

平成20年9月期（平成20年4月1日～平成20年9月30日）決算短信

平成20年12月12日

不動産投信発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8986 URL <http://www.re-plus-ri.co.jp>  
 代表者 執行役員 佐久間 隆夫  
 資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
 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20年12月25日  
 分配金支払開始予定日 平成20年12月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年9月期の運用、資産の状況（平成20年4月1日～平成20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	%
20年9月期	3,702	(△1.8)	1,666	(△7.7)	1,014	(△27.3)
20年3月期	3,770	(6.9)	1,806	(△5.5)	1,396	(△4.5)

	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	%	%	%
20年9月期	1,013	(△27.3)	9,174	1.9	0.9	27.4
20年3月期	1,395	(△4.5)	14,312	2.9	1.3	37.0

(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	%	%
20年9月期	6,052	1,013	—	—	100.0	1.7
20年3月期	14,312	1,395	—	—	100.0	2.9

(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
20年9月期	123,649	60,554	49.0	361,568
20年3月期	112,029	48,676	43.4	499,365

(参考) 自己資本 平成20年9月期 60,554百万円 平成20年3月期 48,676百万円

(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
20年9月期	1,765	△2,405	10,721	17,181
20年3月期	5,424	△20,583	14,536	7,100

2. 平成21年3月期の運用状況の予想（平成20年10月1日～平成21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	3,579 (△3.3)	1,381 (△17.1)	671 (△33.8)	669 (△33.9)	4,000	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 4,000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 有  
 ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、42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20年9月期 167,477口 平成20年3月期 97,477口  
 ② 期末自己投資口数 平成20年9月期 一口 平成20年3月期 一口

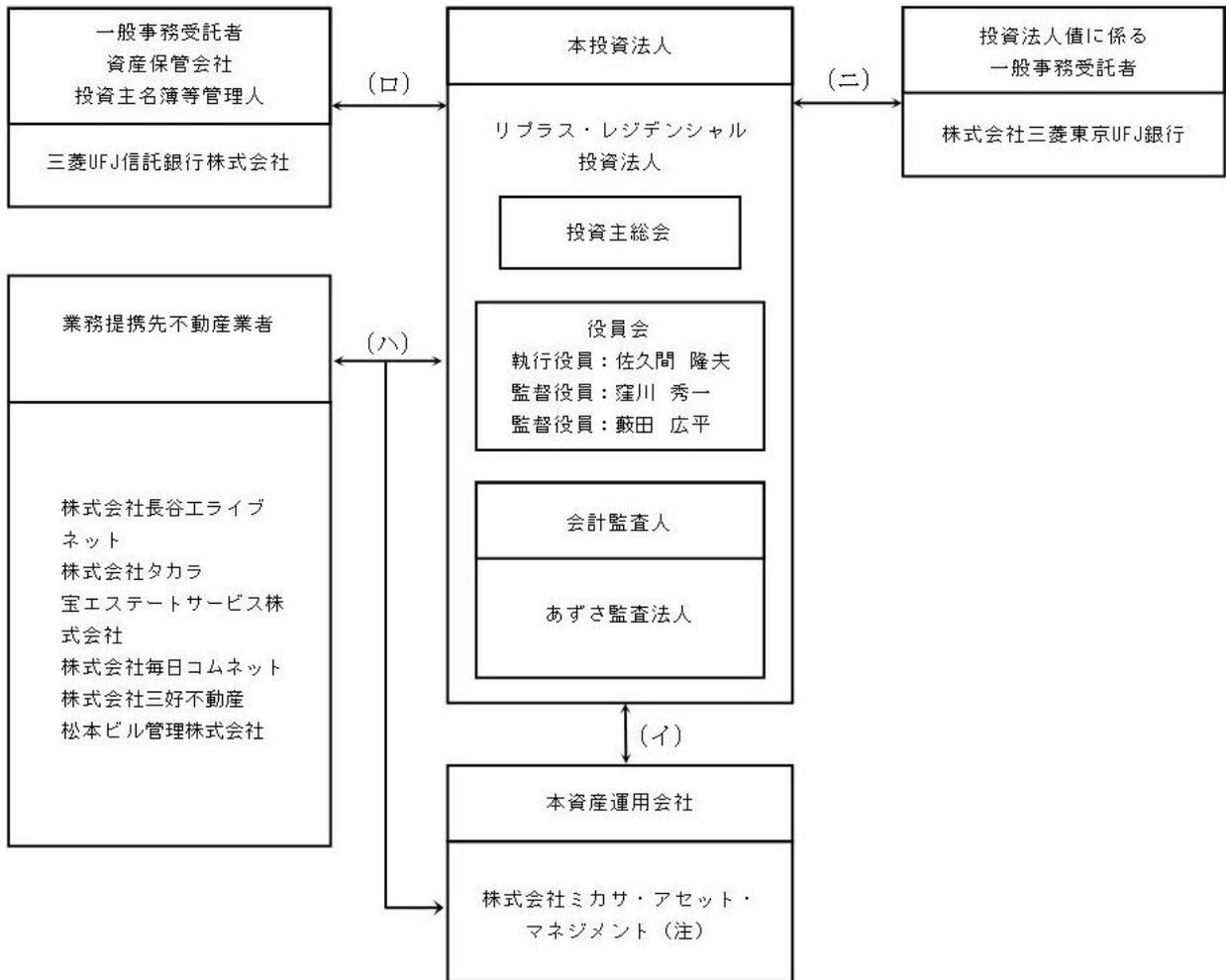
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、48ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 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、30ページ「2. 運用方針及び運用状況（5）運用状況の見通し」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成20年12月12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) 業務提携契約
- (二) 財務代理契約

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

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	リプラス・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	平成17年10月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。 なお、本資産運用会社は、平成20年10月24日付でリプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号を変更しました。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき①投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	本投資法人との間で、第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募（適格機関投資家分を除く））（以下「第1回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年2月13日付で、及び第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第2回投資法人債」といい、第1回投資法人債と併せて、「本投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年11月13日付でそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、①投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	業務の内容
業務提携先不動産業者	株式会社長谷エライブネット	平成20年11月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社タカラ	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	宝エステートサービス株式会社	平成20年11月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社毎日コムネット	平成19年10月25日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	株式会社三好不動産	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。
	松本ビル管理株式会社	平成18年3月17日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。業務の内容は後記「2 運用方針及び運用状況 (1) 運用方針 ② ポートフォリオ成長戦略」をご参照下さい。

- (注1) 本投資法人は、平成17年12月9日付で本資産運用会社及び株式会社リプラス（以下、「リプラス」といいます。）との間でスポンサーサポート契約を締結しましたが、平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月10日付で同契約を合意解約しています。
- (注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社エイブル、株式会社ハウスメイトパートナーズ、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との間でそれぞれ業務提携契約を締結していましたが、平成20年11月25日付で同契約を合意解約しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

#### ① 基本方針

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、主として日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等（最近の有価証券報告書（平成20年6月20日提出）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ)」に記載する不動産等を指します。以下同様とします。）の特定資産（賃貸住宅）への投資を行います（住宅特化型REIT）。本投資法人は、賃貸住宅について、オフィス、商業施設等と比べて、投資地域の分散が容易であり、また、賃料収入が好不況にかかわらず比較的安定している資産と判断しています。かかる賃貸住宅への投資により、本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、世代間格差、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ユーザーの特性に基づいて本投資法人が以下の通り分類した3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別して、後記の投資比率に基づき組み合わせて投資を行う方針です（賃貸住宅カテゴリーの詳細については後記「④ 物件取得基準」をご参照下さい。）。即ち、本投資法人は、ワンルームタイプにおいては長期的に安定した市場拡大が見込まれるため、小規模な物件等を数多く組み込み、安定需要が見込まれるファミリータイプにおいては安定運用が可能と考えられる一定規模以上の物件を組み込みます。これら2つの賃貸住宅カテゴリーに、都心に位置し賃料水準が相対的に高く景気動向とともにアップサイド（収益向上）が見込めるプレミアムタイプを選択して組み合わせたポートフォリオを構築します。かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュ・フローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

#### <賃貸住宅カテゴリー>

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

本投資法人は、かかる3つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。また、賃貸住宅が戸数ベースにおいて東京都心部を含む関東大都市圏に全体の約35%、その他の地域に残りの約65%が存在しているという実情（後記「③ ポートフォリオ設計戦略 (ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」をご参照下さい。）を踏まえて、日本全国にわたり下記の投資比率で賃貸住宅を取得していきます。なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

#### <賃貸住宅カテゴリー別投資比率>

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

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

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	15%以下

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

#### <投資対象エリア別投資比率>

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

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

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

大都市圏については、後記「③ ポートフォリオ設計戦略（ロ）全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」における（注2）をご参照下さい。以下同じです。

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

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

投資対象エリア	戸数ベース投資比率
東京都心7区	20%以下
3大都市圏	50～90%
政令指定都市等	0～40%

本投資法人は、運用資産において一定の建物仕様・設備を満たしたものについて統一された物件名称を付与してブランドを構築し、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることにより、各運用資産における稼働率の向上及び収益の安定化を目指します。

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

なお、本投資法人から資産の委託を受けた株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）（注）は、本投資法人による不動産等の取得に関して、自主ルールとして利害関係者取引規則を定め、資産運用における独立性を確保することにより、適正かつ透明性を有するコンプライアンス及びガバナンスの体制を構築し、これを基礎とした資産運用を行います。利害関係者取引規則については最近の有価証券報告書（平成20年6月20日提出）「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利害関係者取引規則」をご参照下さい。

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

## ② ポートフォリオ成長戦略

### （イ）外部成長戦略

本投資法人は、マスター会社グループ（以下に定義します。）との協力体制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（資産拡大エンジン）。

#### a. マスター会社グループとの協力体制

平成20年8月12日に本投資法人及び本資産運用会社は、オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー（以下「マスター会社」といいます。）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社（以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。）並びに従来からのスポンサーサポート会社であるリプラスとの間で、協力体制を構築していくことについて

て決定しました。協力体制の構築に向けた取り組みの一環として、平成20年8月28日に第三者割当増資により、マスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル特定目的会社（以下「リンゴ・レジデンシャル」といいます。）及びアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「アップルリンゴ・ホールディングス」といいます。）並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対し合計70,000口の新投資口の発行を実施しました（以下、「本第三者割当」といいます。）。

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

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

また、平成20年8月28日に本資産運用会社の筆頭株主（平成20年8月28日の譲渡実行前の持株比率：90%）であったリプラスは、本投資法人の一層の発展を期し、マスター会社グループとの協力体制を確立するため、その保有する本資産運用会社の株式の一部（発行済株式総数の35%）をアップルリンゴ・ホールディングスに譲渡しました。これに伴い、本資産運用会社は、アップルリンゴ・ホールディングスの指名する取締役3名の派遣を受け入れることとしました。そのうちの1名は、より高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある者の中から選任されています（後記「4. 役員の変動（2）本資産運用会社の役員の変動」をご参照下さい。）。

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

マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー（以下「オークツリー」といいます。）より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約540億ドルを管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っております。1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、平成20年9月30日現在全世界に13のオフィスと約510名の従業員を有しております。

これまで本投資法人は従来からのスポンサーであるリプラスのパイプラインを中心として外部成長を図ってきましたが、平成20年9月24日にリプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申し立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月10日付でスポンサーサポート契約を合意解約して、リプラスとのサポート関係を解消しました。今後はマスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。特に、不動産市況が大きく変化している現在の環境下においては、不動産デベロッパーによる開発完了不動産の放出、私募ファンドによる保有不動産の放出、金融機関からのノンリコースローン担保不動産の放出等に伴う高利回り不動産の売買機会が増加することが予想されます。本投資法人は、かかる売買機会を活かすことで新しい成長機会がもたらされ、長期運用に適した高利回り不動産の取得による外部成長が実現できると考えています。

b. 全国の不動産業者との連携

本投資法人及び本資産運用会社は、その投資基準に合致する不動産等を全国各地の不動産市場から取得するため、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しており、これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供（注）を受けることができ、また、第三者に先駆けて交渉を行う権利（優先交渉権）を付与されています。これらの不動産業者との業務提携契約については、後記「（ハ）業務提携契約に基づくサポート内容」をご参照下さい。

（注）「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、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（収益安定化インフラ）。

本投資法人は、保有物件の管理運営に関する情報の集約並びに管理運営能力及び効率の向上を図るため、

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

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

(ハ) 業務提携契約に基づくサポート内容

各不動産業者との間の業務提携契約に基づき各不動産業者から提供を受けるサポートの内容は、以下の通りです。

- i. 対象不動産の売買に関する情報の第三者に先立つ優先的な情報提供（注1）
- ii. 対象不動産の売買に関する優先交渉権の付与（注2）
- iii. 賃料相場、建物管理費等のマーケットに関する情報提供
- iv. 上記 i. 乃至 iii. を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務

（注1）「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

（注2）「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

<業務提携先不動産業者>

会社名	本店所在地 店舗数（注1）	事業内容	営業地域
株式会社長谷工ライブネット	東京都港区 2支社2支店	不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 不動産情報の提供に関する業務	関東・関西・中部・九州及びその他の地域の道府県所在地
株式会社タカラ	北海道札幌市中央区 1店舗	賃貸住宅管理・不動産売買	札幌市内
宝エステートサービス株式会社	名古屋市熱田区 3営業所	新築分譲マンションの販売 注文住宅の請負及び販売賃貸 建売、売建の販売 中古マンション等の買取り及びリセール並びに仲介 賃貸仲介及び賃貸マンション管理 不動産コンサルティング マンション等のメンテナンスおよび清掃 警備業務一式 その他不動産に係る業務一式	名古屋市全域及びその周辺
株式会社毎日コムネット	東京都千代田区 9店舗（グループ拠点を含まず。）	学生マンションの開発 不動産有効活用コンサルティング 学生マンションの賃貸及び管理 合宿・研修及び一般旅行、イベントの企画・運営、スポーツ施設の運営 新卒採用支援（新卒紹介、企業説明会及び就職関連セミナーの開催）	首都圏
株式会社三好不動産	福岡県福岡市中央区 13店舗	不動産の売買、賃貸及びその仲介業 宅地の造成、分譲及び建売業 不動産有効利用、コンサルタント及び経営企画 コイン駐車場経営 賃貸不動産の総合管理業 損害保険代理業 生命保険代理店業 上記に附帯する一切の業務	福岡市内とその近郊
松本ビル管理株式会社	大阪府大阪市住吉区 2店舗	ビルの保守管理及び清掃業 建物の営繕工事及び内装仕上工事 交通誘導、常駐警備、保安警備、臨時警備、機械警備の請負 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業 不動産の売買、賃貸及び管理業 一般建築の設計及び施行 貸金業 不動産賃貸に関する保証業務 建築、不動産及び金融に関するコンサルティング業務 上記に附帯関連する一切の業務	近畿

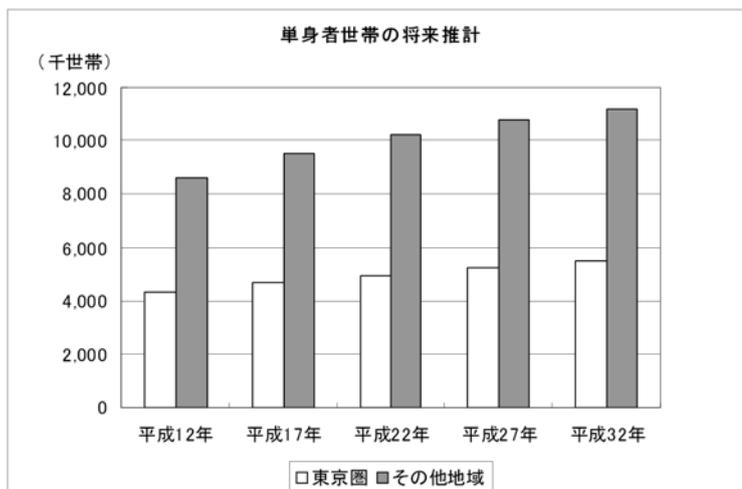
（注1）店舗数、支社数、支店数及び営業所数は、平成20年9月30日現在の数字です。

③ ポートフォリオ設計戦略

(イ) 賃貸住宅市場におけるすべてのカテゴリへの分散投資（複数の物件タイプの組合せ）

a. ワンルームタイプの賃貸住宅

我が国の人口は、平成19年をピークに減少に転じると予想されていますが、単身者世帯は、東京圏を含め全国的に長期的な増加傾向を辿ると予想されています。本投資法人は、単身者世帯向けの賃貸住宅、特にワンルームタイプの賃貸住宅については安定した需要が将来的にも持続するものと見込まれ、長期的に安定した賃料水準と稼働率が期待できると考えています。



(出所) 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」

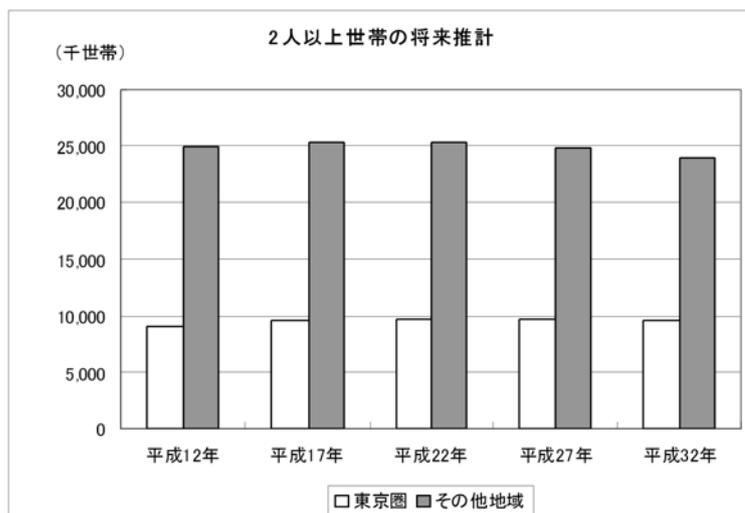
(注) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 東京圏は、東京、神奈川、埼玉及び千葉の合計として算出しました。
- ii. 単身者世帯数は、単独世帯（世帯主：男）及び単独世帯（世帯主：女）の合計として算出しました。

本投資法人は、1R、1K、1DK、1LDKを中心とするワンルームタイプの賃貸住宅に関して、単身者世帯、特に主たるテナントである学生及び独身者等が生活利便性の観点から、「駅からの近さ」を基準に賃貸住宅を選ぶことが比較的多いと分析しています。そのため、中長期的に安定した賃料水準と稼働率が確保されると考えられる、主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内に立地する物件に対して投資します。

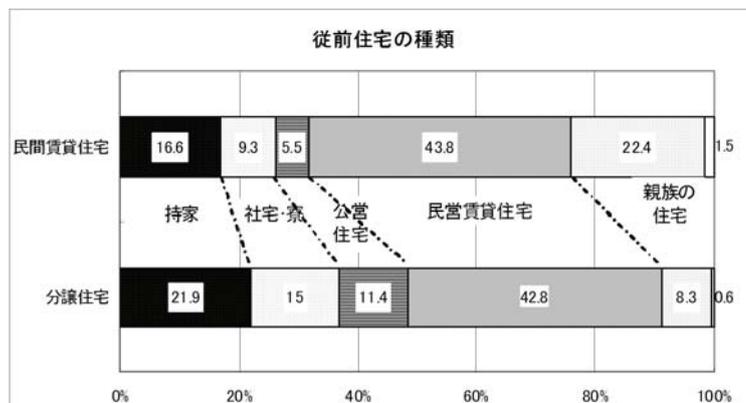
b. ファミリータイプの賃貸住宅

日本の世帯数の将来推計からは、我が国における2人以上の世帯数は、概ね安定的に推移すると予想されています。また、一般的な世帯においては、分譲マンション購入に至る過程で、一時的に賃貸住宅に居住する傾向があることや企業の社宅制度の見直し等を背景に、本投資法人は、ファミリータイプの賃貸住宅には引き続き安定した需要があるものと考えています。



(出所) 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) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。
- i. 東京圏は、東京、神奈川、埼玉及び千葉の合計として算出しました。
  - ii. 2人以上世帯数は、一般世帯数から単独世帯（世帯主：男）及び単独世帯（世帯主：女）の合計値を差し引いて算出しました。

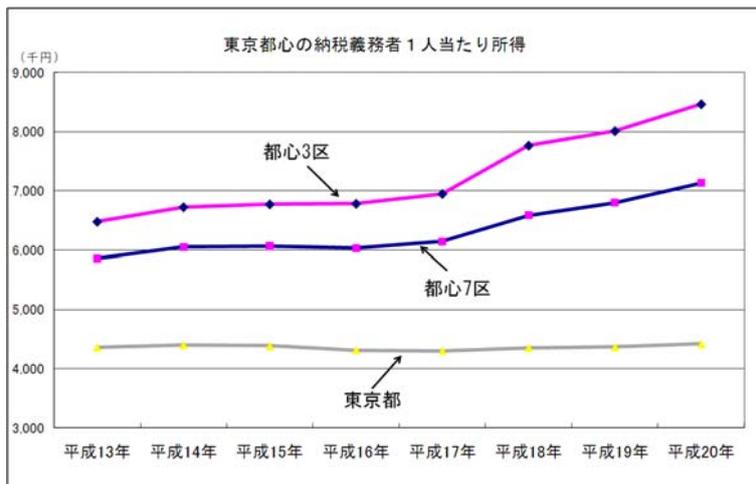


- (出所) 国土交通省「住宅市場動向調査（平成15年度）」
- (注) 上記グラフは、出所記載のデータから注文住宅、分譲住宅、中古住宅、民間賃貸住宅のうち民間賃貸住宅及び分譲住宅のみを抽出して、本資産運用会社が作成したものです。

