



第1期 自 平成17年10月 7日
至 平成18年 9月30日

資産運用報告

リプラス・レジデンシャル投資法人
東京都港区虎ノ門四丁目1番28号

ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、リプラス・レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本投資法人は、平成18年6月22日付けで東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、ここに第1期決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期の営業実績は、営業収益2,467百万円、経常利益655百万円、当期純利益653百万円を計上いたしました。

この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり10,650円とさせていただきます。

また、当期におきましては上場後に9物件を新たに取得し、上場時の54物件と合わせた取得済63物件の取得価格の総額は534億円となり、当期末における総資産規模は約593億円に至りました。

また財務構成は自己資本比率が47.9%となっております。

今後につきましても中長期的な観点から、これまでの投資基準に従って、資産規模の積上げと保有資産の適切な運用を行ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

リプラス・レジデンシャル投資法人
執行役員

佐久間 隆夫



Contents

ご挨拶	1	V 資産運用報告	
I リプラス・レジデンシャル投資法人の概要		資産運用の概況	28
投資法人の基本方針/決算ハイライト	2	投資法人の概況	35
投資法人の特徴	3	投資法人の運用資産の状況	37
ポートフォリオ設計戦略	4	保有不動産の資本的支出	42
ポートフォリオ成長戦略	5-6	費用・負債の状況	43
II 資産運用状況		期中の売買状況	45
今期の取り組み	7-8	経理の状況	50
ポートフォリオの特色と分散状況	9	その他	50
財務戦略/財務状況	10	VI 貸借対照表	51
投資口価格の推移/インデックス比較	11	VII 損益計算書	53
運用戦略	12	VIII 投資主資本等変動計算書	54
III ポートフォリオ概要		IX 注記表	55
ポートフォリオマップ	13-14	X 金銭の分配に係る計算書	60
ポートフォリオ一覧	15-16	XI 監査報告書	61
ポートフォリオラインナップ	17-26	XII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	62
IV 本投資法人/資産運用会社の概要		XIII 投資主インフォメーション	64
本投資法人の概要/資産運用会社の概要	27		

I. リプラス・レジデンシャル投資法人の概要

リプラス・レジデンシャル投資法人は、平成18年6月22日に株式会社東京証券取引所に上場し、平成18年9月30日に第1期の決算を迎えました。

投資法人の基本方針

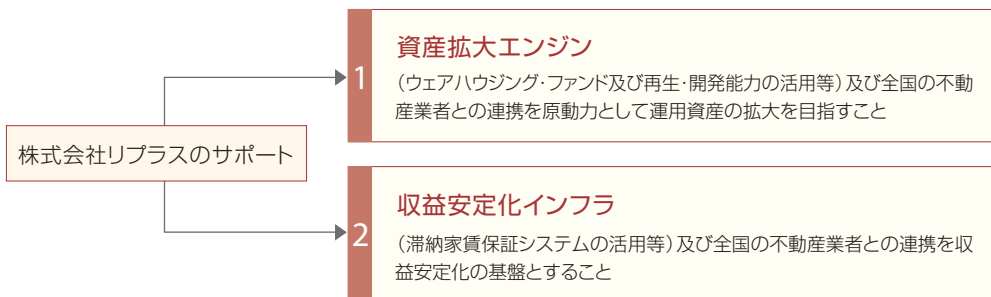
多様化するユーザーのニーズを捉え、主として日本全国に所在する賃貸住宅に投資を行うことにより投資主価値の継続的な拡大を目指す住宅特化型REITです。

運用の特色

1 賃貸住宅マーケットの実態分析に基づいたポートフォリオ設計戦略

- ユーザー特性に基づく3つの賃貸住宅カテゴリーの中から不動産を選別して組み合わせた投資
- 全国の賃貸住宅への分散投資

2 スポンサーサポートの活用によるポートフォリオ成長戦略



決算ハイライト(第1期)

■ 営業収益	2,467百万円	■ 一口当たりの分配金	10,650円
■ 経常利益	655百万円	■ 総資産額	59,307百万円
■ 当期純利益	653百万円	■ 純資産額	28,402百万円
■ 分配金総額	653百万円	■ 自己資本比率	47.9%

I. リプラス・レジデンシャル投資法人の概要

投資法人の特徴

本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。かかる目的の実現のために、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスの強みである、全国ネットワーク、滞納家賃保証システム、不動産ファンド（ウェアハウジング・ファンド等）及び再生・開発力を最大限に活用します。

株式会社リプラスの強み

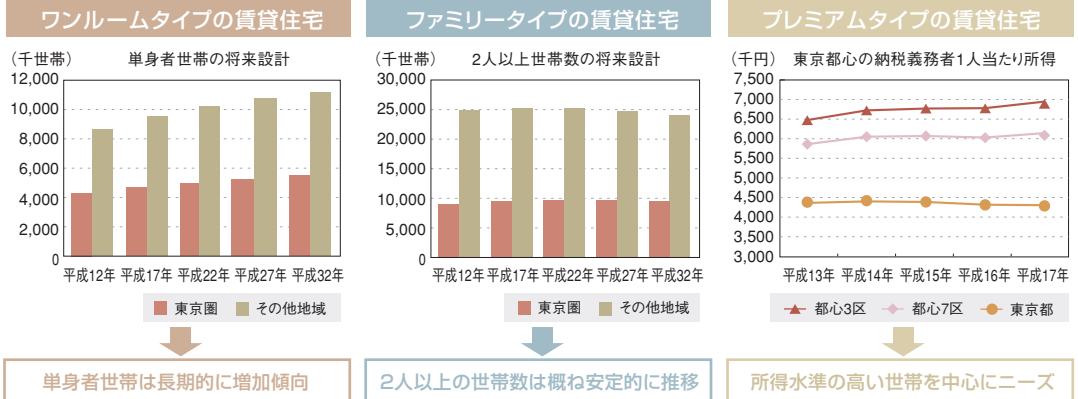
- ①全国ネットワーク（株式会社リプラス及びその連携先の不動産業者+資産運用会社への出資不動産業者）
- ②滞納家賃保証システム ③不動産ファンド（ウェアハウジング・ファンド等） ④再生・開発力



ポートフォリオ設計戦略

1. 複数の物件タイプの組み合わせ

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像	単身世帯	家族を有する世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS等
世帯人数 間取り等	1人 1R、1K、1DK、1LDK	2~4人 2K、2DK、2LDK以上	1~4人 100m ² 未満のコンパクトタイプ、 100m ² 以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が徒歩5分以内であること等	原則として主要交通機関からの距離が徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること等	職場から近接しており、生活環境が良いこと
投資地域	全国	全国	大都市中心

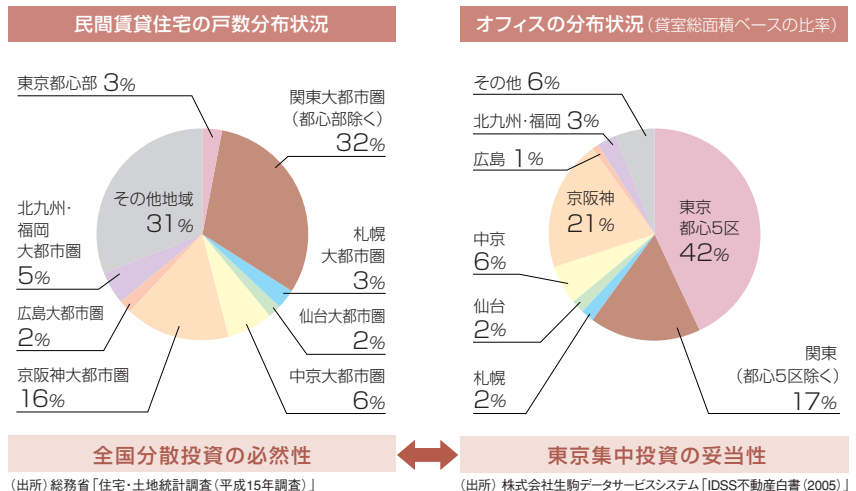


(注1) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)平成17(2005)年8月推計」
 (注2) 日本マーケティング教育センター(2002年版乃至2005年版)/株式会社JPS(2006年版) 個人所得指標

2. 全国の賃貸住宅への分散投資

■ 賃貸住宅の戸数分布状況

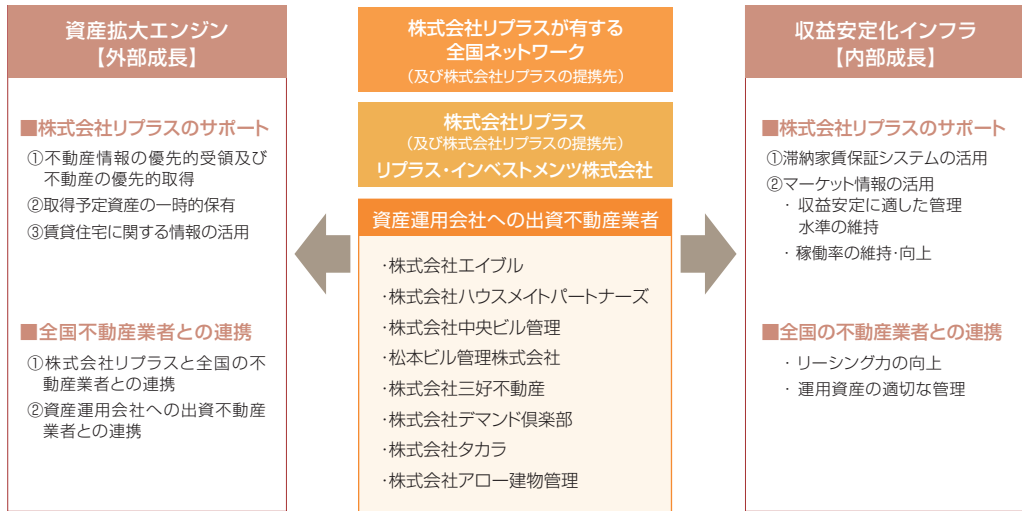
賃貸住宅は、戸数において東京都心部を含む関東大都市圏に全体の約35%、その他の地域に65%が存在しています。本投資法人は、地方都市にも存在する賃貸住宅についての底堅い需要を取り込み、全国への分散投資を実行します。賃貸住宅は、東京都心への集中度が高いオフィスビルと異なり日本全国に分布しており、かかる賃貸住宅市場の実態に鑑み、本投資法人は、地域偏在リスクの低減及び収益機会の獲得を目的として、日本全国に分布する賃貸住宅の特性に合わせた分散投資を行い、特定エリアからの影響を受けにくい安定したポートフォリオを構築します。



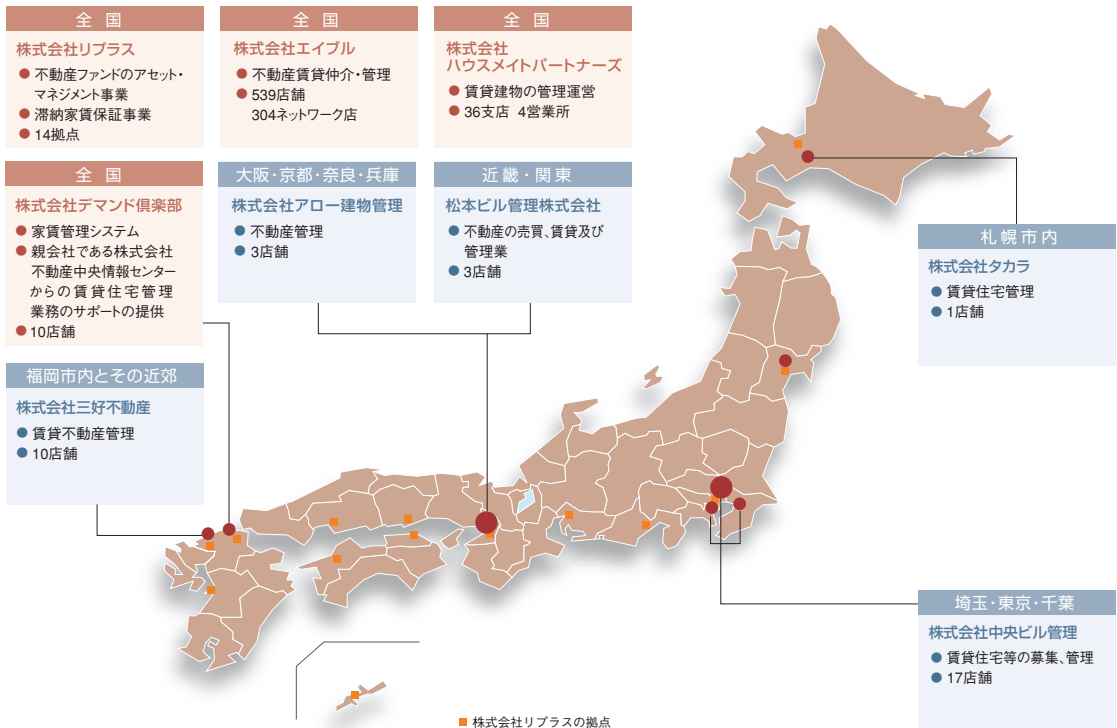
I. リプラス・レジデンシャル投資法人の概要

ポートフォリオ成長戦略

本投資法人は、賃貸住宅の取得にあたり、資産運用会社が承継する、株式会社リプラスがホフ事業及び賃貸サポート事業を通じて培ったノウハウ、並びに株式会社リプラスが同事業を通じて形成した全国各地の不動産業者との連携を活用していきます。



