

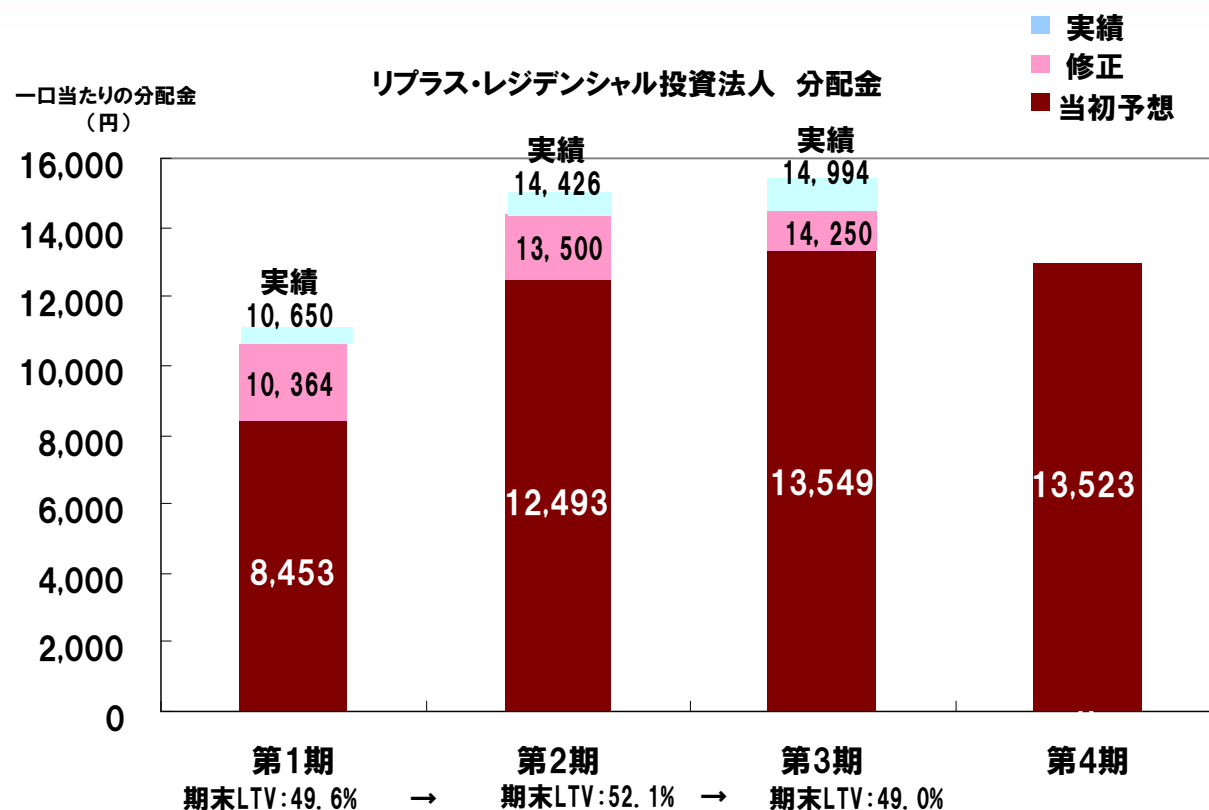
2007年9月期(第3期)決算説明資料

November 2007

リプラス・レジデンシャル投資法人

■ リプラス・レジデンシャル投資法人の状況	P1
■ 第3期（平成19年9月期）決算概要	P6
■ リプラス・レジデンシャル投資法人の目指すもの	P41
■ スポンサー・サポート	P44
■ 内部管理体制	P56
■ 個別物件概要	P59

リプラス・レジデンシャル投資法人の分配金推移



(注) 本投資法人の平成19年11月20日時点における総資産LTVは54.2%となっております。
第二回投資法人債40億円払込後

55,960,000,000

(平成19年11月20日時点有利子負債総額)

47,307,000,000

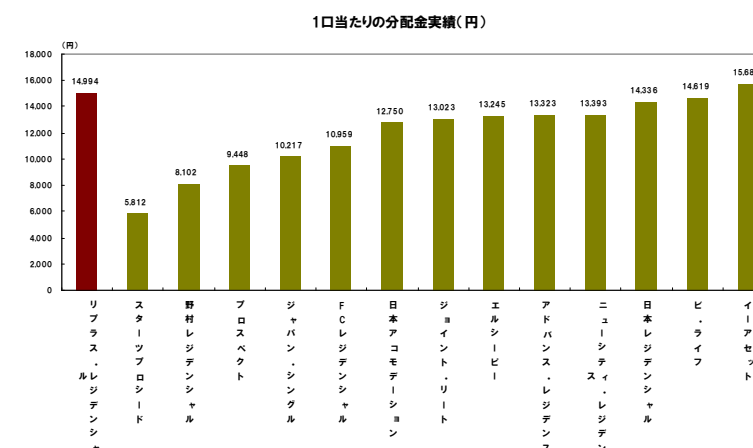
+

55,960,000,000

= 54.2%

(平成19年11月20日時点出資総額) (平成19年11月20日時点有利子負債総額)

参考：他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。

住宅リートの決算データ（修正EPSの比較）

	リプラス・レジデ ンシャル投資法人	日本レジデンシヤ ル投資法人	ニューシティ・ レジデンス投資 法人	プロスペクト・ レジデンシャル 投資法人	アドバンス・レジ デンス投資法人	ジャパン・シング ルレジデンス投資法人	野村不動産レジ デンシャル投資法人	日本アコモデーシ ョンファンド投資法人
決算期	3月／9月	5月／11月	2月／8月	1月／7月	6月／12月	1月／7月	5月／11月	2月／8月
株価（円） （H. 19. 11. 19付け終値）	387, 000	540, 000	464, 000	344, 000	423, 000	391, 000	715, 000	602, 000
対象決算	平成20年3月期 （予）	平成19年5月31日	平成19年8月31日	平成19年7月31日	平成19年6月30日	平成19年7月31日	平成19年5月31日	平成19年8月31日
営業収益 （百万円）	3, 625	6, 911	5, 730	2, 148	2, 204	1, 591	2, 304	3, 524
営業利益 （百万円）	1, 763	3, 537	2, 978	972	1, 260	787	1, 078	1, 795
経常利益 （百万円）	1, 319	2, 679	2, 199	710	1, 013	564	553	1, 447
当期純利益 （百万円）	1, 318	2, 678	2, 197	709	1, 012	573	551	1, 446
期末投資口数	97, 477	186, 809	164, 068	75, 100	65, 625	56, 111	68, 100	113, 480
一口あたり 分配金（A）	予）13, 523	14, 336	13, 393	9, 448	13, 323	10, 217	8, 102	12, 750
物件売却益 （百万円）	145	761	401	146	267	37	-	-
売却益相当 EPS（B）※	1, 488	4, 076	2, 450	1, 951	3, 524	660	-	-
修正EPS （A）－（B）	12, 035	10, 260	10, 943	7, 497	9, 799	9, 557	8, 102	12, 750
LTV（％）※	-	54. 7	53. 3	45. 8	44. 5	48. 3	42. 4	43. 3

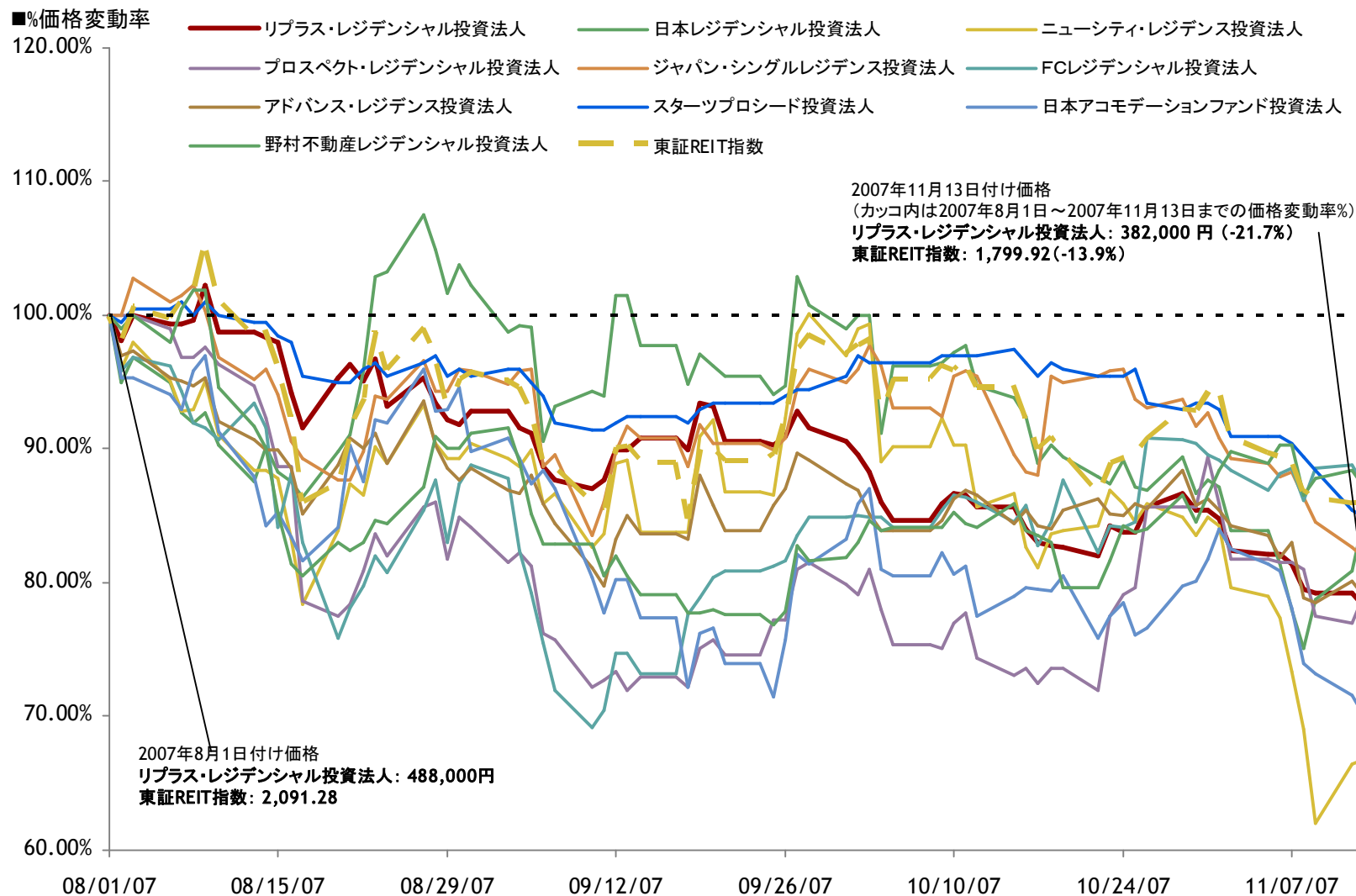
※①各社発表の決算短信数値をもとに運用会社で作成いたしました。金額は単位未満切捨て、比率は少数第二位を四捨五入して記載しています。

※②売却益相当EPSは不動産売却益を期末投資口数で除することにより算出しています。

※③LTVは、期末時点における有利子負債額を期末総資産で除することにより算出しております。

投資口価格の推移（東証・住宅REIT銘柄）

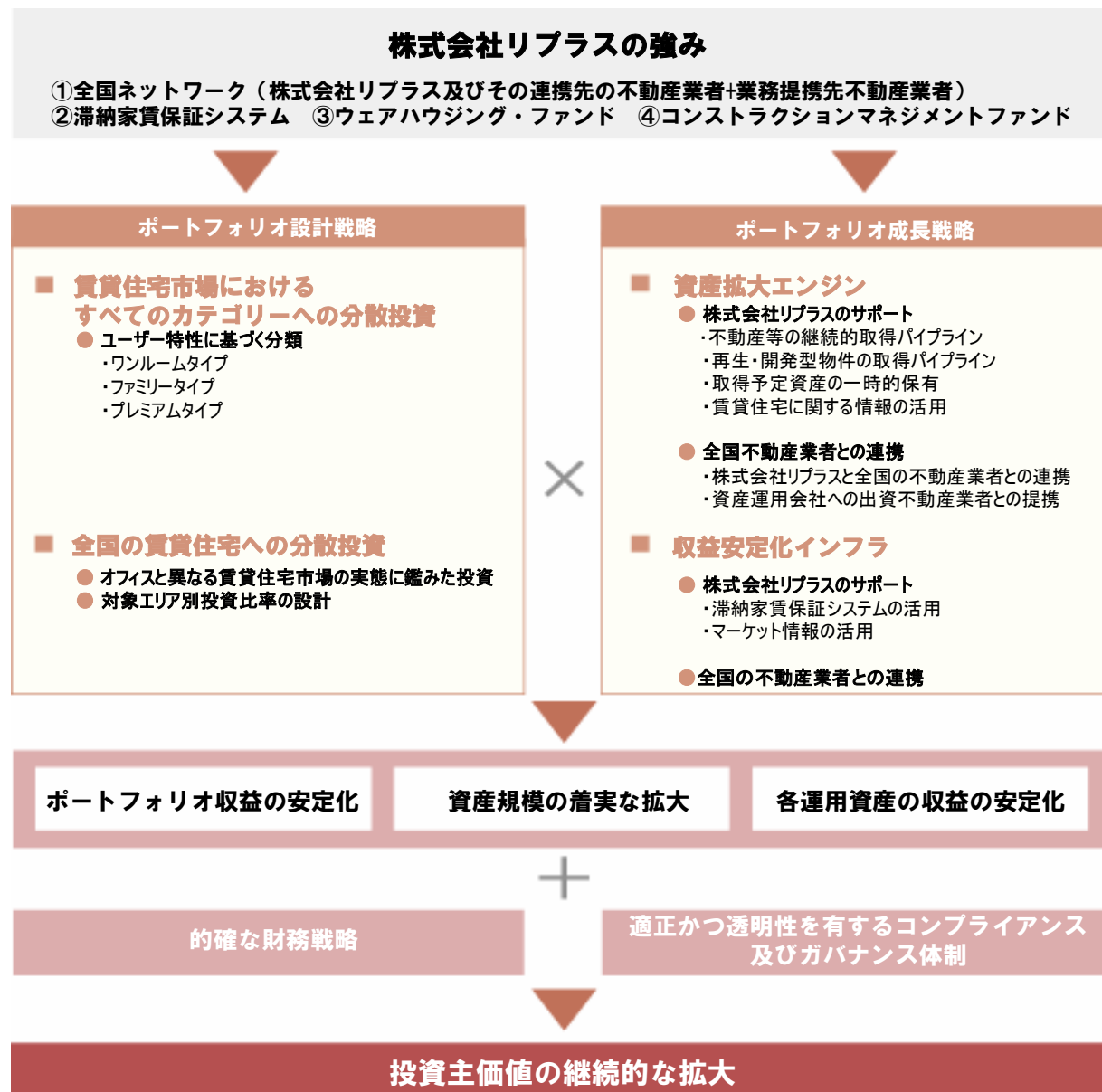
■ 期間：2007年8月1日～2007年11月13日



出所：ブルームバーグ

注：2007年8月1日付けのリプラス・レジデンシャル投資法人の投資口価格を基に指標化（479,000円）

第3期（平成19年9月期）決算概要



1 上場から公募増資実施へ

- 平成19年4月3日決議で公募増資を実施195億円の資本調達
- 平成19年10月25日 株式会社毎日コムネットと業務提携を発表
(毎日コムネット、リプラス、リプラスリートマネジメント、リプラスレジデンシャル投資法人の4社間提携)

2a

継続的な物件取得による 資産拡大戦略の実現

- 平成19年8月30日に3物件18億円の物件追加取得
→ 107物件864億円を実現
- 平成19年11月5日に5物件62億円
→ 112物件897億円を実現(後発事象:第4期)
- 平成19年11月20日に11物件94億円取得決議
→ 123物992億円を取得決議(後発事象:第4期)

2b

安定稼働の維持、ブランドの活用 法人向けWebサイトオープン

- ポートフォリオ全体の稼働率は94%~95%の安定水準で推移
- リプラスチョイス、WillDo ブランド:34物件の活用
- 法人顧客向け検索Webサイトのオープン

3

財務基盤の強化 投資法人債発行

- 長期有利子負債比率84.81% 金利固定化比率61.76%を実現 平成19年11月20日現在
- 公募債による投資法人債 40億円の発行(2年債 固定金利2.04%)

4

第2期分配金(実績) 第3期分配金(実績) 第4期分配金(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(実績) | 14,994円 | 当初予想 | 13,549円 |
| ■ 第4期1口当たり分配金(予想) | 13,523円 | | |

1

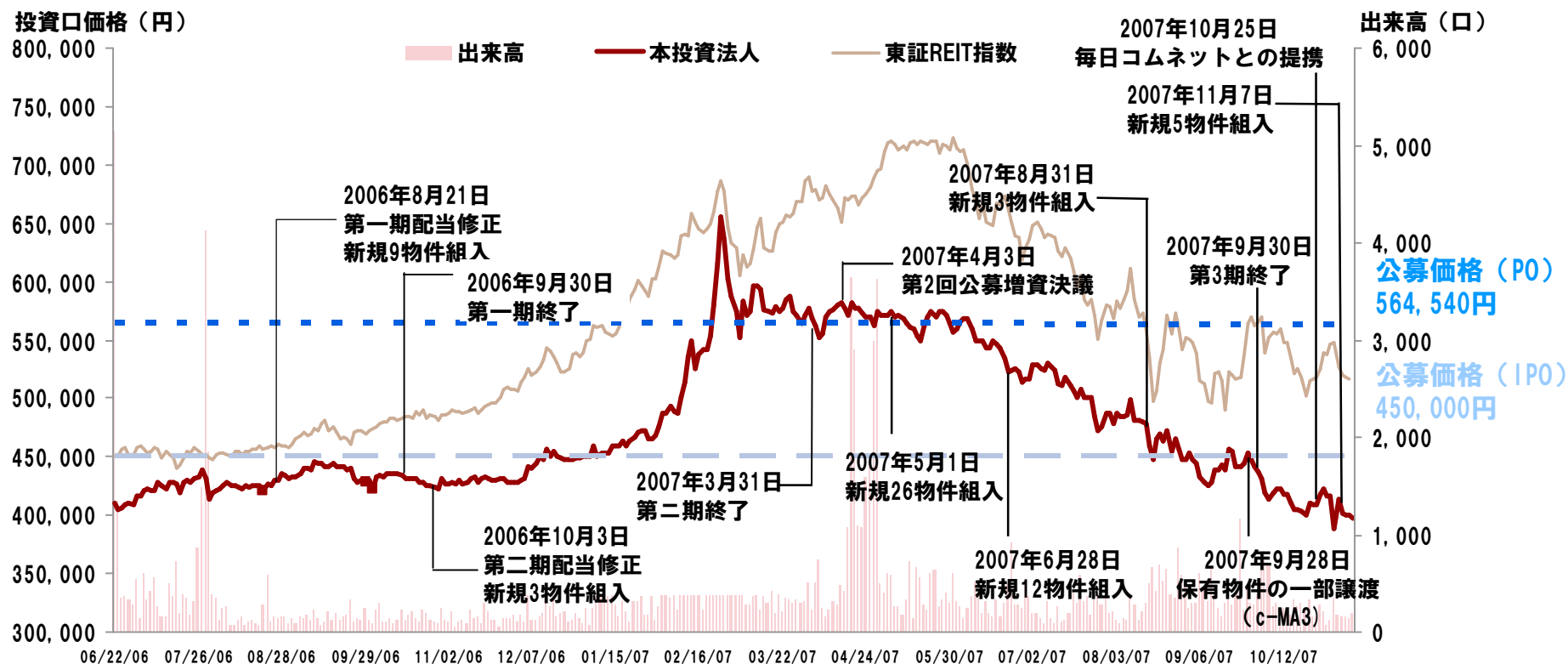
上場から公募増資実施へ

平成19年4月3日決議で公募増資を実施195億円の資本調達

平成19年10月25日 株式会社毎日コムネットと業務提携を発表

（毎日コムネット、リプラス、リプラスリートマネジメント、リプラスレジデンシャル投資法人の4社提携）

投資口価格パフォーマンス



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	377,000円 (2007年11月13日)