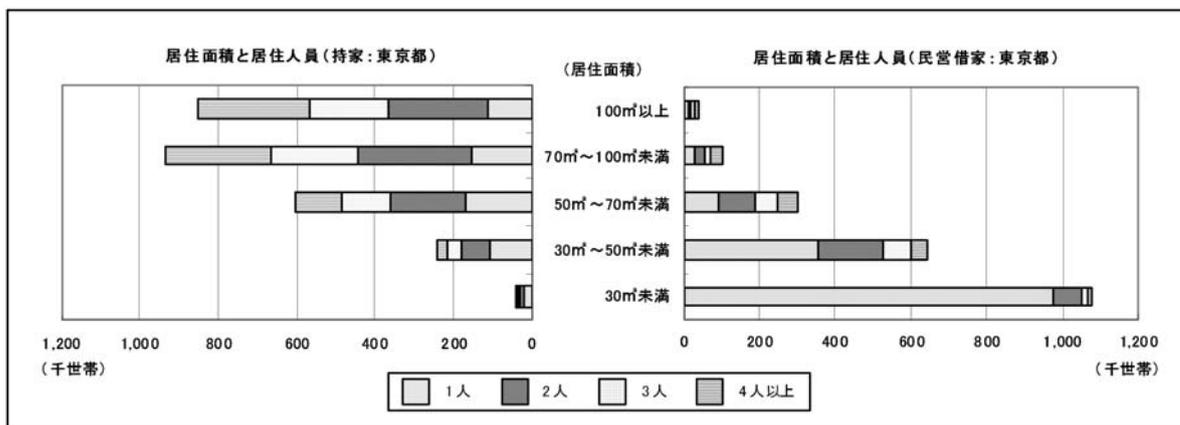
本投資法人は、2K、2DK、2LDK以上の間取りの賃貸住宅を原則としてファミリータイプと定めて投資を行います。ファミリータイプのユーザーにとっての賃貸住宅の選択の基準は、主要交通機関からの距離、駐車場の有無に加え、周辺に商業施設、教育施設、医療施設、公園、図書館等の施設があること等の住環境にあると考えられることから、本投資法人は、かかる事項を調査し、選別基準及び取得基準（後記「④物件取得基準」をご参照下さい。）を満たす物件に投資する方針です。

c. プレミアムタイプの賃貸住宅

本投資法人は、企業が集中する大都市中心部では所得水準の高い世帯（DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯）が相対的に多いに加え、かかる世帯が利便性や快適性を求め、個性的で、ゆとりのあるライフスタイルを追求する一般的な傾向に着目し、設備が充実した居住面積の広い住宅への需要が見込まれると考えています。



- (出所) 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年版乃至2009年版）「個人所得指標」
- (注1) 上記グラフは、総務省の「市町村税課税状況等の調」を基に作成された出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。
- i. 都心3区は、千代田区、中央区及び港区の数値を単純平均して算出しました。
  - ii. 都心7区は、都心3区に渋谷区、新宿区、目黒区及び世田谷区を加えて単純平均して算出しました。
- (注2) 株式会社JPSは、昭和54年に設立され、ビジネスGIS（地理情報システム）を専門としてシステム・コンテンツの販売及びコンサルティングを行っています。平成17年5月からは日本マーケティング教育センターの「個人所得指標」刊行業務を引き継いでいます。



(出所) 総務省統計局「平成17年国勢調査」

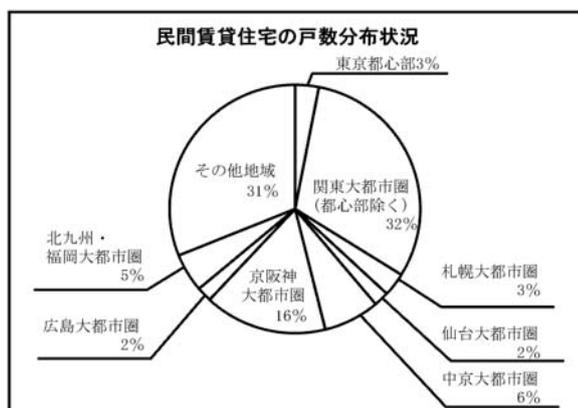
(注) 上記グラフは、出所記載のデータを、i. 30㎡未満、ii. 30~50㎡未満、iii. 50~70㎡未満、iv. 70~100㎡未満及びv. 100㎡以上の5区分に括り直して本資産運用会社が作成したものです。

(ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資

本投資法人は、収益機会を獲得し、特定エリアに集中投資するリスクを低減するため、全国に分散投資を行います。

a. 賃貸住宅の戸数分布状況

賃貸住宅は、人口分布と同様に日本全国に分散して所在しており、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%、その他の地域に約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んでいきます（全国分散投資の必然性）。



(出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査（平成15年調査）」

(注1) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 東京都心部は、住宅・土地統計調査の千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区の民間借家戸数の合計として算出しました。
- ii. 関東大都市圏（都心部を除きます。）は、住宅・土地統計調査の関東大都市圏の民間借家戸数から上記i.の東京都心部の戸数を除いた戸数として算出しました。
- iii. 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・福岡大都市圏の数字は、住宅・土地統計調査の民間借家戸数原数値を使用しました。
- iv. その他地域は、住宅・土地統計調査の全国の民間借家戸数から札幌大都市圏、仙台大都市圏、関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏を除いた戸数として算出しました。

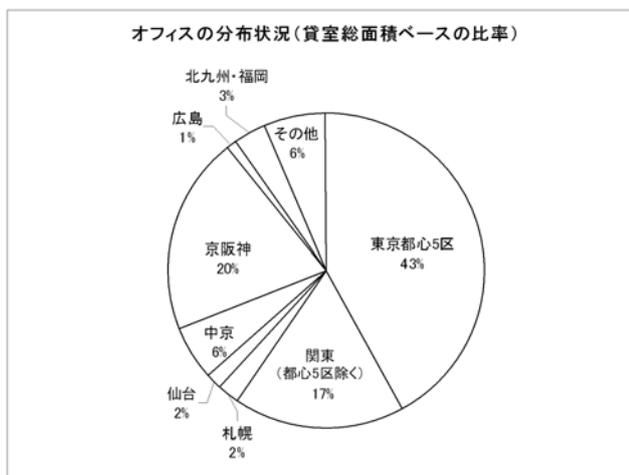
(注2) 住宅・土地統計調査における大都市圏は、平成12年国勢調査において広域的な都市地域を規定するために行政区域を越えて設定された地域区分であり、「中心市」及びこれに社会・経済的に結合している「周辺市町村」によって構成されています。大都市圏の「中心市」は、東京都特別区部及び政令指定市であり、「周辺市町村」は、大都市圏の「中心市」への15歳以上通勤・通学者数の割合が該当市町村常住人口の1.5%以上あり、かつ、中心市と接続している市町村を指します。ただし、中心市がお互いに接近している場合は、それぞれについて大都市圏を設定することはせずその地域を統合して一つの大都市圏とし、また中心市への15歳以上通勤・通学者数の割合が1.5%未満の市町村であっても、その周囲が周辺市町村の基準に適合した市町村によって囲まれている場合は、「周辺市町村」とされま

かかる基準に基づき画定された大都市圏並びにその中心市及び周辺市町村の内訳は、以下の通りです。

大都市圏名	中心市	周辺市町村
札幌大都市圏	札幌市	14市町村
仙台大都市圏	仙台市	49市町村（宮城県47市町村、福島県2市町）
関東大都市圏	さいたま市、千葉市、 東京特別区部、 横浜市、川崎市	244市町村（茨城県24市町村、栃木県6市町村、群馬県4市町村、埼玉県79市町村、千葉県63市町村、東京都30市町村、神奈川県34市町村、山梨県3市町村、静岡県1市）
中京大都市圏	名古屋市	127市町村（岐阜県43市町村、愛知県71市町村、三重県13市町村）
京阪神大都市圏	京都市、大阪市、 神戸市	169市町村（三重県3市町村、滋賀県28市町村、京都府26市町村、大阪府43市町村、兵庫県31市町村、奈良県33市町村、和歌山県5市町村）
広島大都市圏	広島市	39市町村（広島県36市町村、山口県3市町村）
北九州・福岡大都市圏	北九州市、福岡市	95市町村（山口県2市町、福岡県84市町村、佐賀県9市町村）

b. 賃貸住宅とオフィスビルの分布状況の対比

下記の統計資料によると、オフィスビルは、東京都心への集中度が高く（東京集中投資の妥当性）、これに対し、賃貸住宅は、前記「a. 賃貸住宅の戸数分布状況」記載の通り、日本全国に分布しています。このオフィスビルとは異な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。



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム「IDSS不動産白書2006」

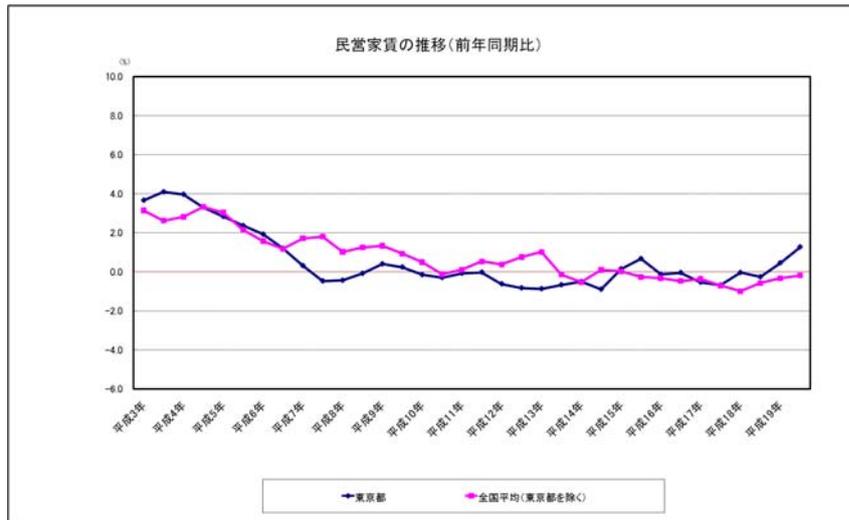
(注1) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 東京都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区の合計として算出しました。
- ii. 関東(都心5区除きます。)は、東京都心5区を除く東京都特別区(18区)、武蔵野市、立川市、八王子市、千葉市、柏市、船橋市、さいたま市、横浜市、川崎市及び厚木市の合計として算出しました。
- iii. 札幌は、札幌市の原数値を記載しました。
- iv. 仙台は、仙台市の原数値を記載しました。
- v. 中京は、名古屋市、岐阜市及び四日市市の合計として算出しました。
- vi. 京阪神は、大阪市、吹田市、堺市、京都市、神戸市、奈良市及び大津市の合計として算出しました。
- vii. 広島は、広島市の原数値を記載しました。
- viii. 北九州・福岡は、北九州市及び福岡市の合計として算出しました。
- ix. その他は、全国の合計数値から、東京都心5区、関東(都心5区除きます。)、札幌、仙台、中京、京阪神、広島、北九州・福岡を除いた数値を記載しました。

(注2) 株式会社生駒データサービスシステムは、昭和62年に設立された不動産の調査・コンサルティング会社であり、全国のおフィスマーケット調査に基づくデータベースを利用して、マーケット・レポートの刊行やコンサルティング・サービスの提供を行っています。

c. 賃貸住宅の賃料水準の推移

本投資法人は、投資先を全国に分散させることでポートフォリオ全体として安定したパフォーマンスが期待できると考えています。



(出所) 総務省統計局「小売物価統計調査年報（平成2年～平成19年版）」

(注) 上記グラフは、出所記載のデータに本資産運用会社が以下に基づき加工を施して作成したものです。

- i. 小売物価統計調査における家賃調査地区の抽出替えを理由とするデータの非連続性を解消するため、総務省が公表している修正係数（リンク係数）に基づきデータを修正しました。
- ii. 総務省が公表している月次データを単純平均して半期データを算出しました。
- iii. 全国平均は、札幌市、仙台市、横浜市、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び北九州市の単純平均として算出しました。

④ 物件取得基準

(イ) 保有期間

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

(ロ) 選別基準及び取得基準

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

a. 選別基準

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

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	学生や独身者等の単身世帯	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯
世帯主年齢	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数	1人	2～4人	1～4人
間取り等 (注1)	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	原則として主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。嫌悪施設が近隣にないこと。	大都市中心部に立地し、又は職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国（関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注2）（注3））	全国（関東大都市圏、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、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市（注2）（注3））	大都市中心（東京都心7区、関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏（注2）（注4））

(注1) 本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を下表の通りの各タイプに分類しています。

(注2) 大都市圏については、前記「③ ポートフォリオ設計戦略 (ロ) 全国の賃貸住宅への分散投資 a. 賃貸住宅の戸数分布状況」における(注2)をご参照下さい。

(注3) その他人口30万人以上の中核都市とは、新潟市、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。

(注4) 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。

	30㎡未満	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	100㎡以上
1R又は1K	0	0/P	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1DK	0	0	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1LDK	—	0	0	0/P	0/P	P	P	P	P
2DK	—	F	F	F/P	F/P	P	P	P	P
2LDK	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3DK	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3LDK	—	—	—	F	F	F	F/P	F/P	F/P
4LDK	—	—	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P
5LDK以上	—	—	—	—	—	F	F	F	F/P

0：ワンルームタイプ F：ファミリータイプ P：プレミアムタイプ

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

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

b. 取得基準

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

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
1物件あたり投資額	1億円以上	2億円以上	3億円以上
1物件あたり戸数	20戸以上	20戸以上	物件毎に判断する。
築年数	築20年以下	築20年以下	築20年以下（ただし、既存建物をリノベーションし、建築確認を再取得する場合は築20年超のものでも取得対象とします。）
耐震性	建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件 （例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。）		
設備の更新に関する基準	取得後5年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。		

<p>賃貸形態</p>	<p>通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。</p> <p>i. 社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>ii. サービスアパートメント（家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅） 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</p> <p>iii. 高齢者向け住宅 高齢者を主な入居者とする賃貸住宅を取得します。ただし、高齢者を対象として医療サービス等の提供を伴い、かつ、そのサービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。</p>
-------------	---

(ハ) 開発型物件及び再生物件の取得について

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

(ニ) 環境有害物質及び土壌汚染について

本投資法人は、環境有害物質が検出されず、かつ、土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えない不動産等のみを取得するものとします。環境有害物質が検出された場合、又は土地に含まれる有害物質が土壌汚染調査基準値を超えていた場合には、適切な処理が施され第三者機関によるレポートで安全性が確認されること、また、当該不動産等が立地する市町村の行政当局に対する改善報告の義務がある場合には行政当局によって安全性が確認されることを条件として、かかる不動産等を取得することとします。

(ホ) 権利形態

本投資法人は、原則として完全所有権の物件に投資するものとしますが、例外として完全所有権以外の物件を選定する場合は、以下の定めるところに従い、個別に判断するものとします。

a. 区分所有物件

区分所有物件については、管理運営の実態を調査し、収益の安定性、物件特性、市場環境等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。

b. 借地物件

権利関係が明確であり、かつ底地の借地権が十分な賃借期間を残した定期賃貸借又は将来の契約更新が可能な賃貸借である場合においてのみ取得するものとします。

c. 共有物件

共有物件については、管理・処分自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を検討した上で総合的に判断し、投資するものとします。なお、共有物件へ投資する場合には、収益の安定性を確保するために必要な措置（共有物不分割特約の締結及び共有物件の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講ずるものとします。

(ヘ) その他

特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

⑤ 投資対象不動産のデュー・デリジェンス

本投資法人は、運用資産の取得に際して、利害関係のない専門家から不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書、地質調査報告書及び必要に応じてマーケットレポートを取得し、対象不動産についてのデュー・デリジェンスを行い、各調査事項を総合的に考慮して投資の可否について判断します。

	調査事項	調査内容	調査方法
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性	独立した第三者の不動産鑑定評価書
	市場調査	i. 賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要） ii. 賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） iii. 新規供給状況、競合物件の状況	マーケットレポート 仲介会社及びPM会社からのヒヤリング 現地調査
	入居テナント調査	i. テナント信用力、賃料収受状況 ii. 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 iii. 店舗がある場合の業種及び営業状況	仲介会社及びPM会社からのヒヤリング
	収益関係	i. 契約条件（賃料・その他収益） ii. 賃貸稼働状況、収益実績 iii. 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地	売主開示の賃貸借契約書 現地調査
物理的調査	立地	i. 生活上の利便性 ii. 土地利用状況、嫌悪施設の有無 iii. 都市計画及び地域計画と将来動向	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建築及び設備・仕様	i. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ii. 外溝、屋上、外装、設備等 iii. 賃貸住宅に則した設備・仕様 iv. 関係法令の遵守状況等	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	建物管理関係	i. 管理運営方法・規約等 ii. 関係法規の遵守状況 iii. 管理会社の管理状況 iv. 緊急修繕の必要性 v. 長期修繕計画と実施状況	エンジニアリング・レポート等 現地調査
	耐震性能	i. 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ii. 地震調査（PML値）	エンジニアリング・レポート等 地震調査レポート
	環境・地質等	i. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴、土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート等 土壌調査レポート

法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <p>i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</p> <p>ii. 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>iii. 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置</p> <p>iv. 積立金の滞納の有無</p> <p>v. 区分所有形態</p> <p>vi. 本投資法人による所得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無</p> <p>vii. 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性</p> <p>viii. 不動産信託の受益権については信託契約の内容</p>	<p>エンジニアリング・レポート等 売主提示の物件概要説明書 現地調査</p>
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況	<p>エンジニアリング・レポート等 現地調査</p>

⑥ 管理運営方針

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

(イ) PM会社の選定基準

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

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

(ロ) PM会社の管理方針及び指導・監督

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

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

(ハ) PM会社の評価

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

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

(ニ) テナント選定

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

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

(ホ) 日常の管理運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕

本投資法人は、中長期的な観点から以下の項目について留意し、支出を行います。

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

⑦ 付保方針

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

(イ) 損害保険

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

(ロ) 地震保険

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

オ又は個別運用資産毎に地震保険を付保することがあります。

## ⑧ 資産運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産全体について「中期（3年）資産運用計画」及び「期別運用計画」を策定し、計画的な運用を行います。

### （イ）期別運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオ全体及び各運用資産の運営管理について、営業期間毎に、期別運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。期別運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画（物件別収支予算、リーシング計画及び大規模修繕計画を含みます。）により構成されるものとし、各営業期間の開始時まで決定されます。

### （ロ）資産運用計画等の検証

#### a. 月次検証

本資産運用会社は、運用資産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、期別運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正期別運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

#### b. 営業期間毎の検証

各運用資産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の期別運用計画を策定します。

## ⑨ 売却方針

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

### （イ）ポートフォリオの構成

### （ロ）当該不動産等の将来の収支動向予想

### （ハ）当該不動産等の経年劣化による保有コストと期待収益とのバランス

### （ニ）当該不動産等が所在する周辺の将来性予測

### （ホ）当該不動産等の将来価値変動予測

### （ヘ）所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

## ⑩ 財務方針

### （イ）基本方針

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

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

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

借入先は、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19第1項に記載するものに限ります。）に限ります。

### （ロ）負債比率

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

### （ハ）投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

### （ニ）借入条件等に関する方針

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

（ホ）コミットメントライン

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

（ヘ）投資口の追加発行

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

⑩ 開示方針

（イ）投信法、金商法、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。）、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

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

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

なお、「投資対象」、「分配方針」に関しましては、最近の有価証券報告書（平成20年6月20日提出）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

本投資法人は、投信法に基づき、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）いたしました。その後、平成19年4月26日に公募増資により34,300口、平成19年5月24日に第三者割当増資により1,777口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。

更に、平成20年8月12日に本投資法人及び本資産運用会社は、マスター会社グループ及び従来からのスポンサーサポート会社であるリプラスとの間で、協力体制を構築していくことについて決定しました。協力体制の構築に向けた取り組みの一環として、平成20年8月28日に第三者割当増資により、マスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル及びアップルリンゴ・ホールディングス並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対し合計70,000口の新投資口の発行を実施し、当期末時点での発行済投資口数は167,477口、出資総額は59,557百万円となっています。