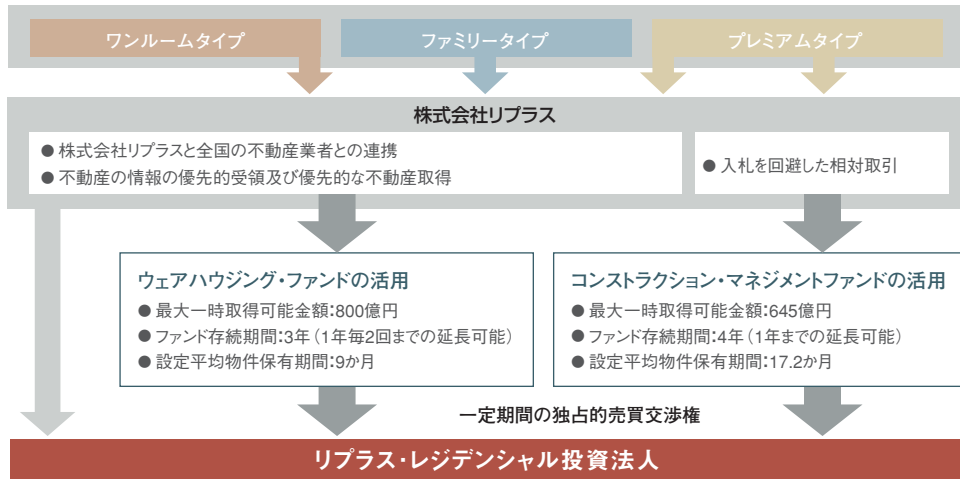
■ 全国の不動産業者との連携



(注) 店舗数は平成18年11月7日現在の数字です。

1. 資産拡大エンジン

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



■ 不動産情報の優先的受領及び不動産の優先的取得

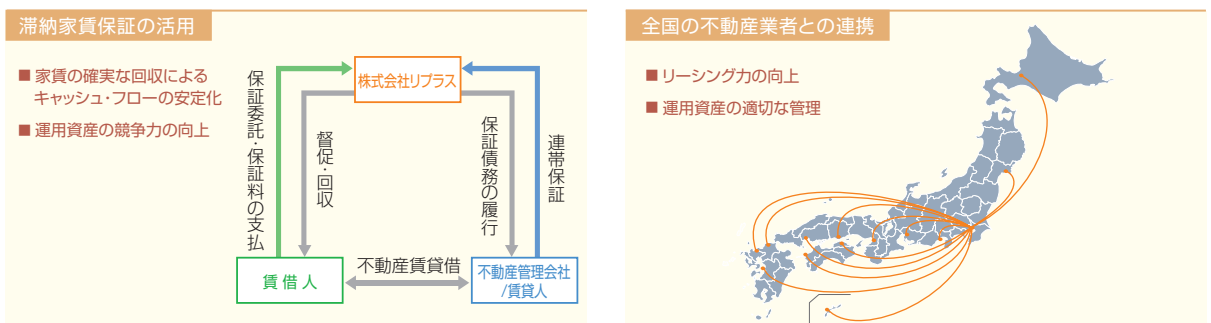
株式会社リプラスは、ウェアハウジング・ファンド(WHF)において取得した既稼働物件や竣工直後の物件の大規模修繕や補修等の必要なメンテナンス及びリーシング等を行い、本投資法人の投資基準に合致する物件へと調整します。その上で、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人に対して、一定期間独占的な売買取渉権を付与します。ウェアハウジング・ファンドにおいては、本投資法人の投資基準に適合する物件供給を継続的に行うという仕組みが構築されています。

■ 再生・開発型物件の取得

株式会社リプラスは再生・開発型投資の効率化を図るため、遊休不動産、ディストレス不動産、土地を対象とした全国の不動産を取得し再生、大規模改修や新築工事を行い本投資法人の投資基準に合致する物件へと調整した上で、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人に対して、一定期間独占的な売買取渉権を付与します。コンストラクション・マネジメントファンド(CMF)においては、本投資法人の投資基準に適合する物件供給を継続的に行うという仕組みが構築されています。

2. 収益安定化インフラ

本投資法人は、株式会社リプラスのサポート及び全国の不動産業者との連携を収益安定化の基盤とします。



■ 賃料の確実な回収と運用資産の競争力の向上

本投資法人は、平成18年9月30日現在、保有する信託の受益権にかかる不動産63物件のうち、52物件において株式会社リプラスの滞納家賃保証を導入しています。本投資法人は、滞納家賃保証の活用により、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・フローの安定化を図り、運用資産の競争力の向上を目指します。

■ 全国の不動産業者との連携

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

かかる連携に加えて、本投資法人は、資産運用会社へ出資をしている不動産業者との間で業務提携契約を締結し、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

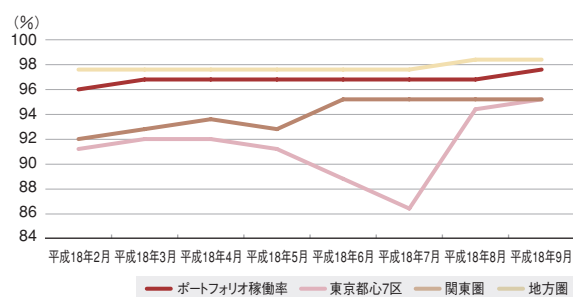
II. 資産運用状況

今期の取り組み

保有資産の取得実績及び稼働率推移

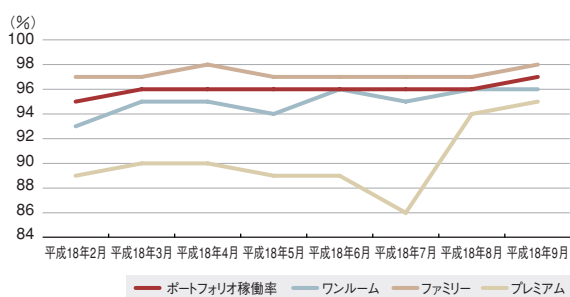


■エリア別：面積ベース稼働率

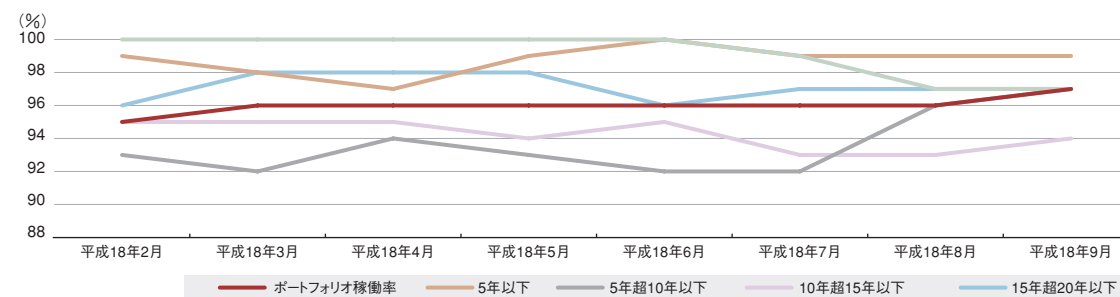


※稼働率に関しては2月から5月までは35物件、6月以降は54物件、8月以降は63物件のポートフォリオの面積ベースの稼働率を表示しています。

■タイプ別：面積ベース稼働率



■築年数別稼働率



※稼働率に関しては2月から5月までは35物件、6月以降は54物件、8月以降は63物件のポートフォリオの面積ベースの稼働率を表示しています。

Ⅱ. 資産運用状況

ポートフォリオの特色と分散状況(平成18年9月30日現在)

物件数

63 物件

保有資産総額

534.6 億円

賃貸可能戸数

3,203 戸

ポートフォリオPML値

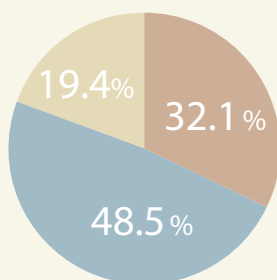
6.2 %

注1) 保有資産額については、百万円以下を切り捨て、記載しております。

注2) 「ポートフォリオPML」とは、ポートフォリオにおける地震による予想最大損失率を示しております。

■ タイプ

- ワンルーム
- ファミリー
- プレミアム



〈投資基準〉

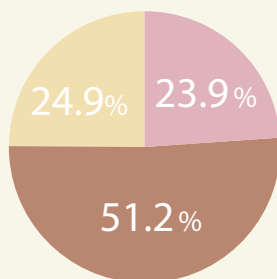
タイプ別	投資比率
ワンルーム	25～40%
ファミリー	35～50%
プレミアム	15～25%

注1) 分散比率は、取得価格を基準に算出しております。

注2) 比率の記載は小数第2位を四捨五入して記載しております。

■ エリア

- 東京都心7区
- 関東圏
- 地方



〈投資基準〉

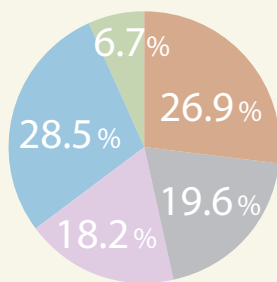
エリア別	投資比率
東京都心7区	15～25%
関東圏	30～50%
地方	30～50%

注1) 分散比率は、取得価格を基準に算出しております。

注2) 比率の記載は小数第2位を四捨五入して記載しております。

■ 築年数

- 5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超15年以下
- 15年超20年以下
- 20年超



平均築年数 10.4 年

注1) 分散比率は、取得価格を基準に算出しております。

注2) 比率の記載は小数第2位を四捨五入して記載しており、記載されている数値の合計は必ずしも100%とはなりません。

財務戦略

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

本投資法人は平成18年11月17日、格付け会社の株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」）より、発行体格付け「A-」を取得いたしました。なお、格付けの方向性は「安定的」であります。

発行体格付け	格付けの方向性
A-	安定的

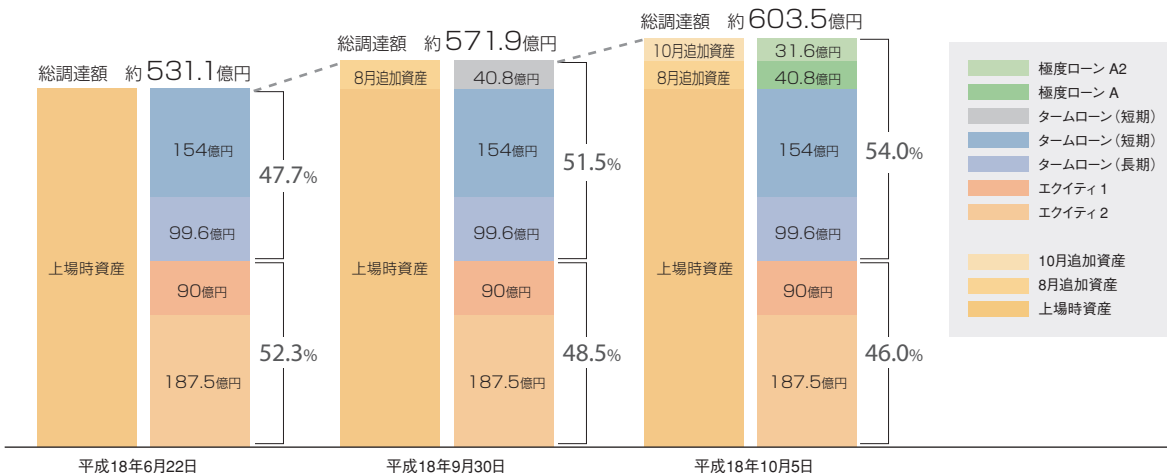
LTVを適切な水準にコントロール	レバレッジ効果を重視しつつ、40%~60%のレンジにてコントロール
変動/固定金利比率を経済状況等を考慮しつつ、適切なレンジにてコントロール	現況借入総額の約60%の固定化を実施 (平成18年6月金利スワップ99.6億円、平成18年10月金利キャップ100億円)
返済期限の分散化を含めて、長期/短期借入金バランスのコントロール	リファイナンス時には、調達期間の長期化/返済期間の分散化を検討/推進
資金調達先の多様化	上記格付け取得に伴い、投資法人債を含めた長期安定的な資金調達の検討を開始