出所：プレスリリース、Bloomberg

(注1) 株価については上場時、2006年6月22日以降の株価推移

(注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

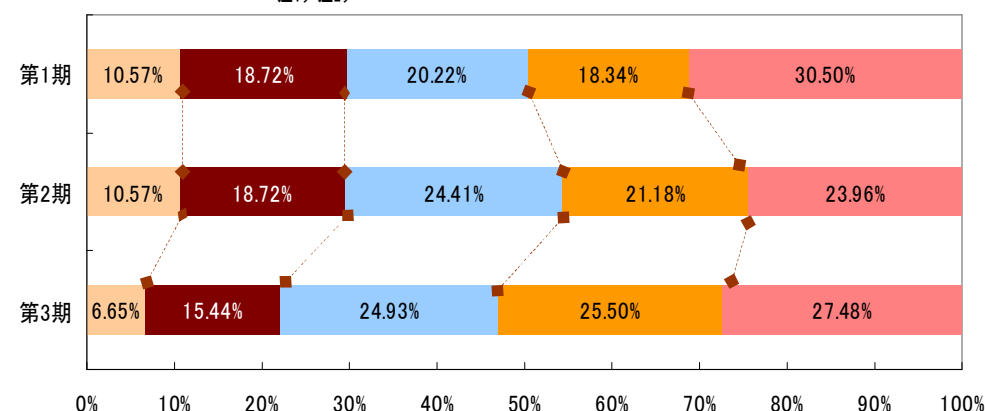
2007年9月末時点 投資主構成

順位	投資主名義 (上位10位)	所有投資 口数 (口)	投資口 割合 (%)
1	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社 (投信口)	15,052	15.44%
2	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	6,926	7.11%
3	ザチースマンハッタンバンク エヌエイロンドン	4,730	4.85%
4	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	4,485	4.60%
5	アメリカンライフインシュア ランスカンパニージーイーエル	3,628	3.72%
6	株式会社リプラス	3,500	3.59%
7	株式会社常陽銀行	2,041	2.09%
8	リプラス・インベストメンツ 株式会社	2,000	2.05%
9	資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	1,770	1.82%
10	ロイヤルバンクオブカナダ チャンネルアイランドリミテッド レジアカウント	1,662	1.71%
小計		45,794	46.98%
合計		97,477	100.00%

所有区分	投資主数 (人)	投資主割合 (%)	投資口数 (口)	投資口割合 (%)
その他法人	142	1.40%	8,112	8.32%
個人・その他	9,857	97.27%	25,159	25.81%
金融機関	63	0.62%	39,354	40.37%
外国法人等	72	0.71%	24,852	25.50%
政府地方公共団体	0	0.00%	0	0.00%
合計	10,134	100.00%	97,477	100.00%

投資口分布

■ リプラスグループ ■ リそな信託銀行 ■ 金融機関 ■ 外国法人等 ■ 個人・その他
注1) 注2)



注1) 2007年9月5日付で、リ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の名義からリそな信託銀行株式会社へ異動しております。

注2) 第3期における金融機関の割合は、リ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。

第3期決算実績及び第4期決算予想

(単位：百万円)

項目	第2期	(A) 第3期 (予想)	(B) 第3期 (実績)	予想実績差異	第4期 (予想)
	自 平成18年10月 1日	自 平成19年4月 1日	自 平成19年4月 1日	増減 (B) - (A)	自 平成19年10月 1日
	至 平成19年 3月31日	至 平成19年 9月30日	至 平成19年 9月30日		至 平成20年 3月31日
実質運用期間	182日	183日	183日	-	183日
営業収益	2, 205	3, 485	3, 526	+41	3, 625
経常利益	886	1, 391	1, 462	+71	1, 763
当期純利益	885	1, 389	1, 461	+72	1, 319
分配金総額	885	1, 389	1, 461	+72	1, 318
1口当たり分配金額 (円)	14, 426円	14, 250円	14, 994円	+744	13, 523円

第3期の主な予想実績差異要因

- ・既存物件の賃貸事業収入が当初の想定を上回ったことによる差異約20百万円
- ・BMフィーの削減等による物件管理等委託費が想定を下回ったことによる差異約32百万円
- ・鑑定会社への鑑定評価報酬が当初の想定を下回ったことによる差異約20百万円

項目	第2期	第3期	備考
実質運用日数	182日	183日	-
総資産経常利益率（ROA）	1.5%	1.8%	経常利益／（（期首総資産+期末総資産）÷2）×100
（年換算）	2.9%	3.7%	-
自己資本利益率（ROE）	3.1%	3.8%	当期純利益／（（期首純資産+期末純資産）÷2）×100
（年換算）	6.2%	7.5%	-
期末自己資本比率	45.7%	50.8%	期末純資産額／期末総資産額
当期減価償却費	391百万円	574百万円	-
賃貸NOI（Net Operating Income）	1,762百万円	2,257百万円	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）	21,144円	15,581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	13.5倍	14.4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）	7.5倍	8.6倍	金利償却前当期純利益／支払い利息
有利子負債総額	32,620百万円	45,420百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	52.1%	47.3%	期末有利子負債額／期末総資産額×100

鑑定評価時点修正は微増(9月末現在 107物件)

ポートフォリオ鑑定評価時点修正

前回鑑定評価額 (5～8月取得41物件を含む107物件)

¥88,914,000,000

¥407,000,000
(0.46%) UP

時点修正鑑定評価額 (c=MA3オフィス棟を含む)

¥89,321,000,000

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
					前回	今回	増減						
第1期中取得	55,801,000,000	55,786,000,000	-15,000,000	-0.03%	5.41%	5.37%	-0.04%	53,468,037,345	61.87%	848,699,005	63	3,196	50.73
第2期中取得	3,056,000,000	3,094,000,000	38,000,000	1.24%	5.66%	5.69%	0.04%	2,933,892,093	3.39%	977,964,031	3	159	53.00
第3期中取得	30,057,000,000	30,441,000,000	384,000,000	1.28%	5.39%	5.38%	-0.01%	30,017,438,466	34.73%	732,132,646	41	2,092	51.02
5月取得	20,294,000,000	20,679,000,000	385,000,000	1.90%	5.28%	5.28%	-0.01%	20,254,438,466	23.44%	779,016,864	26	1,253	48.19
6月取得	7,916,000,000	7,915,000,000	-1,000,000	-0.01%	5.64%	5.64%	0.00%	7,916,000,000	9.16%	659,666,667	12	659	54.92
8月取得	1,847,000,000	1,847,000,000	0	0.00%	5.47%	5.47%	0.00%	1,847,000,000	2.14%	615,666,667	3	180	60.00
総計	88,914,000,000	89,321,000,000	407,000,000	0.46%	5.41%	5.38%	-0.03%	86,419,367,904	100.00%	807,657,644	107	5,447	50.91

タイプ別

タイプ	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
					前回	今回	増減						
ワンルーム	39,212,000,000	39,486,000,000	274,000,000	0.70%	5.46%	5.41%	-0.05%	38,373,714,004	44.40%	599,589,281	64	3,315	51.80
ファミリー	35,065,000,000	35,090,000,000	25,000,000	0.07%	5.74%	5.72%	-0.02%	33,929,463,424	39.26%	917,012,525	37	2,053	55.49
プレミアム	14,637,000,000	14,745,000,000	108,000,000	0.74%	4.50%	4.51%	0.01%	14,116,190,476	16.33%	2,352,698,413	6	79	13.17
総計	88,914,000,000	89,321,000,000	407,000,000	0.46%	5.41%	5.38%	-0.03%	86,419,367,904	100.00%	807,657,644	107	5,447	50.91

地域別

地域	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
					前回	今回	増減						
東京都心7区	17,127,000,000	17,261,000,000	134,000,000	0.78%	4.50%	4.51%	0.02%	16,505,265,593	19.10%	2,063,158,199	8	126	15.75
関東圏	34,514,000,000	35,035,000,000	521,000,000	1.51%	5.57%	5.53%	-0.04%	33,171,463,584	38.38%	921,429,544	36	2,033	56.47
地方	37,273,000,000	37,025,000,000	-248,000,000	-0.67%	5.68%	5.65%	-0.03%	36,742,638,727	42.52%	583,216,488	63	3,288	52.19
総計	88,914,000,000	89,321,000,000	407,000,000	0.46%	5.41%	5.38%	-0.03%	86,419,367,904	100.00%	807,657,644	107	5,447	50.91

(注) 前回鑑定評価額は第3期中(5～8月)組込物件を除いて2007年3月時点の評価額を採用し、第3期中(5～8月)取得の41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

第3期

平成19年5月1日に26物件202億円の物件追加取得
平成19年6月28日に12物件79億円の物件追加取得
平成19年8月31日に3物件18億円の物件追加取得
平成19年9月28日に保有物件の一部を譲渡（c-MA3）

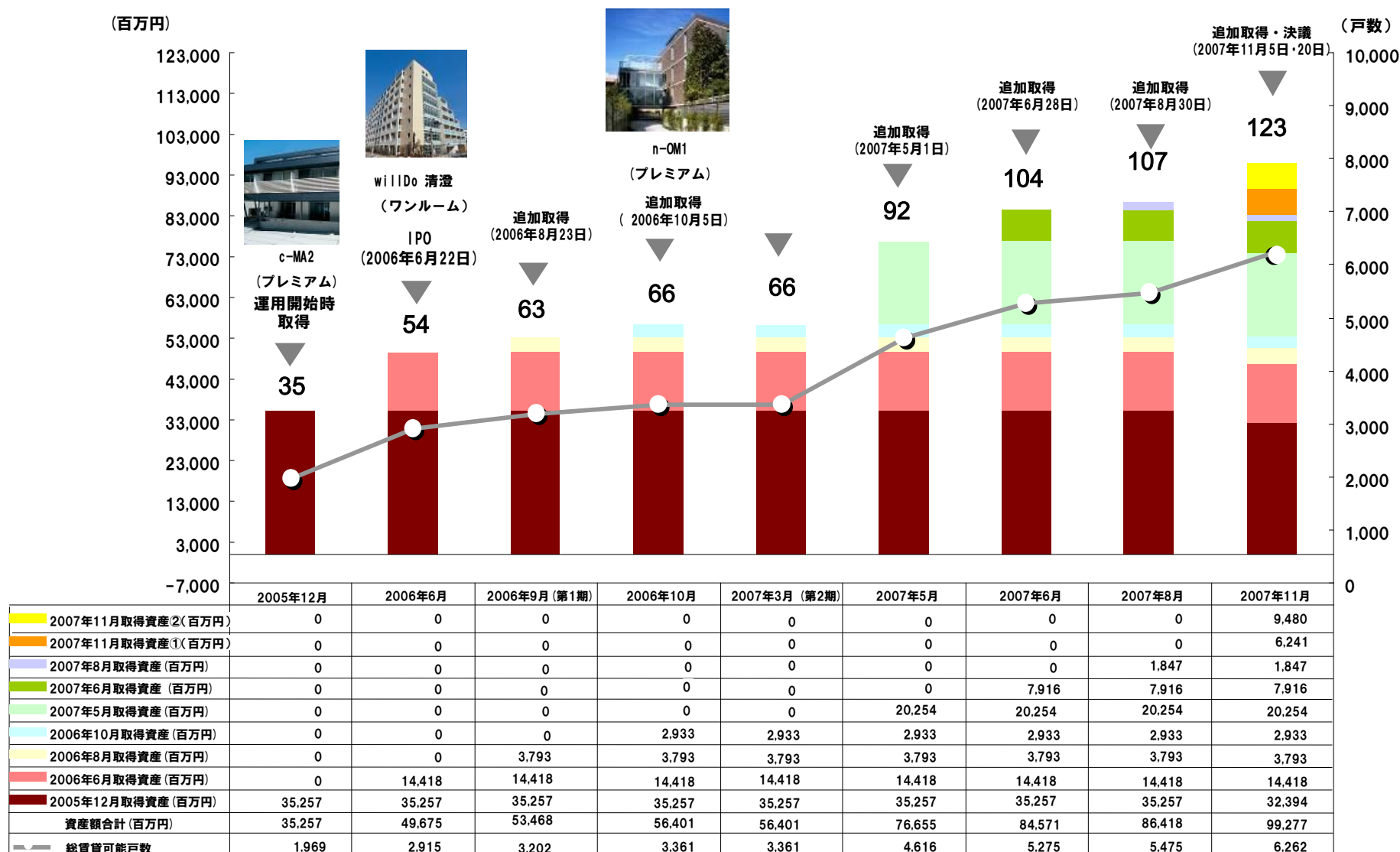
→ 92物件766億円を実現
→ 104物件845億円を実現
→ 107物件864億円を実現
→ 107物件835億円

第4期（後発事象）

平成19年11月5日に5物件62億円の物件追加取得
平成19年11月20日に11物件94億円の物件追加取得決議

→ 112物件897億円を実現
→ 123物件992億円の予定

資産規模と賃貸戸数



組み合わせによるキャッシュフロー構築（107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	45.9%	599,589	64	52	3,315	72,838
	ファミリータイプ	40.6%	917,012	37	55	2,053	107,988
	プレミアムタイプ	13.5%	1,875,460	6	13	79	719,537
合計(平均)		100.0%	780,896	107	51	5,447	97,744

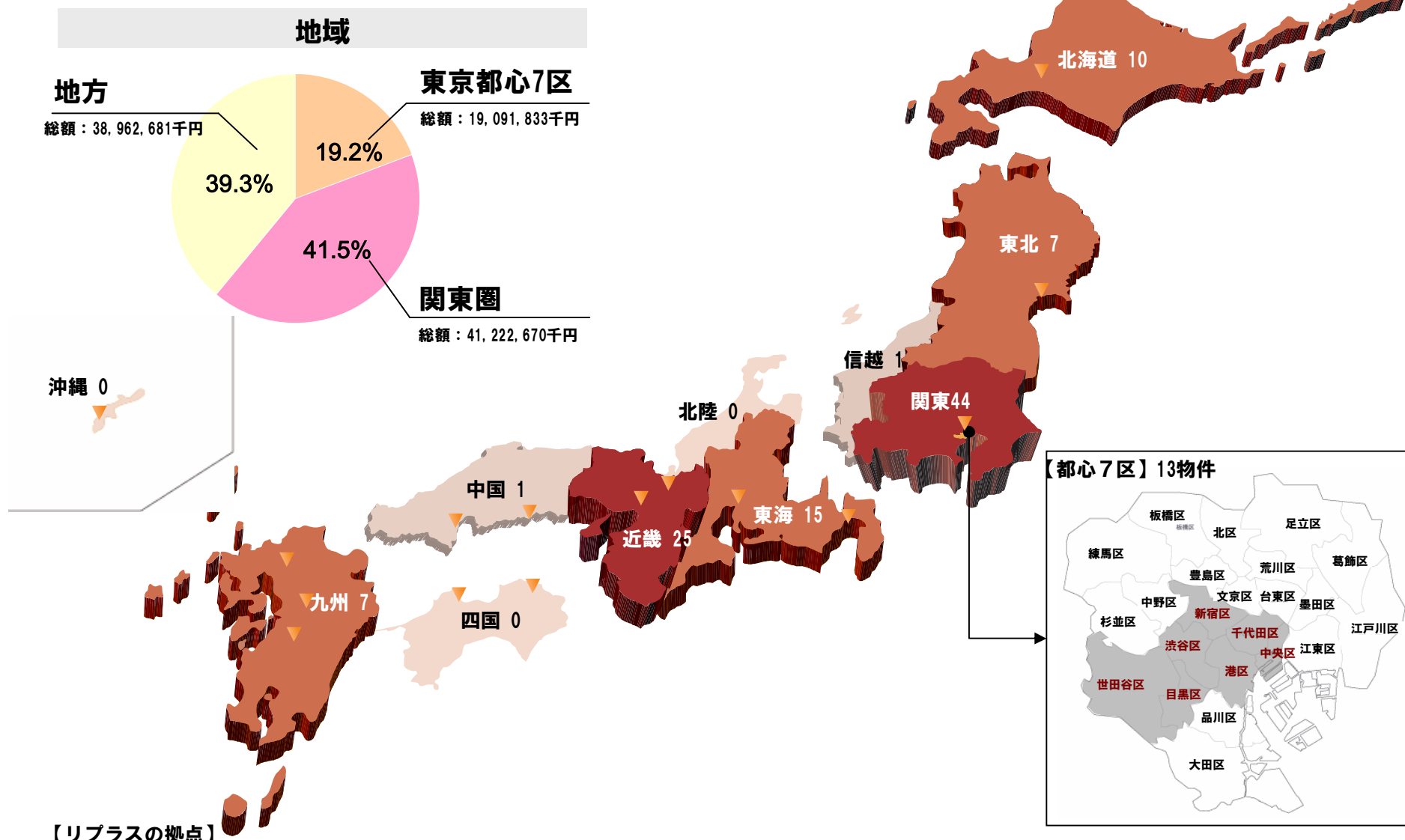
地域エリア別 ポートフォリオ一覧

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 (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	18.7%	1,419,621	11	18	203	385,102
	関東圏	38.4%	944,217	34	59	1,995	107,694
	地方	42.9%	578,011	62	52	3,249	73,282
合計(平均)		100.0%	780,896	107	51	5,447	97,744

(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。

(107物件対象:平成19年9月30日現在)

取得済資産：123物件（11月20日取得決議物件含む）



【リプラスの拠点】

（平成19年11月14日現在 全国16拠点：札幌、仙台、東京、静岡、長野、名古屋、大阪、京都、岡山、広島、高松、松山、北九州、福岡、熊本、沖縄）

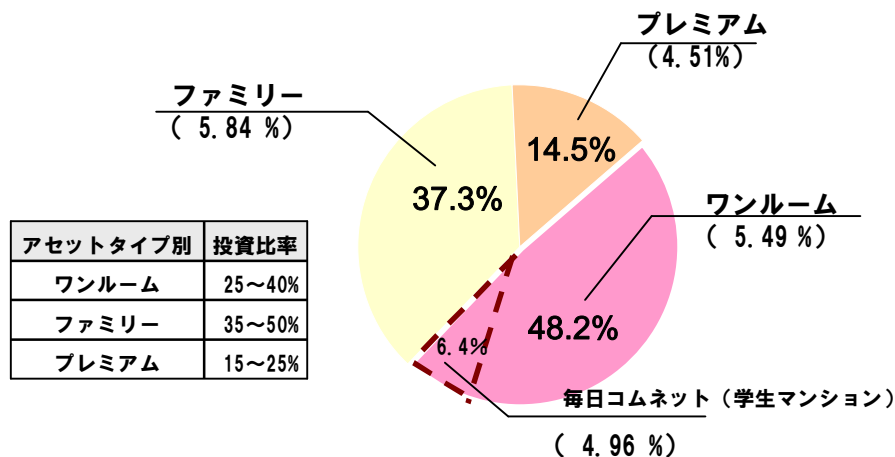
取得済資産：123物件

(11月20日取得決議物件含む)

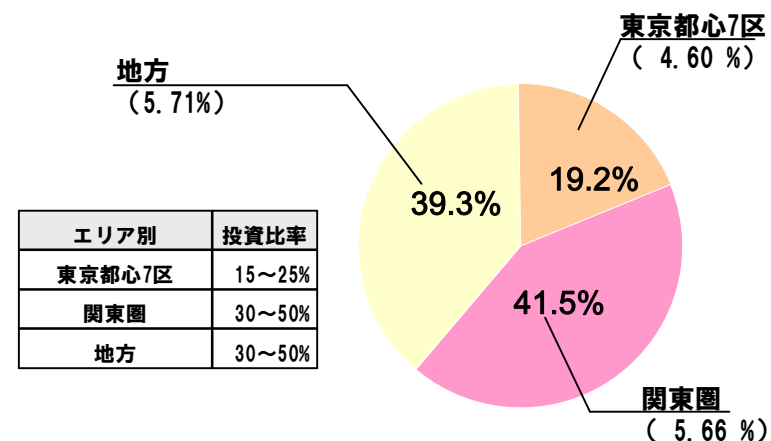
ポートフォリオ全体 NCF利回り：5.48%

- 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（9月末時点時点修正及び新規11物件については取得時点）を取得金額総額にて除した値となります。

