイアパレス泉崎	355	376	0.4	354	77.2

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-2-004	地方	サンヴァーリオ高砂	364	391	0.4	372	100.0
	F-2-034	地方	アークハイム新潟	1,060	1,137	1.3	1,040	82.2
	F-4-005	関東圏	ジョアンナマンション	556	579	0.7	574	92.4
	F-4-006	関東圏	入間駅前ビル	1,517	1,555	1.8	1,610	97.6
	F-4-007	関東圏	入間駅前第二ビル	687	726	0.8	780	94.1
	F-4-008	関東圏	セレーノ大宮	1,554	1,604	1.9	1,780	95.1
	F-4-009	関東圏	すずらん館	441	459	0.5	446	77.9
	F-4-010	関東圏	ボスール常盤	752	770	0.9	747	87.9
	F-4-011	関東圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	666	0.8	621	92.3
	F-4-012	関東圏	竹ノ塚フラット	2,051	2,108	2.5	2,070	100.0
	F-4-013	関東圏	ドリームハイツ	358	370	0.4	374	93.3
	F-4-014	関東圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	608	0.7	596	97.3
	F-4-015	関東圏	王子ハイツ	347	362	0.4	399	91.3
	F-4-016	関東圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	383	0.4	369	100.0
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1,835	2.1	1,869	97.5
	F-4-018	関東圏	シェモア桜ヶ丘	609	632	0.7	626	86.1
	F-4-019	関東圏	リーベスト西千葉	2,152	2,135	2.6	2,360	94.9
	F-4-020	関東圏	コリンヌ津田沼	352	370	0.4	377	100.0
	F-4-021	関東圏	磯子フラット	5,290	5,427	6.3	5,410	100.0
	F-4-022	関東圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	472	0.5	473	88.3
	F-4-028	関東圏	ウィンベールコーラス平塚第13	477	508	0.6	434	97.0
	F-4-029	関東圏	リーベスト東中山	1,371	1,384	1.6	1,530	100.0
	F-4-030	関東圏	リーベスト中山	837	840	1.0	893	94.9
	F-4-031	関東圏	MGA金町	484	510	0.6	484	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	699	0.8	683	100.0
	F-4-036	関東圏	ロフティー平井	324	344	0.4	344	94.9
	F-5-023	地方	ステラートシティ伝馬町	627	669	0.8	710	97.5
	F-5-024	地方	グレースマンション藤	492	520	0.6	495	100.0
	F-5-032	地方	ステラートシティ桜山	735	782	0.9	735	96.2
	F-5-037	地方	グラン・コート黒川	677	726	0.8	647	96.1
	F-6-025	地方	ルネ神戸北町IIセンターコート	878	908	1.1	793	100.0
	F-6-026	地方	willDo 西明石	635	657	0.8	718	100.0
	F-6-033	地方	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1,972	2.2	1,860	94.2
	F-9-027	地方	イマージュ霧が丘	662	690	0.8	616	78.2
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	4,357	5.1	4,318	100.0
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	634	0.7	626	78.8

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)
プレミアム	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	720	0.8	813	100.0
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1,519	1.8	1,420	96.3
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	485	0.6	478	91.2
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	3,905	4.5	3,840	95.2
合計				83,555	87,481	100.0	86,071	94.8

(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（決算日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価による）を記載しております。

(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。）

②鑑定評価書の概要

(平成19年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,175,000	1,180,000	1,186,000	6.3	1,163,000	6.1	6.6	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	249,000	231,000	249,000	5.6	249,000	5.4	5.8	281,285	7
0-1-003	サッポロヒルズ	291,000	268,000	292,000	5.4	289,000	5.2	5.6	287,666	7
0-1-004	サテラ永山	361,000	356,000	361,000	6.6	361,000	6.4	6.8	342,428	7
0-1-023	willDo南12条	442,000	398,000	445,000	5.7	439,000	5.5	5.9	460,839	7
0-1-032	willDo北24条	314,000	336,000	310,000	5.8	315,000	5.5	5.9	316,000	5
0-1-033	フラットカレラ	291,000	194,000	290,000	5.5	291,000	5.2	5.6	290,000	5
0-1-034	s13w9 h+	465,000	462,000	461,000	5.6	466,000	5.3	5.7	463,000	5
0-1-035	s9w12 h+	542,000	571,000	538,000	5.6	544,000	5.3	5.7	533,000	5
0-1-036	willDo南平岸	316,000	311,000	313,000	5.7	317,000	5.4	5.8	315,000	5
0-2-037	willDo西下台町	550,000	542,000	558,000	6.3	541,000	5.9	6.5	512,000	7
0-2-054	willDo上杉3丁目	498,000	512,000	504,000	5.6	491,000	5.5	5.8	506,000	3
0-4-005	ベル越谷21	532,000	475,000	539,000	5.6	529,000	5.8	5.9	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	230,000	197,000	232,000	6.0	229,000	6.2	6.3	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	541,000	413,000	544,000	6.0	540,000	6.2	6.3	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	5,580,000	5,180,000	5,630,000	4.6	5,530,000	4.4	4.8	5,024,619	7
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	303,000	172,000	308,000	5.3	301,000	5.5	5.6	281,523	1
0-4-010	スカイコート100	401,000	335,000	404,000	5.7	399,000	5.3	5.9	379,857	2
0-4-011	FC高砂町	256,000	190,000	259,000	5.5	255,000	5.7	5.8	233,142	1
0-4-012	サイトピア	547,000	530,000	553,000	5.4	541,000	5.2	5.6	506,142	7
0-4-024	VISTAシュブリーム	523,000	424,000	529,000	5.2	516,000	5.0	5.4	563,584	7
0-4-025	ジョイ尾山台	647,000	584,000	656,000	4.9	637,000	4.7	5.1	624,265	7
0-4-031	エステージ大塚	671,000	611,000	679,000	5.0	663,000	4.8	5.2	725,229	7
0-4-038	willDo新座	634,000	597,000	640,000	5.4	627,000	5.2	5.6	590,438	7
0-4-039	東信松涛マンション	913,000	1,250,000	926,000	5.0	899,000	4.8	5.2	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	387,000	375,000	392,000	4.9	382,000	4.7	5.1	400,000	7
0-4-062	翔 南浦和	396,000	327,000	403,000	5.3	393,000	5.1	5.5	396,000	6
0-5-013	willDo金山正木	553,000	527,000	558,000	5.5	548,000	5.3	5.7	490,095	7
0-5-026	エクセルシオール栄	645,000	657,000	653,000	5.2	637,000	5.0	5.4	641,767	7
0-5-027	ステージア日比野	315,000	313,000	318,000	5.5	312,000	5.3	5.7	317,603	7
0-5-040	willDo千代田	634,000	544,000	640,000	5.5	632,000	5.3	5.7	633,000	6
0-5-041	willDo太閤通	1,170,000	938,000	1,180,000	5.4	1,160,000	5.1	5.7	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	370,000	297,000	375,000	5.6	367,000	5.4	5.8	370,000	6

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-5-043	willDo金山沢下	376,000	330,000	380,000	5.6	375,000	5.4	5.8	375,000	6
0-5-056	willDo勝川	517,000	438,000	526,000	5.7	507,000	5.4	6.0	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	600,000	497,000	609,000	5.7	587,000	5.5	6.0	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	641,000	637,000	635,000	5.8	643,000	5.6	6.0	641,000	6
0-6-014	willDo市岡	717,000	672,000	723,000	5.3	711,000	5.1	5.5	722,761	7
0-6-015	willDo海老江	376,000	329,000	379,000	5.2	372,000	5.0	5.4	350,904	7
0-6-016	willDo今福西	423,000	342,000	431,000	5.5	420,000	5.2	5.8	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	579,000	440,000	593,000	5.6	570,000	5.4	6.0	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	301,000	296,000	306,000	6.2	295,000	5.9	6.4	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪s I	307,000	212,000	311,000	5.4	303,000	5.1	5.6	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	261,000	214,900	264,000	5.6	258,000	5.3	5.8	236,069	4
0-6-030	willDo深江南	178,000	181,000	178,000	5.6	177,000	5.4	5.8	184,716	7
0-6-044	willDo大日	222,000	178,000	223,000	5.8	221,000	6.0	6.1	217,000	1
0-6-045	willDo新大阪s II	241,000	197,000	244,000	5.4	238,000	5.1	5.6	244,000	4
0-6-046	willDo塚本	764,000	605,000	775,000	5.6	752,000	5.3	5.8	730,000	4
0-6-047	willDo天満橋	336,000	271,000	338,000	5.3	335,000	5.5	5.6	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	328,000	276,000	331,000	5.5	327,000	5.7	5.8	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	998,000	806,000	1,010,000	5.3	993,000	5.0	5.6	1,040,000	2
0-6-050	インペリアル桜川南II	490,000	395,000	495,000	5.6	488,000	5.8	5.9	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	697,000	542,000	702,000	5.6	695,000	5.8	5.9	690,000	1
0-6-052	是空弁天	489,000	388,000	495,000	5.4	482,000	5.1	5.6	466,000	4
0-6-058	willDo鶴見諸口	181,000	165,000	182,000	5.9	180,000	6.1	6.2	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,280,000	1,850,000	2,290,000	5.8	2,270,000	5.6	6.0	2,280,000	6
0-6-060	セントアミー西天満	505,000	412,000	508,000	5.3	503,000	5.5	5.6	493,000	1
0-6-064	エクセレント松屋町	810,000	677,000	815,000	5.3	808,000	5.1	5.5	810,000	6
0-9-019	スターズ内山	172,000	146,300	174,000	6.2	169,000	5.9	6.4	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	440,000	549,100	456,000	6.2	423,000	5.9	6.5	579,761	4
0-9-021	デュミナス唐人町	213,000	222,400	215,000	5.6	210,000	5.3	5.8	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大湊	449,000	419,000	457,000	5.7	446,000	5.4	6.0	382,857	2
0-9-053	willDo中洲	2,620,000	2,600,000	2,640,000	5.3	2,600,000	5.1	5.5	2,460,000	7
0-9-061	NKR呉服町	233,000	263,400	236,000	5.5	229,000	5.2	5.7	231,000	4
ワンルーム小計		39,486,000	35,848,100	39,846,000	—	39,150,000	—	—	38,373,714	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	416,000	339,000	422,000	5.7	410,000	5.5	6.0	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	485,000	464,000	491,000	5.9	478,000	5.7	6.2	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	354,000	401,000	358,000	5.7	349,000	5.5	6.0	355,095	3
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	372,000	339,000	372,000	6.0	363,000	5.8	6.4	364,904	2
F-3-034	アークハイム新島	1,040,000	1,120,000	1,050,000	6.2	1,020,000	6.0	6.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	574,000	663,000	575,000	6.7	574,000	6.9	7.0	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,610,000	990,000	1,640,000	6.1	1,590,000	6.3	6.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	780,000	580,000	795,000	6.2	773,000	6.4	6.5	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,780,000	2,370,000	1,800,000	5.6	1,760,000	5.4	5.9	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	446,000	431,000	459,000	5.5	440,000	5.7	5.8	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	747,000	735,000	754,000	5.5	739,000	5.3	5.7	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	621,000	661,000	627,000	5.7	618,000	5.9	6.0	636,333	1
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,070,000	2,240,000	2,110,000	5.7	2,030,000	5.4	5.9	2,051,809	4
F-4-013	ドリームハイツ	374,000	312,000	376,000	5.5	373,000	5.7	5.8	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	596,000	600,000	602,000	5.5	594,000	5.7	5.8	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	399,000	258,000	402,000	5.0	398,000	5.2	5.3	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	369,000	348,000	372,000	5.5	367,000	5.7	5.8	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,869,000	1,340,000	1,895,000	4.4	1,842,000	4.2	4.6	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	626,000	420,000	631,000	5.6	624,000	5.8	5.9	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,360,000	2,940,000	2,380,000	5.7	2,350,000	5.9	6.0	2,152,476	1
F-4-020	コリンズ津田沼	377,000	395,000	382,000	5.5	371,000	5.3	5.8	352,761	7
F-4-021	磯子フラット	5,410,000	6,320,000	5,450,000	6.0	5,370,000	5.7	6.2	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	473,000	337,000	479,000	5.8	470,000	6.0	6.1	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	434,000	427,000	436,000	5.5	431,000	5.3	5.7	477,587	7
F-4-029	リーベスト東中山	1,530,000	1,490,000	1,530,000	5.7	1,530,000	5.9	6.0	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	893,000	1,190,000	894,000	6.2	893,000	6.4	6.5	837,348	1
F-4-031	MGA金町	484,000	470,000	491,000	5.2	476,000	5.0	5.4	484,000	7

