

2008年9月期(第5期)決算説明資料

I. 決算概要

- 前期実績
- 前期業績概要
- 今期業績予想

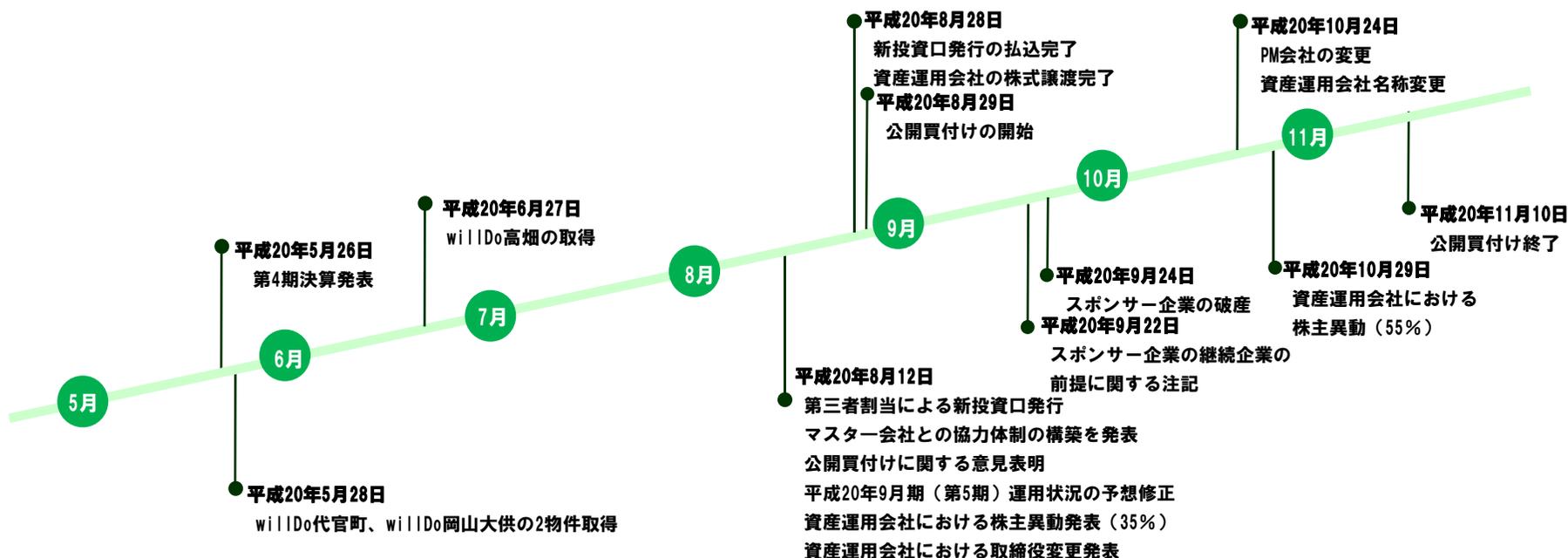
II. 前期実績の詳細と影響及び今後の対応

- 前期の主な出来事と今後の取り組み
 - : スポンサーの破たんとその影響
 - : リファイナンス

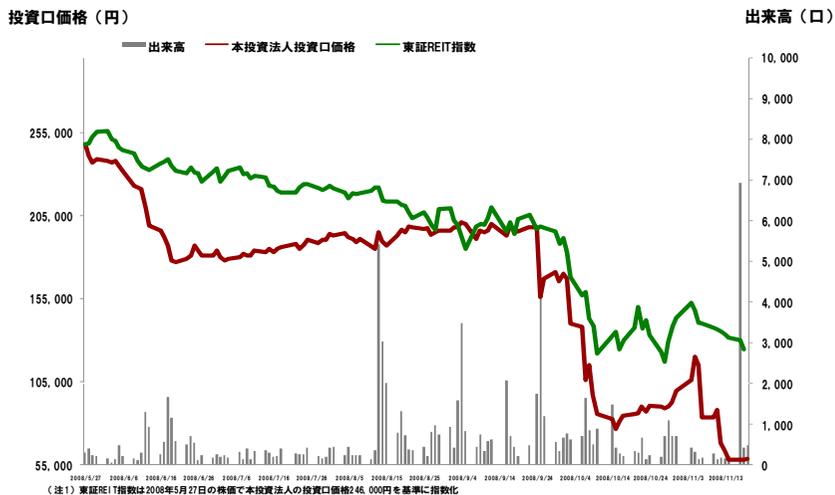
III. 前期 運用実績詳細

I. 決算概要

第4期決算発表以降の主な出来事



投資口価格の推移



社名の変更

<新社名>

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント

（英文：Mi-Casa Asset Management Inc.）

※ミカサ（Mi-Casa）とはスペイン語で「私の家」を意味します。

<経営理念>

1. 不動産に関する資産運用を通じて社会に貢献すること
2. 長期の視点で物事を考え、短期的な利益を追求しないこと
3. 誠実に仕事に取り組み、お客様から信頼され、頼りにされること

第5期分配金（実績）と第6期分配金（予想）

1

- 前期：1口当たり分配金実績は6,052円
10,312円（当初予想）→5,766円（8/12時点予想）
- 今期：1口当たり分配金は4,000円を予想

財務基盤の強化 第三者割当増資の実施

2

- 調達資金：122.5億円
- 出資総額：473億円（平成20年3月31日現在）→595億円（平成20年9月30日現在）
- LTV：56.5%（平成20年3月31日現在）→48.2%（平成20年12月12日現在）

物件取得

3

- 合計3物件を取得 平成20年5月28日（willDo代官町：税抜取得額655百万円、willDo岡山大供：税抜取得額1,040百万円）
平成20年6月27日（willDo高畑：税抜取得額494百万円）
- 131物件 税抜取得額1,019億円のポートフォリオを形成

運用成績

4

- 平均稼働率：前々期94.9% → 前期94.1% (0.8%減)、時点稼働率：3月末95.7% → 9月末93.9% (1.8%減)
- 期末不動産評価額：98,534百万円（前回の評価額104,494百万円と比較し5,960百万円 (5.7%) の減少）

（単位：百万円）

	前期実績 ①	第三者割当 発表時修正予想 ②	修正予想との 差異（増減率）	期初予想（参考） ③
営業収益	3,702	3,697	+5 (+0.1%)	3,658
営業利益	1,666	1,638	+28 (+1.7%)	1,575
経常利益	1,014	966	+48 (+5.0%)	1,007
当期純利益	1,013	965	+48 (+5.0%)	1,006
1口当たり分配金額（円）	6,052円	5,766円	+286円 (+5.0%)	10,321円

【修正予想との実績差異要因】①と②

- 平成21年3月期（第6期）に返済期限を迎える短期借入金に対して、第5期中でのリファイナンスを予定していたが、スポンサー企業破たんによる混乱に伴い未実施
- これに付随する融資関連費用が予想を下回ったことが経常利益及び当期純利益にプラスに寄与

【期初予想との実績差異要因】（参考）①と③

- 当初前提としていた130物件の運用資産が131物件となったことにより営業収益にプラスに寄与
- 物件取得関連費用が予想を下回ることにより営業利益にプラスに寄与
- 第三者割当増資により約58%の希薄化による分配金額の減少

（注1）単位未満の金額は切り捨てにて記載しています。

（注2）増減率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）第4期、第5期ともに実質運用期間は183日となっています。

（単位：百万円）

	今期予想	前実績との差異 (増減率)	前期実績
営業収益	3,579	△123 (△3.3%)	3,702
営業利益	1,381	△285 (△17.1%)	1,666
経常利益	671	△343 (△33.8%)	1,014
当期純利益	669	△344 (△33.9%)	1,013
1口当たり分配金額 (円)	4,000円	△2,052円 (△33.9%)	6,052円

【今期予想の前提条件】

■ 運用資産

- ・ 第5期末（平成20年9月30日）時点で保有している131物件

■ 発行済投資口数

- ・ 平成20年9月30日現在発行済投資口数167,477口

■ 営業費用

- ・ 減価償却費約763百万円：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

当該継続企業の前提に関する注記についての状況は、平成20年9月末時点の本投資法人の状況であり、本投資法人は、その運営及び資金繰りを安定化すべく、新たなスポンサーであるマスター会社グループ（注1）との協力の下、各種の取組みを行っております。

平成20年9月末時点での状況

本投資法人のスポンサー企業であったリプラスが、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。リプラスは、本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、本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、本投資法人の運用会社及びPM会社であったリプラス・インベストメンツ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。このため、リプラスの破産手続開始決定に伴い、本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。また、期末日以後、一年以内に返済期日が到来する借入金が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、平成20年9月末時点において、借換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、本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。

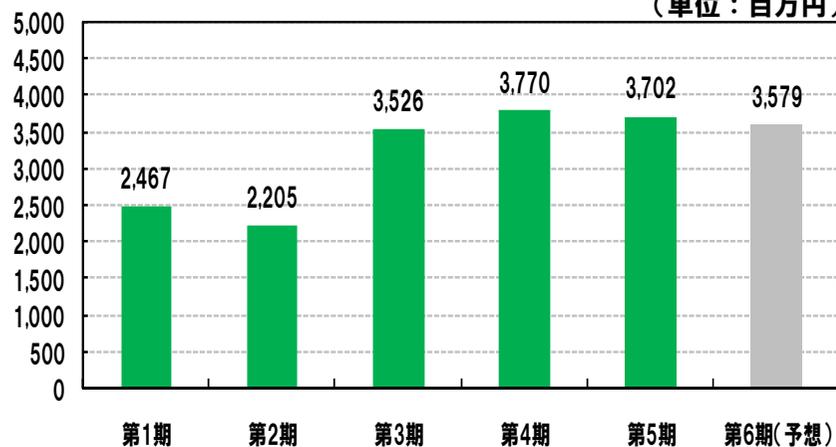
平成20年10月以降の対応

- ①マスター会社グループ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。今後、本投資法人は、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、本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。
- 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。
- 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。
- 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。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。本投資法人は、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、本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。

注1) マスター会社グループとは、オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーベラティブ・ユーエー（以下マスター会社という）が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます

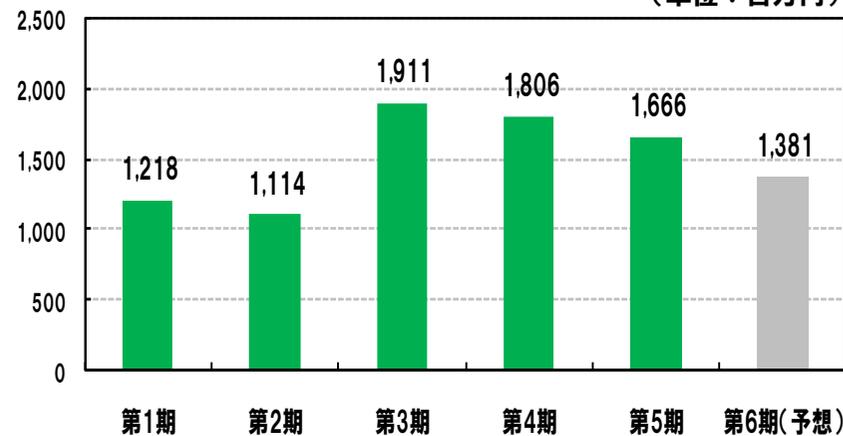
営業収益

(単位：百万円)



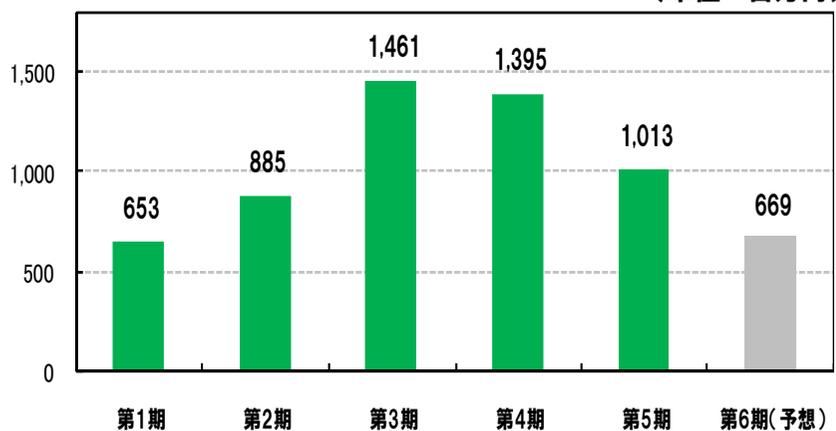
営業利益

(単位：百万円)



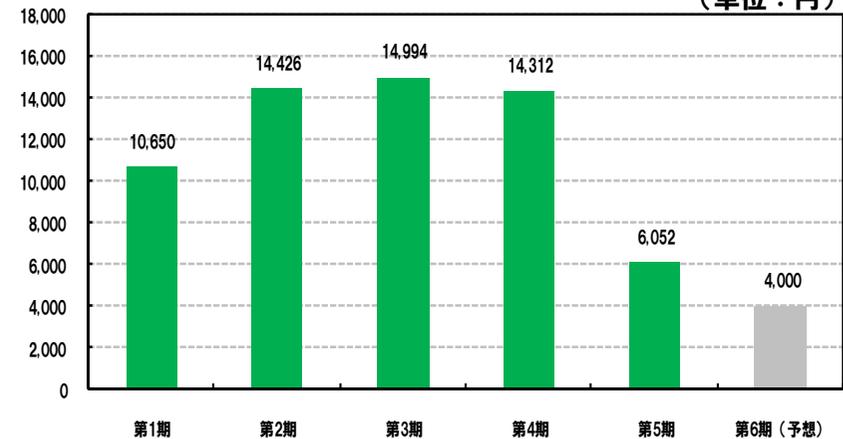
当期純利益

(単位：百万円)



1口当たり分配金

(単位：円)



(平成20年9月30日現在)

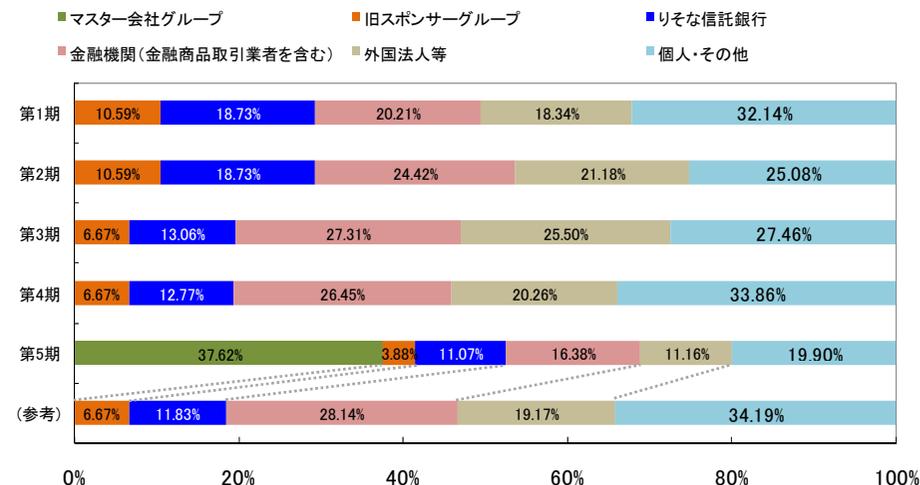
順位	投資主名義 (上位10位)	所有投資 口数 (口)	投資口 割合 (%)
1	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ(注)	34,300 (52,363)	20.48% (31.26%)
2	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.13%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,251	12.68%
4	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,747	7.61%
5	ハーケイス・バンクビークレシキャピタルセキュリティス	5,291	3.15%
6	株式会社リプラス(注2)	3,500	2.08%
7	ユービー・エー・シー・ロント・ンアカウントアイ・ビー・セグ・リケイテット・クライアントアカウント	3,162	1.88%
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,137	1.87%
9	リプラス・インベストメンツ株式会社(注2)	2,000	1.19%
10	ノース・トラスト・カンパニー・エイ・エフ・シー・サブ・アカウント・アメリカン・クライアント	1,967	1.17%
	小計	116,055	69.29%
	合計	167,477	100.00%

注1) 2008年11月10日の公開買付け実施後の所有投資口数は52,363口、保有割合は31.26%となっております。
注2) 2008年12月1日現在、株式会社リプラス及びリプラス・インベストメンツは破産手続を開始しております。

(平成20年9月30日現在)

所有区分	投資口数 (口)	投資口割合 (%)
マスター会社グループ	63,000	37.62
旧スポンサーグループ(注5)	6,500	3.88
個人・その他	33,329	19.90
金融機関(金融商品取引業者を含む)	45,965	27.44
外国法人等	18,683	11.16
合計	167,477	100.00

