

2007年3月期(第2期)決算説明資料

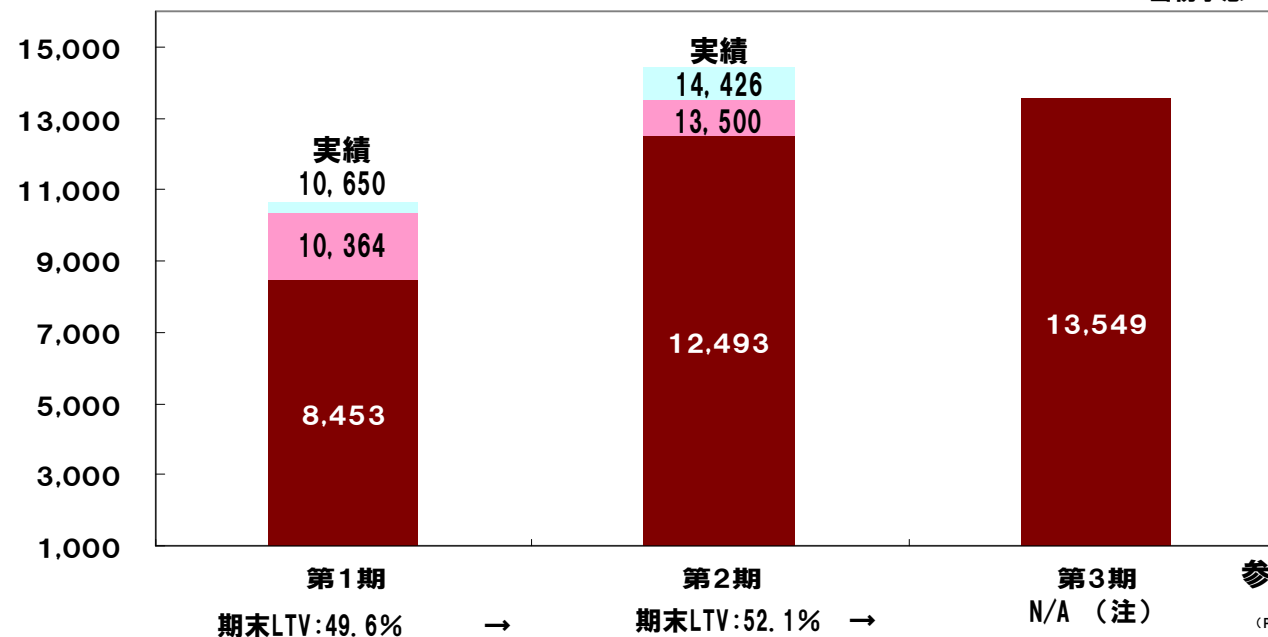
May 2007

■ リプラス・レジデンシャル投資法人の状況	P1
■ 第2期（平成19年3月期）決算概要	P5
1. 東京証券取引所不動産投資信託市場上場から公募増資実施へ	P8
2a. 継続的な物件取得による資産拡大戦略の実現	P15
2b. 高稼働率の維持、管理費用の見直し、収益安定化戦略の実現	P24
3. 財務基盤の強化、投資法人債発行	P30
4. 第2期分配金（実績） 第3期1口当たり分配金（予想）	P35
■ リプラス・レジデンシャル投資法人の目指すもの	P38
■ スポンサー・サポート	P48
■ 内部管理体制	P54
■ 個別物件概要	P57

リプラス・レジデンシャル投資法人の分配金推移

一口当たりの分配金
(円)

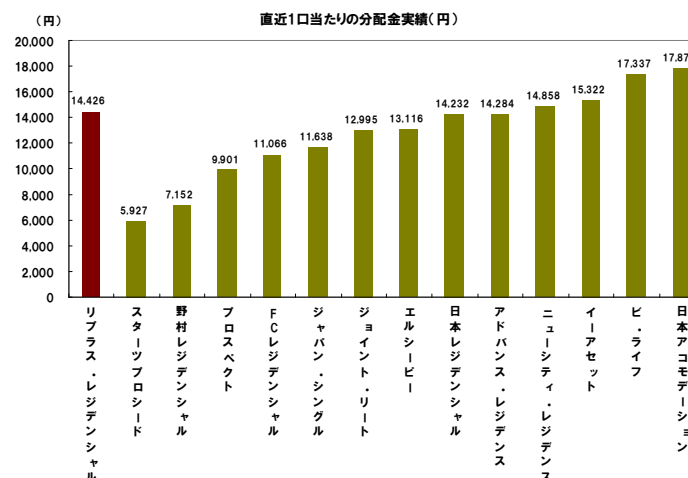
実績
上方修正
当初予想



(注) 本投資法人の5月25日時点における総資産LTVは42.07%となっております。

32,620,000,000	+	6,500,000,000	▲	3,160,000,000	=	42.07%
(19年3月末有利子負債)		(新規タームローン)		(極度ローン返済)		
62,586,845,401	+	19,558,532,241	+	6,500,000,000	▲	3,160,000,000
(19年3月末総資産)		(新規出資金)		(新規タームローン)		(極度ローン返済)

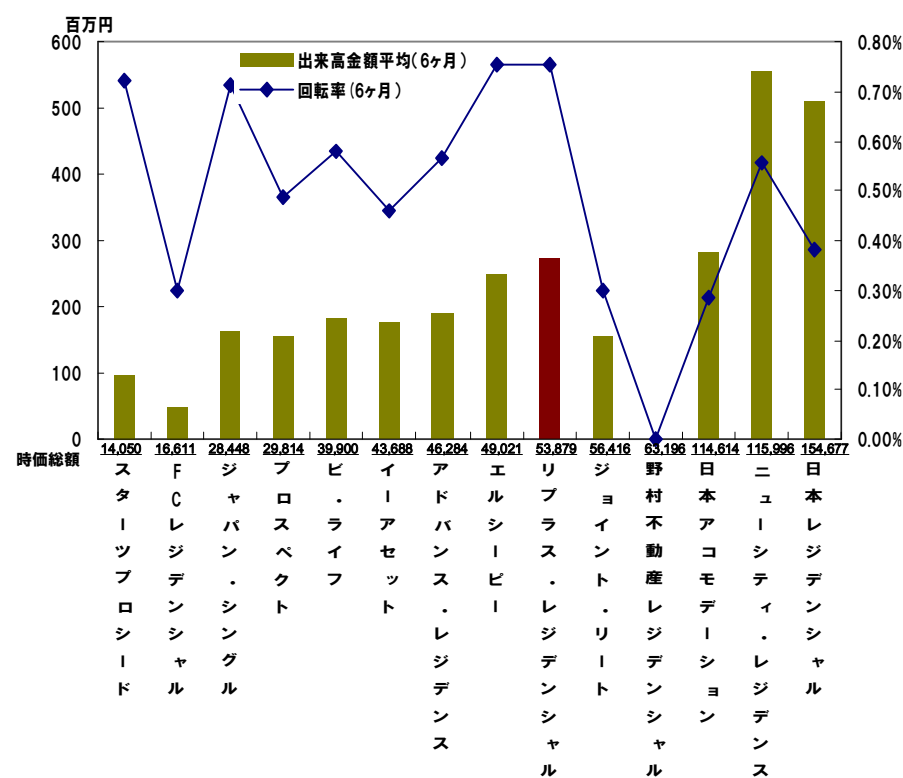
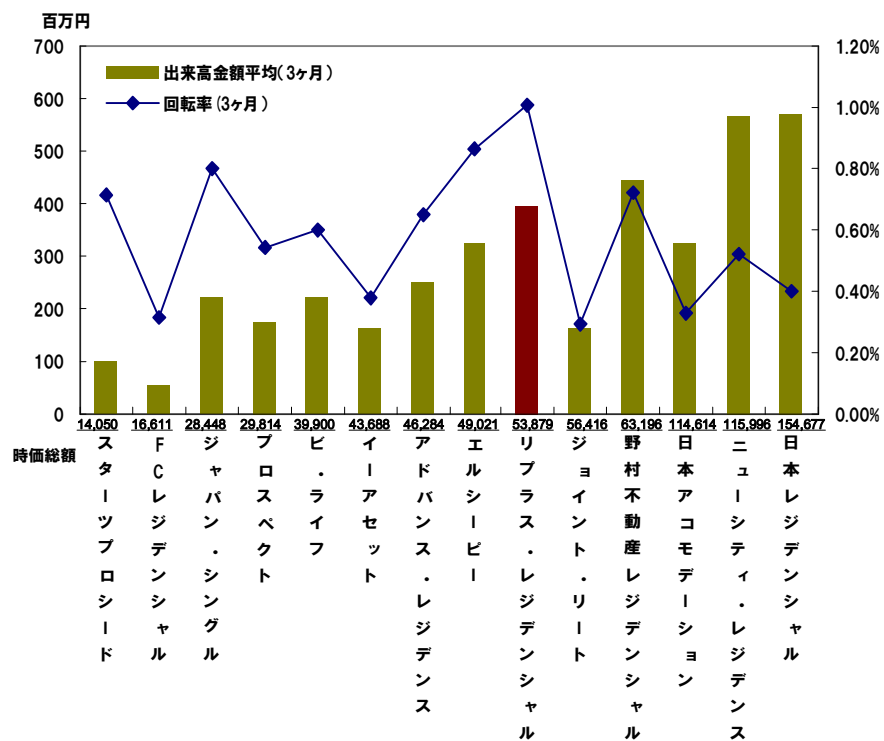
参考：住宅系リークの分配金実績



出所：各投資法人の決算短信より抜粋 当該銘柄については、第1期運用により、予想数値を記載しております。

3ヶ月（2007年4月18日～2007年5月21日）

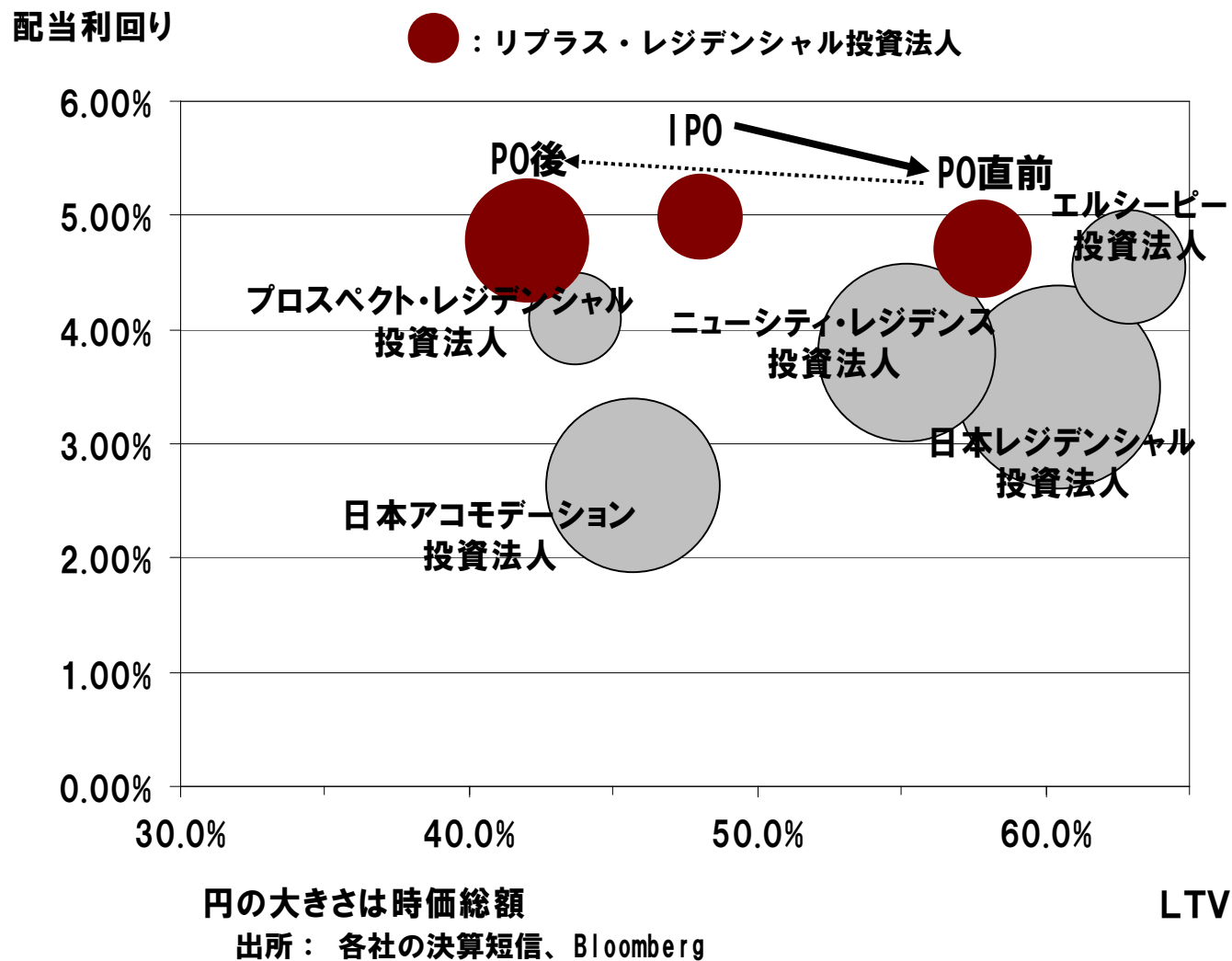
6ヶ月（2006年11月20日～2007年5月21日）



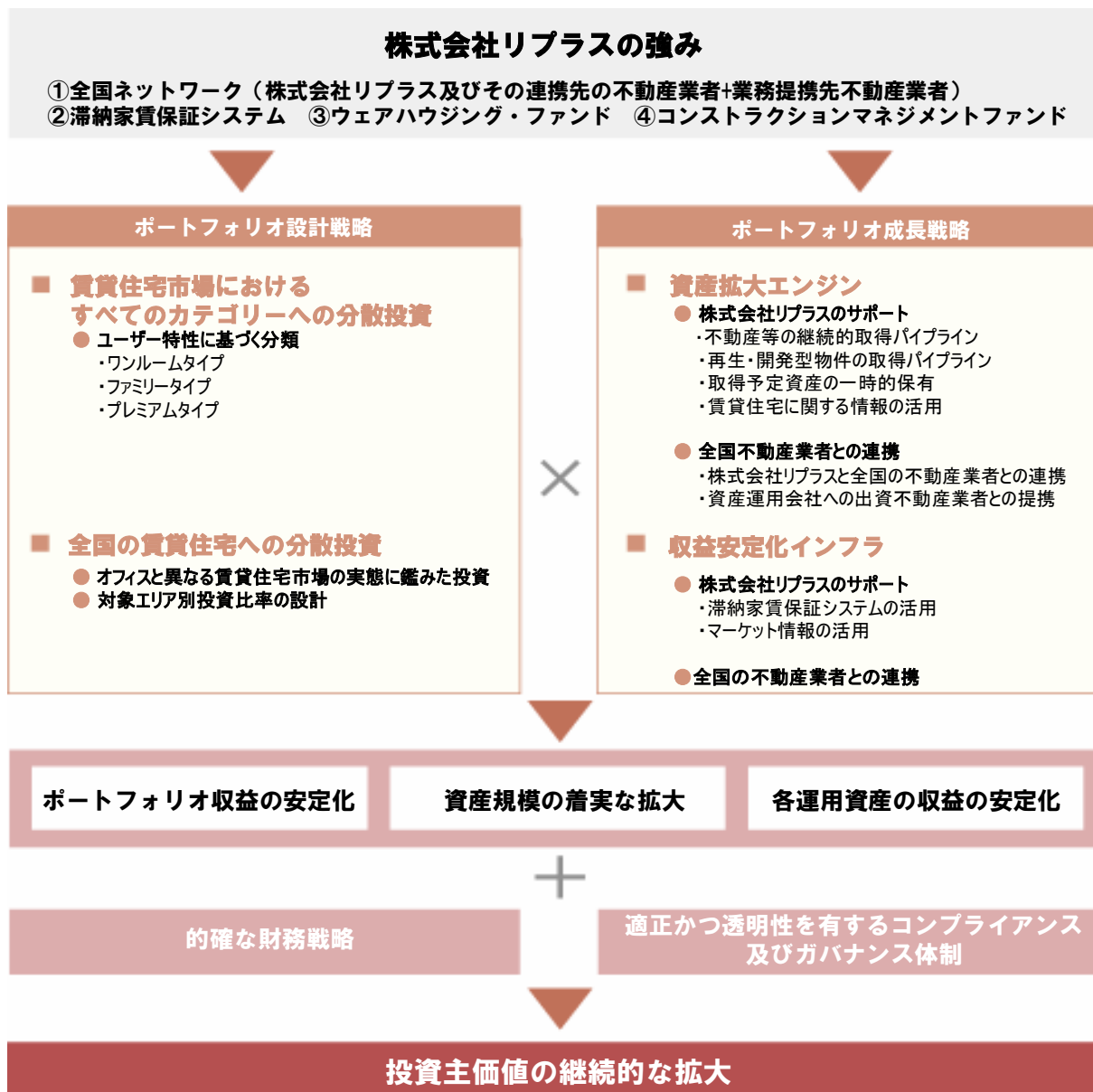
出所：Bloomberg

- (注1) 記載の金額については、百万円未満を切り捨てております。
- (注2) 記載の数値については、少数第三位を四捨五入しております。
- (注3) 当該銘柄については、対象期間中における回転率の算出において、各社の資本金の増加に伴う発行済み口数に基づき、計算しております。
- (注4) 時価総額は、平成19年5月21日付けの市場取引における各銘柄の終値に発行済み総口数を乗じて算出しております。

資本調達により外部成長軌道へ



第2期（平成19年3月期）決算概要



1 東京証券取引所不動産投資信託市場上場から公募増資実施へ

- 平成18年6月22日に東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場（証券コード：8986）
- 平成19年4月3日決議で公募増資を実施。 **米国を除くグローバルオファリングにより195億円の資本調達**

2a

継続的な物件取得による 資産拡大戦略の実現

- 平成18年10月5日に3物件29億円の物件追加取得
→継続的な物件取得によりポートフォリオは
66物件563億円を実現
- 平成19年5月1日に26物件202億円の物件追加取得
→ **92物件766億円**を実現

2b

高稼働率の維持、管理費用の見直し、 収益安定化戦略の実現

- ポートフォリオ全体の稼働率は**95%~97%**の高い水準で推移
- PMフィー、BMフィーの見直しによるコスト削減が進む
→内部成長による余資を利用した追加修繕
バリューアップ投資の予算化

3 財務基盤の強化 投資法人債発行

- A-の格付けを取得し41億円（3年変動）投資法人債を起債
- 5月新規取得に合わせタームローン（3年、5年）を調達 **長期有利子負債比率57% 金利固定化比率85%を実現**

4 第2期分配金（実績）第3期1口当たり分配金（予想）

- 第2期1口当たり分配金（実績） **14,426円** 当初予想 13,500円
- 第3期1口当たり分配金（予想） **13,549円**

1

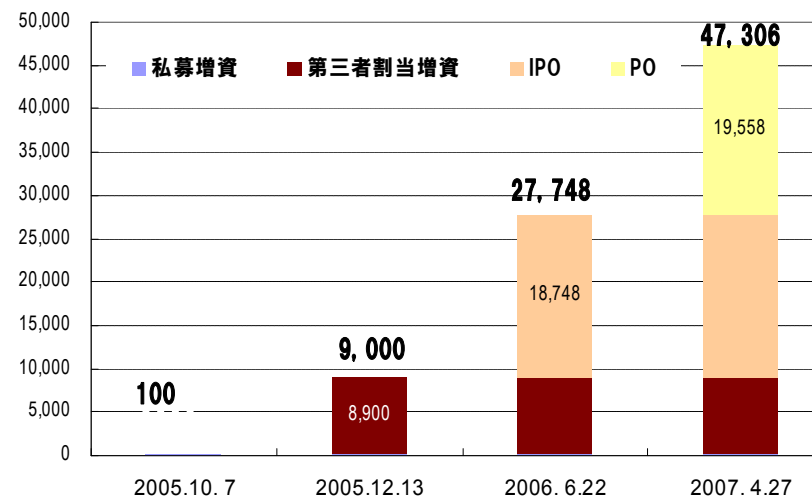
東京証券取引所不動産投資信託市場上場から公募増資実施へ

- 平成18年6月22日に東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場（証券コード：8986）
- 平成19年4月3日決議で公募増資を実施。 **米国を除くグローバルオファリングにより195億円の資本調達**

概要

発行体	リプラス・レジデンシャル投資法人
証券コード	8986 JP
上場	東証
時価総額	349 億円(2007年4月3日時点)
オフリング規模	20,379,894,000 円 (オーバーアロットメント含む)
時価総額比	58%
流動性	1日当たり平均売買代金(1ヶ月)の100日分
公募価格	564,540 円(4月18日終値 582,000 円、 3.0%ディスカウント)
オフリング形態	公募 34,300 口 +オーバーアロットメント 1,800 口(新投資口)Reg-S グローバル・オフリング
販売地域	国内(55%) / 海外(Reg-S) (45%) (オーバーアロットメント含む)
資金用途	26 物件の取得
国内共同主幹事 (幹事)引受比率	三菱 UFJ (53.0%)、JP モルガン(15.0%)、 大和証券 SMBC(23.0%)
海外ブックランナー (幹事比率)	三菱 UFJ (60.0%)、JP モルガン(40.0%)
ローンチ	4/3(火)
ロードショー	4/5(木)~4/17(火)
国内ブック ビルディング期間	4/13(金)~4/17(火)
条件決定及び アロケーション	4/18(水)
申込期間	4/19(木)~4/23(月)
受渡日	4/27(金)

出資総額 (百万円)



関連記事

「リプラス・レジデンシャル投資法人、グローバルオフリングへ」

“当投資法人はIPOで苦戦をしたが、本案件で再建を果たした”

“欧州の不動産ファンドを中心に、海外から強い需要があった”

“本案件はグローバルオフリングによるメリットを示す良い見本となった”
”2007年4月21日

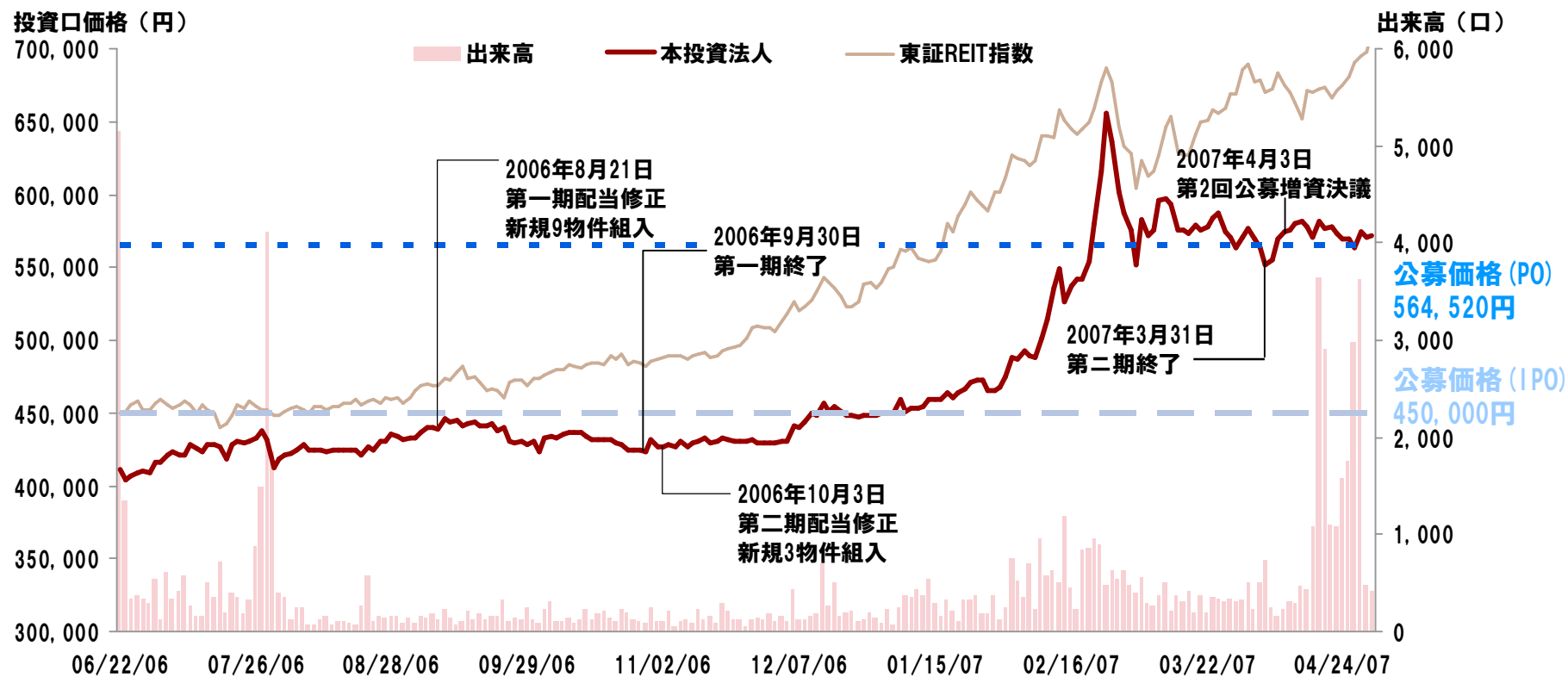
International Financing Review

「レジ系リートよ大志を抱け! グローバル案件で194億円を調達」

“利回りの相対的な高さから外国人投資家のJ-REITへの関心は高く、海外でも良い反響が得られたようだ”