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

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

また、平成20年8月28日に本資産運用会社の筆頭株主（平成20年8月28日の譲渡実行前の持株比率：90%）であったリプラスは、本投資法人の一層の発展を期し、マスター会社グループとの協力体制を確立するため、その保有する本資産運用会社の株式の一部（発行済株式総数の35%）をアップルリンゴ・ホールディングスに譲渡しました。これに伴い、本資産運用会社は、アップルリンゴ・ホールディングスの指名する取締役3名の派遣を受け入れることとしました。そのうちの1名は、より高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある者の中から選任されています（後記「4. 役員の変動（2）本資産運用会社の役員の変動」をご参照ください。）。

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

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

（ロ）当期の投資環境と運用実績

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

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

賃貸住宅市場においては、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加に加えて、老朽化した既存賃貸住宅の建替え時期が到来しているものの、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的であること、さらに改正建築基準法の影響により新築住宅の供給量が減速していることなどから、賃貸住宅への安定的な需給状態が継続しました。

このような環境下、本投資法人は前期に続き保有物件の安定運用に注力し、期中におけるポートフォリオ全体の稼働率は堅調に推移し、第5期末時点で93.9%となり、前期に続き安定した稼働率を維持して参りました。また、期中における資産規模の拡大については、スポンサーサポート契約に基づくリプラスのパイプラインを基軸に、中長期での安定運用が見込まれる物件を厳選して運用資産の追加取得を実施しました。

これらの結果、当期におきまして、合計3物件（取得価格：2,189百万円）の運用資産の追加取得を行い、第5期末時点で全131物件より構成されるポートフォリオとなり、本投資法人の保有資産は、取得価格の総額101,976百万円、総賃貸可能面積276,754.57㎡となりました。

#### (ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、今後も全国の賃貸住宅への投資を継続し、長期的に安定した配当を実施していくための運用基盤の強化を目的として、①有利子負債の圧縮及び借換えを通じたローンの長期化・返済期日の分散化による財務体質の強化、②今後取得機会の増大が期待される不動産売買マーケット及び需要が堅調な賃貸住宅マーケットでの適切な運用機会を確保するための物件取得余力の創造が必要と考えています。上記①及び②を達成するためには資本を増強することにより財務体質を強化し、更なる運用体制の向上に取り組むことが、もっとも有効であると考え、複数の提携候補先と協議を進め、慎重な議論を重ねた結果、マスター会社グループが本投資法人にとって最適のパートナーであるとの結論に至りました。それにより、本投資法人は平成20年8月28日にリンゴ・レジデンシャル及びアップルリンゴ・ホールディングス並びに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対し合計70,000口の新投資口の発行を実施し、12,250百万円を調達しました。

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

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

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6,052円としました。

### ②次期の見通し

#### (イ) 運用環境

今後、わが国経済は前記「①当期の概況（ロ）当期の投資環境と運用実績」に記載した要因により、当面、景気の低迷が続くものと懸念されますが、海外の株式・為替市場の変動及び原油価格の動向等次第で、景気の一層の下振れや回復の遅れなどが懸念され、先行きは予断を許さない状況にあります。

賃貸住宅市場については、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加などにより緩やかに拡大を続けるものと予想されています。特に、東京、名古屋、大阪を中心とする三大都市圏（一都二府八県）の人口合計の全国の人口に占める割合が50.6%と過去最高になるなど大都市部における人口の集中が進んでおり、今後の賃貸住宅に対する需要の増加が期待されています。また、高等教育機関への進学率の増加に伴い、学生専用マンションが賃貸住宅市場において一定規模以上のシェアを占めるなど、今後も賃貸住宅市場は、仕様・地域等の変化を伴いながら、底堅い需要を維持し、安定的に成長していくものと予測しています。

さらに、社会構造が高齢化へと変遷しつつある中で、高齢者専用の住宅が社会的需要の一つになると見込まれ、賃貸仕様の高齢者住宅が恰好の投資対象になることも十分に考えられます。

本投資法人はこのような環境下において、社会的需要を迅速に把握し、多様なサービスを検討しつつ、今後ともタイプ別及びエリア別により、きめ細やかに分散投資を図ることにより資産の安定運用を達成し、投資主

価値の継続的拡大を目指してまいります。

(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）

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

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

b. 収益安定化戦略（内部成長戦略）

I. 全国の不動産業者との連携

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

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

II. 滞納家賃保証システムの活用

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

c. 財務戦略等

本投資法人は今後のリファイナンスリスク軽減のためのローンの長期化、返済期日の分散化を図るとともに、有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。今後の金利上昇リスクに備えて金利の固定化を図ることを基本とし、状況に応じて弾力的な運用を行います。今後、資金調達手段の多様化を一層進めるた

め、短期投資法人債を含む投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等を検討し、調達手段の多様化を図り、機動的な資金調達を推進します。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成20年6月20日提出）の「投資リスク」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。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(ロ) スポンサーサポート契約等に基づくサポートを期待通りに受けられないリスク

平成20年10月10日付でスポンサーサポート契約を合意解約したことから、当該リスクの記載を削除します。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) マスター会社グループへの依存、利益相反に関するリスク

マスター会社グループは、本投資法人の主要な投資主であり、また、本書の日付現在、本資産運用会社の株式を90%保有する本資産運用会社の親会社です。また、本資産運用会社の非常勤取締役は、マスター会社グループのマネージングディレクターを兼務しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がマスター会社グループと本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合又はマスター会社グループの財務状況又は社会的信用等が悪化した場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、マスター会社グループとの間で取引を行う場合、マスター会社グループの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、上記以外は、最近の有価証券報告書（平成20年6月20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 本資産運用会社の商号の変更

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

② プロパティマネジメント会社の変更

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

③ 本投資法人及び本資産運用会社の本店移転

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

(イ) 本投資法人

新 住 所 東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階

電話番号03-5425-5610

(ロ) 本資産運用会社

新 住 所 東京都港区芝公園一丁目3番12号 クローバー芝公園ビル8階

電話番号03-5425-5600

④ 本資産運用会社の株主の異動

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

⑤資金の返済について

平成20年11月6日付で、以下の借入金を返済しました。

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

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

平成20年11月26日付で、以下の借入金を返済しました。

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

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

平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。

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

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

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

⑥資金の借入れについて

平成20年11月6日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

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

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

平成20年11月26日付で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

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

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

平成20年12月12日付で、以下のとおり資金の借入れを行いました。

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

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

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

⑦資産の担保提供について

平成20年11月6日付の株式会社あおぞら銀行からの借入れ、平成20年12月12日付の株式会社三菱東京UFJ銀行及び農林中央金庫からの借入れにより、従来担保提供されていなかった資産を追加で担保に供しました。当該資産の期末日現在の帳簿価額は以下のとおりです。

提供する固定資産の帳簿価額 (単位：千円)

科 目	帳簿価額
建 物	1,166,314
構 築 物	4,748
工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,289
土 地	614,707
信 託 建 物	3,994,716
信 託 構 築 物	29,432
信 託 工 具 、 器 具 及 び 備 品	365
信 託 機 械 装 置	10,174
信 託 土 地	2,283,529
水 道 施 設 利 用 権	162
合 計	8,107,436

⑧アップルリング・ホールディングスによる公開買い付けの終了

アップルリング・ホールディングスは、平成20年8月29日から平成20年11月10日にかけて本投資法人の投資口の公開買付けを行い、買付予定の上限である18,063口の投資口を買付けました。これにより、マスター会社グループは、本投資法人の発行済投資口の48.40%を保有する筆頭投資主になりました。

（5）運用状況の見直し

第6期（平成20年10月1日～平成21年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益3,579百万円、当期純利益669百万円、1口当たり分配金4,000円を見込んでいます。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6期（平成20年10月1日～平成21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6期（平成20年10月1日～平成21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6期 平成20年10月1日～平成21年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第5期末（平成20年9月30日）時点で保有している131物件を前提としています。なお、実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年9月30日現在の発行済投資口数167,477口を前提としています。その後、第6期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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います。</li> <li>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する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。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。</li> <li>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います。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。</li> <li>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6期は約763万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用として、第6期に約711万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金及び投資法人債の残高につきましては、平成20年12月12日以降、第6期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>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います。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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います。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)	増 減
<b>資産の部</b>				
流動資産				
現金及び預金	※1	4,805,959	15,092,256	10,286,296
信託現金及び信託預金		2,294,379	2,088,921	△ 205,458
営業未収入金		90,529	90,097	△ 431
前払費用		56,601	54,175	△ 2,425
未収消費税等		73,798	-	△ 73,798
繰延税金資産		363	4,168	3,804
その他		960	600	△ 360
貸倒引当金		△ 869	△ 9,719	△ 8,850
流動資産合計		7,321,723	17,320,500	9,998,777
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	6,449,573	6,454,609	5,035
減価償却累計額		△ 257,296	△ 336,948	△ 79,651
建物（純額）		6,192,277	6,117,661	△ 74,616
構築物	※1	23,359	23,495	136
減価償却累計額		△ 1,722	△ 2,378	△ 655
構築物（純額）		21,637	21,117	△ 519
機械及び装置	※1	14,376	14,376	-
減価償却累計額		△ 527	△ 843	△ 316
機械及び装置（純額）		13,849	13,533	△ 316
工具、器具及び備品	※1	7,460	12,367	4,907
減価償却累計額		△ 516	△ 1,301	△ 784
工具、器具及び備品（純額）		6,943	11,066	4,122
土地	※1	3,516,611	3,516,611	-
信託建物	※1	52,930,641	54,709,269	1,778,627
減価償却累計額		△ 1,737,701	△ 2,398,547	△ 660,845
信託建物（純額）		51,192,939	52,310,721	1,117,781
信託構築物	※1	149,025	161,526	12,501
減価償却累計額		△ 6,375	△ 10,706	△ 4,331
信託構築物（純額）		142,650	150,820	8,169
信託機械及び装置	※1	269,135	269,135	-
減価償却累計額		△ 10,020	△ 15,679	△ 5,659
信託機械及び装置（純額）		259,115	253,455	△ 5,659
信託工具、器具及び備品	※1	16,417	28,914	12,497
減価償却累計額		△ 1,724	△ 3,354	△ 1,630
信託工具、器具及び備品（純額）		14,692	25,559	10,866
信託土地	※1	42,365,129	42,953,599	588,470
有形固定資産合計		103,725,847	105,374,146	1,648,299
無形固定資産				
水道施設利用権	※1	168	162	△ 5
信託借地権		546,283	546,283	-
信託水道施設利用権	※1	711	685	△ 26
無形固定資産合計		547,163	547,131	△ 32
投資その他の資産				
敷金及び保証金		10,091	10,132	40
長期前払費用		127,176	102,497	△ 24,678
修繕積立金		238,779	254,311	15,532
繰延税金資産		16,753	10,689	△ 6,063
投資その他の資産合計		392,801	377,632	△ 15,169
固定資産合計		104,665,812	106,298,910	1,633,097
繰延資産				
投資法人債発行費		41,957	30,063	△ 11,893
繰延資産合計		41,957	30,063	△ 11,893
資産合計		112,029,493	123,649,475	11,619,981

(単位：千円)

	前 期 (平成20年3月31日)	当 期 (平成20年9月30日)	増 減
<b>負債の部</b>			
流動負債			
営業未払金	182,219	102,949	△ 79,269
短期借入金 ※1	15,643,133	15,643,133	-
1年内返済予定の長期借入金 ※1	-	16,101,152	16,101,152
未払金	80,966	68,003	△ 12,963
未払費用	377,892	379,134	1,242
未払法人税等	658	4,836	4,178
未払消費税等	-	5,015	5,015
前受金	424,193	263,480	△ 160,712
その他	58,106	45,642	△ 12,463
流動負債合計	16,767,170	32,613,348	15,846,177
固定負債			
投資法人債	8,100,000	8,100,000	-
長期借入金 ※1	37,698,343	21,597,190	△ 16,101,152
預り敷金及び保証金	38,300	36,564	△ 1,735
信託預り敷金保証金	748,986	747,907	△ 1,079
固定負債合計	46,585,630	30,481,663	△ 16,103,967
負債合計	63,352,801	63,095,011	△ 257,789
<b>純資産の部</b>			
投資主資本			
出資総額	47,307,332	59,557,332	12,250,000
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,395,138	1,013,621	△ 381,516
剰余金合計	1,395,138	1,013,621	△ 381,516
投資主資本合計	48,702,470	60,570,953	11,868,483
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	△ 25,778	△ 16,489	9,288
評価・換算差額等合計	△ 25,778	△ 16,489	9,288
純資産合計 ※2	48,676,692	60,554,463	11,877,771
負債純資産合計	112,029,493	123,649,475	11,619,981

（2）損益計算書

（単位：千円）

		前 期		当 期		増 減
		自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	
営業収益						
賃貸事業収入	※1	3,587,187		3,702,780		115,592
不動産等売却益	※2	183,240		-		△ 183,240
営業収益合計		3,770,428		3,702,780		△ 67,647
営業費用						
賃貸事業費用	※1	1,499,871		1,578,938		79,067
資産運用報酬		233,300		232,100		△ 1,200
役員報酬		5,400		5,400		-
資産保管手数料		13,635		15,363		1,727
一般事務委託手数料		27,759		36,692		8,933
会計監査人報酬		11,000		11,000		-
貸倒引当金繰入額		55		8,850		8,794
その他営業費用		172,502		147,536		△ 24,965
営業費用合計		1,963,524		2,035,881		72,357
営業利益		1,806,903		1,666,898		△ 140,004
営業外収益						
受取利息		3,347		1,760		△ 1,587
雑収入		167,427		17,188		△ 150,239
営業外収益合計		170,775		18,948		△ 151,826
営業外費用						
支払利息		402,021		423,456		21,435
投資法人債利息		60,854		71,186		10,332
融資関連費用		76,793		55,131		△ 21,662
投資法人債発行費償却		10,682		11,893		1,211
投資口交付費		-		104,635		104,635
その他		31,210		4,612		△ 26,597
営業外費用合計		581,561		670,916		89,355
経常利益		1,396,117		1,014,930		△ 381,187
税引前当期純利益		1,396,117		1,014,930		△ 381,187
法人税、住民税及び事業税		1,028		5,161		4,133
法人税等調整額		△ 19		△ 3,804		△ 3,785
法人税等合計		1,009		1,356		347
当期純利益		1,395,108		1,013,573		△ 381,534
前期繰越利益		29		47		17
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,395,138		1,013,621		△ 381,516

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

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

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前 期		当 期		増 減
	自 平成 19年10月 1日 至 平成 20年 3月31日	自 平成 20年 4月 1日 至 平成 20年 9月30日	自 平成 20年 4月 1日 至 平成 20年 9月30日	自 平成 20年 4月 1日 至 平成 20年 9月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー					
税引前当期純利益		1,396,117	1,014,930		△ 381,187
減価償却費		720,547	753,907		33,359
長期前払費用償却額		43,607	40,030		△ 3,576
投資法人債発行費償却額		10,682	11,893		1,211
投資口交付費		-	104,635		104,635
受取利息		△ 3,347	△ 1,760		1,587
支払利息		402,021	423,456		21,435
投資法人債利息		60,854	71,186		10,332
貸倒引当金の増減額（△は減少）		55	8,850		8,794
営業未収入金の増減額（△は増加）		2,038	431		△ 1,607
未収消費税等の増減額（△は増加）		60,299	73,798		13,499
営業未払金の増減額（△は減少）		22,446	△ 94,824		△ 117,270
未払金の増減額（△は減少）		60,809	16,105		△ 44,704
未払費用の増減額（△は減少）		18,498	1,012		△ 17,486
前受金の増減額（△は減少）		67,573	△ 160,712		△ 228,286
信託有形固定資産の売却による減少額		2,995,755	-		△ 2,995,755
その他		1,194	△ 4,243		△ 5,437
小計		5,859,153	2,258,697		△ 3,600,455
利息の受取額		3,347	1,760		△ 1,587
利息の支払額		△ 405,237	△ 423,454		△ 18,217
投資法人債利息の支払額		△ 31,807	△ 70,958		△ 39,151
法人税等の支払額		△ 1,190	△ 983		207
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,424,266	1,765,061		△ 3,659,204
投資活動によるキャッシュ・フロー					
有形固定資産の取得による支出		△ 44,831	△ 13,436		31,394
信託有形固定資産の取得による支出		△ 19,977,351	△ 2,373,183		17,604,168
無形固定資産の取得による支出		△ 546,457	-		546,457
敷金及び保証金の差入による支出		△ 61	△ 40		21
預り敷金保証金の純増減		△ 6,691	△ 1,735		4,955
信託預り敷金保証金の純増減		5,873	△ 1,079		△ 6,952
その他		△ 14,079	△ 15,951		△ 1,871
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 20,583,600	△ 2,405,427		18,178,172
財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入れによる収入		16,220,000	-		△ 16,220,000
短期借入金の返済による支出		△ 2,536,866	-		2,536,866
長期借入金の返済による支出		△ 1,661,656	-		1,661,656
投資口の発行による収入		-	12,250,000		12,250,000
投資口交付費の支出		-	△ 137,698		△ 137,698
投資法人債の発行による収入		4,000,000	-		△ 4,000,000
投資法人債発行費の支出		△ 28,140	2,139		30,279
分配金の支払額		△ 1,456,648	△ 1,393,236		63,412
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,536,687	10,721,204		△ 3,815,483
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△ 622,646	10,080,838		10,703,484
現金及び現金同等物の期首残高		7,722,985	7,100,339		△ 622,646
現金及び現金同等物の期末残高 ※1		7,100,339	17,181,177		10,080,838

（6）継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
—————	<p>当投資法人のスポンサー企業であった株式会社リプラス（以下、「リプラス」といいます。）が、平成20年9月24日に破産手続開始の申立を行い、同日破産手続開始が決定されました。</p> <p>リプラスは、当投資法人との間のスポンサーサポート契約に基づき、投資適格不動産情報の提供等、当投資法人のポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っておりました。また、リプラスは、当投資法人の運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社（現ミカサ・アセット・マネジメント株式会社。以下「運用会社」といいます。）及びプロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）会社であったリプラス・インベストメンツ株式会社（以下、「リプラス・インベストメンツ」といいます。）の親会社でありました。運用会社の役職員は、すべてリプラスからの出向者であり、一方、リプラス・インベストメンツは、マスターPM会社としてPM業務を一括受託しておりました。</p> <p>このため、リプラスの破産手続開始決定に伴い、当投資法人の今後の運営への影響が懸念される状況にあります。</p> <p>また、期末日以後、一年以内に返済期日が到来する借入金31,744,285千円（平成20年11月6日6,540,000千円、平成20年11月26日6,288,528千円、平成20年12月13日2,814,604千円、平成21年6月22日15,101,152千円、平成21年6月28日1,000,000千円）あり、借換えについて取引金融機関と協議を行っておりますが、期末日時点において、借換えの実行が困難な状況にあります。これら借入金の借換えが行なわれなかった場合には、借入金返済に関わる資金調達のための物件処分等により、当投資法人の経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>これらの事象により、期末日時点において継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当投資法人は当該状況を解消し、その運営及び資金繰りを安定化すべく、以下に記載の取組みを実行しております。</p> <p>①オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーが助言を行うオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーポラティブ・ユーエー（子会社も含め、以下、総称して「マスター会社グループ」といいます。）及び取引金融機関と対応を協議してまいりました。その結果、マスター会社グループは、取引金融機関の了承を経て、リプラスが保有していた株式の全部3,300株（55%）を平成20年10月29日付けで譲受け、運用会社株式の90%を保有する親会社となっております。</p> <p>今後、当投資法人は、物件選定や資金調達面において、マスター会社グループの経験・情報収集力、高度な投資手法等を活用することにより、当投資法人の安定的な運営と投資主価値の継続的な拡大を目指してまいります。</p>

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p>自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31 日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p>自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30 日</p>
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>②運用会社の役職員は、平成20年10月11日付けでリプラスから運用会社へ移籍しており、運用会社の運営の安定が図られております。</p> <p>③PM業務につきましても、平成20年10月24日までにリプラス・インベストメンツに委託していた全物件の委託先の変更が完了しております。</p> <p>④期末日以後の資金調達に関しては、重要な後発事象に関する注記に記載のとおり、期末日時点の借入金残高のうち、平成20年11月6日に返済期を迎えた借入金6,540,000千円については、3,800,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年11月26日に返済期を迎えた借入金6,288,528千円については、4,400,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年12月13日に返済期を迎える借入金2,814,604千円については、平成20年12月12日に1,970,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。</p> <p>また、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうち1,500,000千円については、平成20年11月26日に1,050,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。さらに、平成20年11月26日に借換えた借入金5,450,000千円については、平成20年12月12日に同額の借換えを行いました。なお、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうち2,300,000千円及び平成20年12月12日に借換えた借入金7,420,000千円の返済期日は、平成21年2月27日であります。</p> <p>当投資法人は、平成20年8月28日に実施した第三者割当増資により12,250,000千円を調達し、その資金の一部を上記借入金の返済に充当しております。今後の資金調達計画としても、その全てを借換えて賄うのではなく、自己資金での返済による財務体質の改善も考慮した上で、当投資法人を取り巻く環境変化に耐えられる適切な財務ポジションが採れるよう策定していく予定です。その計画に従い、引き続き取引金融機関に対して一定の理解を要請してまいります。</p> <p>財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。</p>