投資口分布

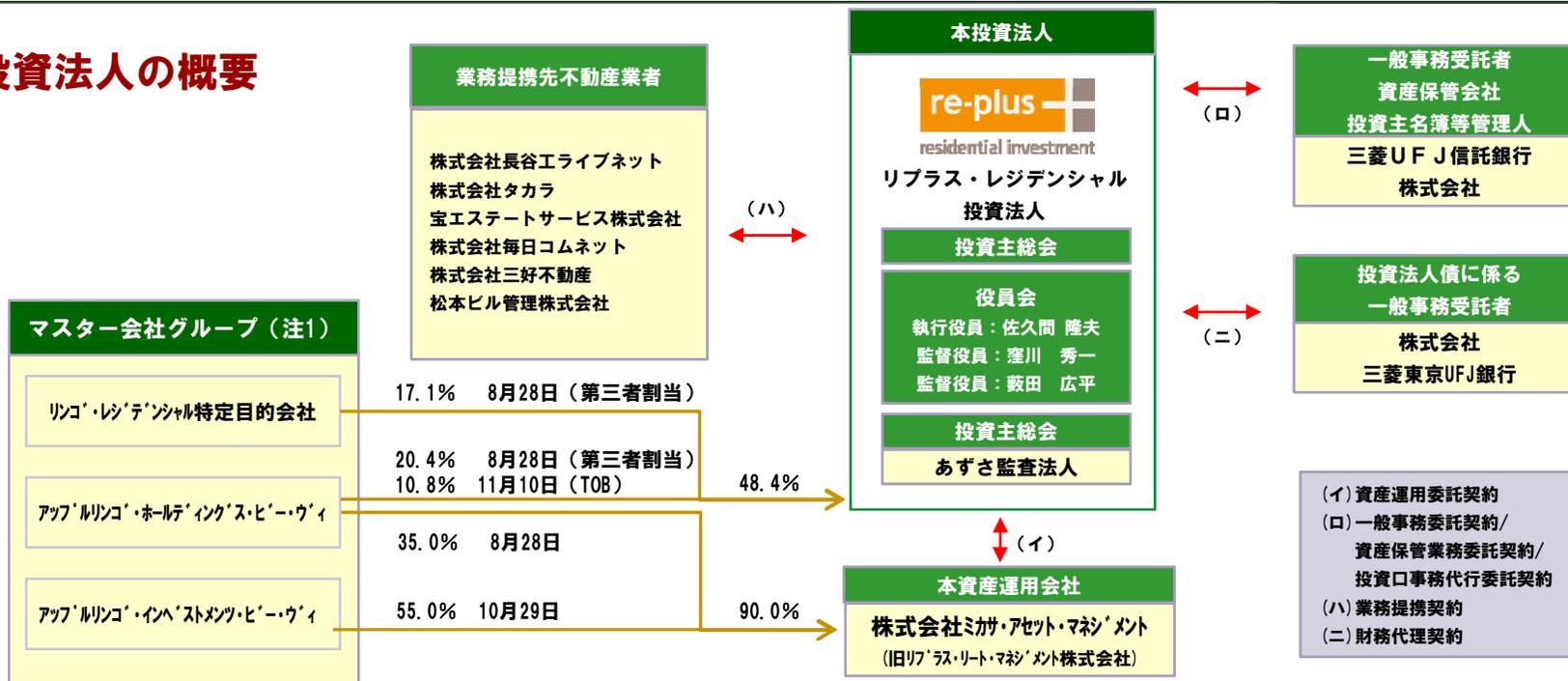


注1) 2007年9月5日付で、りそな信託銀行株式会社より大量保有報告書の提出を受け、2007年9月5日時点におきまして、有限会社URAGASUMI及び有限会社ISOJIMANの名義からりそな信託銀行株式会社へ異動しております。
注2) 第3～5期における金融機関の割合は、りそな信託銀行株式会社の保有割合を差し引いた数値を表示しております。
注3) マスター会社グループとは、オーシー・エム・ネーデルランド・オポチュニティーズ・コーポレティブ・ユー・エー及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。
注4) (参考)はマスター会社グループを除いた場合の分布状況を表しています。
注5) 旧スポンサーグループにはリプラス並びにその子会社を含みます。

II. 前期実績の詳細と影響及び今後の対応

投資法人の概要（平成20年11月30日現在）

投資法人の概要

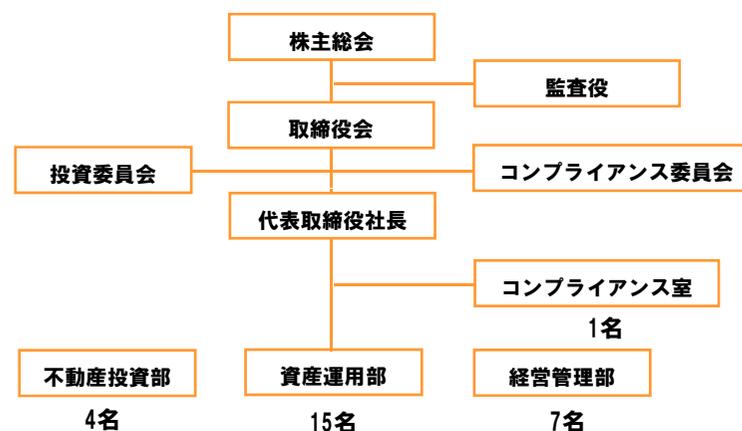


注1) マスター会社グループとは、オーシーエム・ネーデルランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。

資産運用会社の概要

- 社名: 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
- 設立: 平成17年2月25日
- 登録: 平成19年9月30日
- 金融商品取引業者に係る登録（登録番号 関東財務局長（金商）第416号）
- 代表取締役社長: 岡村 一郎
- 本店所在地: 東京都港区芝公園一丁目3番12号
- 事業内容: 投資運用業
- 株主（出資比率）:
 - 株式会社アップルリンゴ・インベストメンツ・ピー・ヴィ: 55.0%
 - 株式会社アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ: 35.0%
 - 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（平成20年11月30日現在）



※全役員数：28名（非常勤役員・監査役を除く）

前期及び当期に発生したこと

スポンサー企業の破たん（リプラス）

- 9月24日破産手続開始 負債総額352億円
- 10月10日 全従業員解雇
スポンサーサポート契約の解消

資産運用オペレーションへの影響

- 投資法人のマスターPMであったリプラス・インベストメンツが10月24日破産手続開始 負債総額50億円
- マスターPMを介した地域サブPMによる管理スキームの
実質停止
- 滞納家賃保証サービスの実質停止

資金調達・リファイナンス

- 第三者割当増に伴う資金調達 122.5億円
- リファイナンスの実施
11月から12月にかけて返済期限が到来した
短期借入金156億円に対して97億円を
リファイナンス

現在の状況と今後の対応

（マスター会社グループ）

- 8月28日 社外取締役3名の派遣
- 8月28日 第三者割当増資払込完了 122.5億円
- 10月29日 資産運用会社株式異動完了 90%
- 11月10日 公開買付終了 投資法人 48.4%

資産運用オペレーションの再構築

- 10月24日 120物件に関して新PM会社へ管理委託
（長谷工ライブネット、タカラ等）
※11物件は既存PMを継続
PM会社による未回収家賃の督促回収の開始
- 新たな滞納家賃保証サービス会社の検討
及び連帯保証人による募集の併用

銀行借入のリファイナンス

- 短期借入金に関し銀行団との対話、
交渉を重ねながら長期化へ
- 来年6月161億円のタームローン借換えへ

項目	旧スポンサー 破たん時	対応策	現在の状況
資本的関係	リプラスが55%の株式の保有 マスター会社グループ(注1) (アップルリンゴ・ホールディングス)が 35%の株式保有	マスター会社グループ (アップルリンゴ・インベストメンツ) への株式異動	アップルリンゴ・ホールディングス及び アップルリンゴ・インベストメンツへの 株式異動完了 (2社合計で90%を保有)
人的関係	全従業員がリプラスから出向/ 取締役、監査役の派遣/ マスター会社グループからの 取締役の派遣	全役職員の転籍	常勤取締役との委託契約締結 (代表取締役社長、常務取締役) 全職員及び旧スポンサー関連会社に 所属していた若干名の再雇用契約の 締結
取引関係	リプラスが総務、経理、 システム、ブランドを提供	外注及び内製化	全取引の解消及び必要となる業務の 移行完了総務経理は内製化、 システムは外注
財務状況	親会社のクレジットに 依拠した借入	マスター会社グループとの 協業により信用補完	マスター会社グループとの 協業体制による財務体質の 継続的強化
業務遂行	同じオフィスに同居/ 社名の一部に親会社の社名を使用	オフィス移転/ 社名の変更	通常の業務を実施

注1) マスター会社は、オークツリーより助言を受けております。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、決算日現在全世界に13のオフィスと約510名以上の従業員を抱えております。

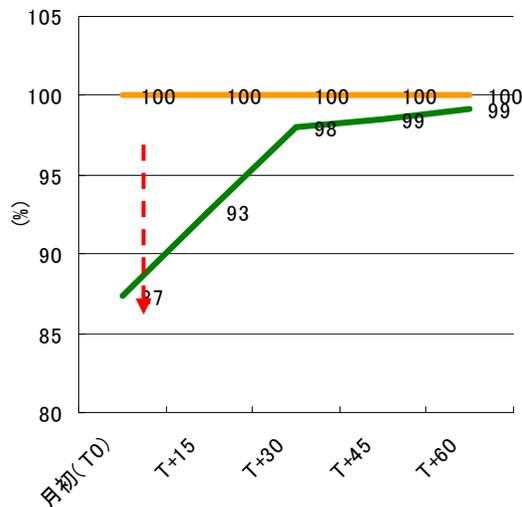
項目	旧スポンサー 破たん時	影響	対応状況と今後の見込み
外部成長	スポンサーサポート契約	契約の解消により今後の 物件取得力に影響	マスター会社グループの不動産業界における ノウハウ等のリソースの活用し、旧スポンサー破綻の影 響を補完
内部成長	滞納家賃保証/ マスターPM (リプラス・インベストメンツ)	契約件数 3,097件(4,827件中)/ 全国のPM会社の取り組みに影響	マスター会社グループとの協力により、旧スポンサー破 綻による運用への影響を可及的に回避/ 複数の保証会社、連帯保証人を利用/ 長谷工ライブネット、タカラを始めとする 全国のPM会社へと変更を実施
財務戦略	担保物件を中心にした 資金調達を実施	財務基盤の信頼性への影響	マスター会社グループとの協力により 上場来のバンクフォーメーションによる財務基盤を構築 し、財務戦略を再構築
その他	投資法人の名称の一部にスポン サー会社の社名を使用	レピュテーション・リスクの発生	1月の投資主総会にて 社名変更を予定

家賃回収の流れが3通りあるため、今後の運転資金への影響は限定的です

A. 旧リプラス保証+信販会社ファイナンス 月額約1.8億円（売上の約30%）

従来) 月初に家賃の滞納に関係なく、満額受領

今後) 滞納家賃はPM会社が回収するため、入金タイミングが遅れるものが一部発生



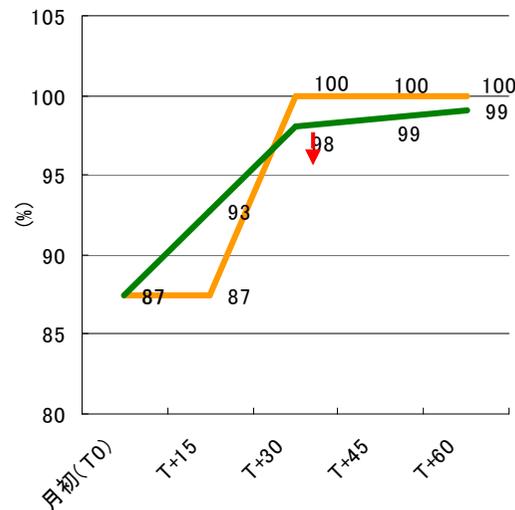
賃料等未収状況(2008年10月末現在)

	7月末入金 (8月分)	8月末入金 (9月分)	9月末入金 (10月分)
賃料等全請求額(千円)	560,000	574,892	543,614
10月末賃料等未収額(千円)	2,181	16,980	54,328
賃料等未収額率(%)	0.4%	3.0%	10.0%

B. 旧リプラス保証のみ 月額約3.1億円（売上の約50%）

従来) 月初の家賃の滞納状況を受け、月末までに滞納額を補填

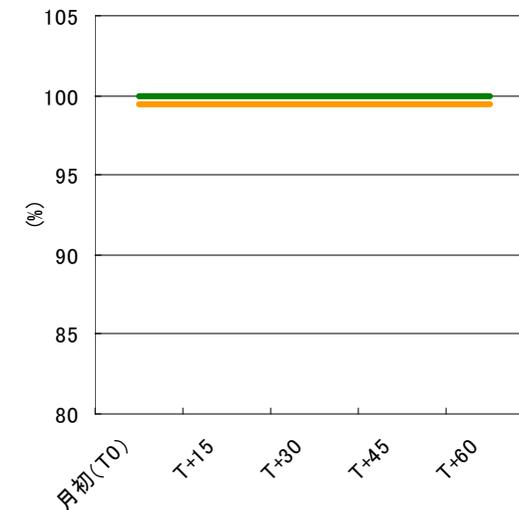
今後) 滞納家賃はPM会社が回収するため、入金タイミングが遅れるものが一部発生。但し「A」と比較して影響は限定的



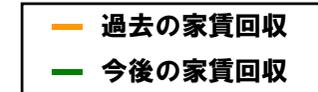
C. 法人契約 月額約1.1億円（売上の約20%）

従来) 法人が倒産しない限り、月初に満額受領

今後) 引き続き法人が倒産しない限り、月初に満額受領



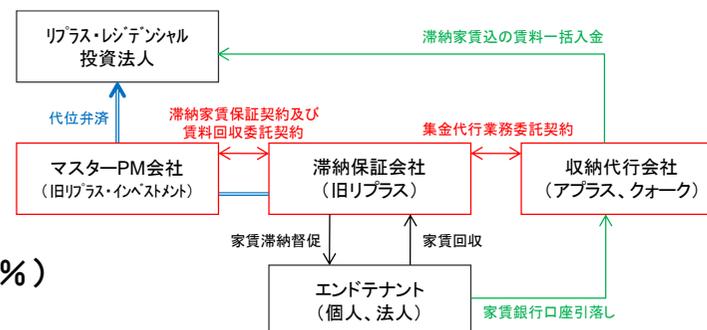
家賃回収のタイミング



滞納家賃保証システムと投資法人への影響

- 保有131物件中111物件にて「レントゴー保証システム」を導入済み

(保証契約数：3,097 / 総テナント数：4,827、保証対象：64.2%)



リプラスより「収納代行会社（銀行口座引落し）」への業務委託による家賃回収（滞納以外の家賃も一括）

↓

収納代行業務の委託元であるリプラスの破産により「賃料回収の委託者が存在しない事態」が発生

家賃滞納に際して、リプラスより大家への「代位弁済」がなされ、その後リプラスよりテナントに対して「家賃滞納督促」を実施

↓

テナント滞納家賃の「代位弁済の停止」、リプラスによる「滞納家賃回収業務の停止」

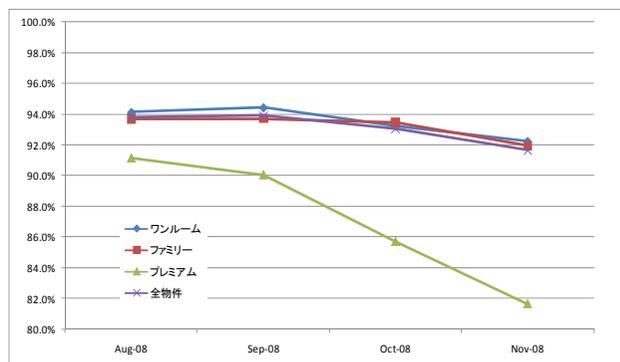
対応策

- ・ 収納代行業務の委託元をリプラスより「投資法人」へ切替える事で、銀行引落しによる家賃回収の継続（収納代行会社との間で調整中）。 ※
- ・ 引落された家賃はリプラスを経由せず、収納代行会社より直接「投資法人」の関連口座へ入金。

- ・ リプラスによる滞納家賃保証サービスの停止に対しては、「サブPM会社による家賃回収業務」にて代替
- （今後に関しては、新たな滞納家賃保証会社への保証委託又はPMによる家賃回収を現在検討中・・・リプラスより営業譲渡したスポンサー企業との交渉も継続中）

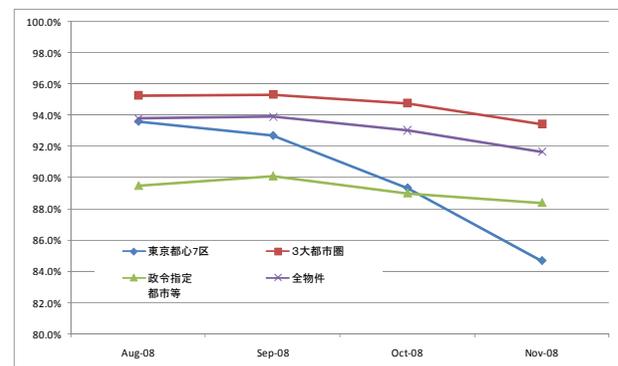
※ 9月末引落日家賃に関しては、全銀協システムでの引落日処理が既に開始されている。

タイプ別稼働率の推移（2008年8月-11月）



	全物件	ワンルーム	ファミリー	プレミアム
Aug-08	93.8%	94.1%	93.7%	91.2%
Sep-08	93.9%	94.4%	93.7%	90.1%
Oct-08	93.0%	93.2%	93.5%	85.7%
Nov-08	91.7%	92.2%	91.9%	81.7%
8月-11月差	-2.1%	-1.9%	-1.7%	-9.5%