“国内外合わせて約120社でロードショーを実施したが、投資方針やトラックレコードに関して、特に海外で高い評価を受けた”

2007年4月24日
THOMSON DealWatch



上場後のパフォーマンス

公募価格	450,000円 (2006年6月22日)
上場日終値	411,000円 (2006年6月22日)
最高値	661,000円 (2007年2月27日)
最安値	396,000円 (2006年6月22日)

出所：プレスリリース、Bloomberg

1. 株価については上場時、2006年6月22日以降の株価推移
2. 東証REITインデックスは2006年6月22日の株価を本投資法人公募価格450,000円を指数化

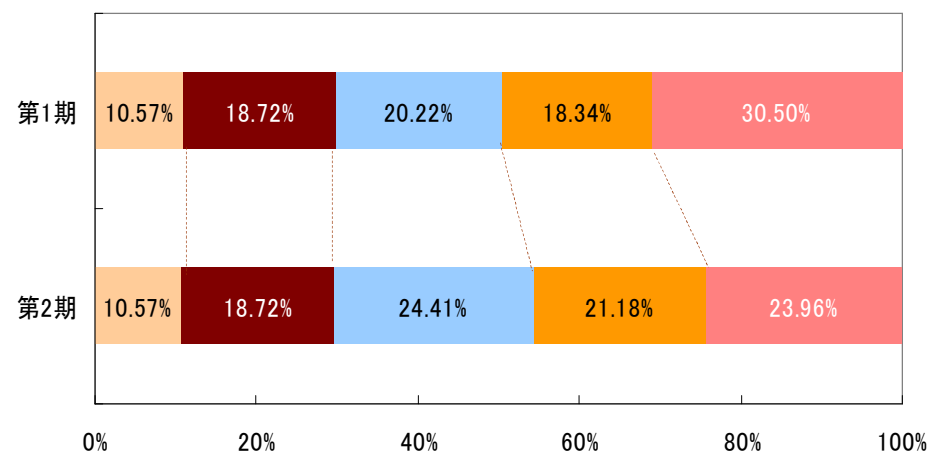
2007年3月末時点 投資主構成

順位	投資主名義(上位10名)	所有投資口数 (口)	投資口割合 (%)
1	有限会社URAGASUMI	6,600	10.74
2	有限会社ISOJIMAN	4,900	7.98
3	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	3,683	5.99
4	アメリカンライフ インシュランスカンパニー ジーイーエル	3,628	5.90
5	株式会社リプラス	3,500	5.70
6	日本マスタートラスト信託銀行株 式会社(投信口)	2,413	3.93
7	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	2,158	2.72
8	リプラス・インベストメンツ 株式会社	2,000	3.25
9	ジージーエムエルロンドンエクイ ティ	1,300	2.11
10	モルガンスタンレー アンドカンパニー インターナショナルリミテッド	1,010	1.64
	小計	31,192	50.80
	合計	61,400	100.00

所有者区分	投資 主数	投資主割合 (%)	投資口数	投資口割合 (%)
その他法人	73	1.14	18,689	30.44
個人・その他	6,220	97.39	14,713	23.96
金融機関	46	0.69	14,992	24.40
外国法人等	50	0.78	13,006	21.18
政府地方公共団体	0	0.00	0	0.00
合計	6,387	100.00	61,400	100.00

投資口分布

■ リプラスグループ ■ 有限会社URAGASUMI及び有限会社ISOJIMAN ■ 金融機関 ■ 外国法人等 ■ 個人・その他



第2期決算実績及び第3期決算予想

(単位：百万円)

項目	第1期	(A)第2期(予想)	(B)第2期(実績)	増減(B)-(A)	第3期(予想)
	自平成17年10月7日	自平成18年10月1日	自平成18年10月1日		自平成19年4月1日
	至平成18年9月30日	至平成19年3月31日	至平成19年3月31日		至平成19年9月30日
実質運用期間	359日	182日	182日	-	183日
営業収益	2,467	2,205	2,205	+0	3,305
経常利益	655	830	886	+55	1,323
当期純利益	653	828	885	+56	1,321
分配金総額	653	828	885	+56	1,321
1口当たり分配金額(円)	10,650円	13,500円	14,426円	+926円	13,549円
1口当たりFFO金額(円)	19,298円	20,319円	21,144円	+825円	13,541円

第2期の主な予算実績差異要因

- ・リプラス・インベストメンツのマスターPM化を含めた、ファシリティ・マネジメントの徹底による、日常修繕費、原状回復費の削減 約38百万円
- ・BMフィーの削減、営業広告費・水道光熱費等の管理費が想定を下回ったことによる差異 約10百万円
- ・金利上昇が想定を下回ったことにより、支払利息を含む融資関連コストが低下 約11百万円

項目	第1期	第2期	備考
実質運用日数	359日	182日	平成17年から平成18年9月30日
総資産経常利益率 (ROA)	1.3%	1.5%	経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
(年間算)	1.7%	2.9%	第1期は実質運用期間により算出
自己資本利益率 (ROE)	3.5%	3.1%	第1期当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
(年間算)	4.4%	6.2%	第1期は実質運用期間により算出
期末自己資本比率	47.9%	45.7%	期末純資産額 / 期末総資産額
当期減価償却費	475百万円	391百万円	
賃貸NOI (Net Operating Income)	1,898百万円	1,762百万円	不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operation)	19,289円	21,144円	FFO (= 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 期末発行済投資口数
FFO (Funds from Operation) 倍率	17.6倍	13.5倍	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)	6.7倍	7.5倍	金利償却前当期純利益 / 支払い利息
有利子負債総額	29,440百万円	32,620百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	49.6%	52.1%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

| ポートフォリオ鑑定評価時点修正

前回鑑定評価額 (10月取得3物件を含む)

¥58,632,000,000

¥225,000,000
(0.38%) UP

時点修正鑑定評価額

¥58,857,000,000

■ 取得時期別

取得時期	前回鑑定評価(¥)	現在鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate(%)			取得価格(¥)	構成比(%)	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数	1物件平均戸数	賃料収入(¥)
					前回	今回	増減							
私募時取得	36,382,000,000	36,529,000,000	147,000,000	0.40%	5.53%	5.47%	-0.06%	35,257,714,288	62.45%	1,007,363,265	35	1,969	56.26	215,315,256
IPO時取得	15,237,000,000	15,280,000,000	43,000,000	0.28%	5.34%	5.29%	-0.05%	14,418,165,942	25.61%	758,850,839	19	946	49.79	86,386,197
8月取得	3,993,000,000	3,992,000,000	-1,000,000	-0.03%	5.30%	5.25%	-0.05%	3,792,157,117	6.73%	421,350,791	9	288	32.00	21,082,036
10月取得	3,020,000,000	3,056,000,000	36,000,000	1.19%	5.82%	5.66%	-0.16%	2,933,892,093	5.21%	977,964,031	3	159	53.00	19,754,000
総計	58,632,000,000	58,857,000,000	225,000,000	0.38%	5.45%	5.42%	-0.03%	56,401,929,440	100.00%	854,574,688	66	3,362	50.94	342,537,489

■ タイプ別

取得時期	前回鑑定評価(¥)	現在鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate(%)			取得価格(¥)	構成比(%)	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数	1物件平均戸数	賃料収入(¥)	1戸当たり賃料(¥)
					前回	今回	増減								
ワンルーム	18,766,000,000	18,723,000,000	-43,000,000	-0.23%	5.42%	5.40%	-0.02%	17,908,275,539	31.84%	577,686,308	31	1,546	49.87	108,449,742	70,149
ファミリー	29,243,000,000	29,247,000,000	4,000,000	0.01%	5.81%	5.78%	-0.04%	28,127,463,426	49.99%	937,582,114	30	1,749	58.30	185,519,403	106,072
プレミアム	10,623,000,000	10,887,000,000	264,000,000	2.49%	4.50%	4.50%	0.00%	10,366,190,475	18.18%	2,073,238,095	5	67	13.40	48,568,344	724,901
総計	58,632,000,000	58,857,000,000	225,000,000	0.38%	5.45%	5.42%	-0.03%	56,401,929,440	100.00%	854,574,688	66	3,362	50.94	342,537,489	101,885

■ 地域別

取得時期	前回鑑定評価(¥)	現在鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate(%)			取得価格(¥)	構成比(%)	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数	1物件平均戸数	賃料収入(¥)	1戸当たり賃料(¥)
					前回	今回	増減								
総計	58,632,000,000	58,857,000,000	225,000,000	0.38%	5.45%	5.42%	-0.03%	56,401,929,440	100.00%	854,574,688	66	3,362	50.94	342,537,489	101,885
東京都心7区	13,387,000,000	13,678,000,000	291,000,000	2.17%	4.52%	4.52%	0.00%	13,036,789,402	22.85%	1,629,598,675	8	141	17.63	61,231,003	434,262
関東圏	30,698,000,000	30,750,000,000	52,000,000	0.17%	5.59%	5.57%	-0.02%	29,470,730,755	52.29%	1,052,526,098	28	1,786	63.79	186,481,204	104,413
地方	14,547,000,000	14,429,000,000	-118,000,000	-0.81%	6.01%	5.96%	-0.05%	13,894,409,283	24.86%	463,146,976	30	1,435	47.83	94,825,283	66,080
総計	58,632,000,000	58,857,000,000	225,000,000	0.38%	5.45%	5.42%	-0.03%	56,401,929,440	100.00%	854,574,688	66	3,362	50.94	342,537,489	101,885

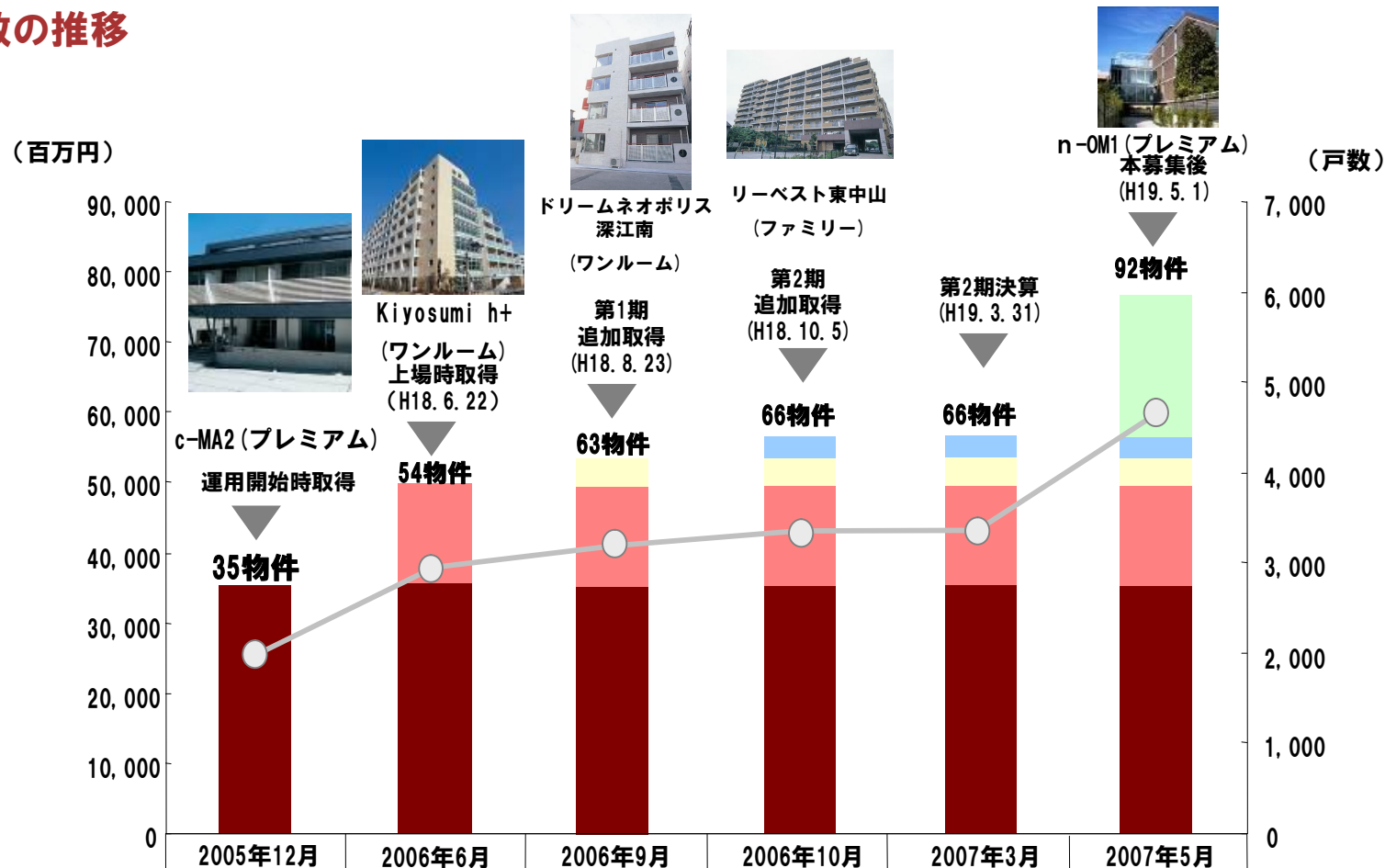
(注) 前回鑑定評価額は10月組み込み物件を除いて2006年9月時点の評価額を採用し、10月取得の3物件取得時の鑑定評価額を加えたものになります。時点修正鑑定評価額は2007年3月末 時点に統一されています。

2a

継続的な物件取得による資産拡大戦略の実現

- 平成18年10月5日に3物件29億円の物件追加取得→継続的な物件取得によりポートフォリオは**66物件563億円**を実現
- 平成19年5月1日に26物件202億円の物件追加取得→ **92物件766億円**を実現




保有資産と戸数の推移






	2005年12月	2006年6月	2006年9月	2006年10月	2007年3月	2007年5月
2007/5月取得資産 (百万円)	0	0	0	0	0	20,254
2006/10月取得資産 (百万円)	0	0	0	2,933	2,933	2,933
2006/8月取得資産 (百万円)	0	0	3,793	3,793	3,793	3,793
2006/6月取得資産 (百万円)	0	14,418	14,418	14,418	14,418	14,418
2005/12月取得資産 (百万円)	35,257	35,257	35,257	35,257	35,257	35,257
資産額合計 (百万円)	35,257	49,675	53,468	56,401	56,401	76,656
総賃貸可能戸数 (戸)	1,969	2,915	3,203	3,362	3,362	4,615

組み合わせによるキャッシュフロー構築（92物件）

賃貸住宅カテゴリー別 ポートフォリオ一覧

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり平均 取得予定価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸可能 戸数	1戸当たり平 均月額賃料 (円) (注4)
 ワンルーム タイプ	40.9%	591	53	50.1	2,657	73,453
 ファミリー タイプ	40.7%	945	33	56.7	1,870	113,822
 プレミアム タイプ	18.4%	2,352	6	14.7	88	857,863
合計（平均）	100.0%	833	92	50.2	4,615	106,102

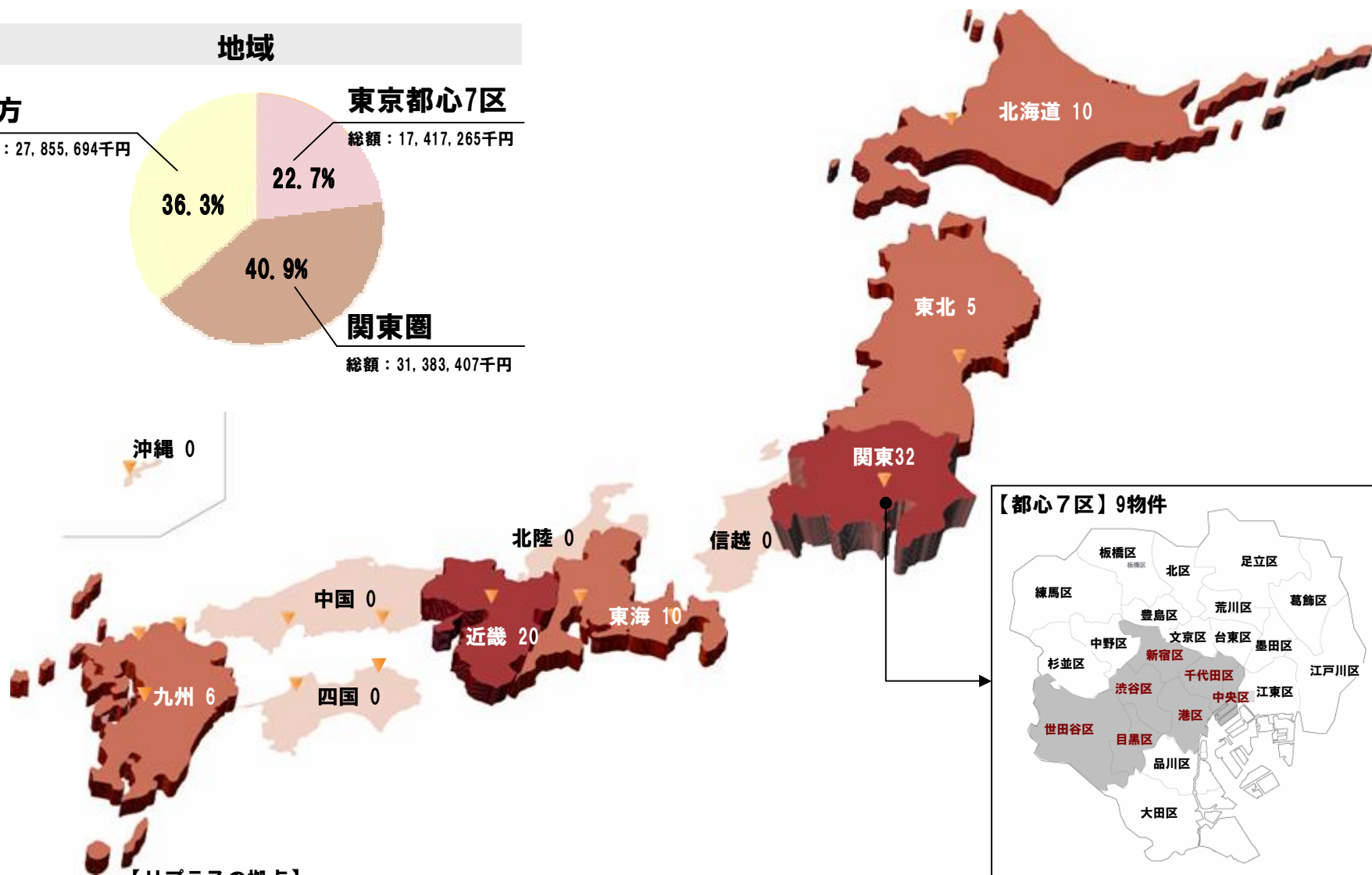
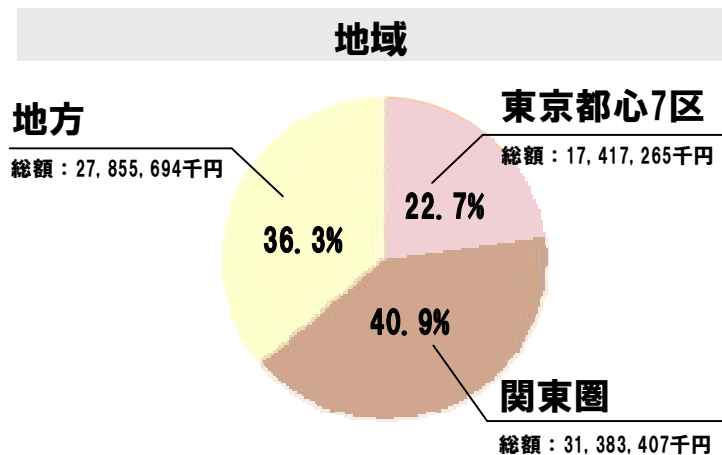
地域エリア別 ポートフォリオ一覧

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり 平均取得予定価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸可能 戸数	1戸当たり 平均月額賃料 (円) (注4)
 東京都心7区	22.7%	1,897	9	18.0	162	539,557
 関東圏	40.9%	944	32	60.8	1,947	109,753
 地方	36.3%	575	51	49.1	2,506	69,912
合計（平均）	100.0%	833	92	50.2	4,615	106,102

(注1) 小数第2位を四捨五入しています。(注2) 百万円未満を切り捨てています。(注3) 小数第1位を四捨五入しています。
(注4) 円未満を切り捨てています。

(92物件対象：平成19年3月31日現在)

取得予定資産及び取得済資産 92物件



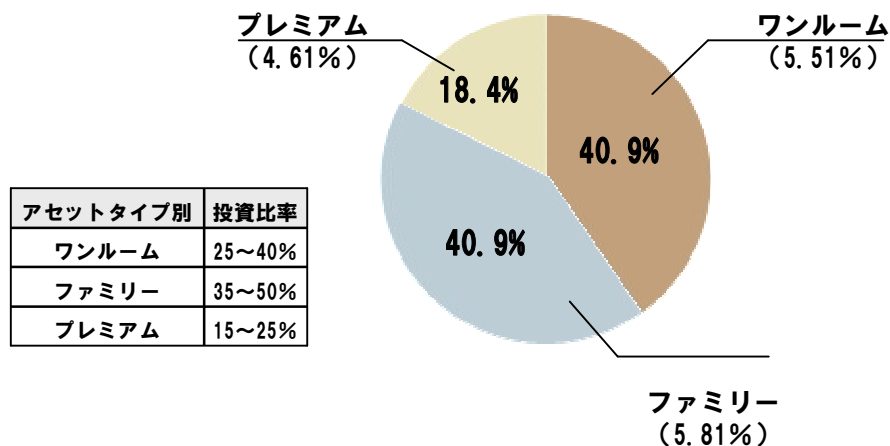
【リプラスの拠点】

(平成19年4月3日現在 全国14拠点：札幌、仙台、東京、静岡、名古屋、大阪、岡山、広島、高松、松山、北九州、福岡、熊本、沖縄)

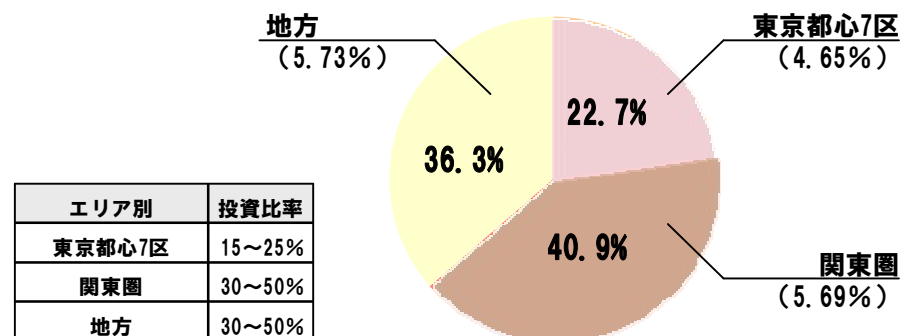
■ 本件後：92物件

- 分散比率は、取得価格を基準にしています。比率の記載は少数第2位を四捨五入しています。
- 各ラベル下段の（）数字は、鑑定評価書記載のNCF総額を取得金額総額にて除した値となります。

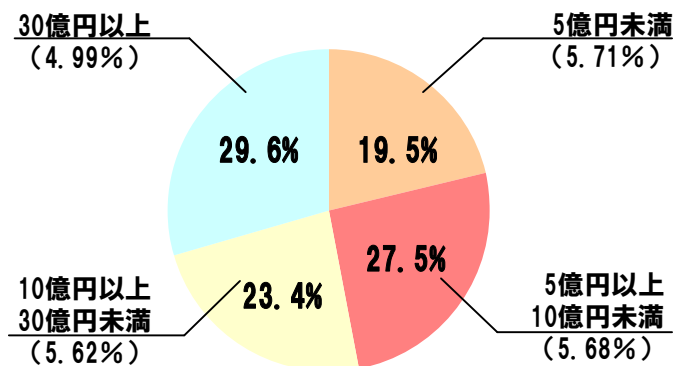
賃貸住宅カテゴリー



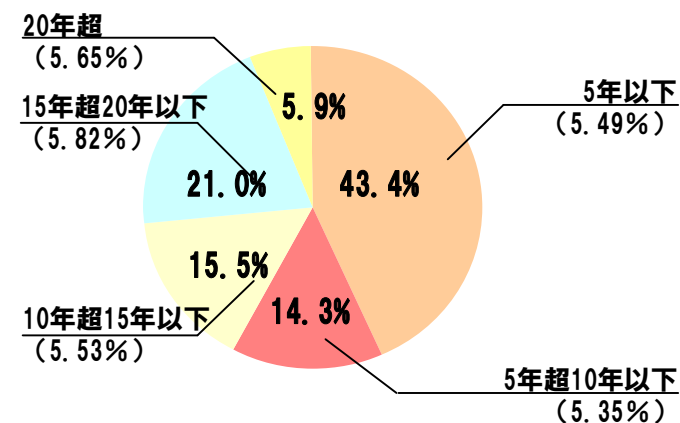
投資対象エリア



規模別 (平均：8.76億円)



築年別 (平均：8.3年)



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

(注2) 関東圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。

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

第3期取得物件 「n-OM1」 (プレミアム)