財務状況

投資口の状況

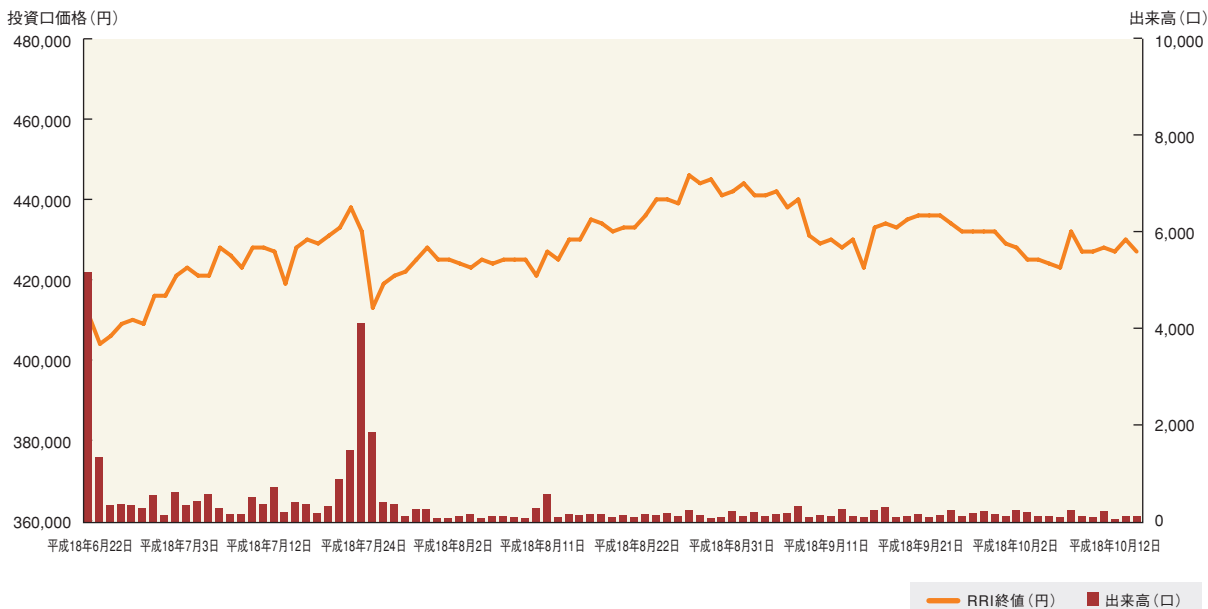
日付	発行投資口数(口)	発行済投資口数(口)	出資額(百万円)	出資総額(百万円)
平成17年10月7日	200	200	100	100
平成17年12月13日	17,800	18,000	8,900	9,000
平成18年6月22日	43,400	61,400	18,748	27,748

※金額については、百万円未満を切り捨て、記載しております。

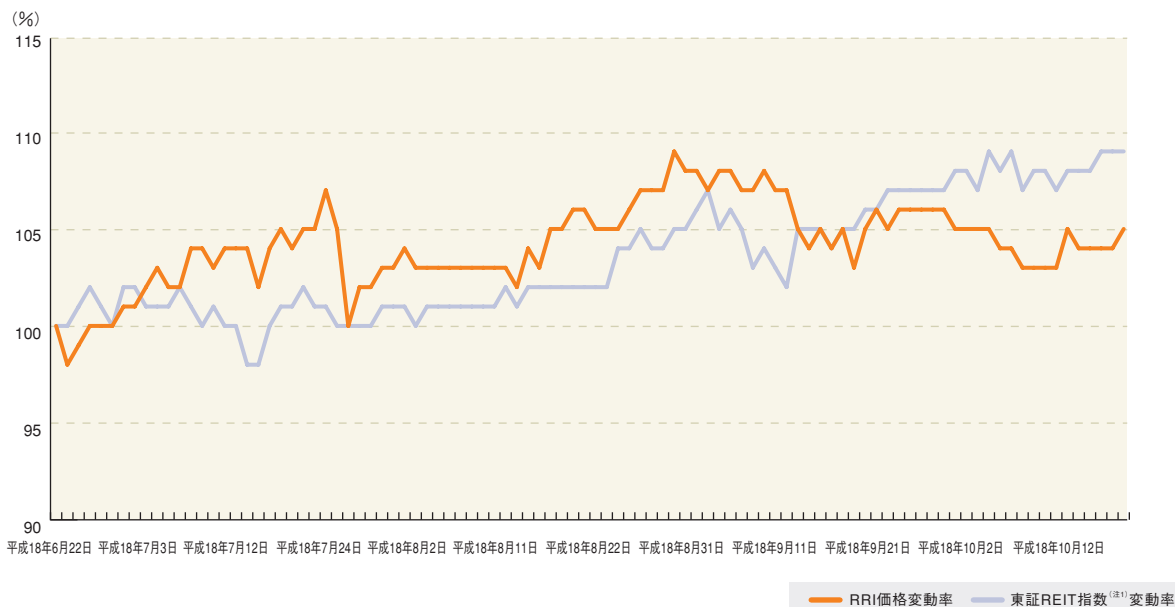


Ⅱ. 資産運用状況

投資口価格の推移



インデックス比較



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を差します。

(注2) 本投資法人の上場日(平成18年6月22日)の終値及びインデックスをそれぞれ100%として、推移を掲載しております。

運用戦略

エリア別、タイプ別物件取得のポイント

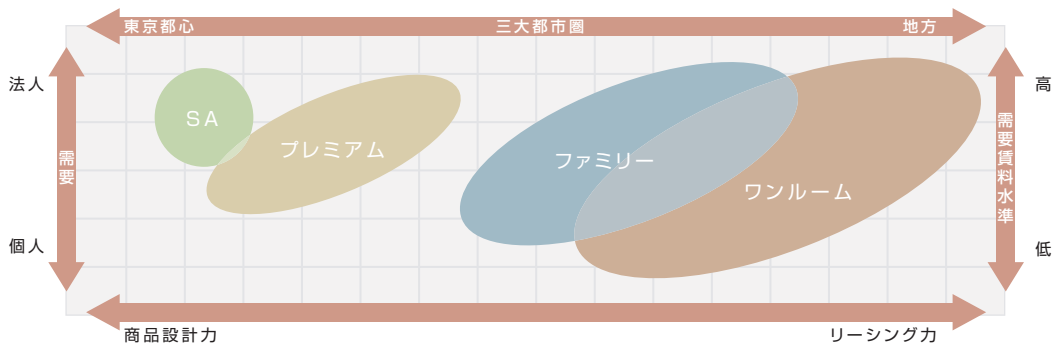
エリア	物件タイプ	賃料水準(坪単価)	取得方法	キーファクター
三大都市圏中心部	サービスアパートメント プレミアム	非常に高い	自社再生開発	事業オペレーション CM能力
三大都市圏郊外 政令指定都市	高齢者住宅	高い	完成物件 仲介経由取得	事業オペレーション力
地方中核都市	シングル ファミリー	中		
地方都市		低い	提携先開発 (開発土地を自社で所有し、 提携先にて建物を開発する 場合を含む)	リーシング力 賃料把握 低コスト開発

- エリア毎にその地域のニーズにあった物件を、自社ファンドでの開発又はスポンサー企業である株式会社リプラスの提携先、取引先を通じて取得。
- 三大都市圏中心部においては、賃料アップサイドの見込めるプレミアム物件やアッパーミドルをターゲットとしたSA(サービスアパートメント)を、スポンサー企業のCM(コンストラクションマネジメント)力を背景に再生・開発。SAのオペレーションについては、アジア、ヨーロッパにてSA事業を展開するフレイザー社と提携。
- 高齢者住宅については、入居者への医療サービスをスポンサー提携先企業にて提供。
- 大都市郊外及び地方中核都市のシングル、ファミリー物件については、運用会社出資管理会社及びスポンサー企業取引先の地場有力管理会社にて、リーシングを実施。
- 地方都市での物件については、不動産売買マーケットの層が薄く、適切な物件利回りを把握することが難しいため、地域の賃料水準を把握した上で、運用コスト、開発コストを試算し、適正価格を算出。

(注1) SA(サービス・アパートメント)：中長期滞在型賃貸住宅

(注2) CM(コンストラクション・マネジメント)：遊休不動産、ディストレス不動産、土地を対象とした全国の不動産を取得し、再生、大規模改修や新築工事を実施

エリア別、タイプ別運用のポイント



■ 運用のポイント

- S A** 高い商品設計力を持った開発者と外資系企業を中心とした法人顧客基盤を持ち、高い運営能力を兼ね備えたオペレーターの組み合わせ
- プレミアム** 高い商品設計力と立地の優位性及びアッパークラスの顧客基盤を有するPM会社の選定
- ファミリー** 家族世帯に適した住環境と建物品質を確保した物件を選定し、個人のみならず法人需要にも対応できる力を持ったPM会社と連携
- ワンルーム** 駅近等の利便性の高い立地の物件を選定し、各地のニーズを捉えた賃料設定ができ、個人顧客へのリーシング力の高いPM会社と連携

■ 開発者と運用者の組み合わせ

		SA	プレミアム	ファミリー	ワンルーム
運用能力	開発	株式会社リプラスによる再生・開発		株式会社リプラスの協力会社による開発	
	運用	フレイザー社	リプラス・インベストメンツ株式会社	広域展開PM会社	地域有力PM会社

Ⅲ. ポートフォリオ概要

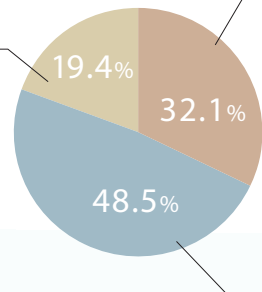
ポートフォリオマップ(第1期決算期末時点)

タイプ



プレミアムタイプ
100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ。職場から近接しており、生活環境が良いこと。

プレミアム：5物件
総額：10,366,190千円



ワンルームタイプ

1R、1K、1DK、1LDK。単身者世帯にとり、生活上の利便性が高いこと。主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内。



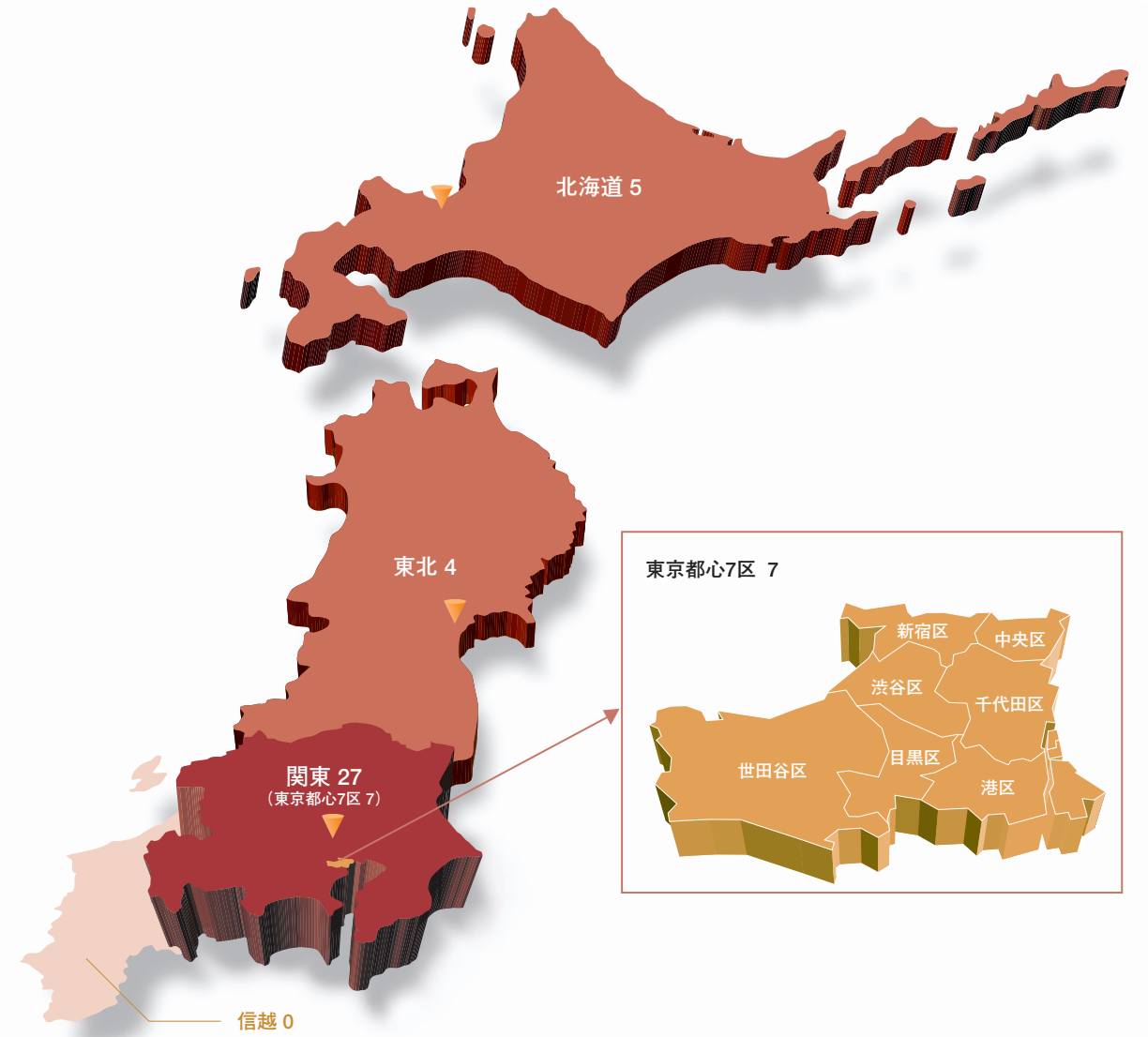
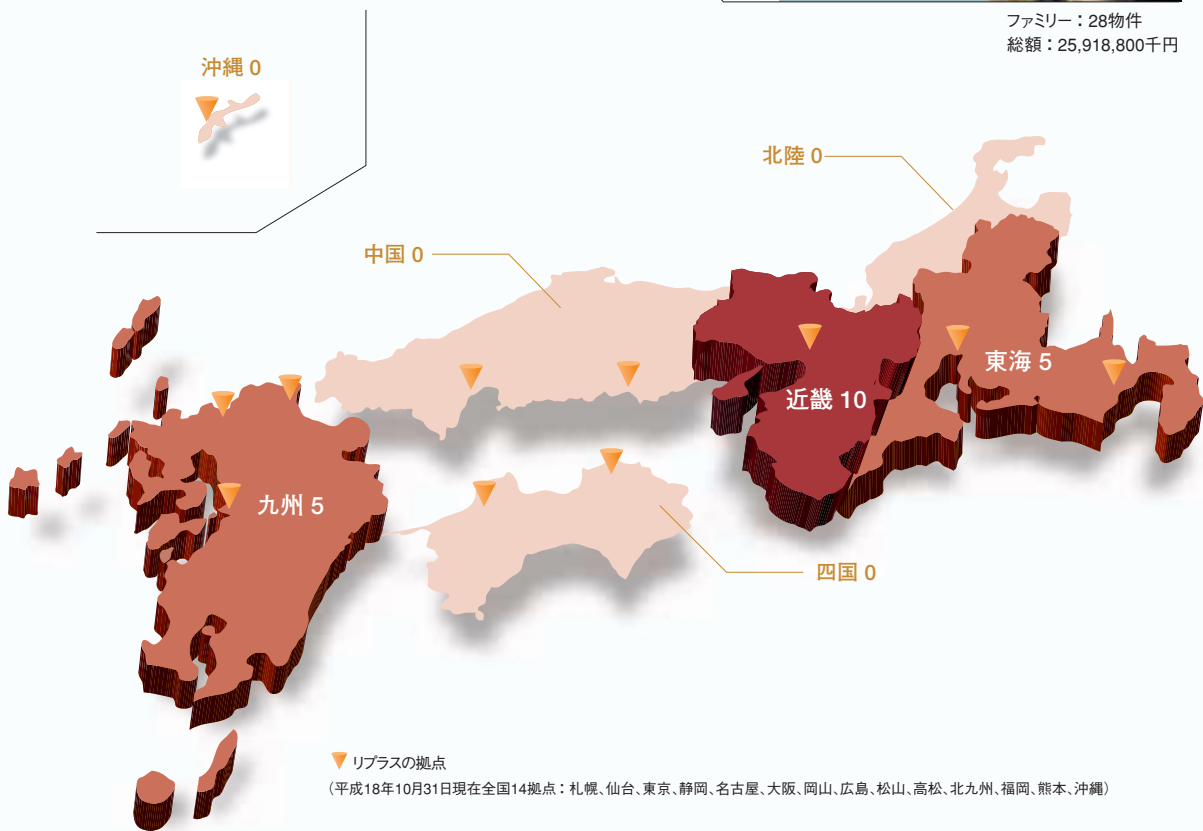
ワンルーム：30物件
総額：17,183,046千円