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	683,000	754,000	689,000	5.1	681,000	4.8	5.4	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	344,000	239,000	348,000	5.6	342,000	5.6	5.9	324,000	1
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	710,000	669,000	711,000	5.5	708,000	5.3	5.7	627,785	7
F-5-024	グレースマンション藤	495,000	435,000	494,000	6.1	495,000	5.9	6.3	492,761	7
F-5-032	ステラートシティ桜山	735,000	671,000	742,000	5.5	727,000	5.3	5.8	735,000	3
F-5-037	グラン・コート黒川	647,000	677,000	652,000	5.4	645,000	5.1	5.7	677,000	2
F-6-025	ルネ神戸北IIセンターコート	793,000	1,450,000	812,000	6.4	773,000	6.1	6.6	878,857	4
F-6-026	willDo西明石	718,000	1,226,000	727,000	6.5	708,000	6.2	6.7	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,860,000	1,980,000	1,880,000	5.4	1,840,000	5.1	5.6	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	616,000	674,000	615,000	6.2	616,000	5.9	6.4	662,714	4
ファミリータイプ小計		35,090,000	36,955,000	35,443,000	—	34,768,000	—	—	33,929,463	
P-4-001	チェルシーガーデン	4,318,000	4,528,000	4,353,000	4.4	4,303,000	4.1	4.5	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	626,000	614,000	630,000	4.5	624,000	4.2	4.6	618,095	5
P-4-003	c-MA2	813,000	833,000	824,000	4.5	802,000	4.3	4.7	699,285	7
P-4-004	c-MA3	1,420,000	2,150,000	1,430,000	4.6	1,420,000	4.3	4.7	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	478,000	453,000	484,000	4.8	475,000	5.0	5.1	466,095	1
P-4-006	n-OM1	3,840,000	4,280,000	3,820,000	4.5	3,860,000	4.4	4.7	3,750,000	6
プレミアムタイプ小計		11,495,000	12,858,000	11,541,000	—	11,484,000	—	—	11,252,760	
合計		86,071,000	85,661,100	86,830,000	—	85,402,000	—	—	83,555,937	

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

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

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

③個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

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

物件番号	0-1-001		0-1-002	
物件名	サテラ北 34 条		カレラ 2.9	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	56,250	53,896	10,543	10,862
賃貸料収入	55,329	52,098	10,543	10,543
その他収入	921	1,798	—	319
(B) 賃貸事業費用	12,168	20,289	1,784	3,076
物件管理等委託費	5,056	4,744	706	706
公租公課	—	4,733	—	615
水道光熱費	982	949	199	185
修繕費	2,870	6,666	—	374
保険料	439	449	77	77
営業広告費等	1,070	974	—	—
信託報酬	750	750	750	1,041
その他賃貸事業費用	999	1,022	49	75
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	44,081	33,606	8,759	7,786
(D) 減価償却費	9,586	9,603	3,069	3,075
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	34,495	24,003	5,689	4,710
(F) 資本的支出	—	1,270	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	44,081	32,336	8,759	7,786

物件番号	0-1-003		0-1-004	
物件名	サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	10,802	10,973	19,380	22,015
賃貸料収入	10,802	10,802	19,278	21,043
その他収入	—	171	101	971
(B) 賃貸事業費用	1,825	2,784	6,343	9,115
物件管理等委託費	741	741	1,391	1,805
公租公課	—	714	—	2,078
水道光熱費	147	171	439	1,113
修繕費	—	258	2,733	2,033
保険料	92	92	221	219
営業広告費等	—	—	783	1,068
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	93	55	25	45
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	8,977	8,189	13,036	12,899
(D) 減価償却費	3,222	3,222	3,811	3,811
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	5,754	4,966	9,224	9,087
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	8,977	8,189	13,036	12,899

物件番号	0-1-023		0-1-032	
物件名	willDo 南 12 条		willDo 北 24 条	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	18,782	17,596	—	10,526
賃貸料収入	18,374	17,229	—	10,254
その他収入	408	366	—	271
(B) 賃貸事業費用	2,906	4,205	—	1,915
物件管理等委託費	1,217	1,134	—	841
公租公課	—	1,486	—	—
水道光熱費	442	220	—	151
修繕費	—	—	—	—
保険料	124	120	—	73
営業広告費等	257	415	—	212
信託報酬	750	750	—	625
その他賃貸事業費用	115	78	—	10
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	15,876	13,390	—	8,611
(D) 減価償却費	4,279	4,280	—	2,808
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	11,596	9,109	—	5,802
(F) 資本的支出	—	160	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	15,876	13,230	—	8,451

物件番号	0-1-033		0-1-034	
物件名	フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	8,757	—	15,596
賃貸料収入	—	8,684	—	15,334
その他収入	—	72	—	262
(B) 賃貸事業費用	—	1,763	—	2,583
物件管理等委託費	—	597	—	1,214
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	71	—	186
修繕費	—	125	—	277
保険料	—	50	—	102
営業広告費等	—	—	—	158
信託報酬	—	917	—	625
その他賃貸事業費用	—	—	—	18
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	6,994	—	13,012
(D) 減価償却費	—	2,784	—	3,703
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	4,210	—	9,309
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	6,994	—	13,012

物件番号	0-1-035		0-1-036	
物件名	s9w12 h+		willDo 南平岸	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	18,256	—	10,384
賃貸料収入	—	17,704	—	10,175
その他収入	—	552	—	209
(B) 賃貸事業費用	—	2,774	—	1,916
物件管理等委託費	—	1,324	—	838
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	186	—	124
修繕費	—	189	—	—
保険料	—	126	—	74
営業広告費等	—	262	—	253
信託報酬	—	625	—	625
その他賃貸事業費用	—	58	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	15,481	—	8,468
(D) 減価償却費	—	4,606	—	3,118
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	10,875	—	5,349
(F) 資本的支出	—	—	—	320
(G) NCF=(C)－(F)	—	15,481	—	8,148

物件番号	0-2-037		0-2-054	
物件名	willDo 西下台町		willDo 上杉3丁目	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	18,914	—	11,747
賃貸料収入	—	18,914	—	10,181
その他収入	—	—	—	1,566
(B) 賃貸事業費用	—	1,610	—	2,083
物件管理等委託費	—	635	—	866
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	222	—	86
修繕費	—	5	—	—
保険料	—	122	—	66
営業広告費等	—	—	—	674
信託報酬	—	625	—	390
その他賃貸事業費用	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	17,303	—	9,663
(D) 減価償却費	—	4,462	—	3,656
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	12,840	—	6,006
(F) 資本的支出	—	160	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	17,143	—	9,663

物件番号	0-4-005		0-4-006	
物件名	ベル越谷 21		ジョイフル狭山	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	19,779	21,072	11,673	11,360
賃貸料収入	19,636	19,103	11,089	11,041
その他収入	143	1,969	583	318
(B) 賃貸事業費用	4,939	6,665	3,385	4,397
物件管理等委託費	1,489	1,468	1,725	1,728
公租公課	1,816	1,816	—	634
水道光熱費	348	335	210	207
修繕費	183	178	232	589
保険料	110	117	66	67
営業広告費等	291	2,049	332	352
信託報酬	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	67	67
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	14,840	14,407	8,287	6,962
(D) 減価償却費	4,143	4,143	1,827	1,840
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	10,696	10,264	6,459	5,122
(F) 資本的支出	—	—	210	120
(G) NCF=(C)－(F)	14,840	14,407	8,077	6,842

物件番号	0-4-007		0-4-008	
物件名	ルミエール八王子		willDo 清澄	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	26,865	24,895	157,177	157,504
賃貸料収入	23,295	23,357	156,017	155,960
その他収入	3,569	1,538	1,160	1,543
(B) 賃貸事業費用	9,344	7,216	13,456	15,378
物件管理等委託費	2,967	2,973	8,195	8,195
公租公課	—	1,386	—	912
水道光熱費	1,897	1,314	1,620	1,552
修繕費	3,298	294	1,227	2,129
保険料	147	150	694	687
営業広告費等	88	131	—	—
信託報酬	750	750	1,500	1,500
その他賃貸事業費用	194	215	218	401
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	17,520	17,679	143,721	142,125
(D) 減価償却費	3,555	3,555	29,438	29,438
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	13,964	14,123	114,283	112,686
(F) 資本的支出	—	—	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	17,520	17,679	143,721	141,965

物件番号	0-4-009		0-4-010	
物件名	ターキーズ田園調布第2		スカイコート100	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	10,230	10,928	22,847	19,553
賃貸料収入	9,583	10,346	17,244	16,866
その他収入	647	581	5,603	2,686
(B) 賃貸事業費用	4,179	4,645	10,855	14,295
物件管理等委託費	899	940	1,825	1,797
公租公課	388	405	—	1,778
水道光熱費	100	93	874	906
修繕費	1,287	1,904	5,377	7,036
保険料	38	39	161	167
営業広告費等	714	512	824	1,041
信託報酬	750	750	1,250	1,568
その他賃貸事業費用	—	—	540	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	6,051	6,283	11,992	5,257
(D) 減価償却費	1,801	1,858	4,069	4,221
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	4,249	4,424	7,923	1,035
(F) 資本的支出	489	598	3,487	2,474
(G) NCF=(C)－(F)	5,561	5,684	8,505	2,782

物件番号	0-4-011		0-4-012	
物件名	FC 高砂町		サイトピア	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	10,317	9,941	23,677	24,840
賃貸料収入	9,781	9,398	22,433	23,871
その他収入	536	542	1,243	968
(B) 賃貸事業費用	3,183	3,478	6,548	7,397
物件管理等委託費	1,072	1,055	2,204	2,235
公租公課	726	718	—	1,278
水道光熱費	215	198	480	494
修繕費	—	12	1,306	1,207
保険料	53	54	147	149
営業広告費等	303	336	1,130	437
信託報酬	750	1,041	1,250	1,568
その他賃貸事業費用	63	63	28	26
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	7,134	6,462	17,128	17,443
(D) 減価償却費	2,172	4,204	4,435	4,538
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	4,961	2,258	12,692	12,904
(F) 資本的支出	—	—	7,480	2,184
(G) NCF=(C)－(F)	7,134	6,462	9,648	15,258

物件番号	0-4-024		0-4-025	
物件名	VISTA シュプリーム		ジョイ尾山台	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	17,801	15,686	21,532	21,545
賃貸料収入	16,522	14,441	20,401	20,607
その他収入	1,278	1,245	1,130	937
(B) 賃貸事業費用	3,801	4,404	3,818	6,942
物件管理等委託費	1,200	1,132	1,397	1,382
公租公課	—	878	—	984
水道光熱費	117	106	278	277
修繕費	910	648	527	3,015
保険料	64	63	91	88
営業広告費等	649	716	624	341
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	109	108	149	102
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	13,999	11,282	17,713	14,603
(D) 減価償却費	4,216	4,235	1,899	1,908
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	9,782	7,046	15,814	12,694
(F) 資本的支出	—	450	—	105
(G) NCF=(C)－(F)	13,999	10,832	17,713	14,498

物件番号	0-4-031		0-4-038	
物件名	エステージ大塚		willDo 新座	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	20,550	20,417	—	19,090
賃貸料収入	19,604	19,351	—	19,090
その他収入	946	1,066	—	—
(B) 賃貸事業費用	4,535	6,625	—	3,024
物件管理等委託費	1,429	1,460	—	1,637
公租公課	—	1,046	—	—
水道光熱費	264	322	—	205
修繕費	1,361	2,790	—	—
保険料	84	80	—	107
営業広告費等	658	175	—	—
信託報酬	736	750	—	625
その他賃貸事業費用	—	—	—	448
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	16,014	13,791	—	16,066
(D) 減価償却費	2,549	2,559	—	4,675
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	13,465	11,232	—	11,391
(F) 資本的支出	376	376	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	15,638	13,415	—	15,906