(物件番号:P-4-006)-(物件名称:n-OM1)			
◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(住居表示)	東京都港区南青山四丁目17番33号	
	(地番)	東京都港区南青山四丁目313番1、313番2	
土地	所有形態	所有権	用途地域 第1種住居地域・第2種中高層住居専用地域
	敷地面積	1,374.96㎡	容積率/建ぺい率 300%/60%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅・店舗・事務所
	延床面積	2,862.10㎡	建築時期 平成18年10月10日
	構造・階数	RC陸屋根地下2階付5階建	
タイプ別賃貸可能戸数	21戸(1K:10戸、1LDK:8戸、店舗:2、事務所:1)		
◇価格等◇ (単位:千円)		◇買賃債の状況◇ (平成18年11月30日現在)	
取得予定日	平成19年5月1日	テナント総数	1
取得予定価格	3,750,000	賃貸可能戸数	21
◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	
		7	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	賃貸可能面積(㎡)	1,960.94
価格時点	平成19年1月31日	賃貸面積(㎡)	1,150.63
鑑定評価額	3,750,000	月額賃料(千円)	12,597
直接還元法による価格	3,730,000	敷金・保証金等(千円)	36,304
総賃貸収益	202,881	稼働率(戸数ベース)(%)	33.3
総賃貸費用	30,566	稼働率(面積ベース)(%)	58.7
賃貸純収益(NOI)	172,315	◇建物エンジニアリングレポートの概況◇	
資本的支出等	4,331	調査会社	東京海上日動リスコンサルティング株式会社
純収益(NCF)	167,984	調査時点	平成18年12月28日
直接還元利回り(%)	4.5	緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格	3,770,000	短期修繕費(千円)(1年以内)	-
割引率(%)	4.4	長期修繕費(千円)(2年~12年以内)	44,600
最終還元利回り(%)	4.7	予想最大損失率(PML値)(%)	8.1
原価法による積算価格	3,730,000		

東京メトロ各線「表参道」駅より徒歩9分に立地します。近隣地域は、画地規模の大きい中低層の共同住宅を中心とした閑静な住宅地域です。地域のステータス性が高く、良好な住環境及び都心近接性を兼ね備えていることに加え、最寄駅である「表参道」駅付近は、旧同潤会アパート跡地に表参道ヒルズがオープンし、銀座と並ぶ海外高級ブランドエリアに変貌しつつあり、商業施設が集積していることから、立地の優位性は高いと言えます。また、当該物件の周辺は成熟した住宅地域であることから、当面の間地域要因の変動はないものと考えられます。本物件建物は、プレミアムマンションで2006年10月竣工の新築物件です。

■ 物件利回り

(単位:円)

I. 物件収支:			II. 物件取得費用:	
	月額	年額		
【収入】			物件購入価格(消費税抜)	3,750,000,000
賃貸収入:	17,458,231	209,498,771	消費税額	38,250,000
共益費収入:	0	0	建築費用(開発不動産)	0
駐車場収入:	504,000	6,048,000	物件取得価格	3,788,250,000
その他収入:	0	0	不動産仲介料	119,392,875
礼金:	363,713	4,364,558	登記関連費用	1,423,362
更新料:	363,713	4,364,558	信託委託当初報酬	1,575,000
空室損失:	(934,483)	(11,213,794)	弁護士費用	1,000,000
営業収入:	17,755,174	213,062,092	物件調査費用(ER等)	1,000,000
【支出】			損害保険料	1,009,241
建物管理費用:	467,241	5,606,897	大規模修繕積立金	1,298,678
賃貸管理費用(PM費用):	443,879	5,326,552	その他費用合計	4,889,372
日常修繕費用:	373,793	4,485,518	予備費用	500,000
公租公課(固都税):	539,356	6,472,270	取得時アクイジション・フィー	0
損害保険料:	84,103	1,009,241	公租公課積立金	1,618,068
地震保険料:	0	0	運営費用積立勘定	3,920,140
水道光熱費用:	149,517	1,794,207	流動性補完準備金	3,920,140
予備費用:	87,291	1,047,494	物件取得時総予算	3,929,706,876
リーシング費用:	344,975	4,139,696	III. 物件利回り:	
営業支出:	2,490,156	29,881,875	物件取得価格(消費税込み)	
NOI:	15,265,018	183,180,217	NOI 利回り	4.84%
資本的支出:			NCF 利回り	4.70%
大規模修繕積立金:	432,893	5,194,712		
NCF:	14,832,125	177,985,505		
信託報酬:	131,250	1,575,000		
OAM費用:	0	0		
Cash Flow Before Debt Service:	14,700,875	176,410,505		



第3期取得物件 「サンドマークレジデンス」 (ワンルーム)

(物件番号:O-9-053)-(物件名称:サンドマークレジデンス) ◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(住居表示)	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号		
	(地番)	福岡県福岡市博多区中洲五丁目64番1、71番		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,157.64㎡	容積率/建ぺい率	500%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	6,130.28㎡	建築時期	平成19年1月30日
	構造・階数	RC陸屋根15階建		
タイプ別賃貸可能戸数	175戸(1K:83戸、1R:11戸、1LDK:81戸)			
取得予定日	◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年11月30日現在)	
	平成19年5月1日	2,460,000	テナント総数	-
取得予定価格	◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸可能戸数	175
不動産鑑定会社	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所		賃貸戸数	-
	平成19年1月31日	5,759.20	賃貸可能面積(㎡)	-
価格時点	平成19年1月31日	2,460,000	賃貸面積(㎡)	-
鑑定評価額	2,460,000	月額賃料(千円)	-	-
直接還元法による価格	2,530,000	敷金・保証金等(千円)	-	-
総賃貸収益	166,574	稼働率(戸数ベース)(%)	-	-
総賃貸費用	25,642	稼働率(面積ベース)(%)	-	-
賃貸純収益(NOI)	140,931	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇		
資本的支出等	9,496	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
純収益(NCF)	131,435	調査時点	平成19年2月13日	
直接還元利回り(%)	5.2	緊急修繕費(千円)	-	
DCF法による価格	2,460,000	短期修繕費(千円) (1年以内)	-	
割引率(%)	5.1	長期修繕費(千円) (2年~12年以内)	3,800	
最終還元利回り(%)	5.3	予想最大損失率 (PML値)(%)	4.4	
原価法による積算価格	2,440,000			



市営地下鉄空港・箱崎線「中洲川端」駅より徒歩約3分に位置する15階建の単身者・DINKS向け共同住宅です。周辺は、昭和通り沿いに中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在する普通商業地域です。「中洲川端」駅周辺は、天神・博多へのアクセスも良好であり、24時間営業コンビニエンスストアがマンションに隣接しております。対象建物は2007年1月に竣工し、総戸数は175戸、1K・1R・1LDKタイプ、単身者・DINKS向けの賃貸マンションとしては高い設備水準を誇る物件です。5月15日現在の稼働率は93.4%です。

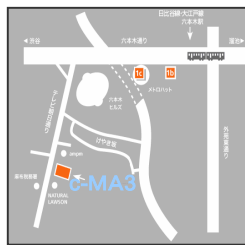
■ 物件利回り

I. 物件収支:			II. 物件取得費用:	
	月額	年額	(単位:円)	
【収入】			物件購入価格(消費税抜)	2,460,000,000
賃貸収入:	13,334,211	160,010,536	消費税額	72,086,066
共益費収入:	437,500	5,250,000	建築費用(開発不動産)	0
駐車場収入:	1,000,000	12,000,000	物件取得価格	2,532,086,066
その他収入:	0	0	不動産仲介料	26,649,904
礼金:	416,027	4,992,329	登記関連費用	2,360,000
更新料:	0	0	信託委託当初報酬	5,250,000
空室損失:	(759,387)	(9,112,643)	弁護士費用	1,000,000
営業収入:	14,428,352	173,140,222	物件調査費用(ER等)	1,000,000
【支出】			損害保険料	1,275,770
建物管理費用:	455,632	5,467,586	大規模修繕積立金	0
賃貸管理費用(PM費用):	355,709	4,268,506	その他費用合計	8,369,565
日常修繕費用:	273,379	3,280,552	予備費用	500,000
公租公課(固都税):	1,216,111	14,593,333	取得時アキュイジション・フィー	0
損害保険料:	106,314	1,275,770	公租公課積立金	0
地震保険料:	0	0	運営費用積立金	0
水道光熱費用:	151,877	1,822,529	流動性補完準備金	0
予備費用:	66,671	800,053	物件取得時総予算	2,578,491,304
リーシング費用:	263,484	3,161,808		
営業支出:	2,889,178	34,670,138	III. 物件利回り:	
NOI:	11,339,174	138,070,088	物件取得価格(消費税込み)	
資本的支出:			NO1利回り	5.37%
大規模修繕積立金:	463,602	5,563,229	NCF利回り	5.15%
NCF:	10,875,571	130,506,857		
信託報酬:	131,250	1,575,000		
OAM費用:	0	0		
Cash Flow before Debt Service:	10,744,321	128,931,857		

譲渡の背景

本投資法人は、住宅資産の特長である安定性をさらに高め、住宅特化型REITとしての投資方針を明確にするため、本投資法人が保有する資産のうち、非住居用途の貸床比率の高い資産について、非住居用途部分の譲渡を決定いたしました。

【c-MA3 全体イメージ】 【地図】



【正面】



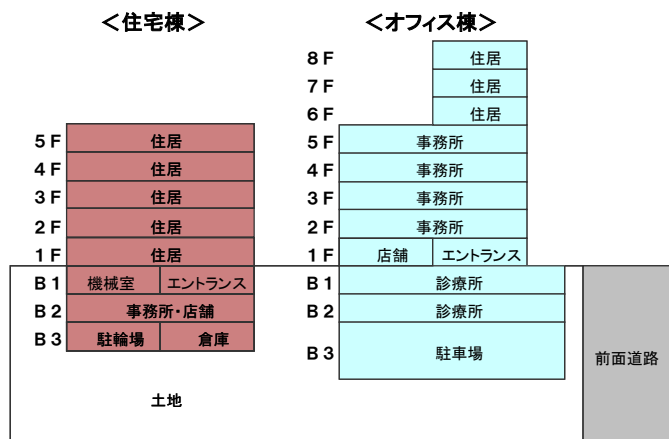
【エントランス】



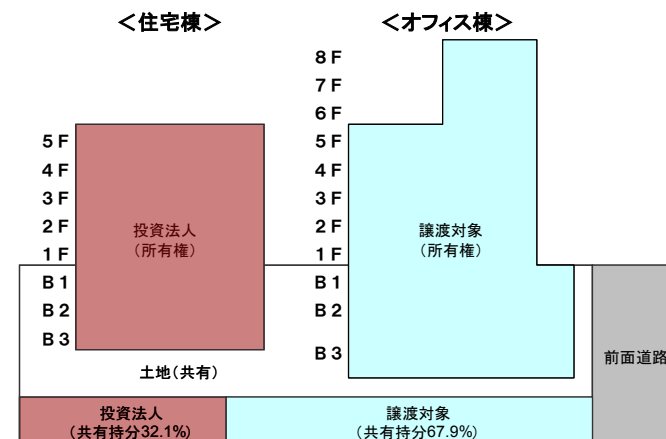
譲渡の概要

物件名	c-MA3（オフィス棟）	
所在地	東京都港区元麻布三丁目30番1	
土地	所有形態	共有
	面積	1,307.48㎡(共有持分67.9%)
建物	所有形態	所有権
	面積	オフィス棟:3,196.83㎡
売却予定金額	35.5億円	
帳簿簿価	29.5億円	
不動産調査価格	32.2億円	
売却予定額 - 取得簿価	6.0億円	
譲渡先	合同会社リプラス ・コマーシャル・ウェアハウス1号	
契約締結日	2007年4月3日	
譲渡実行日	2007年9月末までの別途合意する日	

建物概要図



権利概念図



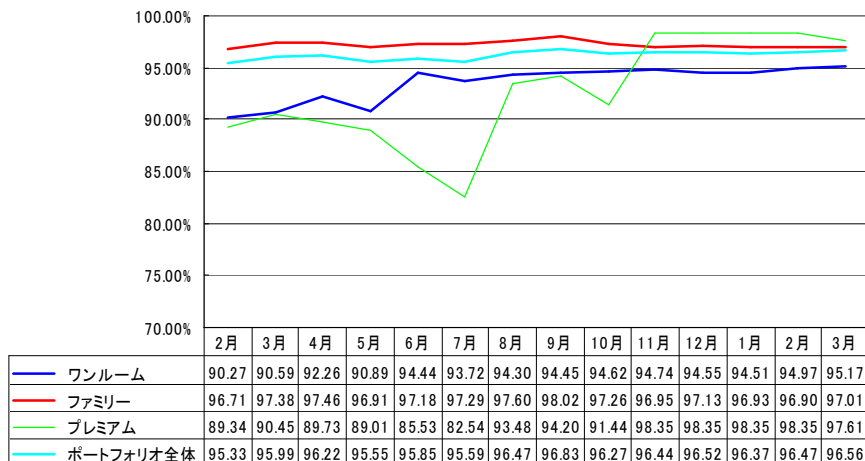
2b

高稼働率の維持、管理費用の見直し、収益安定化戦略の実現

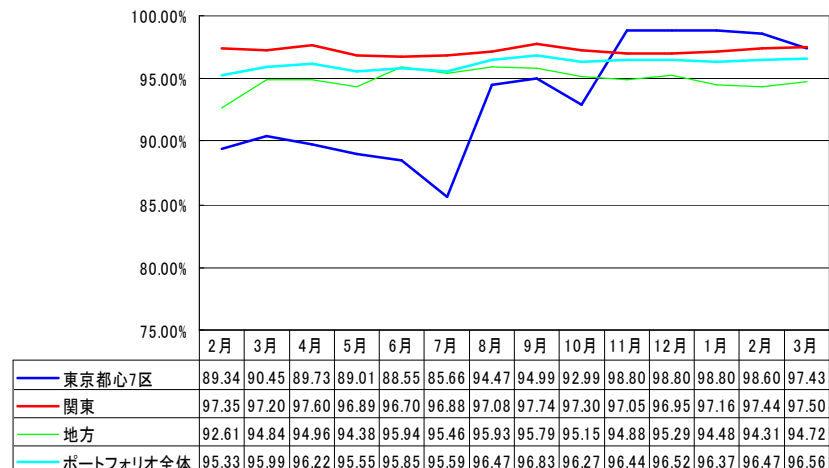
- ポートフォリオ全体の稼働率は95%~97%の高い水準で推移
- PMフィー、BMフィーの見直しによるコスト削減が進む→内部成長による余資を利用した追加修繕

| 2007年3月末時点 稼働率推移

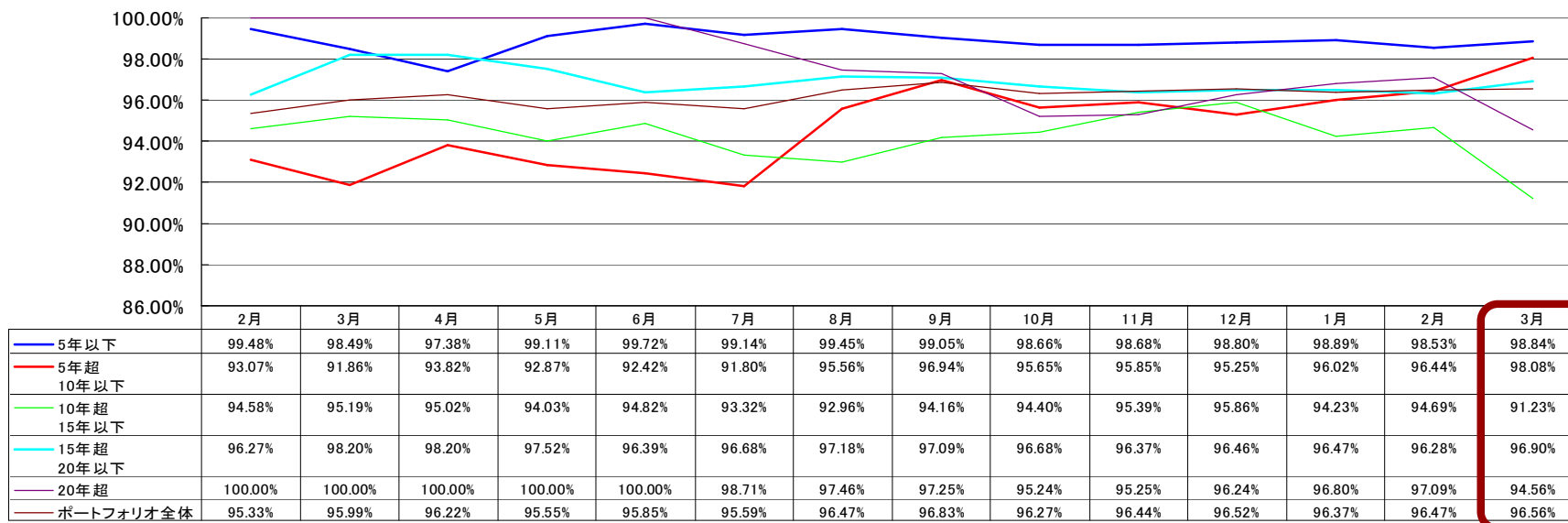
| カテゴリー別



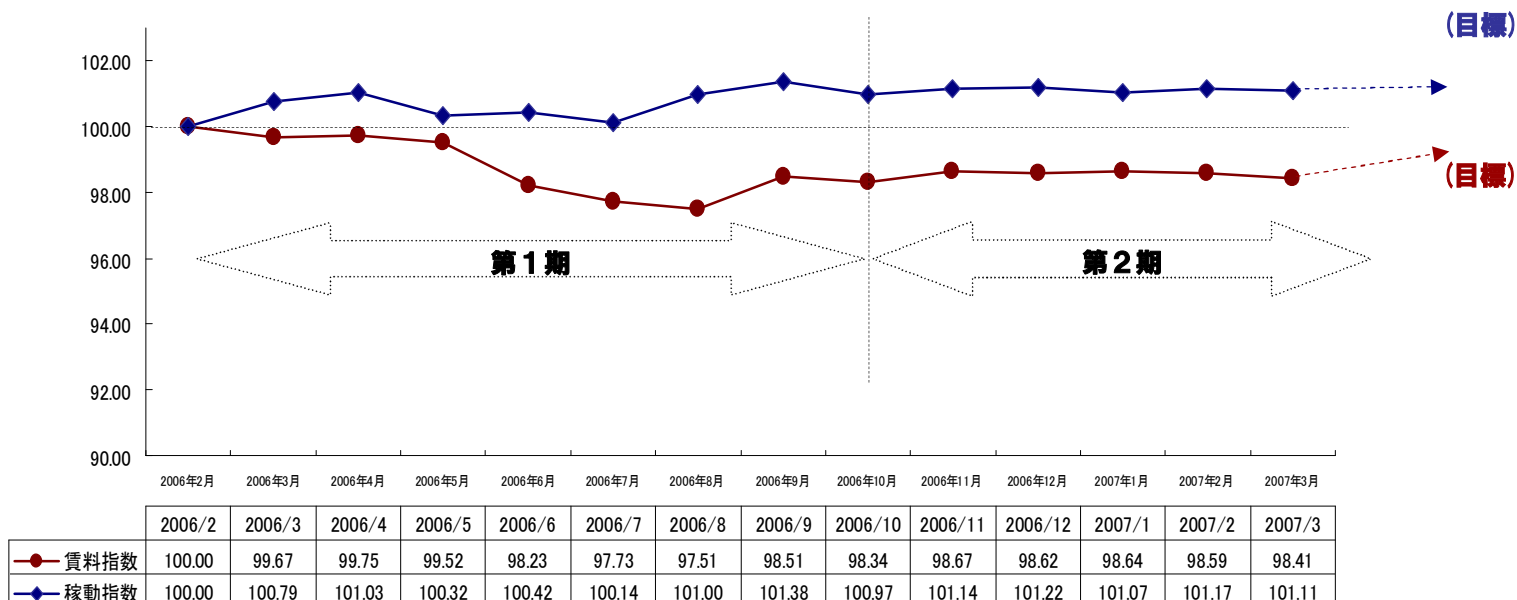
| 投資対象エリア別



| 築年別



ポートフォリオ全体における稼働及び賃料の推移

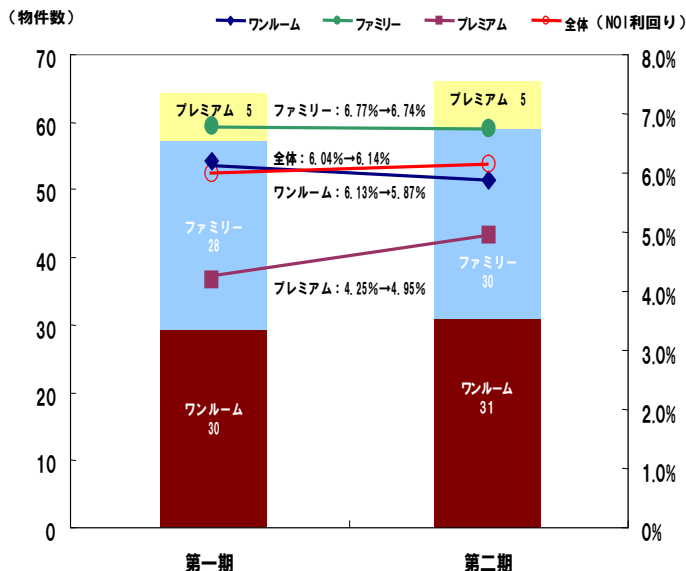


※賃料指数/稼働指数とは、2006年2月を100とした場合の変化率を示しております。外部成長時には、組込物件以外の指標をその月の指標としており、外部成長による数字へのインパクトを無くしております。

タイプ別稼働及び賃料の推移

指標	タイプ	2006/2	2006/3	2006/4	2006/5	2006/6	2006/7	2006/8	2006/9	2006/10	2006/11	2006/12	2007/1	2007/2	2007/3
賃料指数	ワンルーム合計	100.00	99.07	98.42	98.31	97.42	97.40	95.89	96.33	97.08	96.92	96.96	97.00	96.82	96.59
	ファミリー合計	100.00	99.48	99.62	99.31	98.93	98.75	97.27	98.84	100.04	100.01	99.95	99.92	99.88	99.72
	プレミアム合計	100.00	100.41	101.24	101.42	99.66	99.60	99.16	99.21	101.14	99.03	99.03	99.03	99.03	99.16
	合計	100.00	99.67	99.75	99.52	98.23	97.73	97.51	98.51	98.34	98.67	98.62	98.64	98.59	98.41
稼働指数	ワンルーム合計	100.00	100.36	102.21	100.70	101.89	101.11	101.00	101.16	101.32	101.45	101.24	101.20	101.69	101.90
	ファミリー合計	100.00	100.81	100.90	100.32	100.61	100.72	101.05	101.49	101.05	100.73	100.92	100.71	100.68	100.57
	プレミアム合計	100.00	101.25	100.44	99.63	95.74	92.39	104.63	105.44	102.35	110.09	110.09	110.09	110.09	109.26
	合計	100.00	100.79	101.03	100.32	100.42	100.14	101.00	101.38	100.97	101.14	101.22	101.07	101.17	101.11

1. NOI利回りの推移



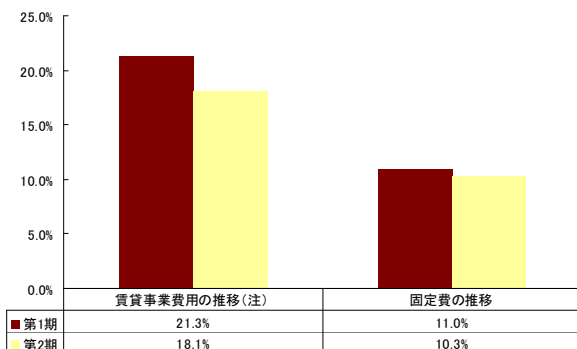
2. 期末鑑定評価に基づく利回り比較

取得時期	取得時期	取得価額 (百万円)	期末鑑定価格 (百万円)	加重平均 NCF利回り (1)	期末算定 前提稼働率	加重平均 NCF利回り (2)	第2期 平均 稼働率
第1期 取得	ワンルーム	17,183	18,000	5.69%	95.16%	5.77%	95.35%
	ファミリー	25,918	26,914	5.98%	93.72%	6.48%	97.18%
	プレミアム	10,366	10,887	4.73%	96.30%	4.87%	97.07%
第2期 取得	ワンルーム	725	723	4.69%	88.30%	4.00%	93.22%
	ファミリー	2,208	2,333	6.29%	95.00%	6.96%	96.57%
	プレミアム	-	-	-	-	-	-
第2期末 保有		56,401	58,857	5.66%	94.62%	5.96%	96.44%

(1) = (鑑定評価NCF) / (取得価格) (2) = (第2期実績NCF) x 2 / (取得価格)

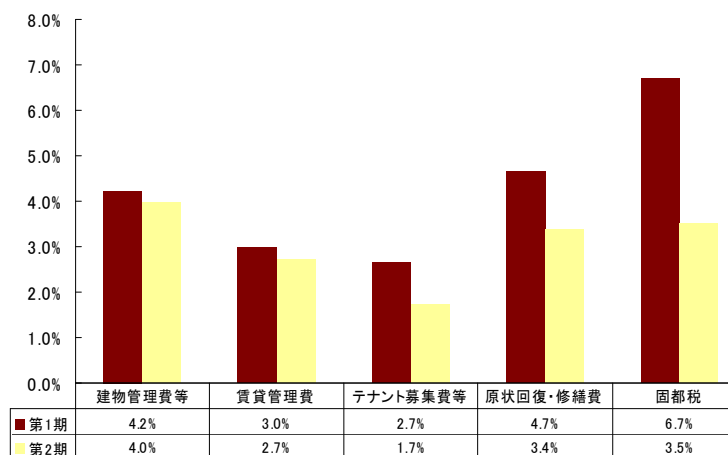
(注) 実績の加重平均NCF利回り(2)の算出に用いた資本的支出は、より保守的である鑑定評価上の数値を採用しております。