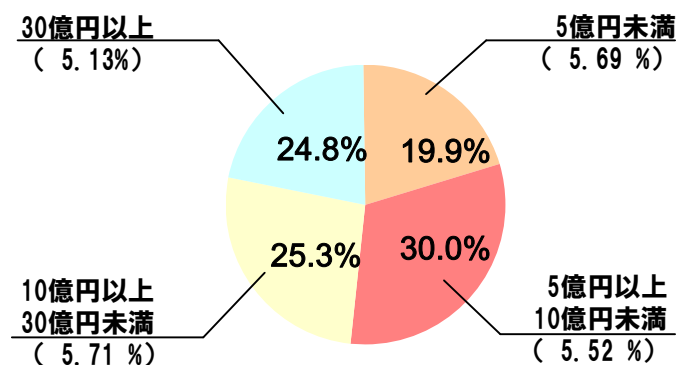
賃貸住宅カテゴリー



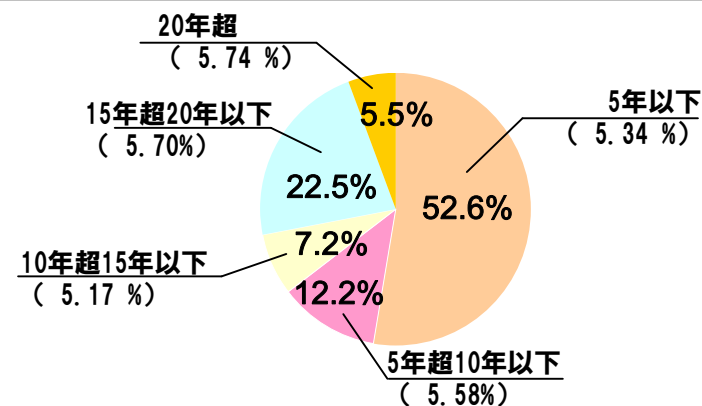
投資対象エリア



規模別（平均：8.07億円）



築年別（平均：7.8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 「willDo 上杉3丁目」 (ワンルーム)

(物件名称: WillDo 上杉3丁目)				
◇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)	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号		
	(地番)	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目2番5号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	敷地面積	839.73㎡	容積率／建ぺい率	400%/80%、300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,594.43㎡	建築時期	平成19年3月22日
	構造・階数	RC陸屋根6階建		
タイプ別賃貸可能戸数	46戸（1K：34戸、1DK：10戸、2DK：2戸）			
◇価格等◇ (単位：千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成19年9月30日現在)		
取得予定日	平成19年5月1日	テナント総数		
取得予定価格	2,460,000	賃貸可能戸数	4	
◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位：千円)		賃貸戸数	4	
不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	賃貸可能面積（㎡）	1,511.6	
価格時点	平成19年9月30日	賃貸面積（㎡）	1,451.6	
鑑定評価額	498,000	月額賃料（千円）	3,000	
直接還元法による価格	504,000	敷金・保証金等（千円）	4,935	
総賃貸収益	40,953	稼働率（戸数ベース）（％）	95.6	
総賃貸費用	11,225	稼働率（面積ベース）（％）	96.0	
賃貸純収益（NOI）	29,728	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇		
資本的支出等	1,690	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）	28,200	調査時点	平成19年4月10日	
直接還元利回り（％）	5.6	緊急修繕費（千円）	-	
DCF法による価格	491,000	短期修繕費（千円） （1年以内）	-	
割引率（％）	5.5	長期修繕費（千円） （2年～12年以内）	550	
最終還元利回り（％）	5.8	予想最大損失率 （PML値）（％）	8.4	
原価法による積算価格	512,000			



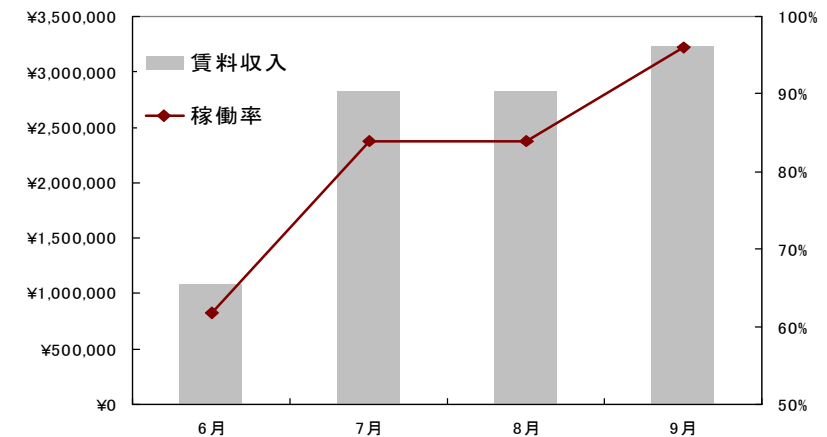
取得実績

市営地下南北線「勾当台公園」駅より徒歩約8分に位置する6階建の単身者・DINKS向け共同住宅。周辺は、国道4号沿いに宮城県庁、仙台市役所、青葉区役所等公的機関及び中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在する商業地域となっており「勾当台公園」駅周辺は、仙台駅へのアクセスも良好。

現状仙台中心部においては、ファンドマネー流入による1K・1Rのシングルタイプの供給過多傾向、仙台の賃貸マーケットにおける業者間の情報流通の希薄、竣工時期の諸問題により、当初リーシングにおいて苦戦はしましたが、マスターPM会社主導による地場業者への情報周知徹底の実施により、情報が流通し稼働率へ推移。

9月30日現在の稼働率は**96.05%**。

取得後稼働推移



今後の展望

今後も2,000戸程度の供給が見込まれますが、立地、スペックにおいて優位性があるため、安定した稼働にて推移するものと考えております。

第4期取得物件 「willDo 岡山駅西口」 (ワンルーム)

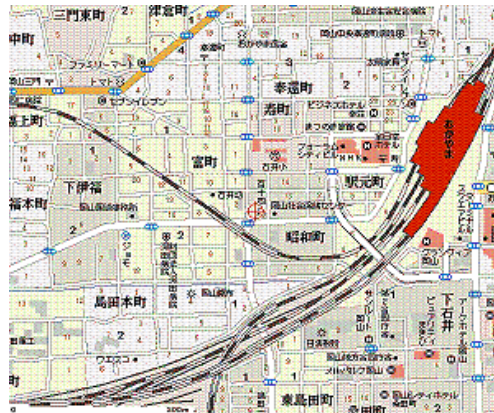
(物件番号: O-7-068) - (物件名称: willDo岡山駅西口)				
◇特定資産の種類、その名称及び所在地等◇				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(住居表示)	岡山県岡山市昭和町11番17号		
	(地番)	岡山県岡山市昭和町19番、20番		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	778.56㎡	容積率／建ぺい率	500%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,930.06㎡	建築時期	平成19年9月13日
	構造・階数	RC陸屋根13階建		
タイプ別賃貸可能戸数	109戸 (1K:60戸、1R:60戸、1LDK:48戸、店舗:1)			
◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成19年11月7日現在)		
取得予定日	平成19年11月7日	テナント総数	1	
取得予定価格	1,220,000	賃貸可能戸数	109	
◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	-	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	3,792.30㎡	
価格時点	平成19年10月1日	賃貸面積 (㎡)	1,242.15㎡	
鑑定評価額	1,220,000	月額賃料 (千円)	2,454	
直接還元法による価格	1,230,000	敷金・保証金等 (千円)	2,358	
総賃貸収益	95,717	稼働率 (戸数ベース) (%)	-	
総賃貸費用	22,679	稼働率 (面積ベース) (%)	-	
賃貸純収益 (NOI)	73,038	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇		
資本的支出等	1,665	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)	71,372	調査時点	平成19年9月10日	
直接還元率 (％)	5.8	緊急修繕費 (千円)	-	
DCF法による価格	1,220,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-	
割引率 (％)	6.0	長期修繕費 (千円) (2年～12年以内)	3,462	
最終還元率 (％)	6.1	予想最大損失率 (PML値) (％)	1.0	
原価法による積算価格	887,000			

取得実績

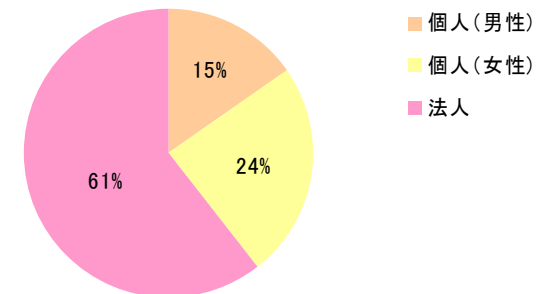
JR 山陽本線「岡山」駅から徒歩約9分に立地。
対象物件が存する岡山市は、人口約69万人を擁する都市であり、市内の「岡山駅西口」エリアは近年では大型再開発事業(平成17年6月「リットシティビル」竣工等)などが推進されている。
対象物件は「昭和町」交差点に位置し、周辺は共同住宅・店舗等が立地する住商混在地域。
最寄駅の「岡山」駅には飲食店や、生活必需品店などの店舗が集積する地下街が広がっており、生活利便性も高い地域。
対象物件は、平成19年9月に竣工した物件であり、カウンターキッチン、オートロック、浴室大型鏡、ウォシュレット等が備わり需要者のニーズを十分満たす仕様。
また、平成19年11月7日現在の稼働率(戸数)は、**95.41%**で推移。

入居者属性

入居者の属性については、岡山駅周辺の大手企業をはじめとする法人に対して、主に通勤をはじめとする交通利便性を最大限生かしたリーシングの成果により、法人契約の比率は61%と高い水準でスタート。
またシャンプードレッサーや大型鏡などの設備仕様や白色を基調とした明るい色の建具などを用いた室内仕様において女性にも好評を頂いており、男女比率も女性が上回っている。



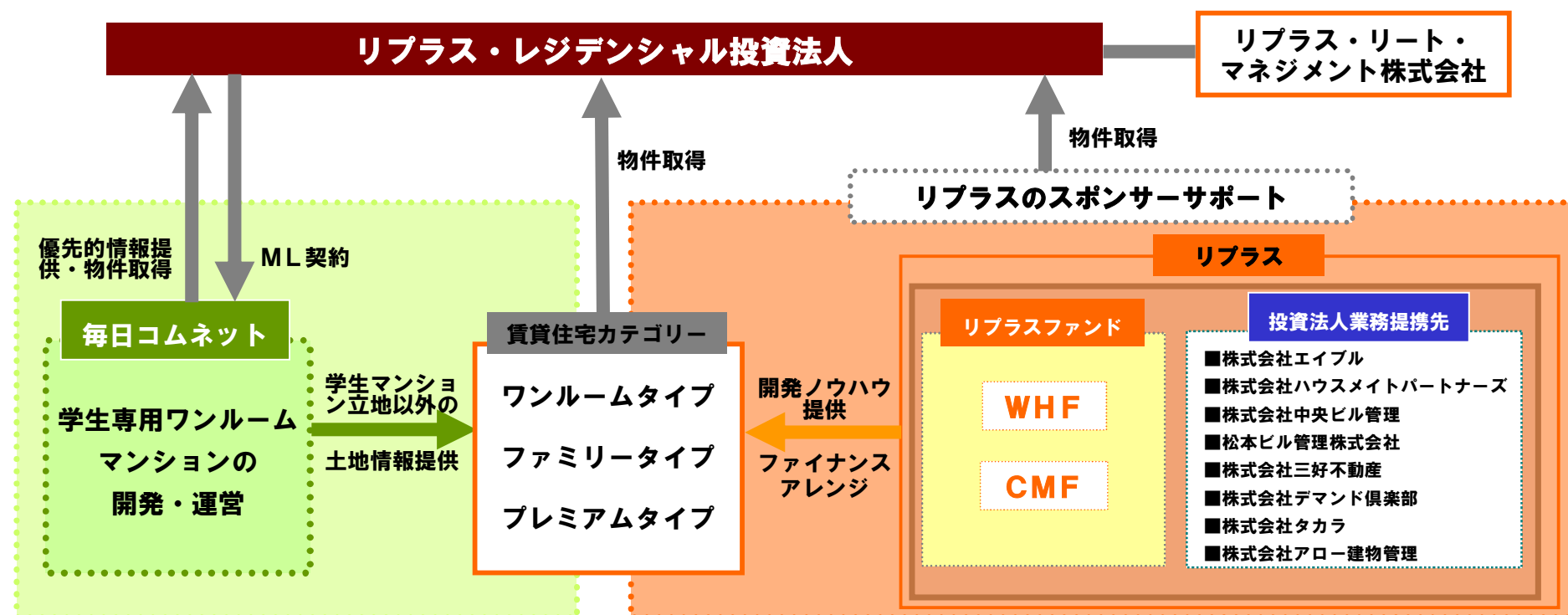
入居者属性の割合



本投資法人は、平成19年10月25日に、学生専用マンションの開発及び運営管理を中核事業として展開している株式会社毎日コムネットと、本投資法人のスポンサー・サポート会社である株式会社リプラス及び本投資法人の資産運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社との4社の間で業務提携契約を締結いたしました。本提携により、毎日コムネットが保有する良質な物件の情報を入手し活用することで外部成長戦略及び内部成長戦略を加速させ、更なる資産拡大と収益の安定化を図ってまいります。

■業務提携の概要

毎日コムネットはリプラス、リプラス・レジデンシャル投資法人及びリプラス・リート・マネジメントに対して同社が保有する不動産及び学生マンションマーケットに関する情報提供を行います。また、本投資法人の投資方針及び投資基準に適合する不動産については、本投資法人に優先的な情報提供及び交渉権が付与されます。また、毎日コムネットから取得する物件については、同社にマスターリース及び運営管理を委託します。リプラスは、毎日コムネットの土地取得または建築資金のファイナンスアレンジを提供いたします。



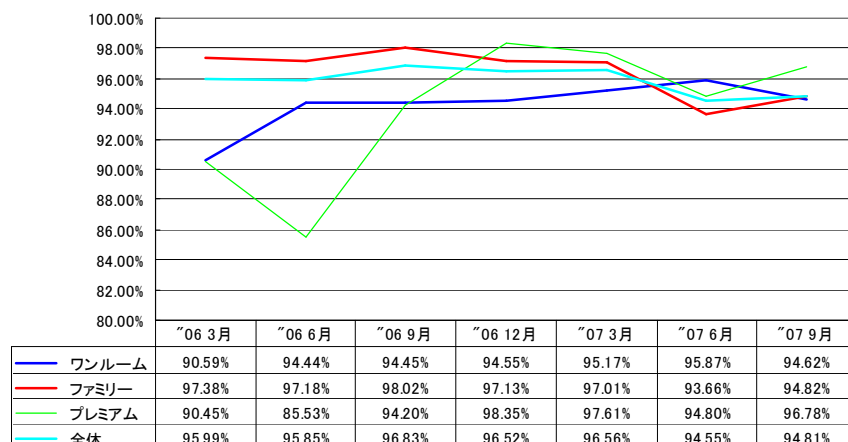
2b

安定稼働の維持、ブランドの活用、法人向けWebサイトオープン

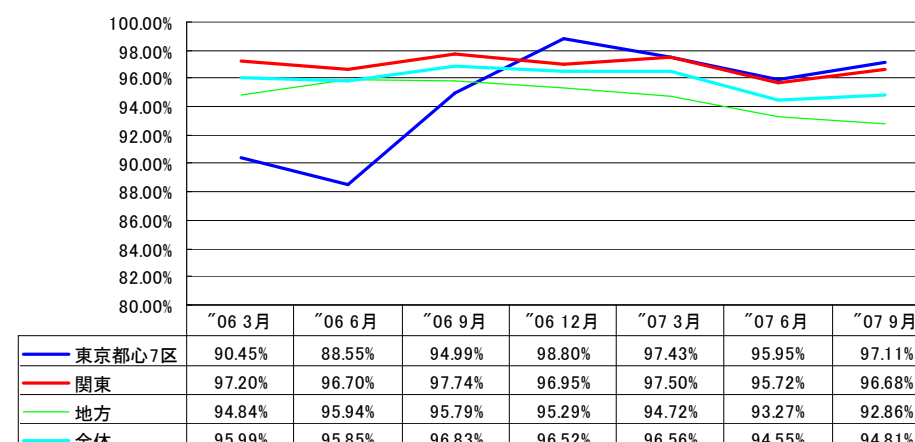
- ・ポートフォリオ全体の稼働率は94%~95%の高い水準で推移
- ・リプラスチョイス、WillDoブランド：34物件の活用
- ・法人顧客向け検索Webサイトのオープン