物件番号	0-4-039		0-4-055	
物件名	東信松涛マンション		ハーモニー上北沢	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	22,870	—	6,730
賃貸料収入	—	21,009	—	6,108
その他収入	—	1,861	—	622
(B) 賃貸事業費用	—	2,894	—	1,359
物件管理等委託費	—	1,378	—	545
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	167	—	50
修繕費	—	501	—	501
保険料	—	78	—	28
営業広告費等	—	116	—	232
信託報酬	—	625	—	—
その他賃貸事業費用	—	26	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	19,976	—	5,371
(D) 減価償却費	—	811	—	954
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	19,165	—	4,416
(F) 資本的支出	—	1,618	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	18,357	—	5,371

物件番号	0-4-062		0-5-013	
物件名	翔 南浦和		willDo 金山正木	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	—	2,380	19,319	20,282
賃貸料収入	—	2,380	18,505	19,139
その他収入	—	—	814	1,142
(B) 賃貸事業費用	—	340	3,389	5,121
物件管理等委託費	—	202	1,177	1,180
公租公課	—	—	—	1,398
水道光熱費	—	—	194	172
修繕費	—	—	109	61
保険料	—	10	103	101
営業広告費等	—	—	393	394
信託報酬	—	127	1,250	1,568
その他賃貸事業費用	—	—	162	243
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	2,040	15,929	15,160
(D) 減価償却費	—	988	4,761	4,770
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	1,051	11,167	10,390
(F) 資本的支出	—	—	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	—	2,040	15,929	15,000

物件番号	0-5-026		0-5-027	
物件名	エクセルシオール栄		ステージア日比野	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	20,735	21,361	12,224	12,102
賃貸料収入	20,064	19,864	11,543	11,809
その他収入	670	1,496	681	292
(B) 賃貸事業費用	3,974	4,862	4,302	2,393
物件管理等委託費	1,712	1,657	968	956
公租公課	—	501	—	985
水道光熱費	197	196	159	144
修繕費	825	1,114	439	87
保険料	125	121	73	70
営業広告費等	190	315	284	56
信託報酬	750	750	2,214	—
その他賃貸事業費用	174	204	162	93
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	16,760	16,498	7,922	9,709
(D) 減価償却費	4,396	4,396	3,015	3,027
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	12,364	12,102	4,907	6,681
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	16,760	16,498	7,922	9,709

物件番号	0-5-040		0-5-041	
物件名	willDo 千代田		willDo 太閤通	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	20,260	—	35,290
賃貸料収入	—	19,918	—	34,447
その他収入	—	341	—	842
(B) 賃貸事業費用	—	2,726	—	4,099
物件管理等委託費	—	1,559	—	2,269
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	174	—	297
修繕費	—	96	—	37
保険料	—	116	—	187
営業広告費等	—	153	—	233
信託報酬	—	625	—	625
その他賃貸事業費用	—	—	—	449
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	17,534	—	31,190
(D) 減価償却費	—	5,427	—	9,297
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	12,106	—	21,892
(F) 資本的支出	—	160	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	—	17,374	—	31,030

物件番号	0-5-042		0-5-043	
物件名	willDo 金山		willDo 金山沢下	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	12,821	—	12,961
賃貸料収入	—	11,835	—	12,661
その他収入	—	985	—	300
(B) 賃貸事業費用	—	2,891	—	2,312
物件管理等委託費	—	1,132	—	1,157
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	90	—	86
修繕費	—	368	—	40
保険料	—	60	—	66
営業広告費等	—	333	—	54
信託報酬	—	625	—	625
その他賃貸事業費用	—	281	—	281
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	9,929	—	10,648
(D) 減価償却費	—	3,050	—	3,156
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	6,879	—	7,492
(F) 資本的支出	—	160	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	—	9,769	—	10,488

物件番号	0-5-056		0-5-057	
物件名	willDo 勝川		ステージア黄金	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	12,482	—	11,795
賃貸料収入	—	11,175	—	10,767
その他収入	—	1,307	—	1,028
(B) 賃貸事業費用	—	2,245	—	3,213
物件管理等委託費	—	693	—	840
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	213	—	86
修繕費	—	632	—	5
保険料	—	68	—	80
営業広告費等	—	183	—	1,468
信託報酬	—	390	—	390
その他賃貸事業費用	—	64	—	341
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	10,236	—	8,582
(D) 減価償却費	—	3,651	—	4,194
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	6,584	—	4,387
(F) 資本的支出	—	160	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	10,076	—	8,582

物件番号	0-5-063		0-6-014	
物件名	willDo 稲永		willDo 市岡	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	4,542	26,229	25,094
賃貸料収入	—	4,541	25,135	24,657
その他収入	—	0	1,093	436
(B) 賃貸事業費用	—	319	3,900	5,697
物件管理等委託費	—	157	1,656	1,605
公租公課	—	—	—	2,197
水道光熱費	—	—	402	395
修繕費	—	—	426	426
保険料	—	33	145	144
営業広告費等	—	—	519	177
信託報酬	—	127	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	0
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	4,223	22,329	19,397
(D) 減価償却費	—	2,450	6,925	6,926
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	1,772	15,403	12,470
(F) 資本的支出	—	—	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	—	4,223	22,329	19,237

物件番号	0-6-015		0-6-016	
物件名	willDo 海老江		willDo 今福西	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	13,212	12,758	15,859	15,090
賃貸料収入	12,928	12,191	14,192	14,083
その他収入	284	566	1,667	1,007
(B) 賃貸事業費用	2,655	3,982	3,969	4,733
物件管理等委託費	863	852	1,070	1,066
公租公課	—	879	—	1,078
水道光熱費	269	231	264	246
修繕費	—	5	1,235	736
保険料	65	64	78	77
営業広告費等	178	353	569	777
信託報酬	1,250	1,568	750	750
その他賃貸事業費用	29	29	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	10,557	8,775	11,889	10,357
(D) 減価償却費	3,252	3,257	3,745	3,745
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	7,304	5,517	8,144	6,611
(F) 資本的支出	—	160	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	10,557	8,615	11,889	10,197

物件番号	0-6-017		0-6-018	
物件名	メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	22,681	21,599	13,544	12,794
賃貸料収入	20,300	20,038	12,368	12,760
その他収入	2,381	1,561	1,176	34
(B) 賃貸事業費用	5,197	5,866	4,194	4,501
物件管理等委託費	1,625	1,617	1,027	1,035
公租公課	—	1,333	801	799
水道光熱費	420	424	315	342
修繕費	1,817	1,262	577	1,481
保険料	129	129	76	78
営業広告費等	440	315	625	—
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	14	32	22	14
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	17,484	15,733	9,350	8,292
(D) 減価償却費	4,176	4,186	2,317	2,326
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	13,308	11,546	7,033	5,965
(F) 資本的支出	483	370	730	—
(G) NCF=(C)－(F)	17,000	15,362	8,619	8,292

物件番号	0-6-028		0-6-029	
物件名	willDo 新大阪 s I		グランメール東淀川	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	11,106	10,837	9,601	9,358
賃貸料収入	10,918	10,635	9,174	8,642
その他収入	187	201	427	715
(B) 賃貸事業費用	2,756	2,516	2,511	2,469
物件管理等委託費	886	888	650	636
公租公課	—	870	—	594
水道光熱費	178	137	269	289
修繕費	142	389	61	498
保険料	55	53	50	48
営業広告費等	61	177	51	400
信託報酬	1,428	—	1,428	—
その他賃貸事業費用	2	—	0	1
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	8,349	8,320	7,090	6,889
(D) 減価償却費	2,607	2,628	1,949	1,967
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	5,742	5,692	5,140	4,921
(F) 資本的支出	—	160	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	8,349	8,160	7,090	6,889

物件番号	0-6-030		0-6-044	
物件名	willDo 深江南		willDo 大日	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	7,295	7,449	—	8,229
賃貸料収入	7,009	6,894	—	7,030
その他収入	286	554	—	1,199
(B) 賃貸事業費用	2,277	1,641	—	3,186
物件管理等委託費	608	607	—	681
公租公課	—	425	—	—
水道光熱費	60	50	—	155
修繕費	1	318	—	881
保険料	41	40	—	40
営業広告費等	136	195	—	509
信託報酬	1,428	—	—	917
その他賃貸事業費用	—	4	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	5,018	5,807	—	5,043
(D) 減価償却費	1,533	1,553	—	1,895
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	3,484	4,254	—	3,148
(F) 資本的支出	—	160	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	5,018	5,647	—	4,883

物件番号	0-6-045		0-6-046	
物件名	willDo 新大阪sII		willDo 塚本	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	7,665	—	23,710
賃貸料収入	—	7,359	—	23,078
その他収入	—	305	—	632
(B) 賃貸事業費用	—	2,063	—	3,155
物件管理等委託費	—	664	—	1,419
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	131	—	260
修繕費	—	118	—	425
保険料	—	42	—	121
営業広告費等	—	189	—	240
信託報酬	—	917	—	625
その他賃貸事業費用	—	—	—	62
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	5,601	—	20,555
(D) 減価償却費	—	2,068	—	5,859
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	3,533	—	14,695
(F) 資本的支出	—	160	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	—	5,441	—	20,395

物件番号	0-6-047		0-6-048	
物件名	willDo 天満橋		willDo 堺筋本町	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	8,688	—	10,780
賃貸料収入	—	8,490	—	9,234
その他収入	—	198	—	1,545
(B) 賃貸事業費用	—	1,700	—	3,261
物件管理等委託費	—	719	—	701
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	134	—	172
修繕費	—	89	—	102
保険料	—	48	—	50
営業広告費等	—	82	—	1,609
信託報酬	—	625	—	625
その他賃貸事業費用	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	6,987	—	7,519
(D) 減価償却費	—	2,531	—	2,553
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	4,456	—	4,966
(F) 資本的支出	—	160	—	160
(G) NCF=(C)－(F)	—	6,827	—	7,359

物件番号	0-6-049		0-6-050	
物件名	willDo 谷町		インペリアル桜川南Ⅱ	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	23,619	—	14,903
賃貸料収入	—	22,160	—	14,537
その他収入	—	1,458	—	365
(B) 賃貸事業費用	—	4,482	—	2,987
物件管理等委託費	—	1,385	—	1,002
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	230	—	162
修繕費	—	326	—	814
保険料	—	124	—	83
営業広告費等	—	1,641	—	286
信託報酬	—	625	—	625
その他賃貸事業費用	—	148	—	11
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	19,136	—	11,916
(D) 減価償却費	—	6,090	—	4,069
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	13,045	—	7,846
(F) 資本的支出	—	160	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	18,976	—	11,916

物件番号	0-6-051		0-6-052	
物件名	willDo 難波wⅠ		是空弁天	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	22,312	—	14,951
賃貸料収入	—	21,638	—	14,538
その他収入	—	673	—	413
(B) 賃貸事業費用	—	3,705	—	2,602
物件管理等委託費	—	1,323	—	1,317
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	316	—	133
修繕費	—	465	—	122
保険料	—	121	—	77
営業広告費等	—	840	—	236
信託報酬	—	625	—	625
その他賃貸事業費用	—	12	—	90
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	18,606	—	12,349
(D) 減価償却費	—	6,349	—	3,638
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	12,257	—	8,710
(F) 資本的支出	—	160	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	18,446	—	12,349

物件番号	0-6-058		0-6-059	
物件名	willDo 鶴見諸口		willDo 浜崎通	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	3,718	—	44,950
賃貸料収入	—	3,500	—	44,770
その他収入	—	217	—	179
(B) 賃貸事業費用	—	1,003	—	3,140
物件管理等委託費	—	300	—	1,958
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	23	—	307
修繕費	—	88	—	162
保険料	—	20	—	255
営業広告費等	—	69	—	66
信託報酬	—	500	—	390
その他賃貸事業費用	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	2,715	—	41,809
(D) 減価償却費	—	1,001	—	14,310
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	1,714	—	27,499
(F) 資本的支出	—	309	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	2,405	—	41,809

物件番号	0-6-060		0-6-064	
物件名	セントアミー西天満		エクセレント松屋町	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	9,322	—	5,021
賃貸料収入	—	8,987	—	4,875
その他収入	—	334	—	146
(B) 賃貸事業費用	—	1,484	—	746
物件管理等委託費	—	659	—	410
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	100	—	—
修繕費	—	82	—	13
保険料	—	43	—	26
営業広告費等	—	153	—	137
信託報酬	—	390	—	127
その他賃貸事業費用	—	55	—	32
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	7,837	—	4,274
(D) 減価償却費	—	2,407	—	2,599
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	5,430	—	1,674
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	7,837	—	4,274