3. 賃貸事業費用、固定費用の推移



(注) 賃貸事業費用は減価償却費及び公租公課を除いています。

4. 賃貸事業費用（主要項目の推移）



リノベーションによるバリューアップ ～サイトピア（ワンルーム）

◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(住居表示)	神奈川県相模原市鹿沼台二丁目10番13号	
	(地番)	神奈川県相模原市鹿沼台二丁目1982番15	
土地	所有形態	所有権	用途地域 近隣商業地域
	敷地面積	654.00㎡	容積率/建ぺい率 300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 店舗・事務所・共同住宅
	延床面積	1,949.05㎡	建築時期 昭和62年10月31日
	構造・階数	SRC・RC陸屋根8階建	
タイプ別賃貸可能戸数	86戸(1R:84戸、店舗2)		
◇価格等◇(単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成19年3月31日現在)	
取得価格	506,142	テナント総数	1
◇不動産鑑定評価書の概況◇(単位:千円)		賃貸可能戸数	86
		賃貸戸数	84
不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	賃貸可能面積(㎡)	1,694.90
価格時点	平成18年9月30日	賃貸面積(㎡)	1,662.40
鑑定評価額	532,000	月額賃料(千円)	3,965,882
直接還元法による価格	533,000	敷金・保証金等(千円)	8,142
総賃貸収益	47,905	稼働率(戸数ベース)(%)	97.67
総賃貸費用	8,937	稼働率(面積ベース)(%)	98.08
賃貸純収益(NOI)	38,968	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
資本的支出等	8,058	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
純収益(NCF)	30,909	調査時点	平成18年9月12日
直接還元利回り(%)	5.8	緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格	528,000	短期修繕費(千円)	-
割引率(%)	5.5	(1年以内)	-
最終還元利回り(%)	6.0	長期修繕費(千円)	96,500
原価法による積算価格	331,400	(2年～12年以内)	-
		予想最大損失率 (PML値)(%)	10.3



■ 当初の状況

- ・事務所仕様の3部屋について、近隣地域の需要が少ないため長期的に空室の状態が続いていた。
- ・同居室は風呂なしであったため、住居としての賃貸も困難であった。

■ 周辺の実態

- ・近隣地域のワンルームマンション賃料水準 ¥1,500～¥2,300/㎡
- ・居住者は青山学院大学等の近隣大学生が中心

■ 善処策

- ・ユニットバスの設置
- ・床をフローリングに張替
- ・備え付けドラム式洗濯機の設置
- ・工事完了後募集賃料の増額 ¥40,000→¥61,000 (52.5%UP)
- ・近隣大学生協にてブースを設置し、学生に物件をアピール

■ 稼働率と賃料推移（全戸）

時期	稼働率	賃料単価 (¥/坪)	賃料収入 (¥)
2006/12	90.47%	7,977	3,700,882
2007/ 1	89.51%	8,063	3,770,882
2007/ 2	91.43%	7,950	3,727,882
2007/ 3	98.08%	7,884	3,965,882

■ 結果と今後の展望

- ・コンバージョン実施に伴い対象3部屋が満室になり、賃料も大幅に改善
- ・繁忙期における近隣大学生の入退去後のリーシングについて、社会人のニーズも取り込み安定的な稼働を維持

課題：稼働率低迷物件の課題と施策 ～内山南小倉駅前ビル（ワンルーム）

(物件番号：0-9-020) - (物件名称：内山南小倉駅前ビル)				
◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(住居表示) 福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目2番 (地番) 福岡県北九州市小倉北区弁天町21番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	916.08㎡	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場・事務所・店舗
	延床面積	4,065.76㎡	建築時期	平成4年12月3日
	構造・階数	SRC陸屋根13階建		
タイプ別賃貸可能戸数	48戸 (1K：38戸、店舗：10戸)			
◇価格等◇ (単位：千円)		◇実質価値の状況◇ (平成19年3月31日現在)		
取得日	平成17年12月15日	テナント総数	1	
取得価格	579,761	賃貸可能戸数	48	
◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位：千円)		賃貸戸数	35	
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	3,343.95	
価格時点	平成19年3月31日	賃貸面積 (㎡)	2,453.45	
鑑定評価額	463,000	月額賃料 (千円)	3,389	
直接還元法による価格	477,000	敷金・保証金等 (千円)	6,042	
総賃貸収益	46,629	稼働率 (戸数ベース) (%)	72.92	
総賃貸費用	14,081	稼働率 (面積ベース) (%)	73.37	
賃貸純収益 (NOI)	32,548	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇		
資本的支出等	3,014	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
純収益 (NCF)	29,576	調査時点	平成18年6月19日	
直接還元利回り (%)	6.2%	緊急修繕費 (千円)	-	
DCF法による価格	448,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	6,310	
割引率 (%)	5.9%	長期修繕費 (千円) (2年～12年以内)	59,172	
最終還元利回り (%)	6.5%	予想最大損失率 (PML値) (%)	4.7	
原価法による積算価格	635,000			

■ 現状

- ・稼働率の弱さ
- ・募集時の案内件数の低さ

■ 稼働率と賃料推移

時期	稼働率	賃料単価 (¥/坪)	賃料収入 (¥)
2006/9	72.72%	3,617	2,584,150
2006/10	77.52%	3,775	2,961,365
2006/11	78.62%	3,742	2,976,365
2006/12	78.62%	3,742	2,976,365
2007/1	76.79%	3,726	2,894,365
2007/2	76.79%	3,726	2,894,365
2007/3	73.37%	3,745	2,781,365
2007/4	75.18%	3,732	2,838,365

■ 物件収支実績 (大規模修繕除く)

取得価格 (税込)	収入合計 (¥)			支出合計 (¥)		
	予算	実績	差異	予算	実績	差異
603,000,000	25,641,088	20,780,081	-4,861,007	9,644,801	8,064,886	-1,579,915

NOI (¥) (大規模修繕/信託報酬除く)			NOI利回り (大規模修繕/信託報酬除く)		
予算	実績	差異	予算	実績	差異
15,996,287	12,715,195	-3,281,092	5.30%	4.21%	-1.09%

■ 今後の施策

<前期施策> 個人事業主へSOHOとしての活用を提案

開業医/個人学習塾などの事業所としての活用を提案

<前期施策の効果>

周辺にて事業所としてのニーズが少なく稼働率の増加にいたらなかった。

<今後の施策>

SOHO/開業医/個人学習塾などの事業所としてのみならず、住居兼事務所としての活用を提案、学生層の取込み

60㎡1Roomには移動式家具で仕切りを入れ、使い易いレイアウトへの変更を順次提案

効果的にキャンペーンを実施し、案内件数を増加させる



1. 何故、配当金が見通しを上回ったのか？

・マスターPMのノウハウとファシリティ・マネジメントの徹底

→リプラスインベストメンツ（マスターPM）による全国サブPM会社の管理の徹底を行い現状回復、日常修繕コストの管理

→通信会社 携帯基地局アンテナを4物件に設置：5月1日組込物件含め、第3期中において、同設備を上記4物件の他37物件に設置し収入の増額を図る

（合計41物件設置完了後 794千円/月 4,764千円/期の収入増の見込み）

・その他要因

→金利上昇が想定を下回ったことによる支払利息等融資関連費用の減少

2. 何故、稼働率が維持できているのか？

・各地域における賃料絶対値の水準把握と運用等

→例、京阪神、中京地区1R市場における賃料価格帯ボリュームゾーンである月額家賃6～8万円/戸をターゲットとする事で非常に多くの潜在顧客を対象としている。

→対象地域の中で立地、建物設備が優れた物件であっても建設コストを賃料に転嫁した無理な賃料設定を行わない事で安定的な稼働を維持。

→戸数が100戸/棟を超えるような大型物件、賃料価格ボリュームゾーンを超え潜在顧客数が限られるような物件、小規模物件、を地域の有力リーシング会社の協力によりAM管理負担を軽減し安定稼働運用する仕組みが構築されている。

3. 賃料のアップサイド

・入れ替えのあった部屋に関する賃料上昇

→名古屋物件の賃料増額

- ・ステージャ金山 期中入替5件の新規賃料 各¥4,000、坪単価¥2,456 ⇒ ¥2,617へ増額（約7%）
- ・ステージャ日比野 期中入替5件の新規賃料 ¥1,000～3,000、坪単価平均¥2,537 ⇒ ¥2,610へ増額（約3%）
- ・エクセルシオール栄 期中入替2件の新規賃料 ¥3,000～4,000、坪単価¥2,212 ⇒ ¥2,325へ増額（約5%）

→マスターPMリーシングチームの強化

・リプラスチョイス等ブランドの整備と物件基準の設定



→安全性として地震リスク、新耐震性基準構造、土壌汚染及び環境リスクのチェック。標準仕様として、エアコン地上波テレビ外放送またはケーブルテレビ、バストイレ別等行っていることが基準として取得

4. 特殊要因について

・物件売却の背景と今後のポートフォリオの純粹性に関する考え方

→住宅資産の特長である安定性をさらに高め、住宅特化型REITとしての投資方針を明確にするため非住居資産を譲渡、基本方針は住宅資産の長期運用で変更なし。

・物件売却の寄与度と今後の配当に与える見通し

→売却予定額－取得簿価＝6.0億円 売却コストを勘案し今期収益に5.5億円のプラス要因の見込み

3 財務基盤の強化 投資法人債発行

- A-の格付けを取得し41億円（3年変動）投資法人債を起債
- 5月新規取得に合わせタームローン（3年、5年）を調達 **長期有利子負債比率57% 金利固定化比率85%を実現**

財務基本戦略

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

財務の安定化への実績

■ LTVを適切な水準にコントロール

LTV52.1%で公募増資 増資後のLTVは42.1%
今後も40%~60%でのLTVコントロール

■ 長期有利子負債比率

第2期末(07.3.31)で43.1% 公募増資後(07.05.01)で57.1%
平均期間は2.25年、07年6月短期タームローンのリファイナンスでは長期化を検討

■ 金利固定化済比率

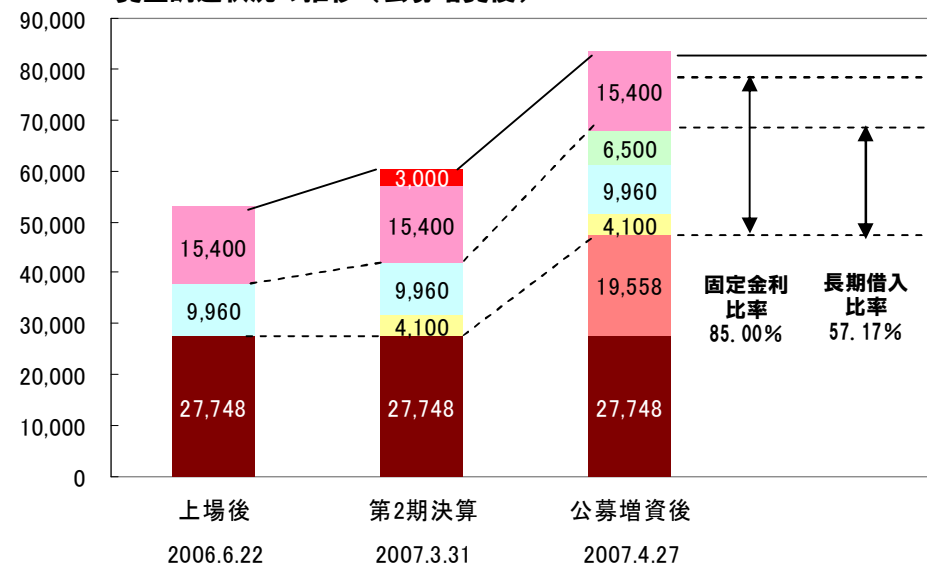
第2期末(07.3.31)で73.8% 公募増資後(07.5.1)で85.0%平均金利1.23%(キャッププレミアムを除く)
今後物件取得状況と金利状況を鑑み引続き80%以上の固定化をすすめる方針

■ 資金調達先の多様化

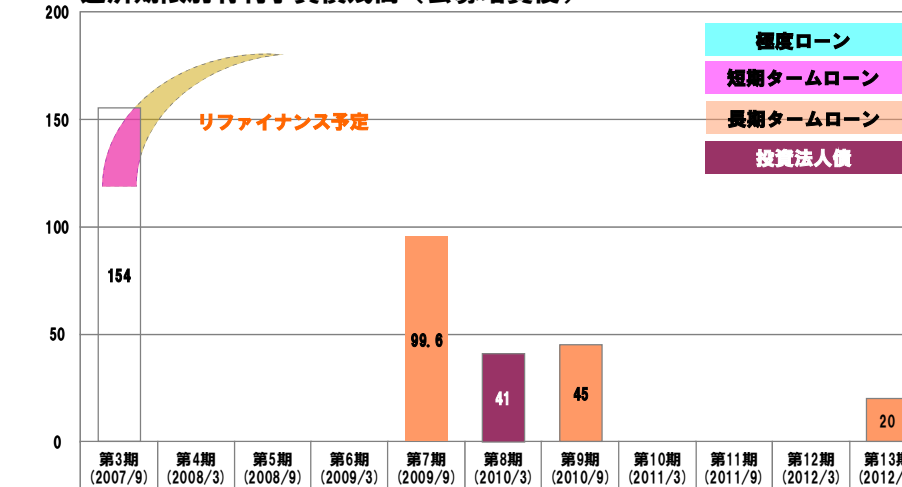
R&I発行体格付け:A-(安定的)格付け取得に伴い、投資法人債41億円を発行今後もマーケット状況を鑑み発行を検討

■ IPO_エクイティ ■ PO_エクイティ ■ 投資法人債 ■ 長期借入① ■ 長期借入② ■ 短期借入① ■ 短期借入②

(百万円) 資金調達状況の推移(公募増資後)



(億円) 返済期限別有利子負債残高(公募増資後)



案件概要

回 号	第1回
発行形態	私募（拡大少数人数私募）
年 限	3年
発行金額	41億円（無担保、無保証）
ローンチ日	2007年2月13日
払 込 日	2007年2月27日
償 還 日	2010年2月26日
利 率	変動：6ヶ月円Libor+50bp （年2回利払い）
発行価格	100.00%
格 付	A-（R&I）
私募の取扱者	大和証券SMBC証券・JPモルガン証券
財務代理人	三菱東京UFJ銀行

- 本投資法人にとって初の起債、調達手段の多様化を実現
- 資金調達手段の多様化を図るために投資法人債市場へアクセスを決断、発行代金は短期ローンの期限前償還に利用
- 2006年下期から続く良好な需給を背景に起債を決断
投資家との対話を重視した柔軟な起債運営で、投資法人債セクター初の変動利付債の発行を実現
- 幅広い投資家層へのマーケティングにより、地銀、投資顧問、信金、信託銀行といった業態からニーズをいただいた。一部投資家においては、今回は資金状況等の為に購入を見送ったものの、4月以降であれば前向きに検討できるという声も有り、今後の展望が見えた

ご参考：各投資法人の格付

コード	発行体	S&P		MDY		R&I		JCR	
		格付	見直し	格付	見直し	格付	見直し	格付	見直し
8951	日本ビルファンド投資法人	A+	安定的	A1	安定的	AA	安定的		
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	A+	ポジティブ	A1	ポジティブ	AA			
8953	日本リートファンド投資法人	A+	安定的	A1	安定的	AA-			
8954	オリックス不動産投資法人	A-	安定的			A+	安定的		
8955	日本プライムリアルティ投資法人	A-	安定的	A2	安定的	AA-	安定的		
8956	プレミア投資法人			A3	安定的	A+	安定的		
8957	東急リアル・エステート投資法人	A	安定的	A2	安定的	AA-	安定的		
8958	グローバル・ワン不動産投資法人			A3	安定的				
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	A	安定的	A2	安定的	AA-	安定的		
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人			A3	安定的	A	安定的		
8961	森トラスト総合リート投資法人								
8962	日本レジデンシャル投資法人			A2	安定的	A+	安定的		
8963	東京クロスリート投資法人								
8964	フロンティア不動産投資法人	A+	安定的	A1	安定的				
8965	ニューシティ・レジデンス投資法人			A3	安定的	A+	安定的		
8966	クレッシェンド投資法人								
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人			A1	安定的	AA	安定的		
8968	福岡リート投資法人	A-	安定的						
8969	アロハ・外・レジデンシャル投資法人								
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人					A-	安定的		
8972	ケネディクス不動産投資法人			A3	安定的			A+	安定的
8973	ジョイント・リート投資法人					A	安定的		
8974	イーアセット投資法人								
8975	FCレジデンシャル投資法人								
8976	DAオフィス投資法人								
8977	阪急リート投資法人			A2	安定的	A+	安定的		
8978	アドバンス・レジデンス投資法人					A	安定的		
8979	スターツプロシード投資法人								
8980	エルシービー投資法人								
8981	ジャパン・ホテル・アド・リゾート投資法人					A	安定的		
8982	トップリート投資法人			A2	安定的				
8983	クリード・オフィス投資法人								
8984	ピ・ライブ投資法人								
8985	日本ホテルファンド投資法人								
8986	リプラス・レジデンシャル投資法人			CFV-1（注）		A-	安定的		
8987	ジャパンエクセレント投資法人			A2	安定的	AA-	安定的		
3226	日本アコモデーションファンド投資法	A+	安定的	A1	安定的	AA	安定的		
3227	MIDリート投資法人					A	安定的		
3229	日本コマース投資法人			A3	安定的	A	安定的		
3234	森ヒルズリート投資法人			A3	安定的			AA-	安定的
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人								

出所：各投資法人の決算短信及び開示資料を基に、一覧表を作成しております。

（注）：IPO時保有54物件に係るキャッシュフロー変動リスク格付け

借入金の概要（平成19年5月1日現在）

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率 (年利)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
短期借入金 (注1)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	2,800	0.95727% (注3)	平成19年6月22日	期限一括	(注7)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		2,800			期限一括	(注7)	
	農林中央金庫		1,200			期限一括	(注7)	
	株式会社三井住友銀行		1,800			期限一括	(注7)	
	株式会社りそな銀行		1,800			期限一括	(注7)	
	住友信託銀行株式会社		1,500			期限一括	(注7)	
	株式会社新生銀行		1,000			期限一括	(注7)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500			期限一括	(注7)	
	中央三井信託銀行株式会社		1,000			期限一括	(注7)	
	短期/小計		15,400					
長期借入金 (注1)	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	1,880	1.10727% (注4)	平成21年6月22日	期限一括	(注7)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,880			期限一括	(注7)	
	農林中央金庫		1,800			期限一括	(注7)	
	株式会社三井住友銀行		1,200			期限一括	(注7)	
	株式会社りそな銀行		1,200			期限一括	(注7)	
	住友信託銀行株式会社		1,000			期限一括	(注7)	
	株式会社新生銀行		1,000			期限一括	(注7)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年5月1日	1,500	1.18000% (注5)	平成22年5月1日	期限一括	(注7)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,500			期限一括	(注7)	
	中央三井信託銀行株式会社		1,500			期限一括	(注7)	
	株式会社りそな銀行	平成19年5月1日	1,000	1.31000% (注6)	平成24年5月1日	期限一括	(注7)	有担保
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000			期限一括	(注7)	
	長期/小計	16,460						

(注1) 短期とは1年以下、長期とは1年超の借入れをいいます。

(注2) 借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注3) 当該借入れにつきましては、変動金利借入（タームローン154億円）の約65%にあたる100億円並びに同借入返済後における借入れ100億円をヘッジ対象とした、スプレッド型金利キャップを平成18年10月11日付で購入しております。

(注4) 当該借入れにつきましては、99.6億円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成21年6月22日まで1.706%となります。

(注5) 当該借入れにつきましては、45億円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成22年5月6日まで1.66000%となります。

(注6) 当該借入れにつきましては、20億円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成24年5月2日まで2.03275%となります。

(注7) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金であります。

4 第2期分配金（実績）第3期1口当たり分配金（予想）

- 第2期1口当たり分配金（実績） 14,426円 当初予想 13,500円
- 第3期1口当たり分配金（予想） 13,549円

貸借対照表

(単位：千円)

期別 科目	当期 (平成19年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年9月30日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
資産の部		(%)		(%)
I 流動資産				
現金及び預金	1,566,389		1,072,844	
信託現金及び信託預金	1,464,227		1,631,580	
営業未収入金	12,394		11,540	
貯蔵品	—		193	
前払費用	45,288		34,078	
未収消費税等	242,968		241,341	
繰延税金資産	264		201	
その他流動資産	1,174		3,444	
貸倒引当金	△614		△384	
流動資産合計	3,332,092	5.3	2,994,841	5.1
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物	1,574,758		757,920	
減価償却累計額	25,968	1,548,790	5,558	752,362
構築物	2,076		—	
減価償却累計額	66	2,009	—	—
土地		645,936		340,908
信託建物	31,408,268		30,408,917	
減価償却累計額	839,465	30,568,803	469,612	29,939,304
信託構築物	39,989		28,973	
減価償却累計額	1,518	38,471	385	28,587
信託工具器具備品	3,923		1,620	
減価償却累計額	303	3,620	60	1,559
信託土地		25,980,455		25,056,930
信託建設仮勘定		35,455		1,995
有形固定資産合計	58,823,542	94.0	56,121,647	94.6
2. 無形固定資産				
信託水道施設利用権	764		—	
無形固定資産合計	764	0.0	—	—
3. 投資その他の資産				
差入敷金保証金	10,030		10,030	
長期前払費用	156,107		85,853	
修繕積立金	226,067		95,115	
繰延税金資産	11,254		—	
投資その他の資産合計	403,459	0.6	190,998	0.3
固定資産合計	59,227,766	94.6	56,312,646	94.9
III 繰延資産				
投資法人債発行費	26,986		—	
繰延資産合計	26,986	0.0	—	—
資産合計	62,586,845	100.0	59,307,487	100.0

(単位：千円)

期別 科目	当期 (平成19年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年9月30日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
負債の部		(%)		(%)
I 流動負債				
営業未払金	72,399		181,734	
短期借入金	18,560,000		19,480,000	
未払金	20,413		23,261	
未払費用	211,830		178,859	
未払法人税等	941		2,182	
前受金	284,506		253,290	
その他流動負債	31,611		95,584	
流動負債合計	19,181,703	30.6	20,214,913	34.1
II 固定負債				
投資法人債	4,100,000		—	
長期借入金	9,960,000		9,960,000	
預り敷金保証金	1,255		—	
信託預り敷金保証金	726,631		729,844	
固定負債合計	14,787,886	23.6	10,689,844	18.0
負債合計	33,969,590	54.3	30,904,757	52.1
純資産の部				
I 投資主資本				
1. 出資総額				
出資総額	27,748,800	44.3	27,748,800	46.8
2. 剰余金				
当期未処分利益	885,773	1.4	653,930	1.1
投資主資本合計	28,634,573	45.8	28,402,730	47.9
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△17,317	△0.0	—	—
評価・換算差額合計	△17,317	△0.0	—	—
純資産合計	28,617,255	45.7	28,402,730	47.9
負債・純資産合計	62,586,845	100.0	59,307,487	100.0

(1) 現金及び預金

現金及び預金	1,566百万円
信託現金及び預金	1,464百万円
合計	3,030百万円
預り敷金保証金	727百万円
差引	2,302百万円

(2) 有形固定資産

①05/12/15 取得35物件	37,059百万円
②06/06/22 取得19物件	15,424百万円
③06/08/23 取得9物件	4,073百万円
④06/10/05 取得3物件	3,025百万円
物件取得総額	59,582百万円

(3) 有利子負債

	第1期	第2期
有利子負債残高	29,440百万円	32,620百万円
総資産有利子負債比率	49.6%	52.1%
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	33.8%	43.1%

(4) 出資金

①05/10/07 設立	100百万円
②05/12/13 私募	8,900百万円
③06/06/21 IPO	18,748百万円
出資金残高	27,748百万円

(参考)

④07/04/26 PO	18,595百万円
⑤07/05/24 第三	963百万円
①～⑤の合計	47,307百万円

損益計算書

(単位：千円)

科 目	当 期			前 期 (ご参考)		
	〔自 平成18年10月1日 平成19年3月31日〕			〔自 平成17年10月7日 平成18年9月30日〕		
	金 額	百 分 比	(%)	金 額	百 分 比	(%)
1. 営業収益			(%)			(%)
不動産賃貸事業収入	2,205,460	2,205,460	100.0	2,467,063	2,467,063	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用	834,285			1,043,823		
資産運用報酬	135,000			86,000		
役員報酬	4,250			8,477		
資産保管委託報酬	9,191			9,289		
一般事務委託報酬	20,246			20,524		
会計監査人報酬	8,000			5,000		
貸倒引当金繰入	230			384		
その他費用	79,831	1,091,035	49.5	75,001	1,248,500	50.6
営業利益		1,114,425	50.5		1,218,563	49.4
3. 営業外収益						
受取利息	734			185		
雑収入	13,656	14,391	0.7	252,290	252,476	10.2
4. 営業外費用						
支払利息	196,581			207,016		
投資法人債利息	4,286			—		
融資関連費用	34,869			372,140		
投資法人債発行費償却	1,542			—		
新投資口発行関連費用	—			151,297		
創業費償却	—			50,000		
その他営業外費用	4,788	242,068	11.0	34,646	815,100	33.0
経常利益		886,748	40.2		655,939	26.6
税引前当期純利益		886,748	40.2		655,939	26.6
法人税、住民税及び事業税	1,058			2,210		
法人税等調整額	△63	995	0.0	△201	2,008	0.1
当期純利益		885,752	40.2		653,930	26.5
前期繰越利益		20			—	
当期末処分利益		885,773			653,930	