（7）重要な会計方針

項目	前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含む） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	_____  ①投資法人債発行費 投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。	①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 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います。	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います。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の費用処理方法 同左

項目	前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	同左

項目	前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。	同左
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と認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。	—————

（8）会計方針の変更

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

（9）注記事項  
（貸借対照表関係）

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

（損益計算書関係）

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

（投資主資本等変動計算書関係）

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
<p>1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資口総数 97,477口</p>	<p>1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資口総数 167,477口</p> <p>（注）発行済投資口総数の増加70,000口は、新投資口の発行によるものです。</p>

（キャッシュ・フロー計算書関係）

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (平成20年3月31日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (平成20年9月30日現在)
現金及び預金勘定 4,805,959 千円	現金及び預金勘定 15,092,256 千円
信託現金及び信託預金勘定 2,294,379 千円	信託現金及び信託預金勘定 2,088,921 千円
現金及び現金同等物 <u>7,100,339</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>17,181,177</u> 千円

（リース取引に関する注記）

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1年内 999,059 千円	1年内 999,059 千円
1年超 4,784,248 千円	1年超 4,290,598 千円
合計 <u>5,783,307</u> 千円	合計 <u>5,289,657</u> 千円

（有価証券に関する注記）

前期（自平成19年10月1日 至平成20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20年4月1日 至平成20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19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31 日	当 期 自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30 日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(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す。</p> <p>(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す。</p> <p>(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います。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p> <p>(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います。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います。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>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、記載を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

（退職給付関係）

前期（自平成19年10月1日 至平成20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20年4月1日 至平成20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19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日																																								
<p>1. 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</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">342 千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">21 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">16,753 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,116 千円</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">17,116 千円</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.36 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.07 %</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	342 千円	未払事業税損金不算入額	21 千円	繰延ヘッジ損益	16,753 千円	繰延税金資産合計	17,116 千円	（繰延税金資産の純額）	17,116 千円	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 %	<p>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</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">3,822 千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">345 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">10,689 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,858 千円</td> </tr> <tr> <td>（繰延税金資産の純額）</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">14,858 千円</td> </tr> </table> <p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.28 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.13 %</td> </tr> </table> <p>3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正</p> <p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>	貸倒引当金繰入超過額	3,822 千円	未払事業税損金不算入額	345 千円	繰延ヘッジ損益	10,689 千円	繰延税金資産合計	14,858 千円	（繰延税金資産の純額）	14,858 千円	法定実効税率	39.39 %	（調整）		支払分配金の損金算入額	△39.28 %	その他	0.02 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13 %
貸倒引当金繰入超過額	342 千円																																								
未払事業税損金不算入額	21 千円																																								
繰延ヘッジ損益	16,753 千円																																								
繰延税金資産合計	17,116 千円																																								
（繰延税金資産の純額）	17,116 千円																																								
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 %																																								
貸倒引当金繰入超過額	3,822 千円																																								
未払事業税損金不算入額	345 千円																																								
繰延ヘッジ損益	10,689 千円																																								
繰延税金資産合計	14,858 千円																																								
（繰延税金資産の純額）	14,858 千円																																								
法定実効税率	39.39 %																																								
（調整）																																									
支払分配金の損金算入額	△39.28 %																																								
その他	0.02 %																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13 %																																								

（持分法損益等）

前期（自平成19年10月1日 至平成20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20年4月1日 至平成20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19年10月1日 至平成20年3月31日）

1. 親会社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	86,200	-	-
								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	186,249	-	-

（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います。

（注3）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていません。期末残高には消費税等が含まれています。

（注4）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った佐久間隆夫は、平成19年12月27日付にて会長を辞任しているため、取引金額は平成19年12月26日までの金額を記載しています。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自平成20年4月1日 至平成20年9月30日）

1. 親会社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

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

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

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前 期	当 期
当期純利益	1,395,108 千円	1,013,573 千円
普通投資主に帰属しない金額	－ 千円	－ 千円
普通投資口に係る当期純利益	1,395,108 千円	1,013,573 千円
期中平均投資口数	97,477 口	110,482 口

（重要な後発事象）

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

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p>自 平成19年10月 1 日 至 平成20年 3 月31日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p>自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日</p>
	<p>極度ローンA6号（第1回借入） 借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 4,400百万円 利率 : 1.650830% 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済期日 : 平成20年12月12日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA7号 借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 1,970百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年 2 月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンB4号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,050百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年 2 月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA6号（第2回借入） 借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 4,400百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年 2 月27日 担保有無 : 有担保</p>

<p style="text-align: center;">前 期</p> <p>自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p>自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日</p>
	<p>2. 借入金の返済について</p> <p>平成20年11月6日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社東京スター銀行 返済金額 : 3,300百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>極度ローンC号 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 返済金額 : 3,240百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>平成20年11月26日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB2号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,500百万円 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>極度ローンA4号 借入先 : 農林中央金庫 返済金額 : 6,288百万円 借入実行日 : 平成19年11月27日及び同年12月18日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p>

前 期 自 平成19年10月1日 至 平成20年3月31日	当 期 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日																								
	<p>平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB3号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,050百万円 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月12日</p> <p>極度ローンA5号 借入先 : 株式会社新生銀行 返済金額 : 2,814百万円 借入実行日 : 平成19年12月14日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月13日</p> <p>極度ローンA6号（第1回借入） 借入先 : 農林中央金庫 返済金額 : 4,400百万円 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月12日</p> <p>3. 資産の担保提供について 上記1. に記載の極度ローンB4号、極度ローンC2号、極度ローンA6号の借入により、従来担保提供されていなかった資産を追加で担保に供しました。 当該資産の期末日現在の帳簿価額は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: center;">提供する固定資産の帳簿価額 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科 目</th> <th style="text-align: center;">帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td style="text-align: right;">1,166,314</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td style="text-align: right;">4,748</td> </tr> <tr> <td>工 具 、 器 具 及 び 備 品</td> <td style="text-align: right;">3,289</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">614,707</td> </tr> <tr> <td>信 託 建 物</td> <td style="text-align: right;">3,994,716</td> </tr> <tr> <td>信 託 構 築 物</td> <td style="text-align: right;">29,432</td> </tr> <tr> <td>信 託 工 具 、 器 具 及 び 備 品</td> <td style="text-align: right;">365</td> </tr> <tr> <td>信 託 機 械 装 置</td> <td style="text-align: right;">10,174</td> </tr> <tr> <td>信 託 土 地</td> <td style="text-align: right;">2,283,529</td> </tr> <tr> <td>水 道 施 設 利 用 権</td> <td style="text-align: right;">162</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">8,107,436</td> </tr> </tbody> </table>	科 目	帳簿価額	建 物	1,166,314	構 築 物	4,748	工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,289	土 地	614,707	信 託 建 物	3,994,716	信 託 構 築 物	29,432	信 託 工 具 、 器 具 及 び 備 品	365	信 託 機 械 装 置	10,174	信 託 土 地	2,283,529	水 道 施 設 利 用 権	162	合 計	8,107,436
科 目	帳簿価額																								
建 物	1,166,314																								
構 築 物	4,748																								
工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,289																								
土 地	614,707																								
信 託 建 物	3,994,716																								
信 託 構 築 物	29,432																								
信 託 工 具 、 器 具 及 び 備 品	365																								
信 託 機 械 装 置	10,174																								
信 託 土 地	2,283,529																								
水 道 施 設 利 用 権	162																								
合 計	8,107,436																								

(10) 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）		出資金総額（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	100,000,000	100,000,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
平成20年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	佐久間隆夫	昭和30年4月 昭和54年1月 昭和56年11月 昭和58年5月 昭和59年9月 平成元年7月  平成7年3月  平成17年2月  平成17年10月  平成18年7月  平成19年12月	株式会社第一銀行入行 株式会社オランダ第一勧業銀行 頭取 ハワイ大森コーポレーション 会長（出向） 株式会社第一勧業銀行 日比谷支店長 セイコーエプソン株式会社 常務取締役 キダー・ピーボディー証券会社 専務取締役日本代表 有限会社ティーエス プランニング 代表取締役 リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 代表取締役社長 リプラス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役会長 同 取締役（非常勤）	—
監督役員	窪川 秀一	昭和51年11月 昭和61年7月  平成元年2月 平成7年2月  平成12年3月 平成15年5月 平成16年6月  平成17年10月	監査法人中央会計事務所入所 窪川公認会計士事務所開業（現 窪川パートナー会計事務所） パートナー（現任） ソフトバンク株式会社監査役（現任） パソナソフトバンク株式会社（現 フジスタッフホールディングス株式会社） 監査役（現任） 株式会社デジタルアーツ監査役（現任） 株式会社カスミ監査役（現任） 株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ 監査役（現任） リプラス・レジデンシャル投資法人監督役員（現任）	—
監督役員	藪田 広平	平成3年3月 平成3年4月  平成9年4月 平成18年1月	司法研修（43期）修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所パートナー弁護士（現任） リプラス・レジデンシャル投資法人監督役員（現任）	—

(注1) 平成19年12月20日の第6回投資主総会において、本資産運用会社の代表取締役である岡村一郎を補欠執行役員として選任しました。

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

（2）本資産運用会社の役員の異動

平成20年8月28日の臨時株主総会にてロバート・ズルコスキー、中村博及び田中一光が取締役（非常勤）に就任しました。また、同日付で佐久間隆夫及び梶山素子が取締役（非常勤）を辞任しました。

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	岡村 一郎	平成4年4月 平成17年6月 平成18年2月  平成18年7月 平成20年10月	国際証券株式会社 株式会社リプラス 事業開発部長（出向） 株式会社リプラス（入社） リプラス・リート・マネジメント株式会社（現株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 取締役（出向） 同 代表取締役（出向） 同 代表取締役（現任）	—
常務取締役兼 不動産投資部長	庄崎 政則	平成13年4月 平成16年7月 平成17年4月  平成19年6月 平成19年10月 平成20年10月	アクセンチュア株式会社 金融サービス業本部 株式会社リプラス ホフ事業部 リプラス・リート・マネジメント株式会社（現株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 不動産投資部長（出向） 同 取締役不動産投資部長（出向） 同 常務取締役兼不動産投資部長（出向） 同 常務取締役兼不動産投資部長（現任）	—
取締役 （非常勤）	ロバート・ズル コスキー	昭和58年4月  平成元年4月  平成8年11月  平成10年5月  平成16年5月 平成19年10月  平成20年8月	キダー・ピーボディ証券会社 リアルエステイト・キャピタル・マーケット・グループ ヴァイス・プレジデント ゼネラル・エレクトリック・キャピタル・コーポレーション アジア・コマーシャル・リアルエステイト・ファイナンス & サービス・グループ マネージング・ディレクター オークウッド・アジア・パシフィック エグゼクティブ・ディレクター（アジア・パシフィック & ヨーロッパ） コロニー・キャピタル・アジア・パシフィック 創業パートナー チーフ・エグゼクティブ・オフィサー パンゲア・キャピタル・マネジメント 会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー マネージング・ディレクター アジア・リアルエステイト & スペシャル・シチュエーション・グループ代表（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 （現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 取締役（非常勤）（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	中村 博	昭和50年4月 昭和62年8月 平成2年10月 平成9年8月 平成11年7月 平成16年11月 平成19年11月 平成20年8月	株式会社東京銀行 バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント メリルリンチ証券会社 ディレクター モルガン・スタンレー証券会社 プリンシパル ムーア・ストラテジック・バリュウ・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者 ストラテジック・バリュウ・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者 オークツリー・ジャパン株式会社 代表取締役マネージングディレクター（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役（非常勤）（現任）	—
取締役 (非常勤)	田中 一光	昭和39年4月 平成元年6月 平成3年6月 平成4年6月 平成5年6月 平成6年6月 平成8年4月 平成8年6月 平成14年7月 平成14年7月 平成14年9月 平成14年11月 平成16年1月 平成20年8月	株式会社東京銀行 同 ジャカルタ支店長 同 ニューヨーク支店長 同 取締役ニューヨーク支店長 同 取締役為替資金部長 同 取締役営業第一部長 株式会社東京三菱銀行 取締役第2本部営業第一部長 同 常任参与 株式会社東京リサーチインターナショナル チーフエコノミスト ピーシーエー生命保険株式会社 監査役（非常勤）（現任） 早稲田大学大学院非常勤講師 株式会社国際イルバ機構 会長 同 顧問（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役（非常勤）（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	矢野 国明	昭和49年4月 平成13年4月 平成14年4月 平成16年4月 平成17年7月 平成18年1月 平成19年3月 平成19年5月 平成20年1月 平成20年7月	日興証券株式会社 ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジー株式会社 執行役員 日興シティ信託銀行株式会社 取締役 日興コーディアル証券株式会社 ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統括責任者兼管理本部長 同 執行役員副社長、内部管理統括責任者兼管理本部長 株式会社リプラス 監査役（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 監査役（現任） リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役（現任） リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任） リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役（現任） リプラス・インシュアランス株式会社 監査役 リプラス・ホフ・コンフォート株式会社（現 リプラス・ホスピタリティ株式会社）監査役（現任） リプラス・リニューアルサービス株式会社 監査役（現任） 株式会社ビジュアルリサーチ 監査役	—

(注1) 岡村一郎は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年第65号）第5条による改正前の投信法第13条に基づき平成19年9月28日付で金融庁長官より兼職の承認を得て、第6回投資主総会において、本投資法人の補欠執行役員に選任されました。

(注2) ロバート・ズルコスキー、中村博及び田中一光は、会社法第2条第15号の社外取締役等に該当します。

(注3) 矢野国明は、会社法第2条第16号の社外監査役に該当します。

また、本書の日付現在における重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成3年4月 平成19年4月 平成19年11月  平成20年2月 平成20年10月	警察庁入庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス入社 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) コンプライアンス室 (出向) 同 コンプライアンス室長 (出向) 同 コンプライアンス室長 (現任)	—
資産運用部長	陰山 善行	平成3年4月 平成10年2月 平成12年4月 平成13年6月  平成14年7月 平成18年2月  平成18年9月 平成19年3月 平成19年6月 平成20年4月  平成20年7月 平成20年10月	株式会社第一勧業銀行 ブルームバーグ L.P. キャピタル・サーヴィシング債権回収株式会社 アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン) リミテッド  セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社 ラサール・インベストメント・マネジメント株式会社  オフィス・データ・サービス株式会社 株式会社リプラス 株式会社グラビトンアドバイザーズ 株式会社リプラス リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 資産運用部 (出向) 同 資産運用部長 (出向) 同 資産運用部長 (現任)	—

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。

資産の種類	賃貸住宅カテゴリによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	第4期		第5期	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	1,941	1.7	1,938	1.6
		3大都市圏	35,487	31.7	36,438	29.5
		政令指定都市等	11,009	9.8	12,020	9.7
	ファミリー	東京都心7区	2,527	2.3	2,520	2.0
		3大都市圏	27,020	24.1	26,853	21.7
		政令指定都市等	3,165	2.8	3,138	2.5
	プレミアム	東京都心7区	13,369	11.9	13,330	10.8
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			94,521	84.4	96,241	77.8
不動産	ワンルーム	東京都心7区	422	0.4	422	0.3
		3大都市圏	3,888	3.5	3,855	3.1
		政令指定都市等	1,415	1.3	1,404	1.1
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		3大都市圏	2,121	1.9	2,106	1.7
		政令指定都市等	387	0.3	384	0.3
	プレミアム	東京都心7区	1,514	1.4	1,506	1.2
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			9,751	8.7	9,680	7.8
預金その他の資産			7,756 (—)	6.9 (—)	17,728 (—)	14.3 (—)
資産総額計			112,029 (104,273)	100.0 (93.1)	123,649 (105,921)	100.0 (85.7)

	第4期		第5期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	63,352	56.6	63,095	51.0
純資産総額(注5)	48,676	43.4	60,554	49.0
負債・純資産総額	112,029	100.0	123,649	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つのカテゴリに分類しています。なお、複数のタイプを含む物件については、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しています。

(注2) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

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

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

(注5) 「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います。

（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20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)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	1.1	1,152	88.0
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.3	296	100.0
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.3	299	100.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.3	365	95.9
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.5	479	81.4
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.3	334	97.2
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.3	310	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.5	488	85.4
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.5	562	81.9
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.3	332	85.8
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.5	540	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.5	529	91.9
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.3	363	69.6
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町(注5)	462	0.5	491	97.9
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口(注5)	266	0.3	283	100.0
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷(注5)	499	0.5	509	100.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.2	221	92.3
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.5	497	100.0
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	4.9	5,180	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.3	290	92.7
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉(注5)	379	0.4	408	89.9
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南(注5)	233	0.2	237	90.2
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.5	538	91.4
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュプリーム	563	0.6	585	100.0
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.6	650	100.0
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚(注5)	725	0.7	754	92.7
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.6	620	82.1
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.9	952	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.4	422	96.6
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和(注5)	396	0.4	415	97.2
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.7	767	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.9	936	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.7	772	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.5	554	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田II	215	0.2	230	100.0
0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア若荷谷	1,060	1.0	1,115	100.0	
0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.7	763	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.6	675	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.5	518	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.3	335	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.5	515	97.9
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.6	669	93.8
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野(注5)	317	0.3	338	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.6	664	90.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	1.1	1,172	99.1
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.4	391	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.4	395	96.8
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.5	531	96.9
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.6	631	86.6
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.6	673	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.7	743	95.5
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.5	578	85.2
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.5	567	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.6	697	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.5	529	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.7	747	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.3	369	92.8
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.4	430	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.6	606	91.5
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.3	299	97.7
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.3	304	81.6
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	253	89.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.2	199	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.2	233	94.8
	0-6-045	3大都市圏	willDo新大阪 s II	244	0.2	262	95.5
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.7	766	97.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.3	355	95.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.3	342	67.8
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	1.0	1,087	94.4
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II (注5)	486	0.5	512	79.8
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.7	726	78.9
0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.5	490	85.1	
0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.2	194	87.5	
0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	2.2	2,417	90.5	
0-6-060	3大都市圏	willDo南森町(注5)	493	0.5	516	96.7	
0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町(注5)	810	0.8	848	100.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.8	909	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.7	771	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.4	386	100.0
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.5	568	100.0
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	1.2	1,287	100.0
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	1.0	1,108	100.0
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.2	166	89.5
	0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.6	585	86.1
	0-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町(注5)	209	0.2	221	87.9
	0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.4	409	95.6
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	2.4	2,569	95.1
	0-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町(注5)	231	0.2	244	85.3
	ファミ リー	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.4	406
F-2-002		政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.5	564	86.8
F-2-003		政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.3	370	76.5
F-2-004		政令指定都市等	willDo高砂(注5)	364	0.4	384	90.6
F-3-034		政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	1.0	1,116	83.6
F-4-005		3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.5	571	88.5
F-4-006		3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.5	1,538	96.4
F-4-007		3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.7	715	78.0
F-4-008		3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.5	1,590	96.1
F-4-009		3大都市圏	すずらん館	441	0.4	457	90.2
F-4-010		3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.7	763	93.9
F-4-011		3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.6	660	90.7
F-4-013		3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.4	366	100.0
F-4-014		3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.6	603	97.2
F-4-015		3大都市圏	王子ハイツ	347	0.3	357	91.7
F-4-016		3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.4	382	89.7
F-4-017		東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.7	1,823	95.0
F-4-018		3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.6	628	97.0
F-4-019		3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	2.1	2,094	96.5
F-4-020		3大都市圏	コリンス津田沼	352	0.3	366	100.0
F-4-021		3大都市圏	磯子フラット	5,290	5.2	5,333	100.0
F-4-022		3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンブラザ	453	0.4	467	91.1
F-4-028		3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.5	503	93.9
F-4-029		3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	1.3	1,361	100.0
F-4-030	3大都市圏	リーベスト中山	837	0.8	828	87.8	
F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.5	508	100.0	
F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ荻花	662	0.6	696	95.5	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.3	341	86.5
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	3.1	3,266	87.9
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町(注5)	627	0.6	669	97.4
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.5	511	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.7	770	96.2
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川(注5)	677	0.7	713	84.5
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.6	645	98.5
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.8	1,940	96.5
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.6	680	82.0
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	4,238	4.2	4,321	79.2
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.6	636	100.0
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	0.7	715	100.0
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.5	1,506	100.0
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	0.5	481	100.0
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	3.7	3,891	96.5
	P-4-007	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	3.1	3,284	88.8
合計				101,976	100.0	105,921	93.9

(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、当該不動産又は不動産に係る信託受益権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又は不動産に係る信託受益権の譲渡金額）を記載しています。

(注3) 投資比率は、不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

(注4) 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記載しています。（小数第2位を四捨五入して記載しています。）なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。また、すずらん館に関しましては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ14.93㎡増加しています。