| 2007年9月末時点 稼働率推移

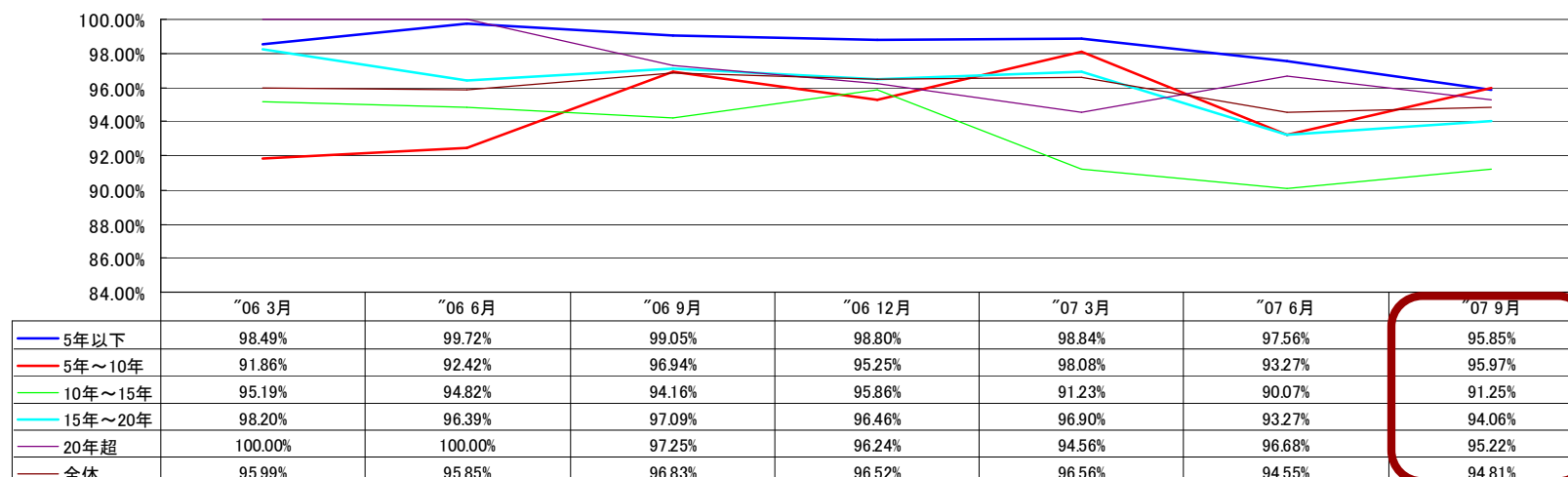
■ カテゴリー別



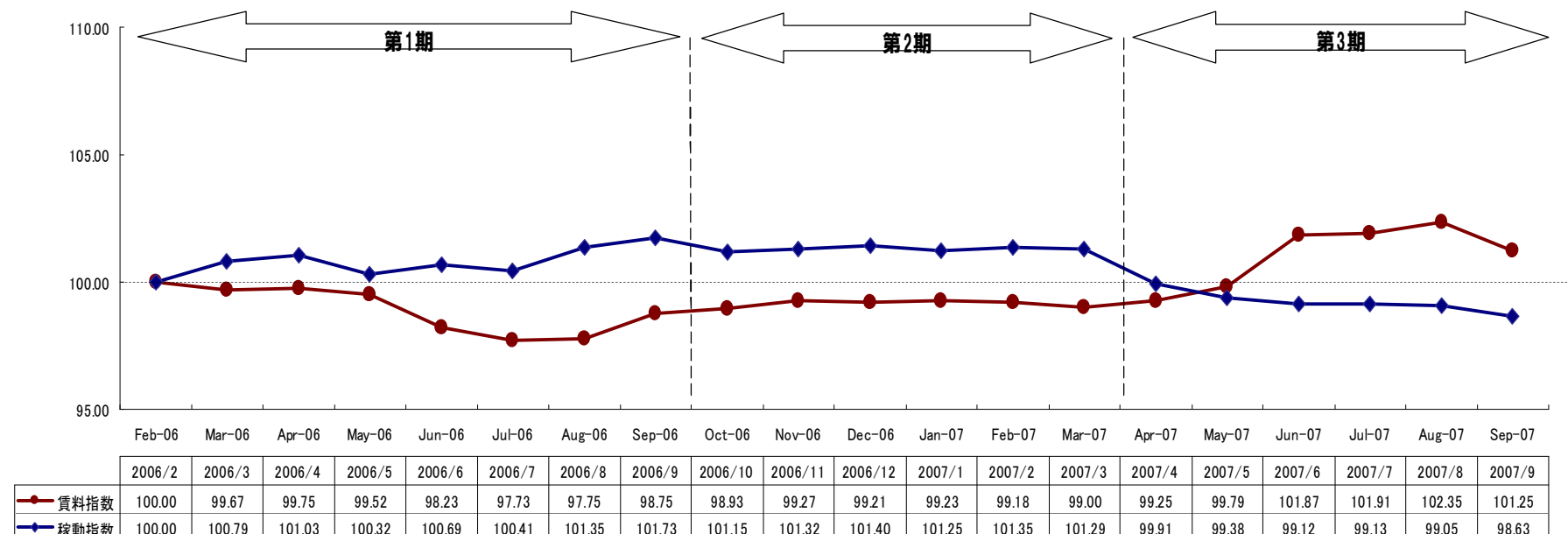
■ 投資対象エリア別



■ 築年別



ポートフォリオ全体における稼働及び賃料の推移

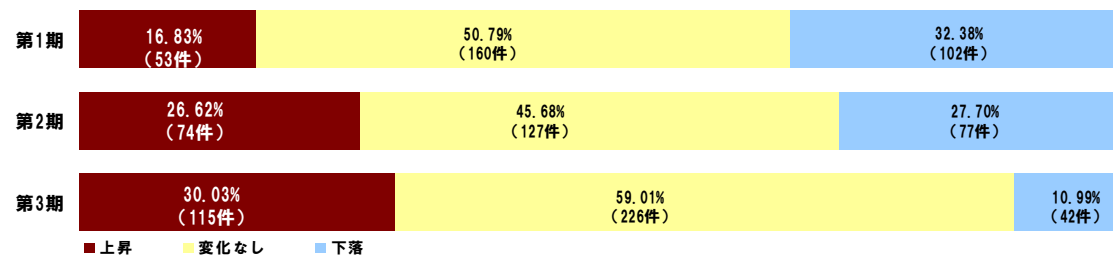


※ 賃料指数/稼働指数とは、2006年2月を100とした場合の変化率を示しております。外部成長時には、組込物件以外の指標をその月の指標としており、外部成長による数字へのインパクトを無くしております。

タイプ別稼働及び賃料の推移

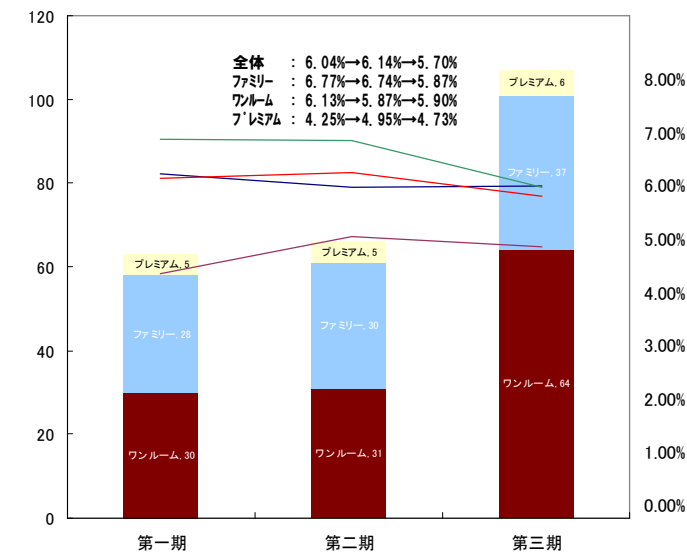
指標	タイプ	2006/2	2006/3	2006/4	2006/5	2006/6	2006/7	2006/8	2006/9	2006/10	2006/11	2006/12	2007/1	2007/2	2007/3	2007/4	2007/5	2007/6	2007/7	2007/8	2007/9
稼働指数	ワンルーム合計	100.00	100.36	102.21	100.70	104.62	103.82	104.47	104.63	104.82	104.96	104.74	104.71	105.21	105.43	104.82	104.65	105.13	105.49	104.97	104.78
	ファミリー合計	100.00	100.81	100.90	100.32	100.59	100.71	101.03	101.47	100.67	100.35	100.54	100.33	100.30	100.19	98.21	97.74	97.11	97.13	97.14	98.08
	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	112.55	109.08	107.52	104.21	106.59	108.68
	合計	100.00	100.79	101.03	100.32	100.69	100.41	101.35	101.73	101.15	101.32	101.40	101.25	101.35	101.29	99.91	99.38	99.12	99.13	99.05	98.63
賃料指数	ワンルーム合計	100.00	99.07	98.42	98.31	97.42	97.40	98.18	98.62	99.40	99.24	99.27	99.31	99.13	98.89	98.84	98.77	98.96	99.22	99.11	98.88
	ファミリー合計	100.00	99.48	99.62	99.31	98.93	98.75	97.50	99.07	100.27	100.25	100.19	100.16	100.11	99.96	99.89	99.88	99.68	99.93	100.13	102.82
	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	97.61	100.85	98.60	99.08	101.36	102.62
	合計	100.00	99.67	99.75	99.52	98.23	97.73	97.75	98.75	98.93	99.27	99.21	99.23	99.18	99.00	99.25	99.79	101.87	101.91	102.35	101.25

1. 新規契約における賃料動向

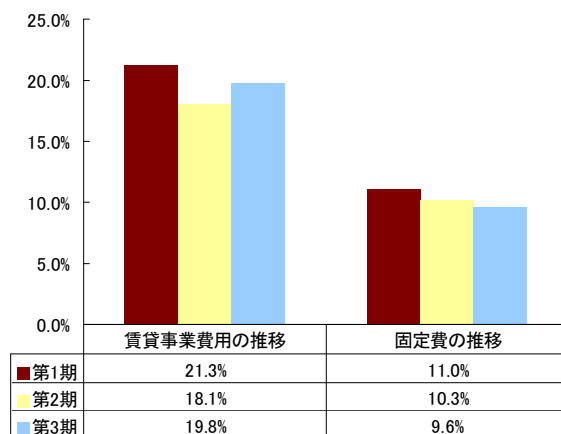


(注) 物件取得後に新規契約を締結した部屋の前契約家賃と比較をしたもの示しています。

2. NOI利回りの推移

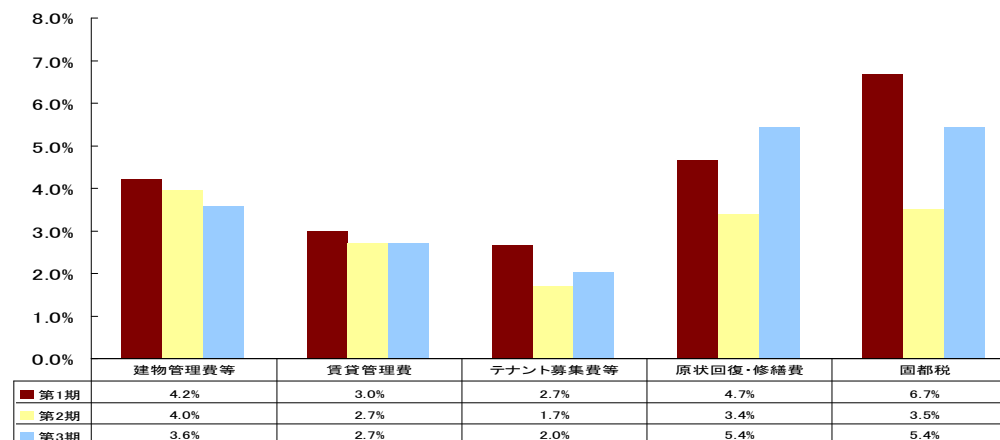


3. 賃貸事業費用、固定費用の推移



(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）



「n-OM1」（プレミアム）高稼働率の達成

(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
タイプ別賃貸可能戸数	構造・階数	RC陸屋根地下2階付5階建	
		21戸(1K:10戸、1LDK:8戸、店舗:2、事務所:1)	
◇価格等◇ (単位：千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成19年9月30日現在)	
取得日	平成19年5月1日	テナント総数	1
取得価格	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	
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9月30日	賃貸面積(㎡)	1,789.68
鑑定評価額	3,840,000	月額賃料(千円)	18,089
直接還元法による価格	3,820,000	敷金・保証金等(千円)	41,580
総賃貸収益	202,305	稼働率(戸数ベース)(%)	90.5
総賃貸費用	27,420	稼働率(面積ベース)(%)	91.26
賃貸純収益(NOI)	174,884	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
資本的支出等	2,794	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)	172,090	調査時点	平成18年12月28日
直接還元率(%)	4.5	緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格	3,860,000	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
最終還元率(%)	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		

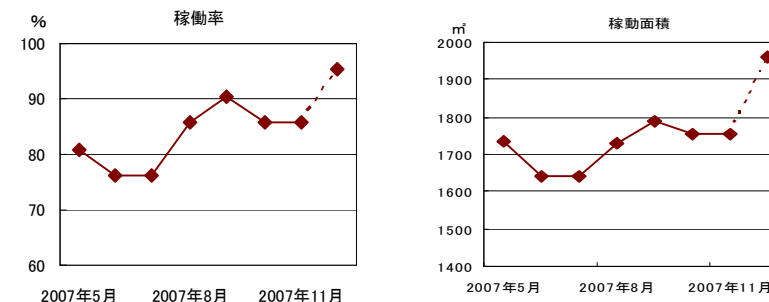
運用実績

地域ステータスが高く、デザイン性・洗練された高品質な設備仕様・管理サービス等が快適な居住空間を提供できる物件として、ターゲットを絞り営業活動を行った結果11月5日現在申込ベース95.2%を実現。近隣地域よりは、若干高めの賃料であったにもかかわらず、当該物件の優位性が多様化するテナントのニーズ対応。

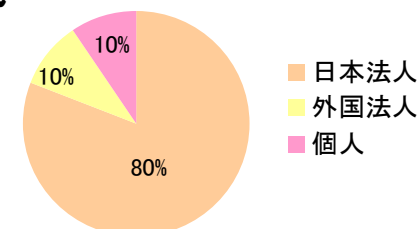
建物管理状況

防犯カメラの増設により、セキュリティ・安全機能を高めました。テナント満足度向上のため、管理サービスの強化を行い、既存テナントの増床にも成功。手の行き届いた清掃や緑化で環境整備に尽力。

物件稼働



テナント構成



低稼働から高稼働へ ～ジョアンナマンション（ファミリー）

((物件名称: ジョアンナマンション))			
◇特定資産の種類、その名称及び所在地◇			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(住居表示)	群馬県前橋市小相木町287番	
	(地番)	群馬県前橋市小相木町287番、288番1、285番3	
土地	所有形態	所有権	用途地域
	敷地面積	2,630.32㎡	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	4,537.72㎡	建築時期
	構造・階数	SRC陸屋根10階建	平成4年2月22日
タイプ別賃貸可能戸数	52戸 (1SLDK: 3戸、2LDK: 7戸、2SLDK: 27戸、3LDK: 15戸)		
◇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	556,714	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	52
		賃貸戸数	48
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	4,066.20
価格時点	平成19年9月30日	賃貸面積 (㎡)	3,755.16
鑑定評価額	574,000	月額賃料 (千円)	4,461,000
直接還元法による価格	575,000	敷金保証金	0
総賃貸収益	57,593	稼働率 (戸数ベース) (%)	92.31
総賃貸費用	15,965	稼働率 (面積ベース) (%)	92.35
賃貸純収益 (NOI)	41,628	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
資本的支出等	3,272	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)	38,526	調査時点	平成18年6月19日
直接還元率 (%)	6.7	緊急修繕費 (千円)	—
DCF法による価格	574,000	短期修繕費 (千円)	—
割引率 (%)	6.9	長期修繕費 (千円) (2年～12年以内)	46,450
最終還元率 (%)	7.0	予想最大損失率 (PML値) (%)	3.8
原価法による積算価格	663,000		



■ 当初の状況

- ・第三期当初繁忙期時の退去、及びマイホーム購入による退去が影響し82.7%の稼働率であった。

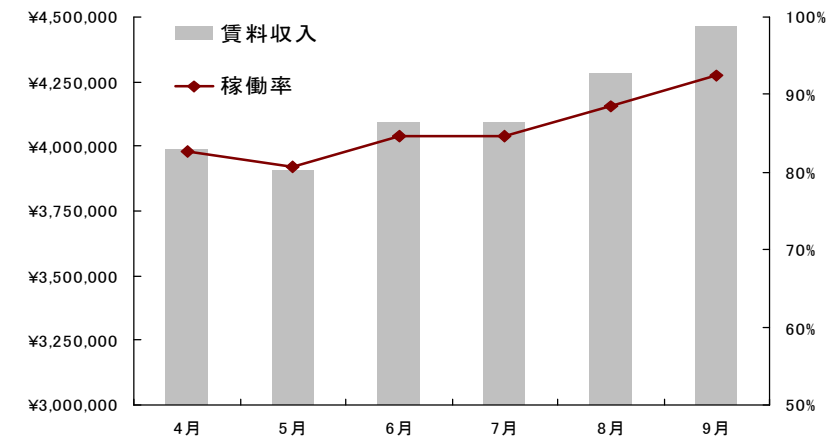
■ 周辺の実態

- ・近隣地域においては、RC造のマンションタイプの物件が少なく、アパートタイプの2DK～3DKが主流となっており、本物件よりも多少割安な賃料設定となっている。

■ 善処策

- ・法人契約が多数を占めることから法人への営業強化
- ・地場業者への物件情報周知徹底
- ・システムキッチンの更新 (一部居室)
- ・和室→洋室への変更 (一部居室)

■ 稼働率と賃料推移 (全戸)



■ 結果と今後の展望

- ・既存テナントからの紹介等、営業活動の強化により高稼働を達成した。
- ・11月5日現在で残1室、98%の稼働率となっており、今後も安定稼働にて推移するものと考えております。

課題：稼働率低迷物件の課題と施策① ～仙台エリア（ファミリータイプ）

■ ロイヤルガーデン森林公園



■ ダイアパレス泉崎



■ グリーンパーク小松島



■ 低稼働の要因

・ 仙台中心部への過剰供給

昨年から今年の春にかけて仙台中心部への物件過剰供給により、ファミリータイプにも、競合物件増加の影響で 集客力が低下。

・ 物件情報の流通不足

仙台エリアにおいては、業者間の情報流通が希薄であり物件情報が首都圏ほど流通しないのが現状。

また、自社での集客に固執するが故に、他業者への情報提供が鈍いケースも散見される。

・ 設備の陳腐化

外観については、大規模修繕を実施済みであるが、内装に関してはトの入退去が関係するため、長期間契約いただいていたテナント退去に伴い、設備の更新が必要な状況。

■ 第3期の収支実績（平成19年4月1日～9月31日）

単位千円

物件名	収入			支出			NOI		
	予算	実績	差異	予算	実績	差異	予算	実績	差異
ロイヤルガーデン森林公園	18,793	13,827	▲ 4,966	7,543	7,997	454	11,250	5,830	▲ 5,420
グリーンパーク小松島	21,849	17,920	▲ 3,929	8,192	7,438	▲ 754	13,657	10,482	▲ 3,175
ダイアパレス泉崎	16,103	13,032	▲ 3,071	7,075	4,966	▲ 2,109	9,028	8,066	▲ 962
合計	56,745	44,779	▲ 11,966	22,810	20,401	▲ 2,409	33,935	24,378	▲ 9,557

課題：稼働率低迷物件の課題と施策② ～仙台エリア（ファミリータイプ）

■ 前期から今期にかけての施策

<前期施策>

- ・居室のバリューアップ
カーペット→フローリング、追い炊き給湯器設置、その他
- ・地場業者への情報周知徹底
マスターPMによる地場業者への営業活動強化

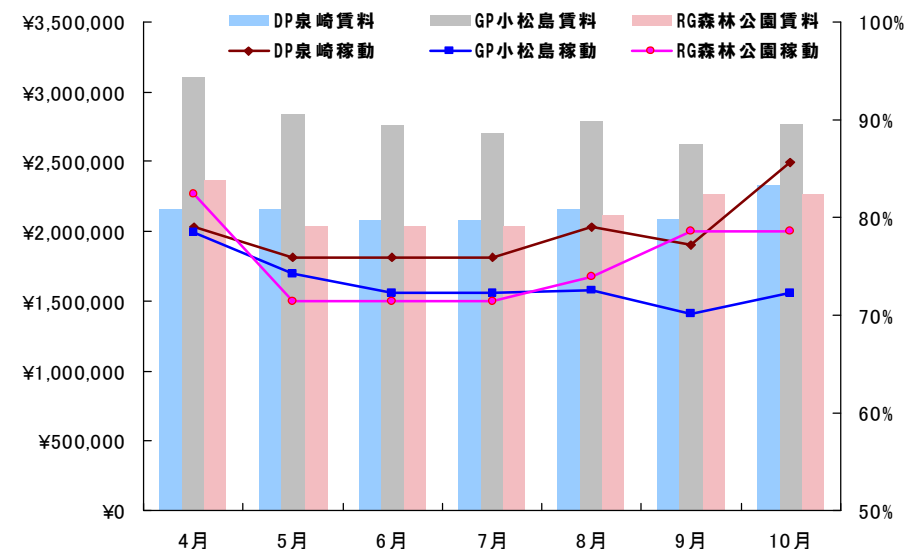
<前期施策の効果>

- ・全空室のバリューアップ（部屋内設備更新）工事の完了が8月末であったため、現状大きく効果が得られていないものの、地場業者への情報周知徹底と上記バリューアップにより8月から9月にかけて反響は大幅に増加、申込みの件数については、期前半と比較して大幅な改善。

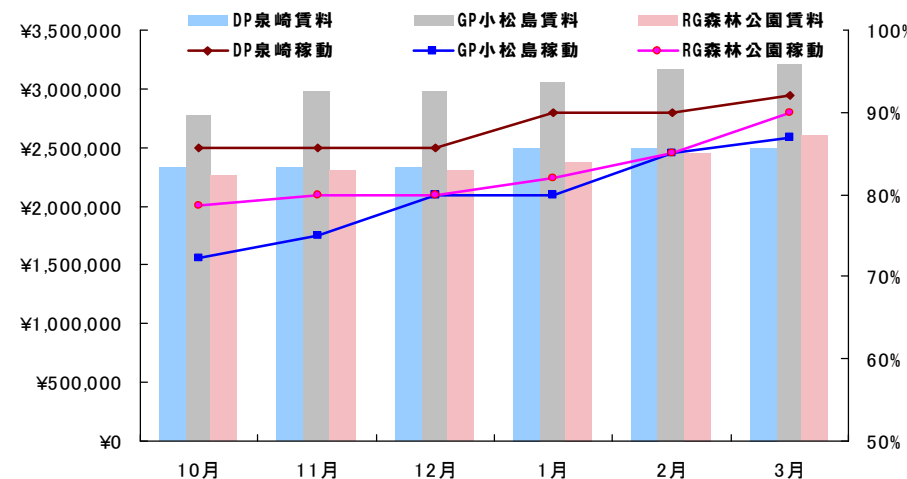
<今後の施策>

- ・サブPM会社の変更を検討
サブPM会社のパフォーマンスについて、前期の状況を鑑み変更を検討。
- ・法人への営業強化
ファミリータイプの物件においては、法人による契約が多数を占めるため、社宅代行業者、法人への営業を強化。
- ・法人、業者向けwebサイト開設
全国的に地場業者の方々、社宅代行業者、大手企業に物件情報を開示するため、会員登録制のwebサイトを11月に開設。現在会員登録数は5社ですが、現在全国的にマスターPM会社による営業を展開し会員数を増やし、運用物件の情報を全国的に開示し、稼働上昇を目標として掲げる。