科 目	当 期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日		前 期 自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	
	金 額	百 分 比	金 額	百 分 比
不動産賃貸事業損益の内訳				
A. 不動産賃貸事業収益				
不動産賃貸事業収入				
(賃貸料)	1,978,249千円		2,243,109千円	
(共益費)	63,931千円		68,372千円	
(駐車場収入)	64,563千円		78,317千円	
(付帯収入)	14,597千円		17,670千円	
(その他賃貸事業収入)	84,118千円		59,594千円	
合計	2,205,460千円		2,467,063千円	
B. 不動産賃貸事業費用				
不動産賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	136,457千円		146,420千円	
(公租公課)	72,890千円		135,476千円	
(水道光熱費)	34,806千円		37,868千円	
(修繕費)	69,151千円		94,813千円	
(保険料)	15,290千円		19,434千円	
(営業広告費等)	35,017千円		53,804千円	
(信託報酬)	57,009千円		57,630千円	
(減価償却費)	391,731千円		475,617千円	
(その他賃貸事業費用)	21,931千円		22,756千円	
合計	834,285千円		1,043,823千円	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,371,174千円		1,423,239千円	

(1) 不動産賃貸事業損益

第1期

賃貸事業収益	2,467百万円
賃貸事業費用	1,043百万円
賃貸事業損益	1,423百万円
賃貸NOI	1,898百万円

第2期

賃貸事業収益	2,205百万円
賃貸事業費用	834百万円
賃貸事業損益	1,371百万円
賃貸NOI	1,762百万円

(2) 公租公課

固定資産税、都市計画税の計上対象物件数

第1期	35物件
第2期	27物件

(8物件は信託変更に伴い、第1期中に清算済み)

(3) 修繕費

第1期 修繕費	94百万円、資本的支出	38百万円
第2期 修繕費	69百万円、資本的支出	23百万円

(4) 雑収入

固定資産の税込み経理による消費税の還付見込額を計上しています。

(5) 支払利息、融資関連費用

株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団より融資

(6) 新投資口発行関連費用

主として東京証券取引所への上場及び公募増資に伴う費用(第1期)

(7) 繰延資産の償却

創業費償却：第1期に一括償却(50百万円)することにより第2期以降の償却負担は発生いたしません。
投資法人発行費償却：投資法人債の償還期間(3年)にわたり均等償却しています。

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	自 平成18年10月1日	自 平成17年10月7日
	至 平成19年3月31日	至 平成18年9月30日
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	886,748	655,939
減価償却費	391,731	475,617
長期前払費用償却額	19,251	5,370
投資法人債発行費償却額	1,542	—
新投資口発行関連費用	—	151,297
受取利息	△734	△185
支払利息	196,581	207,016
投資法人債利息	4,286	—
貸倒引当金の増加・減少額	230	384
営業未収入金の増加・減少額	△853	△11,540
たな卸資産の増加・減少額	193	△193
未収消費税等の増加・減少額	△1,626	△241,341
営業未払金の増加・減少額	△99,286	153,532
未払金の増加・減少額	△23,261	23,261
未払費用の増加・減少額	20,773	99,692
前受金の増加・減少額	31,216	253,290
長期前払費用の支払額	△118,078	△91,224
その他	△72,176	58,060
小 計	1,236,537	1,738,976
利息の受取額	734	185
利息の支払額	△188,670	△127,848
法人税等の支払額	△2,299	△27
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,046,301	1,611,285

(単位：千円)

科 目	自 平成18年10月1日	自 平成17年10月7日
	至 平成19年3月31日	至 平成18年9月30日
	金 額	金 額
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,882	△1,098,828
信託有形固定資産の取得による支出	△3,187,527	△55,560,089
預り敷金保証金の純増減	1,255	—
信託預り敷金保証金の純増減	△3,212	729,844
その他	△22,391	△15,290
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,223,759	△55,944,363
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	3,160,000	48,480,000
短期借入金の返済による支出	△4,080,000	△29,000,000
長期借入金の借入による収入	—	9,960,000
投資口の発行による収入	—	27,748,800
新投資口発行関連費用	—	△151,297
投資法人債の発行による収入	4,071,471	—
分配金の支払額	△647,821	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,503,649	57,037,502
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	326,192	2,704,424
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,704,424	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,030,616	2,704,424

リプラス・レジデンシャル投資法人の目指すもの

複数物件タイプの組み合わせ

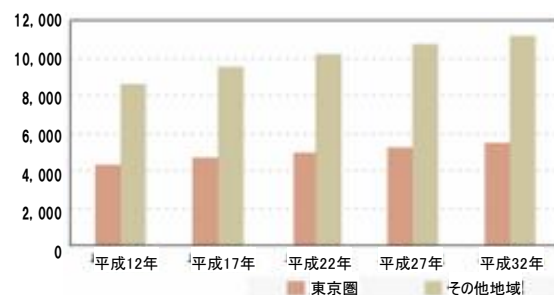
	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像	単身者世帯	家族を有する世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS等
世帯人数	1人	2~4人	1~4人
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100m未満のコンパ'クタイ' 100m以上のラグ'ジュアリー'タイプ'
立地・住環境	概ね主要交通機関からの距離が徒歩5分以内であること等	概ね主要交通機関からの距離が徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること等	職場から近接しており、生活環境が良いこと
投資地域	全国	全国	大都市中心

ワンルームタイプの賃貸住宅

ファミリータイプの賃貸住宅

プレミアムタイプの賃貸住宅

(千世帯) [単身者世帯の将来推計] (出所)注1



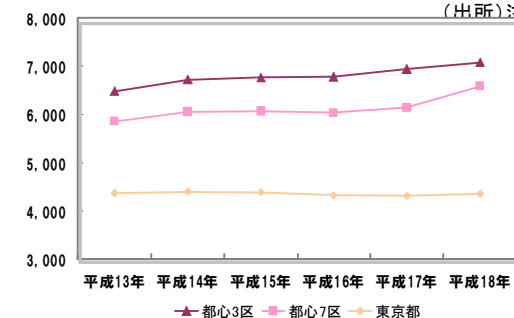
単身者世帯は長期的に増加傾向

(千世帯) [2人以上世帯数の将来推計] (出所)注1



2人以上の世帯数は概ね安定的に推移

[東京都心の納税義務者1人当たり所得] (出所)注2



所得水準の高い世帯を中心にニーズ

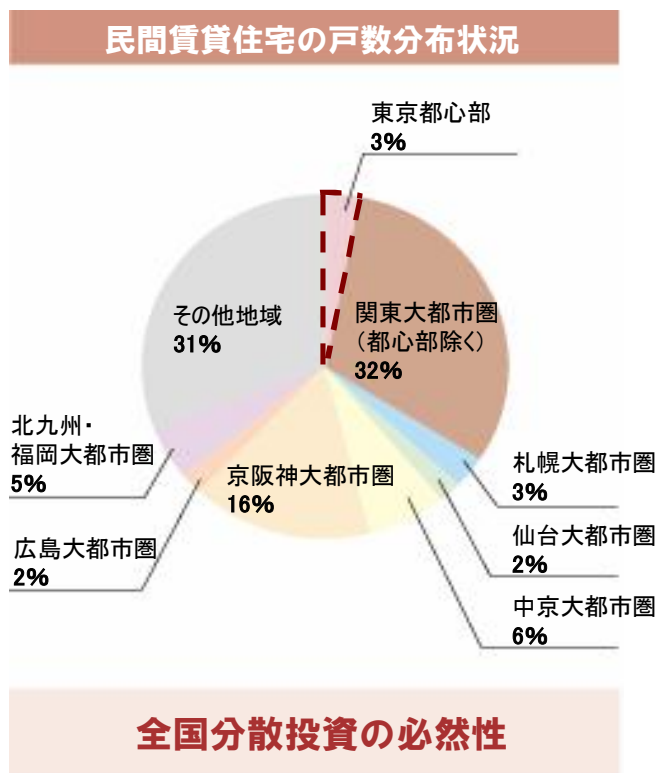
(注1) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)平成17(2005)年8月推計」

(注2) 日本マーケティング教育センター(2002年版乃至2005年版)/株式会社JPS(2006年版及び2007年版) 個人所得指標

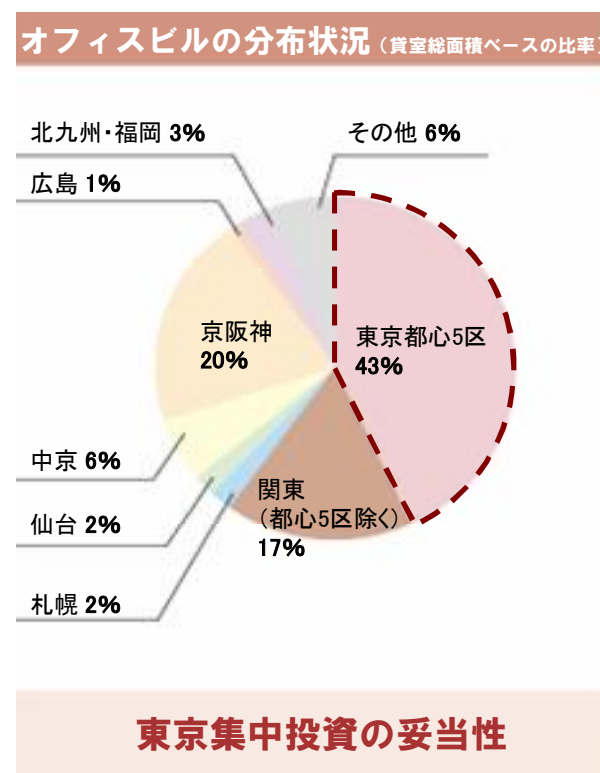
投資ハイライト

■ 賃貸住宅の戸数分布状況

賃貸住宅は、戸数において東京都心部に約3%、その他の地域に97%が存在しています。本投資法人は、地方都市にも存在する賃貸住宅についての底堅い需要を取り込み、全国への分散投資を実行します。賃貸住宅は、東京都心への集中度が高いオフィスビルと異なり日本全国に分布しており、かかる賃貸住宅市場の実態に鑑み、本投資法人は、地域偏在リスクの低減及び収益機会の獲得を目的として、日本全国に分布する賃貸住宅の特性に合わせた分散投資を行い、特定エリアからの影響を受けにくい安定したポートフォリオを構築します。



(出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査 (平成15年調査)



(出所) 株式会社生駒データサービスシステム「IDS不動産白書2006」

全国賃貸住宅市場概況

エリア	都市種別	都市数	人口	世帯数	借家比率	借家世帯数	借家世帯数割合	人口増加率	世帯数増加率
東京都心	共通	7	1,912,351	985,511	55.20%	544,002	2.80%	0.71%	2.31%
首都圏	共通	232	32,464,898	13,522,480	44.87%	6,067,777	31.28%	0.24%	1.46%
関西圏	共通	195	19,713,479	7,939,157	41.09%	3,262,063	16.82%	0.02%	0.95%
中京圏	共通	134	11,147,269	4,064,860	35.96%	1,461,830	7.54%	0.17%	1.60%
地方	共通	1387	62,491,436	23,553,385	34.22%	8,059,570	41.55%	-0.08%	0.77%
総計		1955	127,729,432	50,065,393	38.74%	19,395,242	100.00%	0.05%	1.08%

エリア	賃貸住宅市場概要	年間借家世帯増加数	寄与度
東京都心	都心回帰による人口増加、世帯数増加が発生しているが、全国の借家に占める戸数割合は約3%と非常に小さい。	+12,600世帯	<div style="border: 2px solid red; padding: 10px; display: inline-block;"> <p>46%</p> <p>54%</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>首都圏以外の地域の借家世帯数は日本全国の約66%を占め、増加世帯数では54%を占めている。</p> <p>首都圏以外にも巨大な賃貸需要は存在しており、世帯数増加を背景とした市場規模の拡大は緩やかに続くものと考えられる。</p> </div>
首都圏	人口増加は鈍化しているが、世帯数は安定的に増加している。	+88,300世帯	
関西圏	人口は横ばいだが、世帯数は緩やかに増加している。	+31,300世帯	
中京圏	人口増加は鈍化しているが、世帯数は安定的に増加している。	+23,400世帯	
地方	人口は減少に転じているが、世帯数は緩やかに増加している。	+62,000世帯	

※ 人口：平成16年人口データを利用しております。
 借家比率：都道府県毎の借家比率データを各市町村へ均等に割り当てております。
 人口増加率、世帯増加率：平成13～18年間の単年度平均増加率を自治体毎に試算しております。
 エリア定義：東京都心（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、目黒区、世田谷区）、北関東（群馬県、栃木県、茨城県）
 首都圏（東京都心を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、甲信越（山梨県、長野県、新潟県）
 関西圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県）、中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）
 地方（東京都心、首都圏、関西圏、中京圏を除く地域）
 都市種別：中核都市（当該自治体及び周辺にて人口が30万人を超える都市）

出所 全国都道府県別統計課ホームページ掲載 人口・世帯データ（平成13～18年）を元に
 リプラス・リート・マネジメント株式会社にて独自に試算

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

■ エリア毎にその地域のニーズにあった物件を、自社ファンドでの開発又はスポンサー企業であるリプラスの提携先、取引先を通じて取得。

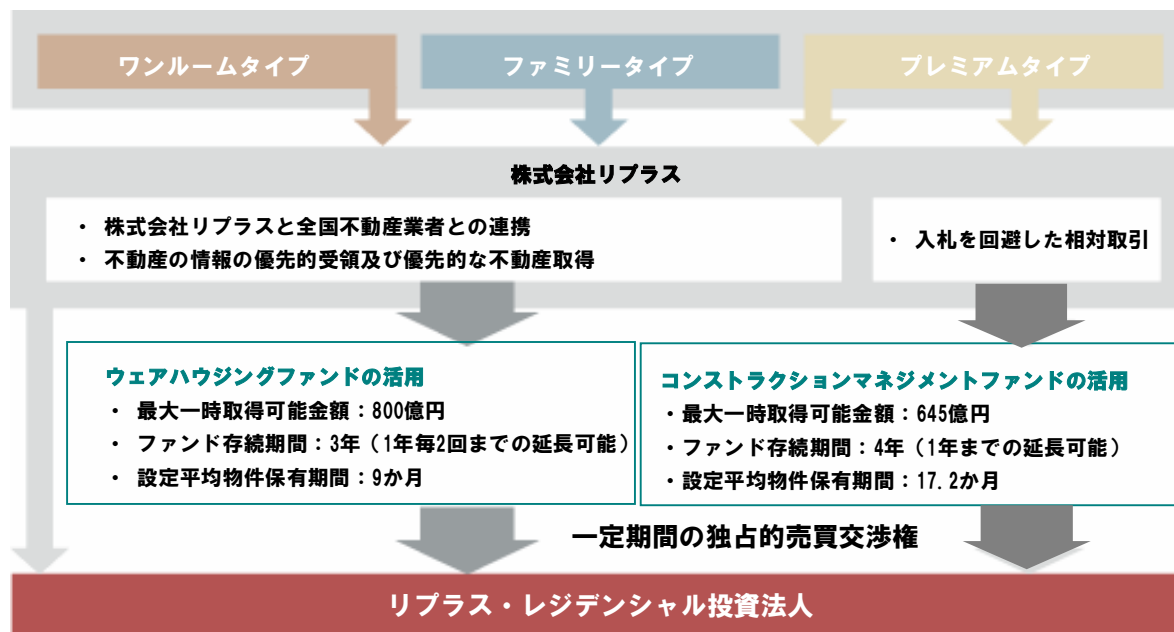
■ 三大都市圏中心部においては、賃料アップサイドの見込めるプレミアム物件やアッパーミドルをターゲットとしたSA（サービスアパートメント）を、スポンサー企業のCM（コンストラクションマネジメント）力を背景に再生・開発。SAのオペレーションについては、アジア、ヨーロッパにてSA事業を展開するフレイザー社と提携。

■ 高齢者住宅については、入居者への医療サービスをスポンサー提携先企業にて提供。

■ 大都市郊外及び地方中核都市のシングル、ファミリー物件については、運用会社出資管理会社及びスポンサー企業取引先の地場有力管理会社にて、リーシングを実施。

■ 地方都市での物件については、不動産売買マーケットの層が薄く、適切な物件利回りを把握する事が難しい為、地域の賃料水準を把握した上で、運用コスト、開発コストを試算し、適正価格を算出。

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

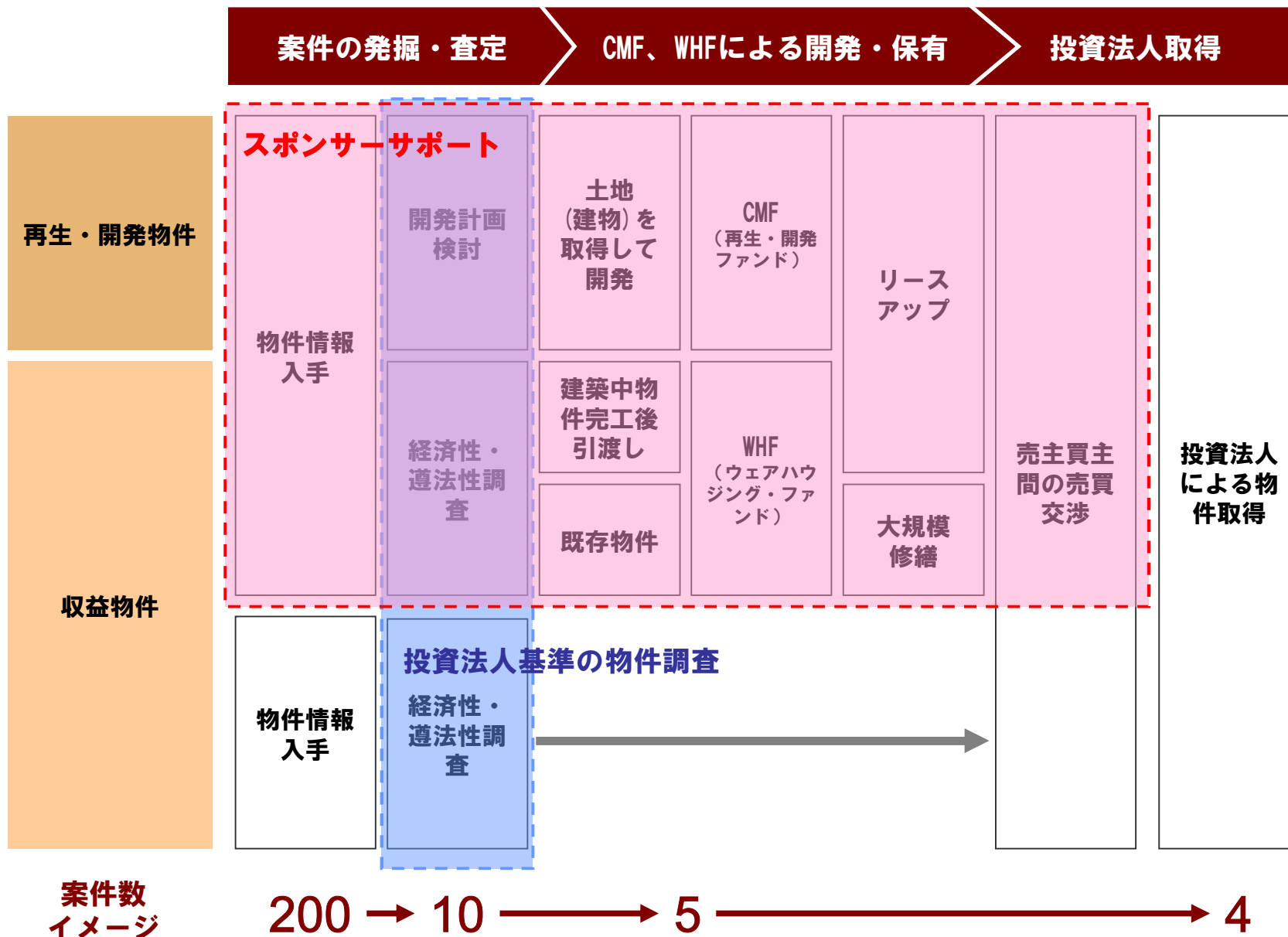


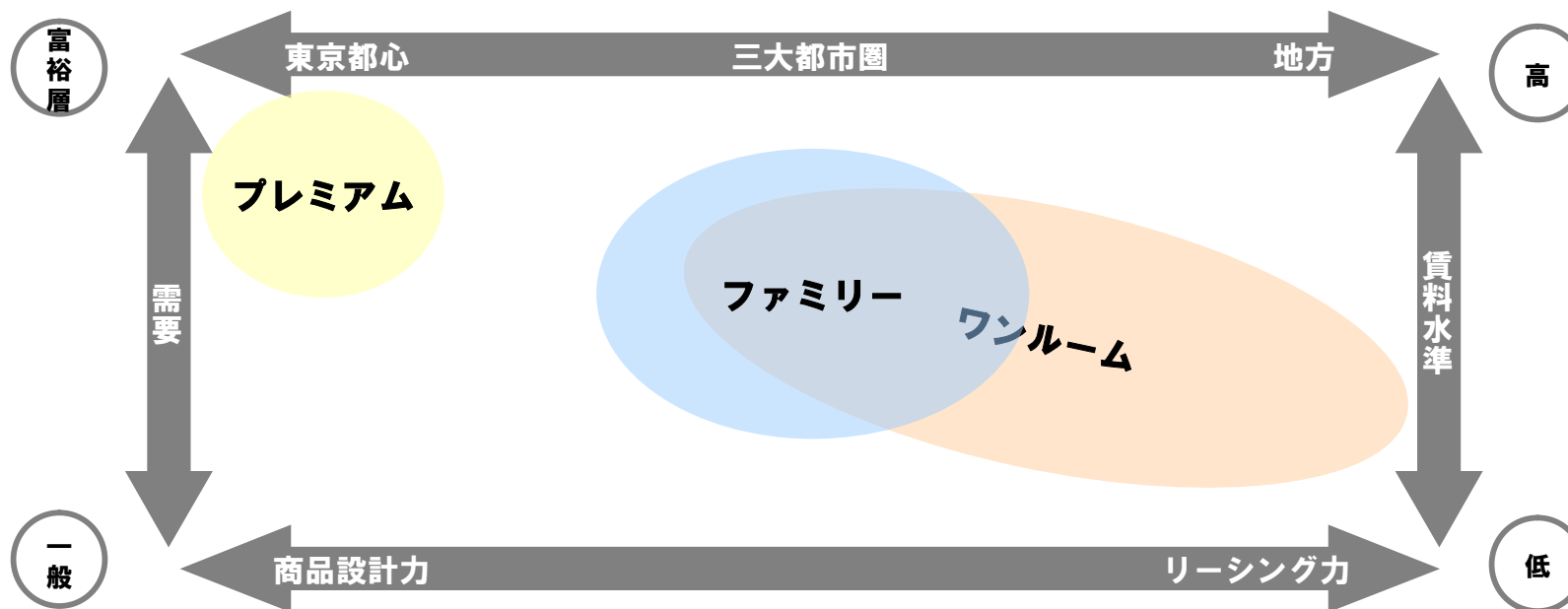
不動産情報の優先的受領及び不動産の優先的取得

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

再生・開発型物件の取得パイプライン

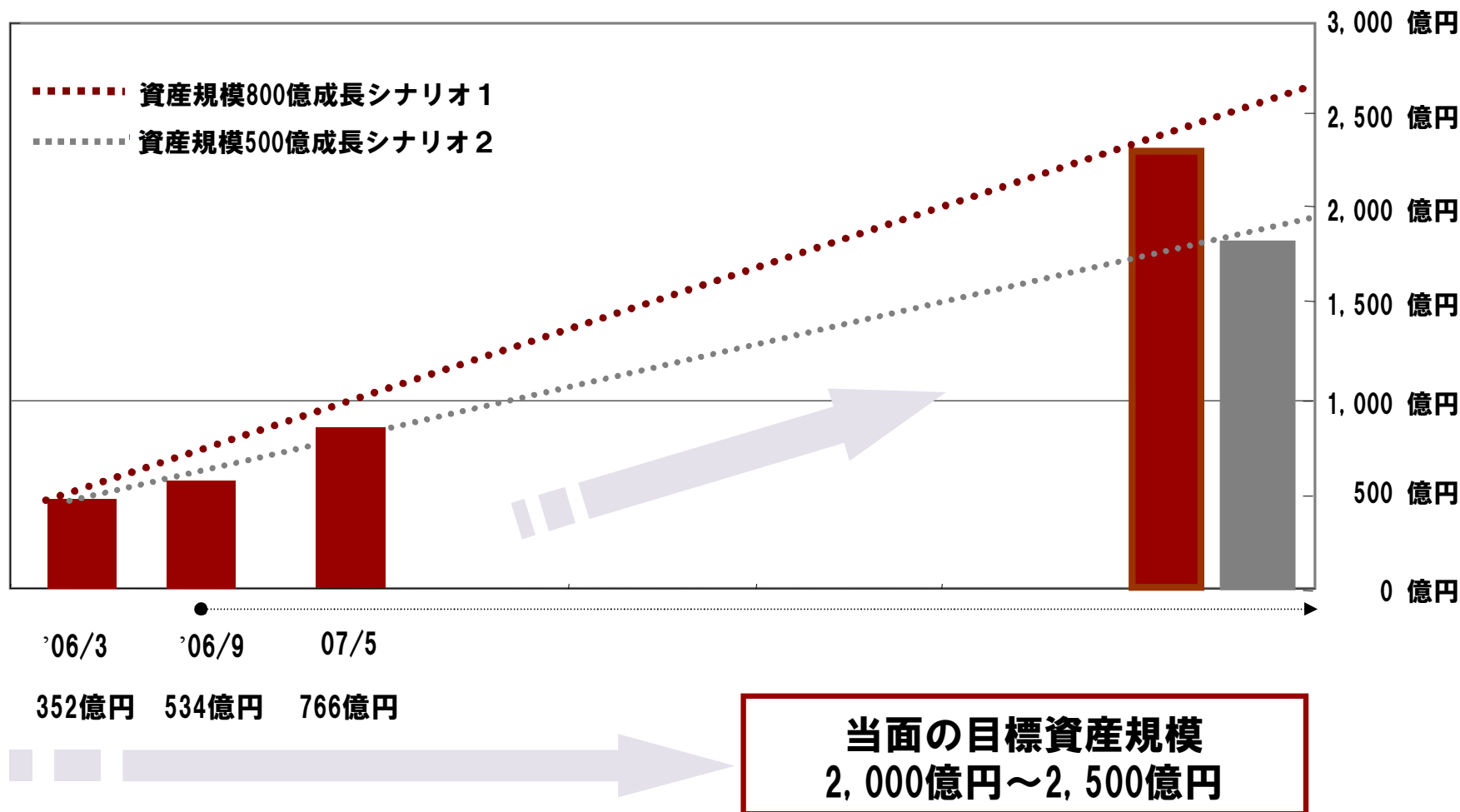
株式会社リプラスは再生・開発型投資を促進し、その効率化を図るためコンストラクションマネジメントファンドを組成し遊休不動産、低稼働不動産、土地を取得して一定の期間保有し本投資法人の投資基準に適合させるための再生、大規模改修や新築工事を行います。