ファミリータイプ

2K、2DK、2LDK以上。教育施設、商業施設等が周辺にあり、主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場を確保。

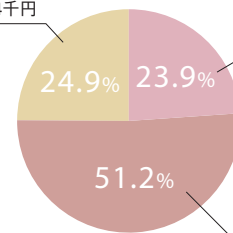


ファミリー：28物件
総額：25,918,800千円



エリア

地方：29物件
総額：13,337,694千円

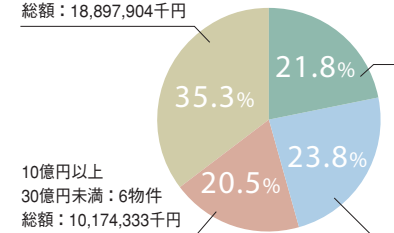


東京都心7区：7物件
総額：12,755,265千円

関東圏：27物件
総額：27,375,076千円

規模

30億円以上：4物件
総額：18,897,904千円



5億円未満：33物件
総額：11,669,539千円

10億円以上
30億円未満：6物件
総額：10,174,333千円

5億円以上
10億円未満：20物件
総額：12,726,259千円

(注)上記円グラフは、いずれも取得価格ベースです。

Ⅲ. ポートフォリオ概要

ポートフォリオ一覧(第2期取得資産を含む)

物件番号	タイプ	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能 戸数 (戸)(注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	取得価格(千円) (注4)
O-1-001	ワンルーム	地方	サテラ北34条	北海道札幌市	181	5,691.96	1,133,714
O-1-002	ワンルーム	地方	カレラ2.9	北海道札幌市	26	956.31	281,285
O-1-003	ワンルーム	地方	サッポロヒルズ	北海道札幌市	28	1,195.95	287,666
O-1-004	ワンルーム	地方	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,744.83	342,428
O-4-005	ワンルーム	関東圏	ベル越谷21	埼玉県越谷市	49	1,204.24	499,333
O-4-006	ワンルーム	関東圏	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619
O-4-007	ワンルーム	関東圏	ルミエール八王子	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761
O-4-008	ワンルーム	関東圏	Kiyosumi h+	東京都江東区	200	7,499.37	5,024,619
O-4-009	ワンルーム	関東圏	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	281,523
O-4-010	ワンルーム	関東圏	スカイコート100	千葉県千葉市	30	1,903.05	379,857
O-4-011	ワンルーム	関東圏	FC高砂町	神奈川県横浜市	21	483.17	233,142
O-4-012	ワンルーム	関東圏	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,694.90	506,142
O-5-013	ワンルーム	地方	ステージア金山	愛知県名古屋市	48	1,192.32	490,095
O-6-014	ワンルーム	地方	セレニテドリームネオポリス市岡	大阪府大阪市	62	1,626.88	722,761
O-6-015	ワンルーム	地方	セントロイヤルクラブ海老江	大阪府大阪市	28	769.93	350,904
O-6-016	ワンルーム	地方	ドリームネオポリス今福西	大阪府大阪市	29	1,020.93	413,857
O-6-017	ワンルーム	地方	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,684.21	584,285
O-6-018	ワンルーム	地方	ウインドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	905.42	307,142
O-9-019	ワンルーム	地方	スターズ内山	福岡県北九州市	27	567.61	160,000
O-9-020	ワンルーム	地方	内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	48	3,343.95	579,761
O-9-021	ワンルーム	地方	デュミナス唐人町	福岡県福岡市	24	532.80	209,714
O-9-022	ワンルーム	地方	ストリームライン大濠	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857
O-1-023	ワンルーム	地方	ステージアs12	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839
O-4-024	ワンルーム	関東圏	VISTAシュブリーム	東京都町田市	37	894.34	563,584
O-4-025	ワンルーム	東京都心7区	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,057.19	624,265
O-5-026	ワンルーム	地方	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	641,767
O-5-027	ワンルーム	地方	ステージア日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	317,603
O-6-028	ワンルーム	地方	インベリアル新大阪	大阪府大阪市	27	628.65	285,723
O-6-029	ワンルーム	地方	グランメール東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	236,069
O-6-030	ワンルーム	地方	ドリームネオポリス深江南	大阪府大阪市	16	567.76	184,716
O-4-031	ワンルーム	関東圏	エステージ大塚	東京都豊島区	27	1,064.46	725,229
ワンルームタイプ 合計					1,546	47,939.41	17,908,271
F-2-001	ファミリー	地方	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	29	2,053.10	396,190
F-2-002	ファミリー	地方	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	45	2,781.60	550,523
F-2-003	ファミリー	地方	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,036.05	355,095
F-2-004	ファミリー	地方	サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904
F-4-005	ファミリー	関東圏	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714
F-4-006	ファミリー	関東圏	入間駅前ビル	埼玉県入間市	67	4,266.59	1,517,000
F-4-007	ファミリー	関東圏	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,601.74	687,666

物件番号	タイプ	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能 戸数 (戸)(注2)	賃貸可能 面積 (㎡)(注3)	取得価格(千円) (注4)
F-4-008	ファミリー	関東圏	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,698.60	1,554,523
F-4-009	ファミリー	関東圏	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,151.35	441,190
F-4-010	ファミリー	関東圏	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	28	1,925.47	752,904
F-4-011	ファミリー	関東圏	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,404.66	636,333
F-4-012	ファミリー	関東圏	竹ノ塚フラット	東京都足立区	111	8,232.98	2,051,809
F-4-013	ファミリー	関東圏	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,073.69	358,666
F-4-014	ファミリー	関東圏	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,480.10	587,238
F-4-015	ファミリー	関東圏	王子ハイツ	東京都北区	20	989.31	347,857
F-4-016	ファミリー	関東圏	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,175.86	360,714
F-4-017	ファミリー	東京都心7区	パティオ等々力	東京都世田谷区	26	2,410.47	1,764,809
F-4-018	ファミリー	関東圏	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,910.03	609,904
F-4-019	ファミリー	関東圏	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	10,988.88	2,152,476
F-4-020	ファミリー	関東圏	コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	20	1,450.80	352,761
F-4-021	ファミリー	関東圏	磯子フラット	神奈川県横浜市	279	25,007.11	5,290,571
F-4-022	ファミリー	関東圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571
F-5-023	ファミリー	地方	ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,179.50	627,785
F-5-024	ファミリー	地方	グレースマンション藤	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761
F-6-025	ファミリー	地方	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	兵庫県神戸市	126	10,548.28	878,857
F-6-026	ファミリー	地方	サテラ魚住	兵庫県明石市	64	4,676.55	635,666
F-9-027	ファミリー	地方	イマージュ霧が丘	福岡県北九州市	63	3,667.49	662,714
F-4-028	ファミリー	関東圏	ウインベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.51	477,587
F-4-029	ファミリー	関東圏	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.36	1,371,314
F-4-030	ファミリー	関東圏	リーベスト中山	神奈川県横浜市	56	4,973.19	837,348
ファミリータイプ 合計					1,749	125,639.10	28,127,463
P-4-001	プレミアム	東京都心7区	チェルシーガーデン	東京都渋谷区	17	3,810.93	4,238,476
P-4-002	プレミアム	東京都心7区	c-MA1	東京都港区	4	377.93	618,095
P-4-003	プレミアム	東京都心7区	c-MA2	東京都港区	10	658.20	699,285
P-4-004	プレミアム	東京都心7区	c-MA3	東京都港区	26	3,602.99	4,344,238
P-4-005	プレミアム	東京都心7区	n-GT1	東京都世田谷区	10	707.55	466,095
プレミアムタイプ 合計					67	9,157.60	10,366,190
合計					3,362	182,736.11	56,401,929

(注1)「地域区分」の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。関東圏とは東京都心7区以外の関東大都市圏、地方とは札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

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

(注3)「賃貸可能面積」の欄には、各取得済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います。なお、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用賃借を含みます。)する面積を除きます。

(注4)「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格(いずれの場合も消費税等相当額を除きます。)を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5)第1期以降の新規取得物件は赤色の文字にて記載しています。

Ⅲ. ポートフォリオ概要

ポートフォリオラインナップ

ワンルームタイプ

1 サテラ北34条

物件番号：O-1-001
所在地：北海道札幌市北区
北三十四条西
五丁目1番20号
構造・階数：RC陸屋根11階建
賃貸可能戸数：181



5 ベル越谷21

物件番号：O-4-005
所在地：埼玉県越谷市弥生町
11番13号
構造・階数：RC陸屋根9階建
賃貸可能戸数：49



2 カレラ2.9

物件番号：O-1-002
所在地：北海道札幌市中央区
南二条西九丁目
24番4号
構造・階数：RC陸屋根9階建
賃貸可能戸数：26



6 ジョイフル狭山

物件番号：O-4-006
所在地：埼玉県狭山市入間川
二丁目8番33号
構造・階数：RC陸屋根4階建
賃貸可能戸数：52



3 サッポロヒルズ

物件番号：O-1-003
所在地：北海道札幌市中央区
北四条東二丁目
8番10号
構造・階数：RC陸屋根10階建
賃貸可能戸数：28



7 ルミエール八王子

物件番号：O-4-007
所在地：東京都八王子市
小比企町517番3号
構造・階数：RC陸屋根5階建
賃貸可能戸数：94



4 サテラ永山

物件番号：O-1-004
所在地：北海道旭川市
永山二条
二十二丁目2番9号
構造・階数：RC陸屋根7階建
S垂鉛メッキ銅板葺
平家建
賃貸可能戸数：79



8 Kiyosumi h+

物件番号：O-4-008
所在地：東京都江東区清澄
一丁目2番24号
構造・階数：RC陸屋根8階建
賃貸可能戸数：200



(注)「構造」の略称は、それぞれ以下を表しています。 RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