物件番号	0-9-019		0-9-020	
物件名	スターズ内山		内山南小倉駅前ビル	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	7,694	7,536	20,405	20,531
賃貸料収入	6,840	6,781	18,973	19,896
その他収入	854	755	1,432	635
(B) 賃貸事業費用	3,222	4,291	8,380	12,166
物件管理等委託費	720	718	2,035	2,068
公租公課	537	471	2,617	2,335
水道光熱費	232	148	900	864
修繕費	683	1,412	500	4,171
保険料	50	51	342	357
営業広告費等	298	128	857	1,382
信託報酬	700	1,318	700	700
その他賃貸事業費用	—	42	428	288
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	4,472	3,245	12,024	8,364
(D) 減価償却費	1,504	1,508	6,821	6,853
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	2,968	1,737	5,203	1,511
(F) 資本的支出	—	—	586	819
(G) NCF=(C)－(F)	4,472	3,245	11,437	7,545

物件番号	0-9-021		0-9-022	
物件名	デュミナス唐人町		ストリームライン大濠	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	8,816	8,256	17,404	17,793
賃貸料収入	7,958	7,826	17,123	16,791
その他収入	858	429	280	1,001
(B) 賃貸事業費用	3,173	3,661	1,994	4,213
物件管理等委託費	1,037	1,036	1,289	1,274
公租公課	757	745	—	1,408
水道光熱費	174	185	219	207
修繕費	139	372	48	315
保険料	55	59	191	186
営業広告費等	259	163	65	453
信託報酬	750	1,041	—	—
その他賃貸事業費用	—	57	180	368
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	5,643	4,594	15,410	13,580
(D) 減価償却費	1,839	1,843	2,990	3,008
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	3,804	2,750	12,419	10,571
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	5,643	4,594	15,410	13,580

物件番号	0-9-053		0-9-061	
物件名	willDo 中洲		NKR 呉服町	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	—	76,969	—	4,761
賃貸料収入	—	71,762	—	4,634
その他収入	—	5,206	—	127
(B) 賃貸事業費用	—	9,430	—	1,724
物件管理等委託費	—	3,731	—	496
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	752	—	58
修繕費	—	863	—	155
保険料	—	409	—	33
営業広告費等	—	3,007	—	438
信託報酬	—	625	—	390
その他賃貸事業費用	—	41	—	150
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	67,538	—	3,037
(D) 減価償却費	—	15,359	—	1,472
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	52,179	—	1,565
(F) 資本的支出	—	1,502	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	66,036	—	3,037

物件番号	F-2-001		F-2-002	
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	
期別	第2期	第3期	第2期	第3期
(A) 賃貸事業収入	18,049	15,508	20,763	19,545
賃貸料収入	17,969	13,624	20,103	17,273
その他収入	80	1,883	660	2,271
(B) 賃貸事業費用	4,613	8,980	6,567	8,529
物件管理等委託費	1,822	1,477	1,677	1,575
公租公課	1,511	1,504	1,827	1,850
水道光熱費	273	240	447	451
修繕費	5	4,294	1,168	3,101
保険料	149	152	196	201
営業広告費等	76	476	499	547
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	25	85	—	50
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	13,436	6,527	14,196	11,016
(D) 減価償却費	4,236	4,272	5,907	5,920
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	9,199	2,254	8,289	5,095
(F) 資本的支出	111	5,253	671	527
(G) NCF=(C)－(F)	13,325	1,274	13,524	10,488

物件番号	F-2-003		F-2-004	
物件名	ダイヤパレス泉崎		サンヴァーリオ高砂	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	14, 570	13, 133	15, 223	15, 905
賃貸料収入	14, 221	12, 868	14, 931	15, 318
その他収入	348	264	291	587
(B) 賃貸事業費用	4, 523	4, 794	3, 152	4, 358
物件管理等委託費	1, 329	1, 284	1, 209	1, 234
公租公課	1, 349	1, 345	—	831
水道光熱費	323	287	324	298
修繕費	497	492	—	328
保険料	138	141	98	96
営業広告費等	61	285	268	—
信託報酬	750	750	1, 250	1, 568
その他賃貸事業費用	72	205	0	—
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	10, 046	8, 339	12, 071	11, 546
(D) 減価償却費	3, 169	3, 241	3, 634	3, 647
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	6, 877	5, 098	8, 436	7, 899
(F) 資本的支出	2, 262	3, 117	—	—
(G) NCF= (C) - (F)	7, 784	5, 222	12, 071	11, 546

物件番号	F-3-034		F-4-005	
物件名	アークハイム新潟		ジョアンナマンション	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	—	26, 398	28, 993	28, 514
賃貸料収入	—	25, 961	27, 119	25, 147
その他収入	—	436	1, 873	3, 367
(B) 賃貸事業費用	—	7, 152	6, 130	12, 301
物件管理等委託費	—	3, 383	2, 399	2, 330
公租公課	—	—	—	2, 637
水道光熱費	—	394	413	373
修繕費	—	529	1, 177	3, 932
保険料	—	293	279	285
営業広告費等	—	970	558	1, 471
信託報酬	—	390	750	750
その他賃貸事業費用	—	1, 192	551	521
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	—	19, 245	22, 862	16, 213
(D) 減価償却費	—	6, 780	5, 546	5, 560
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	—	12, 464	17, 315	10, 652
(F) 資本的支出	—	—	547	1, 128
(G) NCF= (C) - (F)	—	19, 245	22, 315	15, 084

物件番号	F-4-006		F-4-007	
物件名	入間駅前ビル		入間駅前第二ビル	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	67,550	67,954	33,120	33,900
賃貸料収入	61,698	61,860	31,197	31,448
その他収入	5,851	6,093	1,923	2,452
(B) 賃貸事業費用	16,920	16,094	8,381	11,053
物件管理等委託費	4,661	4,624	3,033	3,040
公租公課	3,122	3,122	—	2,693
水道光熱費	4,942	5,371	1,235	1,162
修繕費	2,320	1,298	2,039	2,174
保険料	346	352	277	287
営業広告費等	735	475	545	312
信託報酬	700	700	1,250	1,250
その他賃貸事業費用	90	150	—	132
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	50,629	51,860	24,739	22,846
(D) 減価償却費	9,244	9,244	5,709	5,720
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	41,384	42,615	19,029	17,126
(F) 資本的支出	—	—	—	1,996
(G) NCF=(C)－(F)	50,629	51,860	24,739	20,850

物件番号	F-4-008		F-4-009	
物件名	セレーノ大宮		すずらん館	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	77,235	73,978	19,974	12,593
賃貸料収入	69,792	67,555	18,600	11,443
その他収入	7,442	6,422	1,374	1,150
(B) 賃貸事業費用	16,155	24,085	4,331	15,619
物件管理等委託費	4,702	4,651	1,115	929
公租公課	4,516	4,516	1,178	1,177
水道光熱費	701	648	303	286
修繕費	1,993	10,972	483	11,668
保険料	447	455	94	97
営業広告費等	2,997	2,041	405	709
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	46	49	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	61,079	49,893	15,642	-3,025
(D) 減価償却費	7,296	7,304	2,989	2,989
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	53,783	42,589	12,653	-6,015
(F) 資本的支出	—	280	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	61,079	49,613	15,642	-3,025

物件番号	F-4-010		F-4-011	
物件名	ボヌール常盤		プロフィットリンク竹ノ塚	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	28,355	27,193	26,129	24,086
賃貸料収入	27,213	26,641	24,293	23,661
その他収入	1,142	551	1,836	424
(B) 賃貸事業費用	7,063	13,526	10,091	7,959
物件管理等委託費	1,891	1,850	2,045	2,007
公租公課	1,599	1,599	1,716	1,716
水道光熱費	409	424	247	223
修繕費	1,629	8,461	3,712	2,272
保険料	140	143	156	160
営業広告費等	643	297	936	304
信託報酬	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	—	—	576	574
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	21,291	13,666	16,038	16,126
(D) 減価償却費	3,501	3,513	3,615	3,628
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	17,790	10,153	12,422	12,498
(F) 資本的支出	501	1,473	—	3,046
(G) NCF=(C)－(F)	20,790	12,193	16,038	13,080

物件番号	F-4-012		F-4-013	
物件名	竹ノ塚フラット		ドリームハイツ	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	76,974	76,940	14,128	14,215
賃貸料収入	76,940	76,940	13,486	13,186
その他収入	33	—	641	1,029
(B) 賃貸事業費用	7,809	8,045	5,023	4,645
物件管理等委託費	—	—	857	850
公租公課	5,739	5,739	740	740
水道光熱費	—	—	140	131
修繕費	181	447	1,935	1,541
保険料	588	558	79	82
営業広告費等	—	—	520	548
信託報酬	1,300	1,300	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	0	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	69,164	68,895	9,104	9,570
(D) 減価償却費	14,490	14,490	2,013	2,013
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	54,674	54,404	7,091	7,556
(F) 資本的支出	—	189	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	69,164	68,706	9,104	9,570

物件番号	F-4-014		F-4-015	
物件名	グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	23, 152	22, 400	16, 706	15, 457
賃貸料収入	21, 897	21, 264	16, 058	14, 996
その他収入	1, 254	1, 136	647	460
(B) 賃貸事業費用	5, 552	5, 166	2, 965	4, 019
物件管理等委託費	1, 441	1, 399	1, 292	1, 209
公租公課	1, 110	1, 111	—	832
水道光熱費	254	250	209	215
修繕費	1, 151	601	353	814
保険料	123	126	71	71
営業広告費等	719	927	162	—
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1	—	126	126
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	17, 599	17, 234	13, 740	11, 438
(D) 減価償却費	2, 859	2, 860	2, 462	2, 462
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	14, 740	14, 373	11, 278	8, 975
(F) 資本的支出	300	—	—	138
(G) NCF=(C)－(F)	17, 299	17, 234	13, 740	11, 299

物件番号	F-4-016		F-4-017	
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二		willDo 等々力	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	16, 625	16, 957	49, 069	49, 266
賃貸料収入	15, 757	15, 688	48, 841	48, 020
その他収入	867	1, 269	227	1, 245
(B) 賃貸事業費用	3, 735	5, 228	6, 149	7, 893
物件管理等委託費	1, 277	1, 284	2, 732	2, 657
公租公課	—	910	—	2, 512
水道光熱費	197	190	389	402
修繕費	733	504	2, 029	866
保険料	111	110	163	165
営業広告費等	164	660	83	538
信託報酬	1, 250	1, 568	750	750
その他賃貸事業費用	1	—	0	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	12, 889	11, 728	42, 919	41, 372
(D) 減価償却費	3, 007	3, 025	6, 328	6, 333
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	9, 882	8, 703	36, 590	35, 039
(F) 資本的支出	170	130	—	628
(G) NCF=(C)－(F)	12, 719	11, 598	42, 919	40, 744

物件番号	F-4-018		F-4-019	
物件名	シェモア桜ヶ丘		リーバスト西千葉	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	25,066	23,519	106,396	104,032
賃貸料収入	24,381	22,328	99,710	95,630
その他収入	684	1,191	6,685	8,401
(B) 賃貸事業費用	5,106	6,913	18,623	39,321
物件管理等委託費	1,704	1,654	7,656	11,086
公租公課	1,490	1,490	—	10,626
水道光熱費	222	215	—	—
修繕費	400	2,594	2,440	7,972
保険料	112	113	780	778
営業広告費等	424	95	1,814	2,924
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1	—	5,181	5,181
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	19,959	16,606	87,772	64,710
(D) 減価償却費	3,412	3,434	20,760	20,761
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	16,546	13,172	67,011	43,949
(F) 資本的支出	—	4,636	—	425
(G) NCF=(C)－(F)	19,959	11,969	87,772	64,285

物件番号	F-4-020		F-4-021	
物件名	コリンヌ津田沼		磯子フラット	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	13,464	13,470	215,295	214,868
賃貸料収入	13,464	13,470	214,735	214,735
その他収入	—	—	560	133
(B) 賃貸事業費用	1,878	3,358	29,572	28,102
物件管理等委託費	847	847	—	—
公租公課	—	887	21,916	21,916
水道光熱費	—	—	—	—
修繕費	183	776	3,789	2,971
保険料	98	97	2,567	1,915
営業広告費等	—	—	—	—
信託報酬	750	750	1,300	1,300
その他賃貸事業費用	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	11,586	10,111	185,723	186,766
(D) 減価償却費	2,069	2,069	44,872	44,881
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	9,516	8,041	140,851	141,884
(F) 資本的支出	—	—	—	1,490
(G) NCF=(C)－(F)	11,586	10,111	185,723	185,275