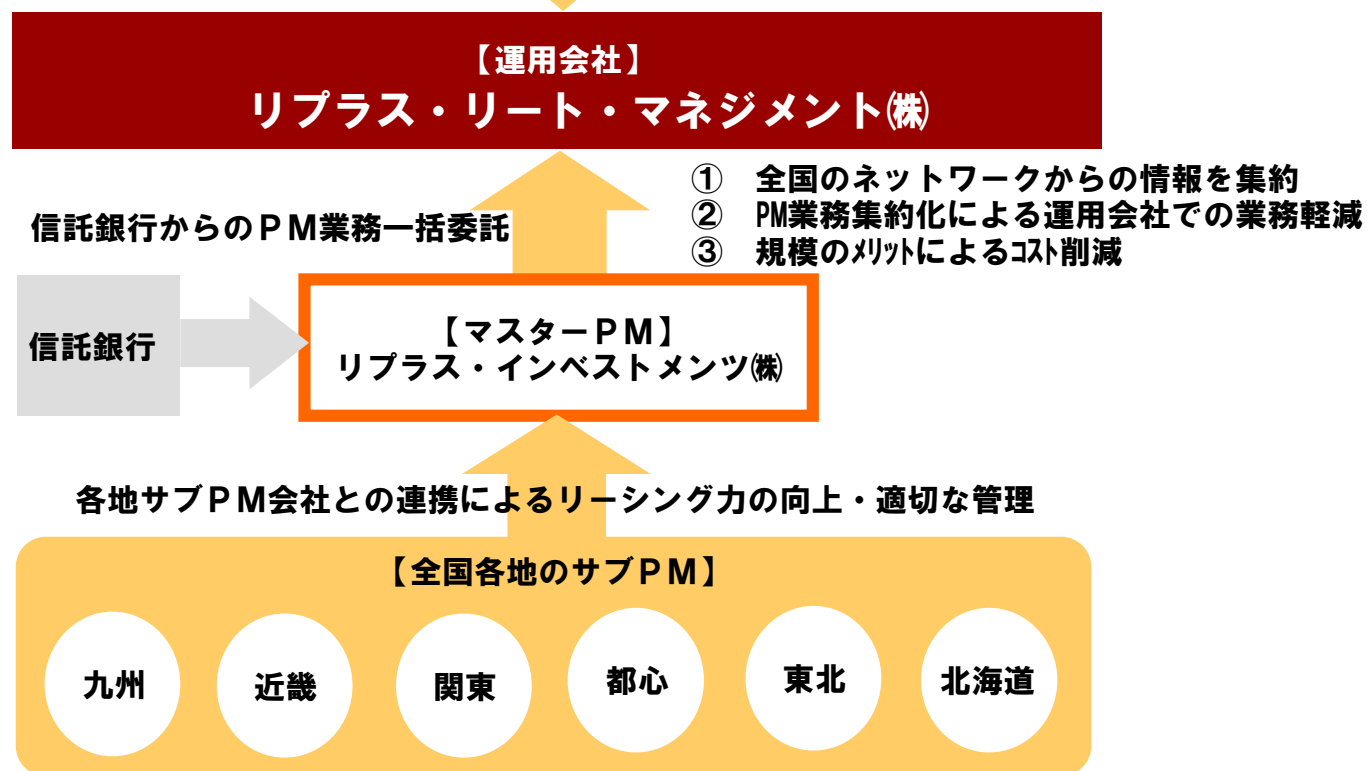
		プレミアム	ファミリー	ワンルーム
ポイント		立地+クオリティ (管理会社の顧客基盤)	クオリティ+法人需要	駅前立地+賃料+ 個人へのリーシング力
運用能力	開発	リプラス + リプラス・インベストメンツ		
	運用	リプラス提携開発協力会社		
		スポンサーPM (広域)	スポンサーPM (地域)	

投資法人成長シナリオ 一年間500億円～800億円の運用資産規模の成長を目標とする

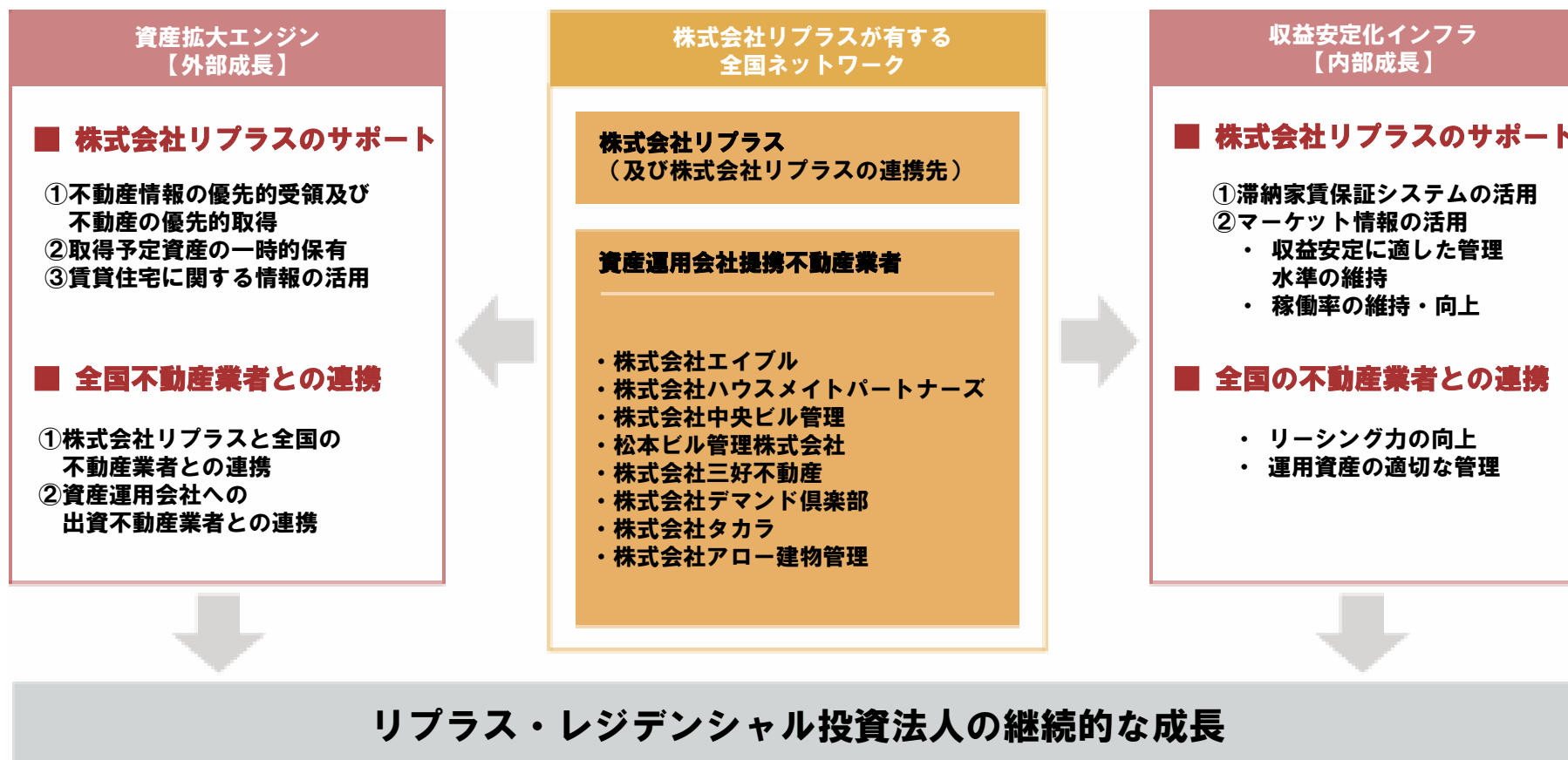


基本戦略：プロパティ・マネジメント業務について一貫した体制の構築

PM業務集約化による最適なコスト管理
テナント満足度の向上を主眼に置いた設備のリニューアル及びサービスの提供



スポンサー・サポート



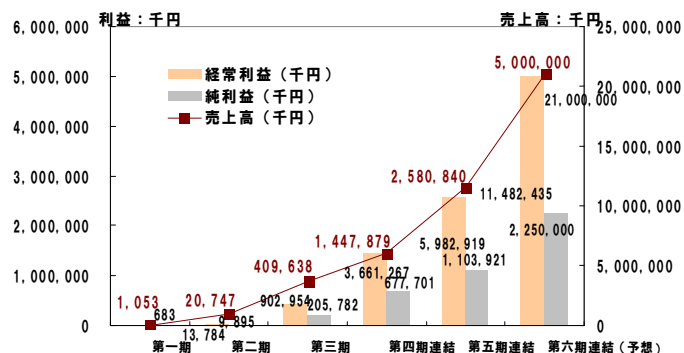
株式会社リプラスは、資産運用会社の親会社であり、不動産（real estate）に関わる各種の金融サービスを提供することにより不動産を再生し（renew）、その価値を向上（plus）させることを事業のミッションとし、賃貸住宅の滞納家賃保証システムの提供事業及び不動産ファンドのアセットマネジメント事業を行っています。

中長期的な経営戦略として、滞納家賃保証システムの浸透率を高め、家賃回収インフラとしての地位を確立することを、住居系ファンドとして資産規模を積み上げ、投資家から信頼のおけるファンドマネジャーとしての地位を確固たるものとするを目標としています。

株式会社リプラスの沿革

平成14年	9月	株式会社リプラス設立 ホフ事業を開始（現アセットマネジメント事業）を開始
平成15年	4月	賃貸サポート事業（現賃貸保証事業）を開始 東京本社、福岡、仙台及び札幌に拠点開設
平成16年	12月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
平成17年	2月	リプラス・リート・マネジメント株式会社設立（本書の日付現在の出資比率90%）
	4月	リプラス・インベストメンツ株式会社設立（出資比率100%）
	11月	リプラス・レジデンシャル・ウェアハウジング・ファンドの設立とともにアセット・マネジメント業務を受託
	12月	リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社設立（出資比率65%）
平成18年	4月	リプラス・インシュアランス株式会社設立（出資比率100%）
	8月	高松支店（賃貸保証事業）開設
	9月	リプラス・アセットマネジメント株式会社設立（出資比率100%）
	11月	リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメントファンドの運用を開始

株式会社リプラスの業績推移



■ 賃貸保証事業（賃貸住宅の滞納家賃保証システムの提供事業）

株式会社リプラスは、不動産賃貸借契約に関わる滞納家賃保証システムの提供及び賃貸住宅管理会社への家賃回収業務の提供等を行っており、その商品設計、サービス内容の拡充を通じて、滞納家賃保証システムの浸透・拡大を図っています。平成19年1月31日現在、賃貸保証事業を全国14か所の拠点で行っています。

■ アセットマネジメント事業（不動産ファンドのアセットマネジメント事業）

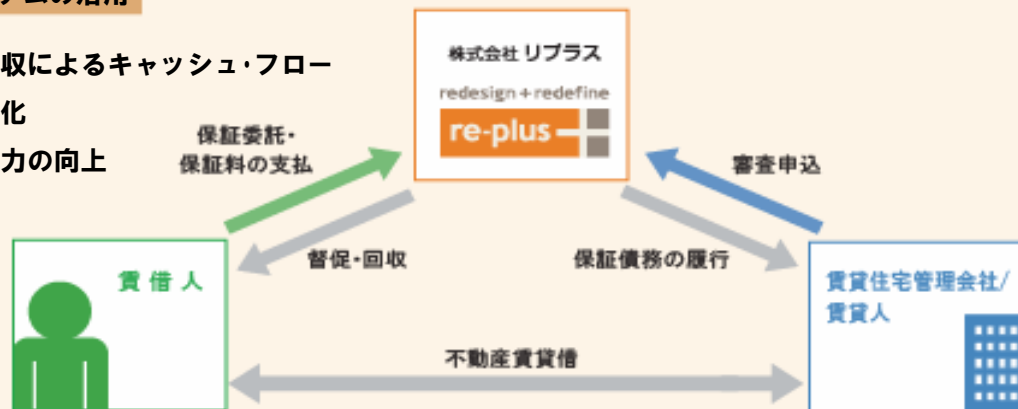
株式会社リプラスは、不動産のブローカレッジ業務、不動産や不動産担保付債権等への投資戦略の立案及び投資アドバイス、ノンリコースローン等のファイナンス・アレンジメント、投資対象不動産の付加価値の向上のためのプランニング、コンストラクションマネジメント（建築マネジメント）並びに投資案件の運営・管理によるアセットマネジメント業務等一連の投資プロセスに対する総合的な投資サービスの提供を行っています。

（注）株式会社リプラスは、第四期から連結財務諸表を作成しています。

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

滞納家賃保証システムの活用

- 家賃の確実な回収によるキャッシュ・フロー及び収益の安定化
- 運用資産の競争力の向上



全国の不動産業者との提携

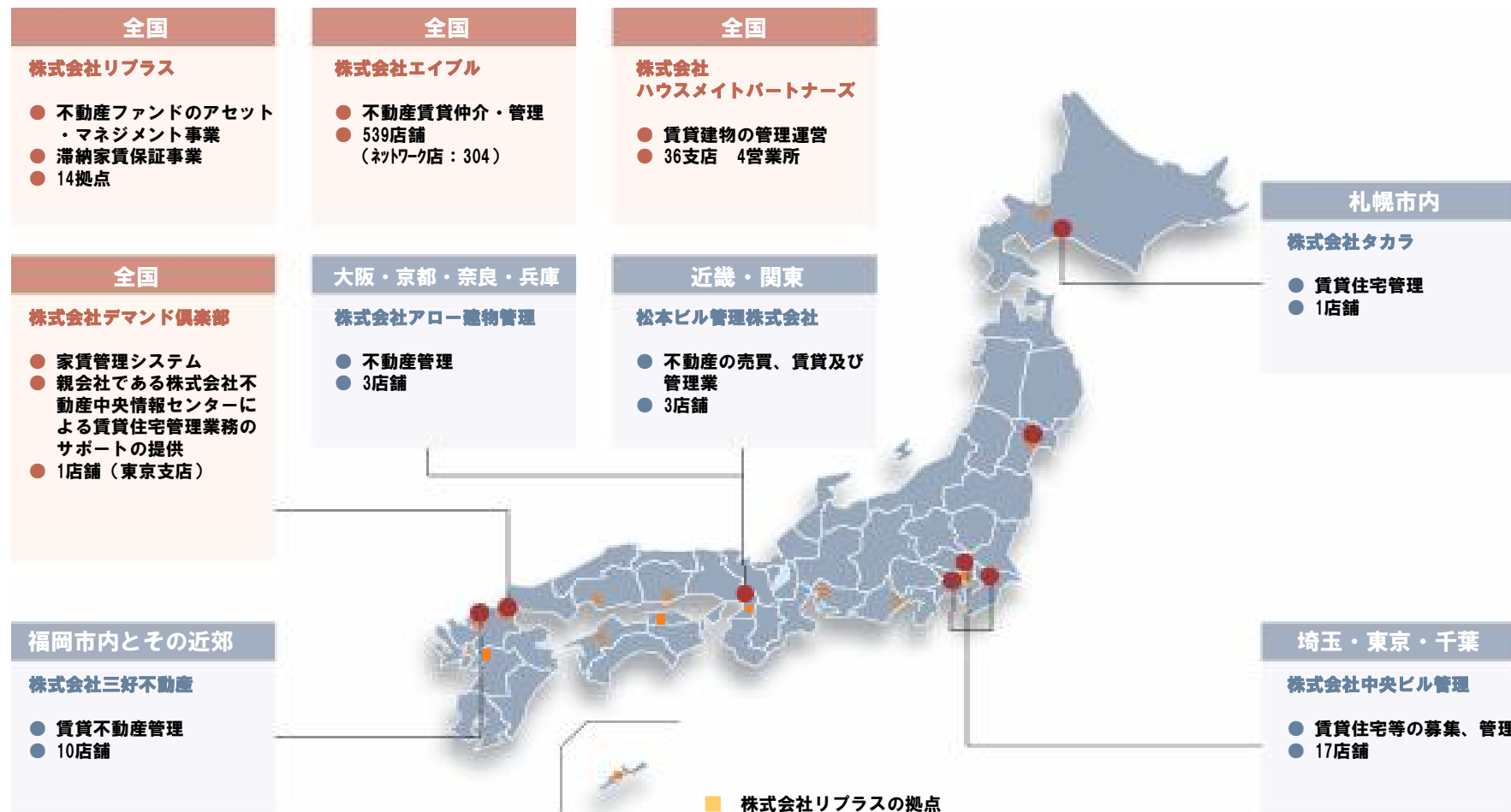
- リーシング力の向上
- 運用資産の適切な管理



投資法人運用物件における滞納家賃保証システム契約状況

2006年2月～2007年3月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
保有物件数	35	35	35	35	54	54	63	63	66	66	66	66	66	66
賃貸借契約総数	1,378	1,378	1,386	1,366	1,979	1,970	2,264	2,271	2,407	2,403	2,395	2,394	2,396	2,409
滞納家賃保証システム契約数	295	342	364	361	705	724	856	875	904	917	935	948	962	1,001
滞納家賃保証システム契約割合	21.4%	24.8%	26.3%	26.4%	35.6%	36.8%	37.8%	38.5%	37.6%	38.2%	39.0%	39.6%	40.2%	41.6%
新規賃貸借契約締結数(累計)	62	112	164	178	213	251	293	339	383	423	457	483	524	618
新規滞納家賃保証システム契約数(累計)	43	86	113	122	147	178	208	245	281	312	337	357	394	461
新規滞納家賃保証システム契約割合(累計)	69.4%	76.8%	68.9%	68.5%	69.0%	70.9%	71.0%	72.3%	73.4%	73.8%	73.7%	73.9%	75.2%	74.6%

全国不動産業者との連携



稼働率の向上及び収益の安定化を実現するため、「リプラス・リート」ブランドの構築を行い、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることを目指し、検討しました。株式会社リプラスが商標登録申請中のブランドのうち、以下の4つについて使用許諾を受け、運用資産に各ブランドを付与することとしました。



【re-plus Choice（リプラスチョイス）】

安全性及び標準仕様の基準を充たす一定水準以上の品質を有するワンルームタイプ及びファミリータイプの物件に対して、本投資法人が付与するブランドです。具体的には、安全性として地震リスク、新耐震性基準構造、土壌汚染及び環境リスクのチェックが完了していること、標準仕様として、エアコン、地上波デジタル放送またはケーブルテレビ、バス・トイレ別等有していることが基準となっています。



【willDo（ウィルドゥー）】

「re-plus Choice」の基準を充足した上に、さらに付加価値を備えたワンルームタイプ及びファミリータイプの物件に対して本投資法人が付与するブランドです。具体的には、オートロック等セキュリティ設備や宅配ボックス等の利便性その他の所要の有無等が基準となっています。

【howff（ホフ）】（プレミアムタイプ）

スコットランド語で「住まい、住みか、人の集まる場所」を意味したネーミングです。howffという言葉の心地よい響きに、わたしたちが目指す豊かな空間のイメージを重ね合わせています。



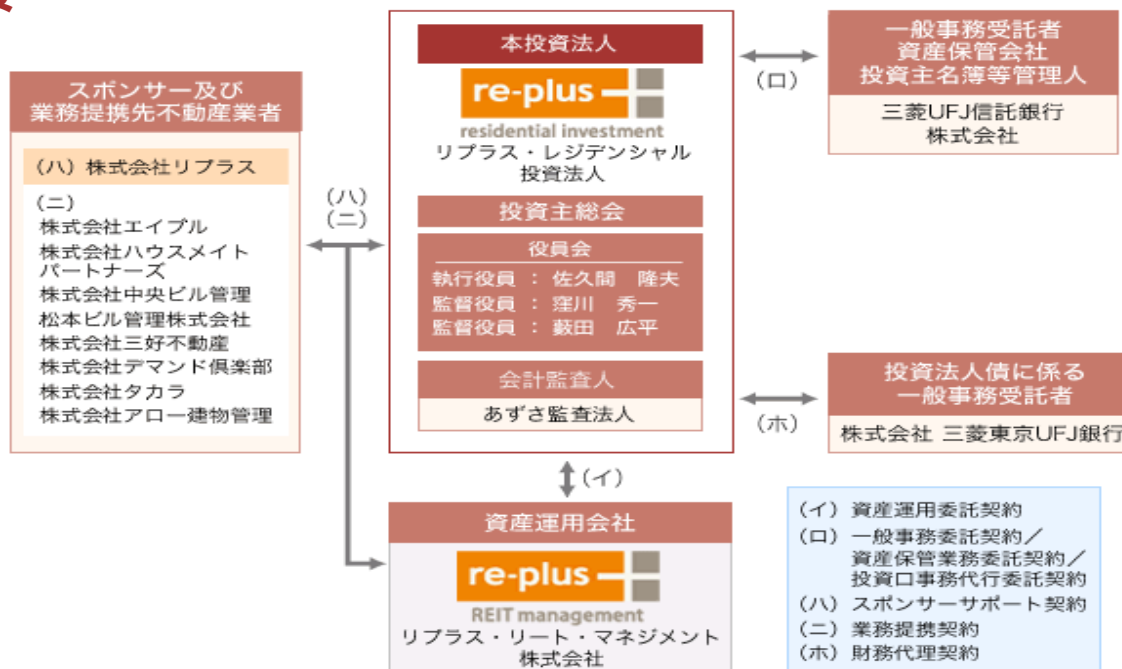
都心部
住宅物件

「howff(ホフ)」は、都心部に生活基盤を持つ都市生活者を対象として、立地条件に優れたあらゆるタイプの物件に付与されるブランドです。そのうち住居については、「howff RELAX(ホフ・リラックス)」というブランドが付与されます。

「howff RELAX」
(ホフ・リラックス)

内部管理体制

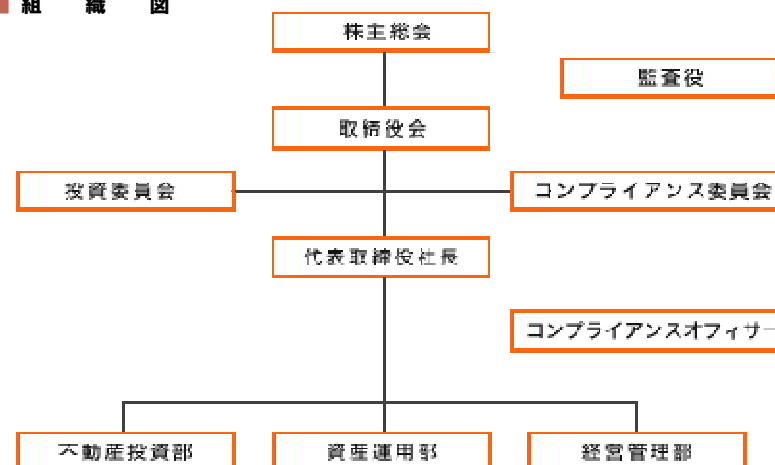
投資法人の概要



資産運用会社の概要

- 社 名 リプラス・リート・マネジメント 株式会社
 - 設 立 平成17年2月25日
 - 認 可 取 得 平成17年10月4日
投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号 内閣総理大臣第53号）
 - 代表取締役社長 岡村一郎
 - 本店所在地 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズ オフィス
 - 事 業 内 容 投資法人資産運用業
 - 株主(出資比率)
- | | |
|---------------|-------|
| 株式会社リプラス | 90.0% |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 5.0% |
| 株式会社三井住友銀行 | 5.0% |