■ 稼働率と賃料収入推移 ※10月の稼働率、賃料収入を含んでおります。



■ 今期の稼働率と賃料収入推移計画



低稼働から高稼働へ ～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)		◇賃貸借の状況◇ (平成19年9月30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9月30日	賃貸面積(㎡)	3,017.75
鑑定評価額	440,000	月額賃料(千円)	3,755
直接還元法による価格	456,000	敷金・保証金等(千円)	5,753
総賃貸収益	45,625	稼働率(戸数ベース)(%)	89.59
総賃貸費用	14,387	稼働率(面積ベース)(%)	90.24
賃貸純収益(NOI)	31,238	◇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)	28,268	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	423,000	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	549,100		



■ 当初の状況

- ・稼働率の長期低迷
- ・募集時の案内件数の少なさ

■ 周辺の実態

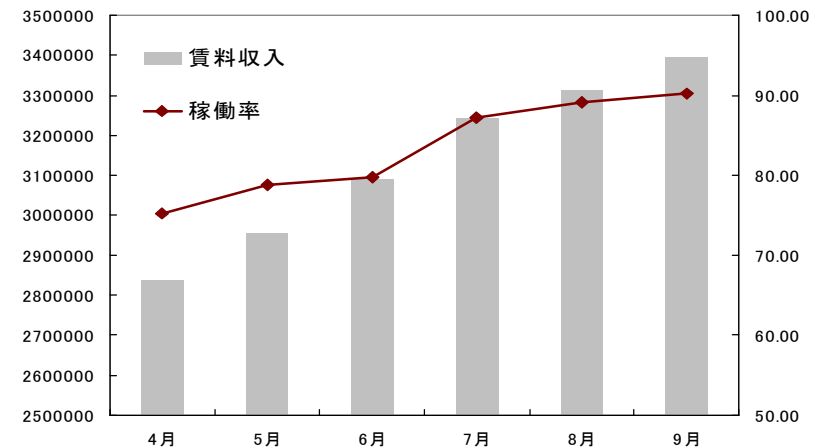
- ・近隣地域の需要と当該物件が合致していないため稼働率の上昇に至らなかった。

■ 善処策

- ・60㎡1Roomに移動式家具を設置し、何も設置していなかった空間では見ることができなかったレイアウトや間仕切りなど住戸内の使用方法について、内覧時にあらかじめ提案を行った。

上記により案内件数の大幅な増加はなかったものの、その中で成約件数は上昇し稼働率の増加となった。

■ 稼働率と賃料推移（賃料・共益費込み）



■ 結果と今後の展望

- ・SOHO: 個人事業主等に対して生活空間をイメージしながら住居兼事務所としての活用を提案し稼働の増加を推進。
- ・低層階の店舗、事務所: 開業医/個人学習塾などの事業所として提案し稼働を維持。

物件売却のについて「竹ノ塚フラット」

譲渡の背景

本投資法人は、平成17年12月15日付にて竹ノ塚フラットを信託財産とする信託受益権を取得しましたが、取得時以来、東海旅客鉄道株式会社に対して一括賃貸して参りました。本件賃借人は本件不動産を社宅として使用しておりましたが、定期建物賃貸借契約の期間満了に伴い平成20年5月末日をもって退居することとなりました。本投資法人では、地域ニーズにあった建物仕様に変更すべく大規模な改修工事を検討して参りましたが、長期にわたる工事期間中の賃料収入が得られないこととなれば、来期以降の本投資法人の収益への影響が大きいことから、本件不動産を信託財産とする信託受益権を本投資法人のスポンサー企業である株式会社リプラスの連結子会社が出資する下記の合同会社に譲渡することと致しました。譲渡先では本件不動産取得後に大規模な改修工事の実施を予定しております。

本件譲渡に際して本投資法人と譲渡先の間で締結される信託受益権売買契約には、譲渡先が将来本件不動産の売却を行う際には、他の第三者に先立って本投資法人が譲渡先と売買交渉を行うことができるものとする優先買取交渉権が本投資法人に与えられており、本投資法人は、譲渡先による本件不動産の改修工事の結果、本件不動産が本投資法人の投資基準に適合するようになれば、その取得を検討する可能性があります。

譲渡の概要

① 譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
② 資産の名称	竹ノ塚フラット
③ 譲渡資産の取得日	平成17年12月15日
④ 譲渡価格（千）	2,270,000円
⑤ 帳簿価格（千）	2,108,068円（平成19年9月30日現在）
⑥ 譲渡価格と帳簿価格の差額（千）	161,932円（上記④と上記⑤の差額）
⑦ 契約締結日	平成19年11月20日
⑧ 譲渡予定日	平成20年3月末日までの譲渡先（以下⑨参照）と本投資法人が別途合意する日
⑨ 譲渡先	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント2号
⑩ 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡。

資産の名称		竹ノ塚フラット		
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	(住居表示) 東京都足立区南花畑五丁目1番5号 (地番) 東京都足立区南花畑五丁目1番1、1番3、1番4、1番5、1番6、1番7、1番8、1番9、1番10、1番11、1番12			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域
	面積	3597.68㎡	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8594.90㎡	建築時期	平成3年3月6日
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	総戸数111戸(2LDK:6戸、3LDK:103戸、4LDK:2戸)		
取得年月日		平成17年12月15日		
取得価格(千)		2,051,809円		
取得時の鑑定評価額(千)		2,110,000円	(価格時点:平成17年9月30日)	
鑑定評価額(千)		2,070,000円	(価格時点:平成19年9月30日)	
鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社		



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会社の管理徹底を行い原状回復及び日常修繕コストの管理・削減。
地域によりPM会社の変更を検討・実施

→通信会社携帯基地局アンテナを13物件（596千円/月）に設置を実施。
現在、第4期中においては同設備の設置を15件、300千円予定している。

・その他要因

→一部の物件において信託契約を解除し現物不動産にて保有することにより信託報酬額 2,742千円/月（8,956千円/期）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

→首都圏においては、ファミリータイプ賃貸住宅のリーシング進展により安定稼働。

→福岡、大阪、名古屋の地域PM会社との連携を活かして地域ニーズ（ターゲット・テナント、適正賃料水準）を把握し、ターゲットテナントに適した間取り、賃料設定を行なう事で大規模物件においても早期のリースアップを実現。

→政令指定都市以外の地域においても、地域有力デベロッパー、PM会社との連携により、地域ニーズに合った物件の取得、運営を行い、安定稼働を実現。

3. 賃料のアップサイド

・入れ替えのあった部屋に関しての賃料上昇

→都心の物件における賃料増額

- ・n-GT1 期中入替4件の新規賃料
坪単価¥10,700 ⇒ ¥11,400へ増額（約5%）
 - ・チェルシーガーデン 期中入替2件の新規賃料 平均¥140,000増額
坪単価平均¥23,252 ⇒ ¥24,605へ増額（約7%）
- プレミアム物件全体で平均坪単価 ¥15,960 ⇒ ¥16,370

→マスターPMリーシングチームの強化

・willDoブランドの採用及び実施

→運用中の物件のうち、30物件について、re-plus Choice（リプラスチョイス）の基準（安全・安心・便利・快適）に加え、よりグレートが高い「安心」「便利」「快適」「健康」「満足」の基準を一定割合満たした物件にのみつけられるブランド名称へ変更。

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粋性に関する考え方

→基本方針は住宅資産の中長期運用、安定収益を確保していくことで変更なし。
マスターリース契約終了の際、リースアップや改修工事が必要となりスポンサー・サポートを活用し改修工事後の取得を想定し優先買取交渉権を保有。

・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－帳簿価格（19年9月末）＝1.6億円 売却コストを勘案し今期収益に1.45億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-の格付けを取得し公募による40億円の投資法人債を起債（2年債 固定金利2.04%）
- 長期有利子負債比率84.8% 金利固定化比率61.8%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 期末時点のLTVは49.0%
11月20日現在で54.2%今後も40%~60%でのLTVコントロール

■ 長期有利子負債比率

第3期末（07.9.30）で95.7% 第4期中（07.11.20）で84.8%
第4期中（07.11.20）時点における平均期間は2.57年
07年5月（B号）新規タームローン、6月（C号）リファイナンスで長期化を実施。

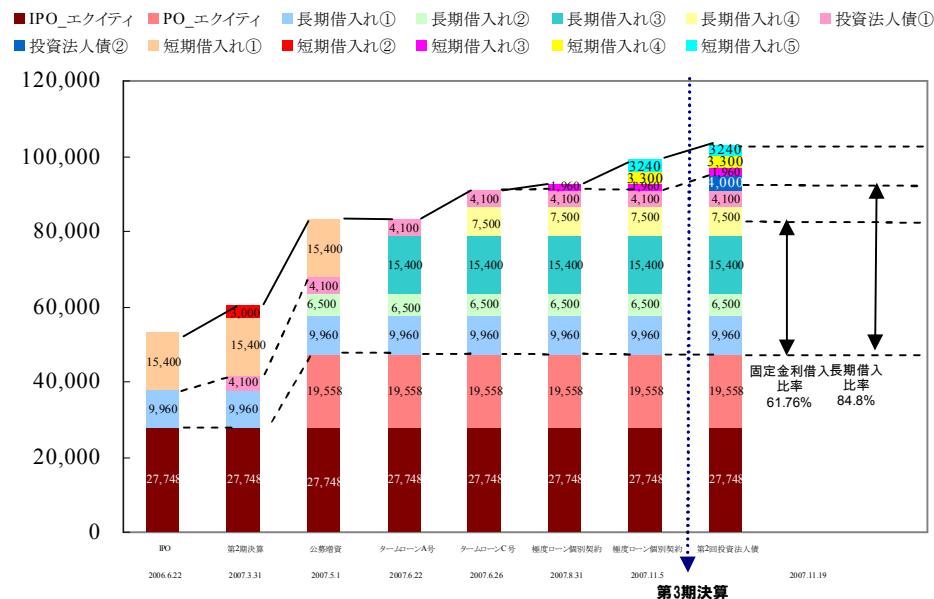
■ 金利固定化済比率

第3期末（07.9.30）で67.3% 第4期中（07.11.20）で61.8%
第4期中（07.11.20）時点における平均金利1.40%
（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金利固定化をすすめる方針

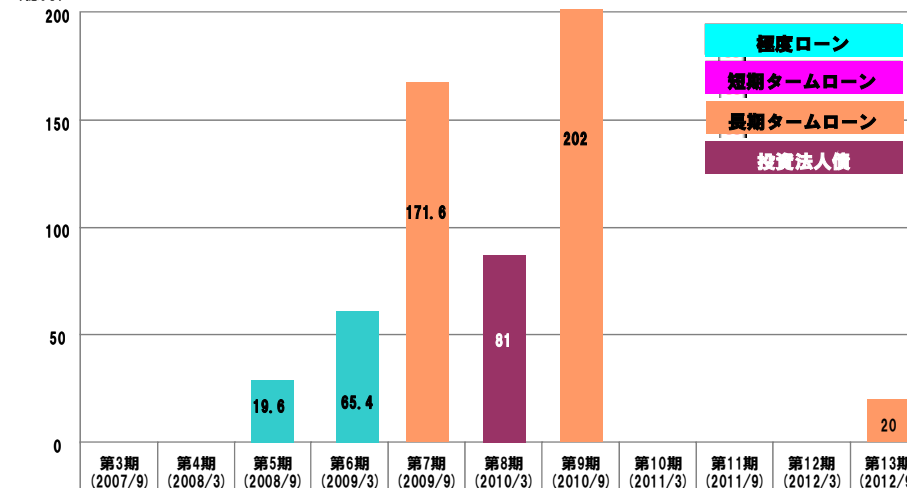
■ 資金調達先の多様化

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40億円を発行、今後もマーケット状況を鑑み発行を検討

資金調達状況の推移（第3期決算後）



資金調達状況の推移（第3期決算後）



案件概要

回 号	第1回	第2回
発行形態	私募 (拡大少数人私募)	公募
年 限	3年	2年
発行金額	41億円 (無担保、無保証)	40億円 (無担保、無保証)
ローンチ日	2007年2月13日	2007年11月13日
払 込 日	2007年2月27日	2007年11月19日
償 還 日	2010年2月26日	平成21年11月19日
利 率	変動：6ヶ月円 Libor+50bp (年2回利払い)	2.04%
発行価格	100.00%	100.00%
格 付	A- (R&I)	A- (R&I)
募集の取扱者	大和証券SMBC・ JPモルガン証券	三菱UFJ証券
財務代理人	三菱東京UFJ銀行	三菱東京UFJ銀行

- 本投資法人にとって初の公募債による調達。
- 資金調達手段の多様化を図るため起債を決断、発行代金は物件取得に活用。
- サブプライムローン問題が再燃した市場の中で投資家との対話を重視した柔軟な起債運営で必要資金を調達。
- 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。

ご参考：各投資法人の格付

コード	発行体	S&P		MDY		R&I		JCR		備考
		格付	見通し	格付	見通し	格付	見通し	格付	見通し	
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			(S&P)A→A+(2007/2/15) (R&I)AA→AA(2006/12/21)
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				(MDY)A2→A1(2004/11/11)→A1本シテグ(2007/5/16)
8953	日本リートファンド投資法人	A+	安定的	A1	安定的	AA	安定的			(MDY)A2→A1(2007/2/5) (R&I)AA→AA(2007/6/25)
8954	オリックス不動産投資法人	A-	安定的			A+	安定的			2006/10/24格付取得
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			(MDY)A3→A2(2006/11/17) (R&I)A→AA-(2007/4/13)
8956	プレミア投資法人			A3	安定的	A+	安定的			(R&I)A→A+(2007/3/28)
8957	東急リアル・エステイト投資法人	A	安定的	A2	安定的	AA-	安定的			2005/9/6格付取得 (R&I)A→AA-(2007/4/13)
8958	グローバル・ワン不動産投資法人			A3	安定的					2005/9/7国内発行登録枠に対する格付
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			(MDY)A3→A2(2006/11/17) (R&I)A→AA-(2007/2/6)
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人			A3	安定的	A	安定的			2006/11/7 MDY格付取得
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			2005/12/26 R&I格付取得、(MDY)A3→A2(2007/5/21)
8963	東京グ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					2006/12/26 S&P及びMDY格付取得
8965	ニューシティ・レジデンス投資法人			A3	ポジティブ	A+	安定的			2006/5/15 R&I格付取得
8966	クレッシェンド投資法人					A	安定的			2007/7/30 R&I格付取得
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			2006/9/13 MDY及びR&I格付取得
8968	福岡リート投資法人	A-	安定的							2005/9/20格付取得
8969	フロンティア・レジデンシャル投資法人							A-	安定的	2007/7/13格付取得
8970	ジャパン・レジデンシャル投資法人					A-	安定的			2007/5/15取得
8972	ケネディクス不動産投資法人			A3	安定的			A+	安定的	2006/2/28格付取得、2006/12/11JCR格付取得
8973	ジョイント・リート投資法人					A	安定的			2006/8/9R&I更新
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					A+	安定的			2007/9/12取得
8977	阪急リート投資法人			A2	安定的	A+	安定的			2006/5/31 MDY、R&I格付取得
8978	アドバンス・レジデンス投資法人					A	安定的			2006/12/11 R&I格付取得
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・アパート投資法人			A3	安定的	A	安定的			2006/8/29 R&I格付取得、2007/10/12 MDY格付取得
8982	トップリート投資法人			A2	安定的					2006/10/3 MDY格付取得
8983	クリード・オフィス投資法人					A-	安定的			2007/5/25取得
8984	ピ・ライフ投資法人									
8985	日本ホテルファンド投資法人					A-	安定的			2007/8/1 R&I取得
8986	リブラス・レジデンシャル投資法人			CFV-1		A-	安定的			2006/11/17 R&I格付取得
8987	ジャパニエッセント投資法人			A2	安定的	AA-	安定的			(MDY)A3→A2(2007/1/25)、2007/4/13 R&I格付取得
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	A+	安定的	A1	安定的	AA	安定的			2006/12/4 MDY格付取得 2006/12/25 S&P及びR&I格付取得
3227	MIDリート投資法人					A	安定的			2007/1/22 R&I格付取得
3229	日本コマース投資法人			A3	安定的	A	安定的			2006/12/12 R&I格付取得、2006/12/14 MDY格付取得
3234	森ビルズリート投資法人			A3	安定的			AA-	安定的	2006/10/30 IPOローンと同時に取得、2007/2/23 JCR格付取得
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	A+	安定的	A1	安定的			AA	安定的	2007/7/18取得
3249	産業ファンド投資法人									

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 平成18年5月26日時点の保有54物件対象

有利子負債残高(平成19年11月20日現在)

投資法人債名称	財務代理人	発行日	平成19年11月 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	1.63750% （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・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・無保証除 債券格付 A-（R&I）
小計			8,100					
区分 （注1）	借入先	借入日	平成19年11月 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限 （注2）	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年8月31日	980	1.60333%	平成20年8月30日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社りそな銀行		980			期限一括	（注6）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年11月7日	1,500	1.72%	平成20年11月6日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社東京スター銀行		1,800			期限一括	（注6）	
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月7日	3,240	1.72%	平成20年11月6日	期限一括	（注6）	有担保
小計			8,500					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	1,880	1.28417% （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		1,880			期限一括	（注6）	
	農林中央金庫		1,800			期限一括	（注6）	
	株式会社三井住友銀行		1,200			期限一括	（注6）	
	株式会社りそな銀行		1,200			期限一括	（注6）	
	住友信託銀行株式会社		1,000			期限一括	（注6）	
	株式会社新生銀行		1,000			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	1.18% （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	1.31% （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		1,200			期限一括	（注6）	
	住友信託銀行株式会社	平成19年6月22日	1,500	1.19% （注8）	平成21年6月22日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社新生銀行		1,000			期限一括	（注6）	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500			期限一括	（注6）	
	中央三井信託銀行株式会社		1,000			期限一括	（注6）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800			期限一括	（注6）	
	株式会社あおぞら銀行	平成19年6月22日	1,800	1.25% （注8）	平成22年6月22日	期限一括	（注6）	有担保
	株式会社三井住友銀行		1,800			期限一括	（注6）	
	株式会社りそな銀行		1,800			期限一括	（注6）	
	株式会社武蔵野銀行		2,000			期限一括	（注6）	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000			期限一括	（注6）	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年6月28日	2,250	1.20%	平成21年6月29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			39,360					
有利子負債合計			55,960					

(注1) 短期とは1年以下、長期とは1年超の借入をいいます。

(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、9,960百万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1.66000%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2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19年8月25日～平成20年2月26日であります。

(注8) 当該借入れの約65%に相当する100億円につきましては、平成21年12月30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。

4

第3期分配金（実績）第4期1口当たり分配金（予想）

- 第2期1口当たり分配金 当初予想 13,500円 (実績) 14,426円
- 第3期1口当たり分配金 当初予想 13,549円 (実績) 14,994円
- 第4期1口当たり分配金 予想13,523円