物件番号	F-4-022		F-4-028	
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	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	19, 178	17, 642	15, 940	17, 495
賃貸料収入	18, 488	16, 920	13, 329	15, 309
その他収入	690	722	2, 611	2, 186
(B) 賃貸事業費用	5, 499	6, 808	8, 057	6, 446
物件管理等委託費	1, 329	1, 250	1, 245	1, 292
公租公課	1, 118	1, 118	—	1, 110
水道光熱費	265	267	204	204
修繕費	781	1, 665	4, 274	2, 471
保険料	106	108	120	117
営業広告費等	204	545	1, 423	461
信託報酬	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	992	1, 154	38	38
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	13, 679	10, 834	7, 882	11, 049
(D) 減価償却費	3, 238	3, 247	3, 055	3, 074
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	10, 440	7, 587	4, 827	7, 974
(F) 資本的支出	—	4, 624	155	1, 975
(G) NCF= (C) - (F)	13, 679	6, 209	7, 727	9, 074

物件番号	F-4-029		F-4-030	
物件名	リーベスト東中山		リーベスト中山	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	72, 348	71, 914	42, 977	44, 162
賃貸料収入	64, 599	66, 949	41, 807	42, 165
その他収入	7, 749	4, 965	1, 169	1, 997
(B) 賃貸事業費用	16, 882	9, 584	8, 039	6, 962
物件管理等委託費	9, 635	682	4, 647	-2, 540
公租公課	—	5, 300	—	4, 402
水道光熱費	—	—	5	—
修繕費	108	593	296	2, 538
保険料	518	431	418	341
営業広告費等	3, 690	1, 826	1, 121	639
信託報酬	736	750	736	750
その他賃貸事業費用	2, 192	—	814	831
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	55, 466	62, 330	34, 937	37, 200
(D) 減価償却費	11, 862	11, 862	6, 598	6, 598
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	43, 603	50, 467	28, 338	30, 602
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF= (C) - (F)	55, 466	62, 330	34, 937	37, 200

物件番号	F-4-031		F-4-035	
物件名	MGA 金町		グリーンヒルズ芦花	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	—	11,829	—	10,780
賃貸料収入	—	11,272	—	10,374
その他収入	—	557	—	406
(B) 賃貸事業費用	—	3,637	—	1,547
物件管理等委託費	—	943	—	731
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	95	—	83
修繕費	—	1,076	—	98
保険料	—	83	—	55
営業広告費等	—	813	—	188
信託報酬	—	625	—	390
その他賃貸事業費用	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	8,191	—	9,232
(D) 減価償却費	—	1,505	—	1,054
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	6,686	—	8,178
(F) 資本的支出	—	180	—	2,189
(G) NCF=(C)－(F)	—	8,011	—	7,043

物件番号	F-4-036		F-5-023	
物件名	ロフティー平井		ステラートシティ伝馬町	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	—	6,911	26,630	27,247
賃貸料収入	—	6,367	25,975	25,256
その他収入	—	543	655	1,990
(B) 賃貸事業費用	—	1,940	3,151	5,147
物件管理等委託費	—	511	1,856	1,776
公租公課	—	218	—	1,147
水道光熱費	—	87	388	357
修繕費	—	203	339	920
保険料	—	38	111	103
営業広告費等	—	380	355	571
信託報酬	—	500	—	—
その他賃貸事業費用	—	—	100	271
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	4,970	23,478	22,099
(D) 減価償却費	—	1,246	5,347	5,347
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	3,723	18,131	16,752
(F) 資本的支出	—	121	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	4,849	23,478	22,099

物件番号	F-5-024		F-5-032	
物件名	グレースマンション藤		ステラートシティ桜山	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	21, 123	22, 118	—	22, 356
賃貸料収入	20, 896	20, 896	—	21, 831
その他収入	227	1, 222	—	524
(B) 賃貸事業費用	3, 136	5, 863	—	2, 724
物件管理等委託費	1, 319	1, 319	—	1, 539
公租公課	—	1, 501	—	—
水道光熱費	314	299	—	235
修繕費	540	1, 782	—	189
保険料	212	211	—	134
営業広告費等	—	—	—	—
信託報酬	750	750	—	625
その他賃貸事業費用	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	17, 986	16, 254	—	19, 631
(D) 減価償却費	5, 146	5, 149	—	5, 372
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	12, 840	11, 105	—	14, 259
(F) 資本的支出	124	—	—	—
(G) NCF= (C) - (F)	17, 861	16, 254	—	19, 631

物件番号	F-5-037		F-6-025	
物件名	グラン・コート黒川		ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	—	13, 258	51, 375	44, 082
賃貸料収入	—	11, 906	51, 375	44, 082
その他収入	—	1, 351	—	—
(B) 賃貸事業費用	—	2, 741	8, 556	8, 418
物件管理等委託費	—	675	—	—
公租公課	—	—	6, 461	6, 461
水道光熱費	—	103	—	—
修繕費	—	739	—	—
保険料	—	106	795	657
営業広告費等	—	575	—	—
信託報酬	—	500	1, 300	1, 300
その他賃貸事業費用	—	41	—	—
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	—	10, 516	42, 818	35, 664
(D) 減価償却費	—	5, 191	7, 596	7, 596
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	—	5, 324	35, 222	28, 067
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF= (C) - (F)	—	10, 516	42, 818	35, 664

物件番号	F-6-026		F-6-033	
物件名	willDo 西明石		ラ・ヴィータ日本橋	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	34,402	34,438	—	52,675
賃貸料収入	32,683	32,876	—	51,337
その他収入	1,719	1,561	—	1,337
(B) 賃貸事業費用	5,318	7,461	—	6,104
物件管理等委託費	2,603	2,598	—	2,983
公租公課	—	2,354	—	—
水道光熱費	588	560	—	673
修繕費	440	328	—	485
保険料	363	378	—	349
営業広告費等	348	280	—	805
信託報酬	750	750	—	625
その他賃貸事業費用	224	211	—	181
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	29,084	26,976	—	46,570
(D) 減価償却費	6,385	6,386	—	13,529
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	22,698	20,590	—	33,041
(F) 資本的支出	—	160	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	29,084	26,816	—	46,570

物件番号	F-9-027		P-4-001	
物件名	イマージュ霧が丘		チェルシーガーデン	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	28,931	23,553	121,156	116,389
賃貸料収入	26,577	21,197	118,085	115,495
その他収入	2,353	2,355	3,071	894
(B) 賃貸事業費用	11,920	12,405	24,520	27,659
物件管理等委託費	1,865	1,721	10,724	10,498
公租公課	2,674	2,464	6,160	6,160
水道光熱費	662	556	910	963
修繕費	2,181	5,695	2,064	3,578
保険料	253	258	439	456
営業広告費等	295	697	1,523	3,171
信託報酬	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	3,288	311	1,947	2,080
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	17,010	11,148	96,636	88,730
(D) 減価償却費	5,441	5,484	18,023	18,143
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	11,568	5,663	78,612	70,586
(F) 資本的支出	4,389	1,438	171	4,364
(G) NCF=(C)－(F)	12,621	9,709	96,464	84,365

物件番号	P-4-002		P-4-003	
物件名	c-MA1		c-MA2	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	13, 185	16, 590	21, 076	20, 940
賃貸料収入	13, 185	14, 944	20, 940	20, 940
その他収入	—	1, 646	136	—
(B) 賃貸事業費用	2, 773	3, 645	2, 286	2, 299
物件管理等委託費	736	785	864	864
公租公課	445	445	327	327
水道光熱費	133	128	99	95
修繕費	347	586	140	122
保険料	36	37	62	64
営業広告費等	114	766	—	—
信託報酬	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	210	145	42	75
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	10, 412	12, 945	18, 790	18, 640
(D) 減価償却費	1, 225	1, 248	2, 962	2, 962
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	9, 186	11, 696	15, 827	15, 678
(F) 資本的支出	—	682	—	—
(G) NCF= (C) - (F)	10, 412	12, 262	18, 790	18, 640

物件番号	P-4-004		P-4-005	
物件名	c-MA3		n-GT1	
期別	第 2 期	第 3 期	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	131, 930	136, 205	14, 013	14, 956
賃貸料収入	119, 610	126, 785	13, 799	12, 940
その他収入	12, 320	9, 419	214	2, 015
(B) 賃貸事業費用	17, 219	32, 963	1, 863	2, 821
物件管理等委託費	4, 290	4, 323	790	765
公租公課	—	7, 584	237	237
水道光熱費	7, 283	7, 998	32	27
修繕費	1, 083	5, 772	1	960
保険料	574	635	51	52
営業広告費等	1, 666	1, 425	—	—
信託報酬	750	3, 740	750	750
その他賃貸事業費用	1, 572	1, 482	—	28
(C) 賃貸事業収支= (A) - (B)	114, 710	103, 242	12, 149	12, 135
(D) 減価償却費	19, 724	19, 748	2, 075	2, 075
(E) 賃貸事業損益= (C) - (D)	94, 986	83, 494	10, 074	10, 059
(F) 資本的支出	—	1, 575	—	—
(G) NCF= (C) - (F)	114, 710	101, 667	12, 149	12, 135

物件番号	P-4-006	
物件名	n-0M1	
期別	第 2 期	第 3 期
(A) 賃貸事業収入	—	98,274
賃貸料収入	—	95,429
その他収入	—	2,845
(B) 賃貸事業費用	—	9,422
物件管理等委託費	—	4,244
公租公課	—	—
水道光熱費	—	2,729
修繕費	—	—
保険料	—	276
営業広告費等	—	1,300
信託報酬	—	625
その他賃貸事業費用	—	246
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	88,852
(D) 減価償却費	—	8,576
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	80,275
(F) 資本的支出	—	441
(G) NCF=(C)－(F)	—	88,411

（3）運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

平成 19 年 11 月 20 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。

②今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は次の通りです。当期中の支出は、58,413 千円であり、当期費用に区分された修繕費 147,708 千円と合わせ、206,121 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)
茅ヶ崎ダイカンプラザ (神奈川県茅ヶ崎市)	内装・建具工事	自平成 19 年 9 月 至平成 19 年 9 月	2,441
シェモア桜ヶ丘 (東京都多摩市)	キッチン入替工事	自平成 19 年 9 月 至平成 19 年 9 月	1,739
ウィンベルコーラス平塚第 13 (神奈川県平塚市)	共用部揚水ポンプ及び給排水管 工事	自平成 19 年 9 月 至平成 19 年 9 月	1,665
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	キッチン設置工事	自平成 19 年 9 月 至平成 19 年 9 月	1,649
サイトピア (神奈川県相模原市)	共用部給水ポンプ工事	自平成 19 年 8 月 至平成 19 年 8 月	1,476
グリーンヒルズ芦花 (東京都世田谷区)	管理事務室改修工事	自平成 19 年 9 月 至平成 19 年 9 月	1,365
サテラ北 34 条 (北海道札幌市)	防犯カメラ設置工事	自平成 19 年 9 月 至平成 19 年 9 月	1,144
スカイコート 100 (千葉県千葉市)	駐車場設備工事	自平成 19 年 9 月 至平成 19 年 9 月	1,100
その他の不動産等	室内改装工事等	自平成 19 年 4 月 至平成 19 年 9 月	45,832
合 計			58,413

③長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

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

（４）エンジニアリングレポートにおける数値

本投資法人は、保有資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況報告書として報告を受けております。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。

①エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び修繕の費用見積

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
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	wliiDo 南 12 条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 29 日	—	10,904
0-1-032	wliiDo 北 24 条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 12 日	—	16,750
0-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成 19 年 1 月 15 日	—	11,427
0-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 11 日	—	20,739
0-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 11 日	—	—
0-1-036	wliiDo 南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 12 日	—	13,364
0-2-037	wliiDo 西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 11 日	—	1,040
0-2-054	wliiDo 上杉 3 丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 4 月 10 日	—	550
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	wliiDo 清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	14,100
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
0-4-031	エステージ大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	9,100