組 織 図



個別物件概要

第3期取得物件一覧

物件名	住所	エリア	タイプ	戸数	評価額	DCF			直接還元	
						価格	DCF	TCR	価格	CR
ステージャn25	北海道札幌市北区北二十五条西5丁目3番16号	北海道	ワンルーム	36	316,000,000	316,000,000	5.50%	5.90%	316,000,000	5.80%
フラットカレラ	北海道札幌市中央区南九条五丁目1番6号	北海道	ワンルーム	26	290,000,000	291,000,000	5.20%	5.60%	289,000,000	5.50%
s13w9 ht	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	北海道	ワンルーム	48	463,000,000	465,000,000	5.30%	5.70%	459,000,000	5.60%
s9w12ht	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	北海道	ワンルーム	55	533,000,000	534,000,000	5.30%	5.70%	529,000,000	5.60%
ステージャhg7	北海道札幌市豊平区平岸七条13丁目2番34号	北海道	ワンルーム	36	315,000,000	316,000,000	5.50%	5.90%	314,000,000	5.80%
パーシティハウス西下台	岩手県盛岡市西下台町16番32号	東北	ワンルーム	76	512,000,000	512,000,000	6.35%	6.60%	536,000,000	6.45%
マーベラス新座	埼玉県新座市野火止4-5-41	関東	ワンルーム	56	630,000,000	630,000,000	5.55%	5.75%	644,000,000	5.65%
東信松涛マンション	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	東京都心7区	ワンルーム	27	912,000,000	901,000,000	4.80%	5.20%	923,000,000	5.00%
ステージャ千代田	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	東海	ワンルーム	60	633,000,000	627,000,000	5.40%	5.70%	639,000,000	5.50%
ステージャ太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20-4	東海	ワンルーム	98	1,120,000,000	1,110,000,000	5.20%	5.80%	1,130,000,000	5.50%
ステラ金山亭番館	愛知県名古屋市中村区沢下町1番2号	東海	ワンルーム	36	370,000,000	365,000,000	5.50%	5.80%	375,000,000	5.60%
ステラ金山式番館	愛知県名古屋市中村区沢下町2番1号	東海	ワンルーム	36	375,000,000	369,000,000	5.50%	5.80%	381,000,000	5.60%
ドリームネオポリス大日	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	近畿	ワンルーム	19	217,000,000	215,000,000	6.00%	6.10%	221,000,000	5.80%
ステージャ東中島Ⅰ	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号	近畿	ワンルーム	21	244,000,000	241,000,000	5.10%	5.60%	246,000,000	5.40%
インベリアル塚本	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	近畿	ワンルーム	66	730,000,000	721,000,000	5.30%	5.80%	738,000,000	5.60%
セントロイヤルクラブ天満橋	大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	近畿	ワンルーム	20	338,000,000	335,000,000	5.50%	5.60%	346,000,000	5.30%
セントロイヤルクラブ材木町	大阪府大阪市中央区材木町2番15号	近畿	ワンルーム	21	325,000,000	323,000,000	5.70%	5.80%	331,000,000	5.50%
City Life 谷町	大阪市中央区谷町7丁目6-11	近畿	ワンルーム	54	1,040,000,000	1,030,000,000	5.00%	5.60%	1,060,000,000	5.30%
インベリアル桜川南Ⅱ	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	近畿	ワンルーム	45	486,000,000	481,000,000	5.80%	5.90%	498,000,000	5.60%
インベリアル桜川南Ⅰ	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3番	近畿	ワンルーム	66	690,000,000	685,000,000	5.80%	5.90%	701,000,000	5.60%
是空弁天	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	近畿	ワンルーム	34	466,000,000	459,000,000	5.10%	5.60%	472,000,000	5.40%
サンドマークレジデンス	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5-16	九州	ワンルーム	175	2,460,000,000	2,460,000,000	5.10%	5.30%	2,530,000,000	5.20%
MGA金町	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	関東	ファミリー	26	484,000,000	484,000,000	5.20%	5.40%	499,000,000	5.30%
ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区昭和区広見町一丁目6番	東海	ファミリー	26	735,000,000	724,000,000	5.30%	5.80%	746,000,000	5.50%
ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20-11	近畿	ファミリー	69	1,860,000,000	1,840,000,000	5.10%	5.60%	1,880,000,000	5.40%
n-OM1	東京都港区南青山四丁目17番33号	東京都心7区	プレミアム	21	3,750,000,000	3,770,000,000	4.40%	4.70%	3,730,000,000	4.50%
ワンルーム合計	-	-	ワンルーム	1111	13,465,000,000	13,386,000,000	5.33%	5.67%	13,678,000,000	5.47%
ファミリー合計	-	-	ファミリー	121	3,079,000,000	3,048,000,000	5.16%	5.61%	3,125,000,000	5.41%
プレミアム合計	-	-	プレミアム	21	3,750,000,000	3,770,000,000	4.40%	4.70%	3,730,000,000	4.50%
合計	-	-	-	1253	20,294,000,000	20,204,000,000	5.13%	5.48%	20,533,000,000	5.29%

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

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成18年11月15日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成18年11月15日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「NCF利回り」の欄には、2006/9/30を価格時点とする鑑定評価書記載の直接還元NCFをそれぞれ取得金額および鑑定評価額にて除してあります。（第2期取得物件であるリーベスト東中山/リーベスト中山については2006/9/1、エステージ大塚については、8/10が価格時点となります。）

物件ポートフォリオ一覧（ワンルーム）

物件名	物件番号	地域別	地域	賃貸戸数	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (円)	取得価格 NCF利回り	現在 鑑定評価 (円)	鑑定価格 NCF利回り
サテラ北34条	0-1-001	地方	北海道札幌市	181	5,691.96	1,133,714,286	6.5%	1,175,000,000	6.4%
ベル越谷21	0-4-005	関東圏	埼玉県越谷市	49	1,204.24	499,333,333	5.9%	525,000,000	5.8%
ジョイフル狭山	0-4-006	関東圏	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619,048	6.3%	227,000,000	6.2%
ルミエール八王子	0-4-007	関東圏	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761,905	6.6%	529,000,000	6.2%
ターキーズ田園調布第2	0-4-009	東京都心7区	東京都大田区	27	462.12	281,523,810	5.7%	301,000,000	5.5%
FC高砂町	0-4-011	関東圏	神奈川県横浜市	21	483.17	233,142,857	5.9%	252,000,000	5.7%
ウィンドフォール南本町	0-6-018	地方	兵庫県伊丹市	39	905.42	307,142,857	6.1%	304,000,000	6.3%
スターズ内山	0-9-019	地方	福岡県北九州市	27	567.61	160,000,000	6.5%	169,000,000	6.3%
内山南小倉駅前ビル	0-9-020	地方	福岡県北九州市	48	3,343.95	579,761,905	5.0%	463,000,000	6.4%
デュミナス唐人町	0-9-021	地方	福岡県福岡市	24	532.80	209,714,286	5.8%	220,000,000	5.5%
カレラ2.9	0-1-002	地方	北海道札幌市	26	956.31	281,285,714	5.9%	293,000,000	5.8%
サッポロヒルズ	0-1-003	地方	北海道札幌市	28	1,195.95	287,666,666	5.9%	308,000,000	5.6%
サテラ永山	0-1-004	地方	北海道旭川市	79	2,744.83	342,428,571	8.8%	403,000,000	7.5%
Kiyosumi ht	0-4-008	関東圏	東京都江東区	200	7,499.18	5,024,619,047	5.1%	5,270,000,000	5.2%
スカイコート100	0-4-010	関東圏	千葉県千葉市	30	1,903.05	379,857,142	6.2%	406,000,000	5.8%
サイトピア	0-4-012	関東圏	神奈川県相模原市	86	1,694.90	506,142,857	6.1%	541,000,000	5.7%
ステージャ金山	0-5-013	地方	愛知県名古屋	48	1,192.32	490,095,238	6.3%	539,000,000	5.9%
セレニテドリームネオポリス市岡	0-6-014	地方	大阪府大阪市	62	1,626.88	722,761,904	5.8%	750,000,000	5.6%
セントロイヤルクラブ海老江	0-6-015	地方	大阪府大阪市	28	769.93	350,904,761	6.0%	370,000,000	5.8%
ドリームネオポリス今福西	0-6-016	地方	大阪府大阪市	29	1,020.93	413,857,142	5.7%	426,000,000	5.6%
メゾンフローラ	0-6-017	地方	兵庫県神戸市	38	1,684.21	584,285,714	5.6%	585,000,000	5.7%
ストリームライン大塚	0-9-022	地方	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857,143	6.6%	441,000,000	5.8%
エクセルシオール栄	0-5-026	地方	愛知県名古屋	48	1,637.76	641,767,245	5.6%	673,000,000	5.3%
ジョイ尾山台	0-4-025	東京都心7区	東京都世田谷区	21	894.34	624,265,594	4.8%	637,000,000	4.8%
VISTAシュブリーム	0-4-024	関東圏	東京都町田市	37	1,057.19	563,584,788	5.4%	599,000,000	5.1%
ステージャs12	0-1-023	地方	北海道札幌市	48	1,486.56	460,839,552	6.1%	479,000,000	6.1%
ステージャ日比野	0-5-027	地方	愛知県名古屋	31	767.25	317,603,175	5.6%	339,000,000	5.6%
インベリアル新大阪	0-6-028	地方	大阪府大阪市	27	628.65	285,723,604	5.9%	313,000,000	5.5%
グランメール東淀川	0-6-029	地方	大阪府大阪市	27	585.30	236,069,281	6.2%	264,000,000	5.6%
ドリームネオポリス深江南	0-6-030	地方	大阪府大阪市	16	567.76	184,716,668	6.2%	199,000,000	5.9%
エステージャ大塚	0-4-031	関東圏	東京都豊島区	27	1,064.46	725,229,446	4.7%	723,000,000	4.3%
小計				1,546	47,939.22	17,908,275,539	5.7%	18,723,000,000	5.57%

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

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成18年11月30日現在の各取得済資産に係る建物の賃借が可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成18年11月30日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸が可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、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（使用賃借を含みます。）する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「NCF利回り」の欄には、2006/9/30を価格時点とする鑑定評価書記載の直接還元NCFをそれぞれ取得金額および鑑定評価額にて除してあります。（第2期取得物件であるリーベスト東中山/リーベスト中山については2006/9/1、エステージャ大塚については、8/10が価格時点となります。）

物件ポートフォリオ一覧（ファミリー/プレミアム）

	物件名	物件番号	地域別	地域	賃貸戸数	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (円)	取得価格 NCF利回り	現在 鑑定評価 (円)	鑑定価格 NCF利回り
ファミリー	ロイヤルガーデン森林公園	F-2-001	地方	宮城県仙台市	29	2,053.10	396,190,476	6.1%	423,000,000	5.8%
	グリーンパーク小松島	F-2-002	地方	宮城県仙台市	45	2,781.60	550,523,810	5.7%	532,000,000	6.0%
	ダイアパレス泉崎	F-2-003	地方	宮城県仙台市	37	2,036.05	355,095,238	5.7%	367,000,000	5.7%
	ジョアンナマンション	F-4-005	地方	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714,286	6.6%	551,000,000	6.8%
	入間駅前ビル	F-4-006	関東圏	埼玉県入間市	67	4,266.59	1,517,000,000	6.4%	1,580,000,000	6.3%
	セレーノ大宮	F-4-008	関東圏	埼玉県さいたま市	102	6,698.60	1,554,523,810	6.2%	1,720,000,000	5.6%
	すずらん館	F-4-009	関東圏	埼玉県さいたま市	20	1,151.35	441,190,476	5.7%	460,000,000	5.7%
	ボヌール常盤	F-4-010	関東圏	埼玉県さいたま市	28	1,925.47	752,904,762	5.6%	766,000,000	5.6%
	プロフィットリンク竹ノ塚	F-4-011	関東圏	東京都足立区	46	2,404.66	636,333,333	5.6%	621,000,000	5.9%
	竹ノ塚フラット	F-4-012	関東圏	東京都足立区	111	8,232.98	2,051,809,524	5.8%	2,080,000,000	5.7%
	ドリームハイツ	F-4-013	関東圏	東京都板橋区	19	1,073.69	358,666,667	5.4%	354,000,000	5.6%
	グリーンヒルズ飛鳥山	F-4-014	関東圏	東京都北区	28	1,480.10	587,238,095	5.5%	590,000,000	5.7%
	王子ハイツ	F-4-015	関東圏	東京都北区	20	989.31	347,857,143	5.5%	383,000,000	5.1%
	シェモア桜ヶ丘	F-4-018	関東圏	東京都多摩市	30	1,910.03	609,904,762	5.7%	626,000,000	5.8%
	リーベスト西千葉	F-4-019	関東圏	千葉県千葉市	140	10,988.88	2,152,476,190	6.1%	2,270,000,000	6.0%
	磯子フラット	F-4-021	関東圏	神奈川県横浜	279	25,007.11	5,290,571,429	6.1%	5,410,000,000	6.0%
	茅ヶ崎ダイカンプラザ	F-4-022	関東圏	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571,429	6.0%	472,000,000	6.0%
	ルネ神戸北町IIセンターコート	F-6-025	地方	兵庫県神戸市	126	10,548.28	878,857,143	6.5%	893,000,000	6.4%
	サテラ魚住	F-6-026	地方	兵庫県明石市	64	4,676.55	635,666,667	7.4%	724,000,000	6.6%
	イマージュ霧が丘	F-9-027	地方	福岡県北九州市	63	3,585.37	662,714,286	6.1%	655,000,000	6.2%
	サンヴァーリオ高砂	F-2-004	地方	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904,761	6.1%	369,000,000	6.0%
	入間駅前第二ビル	F-4-007	関東圏	埼玉県入間市	53	3,601.74	687,666,666	6.9%	764,000,000	6.4%
	阪上ロイヤルハイツ第二	F-4-016	関東圏	東京都荒川区	28	1,175.86	360,714,285	5.6%	366,000,000	5.6%
	パティオ等々力	F-4-017	東京都心7区	東京都世田谷区	26	2,410.47	1,764,809,523	4.6%	1,853,000,000	4.5%
	コリナヌ津田沼	F-4-020	関東圏	千葉県習志野市	20	1,450.80	352,761,904	6.1%	394,000,000	5.3%
	ステラトシティ伝馬町	F-5-023	地方	愛知県名古屋	40	2,179.40	627,785,000	6.0%	677,000,000	5.7%
	グレースマンション藤	F-5-024	地方	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761,904	6.9%	525,000,000	6.5%
	ウィンベルコーラス平塚第13	F-4-028	関東圏	神奈川県平塚市	33	1,533.51	477,587,210	5.1%	489,000,000	5.1%
	リーベスト東中山	F-4-030	関東圏	千葉県船橋市	76	6,011.36	1,371,314,286	6.1%	1,450,000,000	6.0%
リーベスト中山	F-4-029	関東圏	神奈川県横浜	56	4,973.19	837,348,361	6.5%	883,000,000	6.3%	
小計				1,749	125,556.88	28,127,463,426	6.0%	29,247,000,000	5.85%	
プレミアム	チェルシーガーデン	P-4-001	東京都心7区	東京都渋谷区	17	3,810.93	4,238,476,190	4.5%	4,316,000,000	4.4%
	c-MA1	P-4-002	東京都心7区	東京都港区	4	377.93	618,095,238	4.7%	625,000,000	4.6%
	c-MA2	P-4-003	東京都心7区	東京都港区	10	658.20	699,285,714	5.2%	760,000,000	4.9%
	c-MA3	P-4-004	東京都心7区	東京都港区	26	3,602.99	4,344,238,095	4.9%	4,720,000,000	4.5%
	n-GT1	P-4-005	東京都心7区	東京都世田谷区	10	707.55	466,095,238	4.8%	466,000,000	4.9%
	小計				67	9,157.60	10,366,190,475	4.7%	10,887,000,000	4.54%
合計				3,362	182,653.70	56,925,882,901	5.6%	58,857,000,000	5.5%	

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

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成18年11月15日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成18年11月15日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用賃借を含みます。）する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「NCF利回り」の欄には、2006/9/30を価格時点とする鑑定評価書記載の直接還元NCFをそれぞれ取得金額および鑑定評価額にて除してあります。（第2期取得物件であるリーベスト東中山/リーベスト中山については2006/9/1、エステージ大塚については、8/10が価格時点となります。）

1 ステージア n25

物件番号: 0-1-032
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC造陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成18年2月



4 s9w12 h+

物件番号: 0-1-035
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
14階建
賃貸可能戸数: 55
建築時期: 平成18年10月



7 マーベラス新座

物件番号: 0-4-038
所在地: 埼玉県新座市
構造・階数: RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数: 56
建築時期: 平成18年11月



2 フラットカレラ

物件番号: 0-1-033
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 26
建築時期: 平成13年12月



5 ステージア hg7

物件番号: 0-1-036
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC造陸屋根
地下1階付
10階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成18年3月



8 東信松涛マンション

物件番号: 0-4-039
所在地: 東京都渋谷区
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 昭和53年6月



3 s13w9 h+

物件番号: 0-1-034
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 48
建築時期: 平成18年1月



6 パーシティハウス西下台

物件番号: 0-2-037
所在地: 岩手県盛岡市
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 76
建築時期: 平成18年5月



9 ステージア千代田

物件番号: 0-5-040
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 60
建築時期: 平成18年7月



(第3期取得物件) ワンルームタイプ

10 ステージア太閤通

物件番号: 0-5-041
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
15階建
賃貸可能戸数: 98
建築時期: 平成18年8月



13 ドリームネオポリス大日

物件番号: 0-6-044
所在地: 大阪府守口市
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 19
建築時期: 平成18年1月



16 セントロイヤルクラブ'天満橋

物件番号: 0-6-047
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 20
建築時期: 平成17年9月



11 ステラ金山寺番館

物件番号: 0-5-042
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成18年9月



14 ステージア東中島 I

物件番号: 0-6-045
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RCスレート葺
8階建
賃貸可能戸数: 21
建築時期: 平成18年3月



17 セントロイヤルクラブ'材木町

物件番号: 0-6-048
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 21
建築時期: 平成18年9月



12 ステラ金山式番館

物件番号: 0-5-043
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 36
建築時期: 平成19年1月



15 インペリアル塚本

物件番号: 0-6-046
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数: 66
建築時期: 平成18年3月



18 City Life 谷町

物件番号: 0-6-049
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数: 54
建築時期: 平成19年1月



(第3期取得物件) ワンルームタイプ

19 インペリアル桜川南II

物件番号：0-6-050
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC合金メッキ
鋼板葺
陸屋根10階建
賃貸可能戸数：45
建築時期：平成18年3月



22 サンドマークレジデンス

物件番号：0-6-053
所在地：福岡県福岡市
構造・階数：RC陸屋根
15階建
賃貸可能戸数：175
建築時期：平成19年1月



20 インペリアル桜川南I

物件番号：0-6-051
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数：66
建築時期：平成18年8月



21 是空弁天

物件番号：0-6-052
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：34
建築時期：平成18年4月



(第3期取得物件) ファミリータイプ (第3期取得物件) プレミアムタイプ

23 MGA金町

物件番号：F-4-031
所在地：東京都葛飾区
構造・階数：RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数：26
建築時期：平成29年9月



26 n-0M1

物件番号：F-5-032
所在地：東京都港区
構造・階数：RC陸屋根
地下2階付
5階建
賃貸可能戸数：21
建築時期：平成18年10月



24 ステラートシティ桜山

物件番号：F-5-032
所在地：愛知県名古屋市
構造・階数：SRC陸屋根
14階建
賃貸可能戸数：26
建築時期：平成18年7月



25 ラ・ヴィータ日本橋

物件番号：F-5-032
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC陸屋根
15階建
賃貸可能戸数：69
建築時期：平成18年9月



鑑定価格時点修正状況 (07/3月末)

ワンルームタイプ



物件番号	物件名	前回 鑑定評価 (・)	現在 鑑定評価 (・)	増減 (・)	増減 (%)	Cap Rate (%)			備考
						前回	07/3	増減	
0-1-001	サテラ北34条	1,175,000,000	1,175,000,000	0	0.00%	6.30%	6.30%	0.00%	
0-4-005	ベル越谷21	527,000,000	525,000,000	-2,000,000	-0.38%	5.60%	5.60%	0.00%	賃料減
0-4-006	ジョイフル狭山	226,000,000	227,000,000	1,000,000	0.44%	6.00%	6.00%	0.00%	
0-4-007	ルミエール八王子	536,000,000	529,000,000	-7,000,000	-1.31%	6.00%	6.00%	0.00%	賃料減
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	289,000,000	301,000,000	12,000,000	4.15%	5.40%	5.30%	-0.10%	cap10bspt減
0-4-011	FC高砂町	252,000,000	252,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	
0-6-018	ウィンドフォー南本町	300,000,000	304,000,000	4,000,000	1.33%	6.40%	6.20%	-0.20%	cap20bspt減
0-9-019	スターズ内山	173,000,000	169,000,000	-4,000,000	-2.31%	6.20%	6.20%	0.00%	賃料減
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	535,000,000	463,000,000	-72,000,000	-13.46%	6.20%	6.20%	0.00%	賃料減
0-9-021	デュミナス唐人町	215,000,000	220,000,000	5,000,000	2.33%	5.60%	5.50%	-0.10%	cap10bspt減
0-1-002	カレラ2.9	293,000,000	293,000,000	0	0.00%	6.00%	5.70%	-0.30%	
0-1-003	サツポロヒルズ	317,000,000	308,000,000	-9,000,000	-2.84%	5.60%	5.50%	-0.10%	経費算定基準見直しのため
0-1-004	サテラ永山	403,000,000	403,000,000	0	0.00%	7.50%	7.50%	0.00%	
0-4-008	Kiyosumi h+	5,260,000,000	5,270,000,000	10,000,000	0.19%	4.70%	4.75%	0.05%	
0-4-010	スカイコート100	406,000,000	406,000,000	0	0.00%	5.80%	5.80%	0.00%	
0-4-012	サイトピア	532,000,000	541,000,000	9,000,000	1.69%	5.80%	5.70%	-0.10%	CAPEX実施に伴う賃料収入向上
0-5-013	ステージャ金山	539,000,000	539,000,000	0	0.00%	5.80%	5.70%	-0.10%	
0-6-014	セレニテドリームネオボリス市 岡	750,000,000	750,000,000	0	0.00%	5.60%	5.60%	0.00%	
0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	371,000,000	370,000,000	-1,000,000	-0.27%	5.70%	5.70%	0.00%	
0-6-016	ドリームネオボリス今福西	437,000,000	426,000,000	-11,000,000	-2.52%	5.50%	5.50%	0.00%	募集条件変更(礼金収入減)
0-6-017	メゾンフローラ	587,000,000	585,000,000	-2,000,000	-0.34%	5.60%	5.60%	0.00%	
0-9-022	ストリームライン大塚	440,000,000	441,000,000	1,000,000	0.23%	5.70%	5.70%	0.00%	
0-5-026	エクセルシオール栄	673,000,000	673,000,000	0	0.00%	5.30%	5.30%	0.00%	
0-4-025	ジョイ尾山台	631,000,000	637,000,000	6,000,000	0.95%	4.70%	4.70%	0.00%	
0-4-024	VISTAシュブリーム	590,000,000	599,000,000	9,000,000	1.53%	5.20%	5.10%	-0.10%	cap10bspt減
0-1-023	ステージャs12	479,000,000	479,000,000	0	0.00%	6.00%	5.90%	-0.10%	
0-5-027	ステージャ日比野	338,000,000	339,000,000	1,000,000	0.30%	5.20%	5.20%	0.00%	
0-6-028	インベリアル新大阪	303,000,000	313,000,000	10,000,000	3.30%	5.60%	5.40%	-0.20%	cap20bspt減
0-6-029	グランメール東淀川	255,000,000	264,000,000	9,000,000	3.53%	5.70%	5.50%	-0.20%	cap20bspt減
0-6-030	ドリームネオボリス深江南	199,000,000	199,000,000	0	0.00%	5.80%	5.80%	0.00%	
0-4-031	エステージ大塚	735,000,000	723,000,000	-12,000,000	-1.63%	4.70%	4.70%	0.00%	賃料減

鑑定価格時点修正状況 (07/3月末)