地域別稼働率の推移（2008年8月-11月）



	東京都心7区	3大都市圏				政令指定都市等		
	東京都心7区	関東圏(7区以外)	東海圏	近畿圏	計	北海道・東北・甲信越圏	中国・九州圏	計
Aug-08	93.6%	95.7%	96.5%	93.1%	95.3%	88.2%	92.0%	89.5%
Sep-08	92.7%	95.6%	96.0%	94.0%	95.3%	88.7%	92.7%	90.1%
Oct-08	89.4%	95.6%	94.5%	92.7%	94.8%	88.2%	90.6%	89.0%
Nov-08	84.7%	94.4%	93.2%	91.0%	93.4%	87.5%	90.0%	88.4%
8月-11月差	-8.9%	-1.3%	-3.4%	-2.1%	-1.9%	-0.6%	-2.0%	-1.1%

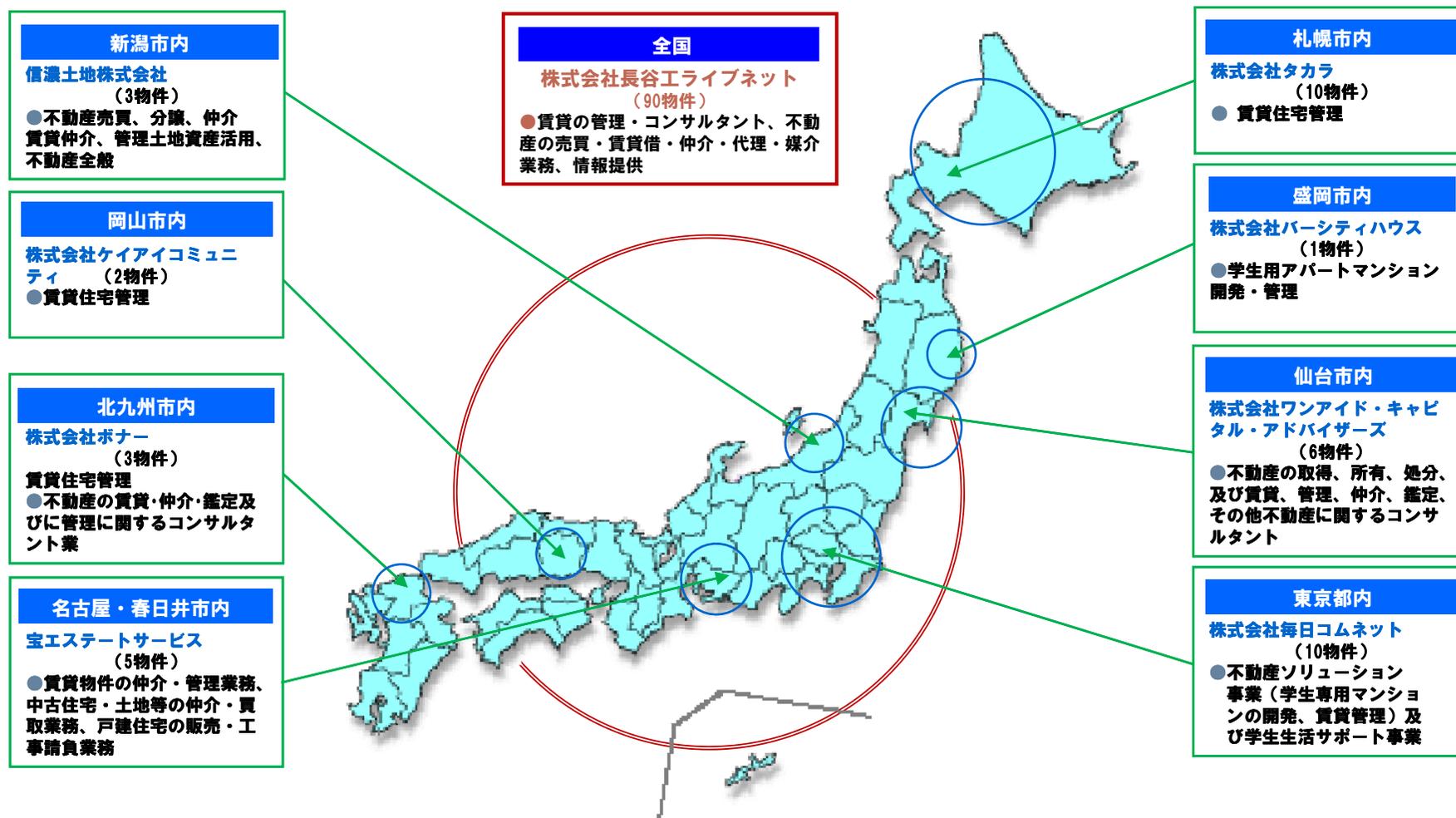
<稼働の状況と要因>

- ① スポンサー企業の破綻により賃貸管理業務が停止し、全体的に稼働が低下傾向となった。
- ② プレミアムタイプは、夏以降に稼働率が低下傾向となり、リーマンショック以降に外国人需要が激減し、急速に稼働が低下した。
- ③ 東海圏は、自動車業界の業績悪化の中で、社宅利用されるファミリータイプを中心に稼働率が低下した。

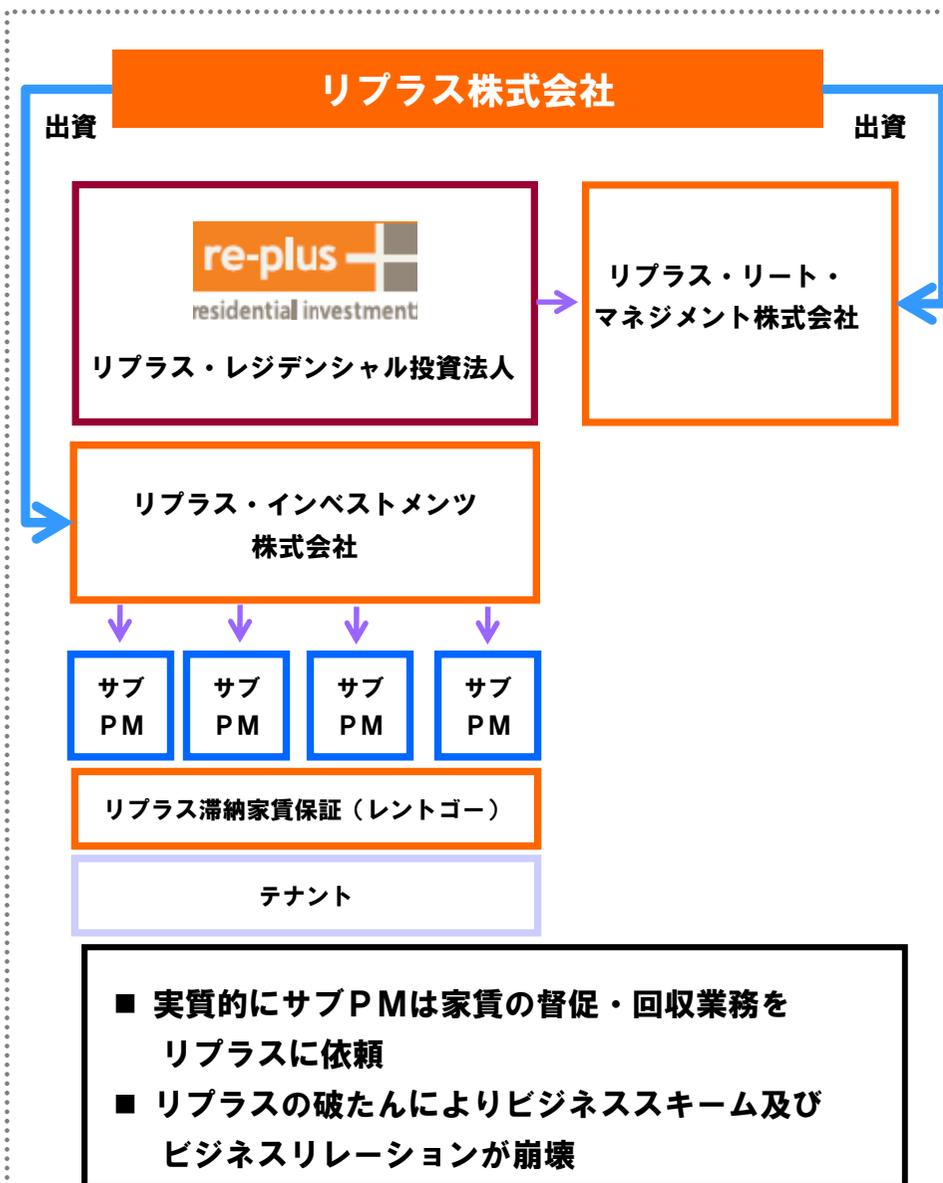
<対応策>

PM会社の移管が完了しており、新たなPM会社によりタイプ・地域に即した本格的なリーシングを実施することにより稼働を改善

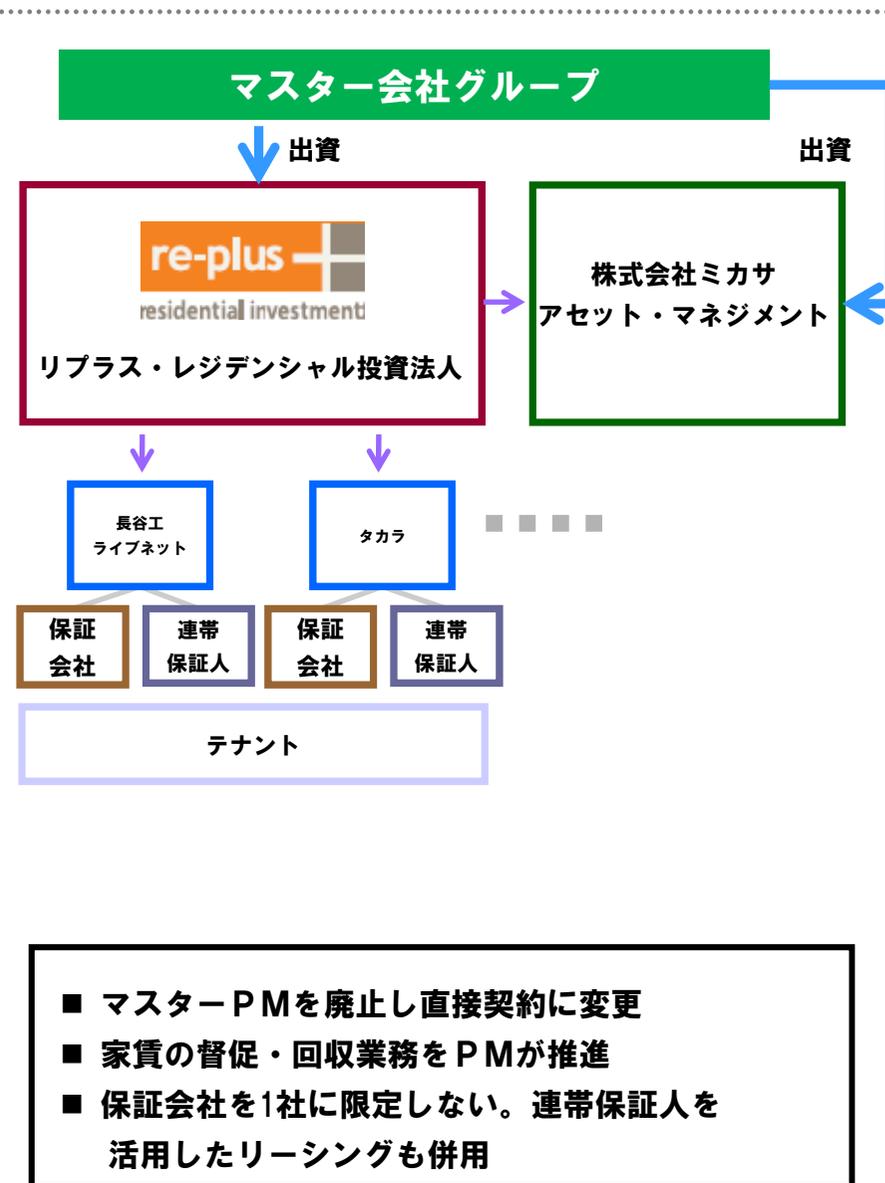
本投資法人は、リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツに保有物件のPM業務を一括委託した上で、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託しておりました。しかし、リプラスが平成20年9月24日付で破産手続開始決定を受けたことに伴い、PM業務についてもリプラス・インベストメンツへの一括委託を廃止し、株式会社長谷工ライブネット又はタカラ等各地の賃貸住宅管理会社へ直接委託することとしたものです。



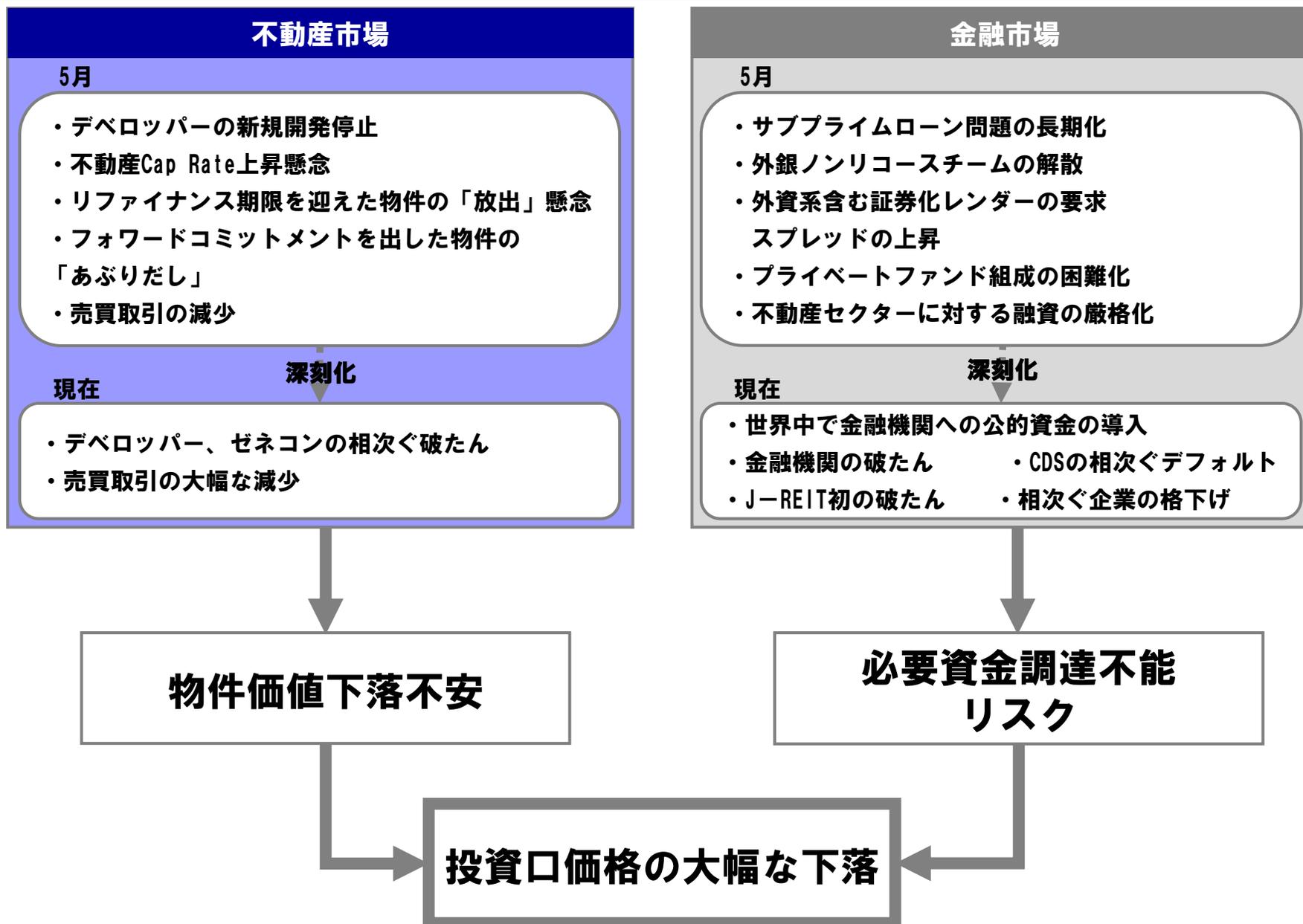
従来のスキーム



見直し後のスキーム



リファイナンス



環境激変

金融マーケット

- グローバル金融機関の破綻
 - 国内金融機関の融資厳格化
 - J-REIT市場での破たん
- 緊急事態

賃貸住宅マーケット

- 高額物件の空室率上昇
 - 分譲マンションの極端な販売不振
- 若年層を対象としたワンルームや中間層を対象としたファミリー物件に関しては微増であるが富裕層を対象とした高額物件（プレミアム）に関しては稼働率が急低下

不動産売買マーケット

- 借入金返済期限を迎えた物件の放出
- 買手不在

今後の取り組み

- リファイナンスの安定的な実施
事業継続と成長の為の資金調達
国内金融機関と良好な関係維持
・取引先：大手金融機関を中心に11行（社）
- 再生計画の検討
事業パートナーとの協働
・ビジネススキームの検討
・ストラクチャーの検討