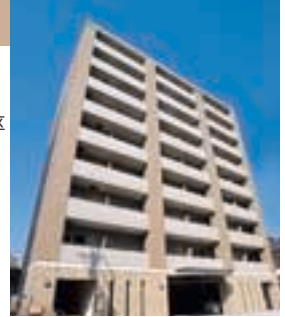
9 ターキーズ田園調布第2

物件番号：O-4-009
 所在地：東京都大田区
 田園調布本町
 57番8号
 構造・階数：RC陸屋根5階建
 賃貸可能戸数：27



13 ステージア金山

物件番号：O-5-013
 所在地：愛知県名古屋市中区
 正木四丁目2番14号
 構造・階数：RC陸屋根9階建
 賃貸可能戸数：48



10 スカイコート100

物件番号：O-4-010
 所在地：千葉県千葉市
 中央区長洲
 一丁目29番4号
 構造・階数：SRC陸屋根
 地下1階付8階建
 賃貸可能戸数：30



14 セレニテドリームネオポリス市岡

物件番号：O-6-014
 所在地：大阪府大阪市港区
 市岡元町二丁目11番
 構造・階数：RC陸屋根10階建
 賃貸可能戸数：62



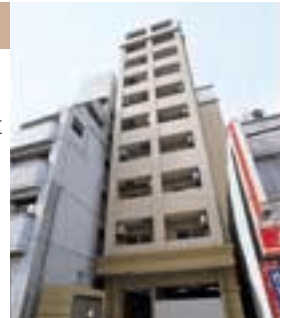
11 FC高砂町

物件番号：O-4-011
 所在地：神奈川県横浜市
 南区高砂町一丁目
 10番9号
 構造・階数：RC陸屋根7階建
 賃貸可能戸数：21



15 セントロイヤルクラブ海老江

物件番号：O-6-015
 所在地：大阪府大阪市福島区
 海老江五丁目
 6番20号
 構造・階数：RC陸屋根10階建
 賃貸可能戸数：28



12 サイトピア

物件番号：O-4-012
 所在地：神奈川県相模原市
 鹿沼台二丁目10番
 13号
 構造・階数：SRC・RC陸屋根
 8階建
 賃貸可能戸数：86



16 ドリームネオポリス今福西

物件番号：O-6-016
 所在地：大阪府大阪市
 城東区今福西
 五丁目59番2号
 構造・階数：RC陸屋根8階建
 賃貸可能戸数：29



Ⅲ. ポートフォリオ概要

ワンルームタイプ

17 メゾンフローラ

物件番号：O-6-017
所在地：兵庫県神戸市中央区
花隈町17番27
構造・階数：RC陸屋根
スレート葺8階建
賃貸可能戸数：38



21 デュミナス唐人町

物件番号：O-9-021
所在地：福岡県福岡市中央区
地行一丁目6番24号
構造・階数：RC陸屋根9階建
賃貸可能戸数：24



18 ウィンドフォー南本町

物件番号：O-6-018
所在地：兵庫県伊丹市
南本町六丁目
2番24号
構造・階数：RC陸屋根6階建
賃貸可能戸数：39



22 ストリームライン大濠

物件番号：O-9-022
所在地：福岡県福岡市
中央区鳥飼
一丁目4番40号
構造・階数：RC陸屋根9階建
賃貸可能戸数：48



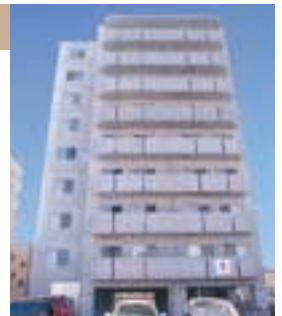
19 スターズ内山

物件番号：O-9-019
所在地：福岡県北九州市
小倉北区木町
三丁目1番28号
構造・階数：RC陸屋根8階建
賃貸可能戸数：27



23 ステージas12

物件番号：O-1-023
所在地：北海道札幌市
中央区南12条西
12丁目1番39号
構造・階数：RC陸屋根9階建
賃貸可能戸数：48



20 内山南小倉駅前ビル

物件番号：O-9-020
所在地：福岡県北九州市
小倉北区弁天町
五丁目2番
構造・階数：SRC陸屋根13階建
賃貸可能戸数：48



24 VISTAシュブリーム

物件番号：O-4-024
所在地：東京都町田市
中町1丁目8番12
構造・階数：RC陸屋根4階建
賃貸可能戸数：37



25 ジョイ尾山台

物件番号：O-4-025
所在地：東京都世田谷区
尾山台3丁目9番10
構造・階数：RC陸屋根5階建
賃貸可能戸数：21



29 グランメール東淀川

物件番号：O-6-029
所在地：大阪府大阪市
東淀川区柴島
2丁目13番27号
構造・階数：RC陸屋根4階建
賃貸可能戸数：27



26 エクセルシオール栄

物件番号：O-5-026
所在地：愛知県名古屋市
栄5丁目22番1号
構造・階数：RC陸屋根7階建
賃貸可能戸数：48



30 ドリームネオポリス深江南

物件番号：O-6-030
所在地：大阪府大阪市
東成区深江南
3丁目4番7号
構造・階数：RC陸屋根4階建
賃貸可能戸数：16



第2期取得資産

27 ステージア日比野

物件番号：O-5-027
所在地：愛知県名古屋市
熱田区大宝
3丁目9番22号
構造・階数：RC陸屋根8階建
賃貸可能戸数：31



31 エステージ大塚

物件番号：O-4-031
所在地：東京都豊島区
北大塚1丁目
23番18号
構造・階数：RC陸屋根5階建
賃貸可能戸数：27



28 インベリアル新大阪

物件番号：O-6-028
所在地：大阪府大阪市
東淀川区東中島
2丁目8番10
構造・階数：RC陸屋根10階建
賃貸可能戸数：27



Ⅲ. ポートフォリオ概要

ファミリータイプ

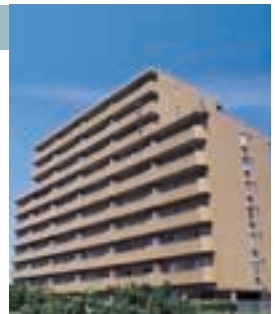
1 ロイヤルガーデン森林公園

物件番号：F-2-001
所在地：宮城県仙台市青葉区
北根三丁目25番25号
構造・階数：RCコンクリート屋根・
陸屋根7階建
賃貸可能戸数：29



5 ジョアンナマンション

物件番号：F-4-005
所在地：群馬県前橋市
小相木町287番
構造・階数：SRC陸屋根10階建
賃貸可能戸数：52



2 グリーンパーク小松島

物件番号：F-2-002
所在地：宮城県仙台市青葉区
小松島二丁目9番8号
構造・階数：SRC・RC
ルーフィング葺10階建
賃貸可能戸数：45



6 入間駅前ビル

物件番号：F-4-006
所在地：埼玉県入間市
河原町1番3号
構造・階数：RC陸屋根8階建
賃貸可能戸数：67



3 ダイアパレス泉崎

物件番号：F-2-003
所在地：宮城県仙台市
太白区泉崎
二丁目22番30号
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付5階建
賃貸可能戸数：37



7 入間駅前第二ビル

物件番号：F-4-007
所在地：埼玉県入間市
河原町15番11号
構造・階数：RC陸屋根8階建
賃貸可能戸数：53



4 サンヴァーリオ高砂

物件番号：F-2-004
所在地：宮城県仙台市
宮城野区高砂
一丁目1番8号
構造・階数：RC陸屋根11階建
賃貸可能戸数：32



8 セレーノ大宮

物件番号：F-4-008
所在地：埼玉県さいたま市
北区土呂
一丁目41番2号
構造・階数：SRC陸屋根4階建
RC陸屋根3階建
RC陸屋根4階建
RC陸屋根7階建
賃貸可能戸数：102



9 すずらん館

物件番号：F-4-009
 所在地：埼玉県さいたま市
 大宮区吉敷町
 四丁目38番2号
 構造・階数：S・RC陸屋根8階建
 賃貸可能戸数：20



13 ドリームハイツ

物件番号：F-4-013
 所在地：東京都板橋区
 小茂根一丁目
 32番16号
 構造・階数：RC陸屋根
 地下1階付5階建
 賃貸可能戸数：19



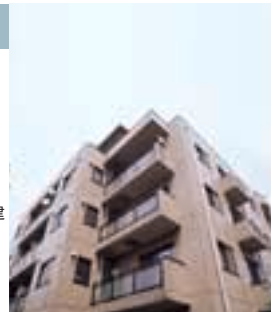
10 ボノール常磐

物件番号：F-4-010
 所在地：埼玉県さいたま市
 浦和区常盤十丁目
 8番5号
 構造・階数：RCルーフィング葺
 5階建
 賃貸可能戸数：28



14 グリーンヒルズ飛鳥山

物件番号：F-4-014
 所在地：東京都北区堀船
 一丁目26番14号
 構造・階数：RC陸屋根
 ルーフィング葺5階建
 賃貸可能戸数：28



11 プロフィットリンク竹ノ塚

物件番号：F-4-011
 所在地：東京都足立区竹ノ塚
 三丁目5番18号
 構造・階数：RC陸屋根6階建
 賃貸可能戸数：46



15 王子ハイツ

物件番号：F-4-015
 所在地：東京都北区王子
 五丁目10番3号
 構造・階数：SRC陸屋根11階建
 賃貸可能戸数：20



12 竹ノ塚フラット

物件番号：F-4-012
 所在地：東京都足立区
 南花畑五丁目
 1番5号
 構造・階数：RC陸屋根8階建
 賃貸可能戸数：111



16 阪上ロイヤルハイツ第二

物件番号：F-4-016
 所在地：東京都荒川区
 南千住五丁目
 11番2号
 構造・階数：SRC陸屋根10階建
 賃貸可能戸数：28



Ⅲ. ポートフォリオ概要

ファミリータイプ

17 パティオ等々力

物件番号：F-4-017
所在地：東京都世田谷区
等々力四丁目4番11号
構造・階数：RC陸屋根7階建
賃貸可能戸数：26



21 磯子フラット

物件番号：F-4-021
所在地：神奈川県横浜市
磯子区丸山一丁目
27番1号、27番2号、
27番3号
構造・階数：RC陸屋根
(3階建, 7階建, 8階建,
地下1階付5階建)
賃貸可能戸数：279



18 シェモア桜ヶ丘

物件番号：F-4-018
所在地：東京都多摩市
関戸三丁目14番8号
構造・階数：RC陸屋根7階建
賃貸可能戸数：30



22 茅ヶ崎ダイカンプラザ

物件番号：F-4-022
所在地：神奈川県茅ヶ崎市
十間坂二丁目1番54号
構造・階数：RC陸屋根5階建
賃貸可能戸数：34



19 リーベスト西千葉

物件番号：F-4-019
所在地：千葉県千葉市
美浜区幸町
一丁目21番20号
構造・階数：SRC陸屋根
地下1階付14階建
賃貸可能戸数：140



23 ステラートシティ伝馬町

物件番号：F-5-023
所在地：愛知県名古屋市
熱田区伝馬
一丁目2番9号
構造・階数：RC陸屋根11階建
賃貸可能戸数：40



20 コリヌ津田沼

物件番号：F-4-020
所在地：千葉県習志野市
津田沼四丁目
3番20号
構造・階数：RC陸屋根3階建
賃貸可能戸数：20



24 グレースマンション藤

物件番号：F-5-024
所在地：三重県四日市市
赤堀南町2番23号
構造・階数：RC陸屋根7階建
賃貸可能戸数：45



第2期取得資産

25 ルネ神戸北町IIセンターコート

物件番号：F-6-025
 所在地：兵庫県神戸市北区
 日の峰五丁目10番
 構造・階数：SRCルーフィング葺
 地下1階付14階建
 賃貸可能戸数：126



29 リーベスト東中山

物件番号：F-4-029
 所在地：千葉県船橋市
 東中山2丁目6番5号
 構造・階数：SRC造陸屋根
 地下1階付11階建
 賃貸可能戸数：76



26 サテラ魚住

物件番号：F-6-026
 所在地：兵庫県明石市
 魚住町西岡
 111番1号
 構造・階数：RC陸屋根8階建
 賃貸可能戸数：64



30 リーベスト中山

物件番号：F-4-030
 所在地：神奈川県横浜市
 緑区三保町
 2608番3
 構造・階数：RC造陸屋根10階建
 賃貸可能戸数：56



27 イマージュ霧が丘

物件番号：F-9-027
 所在地：福岡県北九州市
 小倉北区高坊
 二丁目9番25号
 構造・階数：S・RC陸屋根13階建
 賃貸可能戸数：63



28 ウィンベルコーラス平塚第13

物件番号：F-4-028
 所在地：神奈川県平塚市
 浅間町6番19号
 構造・階数：RC陸屋根7階建
 賃貸可能戸数：33



Ⅲ. ポートフォリオ概要

プレミアムタイプ

1 チェルシーガーデン

物件番号：P-4-001
名称：チェルシーガーデン
所在地：東京都渋谷区広尾
三丁目10番1号
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付3階建
賃貸可能戸数：17



2 c-MA1



物件番号：P-4-002
名称：c-MA1
所在地：東京都港区元麻布
三丁目13番15号
構造・階数：RC・S陸屋根・
亜鉛メッキ銅板葺
地下1階付3階建
賃貸可能戸数：4

3 c-MA2

物件番号：P-4-003
名称：c-MA2
所在地：東京都港区元麻布
三丁目12番26号
構造・階数：S・RC合金メッキ銅板葺
地下1階付4階建
賃貸可能戸数：10



4 c-MA3



物件番号：P-4-004
 名称：c-MA3
 所在地：東京都港区元麻布三丁目
 1番35号
 構造・階数：A棟
 SRC・RC陸屋根
 亜鉛メッキ銅板葺
 地下3階付8階建
 B棟
 RC陸屋根亜鉛メッキ銅板葺
 地下3階付5階建
 賃貸可能戸数：26