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-4-038	wlllDo 新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 12 日	—	—	17,660
0-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	平成 19 年 3 月 2 日	—	—	34,036
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	平成 19 年 3 月 2 日	—	—	18,683
0-4-062	翔 南浦和	日本 ERI 株式会社	平成 19 年 8 月 10 日	—	—	18,390
0-5-013	wlllDo 金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	216
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
0-5-040	wlllDo 千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 12 月 26 日	—	—	3,720
0-5-041	wlllDo 太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 10 日	—	—	3,417
0-5-042	wlllDo 金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 9 日	—	—	3,109
0-5-043	wlllDo 金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 2 月 2 日	—	—	2,586
0-5-056	wlllDo 勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 2 月 19 日	—	—	2,388
0-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 2 月 16 日	—	—	3,568
0-5-063	wlllDo 稲永	日本 ERI 株式会社	平成 19 年 8 月 10 日	—	—	38,580
0-6-014	wlllDo 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	wlllDo 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	wlllDo 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
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	wlllDo 新大阪 s I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 30 日	—	—	612
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	wlllDo 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
0-6-044	wlllDo 大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 19 日	—	—	320
0-6-045	wlllDo 新大阪 s II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 10 日	—	—	400
0-6-046	wlllDo 塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 10 日	—	—	879
0-6-047	wlllDo 天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 11 日	—	—	2,745
0-6-048	wlllDo 堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 9 日	—	—	635

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)
0-6-049	willDo 谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 21 日	—	—	1,819
0-6-050	インペリアル桜川南Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 12 月 27 日	—	—	910
0-6-051	willDo 難波 w I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 12 月 27 日	—	—	890
0-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 12 月 27 日	—	—	411
0-6-058	willDo 鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 4 月 27 日	—	—	2,736
0-6-059	willDo 浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 4 月 2 日	—	—	4,164
0-6-060	セントアミー西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 4 月 2 日	—	—	5,960
0-6-064	エクセレント松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 8 月 2 日	—	—	4,207
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
0-9-053	willDo 中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 2 月 13 日	—	—	3,800
0-9-061	NKR 呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 5 月 9 日	—	—	2,650
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	150	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	—	19,720
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	5,395
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 4 月 6 日	—	—	83,628
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 19 日	—	—	15,795
F-4-006	入間駅前ビル	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	入間駅前第二ビル	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

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-4-011	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	16,367
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	79,100
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	54,750
F-4-017	willDo 等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 21 日	—	—	25,954
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	86,710
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成 17 年 8 月 4 日	—	—	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	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-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	—	—	60,550
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 29 日	—	—	127,150
F-4-031	MGA 金町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 3 月 1 日	—	—	6,400
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 4 月 27 日	—	—	17,000
F-4-036	ロフティー平井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 3 月 2 日	—	—	6,650
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	16,632
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 12 月 25 日	—	—	9,176
F-5-037	グラン・コート黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 9 日	—	—	5,420
F-6-025	ルネ神戸北町Ⅱ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	31,955
F-6-026	willDo 西明石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	5,184
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 19 年 1 月 9 日	—	—	1,068

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-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	20,738
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	19,700
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	7,560
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 12 月 28 日	—	—	44,600

②第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し取得済資産 107 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いました。

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

③地震リスク調査報告書の概要

（平成 19 年 9 月 30 日現在）

用途	物件名称		PML 値	物件名称		PML 値
ワンルーム	0-1-001	サテラ北 34 条	7.8	0-5-042	willDo 金山	10.6
	0-1-002	カレラ 2.9	7.0	0-5-043	willDo 金山沢下	10.0
	0-1-003	サッポロヒルズ	7.8	0-5-056	willDo 勝川	13.6
	0-1-004	サテラ永山	1.0 未満	0-5-057	ステージア黄金	13.8
	0-1-023	wlilDo 南 12 条	8.8	0-5-063	willDo 稲永	14.6
	0-1-032	wlilDo 北 24 条	9.2	0-6-014	willDo 市岡	9.8
	0-1-033	フラットカレラ	6.7	0-6-015	willDo 海老江	9.1
	0-1-034	s13w9 h+	7.5	0-6-016	willDo 今福西	14.7
	0-1-035	s9w12 h+	8.1	0-6-017	メゾンフローラ	8.3
	0-1-036	wlilDo 南平岸	7.0	0-6-018	ウィンドフォー南本町	11.6
	0-2-037	wlilDo 西下台町	4.9	0-6-028	willDo 新大阪 s I	11.0
	0-2-054	wlilDo 上杉 3 丁目	8.4	0-6-029	グランメール東淀川	14.8
	0-4-005	ベル越谷 21	7.9	0-6-030	willDo 深江南	12.8
	0-4-006	ジョイフル狭山	8.4	0-6-044	willDo 大日	13.5
	0-4-007	ルミエール八王子	9.5	0-6-045	willDo 新大阪 s II	11.1
	0-4-008	wlilDo 清澄	12.6	0-6-046	willDo 塚本	12.2
	0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	9.2	0-6-047	willDo 天満橋	14.5
	0-4-010	スカイコート 100	12.2	0-6-048	willDo 堺筋本町	6.9
	0-4-011	FC 高砂町	12.2	0-6-049	willDo 谷町	13.9
	0-4-012	サイトピア	10.3	0-6-050	インペリアル桜川南 II	11.8
	0-4-024	VISTA シュプリーム	9.2	0-6-051	willDo 難波 w I	12.4
	0-4-025	ジョイ尾山台	9.3	0-6-052	是空弁天	7.6
	0-4-031	エステージ大塚	10.4	0-6-058	willDo 鶴見諸口	14.8
	0-4-038	wlilDo 新座	7.9	0-6-059	willDo 浜崎通	12.7
	0-4-039	東信松涛マンション	12.7	0-6-060	セントアミー西天満	9.5
	0-4-055	ハーモニー上北沢	8.2	0-6-064	エクセレント松屋町	9.8
	0-4-062	翔 南浦和	8.1	0-9-019	スターズ内山	4.2
	0-5-013	willDo 金山正木	10.9	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	4.7
	0-5-026	エクセルシオール栄	10.4	0-9-021	デュミナス唐人町	2.4
	0-5-027	ステージア日比野	12.0	0-9-022	ストリームライン大濠	6.0
	0-5-040	willDo 千代田	8.8	0-9-053	willDo 中洲	4.4
	0-5-041	willDo 太閤通	10.4	0-9-061	NKR 呉服町	3.4
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	6.9	F-4-019	リーベスト西千葉	14.0
	F-2-002	グリーンパーク小松島	7.1	F-4-020	コリヌ津田沼	14.1
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	10.8	F-4-021	磯子フラット	14.0
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	9.7	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	13.4
	F-3-034	アークハイム新潟	8.2	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	12.9
	F-4-005	ジョアンナマンション	3.8	F-4-029	リーベスト東中山	9.5
	F-4-006	入間駅前ビル	8.1	F-4-030	リーベスト中山	7.6
	F-4-007	入間駅前第二ビル	8.3	F-4-031	MGA 金町	8.8
	F-4-008	セレーノ大宮	10.9	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	10.4
	F-4-009	すずらん館	9.6	F-4-036	ロフティ平井	14.3
	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-5-032	ステラートシティ桜山	10.0
	F-4-013	ドリームハイツ	8.6	F-5-037	グラン・コート黒川	14.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	8.9	F-6-025	ルネ神戸北町 II センターコート	8.6
	F-4-015	王子ハイツ	9.7	F-6-026	willDo 西明石	8.9
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	10.2	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	7.0
	F-4-017	willDo 等々力	11.6	F-9-027	イマージュ霧が丘	5.3
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	9.9			
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	7.9	P-4-004	c-MA3	8.7
	P-4-002	c-MA1	7.8	P-4-005	n-GT1	8.4
	P-4-003	c-MA2	8.2	P-4-006	n-OM1	8.1
ポートフォリオ合計						5.0

（５）テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

（平成 19 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 ーム	0-1-001	サテラ北 34 条	5,691.96	4,846.64	1	53,896	1.8
	0-1-002	カレラ 2.9	956.31	956.31	1	10,862	0.4
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,195.95	1,195.95	1	10,973	0.4
	0-1-004	サテラ永山	2,744.83	2,500.56	1	22,015	0.7
	0-1-023	willDo 南 12 条	1,637.76	1,500.77	1	17,596	0.6
	0-1-032	willDo 北 24 条	1,279.89	1,136.69	1	10,526	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	971.15	1	8,757	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	1,835.21	1,835.21	1	15,596	0.5
	0-1-035	S9w12 h+	2,210.96	2,130.78	1	18,256	0.6
	0-1-036	willDo 南平岸	1,208.07	1,143.29	1	10,384	0.4
	0-2-037	willDo 西下台町	2,304.00	2,304.00	1	18,914	0.6
	0-2-054	willDo 上杉 3 丁目	1,511.65	1,511.65	1	11,747	0.4
	0-4-005	ベル越谷 21	1,204.24	1,114.48	1	21,072	0.7
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	854.22	1	11,360	0.4
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,649.70	1	24,895	0.8
	0-4-008	willDo 清澄	7,499.18	7,499.18	1	157,504	5.3
	0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	462.12	428.52	1	10,928	0.4
	0-4-010	スカイコート 100	1,903.05	1,857.56	1	19,553	0.7
	0-4-011	FC 高砂町	483.17	436.26	1	9,941	0.3
	0-4-012	サイトピア	1,694.90	1,662.40	1	24,840	0.8
	0-4-024	VISTA シュブリーム	894.34	803.14	1	15,686	0.5
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,057.19	1,057.19	1	21,545	0.7
	0-4-031	エステージ大塚	1,064.46	943.21	1	20,417	0.7
	0-4-038	willDo 新座	1,260.00	1,260.00	1	19,090	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.19	972.37	1	22,870	0.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.65	521.12	1	6,730	0.2
	0-4-062	翔 南浦和	734.58	672.33	1	2,380	0.1
	0-5-013	willDo 金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,282	0.7
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,455.59	1	21,361	0.7
	0-5-027	ステージャ日比野	767.25	742.50	1	12,102	0.4
	0-5-040	willDo 千代田	1,447.40	1,398.46	1	20,260	0.7
	0-5-041	willDo 太閤通	3,075.93	2,821.13	1	35,290	1.2
	0-5-042	willDo 金山	892.44	842.86	1	12,821	0.4

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	テナントの 総数(注 3)	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 ーム	0-5-043	willDo 金山沢下	970.80	970.80	1	12,961	0.4
	0-5-056	willDo 勝川	1,548.80	1,548.80	1	12,482	0.4
	0-5-057	ステージャ黄金	1,617.04	1,498.14	1	11,795	0.4
	0-5-063	willDo 稲永	2,345.65	2,345.65	1	4,542	0.2
	0-6-014	willDo 市岡	1,626.88	1,521.92	1	25,094	0.9
	0-6-015	willDo 海老江	769.93	769.93	1	12,758	0.4
	0-6-016	willDo 今福西	1,020.93	926.49	1	15,090	0.5
	0-6-017	メゾンフローラ	1,684.21	1,539.71	1	21,599	0.7
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	905.42	832.57	1	12,794	0.4
	0-6-028	willDo 新大阪 s I	628.65	628.65	1	10,837	0.4
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	564.24	1	9,358	0.3
	0-6-030	willDo 深江南	567.76	567.76	1	7,449	0.3
	0-6-044	willDo 大日	608.45	547.25	1	8,229	0.3
	0-6-045	willDo 新大阪 s II	539.07	512.68	1	7,665	0.3
	0-6-046	willDo 塚本	1,710.27	1,684.54	1	23,710	0.8
	0-6-047	willDo 天満橋	662.00	595.80	1	8,688	0.3
	0-6-048	willDo 堺筋本町	723.58	665.57	1	10,780	0.4
	0-6-049	willDo 谷町	1,927.80	1,178.10	1	23,619	0.8
	0-6-050	インペリアル桜川南 II	1,146.51	1,096.35	1	14,903	0.5
	0-6-051	willDo 難波 w I	1,659.57	1,609.17	1	22,312	0.8
	0-6-052	是空弁天	1,096.34	1,007.75	1	14,951	0.5
	0-6-058	willDo 鶴見諸口	571.28	571.28	1	3,718	0.1
	0-6-059	willDo 浜崎通	5,774.51	5,454.96	1	44,950	1.5
	0-6-060	セントアミー西天満	1,013.30	980.80	1	9,322	0.3
	0-6-064	エクセレント松屋町	1,873.10	1,868.62	1	5,021	0.2
	0-9-019	スターズ内山	567.61	427.08	1	7,536	0.3
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,343.95	3,017.75	1	20,531	0.7
	0-9-021	デュミナス唐人町	532.80	511.08	1	8,256	0.3
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,202.06	1	17,793	0.6
	0-9-053	willDo 中洲	5,759.20	5,598.58	1	76,969	2.6
	0-9-061	NKR 呉服町	666.37	641.80	1	4,761	0.2
小計			100,467.98	95,103.42	2	1,210,950	41.1