リファイナンスへの取り組み状況

銀行借入 (482億円) リファイナンス	借入返済期日	返済金額(百万円)	貸付人
	2008年11月	3,300	三菱東京UFJ銀行、東京スター銀行
		3,240	あおぞら銀行
		6,288	農林中央金庫
2008年12月	2,814	新生銀行	
計		15,643	
投資法人債 (81億円)	2009年6月	9,307	三菱東京UFJ銀行、あおぞら銀行、三井住友銀行、りそな銀行、武蔵野銀行
		5,793	農林中央金庫、住友信託銀行、新生銀行、三菱UFJ信託銀行、中央三井信託銀行
		1,000	三菱UFJ信託銀行
	計		16,101
総資産 (約1,236億円)	エクイティ (約605億円)		

貸付人	返済期限	既存借入金額	11月6日 借入完了	11月26日 リファイナンス	12月12日 リファイナンス	今後の予定
東京スター銀行	11月6日	18.00億円	0.00億円 (全額返済)			長期化へ 向けて 4行と協議
三菱東京UFJ銀行	11月6日	15.00億円	15.00億円	10.50億円	10.50億円	
あおぞら銀行	11月6日	32.40億円	23.00億円			
農林中央金庫	11月26日	62.88億円		44.00億円 (第一回貸付)	44.00億円 (第二回貸付)	
新生銀行	12月13日	28.14億円			19.70億円	
短期借入残高合計		156.42億円	129.03億円	105.64億円	97.20億円	

財務の状況

	第4期 平成20年3月期	第5期 平成20年9月期	平成20年12月12日 現在
LTV（注）	56.5%	50.8%	48.2%
長期有利子負債比率	74.5%	48.3%	45.6%
金利固定化比率	55.2%	55.2%	61.1%
有利子負債総額	61,441百万円	61,441百万円	55,518百万円

（注）LTV=有利子負債総額/（有利子負債総額+出資総額）×100

金融機関別借入状況

区分	借入先	第5期末 借入金 (百万円)	2008.12.12現在 借入金 (百万円)
短期ローン	株式会社あおぞら銀行	3,240	2,300
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	1,050
	株式会社新生銀行	2,814	1,970
	東京スター銀行	1,800	0
	農林中央金庫	6,288	4,400
	短期小計	15,643	9,720
長期ローン	株式会社あおぞら銀行	7,188	7,188
	株式会社りそな銀行	3,803	3,803
	株式会社三井住友銀行	4,803	4,803
	株式会社三菱東京UFJ銀行	7,188	7,188
	株式会社新生銀行	1,868	1,868
	株式会社武蔵野銀行	1,868	1,868
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1,000
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,401	2,401
	住友信託銀行株式会社	2,336	2,336
	中央三井信託銀行株式会社	2,434	2,434
	農林中央金庫	2,803	2,803
長期小計	37,698	37,698	
ローン/総計	53,341	47,418	
投資法人債	8,100	8,100	
有利子負債総額	61,441	55,518	

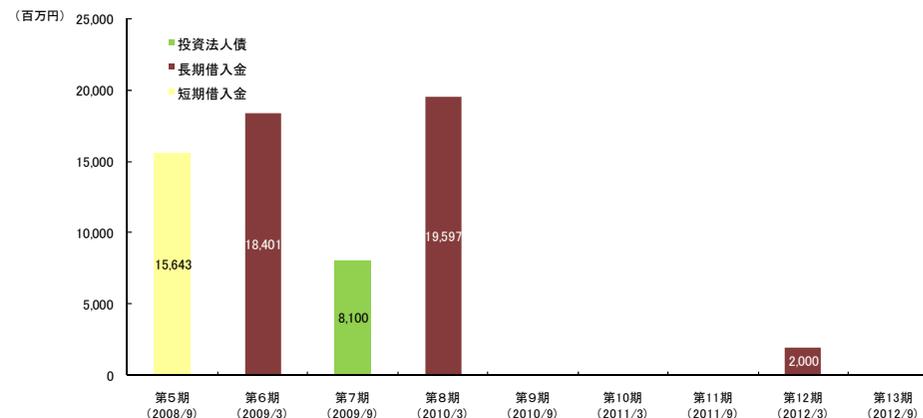
※百万円以下切り捨て

有利子負債とLTV（注）の推移



（注）LTV=有利子負債総額/（有利子負債総額+出資総額）×100

有利子負債の返済期限の分散状況



有利子負債残高

投資法人債名称	財務代理人	発行日	平成20年12月末現在 残高（百万円）	利率 （年率）	償還期限	償還方法	使途	摘要
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）〕	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年2月27日	4,100	1.44250%（注7）	平成22年2月26日	一括償還	（注6）	無担保・無保証 債券格付 A-（R&I）
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〕	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年11月19日	4,000	2.04%	平成21年11月19日	一括償還	（注6）	無担保・無保証際 債券格付 A-（R&I）
小計			8,100					
区分 （注1）	借入先	借入日	平成20年12月末現在 残高（百万円） （注1）	利率 （年率）	返済期限 （注2）	返済方法	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	平成20年12月12日	4,400	1.908330%	平成21年2月27日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社新生銀行	平成20年12月12日	1,970	1.908330%	平成21年2月27日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成20年12月12日	1,050	1.908330%	平成21年2月27日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成20年11月6日	2,300	1.77083%	平成21年2月27日	期限一括	（注6）	有担保
小計		9,720						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	1,756	1.3925% （注3）	平成21年6月22日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,756			期限一括	（注6）	
	農林中央金庫		1,682			期限一括	（注6）	
	株式会社三井住友銀行		1,121			期限一括	（注6）	
	株式会社りそな銀行		1,121			期限一括	（注6）	
	住友信託銀行株式会社		934			期限一括	（注6）	
	株式会社新生銀行	934	期限一括	（注6）				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年5月1日	1,500	1.3625% （注4）	平成22年5月1日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,500			期限一括	（注6）	
	中央三井信託銀行株式会社		1,500			期限一括	（注6）	
	株式会社りそな銀行	平成19年5月1日	1,000	1.51750% （注5）	平成24年5月1日	期限一括	（注6）	有担保
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000			期限一括	（注6）	
	農林中央金庫	平成19年6月22日	1,121	1.3025% （注8）	平成21年6月22日	期限一括	（注6）	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,401			期限一括	（注6）	
	株式会社新生銀行		934			期限一括	（注6）	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,401			期限一括	（注6）	
中央三井信託銀行株式会社	934	期限一括	（注6）					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年6月22日	1,682	1.3625% （注8）	平成22年6月22日	期限一括	（注6）	有担保	
株式会社あおぞら銀行		1,682			期限一括	（注6）		
株式会社三井住友銀行		1,682			期限一括	（注6）		
株式会社りそな銀行		1,682			期限一括	（注6）		
株式会社武蔵野銀行		1,868			期限一括	（注6）		
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月28日	1,000	1.3025%	平成21年6月29日	期限一括	（注6）	有担保	
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年6月28日	2,250	1.3625%	平成22年6月28日	期限一括	（注6）	有担保	
株式会社あおぞら銀行		2,250			期限一括	（注6）		
株式会社三井住友銀行		2,000			期限一括	（注6）		
小計			37,698					
有利子負債合計			55,518					

（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。また、金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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。なお、返済期限は、当該日が営業日でないときは、翌営業日を行い、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を行います。

（注3）当該借入れにつきましては、9,307百万円を想定元本とする金利スワップ取引をおこなっています。これにより、金利は平成21年6月22日まで利率は実質年利1.706%となります。

（注4）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1.6600%となります。

（注5）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1日まで2.03275%となります。

（注6）資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金であります。

（注7）当該投資法人債につきましては、投資法人債（発行総額41億円）をヘッジ対象として、スプレッド型金利キャップを平成19年2月14日付で購入しております。なお、利率の適用期間は平成20年2月27日～平成20年8月26日であります。

（注8）当該借入れの約69%に相当する100億円につきましては、平成21年12月22日期日のスプレッド型金利キャップを平成18年10月11日付けで購入しております。

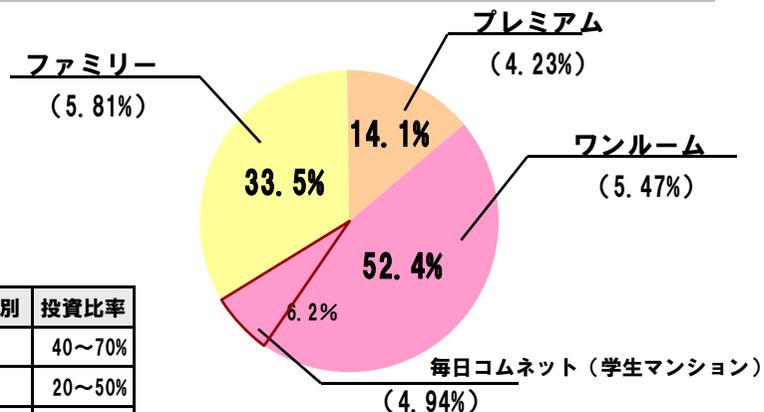
III. 前期 運用実績詳細

取得済資産：131物件（9月30日時点）

ポートフォリオ全体 NCF利回り：5.41%

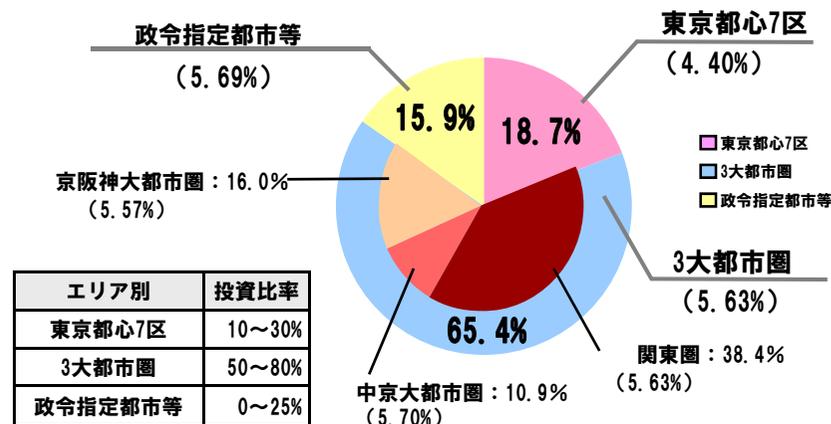
■ 分散比率は、取得価格を基準にしています。比率の記載は小数第2位を四捨五入しています。
 ■ () 内数字は、鑑定評価書記載のNCF総額を取得金額総額にて除した値となります。

賃貸住宅カテゴリー



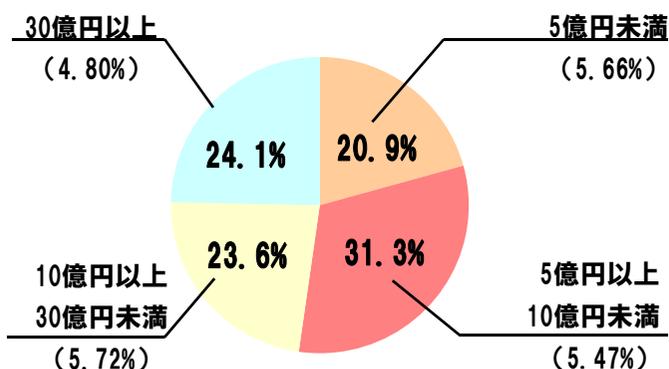
アセットタイプ別	投資比率
ワンルーム	40~70%
ファミリー	20~50%
プレミアム	10~30%

投資対象エリア

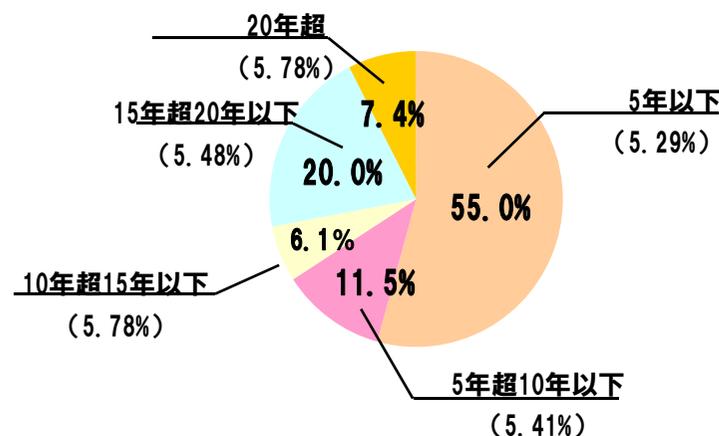


エリア別	投資比率
東京都心7区	10~30%
3大都市圏	50~80%
政令指定都市等	0~25%

規模別（平均：7.78億円）



築年別（平均：8.0年）



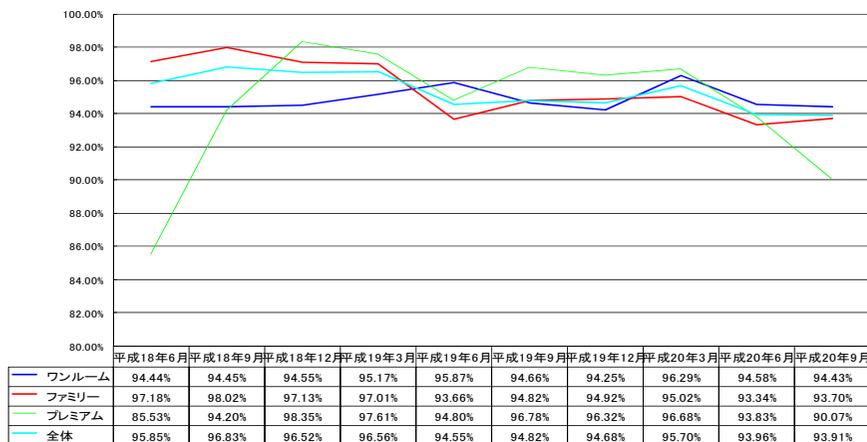
(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注2) 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。

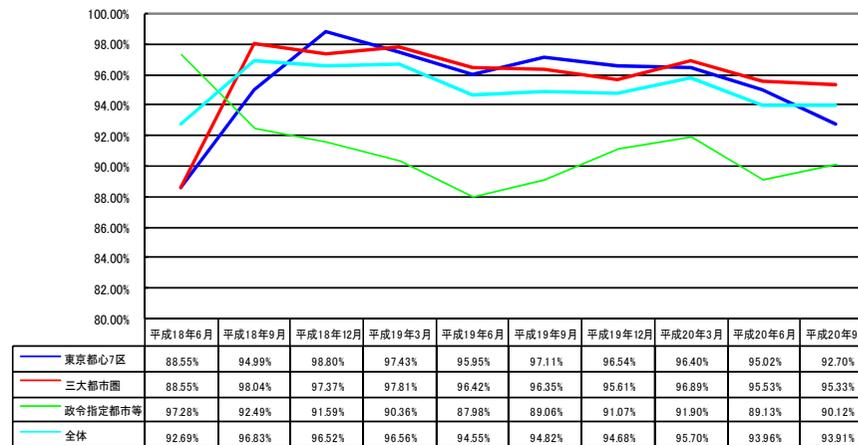
(注3) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