(注5) 平成20年9月1日付で、以下の通り物件名称を変更しました。

物件番号	新名称	旧名称
0-3-079	willDo礎町	ASプレミアム礎町
0-3-080	willDo笹口	ASレジデンス笹口
0-4-005	willDo越谷	ベル越谷21
0-4-010	willDo本千葉	スカイコート100
0-4-011	willDo横浜南	FC高砂町
0-4-031	willDo大塚	エステージ大塚
0-4-062	willDo南浦和	翔 南浦和
0-5-027	willDo日比野	ステージア日比野
0-6-050	willDo難波wII	インペリアル桜川南II
0-6-060	willDo南森町	セントアミー西天満
0-6-064	willDo松屋町	エクセレント松屋町
0-9-021	willDo唐人町	デュミナス唐人町
0-9-061	willDo呉服町	NKR呉服町
F-2-004	willDo高砂	サンヴァーリオ高砂
F-5-023	willDo伝馬町	ステラートシティ伝馬町
F-5-037	willDo黒川	グラン・コート黒川

② 鑑定評価書又は調査価格の概要

（平成20年9月30日現在）

物件番号	物件名称	評価額 (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	1,090,000	1,096,000	6.5	1,076,000	6.3	6.8	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	243,000	243,000	6.1	243,000	5.9	6.3	281,285	6
0-1-003	サッポロヒルズ	269,000	270,000	5.8	267,000	5.6	6.0	287,666	6
0-1-004	サテラ永山	347,000	346,000	7.4	347,000	7.2	7.6	342,428	6
0-1-023	willDo南12条	381,000	382,000	6.2	380,000	6.0	6.4	460,839	6
0-1-032	willDo北24条	294,000	293,000	6.1	294,000	5.9	6.3	316,000	6
0-1-033	フラットカレラ	232,000	231,000	5.9	232,000	5.7	6.1	290,000	6
0-1-034	s13w9 h+	348,000	347,000	6.1	349,000	5.9	6.3	463,000	6
0-1-035	s9w12 h+	427,000	428,000	6.2	426,000	6.0	6.4	533,000	6
0-1-036	willDo南平岸	254,000	253,000	6.4	255,000	6.2	6.6	315,000	6
0-2-037	willDo西下台町	518,000	525,000	6.7	510,000	6.3	6.9	512,000	6
0-2-054	willDo上杉3丁目	485,000	487,000	5.8	483,000	5.6	6.0	506,000	3
0-2-065	グランメゾン七福	315,000	320,000	6.0	310,000	5.8	6.2	342,000	3
0-3-079	willDo礎町	435,000	433,000	6.6	437,000	6.4	6.8	462,510	6
0-3-080	willDo笹口	246,000	246,000	6.4	245,000	6.2	6.6	266,000	6
0-4-005	willDo越谷	510,000	509,000	5.9	510,000	6.1	6.2	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	227,000	228,000	6.4	226,000	6.6	6.7	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	500,000	500,000	6.4	500,000	6.6	6.7	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	5,240,000	5,280,000	4.9	5,190,000	4.7	5.1	5,024,619	6
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	286,000	289,000	5.6	284,000	5.8	5.9	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	378,000	383,000	5.9	377,000	5.6	6.1	379,857	2
0-4-011	willDo横浜南	241,000	242,000	5.8	240,000	6.0	6.1	233,142	1
0-4-012	サイトピア	518,000	523,000	5.7	513,000	5.5	5.9	506,142	6
0-4-024	VISTAシュブリーム	490,000	495,000	5.5	485,000	5.3	5.7	563,584	6
0-4-025	ジョイ尾山台	578,000	582,000	5.3	573,000	5.1	5.5	624,265	6
0-4-031	willDo大塚	651,000	659,000	5.2	643,000	5.0	5.4	725,229	6
0-4-038	willDo新座	563,000	569,000	5.8	557,000	5.6	6.0	590,438	6
0-4-039	東信松涛マンション	907,000	918,000	5.2	895,000	5.0	5.4	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	370,000	374,000	5.3	366,000	5.1	5.5	400,000	6
0-4-062	willDo南浦和	396,000	403,000	5.4	393,000	5.2	5.6	396,000	5
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	686,000	690,000	5.0	684,000	4.8	5.2	727,000	5
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	838,000	836,000	5.1	839,000	4.9	5.3	892,000	5
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	702,000	696,000	5.1	705,000	4.9	5.3	734,000	5
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	502,000	516,000	5.6	496,000	5.8	5.9	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	228,000	228,000	5.0	228,000	4.8	5.2	215,000	5
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,060,000	1,110,000	5.1	1,040,000	5.3	5.4	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	694,000	703,000	5.1	690,000	4.9	5.3	724,000	5
0-4-076	カレッジスクエア木場	612,000	625,000	5.2	607,000	5.4	5.5	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	465,000	484,000	5.1	457,000	5.3	5.4	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	302,000	312,000	5.0	298,000	5.2	5.3	316,000	1
0-5-013	willDo金山正木	533,000	536,000	5.7	529,000	5.5	5.9	490,095	6
0-5-026	エクセルシオール栄	564,000	570,000	5.6	557,000	5.4	5.8	641,767	6
0-5-027	willDo日比野	298,000	299,000	5.8	297,000	5.6	6.0	317,603	6
0-5-040	willDo千代田	613,000	620,000	5.6	610,000	5.4	5.8	633,000	5
0-5-041	willDo太閤通	1,140,000	1,160,000	5.6	1,130,000	5.4	5.9	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	361,000	366,000	5.7	359,000	5.5	5.9	370,000	5
0-5-043	willDo金山沢下	373,000	378,000	5.7	371,000	5.5	5.9	375,000	5
0-5-056	willDo勝川	520,000	527,000	5.8	512,000	5.5	6.1	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	555,000	562,000	6.0	547,000	5.8	6.3	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	620,000	616,000	6.0	622,000	5.8	6.2	641,000	5
0-5-066	willDo東別院	721,000	739,000	5.6	716,000	5.4	5.9	703,000	2
0-5-081	willDo松原	534,000	538,000	6.0	530,000	5.8	6.2	549,000	6

物件 番号	物件名称	評価額 (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 (%)		
0-5-082	willDo四日市鶴の森	531,000	533,000	6.5	529,000	6.3	6.7	529,150	6
0-5-086	willDo代官町	627,000	632,000	5.6	622,000	5.4	5.8	655,000	6
0-5-088	willDo高畑	500,000	502,000	5.9	498,000	5.7	6.1	494,115	6
0-6-014	willDo市岡	678,000	682,000	5.6	673,000	5.4	5.8	722,761	6
0-6-015	willDo海老江	360,000	363,000	5.4	356,000	5.2	5.6	350,904	6
0-6-016	willDo今福西	416,000	426,000	5.7	413,000	5.5	6.0	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	556,000	578,000	5.8	551,000	5.7	6.2	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	293,000	297,000	6.3	288,000	6.0	6.5	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪s I	296,000	300,000	5.5	291,000	5.2	5.7	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	251,000	254,000	5.7	247,000	5.4	5.9	236,069	4
0-6-030	willDo深江南	174,000	174,000	5.9	174,000	5.7	6.1	184,716	6
0-6-044	willDo大日	213,000	212,000	6.1	214,000	6.3	6.4	217,000	1
0-6-045	willDo新大阪s II	237,000	239,000	5.5	234,000	5.2	5.7	244,000	4
0-6-046	willDo塚本	737,000	746,000	5.7	727,000	5.4	5.9	730,000	4
0-6-047	willDo天満橋	313,000	312,000	5.6	313,000	5.8	5.9	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	303,000	302,000	5.8	303,000	6.0	6.1	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	967,000	983,000	5.5	963,000	5.3	5.8	1,040,000	2
0-6-050	willDo難波w II	438,000	437,000	5.9	438,000	6.1	6.2	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	638,000	636,000	5.9	639,000	6.1	6.2	690,000	1
0-6-052	是空弁天	475,000	481,000	5.5	469,000	5.2	5.7	466,000	4
0-6-058	willDo鶴見諸口	170,000	169,000	6.2	170,000	6.4	6.5	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,270,000	2,300,000	5.9	2,260,000	5.7	6.1	2,280,000	5
0-6-060	willDo南森町	481,000	483,000	5.6	480,000	5.8	5.9	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	793,000	801,000	5.4	790,000	5.2	5.6	810,000	5
0-6-067	willDo新大阪	817,000	819,000	5.6	816,000	5.8	5.9	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	681,000	685,000	5.8	677,000	5.6	6.0	731,000	6
0-6-084	willDo上新庄w I	337,000	339,000	5.7	334,000	5.5	5.9	366,000	6
0-6-085	スチューデントハイツ九条	532,000	535,000	5.9	528,000	5.7	6.1	537,000	6
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,170,000	1,150,000	6.2	1,180,000	6.4	6.5	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,000,000	990,000	6.2	1,010,000	6.4	6.5	1,040,000	1
0-9-019	スターズ内山	154,000	156,000	6.5	151,000	6.2	6.7	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	429,000	439,000	6.4	419,000	6.1	6.7	579,761	4
0-9-021	willDo唐人町	202,000	204,000	5.7	199,000	5.4	5.9	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大濠	438,000	449,000	5.9	435,000	5.7	6.2	382,857	2
0-9-053	willDo中洲	2,300,000	2,310,000	5.7	2,290,000	5.5	5.9	2,460,000	6
0-9-061	willDo呉服町	222,000	224,000	5.6	219,000	5.3	5.8	231,000	4
ワンルームタイプ小計		51,659,000	52,107,000	—	51,330,000	—	—	53,449,489	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	401,000	405,000	6.0	397,000	5.8	6.3	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	431,000	435,000	6.2	427,000	6.0	6.5	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	310,000	313,000	6.0	306,000	5.8	6.3	355,095	3
F-2-004	willDo高砂	367,000	367,000	6.2	358,000	6.0	6.6	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	1,000,000	1,002,000	6.7	997,000	6.5	6.9	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	538,000	535,000	7.2	539,000	7.4	7.5	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,560,000	1,560,000	6.4	1,560,000	6.6	6.7	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	727,000	747,000	6.5	718,000	6.7	6.8	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,780,000	1,790,000	5.8	1,770,000	5.6	6.0	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	429,000	433,000	5.8	427,000	6.0	6.1	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	706,000	710,000	5.8	701,000	5.6	6.0	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	573,000	576,000	6.1	572,000	6.3	6.4	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	367,000	367,000	5.8	367,000	6.0	6.1	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	578,000	581,000	5.8	576,000	6.0	6.1	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	381,000	381,000	5.3	381,000	5.5	5.6	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	346,000	347,000	5.9	345,000	6.1	6.2	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,740,000	1,750,000	4.8	1,720,000	4.6	5.0	1,764,809	3

物件 番号	物件名称	評価額 (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-4-018	シエモア桜ヶ丘	592,000	589,000	6.0	593,000	6.2	6.3	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,250,000	2,260,000	6.0	2,250,000	6.2	6.3	2,152,476	1
F-4-020	コリンズ津田沼	354,000	358,000	5.9	350,000	5.7	6.2	352,761	6
F-4-021	磯子フラット	5,330,000	5,410,000	6.1	5,250,000	5.8	6.3	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	447,000	448,000	6.3	447,000	6.5	6.6	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	421,000	423,000	5.8	418,000	5.6	6.0	477,587	6
F-4-029	リーベスト東中山	1,500,000	1,500,000	6.0	1,500,000	6.2	6.3	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	847,000	844,000	6.6	848,000	6.8	6.9	837,348	1
F-4-031	MGA金町	466,000	472,000	5.4	460,000	5.2	5.6	484,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	658,000	673,000	5.3	652,000	5.0	5.6	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	340,000	339,000	6.0	340,000	6.1	6.3	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,690,000	2,740,000	4.9	2,670,000	4.7	5.1	3,115,277	5
F-5-023	willDo伝馬町	687,000	688,000	5.8	686,000	5.6	6.0	627,785	6
F-5-024	グレースマンション藤	454,000	454,000	6.6	454,000	6.4	6.8	492,761	6
F-5-032	ステラートシティ桜山	704,000	709,000	5.8	699,000	5.6	6.0	735,000	3
F-5-037	willDo黒川	605,000	613,000	5.6	603,000	5.4	5.9	677,000	2
F-6-026	willDo西明石	692,000	701,000	6.6	682,000	6.3	6.8	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,780,000	1,790,000	5.5	1,760,000	5.2	5.7	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	582,000	583,000	6.4	580,000	6.1	6.6	662,714	4
ファミリータイプ小計		<b>33,633,000</b>	<b>33,893,000</b>	—	<b>33,403,000</b>	—	—	<b>34,114,074</b>	
P-4-001	チェルシーガーデン	3,760,000	3,840,000	4.6	3,730,000	4.4	4.8	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	532,000	535,000	4.9	529,000	4.7	5.1	618,095	6
P-4-003	c-MA2	703,000	715,000	4.7	691,000	4.5	4.9	699,285	6
P-4-004	c-MA3	1,290,000	1,300,000	4.8	1,290,000	4.6	5.0	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	467,000	471,000	5.0	465,000	5.2	5.3	466,095	1
P-4-006	n-OM1	3,800,000	3,770,000	4.5	3,810,000	4.4	4.7	3,750,000	5
P-4-007	ストーリーア神宮前	2,690,000	2,740,000	4.5	2,670,000	4.3	4.7	3,160,000	5
プレミアムタイプ小計		<b>13,242,000</b>	<b>13,371,000</b>	—	<b>13,185,000</b>	—	—	<b>14,412,760</b>	
合計		<b>98,534,000</b>	<b>99,371,000</b>	—	<b>97,918,000</b>	—	—	<b>101,976,324</b>	

(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といいます。

(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り引き、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割引率とといいます。DCF割引率は、小数第2位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」は大和不動産鑑定株式会社、「6」は財団法人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、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。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。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ため、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いません。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。
- ・「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。

物件番号	0-1-001		0-1-002		0-1-003		0-1-004	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	55,942	51,358	10,556	10,543	11,854	10,935	22,228	23,158
賃貸料収入	53,173	49,312	10,543	10,543	10,802	10,802	20,970	21,980
その他収入	2,768	2,046	13	—	1,052	132	1,257	1,177
(B) 賃貸事業費用	19,097	16,551	1,795	1,749	2,895	2,988	8,050	6,541
物件管理等委託費	4,815	4,425	706	749	741	784	1,780	1,741
公租公課	4,255	4,477	615	635	714	728	2,184	2,117
水道光熱費	1,000	991	316	305	274	281	876	1,120
修繕費	4,362	3,293	86	—	335	373	1,731	251
保険料	385	340	66	58	79	69	187	164
営業広告費等	2,371	1,255	—	—	—	—	464	300
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,156	1,018	4	—	—	—	76	95
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	36,845	34,806	8,761	8,793	8,959	7,947	14,177	16,616
(D) 減価償却費	9,703	9,764	3,106	3,106	3,222	3,228	3,811	3,811
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	27,141	25,042	5,655	5,687	5,736	4,719	10,365	12,804
(F) 資本的支出	1,244	—	—	—	—	735	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	35,600	34,806	8,761	8,793	8,959	7,212	14,177	16,616

物件番号	0-1-023		0-1-032		0-1-033		0-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	17,696	16,599	12,689	13,107	10,514	10,494	18,291	16,590
賃貸料収入	17,085	16,123	12,464	12,833	10,421	10,421	16,813	15,684
その他収入	611	475	224	273	92	72	1,478	905
(B) 賃貸事業費用	5,309	5,551	2,496	3,380	1,544	1,985	6,172	5,445
物件管理等委託費	1,165	1,070	995	981	717	760	1,403	1,278
公租公課	1,486	1,482	—	795	—	933	—	1,199
水道光熱費	726	361	382	306	131	127	2,100	489
修繕費	9	1,038	24	121	643	117	1,004	1,105
保険料	103	91	76	66	52	45	106	92
営業広告費等	973	756	266	347	—	—	807	529
信託報酬	750	750	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	94	—	—	10	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,387	11,048	10,193	9,726	8,970	8,509	12,118	11,144
(D) 減価償却費	4,284	4,284	3,373	3,373	3,370	3,370	4,444	4,444
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,103	6,763	6,819	6,352	5,599	5,138	7,674	6,700
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	12,387	11,048	10,193	9,726	8,970	8,509	12,118	11,144

物件番号	0-1-035		0-1-036		0-2-037		0-2-054	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		willDo西下台町		willDo上杉3丁目	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	21,705	21,015	12,012	11,357	22,702	22,728	20,771	20,173
賃貸料収入	20,694	18,688	11,700	11,021	22,696	22,696	20,320	19,934
その他収入	1,010	2,326	312	336	5	31	451	238
(B) 賃貸事業費用	4,648	6,639	3,032	3,812	2,193	4,221	3,720	5,068
物件管理等委託費	1,562	1,402	995	928	762	762	1,729	1,551
公租公課	—	1,504	—	928	—	2,247	0	1,902
水道光熱費	1,193	354	571	276	543	318	319	276
修繕費	520	1,325	21	373	10	31	—	105
保険料	131	114	77	67	127	111	106	89
営業広告費等	381	1,074	513	482	—	—	625	247
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	108	113	103	4	—	—	188	146
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,057	14,375	8,980	7,544	20,509	18,506	17,051	15,104
(D) 減価償却費	5,527	5,527	3,748	3,748	5,358	5,358	5,484	5,484
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,529	8,847	5,231	3,795	15,150	13,148	11,566	9,619
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	17,057	14,375	8,980	7,544	20,509	18,506	17,051	15,104

物件番号	0-2-065		0-3-079		0-3-080		0-4-005	
物件名	グランメゾン七福		willDo礎町		willDo笹口		willDo越谷	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	11,403	12,211	13,144	22,438	7,535	12,657	19,445	20,364
賃貸料収入	10,885	11,075	12,874	21,533	7,295	12,083	19,111	20,250
その他収入	518	1,136	269	905	239	574	333	114
(B) 賃貸事業費用	2,971	4,825	1,932	5,057	1,487	3,932	4,219	4,212
物件管理等委託費	931	1,038	770	1,230	548	879	1,491	1,445
公租公課	0	974	—	1,494	—	1,248	701	1,237
水道光熱費	340	588	161	164	100	119	359	357
修繕費	440	1,080	86	334	75	134	32	73
保険料	61	64	70	108	36	56	101	89
営業広告費等	485	184	126	519	62	307	834	309
信託報酬	601	750	447	750	447	750	700	700
その他賃貸事業費用	109	144	269	456	216	436	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,432	7,385	11,211	17,380	6,047	8,725	15,225	16,152
(D) 減価償却費	2,303	2,773	3,624	5,438	1,920	2,881	4,143	4,144
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,129	4,612	7,586	11,942	4,126	5,843	11,081	12,008
(F) 資本的支出	—	585	—	179	—	179	—	179
(G) NCF=(C)-(F)	8,432	6,800	11,211	17,201	6,047	8,546	15,225	15,973

物件番号	0-4-006		0-4-007		0-4-008		0-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄		ターキーズ田園調布第2	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	12,645	11,807	25,992	25,120	157,264	155,868	10,497	10,689
賃貸料収入	11,411	11,022	23,534	23,546	155,942	155,577	9,327	10,384
その他収入	1,234	784	2,457	1,573	1,321	291	1,170	305
(B) 賃貸事業費用	4,265	4,255	9,825	7,342	15,666	16,406	4,170	2,397
物件管理等委託費	1,725	1,676	2,981	2,975	7,602	7,009	977	988
公租公課	569	590	1,316	1,351	2,240	1,659	396	398
水道光熱費	233	255	2,121	1,507	1,568	1,734	94	89
修繕費	302	586	2,330	440	1,831	3,605	905	232
保険料	58	51	129	114	589	519	33	29
営業広告費等	559	277	3	9	—	—	1,012	-90
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	67	67	192	193	335	378	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,380	7,551	16,167	17,777	141,597	139,462	6,326	8,291
(D) 減価償却費	1,845	1,856	3,543	3,628	29,443	29,443	1,888	1,896
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,534	5,694	12,623	14,149	112,154	110,018	4,438	6,394
(F) 資本的支出	—	231	735	8,100	115	—	240	121
(G) NCF=(C)-(F)	8,380	7,320	15,432	9,677	141,482	139,462	6,086	8,169

物件番号	0-4-010		0-4-011		0-4-012		0-4-024	
物件名	willDo本千葉		willDo横浜南		サイトピア		VISTAシュブリーム	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	22,555	17,472	9,576	10,310	24,490	23,678	16,685	17,750
賃貸料収入	16,679	16,384	9,110	9,756	23,244	22,947	15,438	17,103
その他収入	5,875	1,087	466	554	1,245	730	1,247	646
(B) 賃貸事業費用	10,859	6,458	2,378	2,251	10,425	6,890	5,083	3,975
物件管理等委託費	1,783	1,710	1,004	1,007	2,241	2,154	1,164	1,174
公租公課	1,778	1,775	718	710	1,108	1,248	1,094	983
水道光熱費	968	922	210	197	504	528	128	125
修繕費	5,512	1,144	—	12	5,589	2,439	707	282
保険料	144	128	46	41	124	107	54	48
営業広告費等	672	475	335	219	832	387	1,075	502
信託報酬	—	—	—	—	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	—	300	63	63	25	25	108	108
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,696	11,013	7,198	8,058	14,064	16,787	11,601	13,775
(D) 減価償却費	4,325	4,425	4,261	4,318	4,598	4,580	4,254	4,261
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,370	6,588	2,937	3,740	9,465	12,206	7,347	9,513
(F) 資本的支出	969	2,237	693	179	934	895	—	556
(G) NCF=(C)-(F)	10,727	8,776	6,505	7,879	13,129	15,892	11,601	13,218