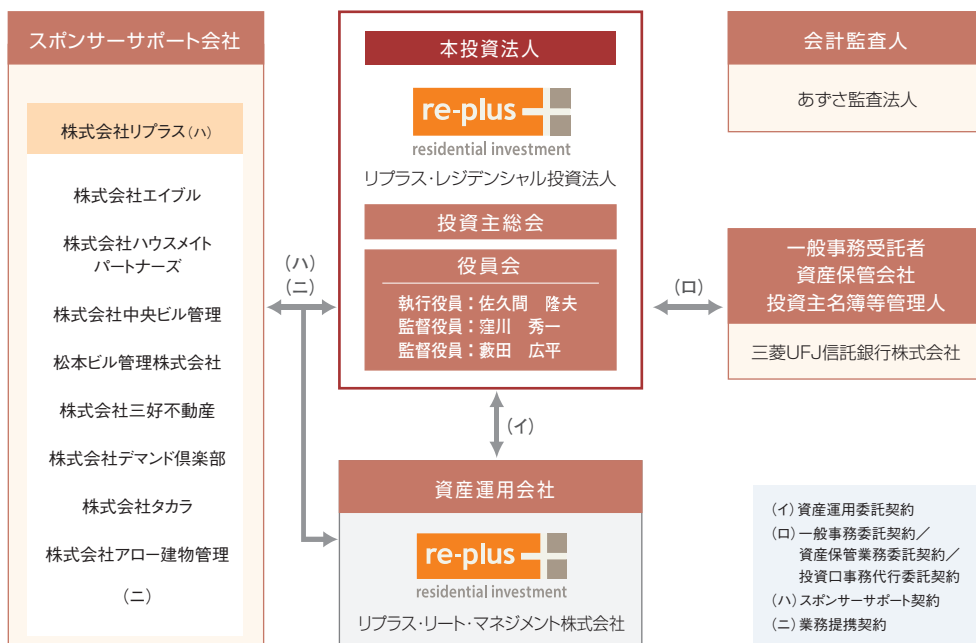
5 n-GT1

物件番号：P-4-005
 名称：n-GT1
 所在地：東京都世田谷区
 梅丘二丁目24番13号
 構造・階数：RC陸屋根3階建
 賃貸可能戸数：10



IV. 本投資法人/資産運用会社の概要

本投資法人の概要



資産運用会社の概要

社名：リプラス・リート・マネジメント 株式会社

設立：平成17年2月25日

認可取得：平成17年10月4日
投資信託委託業者に係る業務認可取得
(認可番号 内閣総理大臣第53号)

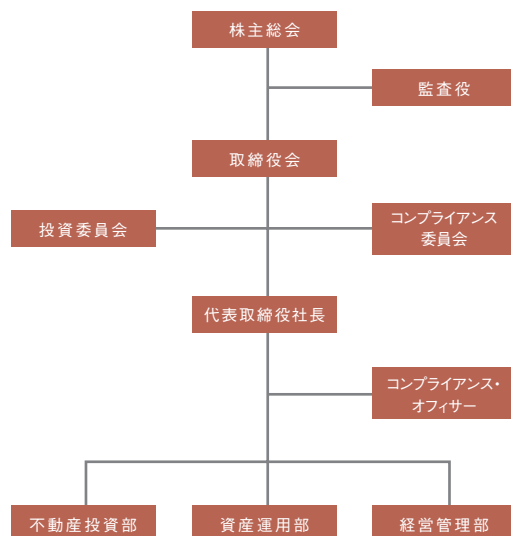
代表取締役社長：岡村 一郎

本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目1番28号

事業内容：投資法人資産運用業

株主：
株式会社リプラス
株式会社エイブル
株式会社三菱東京UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
株式会社ハウスメイトパートナーズ
株式会社三好不動産
株式会社タカラ
松本ビル管理株式会社
株式会社中央ビル管理
株式会社デマンド倶楽部
株式会社アロー建物管理

■ 組織図



V. 資産運用報告



1 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第 1 期 (注2)
		自 平成17年10月 7日 至 平成18年 9 月30日
営業期間		
営業収益	百万円	2,467
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(2,467)
営業費用	百万円	1,248
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,043)
営業利益	百万円	1,218
経常利益	百万円	655
当期純利益	百万円	653
総資産額	百万円	59,307
純資産額	百万円	28,402
出資総額	百万円	27,748
発行済投資口数	口	61,400
1口当たり純資産額	円	462,585
分配金総額	百万円	653
1口当たり分配金額	円	10,650
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,650)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-
総資産経常利益率 (注3)	%	1.3 (1.7)
自己資本利益率 (注3)	%	3.5 (4.4)
期末自己資本比率	%	47.9
配当性向	%	100.0
【その他参考情報】		
投資物件数	件	63
当期減価償却費	百万円	475
当期資本的支出額	百万円	38
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,898
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	19,298
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	17.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	6.7
有利子負債額	百万円	29,440
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	49.6

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

(注2) 本投資法人における第1期の営業日数は平成17年10月7日から平成18年9月30日の359日間であります。

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

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

2. 当期の資産運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

(2) 当期の運用実績

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

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

本投資法人は、平成17年12月15日に35物件（取得価格の合計：35,257百万円、賃貸可能面積：122,666.01㎡）を取得し、資産の運用を開始しました。その後、平成18年6月22日に平成18年5月26日付新投資口発行及び投資口売届出目論見書に取得予定資産として記載された19物件（取得価格の合計：14,418百万円、賃貸可能面積：38,862.77㎡）を、平成18年8月23日付で9物件（取得価格の合計：3,792百万円、賃貸可能面積：9,158.32㎡）をそれぞれ取得し、運用を開始いたしました。

この結果、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅63物件、取得価格の総額53,468百万円、総賃貸可能面積170,687.10㎡となりました。ポートフォリオ全体の平均稼働率は、第1期末時点で96.8%であり、安定して高い稼働率を維持しています。

当期の物件取得の推移は、次のとおりであります。

	平成17年12月	平成18年6月	平成18年8月
保有物件数累計	35物件	54物件	63物件
総賃貸可能面積	122,666.01㎡	161,528.78㎡	170,687.10㎡
取得価格の総額	35,257百万円	49,675百万円	53,468百万円
総賃貸可能戸数	1,969戸	2,915戸	3,203戸

(3) 資金調達の状況

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

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

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

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

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

（4）業績及び分配の概要

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

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

3. 増資等の状況

当期の発行済投資口総数及び出資金総額の増減の状況は、次のとおりであります。

年 月 日	摘 要	発行済投資口総数（口）		出資金総額（千円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000	100,000	（注1）
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000	9,000,000	（注2）
平成18年6月22日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800	27,748,800	（注3）

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

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

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

■投資証券の取引所価格の推移

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

期	第1期
決 算 年 月	平成18年9月
最 高	446,000円
最 低	404,000円
期 初 価 格	411,000円
期 末 価 格	428,000円

（注）第1期の期初価格は上場日（平成18年6月22日）の終値を記載しております。

4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,650円といたしました。

期	第1期
営業期間	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日
当期純利益総額	653,930千円
利益留保額	20千円
金銭の分配金総額	653,910千円
（1口当たり分配金）	（10,650円）
うち利益分配金総額	653,910千円
（1口当たり利益分配金）	（10,650円）
うち出資払戻総額	—
（1口当たり出資払戻総額）	（—）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）運用環境

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

①賃貸住宅市場

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

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

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①資産拡大戦略（外部成長戦略）

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

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

②収益安定化戦略（内部成長戦略）

本投資法人の保有する資産は、全国に分散しているため、資産運用会社の株主を含む各地の有力な賃貸住宅管理会社に賃貸管理を委託しておりました。今後、その管理能力を更に高めるために、物件の管理運営を株式会社リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社に一元化し、その上で各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託することで、管理運営能力を高めていく予定です。物件の管理運営の一元化を図ることにより、多様化する賃貸住宅に関するニーズを迅速に把握し、きめ細かな管理運営を行うことが可能となり、最適なコストへの見直しを目指していけると考えています。

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

これらにより、運用物件の稼働率を向上させ、収益率のアップを図り、ポートフォリオ全体の中長期的な安定収益の確保を図ります。

6. 財務戦略等

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

具体的には、格付け取得により信用力を高め、無担保借入の推進、金利上昇リスクやリファイナンスリスクをヘッジするために、調達期間の長期化及び金利の固定化の促進を図ります。

平成18年10月11日には100億円のスプレッド型金利キャップを購入し、金利上昇リスクをヘッジしています。今後はさらに、リファイナンス時期の平準化にも配慮しつつ、借入れまたは投資法人債の発行を検討いたします。

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

7. 決算後に生じた重要な事実

(1) 資産の取得

平成18年10月5日に下記の3物件の不動産信託受益権を取得しました。

(a) エステージ大塚 (取得日：平成18年10月5日)

取得価格	725,229千円
取得先	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8 (地番)
建築時期	平成6年3月30日
構造	RC造陸屋根5階建
敷地面積	605.57㎡
延床面積	1,168.57㎡
総賃貸可能面積	1,064.46㎡
賃貸可能戸数	27戸 (1SDK：11戸、1DK：10戸、1LDK：5戸、2DK：1戸)

(b) リーベスト東中山 (取得日：平成18年10月5日)

取得価格	1,371,314千円
取得先	有限会社MASUMI
特定資産の種類	信託受益権
所在地	千葉県船橋市東中山二丁目111番1 (地番)
建築時期	平成12年2月14日
構造	SRC造陸屋根地下1階付11階建
敷地面積	7,462.65㎡ (敷地権割合601,136/1,449,631)
延床面積	5,715.97㎡ (延専有面積)
総賃貸可能面積	6,011.36㎡
賃貸可能戸数	76戸 (3LDK：58戸、4LDK：18戸)

(c) リーベスト中山 (取得日：平成18年10月5日)

取得価格	837,348千円
取得先	有限会社MASUMI
特定資産の種類	信託受益権
所在地	神奈川県横浜市緑区三保町字大上2608番3、2652番2、2817番691、2817番694 (地番)
建築時期	平成11年2月24日
構造	RC造陸屋根10階建
敷地面積	14,266.55㎡ (敷地権割合496,959/1,235,625)
延床面積	4,720.41㎡ (延専有面積)
総賃貸可能面積	4,973.19㎡
賃貸可能戸数	56戸 (3LDK：32戸、3LDK+SR：5戸、4LDK：18戸、5LDK：1戸)

(2) 資金の借入

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

借入の内容

① 借入先	株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫
② 借入金額	3,160百万円
③ 利率	平成18年12月29日までの利率 1.34182%
④ 借入日	平成18年10月5日
⑤ 借入方法	平成18年6月22日付「極度ローン基本契約」に基づき、上記①記載の借入先と平成18年10月3日付で締結する「極度ローン個別契約」に基づく短期借入れ
⑥ 返済期日	平成19年10月4日
⑦ 返済方法	元本返済期日に一括返済します。
⑧ 担保	有担保

(3) スプレッド型金利キャップの取得

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

スプレッド型金利キャップの内容

① 購入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
② 想定元本	100億円
③ 開始日	平成18年12月22日
④ 終了日	平成21年12月22日
⑤ 対象金利	6ヶ月円TIBOR
⑥ 金利改定日	6月及び12月の22日の2営業日前
⑦ 第一ストライク	1.00%
⑧ 第二ストライク	2.00%
⑨ 支払いプレミアム	89,050,000円 (89.05bp)

(4) 格付けの取得

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

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 平成18年9月30日現在
発行可能投資口数 (口)	2,000,000
発行済投資口数 (口)	61,400
出資総額 (百万円)	27,748
投資主数 (人)	9,334

(2) 投資口に関する事項

平成18年9月30日現在における発行済投資口数のうち、所有する投資口数の比率が高い上位11名は以下のとおりです。

氏名又は名称	平成18年9月30日現在	
	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
有限会社URAGASUMI	6,600	10.7
有限会社ISOJIMAN	4,900	7.9
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,441	7.2
株式会社リプラス	3,500	5.7
リプラス・インベストメンツ株式会社	2,000	3.2
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	1,939	3.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,673	2.7
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	1,597	2.6
シーエムビーエルエスエーリミューチャルフンド	1,414	2.3
株式会社北都銀行	1,000	1.6
リプラス・リート・マネジメント株式会社	1,000	1.6
合 計	30,064	48.9

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満切り捨てにより表示しております。

(3) 役員等に関する事項

平成18年9月30日現在

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	佐久間 隆 夫	リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役会長	3,600
監督役員	窪 川 秀 一	窪川パートナー会計事務所 パートナー公認会計士	4,877
監督役員	藪 田 広 平	外立総合法律事務所 パートナー弁護士	
監督役員	梅 澤 治 爲	東京八丁堀法律事務所 弁護士	
会計監査人	あずさ監査法人	—	22,100

(注1) 佐久間隆夫は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「リプラス・リート・マネジメント株式会社」の取締役会長であり、投信法第13条に基づく兼職の承認を受けております。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 監督役員 梅澤 治爲は平成18年1月12日付けで退任しております。

(注3) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(合意手続に基づく調査報告書作成業務)に係る報酬17,100千円が含まれております。

(4) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成18年9月30日現在の投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3 投資法人の運用資産の状況

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

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	住宅タイプ による区分	投資地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	ワンルーム	東京都心7区	658	1.1
		関東（都心7区を除く）	8,656	14.6
		地方	8,544	14.4
	ファミリー	東京都心7区	1,847	3.1
		関東（都心7区を除く）	13,633	23.0
		地方	10,960	18.5
	プレミアム	東京都心7区	10,726	18.1
		関東（都心7区を除く）	—	—
		地方	—	—
小計			55,026	92.8
不動産	ワンルーム	東京都心7区	—	—
		関東（都心7区を除く）	—	—
		地方	414	0.7
	ファミリー	東京都心7区	—	—
		関東（都心7区を除く）	—	—
		地方	678	1.1
	プレミアム	東京都心7区	—	—
		関東（都心7区を除く）	—	—
		地方	—	—
小計			1,093	1.8
預金その他の資産			3,187 (-)	5.4 (-)
資産総額計			59,307 (56,120)	100.0 (94.6)

(注1)「保有総額」は、平成18年9月30日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しております。