| 2008年9月末時点 稼働率推移

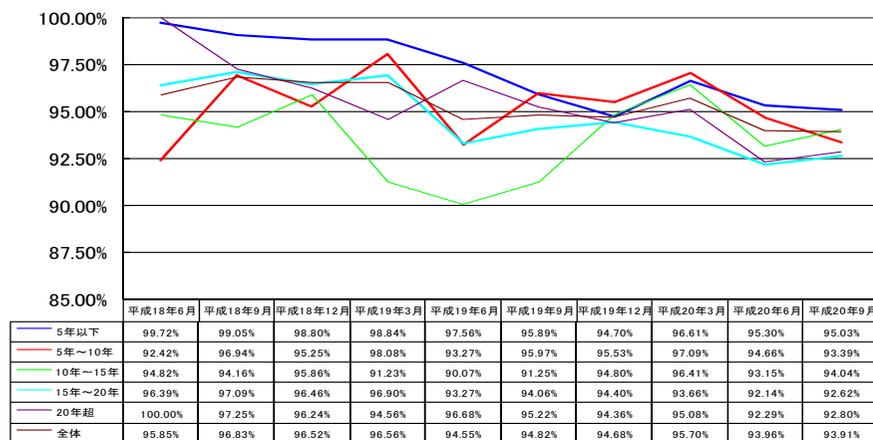
■ カテゴリー別



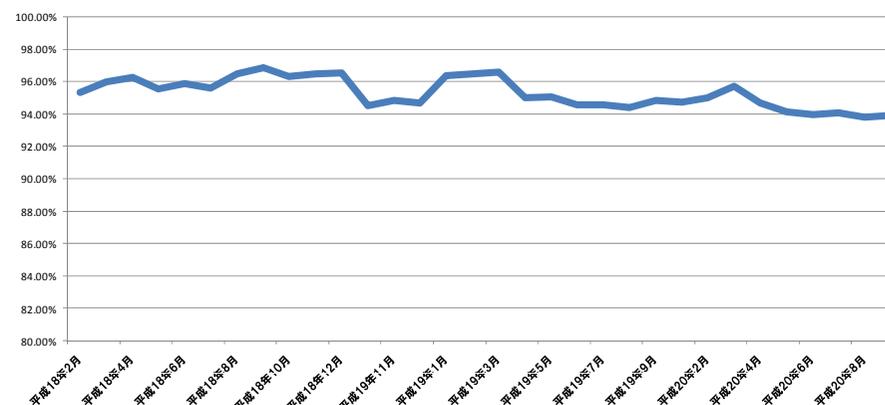
■ 投資対象エリア別



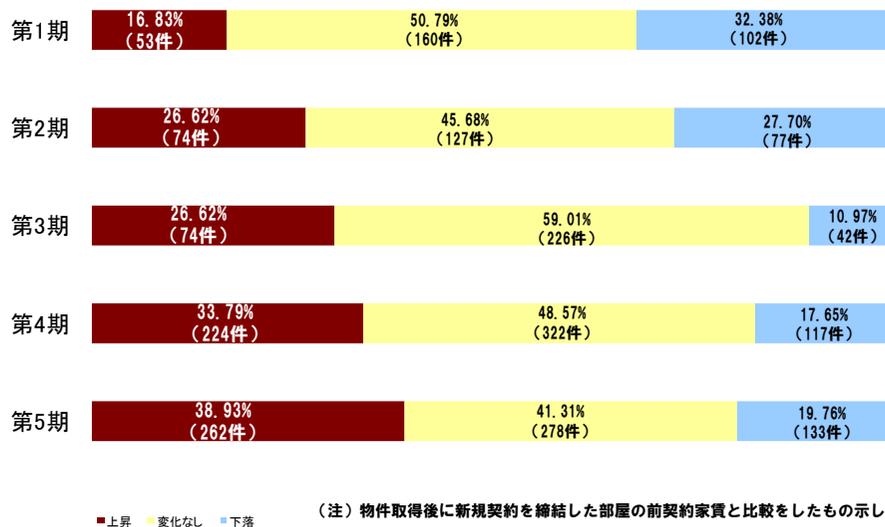
■ 築年別



(参考) 全体月次稼働率

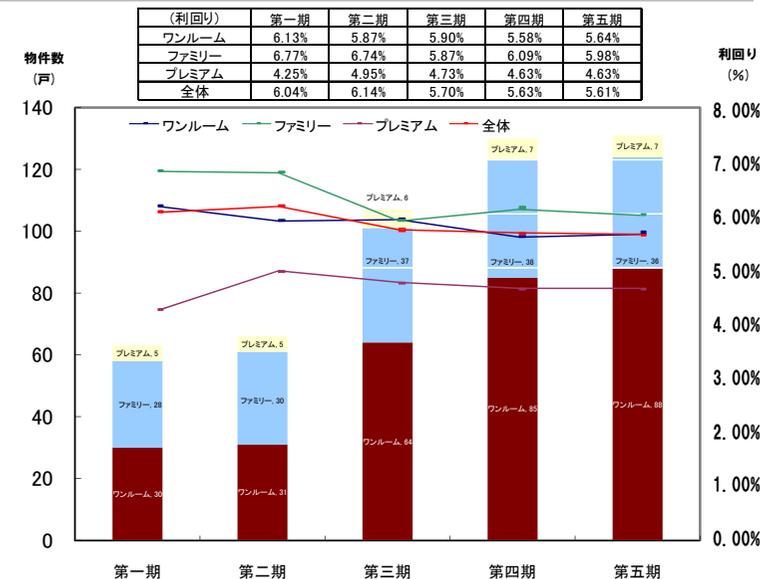


1. 新規契約における賃料動向

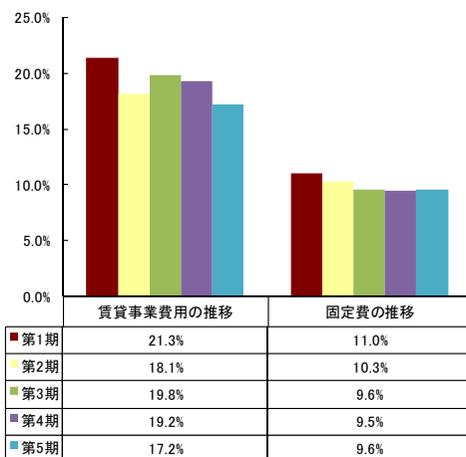


(注) 物件取得後に新規契約を締結した部屋の前契約家賃と比較をしたもの示しています。

2. NOI利回りの推移

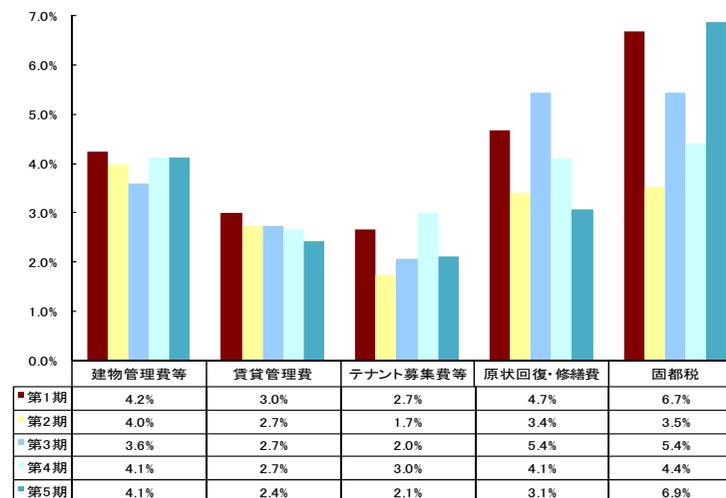


3. 賃貸事業費用、固定費用の推移

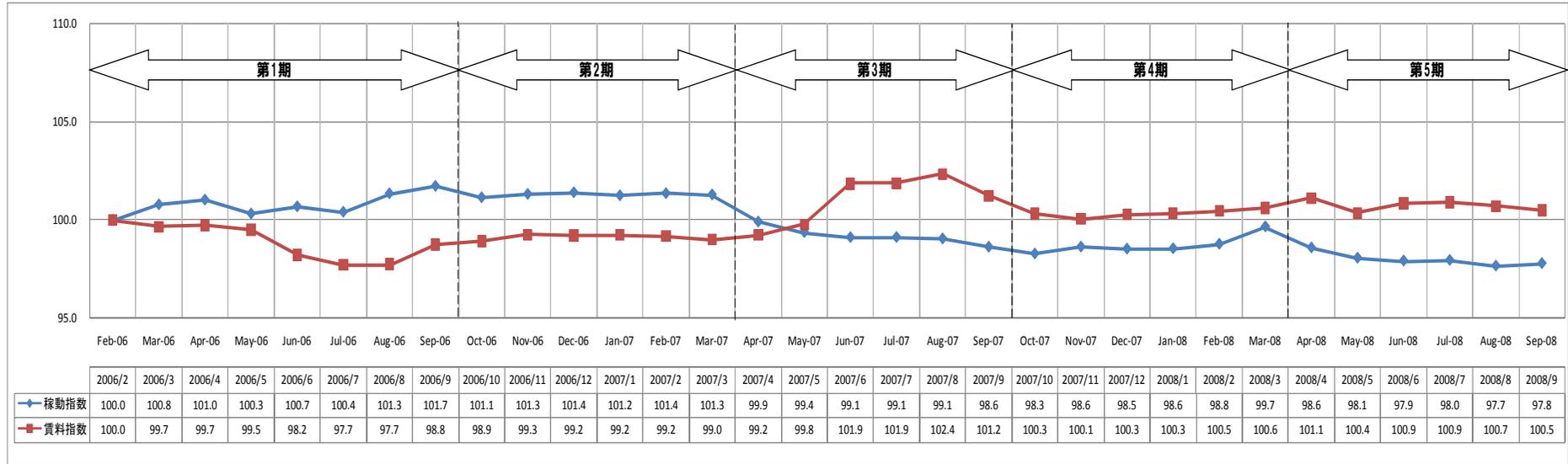


(注) 賃貸事業費用は減価償却費及び公租公課を除いています。

4. 賃貸事業費用（主要項目の推移）



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	2007/4	2007/5	2007/6	2007/7	2007/8	2007/9	2007/10	2007/11	2007/12	2008/1	2008/2	2008/3	2008/4	2008/5	2008/6	2008/7	2008/8	2008/9
稼働指数	ワンルーム合計	100.0	100.4	102.2	100.7	104.6	103.8	104.5	104.6	104.8	105.0	104.7	104.7	105.2	105.4	104.8	104.7	105.1	105.5	105.0	104.8	103.4	103.9	104.1	104.2	104.7	106.1	105.2	104.4	104.7	104.3	104.0	104.3
	ファミリー合計	100.0	100.8	100.9	100.3	100.6	100.7	101.0	101.5	100.7	100.3	100.5	100.3	100.3	100.2	98.2	97.7	97.1	97.1	97.1	98.1	98.3	98.6	98.2	98.2	98.2	98.7	97.4	97.2	96.7	97.1	97.0	97.1
	プレミアム合計	100.0	101.2	100.4	99.6	95.7	92.4	104.6	105.4	102.3	110.1	110.1	110.1	110.1	109.3	112.5	109.1	107.5	104.2	106.6	108.7	109.0	110.4	111.5	112.1	111.6	111.9	111.2	109.7	108.7	109.6	105.6	104.4
	合計	100.0	100.8	101.0	100.3	100.7	100.4	101.3	101.7	101.1	101.3	101.4	101.2	101.4	101.3	99.9	99.4	99.1	99.1	99.1	98.6	98.3	98.6	98.5	98.6	98.8	99.7	98.6	98.1	97.9	98.0	97.7	97.8
賃料指数	ワンルーム合計	100.0	99.1	98.4	98.3	97.4	97.4	98.2	98.6	99.4	99.2	99.3	99.3	99.1	98.9	98.8	98.8	99.0	99.2	99.1	98.9	99.4	99.0	99.0	99.2	99.2	99.6	98.8	98.3	98.4	98.6	98.6	98.6
	ファミリー合計	100.0	99.5	99.6	99.3	98.9	98.8	97.5	99.1	100.3	100.2	100.2	100.2	100.1	100.0	99.9	99.9	99.7	99.9	100.1	102.8	102.9	102.7	102.7	102.7	102.7	103.1	103.2	102.4	102.8	102.7	102.8	103.0
	プレミアム合計	100.0	100.4	101.2	101.4	99.7	99.6	99.2	99.2	101.1	99.0	99.0	99.0	99.0	99.2	97.6	100.8	98.6	99.1	101.4	102.6	102.4	101.6	101.7	101.4	102.5	102.0	101.9	100.6	101.8	101.3	101.8	99.8
	合計	100.0	99.7	99.7	99.5	98.2	97.7	97.7	98.8	98.9	99.3	99.2	99.2	99.2	99.0	99.2	99.8	101.9	101.9	102.4	101.2	100.3	100.1	100.3	100.3	100.5	100.6	101.1	100.4	100.9	100.9	100.7	100.5

賃貸住宅カテゴリー別 ポートフォリオ一覧

平成20年9月30日現在

(参考)

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 平均取得価格 (千円)(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	52.41%	607,380	88	52	4,582	71,052
ファミリータイプ	33.45%	947,613	36	52	1,864	119,790
プレミアムタイプ	14.13%	2,058,965	7	18	128	516,473
合計(平均)	100.00%	778,445	131	50	6,574	93,092

地域エリア別 ポートフォリオ一覧

平成20年9月30日現在

(参考)

賃貸住宅エリア	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり 平均取得価格 (千円)(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	18.72%	1,468,602	13	21	272	328,827
3大都市圏	65.41%	749,441	89	52	4,625	91,465
政令指定都市等	15.87%	558,076	29	58	1,677	68,023
合計(平均)	100.00%	778,445	131	50	6,574	95,495

(注1) 税抜取得価格ベースの構成比であり、当該税抜取得価格は、運用資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額を用いています。比率記載に際しては小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 表示記載は千円未満を切り捨てています。

(注3) 表示記載は小数第1位を四捨五入しています。

(注4) 1戸当たり平均月額賃料データについては、2月末運用資産129物件から算出しています。算出に際しては、途中入居による賃料収入を含め、月末で入金があった実賃料(駐車場、共益費を含む)を月末入居戸数で割っています。表示記載は、円未満を切り捨てています。

｜ポートフォリオ鑑定評価時点修正

前回鑑定評価額 (今期中組入れ含む131物件計)

¥ 104,494,000,000

**-¥5,960,000,000
(-5.7%)**

時点修正鑑定評価額 (平成20年9月30日)

¥ 98,534,000,000

■ 取得時期別

取得時期	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)	構成比	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
第1期中取得	49,520,000,000	46,735,000,000	-2,785,000,000	-5.62%	5.47%	5.72%	0.25%	47,673,940,667	46.75%	781,540,011	61	2,959
第2期中取得	3,087,000,000	2,998,000,000	-89,000,000	-2.88%	5.80%	6.00%	0.21%	2,933,892,093	2.88%	977,964,031	3	159
第3期中取得	30,420,000,000	28,886,000,000	-1,534,000,000	-5.04%	5.44%	5.62%	0.19%	30,017,438,466	29.44%	732,132,646	41	2,093
第4期中取得	19,271,000,000	17,788,000,000	-1,483,000,000	-7.70%	5.13%	5.37%	0.24%	19,161,937,891	18.79%	833,127,734	23	1,156
第5期中取得	2,196,000,000	2,127,000,000	-69,000,000	-3.14%	5.82%	5.94%	0.12%	2,189,115,160	2.15%	729,705,053	3	207
総計	104,494,000,000	98,534,000,000	-5,960,000,000	-5.70%	5.42%	5.64%	0.23%	101,976,324,277	100.00%	778,445,223	131	6,574

■ タイプ別

タイプ	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)	構成比	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
ワンルーム	54,450,000,000	51,659,000,000	-2,791,000,000	-5.13%	5.47%	5.71%	0.24%	53,449,489,593	52.41%	607,380,564	88	4,582
ファミリー	35,342,000,000	33,633,000,000	-1,709,000,000	-4.84%	5.73%	5.93%	0.20%	34,114,074,222	33.45%	947,613,173	36	1,864
プレミアム	14,702,000,000	13,242,000,000	-1,460,000,000	-9.93%	4.44%	4.65%	0.20%	14,412,760,462	14.13%	2,058,965,780	7	128
総計	104,494,000,000	98,534,000,000	-5,960,000,000	-5.70%	5.42%	5.64%	0.23%	101,976,324,277	100.00%	778,445,223	131	6,574

■ 地域別

地域	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)	構成比	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
東京中心7区	19,523,000,000	17,797,000,000	-1,726,000,000	-8.84%	4.55%	4.77%	0.22%	19,091,835,579	18.72%	1,468,602,737	13	272
3大都市圏	68,811,000,000	65,847,000,000	-2,964,000,000	-4.31%	5.55%	5.75%	0.20%	66,700,281,576	65.41%	749,441,366	89	4,625
政令指定都市等	16,160,000,000	14,890,000,000	-1,270,000,000	-7.86%	5.88%	6.20%	0.32%	16,184,207,122	15.87%	558,076,108	29	1,677
総計	104,494,000,000	98,534,000,000	-5,960,000,000	-5.70%	5.42%	5.64%	0.23%	101,976,324,277	100.00%	778,445,223	131	6,574