物件番号	0-4-025		0-4-031		0-4-038		0-4-039	
物件名	ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座		東信松涛マンション	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	16,503	20,899	22,206	21,465	22,795	20,463	27,137	29,160
賃貸料収入	16,053	20,113	20,726	20,188	22,573	19,890	26,255	26,904
その他収入	450	786	1,479	1,276	221	573	881	2,256
(B) 賃貸事業費用	3,829	4,641	5,058	5,259	3,920	5,533	5,606	4,543
物件管理等委託費	1,252	1,362	1,485	1,422	1,988	1,879	1,642	1,604
公租公課	999	990	1,073	1,058	—	1,451	—	960
水道光熱費	384	358	363	364	350	369	224	197
修繕費	264	108	771	1,239	66	448	2,494	528
保険料	76	67	68	60	111	97	78	66
営業広告費等	—	902	545	364	116	—	375	437
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	102	102	—	—	537	537	41	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,674	16,257	17,148	16,205	18,874	14,930	21,530	24,616
(D) 減価償却費	1,908	1,897	2,574	2,645	5,613	5,613	1,037	1,117
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,765	14,359	14,573	13,559	13,260	9,316	20,493	23,499
(F) 資本的支出	—	—	714	863	—	—	3,839	1,441
(G) NCF=(C)-(F)	12,674	16,257	16,434	15,342	18,874	14,930	17,691	23,175

物件番号	0-4-055		0-4-062		0-4-069		0-4-070	
物件名	ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア東武練馬	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	13,586	13,197	14,660	14,613	13,991	20,310	17,918	26,010
賃貸料収入	12,266	11,885	14,171	14,215	13,991	20,310	17,918	26,010
その他収入	1,320	1,311	489	398	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	2,957	3,186	2,563	3,448	990	2,414	1,123	2,838
物件管理等委託費	1,073	1,004	1,207	1,153	421	611	539	782
公租公課	—	490	—	883	—	994	—	1,226
水道光熱費	133	111	95	100	—	—	—	—
修繕費	1,140	1,085	60	—	—	—	—	—
保険料	46	39	49	41	50	58	65	79
営業広告費等	563	454	401	506	—	—	—	—
信託報酬	—	—	750	750	518	750	518	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	12	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,629	10,011	12,097	11,165	13,001	17,895	16,794	23,171
(D) 減価償却費	1,440	1,456	2,966	2,974	5,154	6,185	5,192	6,231
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,188	8,555	9,130	8,191	7,846	11,709	11,601	16,939
(F) 資本的支出	176	661	—	704	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,452	9,350	12,097	10,461	13,001	17,895	16,794	23,171

物件番号	0-4-071		0-4-072		0-4-073		0-4-074	
物件名	カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア東久留米		カレッジスクエア早稲田Ⅱ		カレッジスクエア茗荷谷	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	15,400	22,356	8,959	15,573	3,602	6,532	16,758	29,500
賃貸料収入	15,400	22,356	8,959	15,573	3,602	6,262	16,758	29,131
その他収入	—	—	—	—	—	270	—	368
(B) 賃貸事業費用	1,384	3,084	585	2,352	488	1,187	2,231	3,531
物件管理等委託費	877	1,274	155	270	48	84	234	408
公租公課	—	1,093	—	1,335	—	338	—	1,012
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	56	66	38	67	48	84	17	31
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	449	650	391	680	391	680	391	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	1,587	1,400
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,016	19,271	8,373	13,220	3,114	5,345	14,526	25,968
(D) 減価償却費	5,167	6,201	3,805	5,707	1,210	1,815	4,940	7,412
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,849	13,070	4,568	7,512	1,903	3,529	9,586	18,556
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	283
(G) NCF=(C)-(F)	14,016	19,271	8,373	13,220	3,114	5,345	14,526	25,684

物件番号	0-4-075		0-4-076		0-4-077		0-4-078	
物件名	カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場		カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	11,518	20,023	12,693	18,426	8,973	13,026	4,820	8,379
賃貸料収入	11,518	20,023	12,693	18,426	8,973	13,026	4,820	8,379
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	594	2,133	1,199	2,605	1,004	2,102	496	1,191
物件管理等委託費	186	324	692	1,005	511	742	65	114
公租公課	—	1,100	—	880	—	658	—	329
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	16	28	57	69	42	51	39	68
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	391	680	449	650	449	650	391	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,924	17,890	11,494	15,821	7,969	10,923	4,324	7,187
(D) 減価償却費	3,990	5,985	4,354	5,224	3,589	4,307	1,109	1,664
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,934	11,904	7,140	10,596	4,379	6,615	3,214	5,523
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,924	17,890	11,494	15,821	7,969	10,923	4,324	7,187

物件番号	0-5-013		0-5-026		0-5-027		0-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	20,007	19,952	20,456	19,927	11,588	12,405	23,439	22,619
賃貸料収入	18,835	18,686	19,287	18,486	10,777	11,822	22,948	22,254
その他収入	1,172	1,265	1,169	1,441	810	583	491	364
(B) 賃貸事業費用	3,637	3,439	5,402	6,203	2,997	2,743	3,589	5,599
物件管理等委託費	1,186	1,137	1,632	1,625	938	940	1,842	1,799
公租公課	1,398	1,388	991	1,335	625	774	—	1,703
水道光熱費	195	158	206	199	143	146	259	263
修繕費	36	142	1,387	1,662	712	422	325	299
保険料	87	76	103	91	60	53	120	104
営業広告費等	427	440	186	333	329	220	291	346
信託報酬	—	—	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	306	96	144	204	186	186	—	333
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,370	16,512	15,054	13,724	8,591	9,661	19,849	17,019
(D) 減価償却費	4,808	4,814	4,396	4,396	3,053	3,095	6,516	6,517
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,561	11,697	10,658	9,328	5,537	6,566	13,333	10,501
(F) 資本的支出	—	—	—	—	525	179	—	140
(G) NCF=(C)-(F)	16,370	16,512	15,054	13,724	8,066	9,482	19,849	16,878

物件番号	0-5-041		0-5-042		0-5-043		0-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	40,666	43,505	14,852	14,941	15,503	15,408	23,245	23,458
賃貸料収入	38,627	41,729	14,080	14,156	14,939	14,787	21,530	21,005
その他収入	2,038	1,775	772	785	564	621	1,715	2,452
(B) 賃貸事業費用	5,900	8,794	2,954	4,065	2,512	3,940	3,835	6,066
物件管理等委託費	2,511	2,558	1,298	1,248	1,326	1,256	1,345	1,322
公租公課	—	2,700	—	943	—	994	—	1,642
水道光熱費	464	362	140	141	142	137	689	677
修繕費	285	432	420	360	51	281	391	809
保険料	192	167	61	53	68	59	109	91
営業広告費等	1,695	813	282	280	174	172	239	579
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	1,009	—	288	—	288	310	192
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,766	34,710	11,897	10,876	12,990	11,468	19,409	17,392
(D) 減価償却費	11,160	11,160	3,664	3,664	3,790	3,790	5,480	5,482
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,605	23,549	8,233	7,212	9,199	7,677	13,929	11,909
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	108
(G) NCF=(C)-(F)	34,766	34,710	11,897	10,876	12,990	11,468	19,409	17,284

物件番号	0-5-057		0-5-063		0-5-066		0-5-081	
物件名	ステージャ黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	23,700	21,644	26,400	26,410	20,875	27,077	14,038	22,532
賃貸料収入	22,614	20,975	26,400	26,400	20,108	26,223	13,104	21,099
その他収入	1,086	668	—	10	766	853	933	1,432
(B) 賃貸事業費用	4,348	6,691	1,859	4,313	3,269	6,543	2,459	5,958
物件管理等委託費	1,667	1,625	947	965	1,480	1,866	815	1,245
公租公課	—	1,721	—	2,461	—	2,208	—	1,648
水道光熱費	269	245	—	—	158	218	92	171
修繕費	418	1,318	—	—	117	662	425	911
保険料	127	106	162	135	101	101	49	75
営業広告費等	1,115	554	—	—	718	430	521	879
信託報酬	750	750	750	750	601	750	447	750
その他賃貸事業費用	—	368	—	—	92	305	106	275
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,351	14,952	24,540	22,096	17,605	20,533	11,578	16,574
(D) 減価償却費	6,291	6,291	7,351	7,351	5,954	7,145	3,479	5,219
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,060	8,661	17,188	14,745	11,650	13,387	8,098	11,354
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	19,351	14,952	24,540	22,096	17,605	20,533	11,578	16,574

物件番号	0-5-082		0-5-086		0-5-088		0-6-014	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑		willDo市岡	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	15,108	26,002	—	15,454	—	10,476	26,043	25,593
賃貸料収入	13,998	23,879	—	15,251	—	10,090	23,648	24,065
その他収入	1,110	2,123	—	203	—	386	2,395	1,528
(B) 賃貸事業費用	2,296	6,077	—	1,939	—	2,198	7,920	6,565
物件管理等委託費	923	1,702	—	969	—	784	1,593	1,482
公租公課	—	1,576	—	—	—	—	2,197	2,182
水道光熱費	304	863	—	210	—	56	405	370
修繕費	305	246	—	38	—	2	1,230	805
保険料	72	109	—	82	—	49	124	109
営業広告費等	241	462	—	—	—	881	1,619	863
信託報酬	447	750	—	514	—	394	750	750
その他賃貸事業費用	—	365	—	124	—	30	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,812	19,925	—	13,514	—	8,278	18,123	19,027
(D) 減価償却費	4,433	6,650	—	5,307	—	3,608	6,930	6,938
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,378	13,275	—	8,207	—	4,670	11,193	12,089
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	577
(G) NCF=(C)-(F)	12,812	19,925	—	13,514	—	8,278	18,123	18,450

物件番号	0-6-015		0-6-016		0-6-017		0-6-018	
物件名	willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	12,903	12,323	14,153	15,498	21,505	20,352	13,247	13,215
賃貸料収入	12,434	11,914	13,344	14,666	19,652	19,522	12,492	12,667
その他収入	469	409	808	831	1,852	829	754	548
(B) 賃貸事業費用	2,362	2,183	4,688	3,864	7,314	5,473	4,728	3,348
物件管理等委託費	865	828	1,034	840	1,598	1,532	1,043	1,015
公租公課	879	868	1,078	1,042	1,333	1,335	799	795
水道光熱費	198	224	257	232	430	446	360	314
修繕費	166	85	642	385	2,372	1,114	1,108	143
保険料	54	48	66	58	109	94	67	59
営業広告費等	174	98	860	435	703	172	577	255
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	24	29	—	120	16	28	22	14
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,540	10,140	9,464	11,633	14,190	14,878	8,519	9,867
(D) 減価償却費	3,274	3,285	3,749	3,757	4,206	4,244	2,326	2,328
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,266	6,854	5,715	7,876	9,984	10,634	6,192	7,539
(F) 資本的支出	—	—	—	577	1,330	340	—	654
(G) NCF=(C)-(F)	10,540	10,140	9,464	11,056	12,860	14,538	8,519	9,213

物件番号	0-6-028		0-6-029		0-6-030		0-6-044	
物件名	willDo新大阪 s I		グランメール東淀川		willDo深江南		willDo大日	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	10,749	10,168	9,686	8,740	7,241	7,240	9,442	9,396
賃貸料収入	9,975	9,840	8,808	8,072	7,062	6,960	8,882	8,826
その他収入	774	327	878	667	178	279	559	570
(B) 賃貸事業費用	3,204	2,298	2,743	2,398	1,389	1,528	1,262	2,028
物件管理等委託費	860	823	634	599	603	571	834	786
公租公課	999	888	763	634	580	471	—	648
水道光熱費	205	162	320	231	48	39	258	248
修繕費	630	267	489	594	56	345	2	178
保険料	45	40	41	36	34	30	40	34
営業広告費等	462	116	494	301	66	70	126	132
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	0	—	—	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,544	7,870	6,942	6,341	5,851	5,711	8,179	7,368
(D) 減価償却費	2,671	2,705	1,989	2,024	1,564	1,564	2,301	2,302
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,872	5,164	4,953	4,317	4,286	4,146	5,877	5,065
(F) 資本的支出	787	100	500	—	—	—	174	116
(G) NCF=(C)-(F)	6,757	7,769	6,442	6,341	5,851	5,711	8,005	7,251

物件番号	0-6-045		0-6-046		0-6-047		0-6-048	
物件名	willDo新大阪 sII		willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	9,027	13,986	27,777	28,355	10,245	10,657	11,560	10,079
賃貸料収入	8,653	8,437	26,289	27,066	9,369	9,950	11,092	9,719
その他収入	374	5,549	1,488	1,288	876	706	468	359
(B) 賃貸事業費用	1,372	2,882	5,188	6,651	3,162	3,039	2,174	2,934
物件管理等委託費	788	759	1,659	1,603	844	830	886	821
公租公課	—	738	—	2,167	—	480	—	675
水道光熱費	167	167	364	352	220	230	256	237
修繕費	128	778	1,103	893	245	207	63	248
保険料	43	37	124	108	49	43	51	45
営業広告費等	243	400	1,120	652	1,051	497	163	156
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	0	—	65	124	—	—	1	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,655	11,103	22,588	21,703	7,083	7,617	9,386	7,145
(D) 減価償却費	2,536	2,565	7,035	7,039	3,041	3,041	3,067	3,067
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,119	8,537	15,553	14,664	4,042	4,576	6,318	4,077
(F) 資本的支出	714	—	—	433	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	6,941	11,103	22,588	21,270	7,083	7,617	9,386	7,145

物件番号	0-6-049		0-6-050		0-6-051		0-6-052	
物件名	willDo谷町		willDo難波 wII		willDo難波 wI		是空弁天	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	28,050	33,537	17,477	16,001	26,718	23,530	16,164	16,485
賃貸料収入	24,766	30,856	16,788	15,570	25,388	23,209	14,797	14,738
その他収入	3,284	2,681	688	431	1,329	320	1,367	1,747
(B) 賃貸事業費用	8,876	7,915	3,278	4,315	5,103	5,863	4,610	5,310
物件管理等委託費	1,575	1,624	1,191	1,078	1,563	1,387	1,454	1,378
公租公課	—	2,126	—	1,427	—	2,162	—	1,032
水道光熱費	384	386	200	197	456	389	184	168
修繕費	680	590	342	634	1,087	890	1,007	883
保険料	127	110	86	75	125	108	80	69
営業広告費等	5,359	2,165	691	153	1,119	163	1,026	920
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	162	15	—	1	12	108	108
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,173	25,622	14,198	11,685	21,614	17,666	11,554	11,175
(D) 減価償却費	7,312	7,312	4,890	4,931	7,622	7,632	4,366	4,366
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,860	18,309	9,307	6,753	13,991	10,033	7,187	6,808
(F) 資本的支出	—	—	500	730	—	800	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	19,173	25,622	13,698	10,954	21,614	16,865	11,554	11,175

物件番号	0-6-058		0-6-059		0-6-060		0-6-064	
物件名	willDo鶴見諸口		willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	7,670	6,907	76,816	84,397	17,842	17,567	29,841	29,879
賃貸料収入	6,736	6,663	73,336	81,781	16,987	17,382	28,346	28,950
その他収入	934	244	3,480	2,616	855	185	1,494	929
(B) 賃貸事業費用	1,760	1,846	16,497	19,286	2,969	3,826	4,396	6,445
物件管理等委託費	601	585	3,505	3,548	1,304	1,264	1,746	1,630
公租公課	—	604	—	7,063	—	1,251	—	2,257
水道光熱費	82	68	970	934	252	227	1,065	1,249
修繕費	515	428	2,716	1,406	188	119	202	122
保険料	33	27	407	341	67	55	124	103
営業広告費等	527	129	8,146	4,445	406	83	377	137
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	1	—	796	—	74	129	194
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	5,910	5,060	60,319	65,111	14,872	13,740	25,445	23,433
(D) 減価償却費	1,519	1,530	21,562	21,868	3,610	3,611	7,800	7,805
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,390	3,529	38,756	43,242	11,261	10,129	17,645	15,628
(F) 資本的支出	—	577	36,461	204	—	179	406	179
(G) NCF=(C)-(F)	5,910	4,483	23,857	64,907	14,872	13,561	25,038	23,254

物件番号	0-6-067		0-6-083		0-6-084		0-6-085	
物件名	willDo新大阪		willDo三宮イースト		willDo上新庄w I		スチューデントハイツ九条	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	26,141	32,095	16,140	27,561	7,621	13,335	4,877	23,279
賃貸料収入	25,249	31,001	15,951	26,702	7,494	12,501	3,485	21,289
その他収入	891	1,093	189	858	126	833	1,392	1,990
(B) 賃貸事業費用	3,161	6,182	1,854	6,145	1,233	3,704	1,436	4,905
物件管理等委託費	1,451	1,767	1,093	1,821	584	947	261	1,540
公租公課	—	2,307	—	2,507	—	1,210	—	—
水道光熱費	268	462	147	320	83	159	6	686
修繕費	205	302	25	207	24	127	—	642
保険料	128	124	82	123	34	52	12	70
営業広告費等	507	467	58	415	59	458	1,024	1,125
信託報酬	601	750	447	750	447	750	131	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	89
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,979	25,912	14,286	21,415	6,387	9,630	3,440	18,373
(D) 減価償却費	6,879	8,262	5,578	8,367	1,917	2,876	1,213	3,639
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,100	17,650	8,708	13,048	4,469	6,753	2,227	14,734
(F) 資本的支出	—	577	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	22,979	25,335	14,286	21,415	6,387	9,630	3,440	18,373

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-019		0-9-020	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		スターズ内山		内山南小倉駅前ビル	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	37,179	49,282	—	29,441	6,588	7,231	22,753	20,928
賃貸料収入	33,887	44,430	—	28,202	6,131	6,786	22,158	20,643
その他収入	3,291	4,851	—	1,239	456	445	595	284
(B) 賃貸事業費用	4,839	9,119	—	2,461	2,561	2,274	8,762	8,862
物件管理等委託費	1,749	2,139	—	1,388	697	751	2,130	2,137
公租公課	—	3,216	—	—	471	454	2,335	2,312
水道光熱費	878	1,657	—	150	229	212	895	853
修繕費	—	—	—	—	503	602	1,349	1,719
保険料	181	179	—	141	44	39	308	273
営業広告費等	1,429	1,177	—	194	616	213	770	551
信託報酬	601	750	—	514	—	—	700	700
その他賃貸事業費用	—	—	—	73	—	—	273	314
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	32,340	40,162	—	26,979	4,026	4,957	13,991	12,065
(D) 減価償却費	11,650	13,980	—	9,409	1,520	1,525	6,875	6,907
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,689	26,182	—	17,570	2,506	3,431	7,115	5,158
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	122	1,580
(G) NCF=(C)-(F)	32,340	40,162	—	26,979	4,026	4,957	13,868	10,484

物件番号	0-9-021		0-9-022		0-9-053		0-9-061	
物件名	willDo唐人町		ストリームライン大濠		willDo中洲		willDo呉服町	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	8,381	7,930	17,478	16,903	93,468	87,338	9,634	8,470
賃貸料収入	7,390	7,754	16,184	16,262	87,515	82,106	9,146	8,366
その他収入	991	176	1,293	641	5,952	5,231	487	104
(B) 賃貸事業費用	2,970	2,281	4,452	4,261	11,361	17,797	2,883	3,025
物件管理等委託費	1,009	862	1,256	1,252	4,777	4,638	949	906
公租公課	745	742	1,408	1,397	—	4,619	—	723
水道光熱費	176	182	219	212	1,055	1,031	172	164
修繕費	374	395	649	780	2,158	3,136	402	178
保険料	51	46	116	69	423	369	54	45
営業広告費等	554	51	623	280	2,124	2,421	444	—
信託報酬	—	—	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	57	—	180	268	72	830	111	256
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	5,411	5,648	13,026	12,642	82,106	69,540	6,750	5,445
(D) 減価償却費	1,858	1,874	3,033	3,073	18,475	18,475	2,208	2,209
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,552	3,774	9,992	9,568	63,631	51,065	4,542	3,235
(F) 資本的支出	—	1,211	500	747	—	—	—	179
(G) NCF=(C)-(F)	5,411	4,437	12,526	11,894	82,106	69,540	6,750	5,266