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		増減比	当 期 (平成19年9月30日現在)		増減比
	金 額	%		金 額	%	
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	1,566,389			5,832,583		
信託現金及び信託預金	1,464,227			1,890,401		
営業未収入金	12,394			92,567		
前払費用	45,288			56,971		
未収消費税等	242,968			134,097		
繰延税金資産	264			344		
その他流動資産	1,174			650		
貸倒引当金	△614			△813		
流動資産合計	3,332,092	5.3		8,008,803	8.3	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	1,574,758			6,414,074		
減価償却累計額	25,968	1,548,790		177,801	6,236,273	
構築物	2,076			22,425		
減価償却累計額	66	2,009		1,076	21,348	
機械及び装置	—			14,376		
減価償却累計額	—	—		210	14,165	
工具器具備品	—			2,921		
減価償却累計額	—	—		180	2,741	
土地	—	645,936		—	3,509,394	
信託建物	31,408,268			44,793,171		
減価償却累計額	839,465	30,568,803		1,210,065	43,583,105	
信託構築物	39,989			79,680		
減価償却累計額	1,518	38,471		2,749	76,930	
信託機械及び装置	—			269,135		
減価償却累計額	—	—		4,361	264,774	
信託工具器具備品	3,923			9,898		
減価償却累計額	303	3,620		731	9,167	
信託土地	—	25,980,455		—	33,763,749	
信託建設仮勘定	—	35,455		—	—	
有形固定資産合計	58,823,542	94.0		87,481,652	91.2	
2. 無形固定資産						
信託水道施設利用権	764			738		
無形固定資産合計	764	0.0		738	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			185,885		
修繕積立金	226,067			254,605		
繰延税金資産	11,254			10,804		
投資その他の資産合計	403,459	0.6		461,325	0.5	
固定資産合計	59,227,766	94.6		87,943,716	91.6	
III 繰延資産						
投資法人債発行費	26,986			22,360		
繰延資産合計	26,986	0.0		22,360	0.0	
資産合計	62,586,845	100.0		95,972,880	100.0	

(単位：千円)

科 目	前 期 (平成19年3月31日現在)		増減比	当 期 (平成19年9月30日現在)		増減比
	金 額	%		金 額	%	
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金	72,399			221,489		
短期借入金	18,560,000			1,960,000		
未払金	20,413			13,096		
未払費用	211,830			333,562		
未払法人税等	941			820		
前受金	284,506			356,620		
その他流動負債	31,611			86,878		
流動負債合計	19,161,703	30.6		2,972,468	3.1	
II 固定負債						
投資法人債	4,100,000			4,100,000		
長期借入金	9,960,000			39,360,000		
預り敷金保証金	1,255			44,991		
信託預り敷金保証金	726,631			743,113		
固定負債合計	14,787,886	23.6		44,248,105	46.1	
負債合計	33,969,590	54.3		47,220,573	49.2	
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	27,748,800	44.3		47,307,332	49.3	
2. 剰余金						
当期末処分利益	885,773	1.4		1,461,599	1.5	
投資主資本合計	28,634,573	45.8		48,768,931	50.8	
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△17,317	△0.0		△16,624	△0.0	
評価・換算差額等合計	△17,317	△0.0		△16,624	△0.0	
純資産合計	28,617,255	45.7		48,752,307	50.8	
負債・純資産合計	62,586,845	100.0		95,972,880	100.0	

(1) 現金及び預金

現金及び預金	5,832百万円
信託現金及び預金	1,890百万円
合計	7,722百万円
信託敷金保証金	44百万円
預り敷金保証金	743百万円
差引	6,934百万円

(2) 有形固定資産

既取得総額	59,582百万円
① 07/05/01 取得26物件	21,621百万円
② 07/06/28 取得12物件	8,489百万円
③ 07/08/31 取得3物件	1,978百万円
④ 07/09/28 譲渡1物件	△2,975百万円
第3期末取得価格総額	88,695百万円

(3) 有利子負債

	第2期	第3期
有利子負債残高	32,620百万円	45,420百万円
総資産有利子負債比率	52.1%	47.3%
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	43.1%	95.7%

(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
第3期末出資金総額	47,307百万円

損益計算書

(単位：千円)

科 目	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日			自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日		
	金 額	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			2,944,617		
不動産等売却益	—	2,205,460	100.0	582,086	3,526,704	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用	834,285			1,261,610		
資産運用報酬	135,000			198,000		
役員報酬	4,250			4,640		
資産保管委託報酬	9,191			9,636		
一般事務委託報酬	20,246			22,340		
会計監査人報酬	8,000			10,000		
貸倒引当金繰入	230			198		
その他費用	79,831	1,091,035	49.5	108,356	1,614,782	45.8
営業利益		1,114,425	50.5		1,911,921	54.2
3. 営業外収益						
受取利息	734			1,567		
雑収入	13,656	14,391	0.7	196,852	198,420	5.6
4. 営業外費用						
支払利息	196,581			250,497		
投資法人債利息	4,286			26,208		
融資関連費用	34,869			177,135		
投資法人債発行費償却	1,542			4,626		
新投資口発行関連費用	—			184,641		
その他営業外費用	4,788	242,068	11.0	4,643	647,753	18.4
経常利益		886,748	40.2		1,462,588	41.5
税引前当期純利益		886,748	40.2		1,462,588	41.5
法人税、住民税及び事業税	1,058			1,085		
法人税等調整額	△63	995	0.0	△79	1,005	0.0
当期純利益		885,752	40.2		1,461,582	41.4
前期繰越利益		20			16	
当期末処分利益		885,773			1,461,599	

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

(1) 不動産賃貸事業損益

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

第3期

賃貸事業収益 2,944百万円

賃貸事業費用 1,261百万円

賃貸事業損益 1,683百万円

賃貸NOI 2,257百万円

(2) 公租公課

固定資産税、都市計画税の計上対象物件数

第2期 27物件

第3期 66物件

(第3期取得物件は取得価額に算入)

(3) 修繕費

第2期 修繕費 69百万円、資本的支出 23百万円

第3期 修繕費 147百万円、資本的支出 58百万円

(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

平成19年4月26日決議の公募増資及び同年5月24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

科 目	前期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	当期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	886,748	1,462,588
減価償却費	391,731	574,063
長期前払費用償却額	19,251	60,615
投資法人債発行費償却額	1,542	4,626
新投資口発行関連費用	—	184,641
受取利息	△734	△1,567
支払利息	196,581	250,497
投資法人債利息	4,286	26,208
貸倒引当金の増加・減少額	230	198
営業未収入金の増加・減少額	△853	△80,173
たな卸資産の増加・減少額	193	—
未収消費税等の増加・減少額	△1,626	108,870
営業未払金の増加・減少額	△99,286	88,898
未払金の増加・減少額	△23,261	5,802
未払費用の増加・減少額	20,773	34,295
前受金の増加・減少額	31,216	72,113
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,931,595
長期前払費用の支払額	△118,078	△89,250
その他	△72,176	44,436
小計	1,236,537	5,678,462
利息の受取額	734	1,567
利息の支払額	△188,670	△165,095
投資法人債利息の支払額	—	△24,174
法人税等の支払額	△2,299	△1,205
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,046,301	5,489,553

科 目	前期 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	当期 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日
	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	△58,354
信託有形固定資産の取得による支出	△3,187,527	△32,059,521
預り敷金保証金の純増減	1,255	43,736
信託預り敷金保証金の純増減	△3,212	16,481
その他	△22,391	△28,867
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,223,759	△32,086,524
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	3,160,000	1,960,000
短期借入金の返済による支出	△4,080,000	△18,560,000
長期借入金の借入による収入	—	29,400,000
投資口の発行による収入	—	19,558,532
新投資口発行関連費用	—	△184,641
投資法人債の発行による収入	4,071,471	—
分配金の支払額	△647,821	△884,550
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,503,649	31,289,339
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	326,192	4,692,368
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,704,424	3,030,616
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,030,616	7,722,985

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

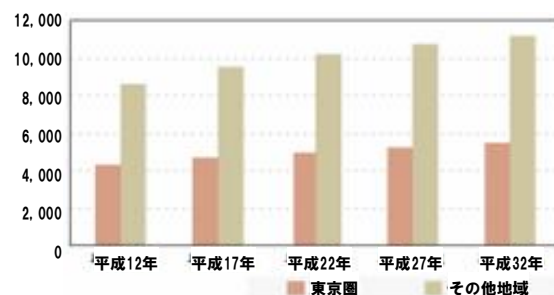
	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像	単身者世帯	家族を有する世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS等
世帯人数	1人	2～4人	1～4人
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ 100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	概ね主要交通機関からの距離が徒歩5分以内であること等	概ね主要交通機関からの距離が徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること等	職場から近接しており、生活環境が良いこと
投資地域	全国	全国	大都市中心

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

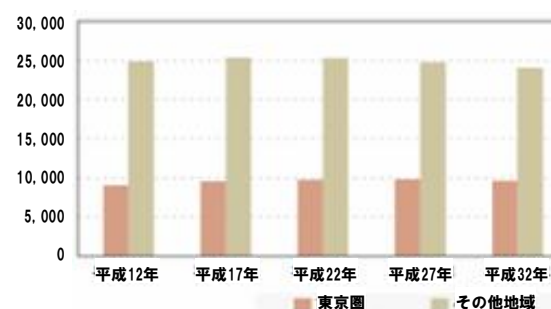
プレミアムタイプの賃貸住宅

(千世帯) [単身者世帯の将来推計] (出所) 注1



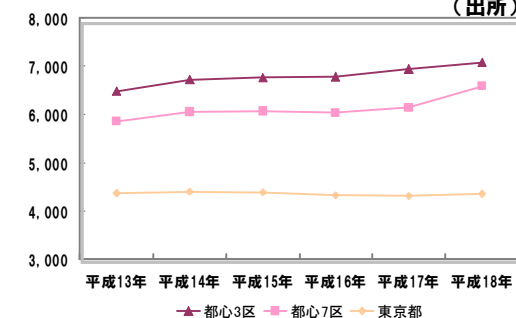
単身者世帯は長期的に増加傾向

(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

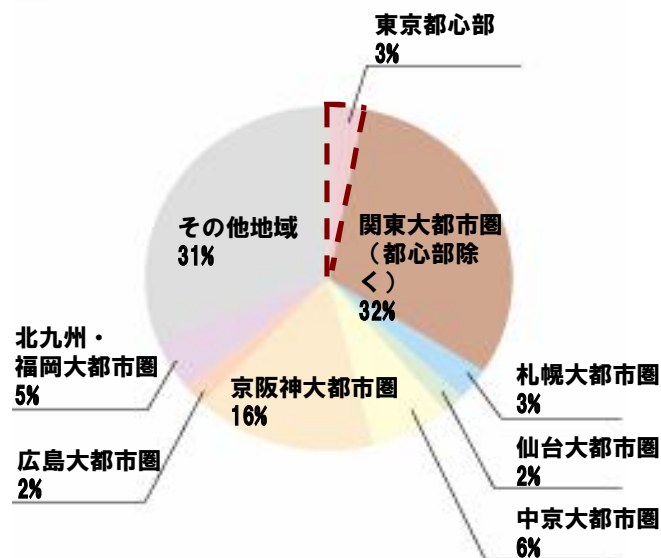
(注1) 国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口 日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)平成17(2005)年8月推計」
(注2) 日本マーケティング教育センター(2002年版乃至2005年版)/ 株式会社JPS(2006年版及び2007年版) 個人所得指標

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。

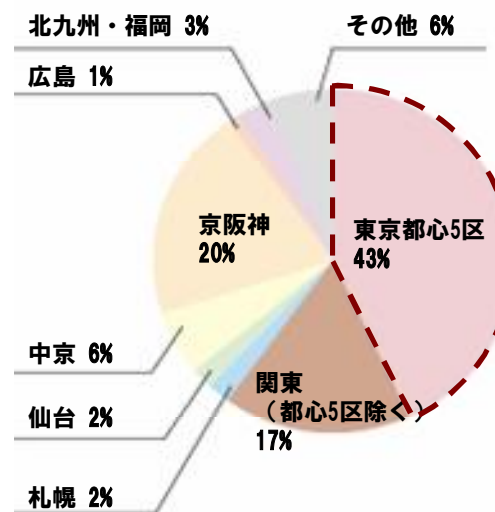
民間賃貸住宅の戸数分布状況



全国分散投資の必然性

出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査（平成15年調査）」

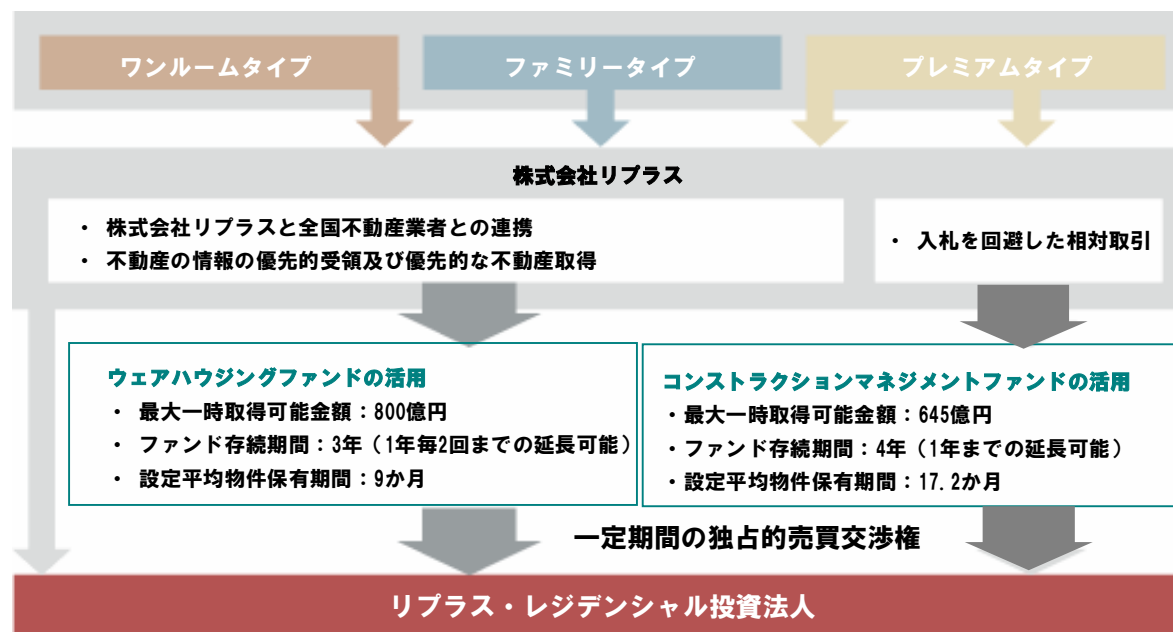
オフィスビルの分布状況（貸室総面積ベースの比率）



東京集中投資の妥当性

出所：株式会社生駒データサービスシステム「IDSS不動産白書2006」

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

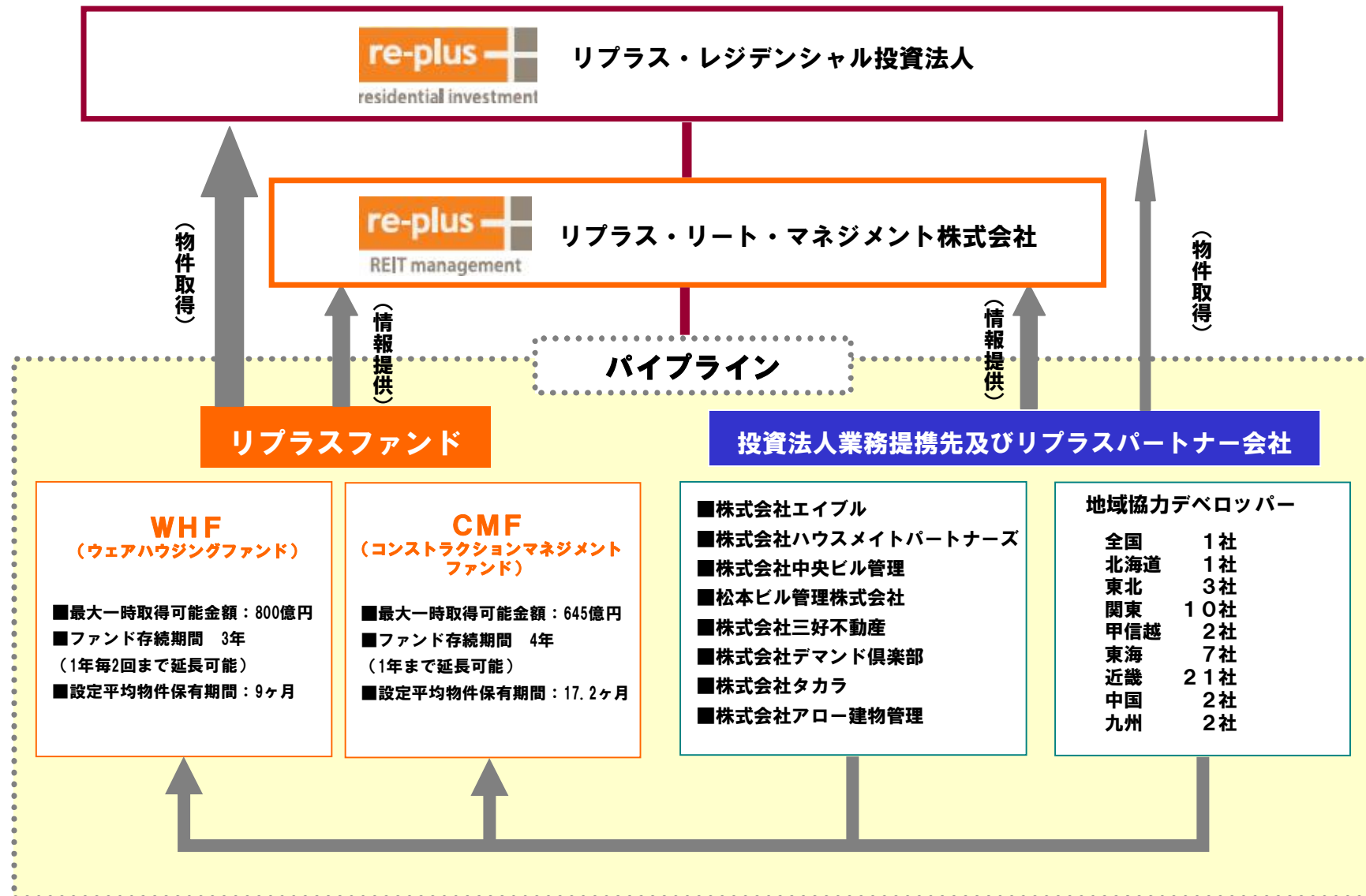
株式会社リプラスは、ウェアハウジングファンドにおいて取得した築古物件の大規模修繕及び補修等、竣工直後物件のリースアップ等を行い、本投資法人の投資基準に合致する物件へと調整した上で、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人に対して、一定期間独占的な売買交渉権を付与します。ウェアハウジングファンドにおいては、本投資法人の投資基準に適合する物件供給を継続的に行うという仕組みが構築されています。