鑑定価格時点修正状況

ワンルームタイプ 1/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価額(¥)	現在調査価額(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate (%)			備考(理由)
						前回	平成20年9月	増減	
O-1-001	サテラ北34条	1,165,000,000	1,090,000,000	-75,000,000	-6.44%	6.30%	6.50%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少
O-1-002	カレラ29	249,000,000	243,000,000	-6,000,000	-2.41%	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇、運営費用減少
O-1-003	サッポロヒルズ	285,000,000	269,000,000	-16,000,000	-5.61%	5.50%	5.80%	0.30%	Caprate上昇
O-1-004	サテラ永山	361,000,000	347,000,000	-14,000,000	-3.88%	6.60%	7.40%	0.80%	Caprate上昇、運営収益増加
O-1-023	willDo南12条	442,000,000	381,000,000	-61,000,000	-13.80%	5.70%	6.20%	0.50%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
O-1-032	willDo北24条	303,000,000	294,000,000	-9,000,000	-2.97%	5.80%	6.10%	0.30%	Caprate上昇
O-1-033	フラットカレラ	290,000,000	232,000,000	-58,000,000	-20.00%	5.50%	5.90%	0.40%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
O-1-034	s13w9h+	454,000,000	348,000,000	-106,000,000	-23.35%	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
O-1-035	s9w12h+	522,000,000	427,000,000	-95,000,000	-18.20%	5.60%	6.20%	0.60%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
O-1-036	willDo南平岸	310,000,000	254,000,000	-56,000,000	-18.06%	5.70%	6.40%	0.70%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
O-2-037	willDo西下台町	549,000,000	518,000,000	-31,000,000	-5.65%	6.30%	6.70%	0.40%	Caprate上昇
O-2-054	willDo上杉三丁目	517,000,000	485,000,000	-32,000,000	-6.19%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
O-2-065	グランメゾン七福	338,000,000	315,000,000	-23,000,000	-6.80%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
O-3-079	willDo礎町	469,000,000	435,000,000	-34,000,000	-7.25%	6.20%	6.60%	0.40%	Caprate上昇、運営費用増加
O-3-080	willDo笹口	266,000,000	246,000,000	-20,000,000	-7.52%	6.00%	6.40%	0.40%	Caprate上昇、運営費用増加
O-4-005	willDo越谷	527,000,000	510,000,000	-17,000,000	-3.23%	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇
O-4-006	ジョイフル狭山	230,000,000	227,000,000	-3,000,000	-1.30%	6.20%	6.40%	0.20%	Caprate上昇
O-4-007	ルミエール八王子	523,000,000	500,000,000	-23,000,000	-4.40%	6.20%	6.40%	0.20%	Caprate上昇
O-4-008	willDo清澄	5,630,000,000	5,240,000,000	-390,000,000	-6.93%	4.60%	4.90%	0.30%	Caprate上昇、運営費用増加
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	297,000,000	286,000,000	-11,000,000	-3.70%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇
O-4-010	willDo本千葉	391,000,000	378,000,000	-13,000,000	-3.32%	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇
O-4-011	willDo横浜南	252,000,000	241,000,000	-11,000,000	-4.37%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇
O-4-012	サイトピア	550,000,000	518,000,000	-32,000,000	-5.82%	5.40%	5.70%	0.30%	Caprate上昇
O-4-024	VISTAシュブリーム	528,000,000	490,000,000	-38,000,000	-7.20%	5.20%	5.50%	0.30%	Caprate上昇
O-4-025	ジョイ尾山台	620,000,000	578,000,000	-42,000,000	-6.77%	4.90%	5.30%	0.40%	Caprate上昇
O-4-031	willDo大塚	682,000,000	651,000,000	-31,000,000	-4.55%	5.00%	5.20%	0.20%	Caprate上昇
O-4-038	willDo新座	634,000,000	563,000,000	-71,000,000	-11.20%	5.40%	5.80%	0.40%	Caprate上昇、運営収益減少
O-4-039	東信松濤マンション	957,000,000	907,000,000	-50,000,000	-5.22%	5.00%	5.20%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
O-4-055	ハーモニー上北沢	396,000,000	370,000,000	-26,000,000	-6.57%	4.90%	5.30%	0.40%	Caprate上昇
O-4-062	willDo南浦和	396,000,000	396,000,000	0	0.00%	5.30%	5.40%	0.10%	Caprate上昇、運営収益増加
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	705,000,000	686,000,000	-19,000,000	-2.70%	4.90%	5.00%	0.10%	Caprate上昇、運営費用増加
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	858,000,000	838,000,000	-20,000,000	-2.33%	5.00%	5.10%	0.10%	Caprate上昇
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	723,000,000	702,000,000	-21,000,000	-2.90%	5.00%	5.10%	0.10%	Caprate上昇、運営費用増加
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	517,000,000	502,000,000	-15,000,000	-2.90%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	209,000,000	228,000,000	19,000,000	9.09%	4.80%	5.00%	0.20%	Caprate上昇、運営収益増加
O-4-074	カレッジスクエア荻荷谷	1,030,000,000	1,060,000,000	30,000,000	2.91%	4.90%	5.10%	0.20%	Caprate上昇
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	710,000,000	694,000,000	-16,000,000	-2.25%	5.00%	5.10%	0.10%	Caprate上昇
O-4-076	カレッジスクエア木場	645,000,000	612,000,000	-33,000,000	-5.12%	5.00%	5.20%	0.20%	Caprate上昇
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	492,000,000	465,000,000	-27,000,000	-5.49%	4.90%	5.10%	0.20%	Caprate上昇
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	310,000,000	302,000,000	-8,000,000	-2.58%	4.80%	5.00%	0.20%	Caprate上昇

鑑定価格時点修正状況

ワンルームタイプ 2/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価額(¥)	現在調査価額(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate (%)			備考(理由)
						前回	平成20年9月	増減	
O-5-013	willD○金山正木	554,000,000	533,000,000	-21,000,000	-3.79%	5.50%	5.70%	0.20%	Caprate上昇
O-5-026	エクセシオール栄	630,000,000	564,000,000	-66,000,000	-10.48%	5.30%	5.60%	0.30%	Caprate上昇、運営収益減少
O-5-027	willD○日比野	315,000,000	298,000,000	-17,000,000	-5.40%	5.50%	5.80%	0.30%	Caprate上昇
O-5-040	willD○千代田	634,000,000	613,000,000	-21,000,000	-3.31%	5.50%	5.60%	0.10%	Caprate上昇
O-5-041	willD○太閤通	1,170,000,000	1,140,000,000	-30,000,000	-2.56%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇
O-5-042	willD○金山	370,000,000	361,000,000	-9,000,000	-2.43%	5.60%	5.70%	0.10%	Caprate上昇
O-5-043	willD○金山沢下	376,000,000	373,000,000	-3,000,000	-0.80%	5.60%	5.70%	0.10%	Caprate上昇、運営費用減少
O-5-056	willD○勝川	518,000,000	520,000,000	2,000,000	0.39%	5.70%	5.80%	0.10%	Caprate上昇、運営費用減少
O-5-057	ステージャ黄金	587,000,000	555,000,000	-32,000,000	-5.45%	5.70%	6.00%	0.30%	Caprate上昇、運営費用増加
O-5-063	willD○稲永	639,000,000	620,000,000	-19,000,000	-2.97%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
O-5-066	willD○東別院	712,000,000	721,000,000	9,000,000	1.26%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇、運営収益増加
O-5-081	willD○松原	566,000,000	534,000,000	-32,000,000	-5.65%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
O-5-082	willD○四日市鶴の森	567,000,000	531,000,000	-36,000,000	-6.35%	6.10%	6.50%	0.40%	Caprate上昇、運営費用増加
O-5-086	willD○代官町	655,000,000	627,000,000	-28,000,000	-4.27%	5.50%	5.60%	0.10%	Caprate上昇、運営費用増加
O-5-088	willD○高畑	501,000,000	500,000,000	-1,000,000	-0.20%	5.90%	5.90%	0.00%	
O-6-014	willD○市岡	717,000,000	678,000,000	-39,000,000	-5.44%	5.30%	5.60%	0.30%	Caprate上昇
O-6-015	willD○海老江	376,000,000	360,000,000	-16,000,000	-4.26%	5.20%	5.40%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
O-6-016	willD○今福西	416,000,000	416,000,000	-7,000,000	-1.65%	5.50%	5.70%	0.20%	Caprate上昇、運営費用減少
O-6-017	メゾンフローラ	580,000,000	556,000,000	-24,000,000	-4.14%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇、運営費用減少
O-6-018	ウインドフォー 南本町	301,000,000	293,000,000	-8,000,000	-2.66%	6.20%	6.30%	0.10%	Caprate上昇
O-6-028	willD○新大阪s I	307,000,000	296,000,000	-11,000,000	-3.58%	5.40%	5.50%	0.10%	Caprate上昇
O-6-029	グランメール東淀川	260,000,000	251,000,000	-9,000,000	-3.46%	5.60%	5.70%	0.10%	Caprate上昇
O-6-030	willD○深江南	182,000,000	174,000,000	-8,000,000	-4.40%	5.60%	5.90%	0.30%	Caprate上昇
O-6-044	willD○大日	221,000,000	213,000,000	-8,000,000	-3.62%	5.90%	6.10%	0.20%	Caprate上昇
O-6-045	willD○新大阪s II	241,000,000	237,000,000	-4,000,000	-1.66%	5.40%	5.50%	0.10%	Caprate上昇
O-6-046	willD○塚本	756,000,000	737,000,000	-19,000,000	-2.51%	5.60%	5.70%	0.10%	Caprate上昇
O-6-047	willD○天満橋	332,000,000	313,000,000	-19,000,000	-5.72%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇
O-6-048	willD○堺筋本町	324,000,000	303,000,000	-21,000,000	-6.48%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇
O-6-049	willD○谷町	1,000,000,000	967,000,000	-33,000,000	-3.30%	5.30%	5.50%	0.20%	Caprate上昇
O-6-050	willD○難波w II	474,000,000	438,000,000	-36,000,000	-7.59%	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少
O-6-051	willD○難波w I	691,000,000	638,000,000	-53,000,000	-7.67%	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少
O-6-052	是空井天	486,000,000	475,000,000	-11,000,000	-2.26%	5.40%	5.50%	0.10%	Caprate上昇、運営費用減少
O-6-058	willD○鶴見諸口	178,000,000	170,000,000	-8,000,000	-4.49%	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇
O-6-059	willD○浜崎通	2,280,000,000	2,270,000,000	-10,000,000	-0.44%	5.80%	5.90%	0.10%	Caprate上昇、運営収益増加
O-6-060	willD○南森町	500,000,000	481,000,000	-19,000,000	-3.80%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇
O-6-064	willD○松屋町	811,000,000	793,000,000	-18,000,000	-2.22%	5.30%	5.40%	0.10%	Caprate上昇、運営収益増加
O-6-067	willD○新大阪	851,000,000	817,000,000	-34,000,000	-4.00%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇
O-6-083	willD○三宮イースト	732,000,000	681,000,000	-51,000,000	-6.97%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
O-6-084	willD○上新庄w I	366,000,000	337,000,000	-29,000,000	-7.92%	5.40%	5.70%	0.30%	Caprate上昇、運営費用増加
O-6-085	スチューデントハイツ九条	565,000,000	532,000,000	-33,000,000	-5.84%	5.60%	5.90%	0.30%	Caprate上昇、運営費用増加
O-7-068	willD○岡山駅西口	1,220,000,000	1,170,000,000	-50,000,000	-4.10%	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇
O-7-087	willD○岡山大供	1,040,000,000	1,000,000,000	-40,000,000	-3.85%	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇
O-9-019	スターズ内山	168,000,000	154,000,000	-14,000,000	-8.33%	6.20%	6.50%	0.30%	Caprate上昇、運営費用増加
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	441,000,000	429,000,000	-12,000,000	-2.72%	6.20%	6.40%	0.20%	Caprate上昇
O-9-021	willD○唐人町	211,000,000	202,000,000	-9,000,000	-4.27%	5.60%	5.70%	0.10%	Caprate上昇
O-9-022	ストリームライン大濠	449,000,000	438,000,000	-11,000,000	-2.45%	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇、運営費用減少
O-9-053	willD○中洲	2,610,000,000	2,300,000,000	-310,000,000	-11.88%	5.30%	5.70%	0.40%	Caprate上昇、運営収益減少
O-9-061	willD○呉服町	231,000,000	222,000,000	-9,000,000	-3.90%	5.50%	5.60%	0.10%	Caprate上昇

鑑定価格時点修正状況

ファミリータイプ



物件番号	物件名称	前回鑑定評価額(¥)	現在調査価額(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate (%)			備考(理由)
						前回	平成20年9月	増減	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	415,000,000	401,000,000	-14,000,000	-3.37%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
F-2-002	グリーンパーク小松島	456,000,000	431,000,000	-25,000,000	-5.48%	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少
F-2-003	ダイアバレス泉崎	334,000,000	310,000,000	-24,000,000	-7.19%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少
F-2-004	willDo高砂	377,000,000	367,000,000	-10,000,000	-2.65%	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇
F-3-034	アークハイム新潟	1,070,000,000	1,000,000,000	-70,000,000	-6.54%	6.50%	6.70%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
F-4-005	ジョアンナマンション	558,000,000	538,000,000	-20,000,000	-3.58%	7.00%	7.20%	0.20%	Caprate上昇
F-4-006	人間駅前ビル	1,570,000,000	1,560,000,000	-10,000,000	-0.64%	6.30%	6.40%	0.10%	Caprate上昇
F-4-007	人間駅前第二ビル	756,000,000	727,000,000	-29,000,000	-3.84%	6.40%	6.50%	0.10%	Caprate上昇
F-4-008	セレーノ大宮	1,840,000,000	1,780,000,000	-60,000,000	-3.26%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇
F-4-009	すずらん館	428,000,000	429,000,000	1,000,000	0.23%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇、運営収益増加、運営費用増加
F-4-010	ボヤール常盤	744,000,000	706,000,000	-38,000,000	-5.11%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	600,000,000	573,000,000	-27,000,000	-4.50%	5.90%	6.10%	0.20%	Caprate上昇
F-4-013	ドリームハイツ	378,000,000	367,000,000	-11,000,000	-2.91%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	597,000,000	578,000,000	-19,000,000	-3.18%	5.60%	5.80%	0.20%	Caprate上昇
F-4-015	王子ハイツ	397,000,000	381,000,000	-16,000,000	-4.03%	5.10%	5.30%	0.20%	Caprate上昇
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	359,000,000	346,000,000	-13,000,000	-3.62%	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇
F-4-017	willDo等々力	1,865,000,000	1,740,000,000	-125,000,000	-6.70%	4.50%	4.80%	0.30%	Caprate上昇
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	615,000,000	592,000,000	-23,000,000	-3.74%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
F-4-019	リーベスト西千葉	2,350,000,000	2,250,000,000	-100,000,000	-4.26%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
F-4-020	コリンズ津田沼	377,000,000	354,000,000	-23,000,000	-6.10%	5.50%	5.90%	0.40%	Caprate上昇
F-4-021	磯子フラット	5,430,000,000	5,330,000,000	-100,000,000	-1.84%	6.00%	6.10%	0.10%	Caprate上昇
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	465,000,000	447,000,000	-18,000,000	-3.87%	6.10%	6.30%	0.20%	Caprate上昇
F-4-028	ウィンベル・コーラス平塚第13	440,000,000	421,000,000	-19,000,000	-4.32%	5.50%	5.80%	0.30%	Caprate上昇
F-4-029	リーベスト東中山	1,530,000,000	1,500,000,000	-30,000,000	-1.96%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
F-4-030	リーベスト中山	875,000,000	847,000,000	-28,000,000	-3.20%	6.40%	6.60%	0.20%	Caprate上昇
F-4-031	MGA金町	484,000,000	466,000,000	-18,000,000	-3.72%	5.10%	5.40%	0.30%	Caprate上昇、運営費用減少
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	673,000,000	658,000,000	-15,000,000	-2.23%	5.10%	5.30%	0.20%	Caprate上昇、運営費用減少
F-4-036	ロフティ平井	338,000,000	340,000,000	2,000,000	0.59%	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇、運営収益増加
F-4-038	コロネード春日	3,230,000,000	2,690,000,000	-540,000,000	-16.72%	4.70%	4.90%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少
F-5-023	willDo伝馬町	710,000,000	687,000,000	-23,000,000	-3.24%	5.50%	5.80%	0.30%	Caprate上昇、運営費用減少
F-5-024	グレースマンション藤	494,000,000	454,000,000	-40,000,000	-8.10%	6.10%	6.60%	0.50%	Caprate上昇
F-5-032	ステラートシティ桜山	734,000,000	704,000,000	-30,000,000	-4.09%	5.50%	5.80%	0.30%	Caprate上昇
F-5-037	willDo黒川	644,000,000	605,000,000	-39,000,000	-6.06%	5.40%	5.60%	0.20%	Caprate上昇、運営費用増加
F-6-026	willDo西明石	711,000,000	692,000,000	-19,000,000	-2.67%	6.50%	6.60%	0.10%	Caprate上昇
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,880,000,000	1,780,000,000	-100,000,000	-5.32%	5.40%	5.50%	0.10%	Caprate上昇、運営費用増加
F-9-027	イマージュ霧が丘	618,000,000	582,000,000	-36,000,000	-5.83%	6.20%	6.40%	0.20%	Caprate上昇

プレミアムタイプ



物件番号	物件名称	前回鑑定評価額(¥)	現在調査価額(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate (%)			備考(理由)
						前回	平成20年9月	増減	
P-4-001	チェルシーガーデン	4,318,000,000	3,760,000,000	-558,000,000	-12.92%	4.40%	4.60%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
P-4-002	c-MA1	626,000,000	532,000,000	-94,000,000	-15.02%	4.50%	4.90%	0.40%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
P-4-003	c-MA2	813,000,000	703,000,000	-110,000,000	-13.53%	4.50%	4.70%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加
P-4-004	c-MA3(住居棟)	1,430,000,000	1,290,000,000	-140,000,000	-9.79%	4.60%	4.80%	0.20%	Caprate上昇、運営収益減少
P-4-005	n-GT1	485,000,000	467,000,000	-18,000,000	-3.71%	4.80%	5.00%	0.20%	Caprate上昇
P-4-006	n-OM1	3,840,000,000	3,800,000,000	-40,000,000	-1.04%	4.50%	4.50%	0.00%	運営収益減少
P-4-007	ストーリー神宮前	3,190,000,000	2,690,000,000	-500,000,000	-15.67%	4.10%	4.50%	0.40%	Caprate上昇、運営収益減少、運営費用増加

参考情報

貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

科 目	前 期 (平成20年3月31日現在)		当 期 (平成20年9月30日現在)	
	金 額	金 額	金 額	金 額
負債の部				
流動負債				
営業未払金		182,219		102,949
短期借入金		15,643,133		15,643,133
1年内返済予定の長期借入金		—		16,101,152
未払金		80,966		68,003
未払費用		377,892		379,134
未払法人税等		658		4,836
未払消費税等		—		5,015
前受金		424,193		263,480
その他		58,106		45,642
流動負債合計		16,767,170		32,613,348
固定負債				
投資法人債		8,100,000		8,100,000
長期借入金		37,698,343		21,597,190
預り敷金及び保証金		38,300		36,564
信託預り敷金保証金		748,986		747,907
固定負債合計		46,585,630		30,481,663
負債合計		63,352,801		63,095,011
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		47,307,332		59,557,332
剰余金				
当期末処分利益		1,395,138		1,013,621
剰余金合計		1,395,138		1,013,621
投資主資本合計		48,702,470		60,570,953
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△ 25,778		△ 16,489
評価・換算差額等合計		△ 25,778		△ 16,489
純資産合計		48,676,692		60,554,463
負債純資産合計		112,029,493		123,649,475