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	1,613.90	1	15,508	0.5
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,781.60	1,950.22	1	19,545	0.7
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,036.05	1,571.98	1	13,133	0.4
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	1,623.68	1,623.68	1	15,905	0.5
	F-2-034	アークハイム新潟	6,935.69	5,704.25	1	26,398	0.9
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,755.16	1	28,514	1.0
	F-4-006	入間駅前ビル	4,266.59	4,164.46	1	67,954	2.3
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,601.74	3,388.34	1	33,900	1.2
	F-4-008	セレーノ大宮	6,698.60	6,371.90	1	73,978	2.5
	F-4-009	すずらん館	1,151.35	896.94	1	12,593	0.4
	F-4-010	ボヌール常盤	1,925.47	1,692.00	1	27,193	0.9
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,404.66	2,219.74	1	24,086	0.8
	F-4-012	竹ノ塚フラット	8,232.98	8,232.98	1	76,940	2.6
	F-4-013	ドリームハイツ	1,073.69	1,001.47	1	14,215	0.5
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,480.10	1,439.68	1	22,400	0.8
	F-4-015	王子ハイツ	989.31	902.93	1	15,457	0.5
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,175.86	1,175.86	1	16,957	0.6
	F-4-017	willDo 等々力	2,410.47	2,350.69	1	49,266	1.7
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,910.03	1,643.69	1	23,519	0.8
	F-4-019	リーベスト西千葉	10,988.88	10,427.37	1	104,032	3.5
	F-4-020	コリンズ津田沼	1,450.80	1,450.80	1	13,470	0.5
	F-4-021	磯子フラット	25,007.11	25,007.11	1	214,868	7.3
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,624.14	1	17,642	0.6
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	1,533.51	1,487.04	1	17,495	0.6
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.36	6,011.36	1	71,914	2.4
	F-4-030	リーベスト中山	4,973.19	4,720.86	1	44,162	1.5
	F-4-031	MGA 金町	1,522.89	1,522.89	1	11,829	0.4
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,165.27	1,165.27	1	10,780	0.4
	F-4-036	ロフティー平井	821.00	779.23	1	6,911	0.2
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	2,179.40	2,125.56	1	27,247	0.9
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	22,118	0.8
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,922.25	1,849.11	1	22,356	0.8

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-5-037	グラン・コート黒川	1, 873. 94	1, 800. 46	1	13, 258	0. 5
	F-6-025	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	10, 548. 28	10, 548. 28	1	44, 082	1. 5
	F-6-026	willDo 西明石	4, 676. 55	4, 676. 55	1	34, 438	1. 2
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4, 605. 19	4, 336. 49	1	52, 675	1. 8
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3, 585. 37	2, 803. 66	1	23, 553	0. 8
	小計		144, 403. 11	136, 918. 57	3	1, 330, 310	45. 2
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3, 810. 93	3, 810. 93	1	116, 389	4. 0
	P-4-002	c-MA1	377. 93	297. 92	1	16, 590	0. 6
	P-4-003	c-MA2	658. 20	658. 20	1	20, 940	0. 7
	P-4-004	c-MA3	1, 397. 84	1, 346. 79	1	136, 205	4. 6
	P-4-005	n-GT1	707. 55	645. 08	1	14, 956	0. 5
	P-4-006	n-OM1	1, 960. 94	1, 867. 15	1	98, 274	3. 3
小計			8, 913. 39	8, 626. 07	2	403, 356	13. 7
合計			253, 784. 48	240, 648. 06	3	2, 944, 617	100. 0

(注 1) 「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸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貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注 2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

(注 3) 「テナントの総数」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」として記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは 1 として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において 1 として計算しています。

②稼働率推移

(単位：％)

	番号	物件名	平成 19 年 4 月末日	平成 19 年 5 月末日	平成 19 年 6 月末日	平成 19 年 7 月末日	平成 19 年 8 月末日	平成 19 年 9 月末日
	0-1-001	サテラ北 34 条	92. 7	89. 9	88. 5	87. 9	87. 2	85. 1
	0-1-002	カレラ 2. 9	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0
	0-1-003	サッポロヒルズ	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0
	0-1-004	サテラ永山	91. 1	88. 8	94. 6	94. 6	92. 3	91. 1
	0-1-023	willDo 南 12 条	97. 9	95. 9	93. 7	93. 7	89. 6	91. 6
	0-1-032	willDo 北 24 条	—	91. 6	91. 6	91. 6	91. 6	88. 8
	0-1-033	フラットカレラ	—	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0
	0-1-034	s13w9 h+	—	97. 9	97. 9	97. 9	97. 9	100. 0
	0-1-035	S9w12 h+	—	98. 2	98. 2	98. 2	98. 2	96. 4
	0-1-036	willDo 南平岸	—	88. 8	91. 7	94. 6	94. 6	94. 6
	0-2-037	willDo 西下台町	—	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0	100. 0

番号	物件名	平成 19 年 4 月末日	平成 19 年 5 月末日	平成 19 年 6 月末日	平成 19 年 7 月末日	平成 19 年 8 月末日	平成 19 年 9 月末日
0-2-054	willDo 上杉 3 丁目	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
0-4-005	ベル越谷 21	94.4	94.4	96.3	88.5	88.6	92.5
0-4-006	ジョイフル狭山	98.1	94.2	98.1	96.2	98.1	98.1
0-4-007	ルミエール八王子	98.9	98.9	98.9	98.9	98.9	100.0
0-4-008	willDo 清澄	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	96.4	96.4	96.4	100.0	96.4	92.7
0-4-010	スカイコート 100	100.0	93.4	93.4	93.8	91.3	97.6
0-4-011	FC 高砂町	90.1	95.3	95.3	90.3	90.3	90.3
0-4-012	サイトピア	99.0	98.1	98.1	97.1	97.1	98.1
0-4-024	VISTA シュブリーム	82.2	82.2	82.2	82.2	84.7	89.8
0-4-025	ジョイ尾山台	95.8	90.6	100.0	100.0	100.0	100.0
0-4-031	エステージ大塚	88.0	88.0	91.8	91.8	85.5	88.6
0-4-038	willDo 新座	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-4-039	東信松涛マンション	—	94.5	97.2	100.0	93.1	93.1
0-4-055	ハーモニー上北沢	—	—	93.1	96.6	93.1	96.6
0-4-062	翔 南浦和	—	—	—	—	91.5	91.5
0-5-013	willDo 金山正木	100.0	100.0	97.9	97.9	97.9	100.0
0-5-026	エクセルシオール栄	95.8	95.8	93.8	97.9	100.0	97.9
0-5-027	ステージャ日比野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8
0-5-040	willDo 千代田	—	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6
0-5-041	willDo 太閤通	—	99.2	100.0	98.8	95.5	91.7
0-5-042	willDo 金山	—	100.0	100.0	97.2	91.7	94.4
0-5-043	willDo 金山沢下	—	100.0	100.0	100.0	97.4	100.0
0-5-056	willDo 勝川	—	—	100.0	100.0	96.9	100.0
0-5-057	ステージャ黄金	—	—	77.8	83.8	88.2	92.6
0-5-063	willDo 稲永	—	—	—	—	100.0	100.0
0-6-014	willDo 市岡	98.4	96.8	96.8	98.4	96.8	93.5
0-6-015	willDo 海老江	93.0	93.0	93.0	100.0	100.0	100.0
0-6-016	willDo 今福西	92.7	92.7	100.0	96.8	87.3	90.7
0-6-017	メゾンフローラ	92.8	89.9	89.9	89.8	91.4	91.4
0-6-018	ウィンドフォー南本町	100.0	100.0	97.2	97.2	94.6	92.0
0-6-028	willDo 新大阪 s I	92.7	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0
0-6-029	グランメーロ東淀川	100.0	89.0	89.0	96.4	96.4	96.4
0-6-030	willDo 深江南	100.0	100.0	100.0	94.1	100.0	100.0
0-6-044	willDo 大日	—	100.0	100.0	100.0	94.9	89.9

	番号	物件名	平成 19 年 4 月末日	平成 19 年 5 月末日	平成 19 年 6 月末日	平成 19 年 7 月末日	平成 19 年 8 月末日	平成 19 年 9 月末日
	0-6-045	willDo 新大阪 sⅡ	—	100.0	100.0	95.1	100.0	95.1
	0-6-046	willDo 塚本	—	100.0	98.5	100.0	100.0	98.5
	0-6-047	willDo 天満橋	—	90.0	85.0	90.0	95.0	90.0
	0-6-048	willDo 堺筋本町	—	100.0	100.0	100.0	92.0	92.0
	0-6-049	willDo 谷町	—	100.0	94.4	77.8	74.1	61.1
	0-6-050	インペリアル桜川南Ⅱ	—	100.0	97.8	95.6	95.6	95.6
	0-6-051	willDo 難波 wⅠ	—	97.0	97.0	93.9	97.0	97.0
	0-6-052	是空弁天	—	100.0	100.0	95.8	95.8	91.9
	0-6-058	willDo 鶴見諸口	—	—	100.0	100.0	93.6	100.0
	0-6-059	willDo 浜崎通	—	—	99.0	99.5	96.0	94.5
	0-6-060	セントアミー西天満	—	—	100.0	100.0	96.8	96.8
	0-6-064	エクセレント松屋町	—	—	—	—	98.1	99.8
	0-9-019	スターズ内山	85.9	85.8	82.1	85.8	85.8	75.2
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	75.2	78.8	79.8	87.2	89.1	90.2
	0-9-021	デュミナス唐人町	91.5	91.5	95.9	95.9	91.8	95.9
	0-9-022	ストリームライン大濠	97.5	100.0	100.0	98.1	98.1	96.2
	0-9-053	willDo 中洲	—	100.0	99.4	98.1	97.4	97.2
	0-9-061	NKR 呉服町	—	—	88.9	96.3	96.3	96.3
	ワンルーム 小計		94.6	95.8	95.9	95.8	95.1	94.7
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	82.4	71.4	71.4	71.4	74.0	78.6
	F-2-002	グリーンパーク小松島	78.5	74.2	72.3	72.3	72.5	70.1
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	79.0	76.0	76.0	76.0	79.0	77.2
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	F-2-034	アークハイム新潟	—	—	79.7	78.0	78.0	82.2
	F-4-005	ジョアンナマンション	82.7	80.8	84.7	84.7	88.5	92.4
	F-4-006	入間駅前ビル	97.6	97.6	98.8	98.8	97.6	97.6
	F-4-007	入間駅前第二ビル	93.9	94.1	94.1	94.1	92.4	94.1
	F-4-008	セレーノ大宮	95.1	95.1	94.1	96.1	93.1	95.1
	F-4-009	すずらん館	73.8	77.9	77.9	73.6	73.6	77.9
	F-4-010	ボヌール常盤	94.0	94.0	94.0	94.0	91.0	87.9
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	91.5	91.5	91.5	91.5	93.8	92.3
	F-4-012	竹ノ塚フラット	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	F-4-013	ドリームハイツ	84.0	87.3	87.3	93.3	93.3	93.3
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	97.3	94.4	91.6	94.4	97.3	97.3
	F-4-015	王子ハイツ	95.4	90.9	95.4	95.4	91.3	91.3