物件番号	F-2-001		F-2-002		F-2-003		F-2-004	
物件名	ロイヤルガーデン森林公園		グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎		willDo高砂	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	17,476	16,310	16,564	17,496	14,363	12,506	15,367	15,513
賃貸料収入	14,704	15,898	15,785	16,028	13,408	12,105	14,859	14,559
その他収入	2,771	411	778	1,468	954	401	508	953
(B) 賃貸事業費用	6,770	4,179	10,709	8,660	5,944	4,938	2,986	3,284
物件管理等委託費	1,433	1,195	1,455	1,281	1,263	1,072	1,162	1,059
公租公課	1,505	1,502	1,853	1,847	1,348	1,346	832	798
水道光熱費	305	248	549	527	370	324	349	304
修繕費	2,103	134	4,413	1,819	1,104	930	13	771
保険料	130	115	172	152	121	107	83	73
営業広告費等	540	161	1,516	2,221	977	401	544	274
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	—	71	—	60	8	4	—	3
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,705	12,131	5,854	8,835	8,418	7,568	12,381	12,228
(D) 減価償却費	4,339	4,340	5,943	6,000	3,284	3,286	3,659	3,660
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,365	7,790	-89	2,834	5,133	4,282	8,721	8,567
(F) 資本的支出	123	—	1,466	1,721	—	320	—	179
(G) NCF=(C)-(F)	10,582	12,131	4,388	7,114	8,418	7,248	12,381	12,049

物件番号	F-3-034		F-4-005		F-4-006		F-4-007	
物件名	アークハイム新潟		ジョアンナマンション		人間駅前ビル		人間駅前第二ビル	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	58,272	54,891	29,903	30,510	67,690	67,437	27,705	24,187
賃貸料収入	55,051	52,344	27,987	27,642	61,725	61,533	26,067	21,993
その他収入	3,221	2,546	1,915	2,868	5,964	5,903	1,638	2,193
(B) 賃貸事業費用	19,393	21,353	8,379	8,501	16,674	15,789	9,001	14,222
物件管理等委託費	6,306	5,229	2,427	2,400	4,642	4,529	2,861	2,698
公租公課	0	6,119	2,474	2,544	2,908	3,008	2,756	2,715
水道光熱費	1,151	1,156	421	387	5,458	5,931	806	744
修繕費	6,326	3,519	714	767	2,249	1,018	603	5,693
保険料	483	416	244	215	302	267	241	208
営業広告費等	2,022	912	806	915	261	185	368	797
信託報酬	750	750	750	750	700	700	1,250	1,250
その他賃貸事業費用	2,352	3,249	541	520	150	150	113	113
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	38,879	33,538	21,523	22,009	51,016	51,647	18,704	9,965
(D) 減価償却費	10,171	10,171	5,575	5,633	9,175	9,149	5,749	5,710
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	28,708	23,366	15,948	16,376	41,841	42,498	12,955	4,254
(F) 資本的支出	—	—	1,268	1,623	—	829	—	907
(G) NCF=(C)-(F)	38,879	33,538	20,254	20,385	51,016	50,817	18,704	9,058

物件番号	F-4-008		F-4-009		F-4-010		F-4-011	
物件名	セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤		プロフィットリンク竹ノ塚	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	76,252	75,247	12,110	12,593	27,778	28,647	25,495	25,228
賃貸料収入	69,160	69,581	11,614	11,625	26,642	26,441	23,580	23,952
その他収入	7,092	5,666	495	968	1,136	2,205	1,915	1,276
(B) 賃貸事業費用	18,249	15,613	4,295	4,572	7,135	7,993	9,645	8,147
物件管理等委託費	4,714	4,504	947	906	1,852	1,791	2,016	1,965
公租公課	4,526	4,520	1,178	1,173	1,614	1,603	1,648	1,658
水道光熱費	745	709	302	324	408	444	271	278
修繕費	4,500	3,224	736	130	1,936	2,278	3,691	1,829
保険料	391	345	83	74	123	109	137	120
営業広告費等	2,575	1,512	297	1,213	450	1,015	601	1,026
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	46	45	—	—	—	—	577	569
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	58,003	59,634	7,815	8,020	20,643	20,653	15,850	17,081
(D) 減価償却費	7,316	7,377	2,989	3,000	3,510	3,497	3,705	3,786
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	50,686	52,256	4,825	5,020	17,132	17,156	12,144	13,295
(F) 資本的支出	1,178	—	—	3,811	—	—	2,127	186
(G) NCF=(C)-(F)	56,825	59,634	7,815	4,209	20,643	20,653	13,723	16,894

物件番号	F-4-012		F-4-013		F-4-014		F-4-015	
物件名	竹ノ塚フラット		ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	76,940	—	14,548	14,014	22,221	22,902	17,497	16,341
賃貸料収入	76,940	—	13,597	13,681	21,585	21,610	15,864	15,838
その他収入	—	—	950	333	636	1,292	1,633	502
(B) 賃貸事業費用	12,669	—	4,167	2,903	4,785	5,443	4,466	3,667
物件管理等委託費	—	—	862	834	1,416	1,339	1,325	1,219
公租公課	8,606	—	738	739	1,128	1,116	765	789
水道光熱費	—	—	128	120	262	296	213	223
修繕費	489	—	1,273	267	808	978	481	285
保険料	377	—	71	62	108	95	61	54
営業広告費等	480	—	342	128	310	867	741	220
信託報酬	1,291	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,424	—	—	—	—	—	127	126
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	64,270	—	10,380	11,110	17,436	17,459	13,031	12,673
(D) 減価償却費	14,492	—	1,995	1,986	2,867	2,885	2,471	2,507
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	49,778	—	8,384	9,123	14,568	14,573	10,559	10,165
(F) 資本的支出	—	—	—	—	1,010	—	525	—
(G) NCF=(C)-(F)	64,270	—	10,380	11,110	16,426	17,459	12,506	12,673

物件番号	F-4-016		F-4-017		F-4-018		F-4-019	
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		シェモア桜ヶ丘		リーベスト西千葉	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	16,737	15,675	50,721	48,656	23,541	24,653	107,015	106,011
賃貸料収入	15,483	14,682	48,477	47,580	21,909	23,424	98,050	98,478
その他収入	1,254	992	2,243	1,075	1,631	1,229	8,965	7,533
(B) 賃貸事業費用	5,114	4,504	7,986	7,081	8,837	7,014	30,659	34,385
物件管理等委託費	1,270	1,226	2,734	2,615	1,660	1,686	8,484	10,993
公租公課	924	910	2,561	2,519	1,473	1,479	7,808	9,163
水道光熱費	200	202	397	452	235	228	—	—
修繕費	1,891	1,421	226	196	3,225	1,842	3,726	4,307
保険料	94	82	144	129	97	85	669	593
営業広告費等	733	660	1,171	418	1,395	941	4,029	3,301
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	5,190	5,277
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,623	11,170	42,734	41,575	14,704	17,639	76,356	71,626
(D) 減価償却費	3,040	3,107	6,356	6,368	3,513	3,555	20,765	20,775
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,582	8,062	36,378	35,206	11,190	14,084	55,590	50,850
(F) 資本的支出	556	119	—	869	411	2,849	—	1,354
(G) NCF=(C)-(F)	11,066	11,051	42,734	40,705	14,292	14,789	76,356	70,271

物件番号	F-4-020		F-4-021		F-4-022		F-4-028	
物件名	コリンヌ津田沼		磯子フラット		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンベルコーラス平塚第13	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	13,470	13,470	215,175	214,735	18,880	21,229	17,435	17,126
賃貸料収入	13,470	13,470	214,735	214,735	17,865	18,777	15,793	15,878
その他収入	—	—	440	—	1,014	2,452	1,642	1,248
(B) 賃貸事業費用	2,959	2,731	25,249	25,551	5,647	7,672	4,603	4,527
物件管理等委託費	847	847	—	—	1,290	1,262	1,310	1,279
公租公課	894	886	21,820	21,835	950	1,072	1,172	1,152
水道光熱費	—	—	—	—	282	284	239	253
修繕費	354	173	447	900	724	2,345	737	888
保険料	83	73	1,681	1,515	92	81	100	88
営業広告費等	—	—	—	—	451	640	254	76
信託報酬	750	750	1,300	1,300	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	29	—	—	—	1,154	1,284	38	38
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,510	10,738	189,926	189,184	13,233	13,557	12,831	12,599
(D) 減価償却費	2,069	2,032	44,929	44,936	3,267	3,277	3,125	3,145
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,440	8,706	144,996	144,247	9,965	10,280	9,706	9,454
(F) 資本的支出	—	—	—	149	—	2,088	—	1,199
(G) NCF=(C)-(F)	10,510	10,738	189,926	189,035	13,233	11,469	12,831	11,400

物件番号	F-4-029		F-4-030		F-4-031		F-4-035	
物件名	リーベスト東中山		リーベスト中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	70,142	68,917	46,106	43,443	15,312	16,694	21,831	21,541
賃貸料収入	67,120	67,539	42,850	40,517	14,918	14,447	21,098	20,780
その他収入	3,021	1,378	3,256	2,925	394	2,246	732	761
(B) 賃貸事業費用	21,656	15,286	21,398	11,751	3,431	5,222	3,664	4,270
物件管理等委託費	9,060	5,321	4,735	1,968	1,189	1,113	1,445	1,377
公租公課	5,300	5,277	4,402	4,441	—	1,060	—	1,085
水道光熱費	—	—	—	—	174	156	351	299
修繕費	2,538	653	8,782	2,226	987	1,269	735	214
保険料	369	325	293	259	86	75	89	75
営業広告費等	1,396	717	1,601	1,273	244	798	292	468
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2,241	2,241	832	833	—	—	0	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	48,485	53,630	24,708	31,691	11,880	11,471	18,167	17,271
(D) 減価償却費	11,862	11,862	6,598	6,605	1,815	1,830	1,614	1,627
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	36,622	41,767	18,109	25,085	10,064	9,641	16,552	15,643
(F) 資本的支出	—	—	—	504	—	1,269	193	736
(G) NCF=(C)-(F)	48,485	53,630	24,708	31,187	11,880	10,202	17,974	16,535

物件番号	F-4-036		F-4-038		F-5-023		F-5-024	
物件名	ロフティー平井		コロネード春日		willDo伝馬町		グレースマンション藤	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	13,280	12,861	77,463	97,790	27,525	27,729	22,661	21,727
賃貸料収入	12,546	12,239	72,190	88,380	25,846	25,683	20,896	20,896
その他収入	734	621	5,273	9,409	1,679	2,045	1,765	831
(B) 賃貸事業費用	2,208	2,460	10,241	21,255	5,544	5,553	6,455	4,820
物件管理等委託費	1,002	929	4,573	5,221	1,841	1,724	1,319	1,319
公租公課	—	773	—	5,479	1,146	1,154	1,501	1,496
水道光熱費	268	271	1,903	4,358	404	376	319	310
修繕費	531	232	1,673	2,630	1,268	1,426	2,383	783
保険料	61	51	318	328	122	126	181	160
営業広告費等	345	200	1,271	2,604	460	594	—	—
信託報酬	—	—	479	600	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	21	33	300	151	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,071	10,401	67,222	76,534	21,981	22,176	16,205	16,907
(D) 減価償却費	1,875	1,887	5,685	7,007	5,410	5,544	5,156	5,240
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,195	8,514	61,536	69,526	16,570	16,631	11,049	11,666
(F) 資本的支出	—	869	14,898	4,284	—	1,679	595	917
(G) NCF=(C)-(F)	11,071	9,532	52,323	72,249	21,981	20,497	15,610	15,989

物件番号	F-5-032		F-5-037		F-6-025		F-6-026	
物件名	ステラートシティ桜山		willDo黒川		ルネ神戸北町IIセンターコート		willDo西明石	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	27,155	27,158	25,149	22,629	30,152	—	34,007	35,019
賃貸料収入	25,377	26,071	23,765	21,477	30,152	—	32,251	32,088
その他収入	1,778	1,086	1,384	1,152	—	—	1,755	2,930
(B) 賃貸事業費用	5,296	5,190	3,965	4,557	9,360	—	7,737	7,729
物件管理等委託費	1,859	1,845	1,356	1,285	—	—	2,569	2,457
公租公課	—	1,225	—	1,267	7,520	—	2,037	2,174
水道光熱費	451	437	354	353	—	—	581	578
修繕費	816	239	1,044	808	520	—	960	681
保険料	139	121	171	143	442	—	327	291
営業広告費等	1,137	571	819	638	—	—	299	582
信託報酬	750	750	—	—	877	—	750	750
その他賃貸事業費用	143	—	219	60	—	—	211	212
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	21,859	21,968	21,183	18,071	20,791	—	26,269	27,290
(D) 減価償却費	6,446	6,513	7,801	7,808	6,330	—	6,390	6,390
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,412	15,454	13,382	10,263	14,461	—	19,879	20,900
(F) 資本的支出	—	800	—	179	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	21,859	21,168	21,183	17,892	20,791	—	26,269	27,290

物件番号	F-6-033		F-9-027		P-4-001		P-4-002	
物件名	ラ・ヴィータ日本橋		イマージュ霧が丘		チェルシーガーデン		c-MA1	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	64,503	63,623	24,094	23,475	121,786	113,289	14,703	17,322
賃貸料収入	59,215	59,919	22,245	22,472	121,609	112,599	14,110	17,265
その他収入	5,288	3,703	1,849	1,002	176	690	592	56
(B) 賃貸事業費用	10,213	12,774	10,413	6,874	23,668	23,731	4,490	2,371
物件管理等委託費	3,543	3,487	1,744	1,663	10,732	10,236	853	705
公租公課	—	3,537	2,464	2,406	6,044	6,088	440	445
水道光熱費	1,173	1,037	610	562	1,036	824	141	115
修繕費	1,493	1,808	3,709	754	1,928	2,505	979	183
保険料	361	315	222	196	382	330	30	26
営業広告費等	2,891	1,671	650	321	952	1,185	1,148	—
信託報酬	750	750	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	165	312	269	1,840	1,810	145	145
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	54,290	50,848	13,681	16,600	98,118	89,558	10,212	14,951
(D) 減価償却費	16,235	16,235	5,524	5,530	18,303	18,326	1,245	1,293
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	38,054	34,612	8,156	11,069	79,814	71,232	8,967	13,657
(F) 資本的支出	—	—	—	200	290	626	3,127	720
(G) NCF=(C)-(F)	54,290	50,848	13,681	16,400	97,828	88,932	7,085	14,230

物件番号	P-4-003		P-4-004		P-4-005		P-4-006	
物件名	c-MA2		c-MA3		n-GT1		n-OM1	
期別	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	20,940	21,062	40,673	39,673	13,513	11,553	122,763	121,128
賃貸料収入	20,940	20,940	38,990	36,543	12,078	11,049	117,793	117,450
その他収入	—	122	1,682	3,129	1,435	504	4,970	3,677
(B) 賃貸事業費用	2,505	2,942	8,181	9,069	3,808	3,035	17,042	15,022
物件管理等委託費	864	864	1,205	1,135	760	726	5,310	4,783
公租公課	316	650	3,939	2,568	218	216	—	2,863
水道光熱費	92	102	838	2,087	38	29	3,922	4,011
修繕費	259	485	1,395	864	1,025	568	1,607	692
保険料	54	47	206	169	44	39	274	231
営業広告費等	125	—	528	2,129	961	657	4,457	917
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	42	42	67	113	8	47	719	772
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,434	18,120	32,491	30,603	9,704	8,518	105,721	106,106
(D) 減価償却費	2,962	2,975	7,774	7,784	2,075	2,075	10,392	10,398
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,471	15,145	24,716	22,819	7,629	6,442	95,329	95,708
(F) 資本的支出	430	577	—	147	—	—	6,825	210
(G) NCF = (C) - (F)	18,004	17,543	32,491	30,456	9,704	8,518	98,896	105,896

物件番号	P-4-007	
物件名	ストーリーア神宮前	
期別	第4期	第5期
(A) 賃貸事業収入	46,205	72,850
賃貸料収入	39,188	69,476
その他収入	7,016	3,374
(B) 賃貸事業費用	7,838	10,765
物件管理等委託費	2,048	2,695
公租公課	—	2,458
水道光熱費	296	835
修繕費	682	1,503
保険料	103	154
営業広告費等	3,955	1,658
信託報酬	447	750
その他賃貸事業費用	304	707
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,367	62,085
(D) 減価償却費	4,104	6,156
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,263	55,929
(F) 資本的支出	—	—
(G) NCF = (C) - (F)	38,367	62,085

（3）保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

本書の日付現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれていません。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
王子ハイツ (東京都北区)	外壁等バリューアップ改修工事・ 最上階庇及びEVホール修繕工事	自平成20年11月 至平成20年12月	17	—	—
入間駅前ビル (埼玉県入間市)	外壁等改修工事	自平成21年1月 至平成21年3月	47	—	—
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	高架水槽漏水修繕工事・ 外壁等改修工事	自平成21年1月 至平成21年3月	38	—	—
東信松涛マンション (東京都渋谷区)	給水管更生工事	自平成20年8月 至平成20年11月	4	—	—

② 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。第5期中の支出は、60,257千円であり、当期費用に区分された修繕費104,978千円と合せ、165,236千円の工事を実施しています。

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

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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います。

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

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

（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います。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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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
0-2-065	グランメゾン七福	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7月30日	—	16,527
0-3-079	willDo礎町	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10月12日	—	29,273
0-3-080	willDo笹口	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10月12日	—	14,482
0-4-005	willDo越谷	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	willDo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	willDo本千葉	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	—	59,700
0-4-011	willDo横浜南	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シュプリーム	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	willDo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

リプラス・レジデンシャル投資法人（8986）平成20年9月期決算短信

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	willDo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	willDo南浦和	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	18,390
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	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9月13日	—	8,856
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	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9月13日	—	13,690
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	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9月13日	50	9,714
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	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10月5日	—	10,190
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	4,910
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	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9月14日	—	17,040
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	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9月18日	—	12,970
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	15,540
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	600	10,590
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	8,670
0-5-013	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	38,580
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	—	23,310
0-5-081	willDo松原	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11月8日	—	2,916
0-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年10月9日	—	29,630
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月10日	—	9,150
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	—	18,440
0-6-014	willDo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	willDo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	willDo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

リプラス・レジデンシャル投資法人（8986）平成20年9月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月14日	—	35,178
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	27,090
0-6-028	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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	willDo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
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	willDo難波 w 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	willDo南森町	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4月2日	—	5,960
0-6-064	willDo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
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	—	36,640
0-6-083	willDo三宮イースト	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11月5日	—	3,625
0-6-084	willDo上新庄 w I	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	—	15,170
0-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	—	42,987
0-7-068	willDo岡山駅西口	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9月10日	—	3,462
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月9日	—	10,150
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	—	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	willDo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	willDo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

リプラス・レジデンシャル投資法人（8986）平成20年9月期決算短信

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-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	willDo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
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-4-013	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	コリンズ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成17年8月4日	—	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	3,927
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	18,400
F-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-4-038	コロネード春日	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10月15日	—	42,475

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-5-023	willDo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	willDo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-6-026	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
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
P-4-007	ストーリーア神宮前	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10月29日	—	21,366

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131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、建築基準法に対する適合性について検証を行いました。

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、エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク、及び株式会社竹中工務店の6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20年9月30日現在）

用途	物件名	PML値	物件名	PML値		
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	4.3	0-5-041	willDo太閤通	6.1
	0-1-002	カレラ2.9	5.1	0-5-042	willDo金山	6.7
	0-1-003	サッポロヒルズ	4.4	0-5-043	willDo金山沢下	5.9
	0-1-004	サテラ永山	5.6	0-5-056	willDo勝川	7.6
	0-1-023	willDo南12条	5.1	0-5-057	ステージア黄金	5.5
	0-1-032	willDo北24条	4.0	0-5-063	willDo稲永	6.6
	0-1-033	フラットカレラ	4.7	0-5-066	willDo東別院	3.7
	0-1-034	s13w9 h+	4.3	0-5-081	willDo松原	5.8
	0-1-035	s9w12 h+	3.4	0-5-082	willDo四日市鶴の森	7.3
	0-1-036	willDo南平岸	2.7	0-5-086	willDo代官町	3.8
	0-2-037	willDo西下台町	8.9	0-5-088	willDo高畑	7.1
	0-2-054	willDo上杉3丁目	7.8	0-6-014	willDo市岡	11.9
	0-2-065	グランメゾン七福	10.7	0-6-015	willDo海老江	13.7
	0-3-079	willDo礎町	10.4	0-6-016	willDo今福西	10.0
	0-3-080	willDo笹口	8.4	0-6-017	メゾンフローラ	9.5
	0-4-005	willDo越谷	4.3	0-6-018	ウィンドフォー南本町	13.9
	0-4-006	ジョイフル狭山	10.7	0-6-028	willDo新大阪 s I	11.3
	0-4-007	ルミエール八王子	8.9	0-6-029	グランメール東淀川	14.9
	0-4-008	willDo清澄	9.5	0-6-030	willDo深江南	14.4
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	10.9	0-6-044	willDo大日	13.7
	0-4-010	willDo本千葉	4.8	0-6-045	willDo新大阪 s II	10.6
	0-4-011	willDo横浜南	14.1	0-6-046	willDo塚本	9.1
	0-4-012	サイトピア	5.5	0-6-047	willDo天満橋	6.9
	0-4-024	VISTAシュブリーム	9.0	0-6-048	willDo堺筋本町	9.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	10.7	0-6-049	willDo谷町	11.2
	0-4-031	willDo大塚	11.2	0-6-050	willDo難波 w II	10.4
	0-4-038	willDo新座	7.8	0-6-051	willDo難波 w I	11.0
	0-4-039	東信松涛マンション	13.7	0-6-052	是空弁天	13.1
	0-4-055	ハーモニー上北沢	10.0	0-6-058	willDo鶴見諸口	12.4
	0-4-062	willDo南浦和	6.9	0-6-059	willDo浜崎通	6.3
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	4.9	0-6-060	willDo南森町	6.8
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	7.3	0-6-064	willDo松屋町	7.7
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	6.7	0-6-067	willDo新大阪	7.6
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	7.9	0-6-083	willDo三宮イースト	11.4
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	11.3	0-6-084	willDo上新庄w I	5.7
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	6.2	0-6-085	スチューデントハイツ九条	9.9
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	6.1	0-7-068	willDo岡山駅西口	2.4
	0-4-076	カレッジスクエア木場	8.4	0-7-087	willDo岡山大供	2.1
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	8.3	0-9-019	スターズ内山	3.6
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	12.9	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	2.5
0-5-013	willDo金山正木	5.6	0-9-021	willDo唐人町	6.6	
0-5-026	エクセルシオール栄	4.4	0-9-022	ストリームライン大濠	6.8	
0-5-027	willDo日比野	5.4	0-9-053	willDo中洲	4.1	
0-5-040	willDo千代田	3.5	0-9-061	willDo呉服町	9.5	