(1) 現金及び預金

現金及び預金	15,092百万円
信託現金及び預金	2,088百万円
合計	17,181百万円
預り敷金保証金	36百万円
信託預り敷金保証金	747百万円
差引	16,396百万円

(2) 有形固定資産

既取得総額	99,787百万円
① 08/5/28 取得 2物件	1,695百万円
② 08/6/27 取得 1物件	494百万円
第5期末取得価格総額	101,976百万円

(3) 有利子負債

	第4期	第5期
有利子負債残高	61,441百万円	61,441百万円
総資産有利子負債比率	54.8%	49.7%
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	74.5%	48.3%

(4) 出資金

①05/10/07 私募設立	100百万円
②05/12/13 第三者割当	8,900百万円
③06/06/21 IPO	18,748百万円
④07/04/26 PO	18,595百万円
⑤07/05/24 第三者割当	963百万円
⑥08/08/28 第三者割当	12,250百万円
第5期末出資金総額	59,557百万円

損益計算書

(単位：千円)

科 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		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	
	金 額		金 額		金 額		金 額	
営業収益								
賃貸事業収入	3,587,187		3,702,780					
不動産等売却益	183,240	3,770,428	-	3,702,780				
営業費用								
賃貸事業費用	1,499,871		1,578,938					
資産運用報酬	233,300		232,100					
役員報酬	5,400		5,400					
資産保管手数料	13,635		15,363					
一般事務委託手数料	27,759		36,692					
会計監査人報酬	11,000		11,000					
貸倒引当金繰入額	55		8,850					
その他営業費用	172,502	1,963,524	147,536	2,035,881				
営業利益		1,806,903		1,666,898				
営業外収益								
受取利息	3,347		1,760					
雑収入	167,427	170,775	17,188	18,948				
営業外費用								
支払利息	402,021		423,456					
投資法人債利息	60,854		71,186					
融資関連費用	76,793		55,131					
投資法人債発行費償却	10,682		11,893					
新投資口交付費	-		104,635					
その他	31,210	581,561	4,612	670,916				
経常利益		1,396,117		1,014,930				
税引前当期純利益		1,396,117		1,014,930				
法人税、住民税及び事業税	1,028		5,161					
法人税等調整額	△ 19	1,009	△ 3,804	1,356				
当期純利益		1,395,108		1,013,573				
前期繰越利益		29		47				
当期末処分利益		1,395,138		1,013,621				

(1) 不動産賃貸事業損益

第4期		第5期	
賃貸事業収益	3,587百万円	賃貸事業収益	3,702百万円
賃貸事業費用	1,499百万円	賃貸事業費用	1,578百万円
賃貸事業損益	2,087百万円	賃貸事業損益	2,123百万円
賃貸NO1	2,807百万円	賃貸NO1	2,877百万円

(2) 公租公課

固定資産税、都市計画税の計上対象物件数

第4期	64物件
第5期	127物件

(第5期取得物件は取得価額に算入)

(3) 修繕費

第4期	修繕費 135百万円、資本的支出 86百万円
第5期	修繕費 104百万円、資本的支出 60百万円

(4) 雑収入

固定資産の税込み経理による消費税納付額の減額見込額を計上しています。

(5) 新投資口交付費

平成20年8月28日の第三者割当増資に伴う費用

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 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
	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,396,117	1,014,930
減価償却費	720,547	753,907
長期前払費用償却額	43,607	40,030
投資法人債発行費償却額	10,682	11,893
投資口交付費	-	104,635
受取利息	△3,347	△1,760
支払利息	402,021	423,456
投資法人債利息	60,854	71,186
貸倒引当金の増減額（△は減少）	55	8,850
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,038	431
未収消費税等の増減額（△は増加）	60,299	73,798
営業未払金の増減額（△は減少）	22,446	△94,824
未払金の増減額（△は減少）	60,809	16,105
未払費用の増減額（△は減少）	18,498	1,012
前受金の増減額（△は減少）	67,573	△160,712
信託有形固定資産の売却による減少額	2,995,755	-
その他	1,194	△4,243
小計	5,859,153	2,258,697
利息の受取額	3,347	1,760
利息の支払額	△405,237	△423,454
投資法人債利息の支払額	△31,807	△70,958
法人税等の支払額	△1,190	△983
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,424,266	1,765,061

科 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
	金 額	金 額
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
信託有形固定資産の取得による支出	△19,977,351	△2,373,183
無形固定資産の取得による支出	△546,457	-
敷金保証金の差入れによる支出	△61	△40
預り敷金及び保証金の純増減	△6,691	△1,735
信託預り敷金保証金の純増減	5,873	△1,079
その他	△14,079	△15,951
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,583,600	△2,405,427
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金による収入	16,220,000	-
短期借入金の返済による支出	△2,536,866	-
長期借入金の返済による支出	△1,661,656	-
投資口の発行による収入	-	12,250,000
投資口交付費の支出	-	△137,698
投資法人債の発行による収入	4,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△28,140	2,139
分配金の支払額	△1,456,648	△1,393,236
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,536,687	10,721,204
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△622,646	10,080,838
現金及び現金同等物の期首残高	7,722,985	7,100,339
現金及び現金同等物の期末残高	7,100,339	17,181,177

項目	第4期	第5期	備考
実質運用日数	183日	183日	-
総資産経常利益率 (ROA)	1.3%	0.9%	経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	2.7%	1.7%	-
自己資本利益率 (ROE)	2.9%	1.9%	当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	5.7%	3.7%	-
期末自己資本比率	43.4%	49.0%	期末純資産額 / 期末総資産額
当期減価償却費	720百万円	753百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	2,807百万円	2,877百万円	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)	20,381円	10,863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	7.1倍	7.8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)	5.7倍	4.7倍	金利償却前当期純利益 / 支払い利息
有利子負債総額	61,441百万円	61,441百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	54.8%	49.7%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

平成20年9月30日時点 ポートフォリオ一覧（ワンルーム）①

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地域	賃貸可能戸数	賃貸可能面積(m ²)	取得価格(千円)	鑑定評価額(千円)	取得価格NCF利回り	鑑定評価額NCF利回り
ワンルーム	O-1-001	サテラ北34条	政令指定都市等	北海道札幌市	181	5,691.72	1,133,714	1,090,000	6.25%	6.50%
ワンルーム	O-1-002	カレラ2.9	政令指定都市等	北海道札幌市	26	956.31	281,285	243,000	5.27%	6.10%
ワンルーム	O-1-003	サッポロヒルズ	政令指定都市等	北海道札幌市	28	1,197.83	287,666	269,000	5.42%	5.80%
ワンルーム	O-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	北海道旭川市	79	2,904.83	342,428	347,000	7.50%	7.40%
ワンルーム	O-1-023	willDo南12条	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839	381,000	5.13%	6.20%
ワンルーム	O-1-032	willDo北24条	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000	294,000	5.68%	6.10%
ワンルーム	O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	北海道札幌市	26	971.15	290,000	232,000	4.72%	5.90%
ワンルーム	O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,836.38	463,000	348,000	4.58%	6.10%
ワンルーム	O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	北海道札幌市	55	2,246.01	533,000	427,000	4.97%	6.20%
ワンルーム	O-1-036	willDo南平岸	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,218.96	315,000	254,000	5.16%	6.40%
ワンルーム	O-2-037	willDo西下台町	政令指定都市等	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000	518,000	6.78%	6.70%
ワンルーム	O-2-054	willDo上杉3丁目	政令指定都市等	宮城県仙台市	46	1,517.81	506,000	485,000	5.56%	5.80%
ワンルーム	O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	宮城県仙台市	38	1,083.70	342,000	315,000	5.53%	6.00%
ワンルーム	O-3-079	willDo礎町	政令指定都市等	新潟県新潟市	48	1,868.64	462,510	435,000	6.21%	6.60%
ワンルーム	O-3-080	willDo笹口	政令指定都市等	新潟県新潟市	28	1,008.00	266,000	246,000	5.92%	6.40%
ワンルーム	O-4-005	willDo越谷	3大都市圏	埼玉県越谷市	49	1,230.28	499,333	510,000	6.03%	5.90%
ワンルーム	O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619	227,000	6.71%	6.40%
ワンルーム	O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761	500,000	6.66%	6.40%
ワンルーム	O-4-008	willDo清澄	3大都市圏	東京都江東区	200	7,497.46	5,024,619	5,240,000	5.11%	4.90%
ワンルーム	O-4-009	ターキーズ田圃調布第2	3大都市圏	東京都大田区	27	462.12	281,523	286,000	5.69%	5.60%
ワンルーム	O-4-010	willDo本千葉	3大都市圏	千葉県千葉市	30	1,903.82	379,857	378,000	5.87%	5.90%
ワンルーム	O-4-011	willDo横浜南	3大都市圏	神奈川県横浜市	21	493.59	233,142	241,000	6.00%	5.80%
ワンルーム	O-4-012	サイトピア	3大都市圏	神奈川県相模原市	86	1,697.50	506,142	518,000	5.83%	5.70%
ワンルーム	O-4-024	VISTAシュブリーム	3大都市圏	東京都町田市	37	892.88	563,584	490,000	4.78%	5.50%
ワンルーム	O-4-025	ジョイ尾山台	東京都心7区	東京都世田谷区	21	1,064.55	624,265	578,000	4.91%	5.30%
ワンルーム	O-4-031	willDo大塚	3大都市圏	東京都豊島区	27	1,091.54	725,229	651,000	4.67%	5.20%
ワンルーム	O-4-038	willDo新座	3大都市圏	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438	563,000	5.53%	5.80%
ワンルーム	O-4-039	東信松涛マンション	東京都心7区	東京都渋谷区	27	1,044.66	912,000	907,000	5.17%	5.20%
ワンルーム	O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心7区	東京都世田谷区	29	539.48	400,000	370,000	4.90%	5.30%
ワンルーム	O-4-062	willDo南浦和	3大都市圏	埼玉県さいたま市	29	725.62	396,000	396,000	5.40%	5.40%
ワンルーム	O-4-069	カレッジスクエア北池袋	3大都市圏	東京都板橋区	50	1,065.00	727,000	686,000	4.72%	5.00%
ワンルーム	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3大都市圏	東京都板橋区	63	1,360.10	892,000	838,000	4.79%	5.10%
ワンルーム	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	3大都市圏	東京都練馬区	54	1,110.75	734,000	702,000	4.88%	5.10%
ワンルーム	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	東京都東久留米市	45	936.72	523,000	502,000	5.38%	5.60%
ワンルーム	O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	3大都市圏	東京都豊島区	14	297.24	215,000	228,000	5.30%	5.00%
ワンルーム	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3大都市圏	東京都文京区	68	1,420.77	1,060,000	1,060,000	5.10%	5.10%
ワンルーム	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	3大都市圏	東京都葛飾区	54	1,139.10	724,000	694,000	4.89%	5.10%
ワンルーム	O-4-076	カレッジスクエア木場	3大都市圏	東京都江東区	42	897.39	639,000	612,000	4.98%	5.20%
ワンルーム	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3大都市圏	東京都江東区	31	667.36	490,000	465,000	4.84%	5.10%
ワンルーム	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	東京都新宿区	19	392.03	316,000	302,000	4.78%	5.00%
ワンルーム	O-5-013	willDo金山正木	3大都市圏	愛知県名古屋	48	1,192.32	490,095	533,000	6.20%	5.70%
ワンルーム	O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	愛知県名古屋	48	1,486.56	641,767	564,000	4.92%	5.60%
ワンルーム	O-5-027	willDo日比野	3大都市圏	愛知県名古屋	31	767.25	317,603	298,000	5.44%	5.80%
ワンルーム	O-5-040	willDo千代田	3大都市圏	愛知県名古屋	60	1,445.80	633,000	613,000	5.42%	5.60%

(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。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。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年9月30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20年9月30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位の四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）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。

平成20年9月30日時点 ポートフォリオ一覧（ワンルーム）②

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地域	賃貸可能戸数	賃貸可能面積(m ²)	取得価格(千円)	鑑定評価額(千円)	取得価格NCF利回り	鑑定評価額NCF利回り
ワンルーム	O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	愛知県名古屋市	98	3,127.32	1,120,000	1,140,000	5.70%	5.60%
ワンルーム	O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	愛知県名古屋市	36	892.44	370,000	361,000	5.56%	5.70%
ワンルーム	O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	愛知県名古屋市	36	970.80	375,000	373,000	5.67%	5.70%
ワンルーム	O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	愛知県春日井市	64	1,548.80	503,000	520,000	6.00%	5.80%
ワンルーム	O-5-057	ステージャ黄金	3大都市圏	愛知県名古屋市	67	1,651.21	600,000	555,000	5.55%	6.00%
ワンルーム	O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	愛知県名古屋市	91	2,348.20	641,000	620,000	5.80%	6.00%
ワンルーム	O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	愛知県名古屋市	66	1,640.76	703,000	721,000	5.74%	5.60%
ワンルーム	O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	愛知県名古屋市	54	1,344.60	549,000	534,000	5.84%	6.00%
ワンルーム	O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	三重県四日市市	54	2,160.00	529,150	531,000	6.52%	6.50%
ワンルーム	O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	愛知県名古屋市	55	1,320.00	655,000	627,000	5.36%	5.60%
ワンルーム	O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	愛知県名古屋市	54	1,319.22	494,115	500,000	5.97%	5.90%
ワンルーム	O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	大阪府大阪市	62	1,682.06	722,761	678,000	5.25%	5.60%
ワンルーム	O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	大阪府大阪市	28	763.63	350,904	360,000	5.54%	5.40%
ワンルーム	O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	大阪府大阪市	29	1,040.41	413,857	416,000	5.73%	5.70%
ワンルーム	O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	兵庫県神戸市	38	1,686.72	584,285	556,000	5.52%	5.80%
ワンルーム	O-6-018	ウィンドフォー南本町	3大都市圏	兵庫県伊丹市	39	926.18	307,142	293,000	6.01%	6.30%
ワンルーム	O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	大阪府大阪市	27	628.56	285,723	296,000	5.70%	5.50%
ワンルーム	O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	大阪府大阪市	27	585.30	236,069	251,000	6.06%	5.70%
ワンルーム	O-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	大阪府大阪市	16	561.64	184,716	174,000	5.56%	5.90%
ワンルーム	O-6-044	willDo 大目	3大都市圏	大阪府森口市	19	583.12	217,000	213,000	5.99%	6.10%
ワンルーム	O-6-045	willDo 新大阪 s II	3大都市圏	大阪府大阪市	21	552.86	244,000	237,000	5.34%	5.50%
ワンルーム	O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,711.17	730,000	737,000	5.75%	5.70%
ワンルーム	O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	大阪府大阪市	20	678.00	338,000	313,000	5.19%	5.60%
ワンルーム	O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	大阪府大阪市	21	740.28	325,000	303,000	5.41%	5.80%
ワンルーム	O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000	967,000	5.11%	5.50%
ワンルーム	O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000	438,000	5.32%	5.90%
ワンルーム	O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,699.50	690,000	638,000	5.46%	5.90%
ワンルーム	O-6-052	是空弁天	3大都市圏	大阪府大阪市	34	1,092.49	466,000	475,000	5.61%	5.50%
ワンルーム	O-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	大阪府大阪市	16	571.20	180,000	170,000	5.86%	6.20%
ワンルーム	O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	兵庫県神戸市	199	5,886.70	2,280,000	2,270,000	5.87%	5.90%
ワンルーム	O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	大阪府大阪市	31	1,028.48	493,000	481,000	5.46%	5.60%
ワンルーム	O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	大阪府大阪市	60	1,865.64	810,000	793,000	5.29%	5.40%
ワンルーム	O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,713.36	861,000	817,000	5.31%	5.60%
ワンルーム	O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	兵庫県神戸市	63	1,760.15	731,000	681,000	5.40%	5.80%
ワンルーム	O-6-084	willDo 上新庄 w I	3大都市圏	大阪府吹田市	31	912.95	366,000	337,000	5.25%	5.70%
ワンルーム	O-6-085	スチューデントハイイツ九条	3大都市圏	大阪府大阪市	63	1,260.36	537,000	532,000	5.85%	5.90%
ワンルーム	O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	岡山県岡山市	109	3,794.40	1,220,000	1,170,000	5.95%	6.20%
ワンルーム	O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	岡山県岡山市	98	3,446.94	1,040,000	1,000,000	5.96%	6.20%
ワンルーム	O-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	福岡県北九州市	27	567.19	160,000	154,000	6.26%	6.50%
ワンルーム	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	福岡県北九州市	48	3,347.48	579,761	429,000	4.74%	6.40%
ワンルーム	O-9-021	willDo 唐人町	政令指定都市等	福岡県福岡市	24	538.00	209,714	202,000	5.49%	5.70%
ワンルーム	O-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857	438,000	6.75%	5.90%
ワンルーム	O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	福岡県福岡市	175	5,759.40	2,460,000	2,300,000	5.33%	5.70%
ワンルーム	O-9-061	willDo 呉服町	政令指定都市等	福岡県福岡市	26	666.36	231,000	222,000	5.38%	5.60%
ワンルーム小計					4,582	135,023.26	53,449,473	52,254,000	5.27%	5.39%