(注2)「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3)（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除く）の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(2) 主要な保有資産

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

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

(注1) 物件番号は、本投資法人の運用資産について、O（ワンルームタイプ）、F（ファミリータイプ）、P（プレミアタイプ）の3つに分類し、各物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、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) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(注3) 「賃貸可能面積」は、平成18年9月30日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃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、平成18年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供され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。

(3) 不動産等組入資産明細

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
サテラ北34条	北海道札幌市	信託不動産	1,175	1	94.1	88,514	3.6
カレラ2.9	北海道札幌市	信託不動産	293	1	100.0	5,818	0.2
サッポロヒルズ	北海道札幌市	信託不動産	317	1	100.0	5,941	0.2
サテラ永山	北海道旭川市	信託不動産	403	1	91.1	11,196	0.5
ステージアs12	北海道札幌市	信託不動産	479	1	95.9	3,972	0.2
ベル越谷21	埼玉県越谷市	信託不動産	527	1	96.3	31,960	1.3
ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	信託不動産	226	1	92.3	19,028	0.8
ルミエール八王子	東京都八王子市	信託不動産	536	1	97.9	37,995	1.5
Kiyosumi h+	東京都江東区	信託不動産	5,260	1	100.0	86,254	3.5
ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	信託不動産	289	1	96.4	16,756	0.7
スカイコート100	千葉県千葉市	信託不動産	406	1	87.8	8,955	0.4
FC高砂町	神奈川県横浜市	信託不動産	252	1	100.0	16,753	0.7
サイトピア	神奈川県相模原市	信託不動産	532	1	90.5	12,968	0.5
VISTAシュブリーム	東京都町田市	信託不動産	590	1	100.0	3,762	0.2
ジョイ尾山台	東京都世田谷区	信託不動産	631	1	90.4	4,168	0.2
ステージア金山	愛知県名古屋市中区	信託不動産	539	1	100.0	10,669	0.4
エクセルシオール栄	愛知県名古屋市中区	信託不動産	673	1	97.9	4,318	0.2
ステージア日比野	愛知県名古屋市中区	信託不動産	338	1	96.8	2,596	0.1
セレニテドリームネオポリス市岡	大阪府大阪市	信託不動産	750	1	100.0	14,174	0.6
セントロイヤルクラブ海老江	大阪府大阪市	信託不動産	371	1	96.5	6,971	0.3
ドリームネオポリス今福西	大阪府大阪市	信託不動産	438	1	96.5	8,119	0.3
メゾンフローラ	兵庫県神戸市	信託不動産	587	1	92.8	12,232	0.5
ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	信託不動産	300	1	97.4	21,446	0.9
インペリアル新大阪	大阪府大阪市	信託不動産	303	1	100.0	2,361	0.1
グランメール東淀川	大阪府大阪市	信託不動産	255	1	100.0	2,050	0.1
ドリームネオポリス深江南	大阪府大阪市	信託不動産	199	1	87.3	1,364	0.1
スターズ内山	福岡県北九州市	信託不動産	173	1	89.4	12,221	0.5
内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	信託不動産	535	1	72.7	33,623	1.4
デュミナス唐人町	福岡県福岡市	信託不動産	215	1	95.9	13,772	0.6
ストリームライン大濠	福岡県福岡市	不動産	440	1	100.0	9,994	0.4
ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	信託不動産	423	1	96.8	28,424	1.2
グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	信託不動産	565	1	84.0	32,786	1.3
ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	信託不動産	370	1	94.9	25,690	1.0
サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市	信託不動産	370	1	100.0	8,374	0.3
ジョアンナマンション	群馬県前橋市	信託不動産	566	1	90.3	44,293	1.8
入間駅前ビル	埼玉県入間市	信託不動産	1,590	1	97.8	107,336	4.4
入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	信託不動産	744	1	96.8	18,140	0.7
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	信託不動産	1,680	1	96.0	113,057	4.6

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
すずらん館	埼玉県さいたま市	信託不動産	464	1	100.0	28,418	1.2
ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	信託不動産	765	1	94.3	46,179	1.9
プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	信託不動産	623	1	94.6	41,814	1.7
竹ノ塚フラット	東京都足立区	信託不動産	2,100	1	100.0	122,453	5.0
ドリームハイツ	東京都板橋区	信託不動産	367	1	100.0	23,086	0.9
グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	信託不動産	594	1	90.3	35,072	1.4
王子ハイツ	東京都北区	信託不動産	376	1	95.4	24,882	1.0
阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	信託不動産	366	1	100.0	8,975	0.4
パティオ等々力	東京都世田谷区	信託不動産	1,844	1	100.0	26,804	1.1
シエモア桜ヶ丘	東京都多摩市	信託不動産	629	1	100.0	36,382	1.5
リーベスト西千葉	千葉県千葉市	信託不動産	2,240	1	99.4	166,242	6.7
コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	信託不動産	384	1	100.0	7,405	0.3
磯子フラット	神奈川県横浜市	信託不動産	5,430	1	100.0	341,779	13.9
茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	信託不動産	472	1	94.3	32,071	1.3
ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	信託不動産	525	1	87.9	3,618	0.1
ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋市	不動産	677	1	100.0	14,693	0.6
グレースマンション藤	三重県四日市市	信託不動産	517	1	100.0	11,512	0.5
ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	兵庫県神戸市	信託不動産	908	1	100.0	62,860	2.5
サテラ魚住	兵庫県明石市	信託不動産	705	1	100.0	59,192	2.4
イマージュ霧が丘	福岡県北九州市	信託不動産	664	1	100.0	48,785	2.0
チェルシーガーデン	東京都渋谷区	信託不動産	4,312	1	92.7	155,485	6.3
c-MA1	東京都港区	信託不動産	625	1	100.0	28,122	1.1
c-MA2	東京都港区	信託不動産	760	1	100.0	33,539	1.4
c-MA3	東京都港区	信託不動産	4,450	1	92.9	197,666	8.0
n-GT1	東京都世田谷区	信託不動産	466	1	100.0	21,946	0.9
合計	—	—	55,603	3	96.8	2,467,063	100.0

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする調査価格を記載しています。

(4) その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の不動産等組入資産明細に一括して記載しております。平成18年9月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりであります。

■特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契 約 額 等 (注1)		時 価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	9,960,000	9,960,000	△101,720
合 計		9,960,000	9,960,000	△101,720

(注1) 金利スワップ取引の契約額は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成18年9月30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) 期中の資本的支出

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

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

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営 業 期 間	第1期 自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日
前期末積立金残高 (千円)	—
当期積立抱額 (千円)	89,065
当期積立金取崩額 (千円)	—
次期繰越額 (千円)	89,065

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

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第 1 期
(a) 資産運用報酬	86,000
(b) 資産保管委託報酬	9,289
(c) 一般事務委託報酬	20,524
(d) 役員報酬	8,477
(e) 会計監査人報酬	5,000
(f) その他費用	75,385
合 計	204,676

(2) 借入状況

平成18年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	—	2,800	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	平成18年6月22日	—	2,800	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年8月23日	—	2,080	1.34	平成19年8月22日	期限一括	(注2)	
	農林中央金庫	平成18年6月22日	—	1,200	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社 三井住友銀行	平成18年6月22日	—	1,800	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社 りそな銀行	平成18年6月22日	—	1,800	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年8月23日	—	2,000	1.34	平成19年8月22日	期限一括	(注2)	
	住友信託銀行 株式会社	平成18年6月22日	—	1,500	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成18年6月22日	—	1,000	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成18年6月22日	—	1,500	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
中央三井信託銀行 株式会社	平成18年6月22日	—	1,000	0.75	平成19年6月22日	期限一括	(注1)		
合計			—	19,480					
長期借入金(注1)	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	—	1,880	0.90	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	平成18年6月22日	—	1,880	0.90	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成18年6月22日	—	1,800	0.90	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社 三井住友銀行	平成18年6月22日	—	1,200	0.90	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社 りそな銀行	平成18年6月22日	—	1,200	0.90	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	住友信託銀行 株式会社	平成18年6月22日	—	1,000	0.90	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成18年6月22日	—	1,000	0.90	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
合計			—	9,960					

(注1) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金であります。

(注2) 資金の使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金であります。

(注3) 株式会社三菱東京UFJ銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約(想定元本：9,960百万円 期日：平成21年6月22日、支払固定金利：1.706%)を締結しております。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
サテラ北34条	平成17年12月15日	1,133	—	—	—	—
カレラ2.9	平成18年6月22日	281	—	—	—	—
サッポロヒルズ	平成18年6月22日	287	—	—	—	—
サテラ永山	平成18年6月22日	342	—	—	—	—
ステージャs12	平成18年8月23日	460	—	—	—	—
ベル越谷21	平成17年12月15日	499	—	—	—	—
ジョイフル狭山	平成17年12月15日	216	—	—	—	—
ルミエール八王子	平成17年12月15日	480	—	—	—	—
Kiyosumi h+	平成18年6月22日	5,024	—	—	—	—
ターキーズ田園調布第2	平成17年12月15日	281	—	—	—	—
スカイコート100	平成18年6月22日	379	—	—	—	—
FC高砂町	平成17年12月15日	233	—	—	—	—
サイトピア	平成18年6月22日	506	—	—	—	—
VISTAシュブリーム	平成18年8月23日	563	—	—	—	—
ジョイ尾山台	平成18年8月23日	624	—	—	—	—
ステージャ金山	平成18年6月22日	490	—	—	—	—
エクセルシオール栄	平成18年8月23日	641	—	—	—	—
ステージャ日比野	平成18年8月23日	317	—	—	—	—
セレニテドリームネオポリス市岡	平成18年6月22日	722	—	—	—	—
セントロイヤルクラブ海老江	平成18年6月22日	350	—	—	—	—
ドリームネオポリス今福西	平成18年6月22日	413	—	—	—	—
メゾンフローラ	平成18年6月22日	584	—	—	—	—
ウィンドフォー南本町	平成17年12月15日	307	—	—	—	—
インベリアル新大阪	平成18年8月23日	285	—	—	—	—
グランメール東淀川	平成18年8月23日	236	—	—	—	—
ドリームネオポリス深江南	平成18年8月23日	184	—	—	—	—
スターズ内山	平成17年12月15日	160	—	—	—	—
内山南小倉駅前ビル	平成17年12月15日	579	—	—	—	—
デュミナス唐人町	平成17年12月15日	209	—	—	—	—
ストリームライン大濠	平成18年6月22日	382	—	—	—	—
ロイヤルガーデン森林公園	平成17年12月15日	396	—	—	—	—
グリーンパーク小松島	平成17年12月15日	550	—	—	—	—
ダイアパレス泉崎	平成17年12月15日	355	—	—	—	—
サンヴァーリオ高砂	平成18年6月22日	364	—	—	—	—
ジョアンナマンション	平成17年12月15日	556	—	—	—	—

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
入間駅前ビル	平成17年12月15日	1,517	—	—	—	—
入間駅前第二ビル	平成18年6月22日	687	—	—	—	—
セレーノ大宮	平成17年12月15日	1,554	—	—	—	—
すずらん館	平成17年12月15日	441	—	—	—	—
ボヌール常盤	平成17年12月15日	752	—	—	—	—
プロフィットリンク竹ノ塚	平成17年12月15日	636	—	—	—	—
竹ノ塚フラット	平成17年12月15日	2,051	—	—	—	—
ドリームハイツ	平成17年12月15日	358	—	—	—	—
グリーンヒルズ飛鳥山	平成17年12月15日	587	—	—	—	—
王子ハイツ	平成17年12月15日	347	—	—	—	—
阪上ロイヤルハイツ第二	平成18年6月22日	360	—	—	—	—
パティオ等々カ	平成18年6月22日	1,764	—	—	—	—
シェモア桜ヶ丘	平成17年12月15日	609	—	—	—	—
リーベスト西千葉	平成17年12月15日	2,152	—	—	—	—
コリンヌ津田沼	平成18年6月22日	352	—	—	—	—
磯子フラット	平成17年12月15日	5,290	—	—	—	—
茅ヶ崎ダイカンプラザ	平成17年12月15日	453	—	—	—	—
ウィンベルコーラス平塚第13	平成18年8月23日	477	—	—	—	—
ステラートシティ伝馬町	平成18年6月22日	627	—	—	—	—
グレースマンション藤	平成18年6月22日	492	—	—	—	—
ルネ神戸北町IIセンターコート	平成17年12月15日	878	—	—	—	—
サテラ魚住	平成17年12月15日	635	—	—	—	—
イマージュ霧が丘	平成17年12月15日	662	—	—	—	—
チェルシーガーデン	平成17年12月15日	4,238	—	—	—	—
c-MA1	平成17年12月15日	618	—	—	—	—
c-MA2	平成17年12月15日	699	—	—	—	—
c-MA3	平成17年12月15日	4,344	—	—	—	—
n-GT1	平成17年12月15日	466	—	—	—	—
合 計	—	53,468	—	—	—	—