ファミリータイプ



物件番号	物件名	前回 鑑定評価 (・)	現在 鑑定評価 (・)	増減 (・)	増減 (%)	Cap Rate (%)			備考
						前回	07/3	増減	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	423,000,000	423,000,000	0	0.00%	5.70%	5.70%	0.00%	
F-2-002	グリーンパーク小松島	565,000,000	532,000,000	-33,000,000	-5.84%	5.90%	5.90%	0.00%	賃料減
F-2-003	ダイヤパレス泉崎	370,000,000	367,000,000	-3,000,000	-0.81%	5.50%	5.50%	0.00%	
F-4-005	ジョアンナマンション	566,000,000	551,000,000	-15,000,000	-2.65%	6.70%	6.70%	0.00%	賃料減
F-4-006	入間駅前ビル	1,590,000,000	1,580,000,000	-10,000,000	-0.63%	6.10%	6.10%	0.00%	契約見直しによる賃貸面積増
F-4-008	セレーノ大宮	1,680,000,000	1,720,000,000	40,000,000	2.38%	5.60%	5.60%	0.00%	空室率大幅改善
F-4-009	すずらん館	464,000,000	460,000,000	-4,000,000	-0.86%	5.50%	5.50%	0.00%	
F-4-010	ボヌール常盤	765,000,000	766,000,000	1,000,000	0.13%	5.50%	5.50%	0.00%	
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	623,000,000	621,000,000	-2,000,000	-0.32%	5.70%	5.70%	0.00%	賃料減/空室率増
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,100,000,000	2,080,000,000	-20,000,000	-0.95%	5.70%	5.70%	0.00%	サブリース契約期間短縮によるDCF価格の下落により鑑定評価減
F-4-013	ドリームハイツ	367,000,000	354,000,000	-13,000,000	-3.54%	5.60%	5.50%	-0.10%	
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	594,000,000	590,000,000	-4,000,000	-0.67%	5.50%	5.50%	0.00%	若干の収入減、支出増
F-4-015	王子ハイツ	376,000,000	383,000,000	7,000,000	1.86%	5.00%	5.00%	0.00%	
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	629,000,000	626,000,000	-3,000,000	-0.48%	5.60%	5.60%	0.00%	
F-4-019	リーベスト西千葉	2,240,000,000	2,270,000,000	30,000,000	1.34%	5.90%	5.80%	-0.10%	cap10bspt減
F-4-021	磯子フラット	5,430,000,000	5,410,000,000	-20,000,000	-0.37%	6.00%	6.00%	0.00%	サブリース契約期間短縮によるDCF価格の下落により鑑定評価減
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	472,000,000	472,000,000	0	0.00%	5.80%	5.80%	0.00%	実賃料提示によるBM費減
F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	908,000,000	893,000,000	-15,000,000	-1.65%	6.50%	6.40%	-0.10%	サブリース契約期間短縮によるDCF価格の下落/サブリース後の想定賃料下落により鑑定評価減
F-6-026	サテラ魚住	705,000,000	724,000,000	19,000,000	2.70%	6.70%	6.50%	-0.20%	cap20bspt減
F-9-027	イマージュ霧が丘	664,000,000	655,000,000	-9,000,000	-1.36%	6.20%	6.20%	0.00%	既存大型テナント退去のため新規募集賃料低下を想定
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	370,000,000	369,000,000	-1,000,000	-0.27%	6.00%	6.00%	0.00%	
F-4-007	入間駅前第二ビル	744,000,000	764,000,000	20,000,000	2.69%	6.20%	6.20%	0.00%	大規模修繕実施により修繕積立金減
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	366,000,000	366,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	
F-4-017	パティオ等々力	1,844,000,000	1,853,000,000	9,000,000	0.49%	4.40%	4.40%	0.00%	空室率改善
F-4-020	コリンヌ津田沼	384,000,000	394,000,000	10,000,000	2.60%	5.50%	5.50%	0.00%	賃料収入改善
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	677,000,000	677,000,000	0	0.00%	5.70%	5.60%	-0.10%	
F-5-024	グレースマンション藤	517,000,000	525,000,000	8,000,000	1.55%	6.60%	6.50%	-0.10%	cap10bspt減
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	525,000,000	489,000,000	-36,000,000	-6.86%	5.00%	5.00%	0.00%	将来の成約賃料下降を見込む
F-4-030	リーベスト東中山	1,420,000,000	1,450,000,000	30,000,000	2.11%	6.10%	5.80%	-0.30%	cap30bspt減
F-4-029	リーベスト中山	865,000,000	883,000,000	18,000,000	2.08%	6.30%	6.20%	-0.10%	cap10bspt減

プレミアムタイプ



物件番号	物件名	前回 鑑定評価 (・)	現在 鑑定評価 (・)	増減 (・)	増減 (%)	Cap Rate (%)			備考
						前回	07/3	増減	
P-4-001	チェルシーガーデン	4,312,000,000	4,316,000,000	4,000,000	0.09%	4.40%	4.40%	0.00%	
P-4-002	c-MA1	625,000,000	625,000,000	0	0.00%	4.60%	4.60%	0.00%	
P-4-003	c-MA2	760,000,000	760,000,000	0	0.00%	4.80%	4.80%	0.00%	
P-4-004	c-MA3	4,460,000,000	4,720,000,000	260,000,000	5.83%	4.50%	4.50%	0.00%	賃貸面積増加による
P-4-005	n-GT1	466,000,000	466,000,000	0	0.00%	4.80%	4.80%	0.00%	

ワンルームタイプ 1/2

物件名	サテラ北34条	ベル越谷21	ジョイフル狭山	ルミエール八王子	ターキース田園調布第2	FC高砂町	ウィンドフォー南本町	スターズ内山	内山南小倉駅前ビル	デュミナス唐人町
運用期間	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	56,075	19,443	11,407	24,374	9,718	10,360	13,411	7,389	19,966	9,031
賃貸事業費用	12,024	4,935	3,508	7,735	4,318	3,302	4,350	3,354	8,873	3,288
物件管理委託料	6,074	2,279	2,021	5,416	3,104	1,736	2,687	2,032	5,192	1,690
損害保険料	429	105	65	144	38	52	74	49	329	53
公租公課	4,733	1,816	635	1,387	388	726	801	538	2,617	757
その他	788	735	788	788	788	788	788	735	735	788
NOI (大規模修繕除く)	44,051	14,508	7,899	16,639	5,400	7,058	9,061	4,034	11,093	5,743
取得価格	1,172,000	516,000	223,000	494,000	287,000	242,000	316,000	166,000	603,000	217,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	7.54%	5.64%	7.10%	6.75%	3.77%	5.85%	5.75%	4.87%	3.69%	5.31%

物件名	カレラ2.9	サツポロヒルズ	サテラ永山	kiyosumi h+	スカイコート100	サイトピア	ステージア金山	セレニテドリームネオポリス市岡	セントロイヤルクラブ海老江	ドリームネオポリス今福西
運用期間	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	10,538	10,798	19,688	156,774	22,830	23,797	19,323	26,267	13,227	15,380
賃貸事業費用	2,390	2,520	9,073	14,393	13,467	7,992	3,704	4,506	2,984	4,991
物件管理委託料	970	988	5,996	11,255	10,251	5,368	2,082	3,151	1,407	3,129
損害保険料	74	88	211	651	149	137	97	138	61	74
公租公課	559	657	2,079	913	1,755	1,174	213	429	203	1,000
その他	788	788	788	1,575	1,313	1,313	1,313	788	1,313	788
NOI (大規模修繕除く)	8,148	8,277	10,615	142,380	9,363	15,805	15,620	21,760	10,243	10,389
取得価格	293,000	300,000	357,000	5,149,000	393,000	520,000	510,000	752,000	364,000	429,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.58%	5.53%	5.96%	5.55%	4.78%	6.10%	6.14%	5.80%	5.64%	4.86%

ワンルームタイプ 2/2

物件名	メゾンフローラ	ストリームライン大塚	エクセルシオール栄	ジョイ尾山台	VISTAシュブリーム	ステージアs12	ステージア日比野	インベリアル新大阪	グランメール東淀川	ドリームネオポリス深江南
運用期間	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	22,351	17,371	20,633	21,933	17,621	18,812	12,200	11,050	9,618	7,295
賃貸事業費用	7,647	2,497	4,697	4,445	3,846	3,349	4,402	2,986	2,565	2,080
物件管理委託料	4,957	1,861	3,057	3,145	2,860	2,134	2,037	1,277	1,088	829
損害保険料	121	193	116	83	60	115	68	51	47	39
公租公課	1,781	444	736	429	138	312	985	871	642	425
その他	788	0	788	788	788	788	1,313	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	14,704	14,874	15,936	17,488	13,775	15,463	7,798	8,064	7,053	5,215
取得価格	599,000	395,000	660,000	630,000	580,000	479,000	330,000	296,000	244,000	191,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.92%	7.55%	4.84%	5.57%	4.76%	6.47%	4.74%	5.46%	5.80%	5.48%

物件名	エステージ大塚
運用期間	2006/10/5~ 2007/3/31
運用日数	178
賃貸事業収入	20,449
賃貸事業費用	5,887
物件管理委託料	4,000
損害保険料	75
公租公課	1,024
その他	788
NOI (大規模修繕除く)	14,562
取得価格	735,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.06%

Ⅰファミリータイプ 1/2

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	ジョアンナマンション	入間駅前ビル	セレーノ大宮	すずらん館	ホヌール常盤	プロフィットリンク竹ノ塚	竹ノ塚フラット
運用期間	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	18,088	19,770	14,162	28,780	68,356	76,021	20,213	28,634	26,019	77,057
賃貸事業費用	4,608	6,950	6,144	6,496	16,206	16,248	4,438	6,031	9,970	7,903
物件管理委託料	2,164	4,142	3,872	2,799	12,010	10,506	2,380	3,506	7,363	58
損害保険料	146	192	136	273	339	437	93	137	153	600
公租公課	1,511	1,828	1,349	2,637	3,121	4,517	1,178	1,599	1,719	5,740
その他	788	788	788	788	735	788	788	788	735	1,505
NOI (大規模修繕除く)	13,479	12,820	8,017	22,284	52,151	59,773	15,775	22,603	16,049	69,155
取得価格	411,000	571,000	366,000	578,000	1,550,000	1,588,000	454,000	765,000	650,000	2,110,000
NOI利回(大規模修繕除く)	6.58%	4.50%	4.39%	7.73%	6.75%	7.55%	6.97%	5.93%	4.95%	6.57%

物件名	ドリームハイツ	グリーンヒルズ飛鳥山	王子ハイツ	シエモア桜ヶ丘	リーベスト西千葉	磯子フラット	茅ヶ崎ダイカンプラザ	ルネ神戸北町センターコート	サテラ魚住	イマージュ霧が丘
運用期間	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31	2006/10/1～ 2007/3/31
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	14,264	23,055	16,832	25,287	101,746	215,290	18,983	51,376	34,585	27,295
賃貸事業費用	5,151	5,707	3,077	5,365	17,222	27,083	5,559	8,698	5,200	17,016
物件管理委託料	3,547	3,687	1,386	2,976	5,034	721	3,602	0	1,707	12,939
損害保険料	76	121	70	110	774	2,941	104	872	350	248
公租公課	741	1,111	833	1,491	10,627	21,916	1,118	6,461	2,355	2,675
その他	788	788	788	788	788	1,505	735	1,365	788	1,155
NOI (大規模修繕除く)	9,113	17,348	13,755	19,922	84,524	188,207	13,423	42,677	29,385	10,279
取得価格	366,000	599,000	356,000	622,000	2,240,000	5,460,000	465,000	911,000	662,000	685,000
NOI利回(大規模修繕除く)	4.99%	5.81%	7.75%	6.42%	7.57%	6.91%	5.79%	9.40%	8.90%	3.01%

ファミリータイプ 2/2

物件名	サンヴァーリオ高砂	入間駅前第二ビル	阪上ロイヤルハイツ第二	パティオ等々力	コリンヌ津田沼	ステラートシティ伝馬町	グレースマンション藤	ウィンベルコース平塚第13	リーベスト中山	リーベスト東中山
運用期間	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/5~ 2007/3/31	2006/10/5~ 2007/3/31
運用日数	182	182	182	182	182	182	182	182	178	178
賃貸事業収入	15,270	32,868	16,253	50,125	13,478	26,539	21,127	15,455	43,013	72,412
賃貸事業費用	4,048	10,732	4,710	8,660	2,844	3,555	4,677	8,705	12,399	22,987
物件管理委託料	1,893	6,473	2,382	5,207	1,082	2,941	2,210	6,695	7,015	16,733
損害保険料	92	252	105	152	93	112	202	112	363	453
公租公課	750	2,694	910	2,513	882	502	1,478	1,111	4,234	5,014
その他	1,313	1,313	1,313	788	788	0	788	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	11,222	22,136	11,542	41,465	10,634	22,984	16,450	6,751	30,614	49,425
取得価格	380,000	707,000	372,000	1,790,000	360,000	650,000	513,000	490,000	865,000	1,420,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.92%	6.28%	6.22%	4.65%	5.92%	7.09%	6.43%	2.76%	7.26%	7.14%

プレミアタイプ

物件名	チェルシーガーデン	c-MA1	c-MA2	c-MA3	n-GT1
運用期間	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31	2006/10/1~ 2007/3/31
運用日数	182	182	182	182	182
賃貸事業収入	118,085	13,470	21,015	136,067	14,117
賃貸事業費用	24,160	2,865	2,217	15,736	1,941
物件管理委託料	16,786	1,596	1,041	7,098	866
損害保険料	425	36	61	531	50
公租公課	6,161	445	327	7,320	237
その他	788	788	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	93,926	10,605	18,798	120,330	12,176
取得価格	4,313,000	622,000	709,000	4,410,000	475,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.37%	3.42%	5.32%	5.47%	5.14%

個別物件稼働率推移（“06年2月末 ～ “07年3月末）

物件番号	物件名称	タイプ	月次稼働率（面積ベース）													
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
0-1-001	サテラ北34条	ワンルーム	90.41%	95.90%	96.96%	94.11%	94.12%	95.51%	92.82%	94.06%	92.79%	94.12%	94.45%	94.45%	96.13%	97.56%
0-1-002	カレラ2.9	ワンルーム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-1-003	サッポロヒルズ	ワンルーム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-1-004	サテラ永山	ワンルーム	79.54%	83.04%	85.37%	85.28%	87.61%	88.77%	88.77%	91.10%	87.61%	82.95%	80.62%	80.62%	81.78%	88.77%
0-4-004	ルミエール八王子	ワンルーム	94.68%	92.55%	98.94%	100.00%	100.00%	100.00%	98.94%	97.87%	97.87%	98.94%	98.94%	98.94%	97.87%	96.81%
0-4-005	ベル越谷21	ワンルーム	98.26%	100.00%	95.76%	95.76%	97.51%	97.51%	100.00%	96.27%	92.30%	94.28%	94.28%	94.28%	96.19%	96.35%
0-4-006	ジョイフル狭山	ワンルーム	96.15%	98.08%	96.15%	90.38%	90.38%	92.31%	92.31%	96.15%	98.08%	96.15%	92.31%	92.31%	92.31%	94.23%
0-4-008	Kiyosumi h+	ワンルーム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	ワンルーム	100.00%	96.36%	92.73%	89.09%	92.73%	92.73%	96.36%	96.36%	96.36%	92.55%	85.28%	85.28%	85.46%	100.00%
0-4-010	スカイコート100	ワンルーム	71.49%	87.80%	87.80%	87.80%	84.65%	84.65%	87.80%	87.80%	97.16%	97.16%	97.44%	97.44%	100.00%	97.49%
0-4-011	FC高砂町	ワンルーム	100.00%	100.00%	95.33%	95.33%	95.33%	95.33%	95.33%	100.00%	94.96%	94.96%	90.34%	90.34%	95.33%	90.06%
0-4-012	サイトピア	ワンルーム	94.30%	88.55%	93.34%	93.34%	91.48%	92.44%	89.57%	90.52%	90.47%	90.47%	90.47%	90.47%	91.43%	98.08%
0-5-013	ステージア金山	ワンルーム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	97.92%	97.92%	100.00%	100.00%	97.92%	97.92%	97.92%	97.92%	100.00%	100.00%
0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	ワンルーム	32.26%	53.23%	75.81%	95.16%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	98.39%	100.00%	100.00%	98.39%	100.00%
0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	ワンルーム	53.07%	85.64%	96.55%	100.00%	100.00%	96.29%	96.29%	96.48%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-6-016	ドリームネオポリス今福西	ワンルーム	96.52%	96.52%	96.52%	96.52%	100.00%	96.52%	100.00%	96.52%	96.85%	93.32%	93.32%	93.32%	100.00%	89.52%
0-6-017	メゾンフローラ	ワンルーム	88.82%	91.42%	91.42%	89.63%	92.84%	91.41%	92.84%	92.84%	87.52%	92.84%	92.84%	92.84%	92.84%	90.97%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	ワンルーム	100.00%	97.24%	100.00%	97.36%	94.71%	97.36%	97.36%	97.36%	97.36%	92.34%	94.98%	94.98%	92.34%	100.00%
0-9-019	スターズ内山	ワンルーム	82.21%	85.41%	92.69%	96.37%	96.37%	92.74%	85.89%	89.41%	85.78%	85.59%	85.70%	85.70%	92.93%	89.48%
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	ワンルーム	78.51%	72.09%	74.78%	74.78%	79.40%	69.84%	70.66%	72.72%	77.52%	78.62%	78.62%	78.62%	76.79%	73.37%
0-9-021	デュミナス唐人町	ワンルーム	95.92%	91.22%	100.00%	100.00%	100.00%	95.92%	95.92%	95.92%	95.92%	91.89%	91.89%	91.89%	95.96%	100.00%
0-9-022	ストリームライン大塚	ワンルーム	0.00%	91.00%	97.54%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-1-023	ステージアs12	ワンルーム							100.00%	95.86%	97.92%	100.00%	100.00%	100.00%	97.83%	100.00%
0-4-024	VISTAシュブリーム	ワンルーム							100.00%	100.00%	97.45%	97.45%	94.86%	94.86%	92.27%	82.15%
0-4-025	ジョイ尾山台	ワンルーム							90.41%	90.41%	90.41%	100.00%	100.00%	100.00%	97.62%	90.00%
0-5-026	エクセルシオール栄	ワンルーム							97.92%	97.92%	97.92%	100.00%	97.92%	97.92%	97.92%	97.92%
0-5-027	ステージア日比野	ワンルーム							100.00%	96.77%	93.55%	96.77%	96.77%	96.77%	93.55%	100.00%
0-6-028	インベリアル新大阪	ワンルーム							100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-6-029	グランメール東淀川	ワンルーム							100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-6-030	ドリームネオポリス深江南	ワンルーム							93.85%	87.34%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
0-4-031	エステージ大塚	ワンルーム									95.90%	88.06%	91.79%	91.79%	95.90%	91.77%
ワンルーム		小計	90.27%	90.59%	92.26%	90.89%	94.44%	93.72%	94.30%	94.45%	94.62%	94.74%	94.55%	94.55%	94.97%	95.17%

個別物件稼働率推移（“06年2月末 ～ “07年3月末）

物件番号	物件名称	タイプ	月次稼働率（面積ベース）													
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	93.34%	93.34%	96.83%	96.83%	96.83%	96.83%	96.83%	100.00%	100.00%	100.00%	97.44%
F-2-002	グリーンパーク小松島	ファミリー	74.03%	91.85%	87.80%	85.39%	87.55%	87.55%	89.96%	84.01%	86.62%	82.38%	82.38%	82.38%	85.24%	83.82%
F-2-003	ダイアパレス泉崎	ファミリー	85.68%	93.85%	100.00%	100.00%	100.00%	94.38%	97.45%	94.90%	85.69%	85.45%	85.45%	85.45%	83.95%	83.95%
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	96.88%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	90.63%	100.00%
F-4-005	ジョアンナマンション	ファミリー	92.35%	88.53%	88.53%	86.52%	86.52%	84.61%	86.43%	90.25%	90.25%	92.16%	92.16%	92.16%	92.16%	92.16%
F-4-006	入間市駅前ビル	ファミリー	97.54%	96.39%	97.54%	98.79%	98.79%	97.78%	97.78%	97.78%	97.61%	96.36%	97.61%	97.61%	98.79%	97.61%
F-4-007	入間駅前第二ビル	ファミリー	98.52%	95.34%	92.16%	90.47%	90.25%	93.43%	96.82%	96.82%	95.34%	93.86%	92.16%	92.16%	90.68%	95.34%
F-4-008	セレーノ大宮	ファミリー	98.04%	91.19%	96.09%	95.15%	95.15%	96.06%	95.05%	96.04%	98.02%	97.05%	96.04%	96.04%	100.00%	99.01%
F-4-009	すずらん館	ファミリー	95.85%	91.50%	87.14%	87.14%	95.65%	95.52%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-4-010	ボヌール常盤	ファミリー	100.00%	100.00%	96.86%	93.96%	93.96%	91.02%	91.02%	94.32%	91.30%	94.32%	94.32%	94.32%	94.32%	91.30%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	ファミリー	95.34%	100.00%	98.02%	98.02%	94.60%	92.62%	88.66%	94.60%	93.15%	92.23%	100.00%	100.00%	97.71%	91.47%
F-4-012	竹ノ塚フラット	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-4-013	ドリームハイツ	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	94.07%	88.11%	90.79%	90.79%	96.73%	90.78%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	ファミリー	97.10%	100.00%	94.37%	91.64%	94.54%	91.81%	87.52%	90.25%	97.27%	100.00%	100.00%	100.00%	97.10%	100.00%
F-4-015	王子ハイツ	ファミリー	90.89%	90.89%	95.44%	90.89%	90.89%	95.44%	95.44%	95.44%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	95.82%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	92.89%	92.89%	96.40%	100.00%	100.00%	100.00%	96.49%	96.49%	100.00%	100.00%
F-4-017	パティオ等々力	ファミリー	97.49%	100.00%	97.52%	100.00%	100.00%	97.52%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	ファミリー	78.44%	90.21%	87.90%	84.87%	87.90%	93.95%	96.97%	100.00%	100.00%	96.85%	96.85%	96.85%	100.00%	93.82%
F-4-019	リーベスト西千葉	ファミリー	94.21%	96.34%	97.87%	96.46%	96.46%	97.10%	97.11%	99.41%	98.68%	97.95%	95.63%	95.63%	96.36%	95.09%
F-4-020	コリンヌ津田沼	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-4-021	磯子フラット	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	97.13%	97.13%	97.13%	97.13%	94.26%	91.07%	93.94%	90.90%	90.90%	90.90%	85.16%
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	ファミリー	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	97.37%	100.00%	97.37%	97.07%	97.07%
F-5-024	グレースマンション藤	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-6-026	サテラ魚住	ファミリー	100.00%	98.32%	96.95%	100.00%	100.00%	98.40%	100.00%	100.00%	98.55%	96.87%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
F-9-027	イマージュ霧が丘	ファミリー	91.31%	95.96%	91.40%	91.78%	94.21%	98.78%	99.39%	100.00%	96.57%	95.05%	98.48%	98.48%	82.00%	81.47%
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	84.85%	78.79%	78.79%	78.79%	75.76%	93.94%
F-4-029	リーベスト東中山	ファミリー									94.76%	95.91%	98.73%	98.73%	98.31%	100.00%
F-4-030	リーベスト中山	ファミリー									92.47%	92.47%	92.47%	92.47%	94.21%	100.00%
ファミリー		小計	96.71%	97.38%	97.46%	96.91%	97.18%	97.29%	97.60%	98.02%	97.26%	96.95%	97.13%	97.13%	96.90%	97.01%
P-4-001	チェルシーガーデン	プレミアム	80.22%	80.22%	80.22%	80.22%	73.64%	66.45%	92.73%	92.73%	92.73%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
P-4-002	c-MA1	プレミアム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	73.95%	73.95%	73.95%	73.95%	73.95%	73.95%
P-4-003	c-MA2	プレミアム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
P-4-004	c-MA3	プレミアム	93.83%	96.66%	94.83%	92.99%	91.11%	91.11%	91.11%	92.95%	88.66%	98.54%	98.54%	98.54%	98.54%	96.66%
P-4-005	n-GT1	プレミアム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
プレミアム		小計	89.34%	90.45%	89.73%	89.01%	85.53%	82.54%	93.48%	94.20%	91.44%	98.35%	98.35%	98.35%	98.35%	97.61%
合計			95.33%	95.99%	96.22%	95.55%	95.85%	95.59%	96.47%	96.83%	96.27%	96.44%	96.52%	96.52%	96.47%	96.56%

タイプ別

タイプ	エンドテナント数	法人テナント	個人テナント	法人%	個人%	総計	男性テナント	女性テナント	男性%	女性%	総計%
ワンルーム	1,124	282	842	25.1	74.9	100.0	408	424	49.6	50.4	100.0
ファミリー	981	380	601	38.7	61.3	100.0	452	141	75.2	24.8	100.0
プレミアム	46	33	13	71.7	28.3	100.0	11	2	84.6	15.4	100.0
合計(サブリース除く)	2,151	695	1,456	32.3	67.6	100.0	871	567	60.1	39.9	100.0
合計(サブリース含む)	3,075	1,619	1,456	52.7	47.3	100.0					

2007年3月31日現在の状況

エリア別

タイプ	エンドテナント数	法人テナント	個人テナント	法人%	個人%	総計	男性テナント	女性テナント	男性%	女性%	総計%
東京都心7区	89	44	45	49.4	50.6	100.0	32	13	71.1	28.9	100.0
関東圏	1,005	409	596	40.7	59.3	100.0	410	170	69.7	30.1	100.0
地方	1,057	242	815	22.9	77.1	100.0	429	384	52.6	47.4	100.0
合計(サブリース除く)	2,151	695	1,456	32.3	67.7	100.0	871	567	60.1	39.9	100.0
合計(サブリース含む)	3,075	1,619	1,456	52.7	47.3	100.0					

2007年3月31日現在の状況

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。
リプラス・レジデンシャル投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府例、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

【ご照会先】リプラス・リート・マネジメント株式会社 経営管理部
Tel. 03-5425-5602