(注1) 「地域区分」の欄に記載されている東京圏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、東京圏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。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年9月30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20年9月30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、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）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。

平成20年9月30日時点 ポートフォリオ一覧（ファミリー／プレミアム）

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地域	賃貸可能戸数	賃貸可能面積(m ²)	取得価格(千円)	鑑定評価額(千円)	取得価格NCF利回り	鑑定評価額NCF利回り
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	政令指定都市等	宮城県仙台市	29	2,051.07	396,190	401,000	6.07%	6.00%
ファミリー	F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	宮城県仙台市	45	2,989.02	550,523	431,000	4.85%	6.20%
ファミリー	F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	宮城県仙台市	37	2,060.77	355,095	310,000	5.24%	6.00%
ファミリー	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	政令指定都市等	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904	367,000	6.24%	6.20%
ファミリー	F-3-004	アーケハイム新潟	政令指定都市等	新潟県新潟市	115	6,945.03	1,060,000	1,000,000	6.32%	6.70%
ファミリー	F-4-005	ジョ アンナマンション	3大都市圏	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714	538,000	6.96%	7.20%
ファミリー	F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	埼玉県入間市	67	4,316.19	1,517,000	1,560,000	6.58%	6.40%
ファミリー	F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	埼玉県入間市	53	3,592.48	687,666	727,000	6.87%	6.50%
ファミリー	F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	1,554,523	1,780,000	6.64%	5.80%
ファミリー	F-4-009	すずらん館	3大都市圏	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	441,190	429,000	5.64%	5.80%
ファミリー	F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	埼玉県さいたま市	28	1,918.31	752,904	706,000	5.44%	5.80%
ファミリー	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	3大都市圏	東京都足立区	46	2,431.33	636,333	573,000	5.49%	6.10%
ファミリー	F-4-013	ドリームハイツ	3大都市圏	東京都板橋区	19	1,100.31	358,666	367,000	5.93%	5.80%
ファミリー	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	3大都市圏	東京都北区	28	1,477.38	587,238	578,000	5.71%	5.80%
ファミリー	F-4-015	王子ハイツ	3大都市圏	東京都北区	20	986.52	347,857	381,000	5.80%	5.30%
ファミリー	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	3大都市圏	東京都荒川区	28	1,173.65	360,714	346,000	5.66%	5.90%
ファミリー	F-4-017	willDo 等々力	東京都心7区	東京都世田谷区	26	2,422.06	1,764,809	1,740,000	4.73%	4.80%
ファミリー	F-4-018	シエ モア桜ヶ丘	3大都市圏	東京都多摩市	30	1,919.67	609,904	592,000	5.82%	6.00%
ファミリー	F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	千葉県千葉市	140	11,060.14	2,152,476	2,250,000	6.27%	6.00%
ファミリー	F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	千葉県習志野市	20	1,435.80	352,761	354,000	5.92%	5.90%
ファミリー	F-4-021	磯子フラット	3大都市圏	神奈川県横浜市	279	24,923.44	5,290,571	5,330,000	6.15%	6.10%
ファミリー	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571	447,000	6.21%	6.30%
ファミリー	F-4-028	ウインベルコーラス平塚第13	3大都市圏	神奈川県平塚市	33	1,533.82	477,587	421,000	5.11%	5.80%
ファミリー	F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	千葉県船橋市	76	6,011.80	1,371,314	1,500,000	6.56%	6.00%
ファミリー	F-4-030	リーベスト中山	3大都市圏	神奈川県横浜市	56	4,961.18	837,348	847,000	6.68%	6.60%
ファミリー	F-4-031	MGA金町	3大都市圏	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000	466,000	5.20%	5.40%
ファミリー	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	東京都世田谷区	22	1,199.95	662,000	658,000	5.27%	5.30%
ファミリー	F-4-036	ロフティ平井	3大都市圏	東京都江戸川区	19	939.95	324,000	340,000	6.30%	6.00%
ファミリー	F-4-038	コロネード春日	3大都市圏	東京都文京区	47	4,377.63	3,115,277	2,690,000	4.23%	4.90%
ファミリー	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	40	2,185.20	627,785	687,000	6.35%	5.80%
ファミリー	F-5-024	グレースマンション 藤	3大都市圏	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761	454,000	6.08%	6.60%
ファミリー	F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	26	1,914.07	735,000	704,000	5.56%	5.80%
ファミリー	F-5-037	グラン・コート黒川	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	26	1,933.37	677,000	605,000	5.00%	5.60%
ファミリー	F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	兵庫県明石市	64	4,703.40	635,666	692,000	7.18%	6.60%
ファミリー	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	大阪府大阪市	69	4,647.08	1,860,000	1,780,000	5.26%	5.50%
ファミリー	F-9-027	イマージュ霧が丘	政令指定都市等	福岡県北九州市	65	3,590.43	662,714	582,000	5.62%	6.40%
ファミリー小計					1,864	130,606.25	34,114,061	35,342,000	5.82%	5.62%
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心7区	東京都渋谷区	17	3,861.42	4,238,476	3,760,000	4.08%	4.60%
プレミアム	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	東京都港区	4	420.20	618,095	532,000	4.22%	4.90%
プレミアム	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	東京都港区	10	676.54	699,285	703,000	4.72%	4.70%
プレミアム	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	東京都港区	17	1,407.63	1,480,808	1,290,000	4.18%	4.80%
プレミアム	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	東京都世田谷区	10	708.33	466,095	467,000	5.01%	5.00%
プレミアム	P-4-006	n-OM1	東京都心7区	東京都港区	21	1,979.34	3,750,000	3,800,000	4.56%	4.50%
プレミアム	P-4-007	ストーリー神宮前	東京都心7区	東京都渋谷区	49	2,071.60	3,160,000	2,690,000	3.83%	4.50%
プレミアム小計					128	11,125.06	14,412,759	14,702,000	4.49%	4.40%
131物件合計					6,574	276,754.57	101,976,293	102,298,000	5.35%	5.33%

(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。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。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成20年9月30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20年9月30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、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃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。

個別物件稼働率推移（平成18年3月末～平成20年9月末）

物件名称	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年6月	平成20年9月
サテ北34条	95.90%	94.06%	97.6%	85.15%	92.45%	84.63%	87.95%
カララ29	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
サツホロヒス	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
サツノ水山	83.04%	91.10%	88.8%	91.10%	93.50%	94.64%	95.87%
willDo南12条	-	95.86%	100.0%	91.64%	95.86%	89.58%	81.40%
willDo北24条	-	-	-	88.81%	91.69%	97.24%	97.24%
フラットカレラ	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
s13w9 ht	-	-	-	100.00%	95.82%	87.52%	85.38%
s9w12 ht	-	-	-	96.37%	94.53%	86.71%	86.71%
willDo南平洋	-	-	-	94.64%	91.61%	80.32%	85.82%
willDo西下台町	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo上杉3丁目	-	-	-	100.00%	100.00%	93.98%	91.94%
グランメゾン七福	-	-	-	100.00%	71.92%	69.56%	69.56%
willDo曙町	-	-	-	-	97.89%	97.89%	97.89%
willDo樋口	-	-	-	-	92.86%	100.00%	100.00%
willDo藤谷	92.55%	97.87%	96.8%	92.55%	97.93%	97.93%	100.00%
ジョフル緑山	100.00%	96.27%	96.4%	98.08%	94.23%	96.15%	92.31%
ルミエール八王子	98.08%	96.15%	94.2%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo清澄	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ターキーズ田園調布第2	96.36%	96.36%	100.00%	92.73%	100.00%	96.36%	92.73%
willDo本千葉	87.80%	87.80%	97.5%	97.61%	97.64%	88.58%	89.92%
willDo横浜南	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	90.20%
サイトピア	88.55%	90.52%	98.1%	98.08%	97.13%	94.37%	91.44%
VISTAシュプリム	-	100.00%	82.2%	89.80%	89.79%	100.00%	100.00%
ジョノ山台	-	90.41%	90.0%	100.00%	83.13%	100.00%	100.00%
willDo大塚	-	-	91.8%	88.61%	96.81%	89.63%	92.71%
willDo新産	-	-	-	100.00%	100.00%	87.50%	82.14%
東信松涛マンション	-	-	-	93.12%	100.00%	97.24%	100.00%
ハーモニート北沢	-	-	-	96.57%	93.13%	89.66%	96.57%
willDo南浦和	-	-	-	91.53%	88.74%	94.27%	97.18%
カレッジスクエア北池袋	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア東武練馬	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア赤塚	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア東久留米	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア早稲田II	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア茗荷谷	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア新小岩	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア本郷	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア錦糸町	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア早稲田	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
willDo金山正本	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	97.92%	97.92%
エクセルシオール栄	-	97.92%	97.9%	97.92%	91.67%	87.50%	93.75%
willDo日比野	-	96.77%	100.0%	96.77%	90.32%	100.00%	100.00%
willDo千代田	-	-	-	96.62%	94.94%	95.06%	89.96%
willDo太閤通	-	-	-	91.72%	98.26%	99.21%	99.06%
willDo金山	-	-	-	94.44%	97.22%	100.00%	100.00%
willDo金山沢下	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	96.77%
willDo勝永	-	-	-	100.00%	96.88%	95.31%	96.88%
ステージ資金	-	-	-	92.65%	92.55%	86.56%	86.56%
willDo稲永	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo東別院	-	-	-	-	95.45%	98.48%	95.45%
willDo松原	-	-	-	-	96.30%	88.99%	85.19%
willDo四日市鶴の森	-	-	-	-	95.21%	98.67%	100.00%
willDo代官町	-	-	-	-	-	100.00%	100.00%
willDo高畑	-	-	-	-	-	100.00%	100.00%
willDo市岡	-	-	-	93.55%	95.16%	95.16%	100.00%
willDo海老江	85.64%	96.48%	100.0%	100.00%	96.31%	89.27%	92.79%
willDo今福西	96.52%	96.52%	89.5%	90.75%	93.37%	96.53%	100.00%
メゾンフローラ	91.42%	92.84%	91.0%	91.42%	92.87%	90.05%	91.46%
ウィンドフォール南本町	97.24%	97.36%	100.0%	91.95%	97.35%	97.68%	97.68%
willDo新大塚 s1	-	100.00%	100.0%	100.00%	96.23%	88.89%	81.64%
グランメル東淀川	-	100.00%	100.0%	96.40%	100.00%	88.98%	88.99%
willDo深江南	-	87.34%	100.0%	100.00%	100.00%	93.51%	100.00%
willDo大日	-	-	-	89.94%	100.00%	100.00%	94.75%
willDo新大塚 sII	-	-	-	95.10%	100.00%	95.11%	95.50%
willDo塚本	-	-	-	98.50%	100.00%	96.93%	96.99%
willDo天漢橋	-	-	-	90.00%	90.00%	85.00%	95.00%
willDo増船本町	-	-	-	91.98%	92.04%	92.04%	67.82%

物件名称	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年6月	平成20年9月
willDo谷町	-	-	-	61.11%	88.89%	88.89%	94.44%
willDo難波 wII	-	-	-	95.62%	95.62%	88.89%	79.79%
willDo難波 wI	-	-	-	96.96%	94.00%	89.42%	78.86%
是空弁天	-	-	-	81.92%	87.42%	85.14%	85.14%
willDo鶴見樋口	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	87.46%
willDo茶崎通	-	-	-	94.47%	92.46%	95.48%	90.45%
willDo南森町	-	-	-	96.79%	100.00%	96.84%	96.74%
willDo松屋町	-	-	-	99.76%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo新大塚	-	-	-	-	100.00%	98.38%	100.00%
willDo三宮イースト	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
willDo上新庄 wI	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%
ステューデントハイヴ九条	-	-	-	-	93.72%	90.46%	100.00%
willDo岡山駅西口	-	-	-	-	94.97%	100.00%	100.00%
willDo岡山大塚	-	-	-	-	-	-	100.00%
スターズ内山	85.41%	89.41%	89.5%	75.24%	85.72%	89.46%	89.46%
内山南小倉駅前ビル	72.09%	72.72%	73.4%	90.25%	94.62%	90.68%	86.11%
willDo唐人町	91.22%	95.92%	100.0%	95.92%	95.53%	95.96%	87.89%
スリムライン大塚	91.00%	100.00%	100.0%	96.20%	96.24%	96.25%	95.61%
willDo中洲	-	-	-	97.21%	97.21%	89.92%	95.05%
willDo東扇町	-	-	-	96.31%	92.63%	92.63%	85.25%
ワルム	90.59%	94.45%	95.2%	94.66%	96.29%	94.58%	94.43%
ロイヤルガーデン森林公園	100.00%	96.83%	97.4%	78.61%	89.05%	85.55%	89.05%
グリーンパーク小松島	91.85%	84.01%	83.8%	70.11%	70.56%	63.40%	86.76%
ダイヤパレス泉崎	93.85%	94.90%	83.9%	77.21%	75.35%	73.37%	76.45%
willDo森崎	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	96.88%	96.88%	90.63%
アークハイム新酒	-	-	-	82.24%	88.08%	84.00%	83.59%
ジョアンマンション	88.53%	90.25%	92.2%	92.35%	92.35%	96.18%	88.53%
入間駅前ビル	96.39%	97.78%	97.6%	97.61%	98.80%	96.36%	96.36%
入間駅前第二ビル	95.34%	96.82%	95.3%	94.08%	82.19%	76.25%	77.95%
セレーナ大宮	91.19%	96.04%	99.0%	95.12%	99.01%	96.11%	96.10%
すずらん橋	91.50%	100.00%	100.0%	77.90%	78.51%	78.51%	90.19%
ボネール常盤	100.00%	94.32%	91.3%	87.87%	87.55%	91.39%	93.95%
プロフィナンシング竹ノ塚	100.00%	94.60%	91.5%	92.31%	97.14%	94.66%	90.74%
竹ノ塚フラット	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	-	-	-
ドリームハイヴ	100.00%	100.00%	90.8%	93.27%	94.13%	94.13%	100.00%
グリーンヒルズ瑞鳥山	100.00%	90.25%	100.0%	97.27%	100.00%	100.00%	97.23%
王子ハイヴ	90.89%	95.44%	95.8%	91.27%	100.00%	95.44%	91.65%
阪上ロイヤルハイヴ第二	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	93.22%	93.27%	89.68%
willDo等々力	100.00%	100.00%	100.0%	97.52%	100.00%	97.50%	95.00%
シェモア桜ヶ丘	90.21%	100.00%	93.8%	86.06%	100.00%	89.34%	96.99%
リーベスト西千歳	96.34%	99.41%	95.1%	94.89%	97.83%	95.67%	96.50%
コリンズ津田沼	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
織子フラット	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
夢が崎ダイカンプラザ	100.00%	94.26%	85.2%	88.34%	91.17%	93.94%	91.07%
ウィンベルコロシアム平塚第13	100.00%	100.00%	93.9%	86.97%	100.00%	96.97%	93.94%
リーベスト東中山	-	-	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
リーベスト中山	-	-	100.0%	94.93%	94.95%	91.45%	87.81%
MGA金町	-	-	-	100.00%	95.83%	87.49%	100.00%
グリーンヒルズ陣花	-	-	-	100.00%	95.51%	95.51%	95.51%
ロフティ平井	-	-	-	94.91%	100.00%	95.61%	86.54%
コロネード春日	-	-	-	-	96.71%	90.34%	87.87%
willDo佐野町	0.00%	100.00%	97.1%	97.53%	91.97%	97.54%	97.38%
グレースマンション番	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ステラトシイ桜山	-	-	-	96.20%	100.00%	96.21%	96.21%
willDo藤川	-	-	-	96.08%	88.19%	88.34%	88.34%
ルネ神戸北町センターコート	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	-	-	-
willDo西明石	98.32%	100.00%	100.0%	100.00%	98.54%	98.54%	98.54%
ラヴィータ日本橋	-	-	-	94.17%	96.00%	91.88%	96.47%
イマージュ森が丘	95.96%	100.00%	81.5%	78.20%	81.45%	83.16%	81.99%
ファミリー	97.38%	98.02%	97.0%	94.82%	95.02%	93.34%	93.70%
チェルシーガーデン	80.22%	92.73%	100.0%	100.00%	100.00%	96.09%	79.21%
c-MA1	100.00%	100.00%	74.0%	78.83%	100.00%	100.00%	100.00%
c-MA2	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
c-MA3	96.66%	92.95%	96.7%	96.35%	89.75%	89.80%	100.00%
n-GT1	100.00%	100.00%	100.0%	91.17%	89.96%	68.31%	100.00%
n-OM1	-	-	-	95.22%	100.00%	98.03%	96.49%
ストーリーア神宮前	-	-	-	-	92.57%	93.78%	88.76%
プレミアム	90.45%	94.20%	97.6%	96.78%	96.68%	93.83%	90.07%
合計	95.99%	96.83%	96.6%	94.82%	95.70%	93.96%	93.91%

- 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、金融商品取引法、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令、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】株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第416号/社団法人投資信託協会会員）
Tel. 03-5425-5600



residential investment