	番号	物件名	平成 19 年 4 月末日	平成 19 年 5 月末日	平成 19 年 6 月末日	平成 19 年 7 月末日	平成 19 年 8 月末日	平成 19 年 9 月末日
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	100.0	100.0	100.0	96.4	92.8	100.0
	F-4-017	willDo 等々力	100.0	100.0	100.0	97.5	95.0	97.5
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	91.5	91.5	91.5	88.4	88.4	86.1
	F-4-019	リーベスト西千葉	93.6	91.4	92.0	92.7	93.4	94.9
	F-4-020	コリンヌ津田沼	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	F-4-021	磯子フラット	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	85.2	82.3	82.3	82.3	82.3	88.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	93.9	87.9	93.9	93.9	93.9	97.0
	F-4-029	リーベスト東中山	98.9	100.0	100.0	100.0	98.3	100.0
	F-4-030	リーベスト中山	90.9	90.9	90.9	94.9	94.9	94.9
	F-4-031	MGA 金町	—	80.7	89.0	84.9	92.4	100.0
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	—	—	95.4	95.4	95.4	100.0
	F-4-036	ロフティ平井	—	—	90.0	94.9	94.9	94.9
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	100.0	97.1	92.6	96.1	95.1	97.5
	F-5-024	グレースマンション藤	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	F-5-032	ステラートシティ桜山	—	100.0	100.0	96.2	96.2	96.2
	F-5-037	グラン・コート黒川	—	—	100.0	96.3	88.4	96.1
	F-6-025	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	F-6-026	willDo 西明石	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	—	98.6	95.9	94.2	96.9	94.2
	F-9-027	イマージュ霧が丘	76.4	78.4	74.8	76.2	79.0	78.2
	ファミリー 小計		94.9	94.5	93.9	93.9	93.9	94.8
	P-4-001	チェルシーガーデン	100.0	100.0	90.3	82.4	92.1	100.0
	P-4-002	c-MA1	74.0	100.0	78.8	78.8	78.8	78.8
	P-4-003	c-MA2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	P-4-004	c-MA3	95.6	88.7	98.7	100.0	98.7	96.3
	P-4-005	n-GT1	100.0	100.0	100.0	89.0	91.2	91.2
	P-4-006	n-OM1	—	95.2	95.2	95.2	95.2	95.2
	プレミアム 小計		97.1	95.3	94.8	91.9	94.9	96.8
	ポートフォリオ 合計		95.0	95.0	94.7	94.5	94.4	94.8

（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)の概要は以下の通りであります。

物件番号 (注 1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注 2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	稼働率 (%) (注 5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注 6)	主たる用途
F-4-021	磯子フラット	5,427	25,007.11	25,007.11	100.0	7.3	共同住宅
0-4-008	willDo 清澄	5,238	7,499.18	7,499.18	100.0	5.3	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,357	3,810.93	3,810.93	100.0	4.0	共同住宅
P-4-006	n-OM1	3,905	1,960.94	1,867.15	95.2	3.3	共同住宅
0-9-053	willDo 中洲	2,606	5,759.20	5,598.58	97.2	2.6	共同住宅
0-6-059	willDo 浜崎通	2,424	5,774.51	5,454.96	94.5	1.5	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,135	10,988.88	10,427.37	94.9	3.5	共同住宅
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,108	8,232.98	8,232.98	100.0	2.6	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,972	4,605.19	4,336.49	94.2	1.8	共同住宅
F-4-017	willDo 等々力	1,835	2,410.47	2,350.69	97.5	1.7	共同住宅
合 計		32,011	76,049.39	74,585.44	98.1	33.7	—

(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、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）の 3 つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、タイプ毎の占める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、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃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。

(注 4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃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 19 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	95,026	8,282	4,846.64	2.0	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ベル越谷 21	34,936	2,901	1,114.48	0.5	平成 27 年 12 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
ジョイフル狭山	22,454	1,983	854.22	0.4	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ルミエール八王子	46,606	188	1,649.70	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
ターキーズ田園調布第 2	19,992	1,008	428.52	0.2	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
FC 高砂町	18,739	2,693	436.26	0.2	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ウィンドフォー南本町	24,411	3,500	832.57	0.3	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
スターズ内山	12,840	1,140	427.08	0.2	平成 27 年 12 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
内山南小倉駅前ビル	42,135	5,867	3,017.75	1.3	平成 27 年 12 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
デュミナス唐人町	15,982	2,652	511.08	0.2	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ストリームライン大濠	33,125	—	1,202.06	0.5	平成 20 年 6 月 30 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
ロイヤルガーデン 森林公園	28,519	4,881	1,613.90	0.7	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
グリーンパーク小松島	31,187	4,196	1,950.22	0.8	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ダイアパレス泉崎	24,755	3,277	1,571.98	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
ジョアンナマンション	49,688	4,740	3,755.16	1.6	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
入間駅前ビル	119,251	74,423	4,164.46	1.7	平成 27 年 12 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
セレーノ大宮	132,520	11,983	6,371.90	2.6	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
すずらん館	21,269	3,572	896.94	0.4	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ボヌール常盤	51,062	8,253	1,692.00	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
プロフィットリンク 竹ノ塚	40,612	4,686	2,219.74	0.9	平成 27 年 12 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
ドリームハイツ	27,472	12,498	1,001.47	0.4	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
グリーンヒルズ飛鳥山	39,396	4,753	1,439.68	0.6	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
王子ハイツ	29,116	8,057	902.93	0.4	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
シェモア桜ヶ丘	41,398	28,499	1,643.69	0.7	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
リーベスト西千葉	190,362	30,178	10,427.37	4.3	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
茅ヶ崎ダイカンプラザ	34,991	6,212	1,624.14	0.7	平成 27 年 12 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
ステラートシティ伝馬町	47,889	—	2,125.56	0.9	平成 20 年 6 月 30 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
willDo 西明石	65,704	4,300	4,676.55	1.9	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

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	43,020	4,064	2,803.66	1.2	平成 27 年 12 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
チェルシーガーデン	232,080	88,160	3,810.93	1.6	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
c-MA1	28,480	1,580	297.92	0.1	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
c-MA2	41,580	3,502	658.20	0.3	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
c-MA3	230,926	9,877	1,346.79	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
n-GT1	20,964	1,442	645.08	0.3	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
小計	1,938,500	353,353	72,960.63	30.3	—	—
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	153,880	28,000	8,232.98	3.4	平成 20 年 5 月 31 日	期間満了により終了
磯子フラット	429,470	81,800	25,007.11	10.4	平成 22 年 5 月 31 日	期間満了により終了
ルネ神戸北町Ⅱ センターコート	133,991	43,600	10,548.28	4.4	平成 20 年 5 月 31 日	期間満了により終了
小計	717,342	153,400	43,788.37	18.2	—	—
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号（特別目的会社）						
カレラ 2.9	21,086	1,672	956.31	0.4	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
サッポロヒルズ	21,605	1,719	1,195.95	0.5	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
サテラ永山	42,253	4,711	2,500.56	1.0	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承 継又は延長
willDo 南 12 条	33,053	—	1,500.77	0.6	平成 20 年 8 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承 継又は延長
willDo 北 24 条	24,784	—	1,136.69	0.5	平成 23 年 4 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
フラットカレラ	20,843	—	971.15	0.4	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
s13w9 h+	37,246	2,985	1,835.21	0.8	平成 23 年 2 月 28 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
s9w12 h+	43,200	3,399	2,130.78	0.9	平成 20 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 南平岸	24,930	—	1,143.29	0.5	平成 23 年 4 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 西下台町	45,393	—	2,304.00	1.0	平成 20 年 10 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 上杉 3 丁目	38,440	3,938	1,511.65	0.6	平成 21 年 5 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 清澄	312,455	—	7,499.18	3.1	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	31,610	2,900	1,857.56	0.8	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
サイトピア	45,566	8,068	1,662.40	0.7	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
VISTA シュブリーム	29,568	1,737	803.14	0.3	平成 20 年 8 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ジョイ尾山台	38,256	18,440	1,057.19	0.4	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

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
エステージ大塚	36,944	3,947	943.21	0.4	平成 20 年 10 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 新座	42,549	—	1,260.00	0.5	平成 29 年 5 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
東信松涛マンション	48,732	16,793	972.37	0.4	平成 20 年 7 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
ハーモニー上北沢	49,038	2,371	521.12	0.2	平成 23 年 3 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
翔 南浦和	28,566	3,904	672.33	0.3	平成 21 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 金山正木	37,836	—	1,192.32	0.5	平成 28 年 3 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
エクセルシオール栄	40,732	6,218	1,455.59	0.6	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
ステージア日比野	23,162	—	742.50	0.3	平成 28 年 3 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
willDo 千代田	46,733	—	1,398.46	0.6	平成 20 年 10 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 太閤通	78,161	—	2,821.13	1.2	平成 21 年 2 月 28 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 金山	26,921	—	842.86	0.4	平成 29 年 3 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 金山沢下	30,684	—	970.80	0.4	平成 29 年 3 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 勝川	40,901	—	1,548.80	0.6	平成 29 年 4 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ステージア黄金	42,719	—	1,498.14	0.6	平成 29 年 4 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 稲永	54,503	4,320	2,345.65	1.0	平成 21 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 市岡	47,774	—	1,521.92	0.6	平成 23 年 3 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 海老江	25,701	—	769.93	0.3	平成 28 年 3 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
willDo 今福西	26,815	500	926.49	0.4	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
メゾンフローラ	36,098	12,375	1,539.71	0.6	平成 27 年 12 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 新大阪 s I	21,984	—	628.65	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
グランメール東淀川	17,868	800	564.24	0.2	平成 20 年 8 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 深江南	12,408	—	567.76	0.2	平成 20 年 8 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 大日	15,070	450	547.25	0.2	平成 23 年 2 月 28 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 新大阪 s II	17,424	—	512.68	0.2	平成 23 年 5 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注 1)	敷金・保証金 (千円) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	総賃貸 面積に 占める割合 (%) (注 4)	契約 満了日	契約更改の方法
willDo 塚本	54,275	—	1,684.54	0.7	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 天満橋	19,847	908	595.80	0.2	平成 21 年 2 月 28 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 堺筋本町	19,336	—	665.57	0.3	平成 20 年 10 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 谷町	42,592	—	1,178.10	0.5	平成 29 年 3 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
インペリアル桜川南Ⅱ	34,919	—	1,096.35	0.5	平成 23 年 5 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 難波 w I	51,600	—	1,609.17	0.7	平成 20 年 9 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
是空弁天	33,105	—	1,007.75	0.4	平成 23 年 5 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
willDo 鶴見諸口	14,312	1,870	571.28	0.2	平成 21 年 6 月 30 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
willDo 浜崎通	169,267	—	5,454.96	2.3	平成 21 年 5 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
セントアミー西天満	34,308	—	980.80	0.4	平成 21 年 5 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
エクセレント松屋町	58,503	20	1,868.62	0.8	平成 21 年 7 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
willDo 中洲	167,320	8,083	5,598.58	2.3	平成 29 年 3 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
NKR 呉服町	17,839	—	641.80	0.3	平成 23 年 4 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
サンヴァーリオ高砂	30,684	4,178	1,623.68	0.7	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
アークハイム新潟	101,679	17,398	5,704.25	2.4	平成 20 年 7 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
入間駅前第二ビル	62,204	27,638	3,388.34	1.4	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
阪上ロイヤルハイツ第二	26,246	3,968	1,175.86	0.5	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
willDo 等々力	94,995	30,624	2,350.69	1.0	平成 23 年 2 月 28 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
コリンヌ津田沼	26,940	—	1,450.80	0.6	平成 20 年 6 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ウインベルコーラス平 塚第 13	31,230	2,338	1,487.04	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

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
リーベスト東中山	131,119	17,884	6,011.36	2.5	平成 20 年 10 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
リーベスト中山	85,640	11,736	4,720.86	2.0	平成 20 年 10 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
MGA 金町	29,149	3,249	1,522.89	0.6	平成 20 年 9 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
グリーンヒルズ芦花	40,386	5,116	1,165.27	0.5	平成 28 年 2 月 29 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ロフティー平井	24,649	2,352	779.23	0.3	平成 21 年 6 月 30 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
グレースマンション藤	41,792	—	2,882.52	1.2	平成 28 年 1 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ステラートシティ桜山	51,157	—	1,849.11	0.8	平成 20 年 8 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
グラン・コート黒川	43,662	—	1,800.46	0.7	平成 28 年 3 月 31 日	期間満了の 1 か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1 年間更新され、その後も同様
ラ・ヴィータ日本橋	122,343	—	4,336.49	1.8	平成 20 年 11 月 30 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
n-OM1	239,117	42,739	1,867.15	0.8	平成 20 年 10 月 31 日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3 か月前までに意思表示なき場合 は同条件で 1 年間更新され、その 後も同様）
小計	3,559,856	281,351	123,899.06	51.5	—	—
合計	6,215,700	788,105	240,648.06	100.0	—	—

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

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

(注 3) 「賃貸面積」は、上記各テナントを賃借人として決算日現在効力を有する賃貸借契約に記載されている賃貸借面積を記載し
ています。

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