(注)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に表示された売買価額)を記載しております。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	信託不動産	O-1-001	サテラ北34条	平成17年12月15日	1,133	1,172
取得	信託不動産	O-1-002	カレラ2.9	平成18年 6 月22日	281	293
取得	信託不動産	O-1-003	サッポロヒルズ	平成18年 6 月22日	287	307
取得	信託不動産	O-1-004	サテラ永山	平成18年 6 月22日	342	357
取得	信託不動産	O-1-023	ステージs12	平成18年 8 月23日	460	479
取得	信託不動産	O-4-005	ベル越谷21	平成17年12月15日	499	516
取得	信託不動産	O-4-006	ジョイフル狭山	平成17年12月15日	216	223
取得	信託不動産	O-4-007	ルミエール八王子	平成17年12月15日	480	494
取得	信託不動産	O-4-008	Kiyosumi h+	平成18年 6 月22日	5,024	5,260
取得	信託不動産	O-4-009	ターキーズ田園調布第2	平成17年12月15日	281	287
取得	信託不動産	O-4-010	スカイコート100	平成18年 6 月22日	379	406
取得	信託不動産	O-4-011	FC高砂町	平成17年12月15日	233	242
取得	信託不動産	O-4-012	サイトピア	平成18年 6 月22日	506	530
取得	信託不動産	O-4-024	VISTAシュブリーム	平成18年 8 月23日	563	590
取得	信託不動産	O-4-025	ジョイ尾山台	平成18年 8 月23日	624	631
取得	信託不動産	O-5-013	ステージア金山	平成18年 6 月22日	490	534
取得	信託不動産	O-5-026	エクセルシオール栄	平成18年 8 月23日	641	665
取得	信託不動産	O-5-027	ステージア日比野	平成18年 8 月23日	317	338
取得	信託不動産	O-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	平成18年 6 月22日	722	752
取得	信託不動産	O-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	平成18年 6 月22日	350	366
取得	信託不動産	O-6-016	ドリームネオポリス今福西	平成18年 6 月22日	413	432
取得	信託不動産	O-6-017	メゾンフローラ	平成18年 6 月22日	584	600
取得	信託不動産	O-6-018	ウィンドフォー南本町	平成17年12月15日	307	316
取得	信託不動産	O-6-028	インベリアル新大阪	平成18年 8 月23日	285	297
取得	信託不動産	O-6-029	グランメール東淀川	平成18年 8 月23日	236	246
取得	信託不動産	O-6-030	ドリームネオポリス深江南	平成18年 8 月23日	184	191
取得	信託不動産	O-9-019	スターズ内山	平成17年12月15日	160	166
取得	信託不動産	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	平成17年12月15日	579	603
取得	信託不動産	O-9-021	デュミナス唐人町	平成17年12月15日	209	217
取得	信託不動産	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	平成17年12月15日	396	411
取得	信託不動産	F-2-002	グリーンパーク小松島	平成17年12月15日	550	571
取得	信託不動産	F-2-003	ダイアパレス泉崎	平成17年12月15日	355	366
取得	信託不動産	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	平成18年 6 月22日	364	380
取得	信託不動産	F-4-005	ジョアンナマンション	平成17年12月15日	556	578
取得	信託不動産	F-4-006	入間駅前ビル	平成17年12月15日	1,517	1,550
取得	信託不動産	F-4-007	入間駅前第二ビル	平成18年 6 月22日	687	718
取得	信託不動産	F-4-008	セレーノ大宮	平成17年12月15日	1,554	1,588

	資産の種類	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	信託不動産	F-4-009	すずらん館	平成17年12月15日	441	454
取得	信託不動産	F-4-010	ボヌール常盤	平成17年12月15日	752	765
取得	信託不動産	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	平成17年12月15日	636	650
取得	信託不動産	F-4-012	竹ノ塚フラット	平成17年12月15日	2,051	2,110
取得	信託不動産	F-4-013	ドリームハイツ	平成17年12月15日	358	366
取得	信託不動産	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	平成17年12月15日	587	599
取得	信託不動産	F-4-015	王子ハイツ	平成17年12月15日	347	356
取得	信託不動産	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	平成18年6月22日	360	373
取得	信託不動産	F-4-017	パティオ等々力	平成18年6月22日	1,764	1,810
取得	信託不動産	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	平成17年12月15日	609	622
取得	信託不動産	F-4-019	リーベスト西千葉	平成17年12月15日	2,152	2,240
取得	信託不動産	F-4-020	コリンヌ津田沼	平成18年6月22日	352	368
取得	信託不動産	F-4-021	磯子フラット	平成17年12月15日	5,290	5,460
取得	信託不動産	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	平成17年12月15日	453	465
取得	信託不動産	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	平成18年8月23日	477	525
取得	信託不動産	F-5-024	グレースマンション藤	平成18年6月22日	492	517
取得	信託不動産	F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	平成17年12月15日	878	911
取得	信託不動産	F-6-026	サテラ魚住	平成17年12月15日	635	662
取得	信託不動産	F-9-027	イマーージュ霧が丘	平成17年12月15日	662	685
取得	信託不動産	P-4-001	チェルシーガーデン	平成17年12月15日	4,238	4,313
取得	信託不動産	P-4-002	c-MA1	平成17年12月15日	618	622
取得	信託不動産	P-4-003	c-MA2	平成17年12月15日	699	709
取得	信託不動産	P-4-004	c-MA3	平成17年12月15日	4,344	4,410
取得	信託不動産	P-4-005	n-GT1	平成17年12月15日	466	475
取得	不動産	O-9-022	ストリームライン大濠	平成18年6月22日	382	435
取得	不動産	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	平成18年6月22日	627	674
合 計					53,468	55,248

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

(注2) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に表示された売買価額）を記載しております。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成17年10月7日から平成18年9月30日）に該当した取引は、金利スワップ取引1件があり、当該取引についてはあずさ監査法人から調査報告書を受領しました。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間等、当該金利スワップ取引の内容に関して調査を委託しました。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等については、該当事項はありません。

②支払手数料等

区 分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳 (注1)		総額に対する 割合 B/A (%)
		支 払 先	支払額B (千円)	
信託受益権売買媒介手数料(注2)	837,601	株式会社リプラス	837,601	100.0
資産運用報酬(注2)	550,164	リプラス・リート・マネジメント株式会社	550,164	100.0
物件管理等委託費	146,420	株式会社エイブル	1,129	0.8
		リプラス・インベストメンツ株式会社	37,911	25.9
損害保険料	19,730	リプラス・インベストメンツ株式会社	19,434	98.5
営業広告費等	53,804	株式会社エイブル	439	0.8

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社リプラス、株式会社エイブル、リプラス・インベストメンツ株式会社及びリプラス・リート・マネジメント株式会社について記載しております。

(注2) 不動産信託受益権等の取得にあたり支払った信託受益権売買媒介手数料及び資産運用報酬に含まれる投資信託委託業者の取得報酬は、当該不動産又は不動産信託受益権等の取得原価に算入しています。

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社（リプラス・リート・マネジメント株式会社）は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。なお、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」は、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づいて作成しています。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) 金額及び比率の端数処理

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

(2) お知らせ

投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は、次のとおりであります。

役員会開催日	承認事項	概要
平成17年10月7日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用に係る事務を、リプラス・リート・マネジメント株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の会計事務等に係る事務を、三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る事務を、三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換に係る事務を、三菱UFJ信託銀行株式会社に委託しました。
平成18年6月14日	公募による新投資口発行及び投資口売出しの件	一般募集による新規投資口の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を決定しました。

VI. 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

VII. 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)	
		金 額	百分比
1. 営業収益			(%)
不動産賃貸事業収入 (注2)		2,467,063	100.0
2. 営業費用			
不動産賃貸事業費用 (注1) (注2)		1,043,823	
資産運用報酬 (注1)		86,000	
役員報酬		8,477	
資産保管委託報酬		9,289	
一般事務委託報酬		20,524	
会計監査人報酬		5,000	
貸倒引当金繰入		384	
その他費用		75,001	
営業利益			50.6
			49.4
3. 営業外収益			
受取利息		185	
雑収入		252,290	
			10.2
4. 営業外費用			
支払利息		207,016	
融資関連費用		372,140	
新投資口発行関連費用		151,297	
創業費償却		50,000	
その他営業外費用		34,646	
経常利益			33.0
			26.6
税引前当期純利益			26.6
法人税、住民税及び事業税		2,210	
法人税等調整額		△201	
当期純利益			0.1
			26.5
前期繰越利益			—
当期末処分利益			653,930

VIII. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日）

（単位：千円）

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

Ⅸ. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別	当 期 (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)						
項 目							
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託不動産を含みます） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～60年	構築物	2～20年	工具器具備品	2～15年
建物	2～60年						
構築物	2～20年						
工具器具備品	2～15年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成18年6月22日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年6月22日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、781,200千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、781,200千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>						
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>						
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>						
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を充たしている金利スワップについて特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を充たしているため、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>						

期 別 項 目	当 期 (自 平成17年10月 7 日) (至 平成18年 9 月30日)
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託預り敷金保証金</p>
7. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。
8. リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転する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。

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成18年9月30日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	
現金及び預金	246,447千円
建物	752,362千円
土地	340,908千円
信託建物	29,939,304千円
信託構築物	28,587千円
信託工具器具備品	1,559千円
信託土地	<u>25,056,930千円</u>
合計	56,366,099千円
担保を付している債務は次のとおりです。	
短期借入金	19,480,000千円
長期借入金	<u>9,960,000千円</u>
合計	29,440,000千円
2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	
	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

当 期
(自 平成17年10月7日)
(至 平成18年9月30日)

1. 主要投資主との取引高

営業取引による取引高

特定資産の取得額	10,366,190千円
手数料等の支払額	800,874千円

(注) 上記の手数料等のうち775,669千円は不動産等の取得原価に算入しております。

2. 不動産賃貸事業損益の内訳

A. 不動産賃貸事業収益

不動産賃貸事業収入	
(賃貸料)	2,243,109千円
(共益費)	68,372千円
(駐車場収入)	78,317千円
(付帯収入)	17,670千円
(その他賃貸事業収入)	59,594千円
合 計	2,467,063千円

B. 不動産賃貸事業費用

不動産賃貸事業費用	
(物件管理等委託費)	146,420千円
(公租公課)	135,476千円
(水道光熱費)	37,868千円
(修繕費)	94,813千円
(保険料)	19,434千円
(営業広告費等)	53,804千円
(信託報酬)	57,630千円
(減価償却費)	475,617千円
(その他賃貸事業費用)	22,756千円

不動産賃貸事業費用合計 1,043,823千円

C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)

1,423,239千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	当 期 (自 平成17年10月 7 日 至 平成18年 9 月30日)
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資口総数	61,400口

(税効果会計に関する注記)

	当 期 (自 平成17年10月 7 日 至 平成18年 9 月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位：千円)
(繰延税金資産)	
貸倒引当金繰入超過額	151
未払事業税損金不算入額	49
繰延税金資産合計	<u>201</u>
(繰延税金資産の純額)	<u>201</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
	(単位：%)
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.27
その他	0.19
税効果会計適用後の法人税の負担率	<u>0.31</u>

(1口当たり情報に関する注記)

	当 期 (自 平成17年10月 7 日 至 平成18年 9 月30日)
1口当たり純資産額	462,585円
1口当たり当期純利益	24,320円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

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

(重要な後発事象に関する注記)

当 期
(自 平成17年10月7日)
(至 平成18年9月30日)

1. 資産の取得について

平成18年10月5日付にて以下の資産の取得を行いました。

[エステージ大塚]

所在地 : 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8 (地番)
取得価格 : 725,229千円
資産の種類 : 信託受益権
契約日 : 平成18年10月3日
譲渡人 : 有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号

[リーベスト東中山]

所在地 : 千葉県船橋市東中山二丁目111番1 (地番)
取得価格 : 1,371,314千円
資産の種類 : 信託受益権
契約日 : 平成18年10月3日
譲渡人 : 有限会社MASUMI

[リーベスト中山]

所在地 : 神奈川県横浜市緑区三保町字大上2608番3、2652番2、2817番691、2817番694 (地番)
取得価格 : 837,348千円
資産の種類 : 信託受益権
契約日 : 平成18年10月3日
譲渡人 : 有限会社MASUMI

(注) 取得価格はいずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

2. 資金の借入について

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

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

3. スプレッド型金利キャップの取得について

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

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

X. 金銭の分配に係る計算書

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

Ⅹ. 監査報告書


独立監査人の監査報告書

平成 18 年 11 月 22 日


リプラス・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

木 塚 正 躬 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

内 田 正 美 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

山 田 祐 一 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、リプラス・レジデンシャル投資法人の平成 17 年 10 月 7 日から平成 18 年 9 月 30 日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

注記表の重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資金の借入及び金利キャッシュの取得を行っている。

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

以 上

XII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

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

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

(重要な会計方針) (参考情報)

期 別	当 期 (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)
項 目 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

当 期 (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成18年9月30日現在)
現金及び預金勘定	1,072,844千円
信託現金及び信託預金勘定	1,631,580千円
現金及び現金同等物	<u>2,704,424千円</u>

XIII. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



※第1期決算期間は平成17年10月7日から平成18年9月30日迄となります。

分配金について

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

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

住所等の変更手続きについて

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

ホームページについて

■ リプラス・レジデンシャル投資法人ホームページアドレス

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

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

また、投資物件の一覧や、物件の条件検索、物件概要などをご覧いただけます。

今後もさらにコンテンツの充実を図ってまいります。

投資主メモ

決 算 期 日	毎年3月末日、9月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同 議 決 権 行 使 投 資 主 確 定 日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日、9月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所（銘柄コード：8986）
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同 連 絡 先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎ 0120-232-711
同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

■ MEMO

A large rectangular area with a thin brown border and horizontal lines, intended for writing a memo. The area is mostly empty, with a small brown decorative element in the top right corner.