用途	物件名		PML値	物件名		PML値
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	5.5	F-4-019	リーベスト西千葉	4.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	4.5	F-4-020	コリンヌ津田沼	3.2
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	10.2	F-4-021	磯子フラット	13.2
	F-2-004	willDo高砂	6.4	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	14.0
	F-3-034	アークハイム新潟	7.2	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	11.8
	F-4-005	ジョアンナマンション	1.7	F-4-029	リーベスト東中山	3.4
	F-4-006	入間駅前ビル	6.3	F-4-030	リーベスト中山	6.1
	F-4-007	入間駅前第二ビル	6.3	F-4-031	MGA金町	4.7
	F-4-008	セレーノ大宮	8.4	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	13.0
	F-4-009	すずらん館	7.1	F-4-036	ロフティー平井	6.0
	F-4-010	ボヌール常盤	8.6	F-4-038	コロネード春日	4.6
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	5.4	F-5-023	willDo伝馬町	4.6
	F-4-013	ドリームハイツ	8.2	F-5-024	グレースマンション藤	8.6
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	7.6	F-5-032	ステラートシティ桜山	3.6
	F-4-015	王子ハイツ	5.2	F-5-037	willDo黒川	3.2
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	6.1	F-6-026	willDo西明石	14.3
	F-4-017	willDo等々力	10.9	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	9.6
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	9.0	F-9-027	イマージュ霧が丘	2.9
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	8.3	P-4-005	n-GT1	11.4
	P-4-002	c-MA1	8.7	P-4-006	n-OM1	8.2
	P-4-003	c-MA2	10.9	P-4-007	ストーリーア神宮前	8.5
	P-4-004	c-MA3	5.5			
ポートフォリオ合計						2.3

(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20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	5,691.72	5,005.90	1	51,358	1.4
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	956.31	1	10,543	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,197.83	1	10,935	0.3
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,784.82	1	23,158	0.6
	0-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,333.20	1	16,599	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,244.61	1	13,107	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	971.15	1	10,494	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,567.90	1	16,590	0.4
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	1,839.19	1	21,015	0.6
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,046.16	1	11,357	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,728	0.6
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,395.55	1	20,173	0.5
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	753.85	1	12,211	0.3
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,829.25	1	22,438	0.6
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	1,008.00	1	12,657	0.3
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,230.28	1	20,364	0.5
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	803.97	1	11,807	0.3
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,649.70	1	25,120	0.7
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	155,868	4.2
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	428.52	1	10,689	0.3
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,711.90	1	17,472	0.5
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	445.21	1	10,310	0.3
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,552.20	1	23,678	0.6
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	1	17,750	0.5
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,064.55	1	20,899	0.6
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,011.92	1	21,465	0.6
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,035.00	1	20,463	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	29,160	0.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.96	1	13,197	0.4
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	705.19	1	14,613	0.4
	0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.5
	0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.7
0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.6	
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.4	
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田Ⅱ	297.24	297.24	1	6,532	0.2	

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	0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,500	0.8
	0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.5
	0-4-076	カレッジスクエア 木場	897.39	897.39	1	18,426	0.5
	0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.4
	0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.2
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,167.48	1	19,952	0.5
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,393.65	1	19,927	0.5
	0-5-027	willDo日比野	767.25	767.25	1	12,405	0.3
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,300.64	1	22,619	0.6
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,097.79	1	43,505	1.2
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,941	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	939.48	1	15,408	0.4
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,500.40	1	23,458	0.6
	0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,429.32	1	21,644	0.6
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,410	0.7
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,566.18	1	27,077	0.7
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,145.40	1	22,532	0.6
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,002	0.7
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	15,454	0.4
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	10,476	0.3
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,593	0.7
	0-6-015	willDo海老江	763.63	708.59	1	12,323	0.3
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	15,498	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,542.71	1	20,352	0.5
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	904.70	1	13,215	0.4
	0-6-028	willDo新大阪 sI	628.56	513.16	1	10,168	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	520.86	1	8,740	0.2
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	7,240	0.2
	0-6-044	willDo大日	583.12	552.51	1	9,396	0.3
	0-6-045	willDo新大阪 sII	552.86	528.00	1	13,986	0.4
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,659.71	1	28,355	0.8
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	644.10	1	10,657	0.3
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	502.04	1	10,079	0.3
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,820.70	1	33,537	0.9
0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	914.82	1	16,001	0.4	
0-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	1,340.25	1	23,530	0.6	
0-6-052	是空弁天	1,092.49	930.15	1	16,485	0.4	
0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	499.57	1	6,907	0.2	

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	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,324.68	1	84,397	2.3
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	994.93	1	17,567	0.5
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	29,879	0.8
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	32,095	0.9
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,561	0.7
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	912.95	1	13,335	0.4
	0-6-085	スチューデント ハイツ九条	1,260.36	1,260.36	1	23,279	0.6
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	49,282	1.3
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	29,441	0.8
	0-9-019	スターズ内山	567.19	507.38	1	7,231	0.2
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	2,882.41	1	20,928	0.6
	0-9-021	willDo唐人町	538.00	472.84	1	7,930	0.2
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,194.71	1	16,903	0.5
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,474.54	1	87,338	2.4
	0-9-061	willDo呉服町	666.36	568.08	1	8,470	0.2
		小計		135,023.26	127,505.38	3	1,927,899
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,826.49	1	16,310	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,593.36	1	17,496	0.5
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,575.53	1	12,506	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,471.46	1	15,513	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	5,805.68	1	54,891	1.5
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,599.64	1	30,510	0.8
	F-4-006	入間駅前ビル	4,316.19	4,159.14	1	67,437	1.8
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	2,800.46	1	24,187	0.7
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,448.78	1	75,247	2.0
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,046.94	1	12,593	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,802.18	1	28,647	0.8
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,206.17	1	25,228	0.7
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,014	0.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,436.47	1	22,902	0.6
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	904.15	1	16,341	0.4
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,052.51	1	15,675	0.4
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,301.02	1	48,656	1.3
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,861.89	1	24,653	0.7
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,672.59	1	106,011	2.9
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.4
	F-4-021	磯子フラット	24,923.44	24,923.44	1	214,735	5.8
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,674.24	1	21,229	0.6

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-4-028	ウィンベルコーラス平塚 第13	1,533.82	1,440.88	1	17,126	0.5
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	68,917	1.9
	F-4-030	リーベスト中山	4,961.18	4,356.19	1	43,443	1.2
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,694	0.5
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	1	21,541	0.6
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	813.42	1	12,861	0.3
	F-4-038	コロネード春日	4,377.63	3,846.66	1	97,790	2.6
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,127.97	1	27,729	0.7
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	21,727	0.6
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,841.56	1	27,158	0.7
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,633.44	1	22,629	0.6
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,634.96	1	35,019	0.9
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,482.90	1	63,623	1.7
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	2,943.76	1	23,475	0.6
	小計		130,606.25	122,383.25	3	1,377,999	37.2
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,861.42	3,058.76	1	113,289	3.1
	P-4-002	c-MA1	420.20	420.20	1	17,322	0.5
	P-4-003	c-MA2	676.54	676.54	1	21,062	0.6
	P-4-004	c-MA3	1,407.63	1,407.63	1	39,673	1.1
	P-4-005	n-GT1	708.33	708.33	1	11,553	0.3
	P-4-006	n-OM1	1,979.34	1,909.87	1	121,128	3.3
	P-4-007	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,838.70	1	72,850	2.0
	小計		11,125.06	10,020.03	2	396,881	10.7
	合計		276,754.57	259,908.66	4	3,702,780	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成20年9月30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。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。また、すずらん館にしましては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、前期末と比べて賃貸可能面積が14.93㎡増加しています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成20年9月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

(注3) 「テナント総数」の欄には、平成20年9月30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

番号	物件名	平成20年 4月末日	平成20年 5月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日
0-1-001	サテラ北34条	88.2%	86.7%	84.6%	84.0%	86.0%	88.0%
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	95.9%	94.6%	94.6%	94.6%	94.6%	95.9%
0-1-023	willDo南12条	91.7%	87.5%	89.6%	87.5%	85.5%	81.4%
0-1-032	willDo北24条	89.0%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%
0-1-033	フラットカレラ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-034	s13w9 h+	87.5%	85.4%	87.5%	79.2%	81.2%	85.4%
0-1-035	s9w12 h+	90.9%	87.3%	86.7%	89.1%	87.3%	81.9%
0-1-036	willDo南平岸	86.0%	83.2%	80.3%	86.0%	83.1%	85.8%
0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-054	willDo上杉3丁目	98.1%	96.0%	94.0%	94.0%	89.9%	91.9%
0-2-065	グランメゾン七福	92.9%	81.4%	71.9%	67.2%	67.2%	69.6%
0-3-079	willDo礎町	95.9%	95.9%	97.9%	97.9%	100.0%	97.9%
0-3-080	willDo笹口	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-005	willDo越谷	100.0%	95.9%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%
0-4-006	ジョイフル狭山	90.4%	94.2%	96.2%	96.2%	94.2%	92.3%
0-4-007	ルミエール八王子	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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	100.0%	100.0%	96.4%	92.7%	92.7%	92.7%
0-4-010	willDo本千葉	91.5%	88.6%	88.6%	88.6%	89.3%	89.9%
0-4-011	willDo横浜南	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	90.2%
0-4-012	サイトピア	95.3%	94.4%	94.4%	94.4%	92.5%	91.4%
0-4-024	VISTAシュブリーム	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-025	ジョイ尾山台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-031	willDo大塚	93.6%	96.8%	89.6%	92.7%	92.7%	92.7%
0-4-038	willDo新座	87.5%	87.5%	87.5%	83.9%	82.1%	82.1%
0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	97.2%	97.2%	94.5%	94.5%	100.0%
0-4-055	ハーモニー上北沢	96.6%	89.7%	89.7%	93.1%	93.1%	96.6%
0-4-062	willDo南浦和	94.4%	97.2%	94.4%	88.7%	94.4%	97.2%
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

リプラス・レジデンシャル投資法人（8986）平成20年9月期決算短信

番号	物件名	平成20年 4月末日	平成20年 5月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-013	willDo金山正木	97.9%	95.8%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%
0-5-026	エクセルシオール栄	89.6%	87.5%	87.5%	93.8%	89.6%	93.8%
0-5-027	willDo日比野	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-040	willDo千代田	93.3%	93.3%	95.1%	96.6%	91.7%	90.0%
0-5-041	willDo太閤通	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	98.6%	99.1%
0-5-042	willDo金山	100.0%	97.2%	100.0%	94.4%	100.0%	100.0%
0-5-043	willDo金山沢下	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
0-5-056	willDo勝川	93.8%	95.3%	95.3%	96.9%	98.4%	96.9%
0-5-057	ステージャ黄金	88.1%	89.6%	86.6%	86.5%	88.0%	86.6%
0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-066	willDo東別院	98.5%	97.0%	98.5%	97.0%	97.0%	95.5%
0-5-081	willDo松原	98.1%	98.1%	88.9%	85.2%	88.9%	85.2%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	97.3%	94.8%	98.7%	100.0%	97.9%	100.0%
0-5-086	willDo代官町	-	98.2%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%
0-5-088	willDo高畑	-	-	77.8%	94.4%	100.0%	100.0%
0-6-014	willDo市岡	95.2%	96.8%	95.2%	93.5%	95.2%	100.0%
0-6-015	willDo海老江	89.3%	89.3%	89.3%	92.8%	96.3%	92.8%
0-6-016	willDo今福西	93.4%	93.4%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-017	メゾンフローラ	91.0%	89.6%	90.1%	90.1%	90.1%	91.5%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.4%	97.2%	97.7%	97.7%	94.9%	97.7%
0-6-028	willDo新大阪 s I	96.2%	88.9%	88.9%	92.7%	89.0%	81.6%
0-6-029	グランメール東淀川	92.6%	89.0%	89.0%	89.2%	85.4%	89.0%
0-6-030	willDo深江南	100.0%	93.5%	93.5%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-044	willDo大日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%
0-6-045	willDo新大阪 s II	100.0%	95.5%	95.1%	86.1%	95.5%	95.5%
0-6-046	willDo塚本	100.0%	95.4%	96.9%	100.0%	97.0%	97.0%
0-6-047	willDo天満橋	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	90.0%	95.0%
0-6-048	willDo堺筋本町	92.0%	92.0%	92.0%	77.5%	72.7%	67.8%
0-6-049	willDo谷町	87.0%	87.0%	88.9%	90.7%	90.7%	94.4%
0-6-050	willDo難波 w II	86.7%	86.7%	88.9%	86.5%	84.3%	79.8%
0-6-051	willDo難波 w I	92.5%	90.9%	89.4%	83.4%	80.4%	78.9%
0-6-052	是空弁天	84.5%	89.8%	85.1%	85.1%	85.1%	85.1%
0-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%	87.5%	87.5%
0-6-059	willDo浜崎通	95.5%	93.5%	95.5%	93.5%	92.0%	90.5%
0-6-060	willDo南森町	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	96.7%
0-6-064	willDo松屋町	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-067	willDo新大阪	98.4%	98.4%	98.4%	95.3%	95.3%	100.0%
0-6-083	willDo三宮イースト	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-084	willDo上新庄w I	96.8%	96.8%	100.0%	93.5%	93.5%	100.0%

リプラス・レジデンシャル投資法人（8986）平成20年9月期決算短信

	番号	物件名	平成20年 4月末日	平成20年 5月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	93.7%	95.2%	90.5%	90.5%	88.8%	100.0%
	0-7-068	willDo岡山駅西口	94.3%	93.5%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%
	0-7-087	willDo岡山大供	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-9-019	スターズ内山	78.6%	89.5%	89.5%	89.5%	89.5%	89.5%
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	93.5%	87.8%	90.7%	86.1%	86.1%	86.1%
	0-9-021	willDo唐人町	91.5%	91.5%	96.0%	96.0%	96.0%	87.9%
	0-9-022	ストリームライン大濠	93.8%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	95.6%
	0-9-053	willDo中洲	94.4%	91.4%	89.9%	93.1%	92.0%	95.1%
	0-9-061	willDo呉服町	92.6%	92.6%	92.6%	88.9%	88.9%	85.3%
		ワンルーム 小計	95.3%	94.6%	94.6%	94.4%	94.1%	94.4%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	89.1%	85.6%	85.6%	89.1%	89.1%	89.1%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	65.7%	63.4%	63.4%	79.6%	85.1%	86.8%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	78.4%	73.4%	73.4%	75.2%	77.0%	76.5%
	F-2-004	willDo高砂	96.9%	100.0%	96.9%	96.9%	93.8%	90.6%
	F-3-034	アークハイム新潟	83.8%	82.9%	84.0%	82.9%	81.0%	83.6%
	F-4-005	ジョアンナマンション	94.3%	94.3%	96.2%	96.2%	92.4%	88.5%
	F-4-006	入間駅前ビル	98.8%	97.6%	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	100.0%	85.6%	76.3%	71.4%	73.1%	78.0%
	F-4-008	セレーノ大宮	78.5%	98.1%	96.1%	96.1%	98.0%	96.1%
	F-4-009	すずらん館	82.2%	78.5%	78.5%	78.5%	74.0%	90.2%
	F-4-010	ボヌール常盤	90.7%	87.9%	91.4%	91.4%	94.1%	93.9%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	95.2%	96.6%	94.7%	90.7%	92.7%	90.7%
	F-4-013	ドリームハイツ	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%	100.0%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	92.7%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%
	F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	95.4%	95.4%	100.0%	91.7%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	93.8%	89.7%	93.3%	93.2%	89.7%	89.7%
	F-4-017	willDo等々力	95.0%	77.7%	97.5%	100.0%	97.5%	95.0%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	100.0%	97.0%	89.3%	100.0%	100.0%	97.0%
	F-4-019	リーベスト西千葉	90.1%	95.7%	95.7%	95.7%	95.0%	96.5%
	F-4-020	コリンズ津田沼	88.2%	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	100.0%	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%	91.1%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	100.0%	97.0%	97.0%	97.0%	93.9%	93.9%
	F-4-029	リーベスト東中山	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-030	リーベスト中山	91.4%	91.4%	91.5%	87.8%	87.8%	87.8%
	F-4-031	MGA金町	95.8%	87.5%	87.5%	91.7%	100.0%	100.0%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	100.0%	95.5%
	F-4-036	ロフティー平井	100.0%	100.0%	95.6%	95.6%	91.2%	86.5%
	F-4-038	コロネード春日	92.0%	92.0%	90.3%	89.4%	89.4%	87.9%
	F-5-023	willDo伝馬町	97.5%	100.0%	97.5%	97.5%	100.0%	97.4%

番号	物件名	平成20年 4月末日	平成20年 5月末日	平成20年 6月末日	平成20年 7月末日	平成20年 8月末日	平成20年 9月末日
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	96.2%	96.2%	96.2%	100.0%	100.0%	96.2%
F-5-037	willDo黒川	88.0%	88.3%	88.3%	88.3%	84.5%	84.5%
F-6-026	willDo西明石	97.1%	95.6%	98.5%	98.5%	96.9%	98.5%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	94.6%	96.0%	91.9%	91.6%	94.3%	96.5%
F-9-027	イマージュ霧が丘	82.2%	83.2%	83.2%	84.7%	81.2%	82.0%
ファミリー 小計		94.0%	93.5%	93.3%	93.7%	93.7%	93.7%
P-4-001	チェルシーガーデン	100.0%	96.0%	96.1%	96.0%	81.9%	79.2%
P-4-002	c-MA1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
P-4-003	c-MA2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
P-4-004	c-MA3	89.8%	93.4%	89.8%	86.2%	100.0%	100.0%
P-4-005	n-GT1	77.1%	68.3%	68.3%	87.1%	87.1%	100.0%
P-4-006	n-OM1	98.2%	98.4%	98.0%	100.0%	100.0%	96.5%
P-4-007	ストーリー神宮前	95.7%	95.7%	93.8%	92.3%	90.8%	88.8%
プレミアム 小計		96.1%	94.7%	93.8%	94.6%	91.2%	90.1%
ポートフォリオ 合計		94.7%	94.1%	94.0%	94.1%	93.8%	93.9%

(注1) 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の小数第2位を四捨五入した百分率で記載しています。なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2) F-4-009 すずらん館に関しては、平成20年9月30日付で内装工事を行った結果、平成20年9月末日から従来と比べて賃貸可能面積及び賃貸面積がそれぞれ14.93㎡増加しています。

（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	5,333	24,923.44	24,923.44	100.0	5.8	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,180	7,497.46	7,497.46	100.0	4.2	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,321	3,861.42	3,058.76	79.2	3.1	共同住宅
P-4-006	n-0M1	3,891	1,979.34	1,909.87	96.5	3.3	共同住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,284	2,071.60	1,838.70	88.8	2.0	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,266	4,377.63	3,846.66	87.9	2.6	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,569	5,759.40	5,474.54	95.1	2.4	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,417	5,886.70	5,324.68	90.5	2.3	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,094	11,060.14	10,672.59	96.5	2.9	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,940	4,647.08	4,482.90	96.5	1.7	共同住宅
合計		34,300	72,064.21	69,029.60	95.8	30.2	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、O（ワンルームタイプ）、F（ファミリータイプ）、P（プレミアムタイプ）の3つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、タイプ毎の占める戸数が最も多いものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃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。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供されている面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「対総賃貸収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。