再生・開発型物件の取得パイプライン

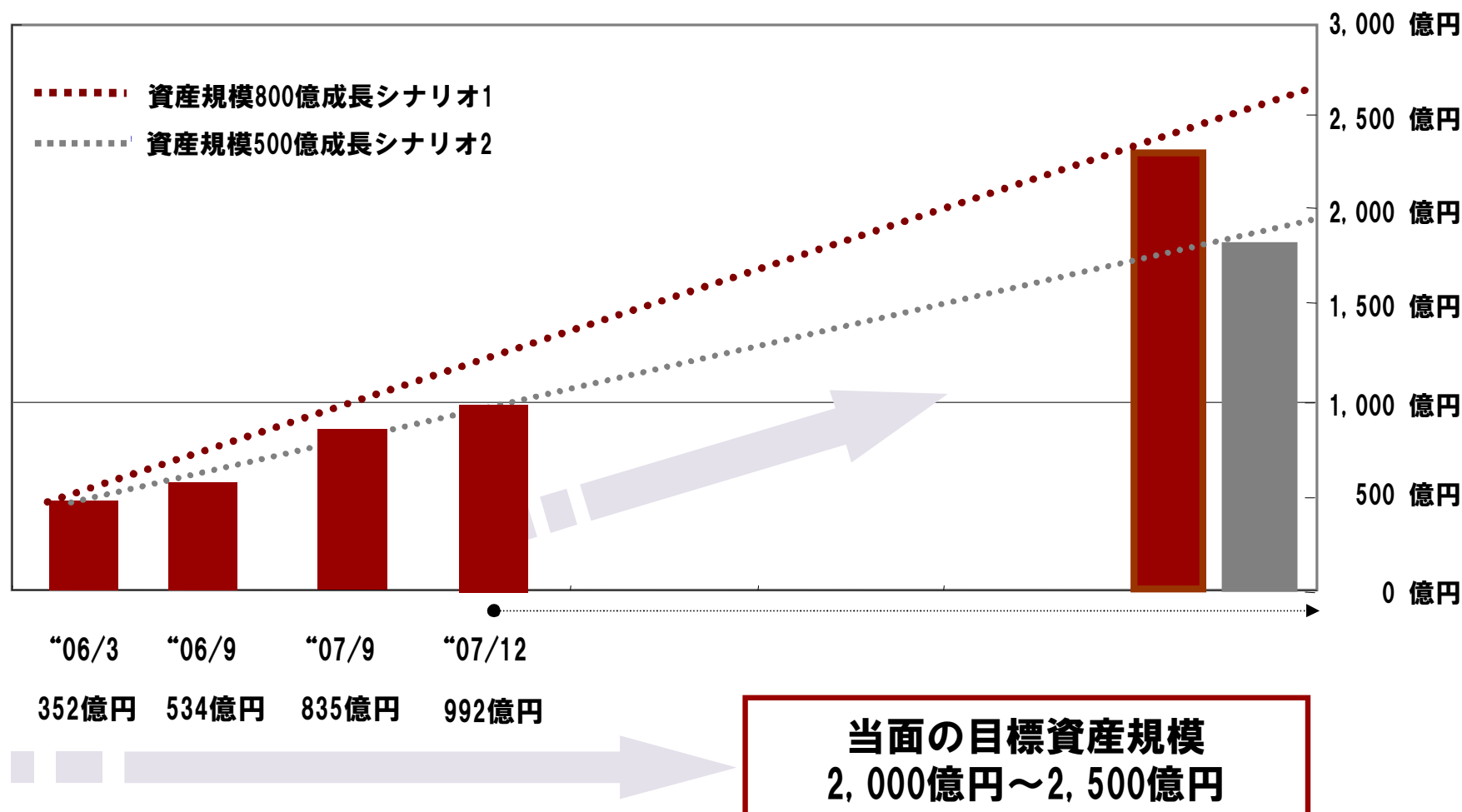
株式会社リプラスは再生・開発型投資を促進し、その効率化を図るためコンストラクションマネジメントファンドを組成し遊休不動産、土地を取得して一定の期間保有し本投資法人の投資基準に適合させるための再生工事、開発工事を行います。

スポンサーの強みを生かした資産拡大戦略

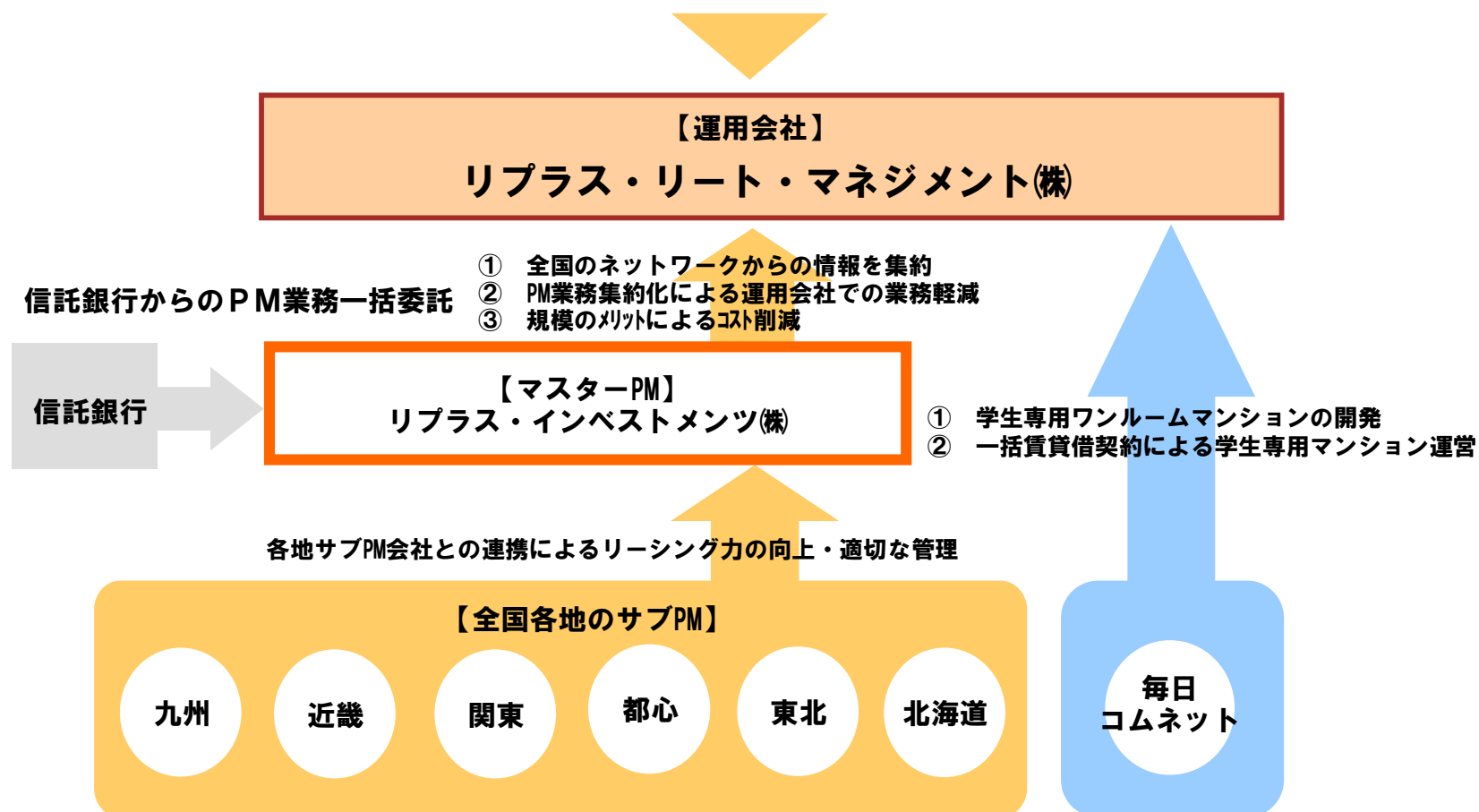
本投資法人は、株式会社リプラスのサポート及び全国の不動産業者との連携を原動力として運用資産の拡大を目指します。



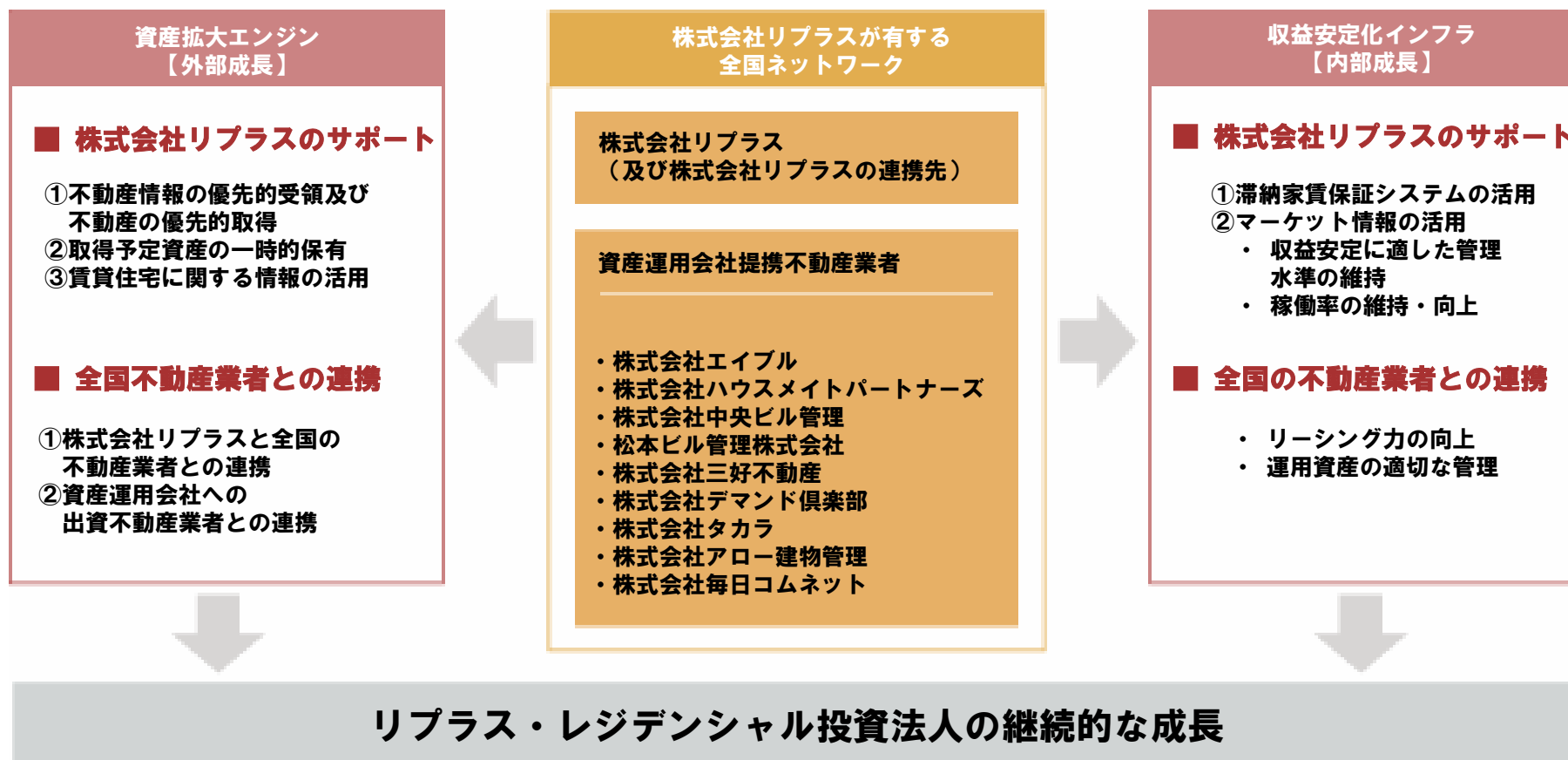
投資法人成長シナリオ（年間500億円～800億円の運用資産規模の成長を目標とします。）



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



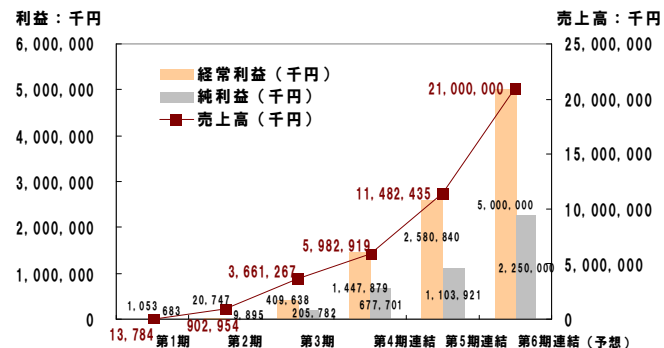
株式会社リプラスは、資産運用会社の親会社であり、不動産（real estate）に関わる各種の金融サービスを提供することにより不動産を再生し（renew）、その価値を向上（plus）させることを事業のミッションとし、賃貸住宅の滞納家賃保証システムの提供事業及び不動産ファンドのアセットマネジメント事業を行っています。

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%）
	9月	リプラス・アセットマネジメント株式会社（現リプラス・アドバイザーズ株式会社）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
平成19年	5月	リプラス・ホフ・コンフォート株式会社（現リプラス・ホスピタリティ株式会社）設立（出資比率 100%）
	7月	RE-PLUS SINGAPORE ASSETS MANAGEMENT PTE. LTD 設立（出資比率100%）
	10月	京都支店（賃貸保証事業）開設

株式会社リプラスの業績推移



（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。

■ 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11月14日現在、賃貸保証事業を全国16か所の拠点で行っています。

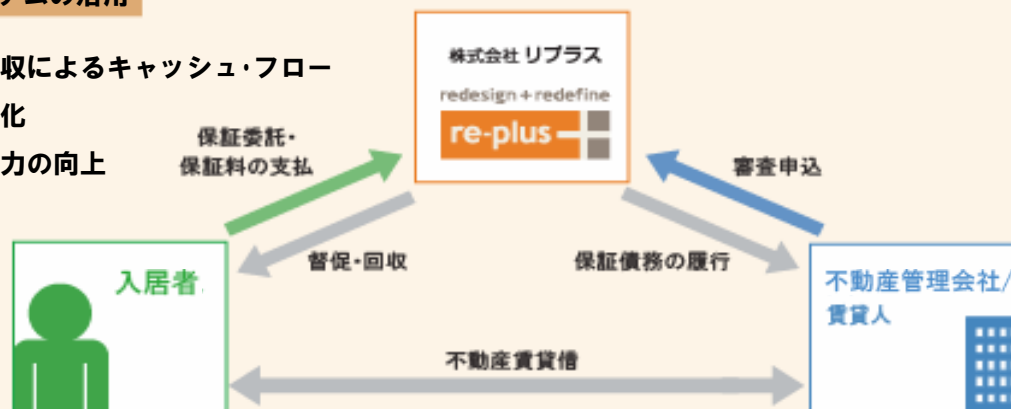
■ アセットマネジメント事業（不動産ファンドのアセットマネジメント事業）

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。

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

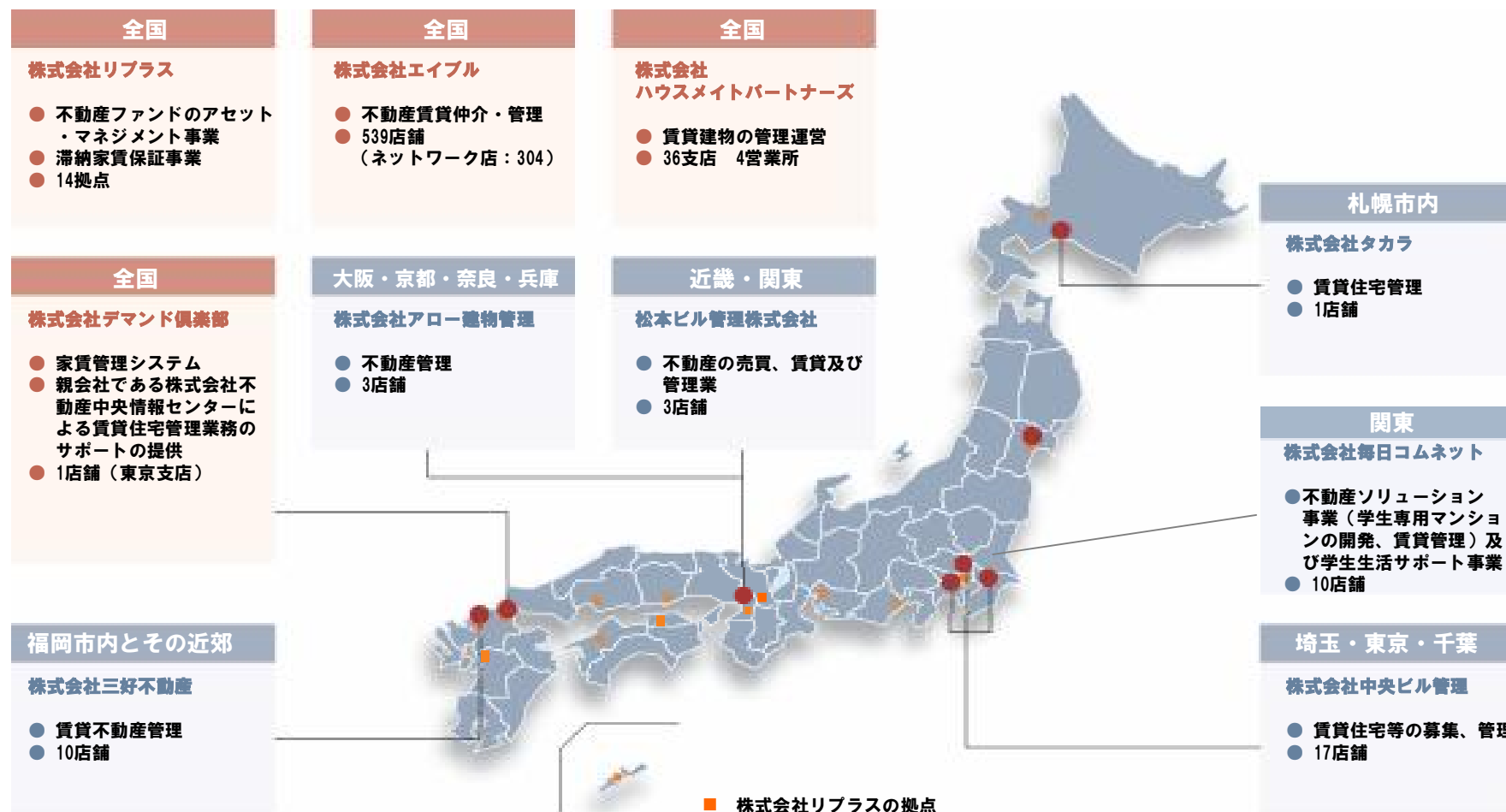
- リーシング力の向上
- 運用資産の適切な管理



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10月～2007年9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
保有物件数	66	66	66	66	66	66	66	92	104	104	107	107
賃貸借契約総数	2,407	2,403	2,395	2,394	2,396	2,409	2,365	3,437	4,050	4,054	4,209	4,216
賃貸家賃保証システム契約数	904	917	935	948	962	1,001	1,178	1,938	2,348	2,370	2,419	2,412
賃貸家賃保証システム契約割合	37.6%	38.2%	39.0%	39.6%	40.2%	41.6%	49.8%	56.4%	58.0%	58.5%	57.5%	57.2%
新規賃貸借契約締結数（累計）	383	423	457	483	524	618	839	1,042	1,189	1,269	1,331	1,429
新規滞納家賃保証システム契約数（累計）	281	312	337	357	394	461	629	810	927	986	1,036	1,107
新規滞納家賃保証システム契約割合（累計）	73.4%	73.8%	73.7%	73.9%	75.2%	74.6%	75.0%	77.7%	78.0%	77.7%	77.8%	77.5%

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）

株式会社リプラスは、平成19年5月に同社が運営管理するワンルームタイプ、ファミリータイプ物件の新ブランド「willDo（ウィルドゥー）」を発表しました。本投資法人は、株式会社リプラスよりブランドの使用許諾を受け、一定の基準を満たした付加価値の高い保有物件につきまして同ブランド名を冠し、既存及び将来の入居者様に対してサービス及び満足度の向上を図るとともに、このブランドに込められた信頼性を積極的にアピールしていきます。

【willDo（ウィルドゥー）】



“will”という未来時制を表す言葉と、“Do”（実行する）という言葉の語源として組み合わせたネーミングです。本名称は、リプラスが入居者様の視点で設定したre-plus Choice（リプラスチョイス）の基準「安全」「安心」「便利」「快適」に加え、よりグレードが高い「安心」「便利」「快適」「健康」「満足」の基準を一定の割合で満たした物件にのみ付けられます。将来に向けて、「安心して入居いただける物件を増やしていきたい」という前向きなリプラスとしての意思を未来形の名前とデザインで表現しています。カラーリングは、信頼性の感じられる落ち着いた青を用いました。

■ 一定の基準を満たした付加価値の仕様例



TVモニター付インターホン



24時間換気システム



防犯カメラ



オートロック



大型ユニットバス



宅配ボックス

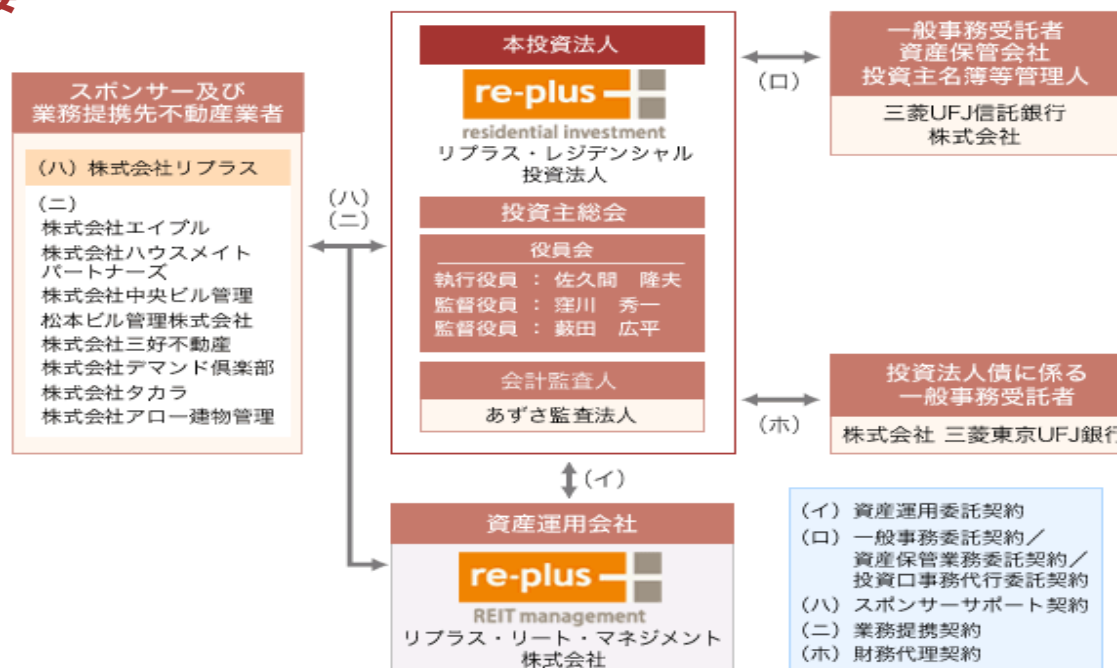
2007年11月20日現在の本投資法人保有のwillDoブランド物件は34物件です。

2つの法人社宅流通経路を確保する事で効率的な法人テナント誘致が可能



内部管理体制

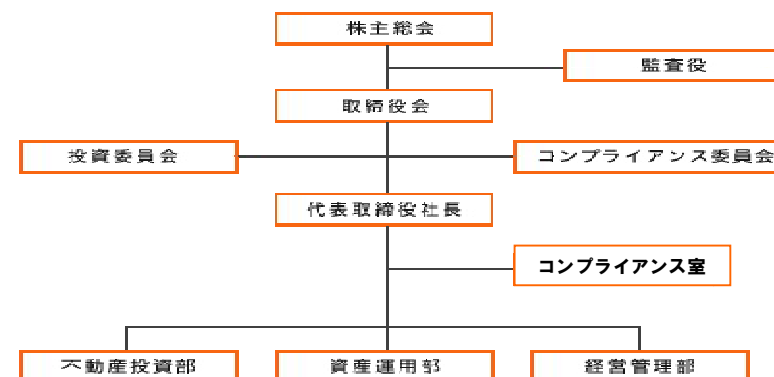
投資法人の概要



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4期取得物件一覧(11月7日取得)

(単位 円)

物件名	住所	エリア	タイプ	戸数	評価額	DCF			直接還元法	
						価格	DCF	TCR	価格	CR
グランメゾン七福	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号	東北	ワンルーム	38	342,000,000	343,000,000	5.60%	6.00%	341,000,000	5.80%
willDo東別院	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	東海	ワンルーム	66	703,000,000	695,000,000	5.10%	5.70%	722,000,000	5.40%
willDo新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	近畿	ワンルーム	66	861,000,000	860,000,000	5.50%	5.60%	863,000,000	5.30%
willDo岡山駅西口	岡山県岡山市昭和町11番17号	中国	ワンルーム	109	1,220,000,000	1,220,000,000	6.00%	6.10%	1,230,000,000	5.80%
コロネード春日	東京都文京区春日二丁目12番12号	東京	ファミリー	47	3,150,000,000	3,150,000,000	4.60%	4.80%	3,250,000,000	4.70%
ワンルーム合計	-	-	-	279	3,126,000,000	3,118,000,000	5.55%	5.85%	3,156,000,000	5.58%
ファミリー合計	-	-	-	47	3,150,000,000	3,150,000,000	4.60%	4.80%	3,250,000,000	4.70%
合計	-	-	-	326	6,276,000,000	6,268,000,000	5.36%	5.64%	6,406,000,000	5.40%

第4期取得物件一覧(11月20日取得決議)

(単位 円)

物件名	住所	エリア	タイプ	戸数	評価額	DCF			直接還元法	
						価格	DCF	TCR	価格	CR
カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区熊野町5-11	関東	ワンルーム	50	705,000,000	704,000,000	4.10%	5.10%	708,000,000	4.90%
カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区徳丸3-5-21	関東	ワンルーム	63	858,000,000	859,000,000	4.10%	5.20%	856,000,000	5.00%
カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区北町3-15-14	関東	ワンルーム	54	723,000,000	727,000,000	4.10%	5.20%	718,000,000	5.00%
カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市新川町1-4-20	関東	ワンルーム	45	523,000,000	516,000,000	5.30%	5.60%	539,000,000	5.30%
カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区高田1-10-22	関東	ワンルーム	14	209,000,000	210,000,000	4.10%	5.00%	207,000,000	4.80%
カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区大塚3-41-12	関東	ワンルーム	68	1,030,000,000	1,010,000,000	4.90%	5.20%	1,070,000,000	4.90%
カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区東新小岩4-13-8	関東	ワンルーム	54	710,000,000	705,000,000	4.10%	5.20%	720,000,000	5.00%
カレッジスクエア木場	東京都江東区東陽1-25-7	関東	ワンルーム	42	638,000,000	631,000,000	5.10%	5.30%	655,000,000	5.00%
カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区毛利2-9-7	関東	ワンルーム	31	488,000,000	478,000,000	4.90%	5.20%	510,000,000	4.90%
カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区弁天町157-9	関東	ワンルーム	19	307,000,000	303,000,000	5.00%	5.10%	315,000,000	4.80%
ストーリー神宮前	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	関東	プレミアム	49	3,160,000,000	3,160,000,000	4.00%	4.20%	3,260,000,000	4.10%
ワンルーム合計				440	6,191,000,000	6,143,000,000	4.57%	5.21%	6,298,000,000	4.96%
プレミアム合計	-	-	-	49	3,160,000,000	3,160,000,000	4.00%	4.20%	3,260,000,000	4.10%
合計	-	-	-	489	9,351,000,000	9,303,000,000	4.52%	5.12%	9,558,000,000	4.88%

2007年9月末時点 ポートフォリオ一覧（ワンルーム）①

タイプ	物件名称	物件番号	地域別	地 域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	取得価格 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 (千円)	鑑定評価額 NCF利回り
ワンルーム	サテラ北34条	O-1-001	地方	北海道札幌市	181	5,691.96	1,133,714	6.53%	1,175,000	6.30%
ワンルーム	ベル越谷21	O-4-005	関東圏	埼玉県越谷市	49	1,204.24	499,333	5.97%	532,000	5.60%
ワンルーム	ジョイフル狭山	O-4-006	関東圏	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619	6.37%	230,000	6.00%
ワンルーム	ルミエール八王子	O-4-007	関東圏	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761	6.75%	541,000	6.00%
ワンルーム	ターキーズ田園調布第2	O-4-009	関東圏	東京都大田区	27	462.12	281,523	5.70%	303,000	5.30%
ワンルーム	FC高砂町	O-4-011	関東圏	神奈川県横浜市	21	483.17	233,142	6.04%	256,000	5.50%
ワンルーム	ウィンドフォー南本町	O-6-018	地方	兵庫県伊丹市	39	905.42	307,142	6.08%	301,000	6.20%
ワンルーム	スターズ内山	O-9-019	地方	福岡県北九州市	27	567.61	160,000	6.67%	172,000	6.20%
ワンルーム	内山南小倉駅前ビル	O-9-020	地方	福岡県北九州市	48	3,343.95	579,761	4.71%	440,000	6.20%
ワンルーム	デュミナス唐人町	O-9-021	地方	福岡県福岡市	24	532.80	209,714	5.69%	213,000	5.60%
ワンルーム	カレラ2.9	O-1-002	地方	北海道札幌市	26	956.31	281,285	4.96%	249,000	5.60%
ワンルーム	サッポロヒルズ	O-1-003	地方	北海道札幌市	28	1,195.95	287,666	5.46%	291,000	5.40%
ワンルーム	サテラ永山	O-1-004	地方	北海道旭川市	79	2,744.83	342,428	6.96%	361,000	6.60%
ワンルーム	willDo 清澄	O-4-008	関東圏	東京都江東区	200	7,499.18	5,024,619	5.11%	5,580,000	4.60%
ワンルーム	スカイコート100	O-4-010	関東圏	千葉県千葉市	30	1,903.05	379,857	6.02%	401,000	5.70%
ワンルーム	サイトピア	O-4-012	関東圏	神奈川県相模原市	86	1,694.90	506,142	5.84%	547,000	5.40%
ワンルーム	willDo 金山正木	O-5-013	地方	愛知県名古屋市中区	48	1,192.32	490,095	6.21%	553,000	5.50%
ワンルーム	willDo 市岡	O-6-014	地方	大阪府大阪市	62	1,626.88	722,761	5.26%	717,000	5.30%
ワンルーム	willDo 海老江	O-6-015	地方	大阪府大阪市	28	769.93	350,904	5.57%	376,000	5.20%
ワンルーム	willDo 今福西	O-6-016	地方	大阪府大阪市	29	1,020.93	413,857	5.62%	423,000	5.50%
ワンルーム	メゾンフローラ	O-6-017	地方	兵庫県神戸市	38	1,684.21	584,285	5.55%	579,000	5.60%
ワンルーム	ストリームライン大湊	O-9-022	地方	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857	6.68%	449,000	5.70%
ワンルーム	willDo 南12条	O-1-023	地方	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839	5.47%	442,000	5.70%
ワンルーム	VISTAシュブリーム	O-4-024	関東圏	東京都町田市	37	894.34	563,584	4.83%	523,000	5.20%
ワンルーム	ジョイ尾山台	O-4-025	東京都心7区	東京都世田谷区	21	1,057.19	624,265	5.08%	647,000	4.90%
ワンルーム	エクセルシオール栄	O-5-026	地方	愛知県名古屋市中区	48	1,486.56	641,767	5.23%	645,000	5.20%
ワンルーム	ステージア日比野	O-5-027	地方	愛知県名古屋市中区	31	767.25	317,603	5.45%	315,000	5.50%
ワンルーム	willDo 新大阪 s I	O-6-028	地方	大阪府大阪市	27	628.65	285,723	5.80%	307,000	5.40%
ワンルーム	グランメール東淀川	O-6-029	地方	大阪府大阪市	27	585.30	236,069	6.19%	261,000	5.60%
ワンルーム	willDo 深江南	O-6-030	地方	大阪府大阪市	16	567.76	184,716	5.40%	178,000	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。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19年9月30日現在の各取得済資産に係る建物の賃借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19年9月30日現在の各取得済資産にかかる建物の賃借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。

2007年9月末時点 ポートフォリオ一覧（ワンルーム）②

タイプ	物件名称	物件番号	地域別	地 域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	取得価格 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 (千円)	鑑定評価額 NCF利回り
ワンルーム	エステージ大塚	0-4-031	関東圏	東京都豊島区	27	1,064.46	725,229	4.63%	671,000	5.00%
ワンルーム	willDo 北24条	0-1-032	地方	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000	5.76%	314,000	5.80%
ワンルーム	フラットカレラ	0-1-033	地方	北海道札幌市	26	971.15	290,000	5.52%	291,000	5.50%
ワンルーム	s13w9 ht	0-1-034	地方	北海道札幌市	48	1,835.21	463,000	5.62%	465,000	5.60%
ワンルーム	s9w12 ht	0-1-035	地方	北海道札幌市	55	2,210.96	533,000	5.69%	542,000	5.60%
ワンルーム	willDo 南平岸	0-1-036	地方	北海道札幌市	36	1,208.07	315,000	5.72%	316,000	5.70%
ワンルーム	willDo 西下台町	0-2-037	地方	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000	6.77%	550,000	6.30%
ワンルーム	willDo 新座	0-4-038	関東圏	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438	5.80%	634,000	5.40%
ワンルーム	東信松涛マンション	0-4-039	東京都心7区	東京都渋谷区	27	1,044.19	912,000	5.01%	913,000	5.00%
ワンルーム	willDo 千代田	0-5-040	地方	愛知県名古屋	60	1,447.40	633,000	5.51%	634,000	5.50%
ワンルーム	willDo 太閤通	0-5-041	地方	愛知県名古屋	98	3,075.93	1,120,000	5.64%	1,170,000	5.40%
ワンルーム	willDo 金山	0-5-042	地方	愛知県名古屋	36	892.44	370,000	5.60%	370,000	5.60%
ワンルーム	willDo 金山沢下	0-5-043	地方	愛知県名古屋	36	970.80	375,000	5.61%	376,000	5.60%
ワンルーム	willDo 大日	0-6-044	地方	大阪府森口市	19	608.45	217,000	5.93%	222,000	5.80%
ワンルーム	willDo 新大阪 sll	0-6-045	地方	大阪府大阪市	21	539.07	244,000	5.33%	241,000	5.40%
ワンルーム	willDo 塚本	0-6-046	地方	大阪府大阪市	66	1,710.27	730,000	5.86%	764,000	5.60%
ワンルーム	willDo 天満橋	0-6-047	地方	大阪府大阪市	20	662.00	338,000	5.27%	336,000	5.30%
ワンルーム	willDo 堺筋本町	0-6-048	地方	大阪府大阪市	21	723.58	325,000	5.55%	328,000	5.50%
ワンルーム	willDo 谷町	0-6-049	地方	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000	5.09%	998,000	5.30%
ワンルーム	インベリアル桜川南 ll	0-6-050	地方	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000	5.65%	490,000	5.60%
ワンルーム	willDo 難波 w l	0-6-051	地方	大阪府大阪市	66	1,659.57	690,000	5.66%	697,000	5.60%
ワンルーム	星空井天	0-6-052	地方	大阪府大阪市	34	1,096.34	466,000	5.67%	489,000	5.40%
ワンルーム	willDo 中洲	0-9-053	地方	福岡県福岡市	175	5,759.20	2,460,000	5.64%	2,620,000	5.30%
ワンルーム	willDo 上杉3丁目	0-2-054	地方	宮城県仙台市	46	1,510.93	506,000	5.51%	498,000	5.60%
ワンルーム	ハーモニー上北沢	0-4-055	東京都心7区	東京都世田谷区	29	539.65	400,000	4.74%	387,000	4.90%
ワンルーム	willDo 勝川	0-5-056	地方	愛知県春日井市	64	1,548.80	503,000	5.86%	517,000	5.70%
ワンルーム	ステージア黄金	0-5-057	地方	愛知県名古屋	67	1,617.04	600,000	5.70%	600,000	5.70%
ワンルーム	willDo 鶴見諸口	0-6-058	地方	大阪府大阪市	16	571.28	180,000	5.93%	181,000	5.90%
ワンルーム	willDo 浜崎通	0-6-059	地方	兵庫県神戸市	199	5,774.79	2,280,000	5.80%	2,280,000	5.80%
ワンルーム	セントアミー西天満	0-6-060	地方	大阪府大阪市	31	1,013.30	493,000	5.43%	505,000	5.30%
ワンルーム	NKR呉服町	0-9-061	地方	福岡県福岡市	26	666.37	231,000	5.55%	233,000	5.50%
ワンルーム	翔 南浦和	0-4-062	関東圏	埼玉県さいたま市	29	734.58	396,000	5.30%	396,000	5.30%
ワンルーム	willDo 稲永	0-5-063	地方	愛知県名古屋	91	2,678.95	641,000	5.80%	641,000	5.80%
ワンルーム	エクセレント松屋町	0-6-064	地方	大阪府大阪市	60	1,873.10	810,000	5.30%	810,000	5.30%
ワンルーム小計					3,315	100,800.84	38,373,698	5.57%	39,486,000	5.41%

（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19年9月30日現在の各取得済資産に係る建物の賃借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19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（使用賃貸を含みます。）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。

2007年9月末時点 ポートフォリオ一覧（ファミリー及びプレミアム）

タイプ	物件名称	物件番号	地域別	地 域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	取得価格 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 (千円)	鑑定評価額 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	5.99%	416,000	5.70%
ファミリー	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	5.20%	485,000	5.90%
ファミリー	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	5.68%	354,000	5.70%
ファミリー	ジョアンナマンション	F-4-005	関東圏	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714	6.91%	574,000	6.70%
ファミリー	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	6.47%	1,610,000	6.10%
ファミリー	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	6.41%	1,780,000	5.60%
ファミリー	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	5.56%	446,000	5.50%
ファミリー	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	5.46%	747,000	5.50%
ファミリー	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	5.56%	621,000	5.70%
ファミリー	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	5.75%	2,070,000	5.70%
ファミリー	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	5.74%	374,000	5.50%
ファミリー	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	5.58%	596,000	5.50%
ファミリー	王子ハイツ	F-4-015	関東圏	東京都北区	20	989.31	347,857	5.74%	399,000	5.00%
ファミリー	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	5.75%	626,000	5.60%
ファミリー	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	6.25%	2,360,000	5.70%
ファミリー	磯子フラット	F-4-021	関東圏	神奈川県横浜市	279	25,007.11	5,290,571	6.14%	5,410,000	6.00%
ファミリー	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	6.05%	473,000	5.80%
ファミリー	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	5.77%	793,000	6.40%
ファミリー	willDo 西明石	F-6-026	地方	兵庫県明石市	64	4,676.55	635,666	7.34%	718,000	6.50%
ファミリー	イマージュ霧が丘	F-9-027	地方	福岡県北九州市	65	3,585.37	662,714	5.76%	616,000	6.20%
ファミリー	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	6.12%	372,000	6.00%
ファミリー	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	7.03%	780,000	6.20%
ファミリー	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	5.63%	369,000	5.50%
ファミリー	willDo 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	4.66%	1,869,000	4.40%
ファミリー	コリンヌ津田沼	F-4-020	関東圏	千葉県習志野市	20	1,450.80	352,761	5.88%	377,000	5.50%
ファミリー	ステラートシティ佐馬町	F-5-023	地方	愛知県名古屋市中区	40	2,179.40	627,785	6.22%	710,000	5.50%
ファミリー	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	6.13%	495,000	6.10%
ファミリー	ウィンベルコース平塚第13	F-4-028	関東圏	神奈川県平塚市	33	1,533.51	477,587	5.00%	434,000	5.50%
ファミリー	リーベスト東中山	F-4-029	関東圏	千葉県船橋市	76	6,011.36	1,371,314	6.36%	1,530,000	5.70%
ファミリー	リーベスト中山	F-4-030	関東圏	神奈川県横浜市	56	4,973.19	837,348	6.61%	893,000	6.20%
ファミリー	MGA金町	F-4-031	関東圏	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000	5.20%	484,000	5.20%
ファミリー	ステラートシティ桜山	F-5-032	地方	愛知県名古屋市中区	26	1,922.25	735,000	5.50%	735,000	5.50%
ファミリー	ラ・ヴィータ日本橋	F-6-033	地方	大阪府大阪市	69	4,605.19	1,860,000	5.40%	1,860,000	5.40%
ファミリー	アークハイム新潟	F-3-034	地方	新潟県新潟市	115	6,945.12	1,060,000	6.08%	1,040,000	6.20%
ファミリー	グリーンヒルズ芦花	F-4-035	東京都心7区	東京都世田谷区	21	1,165.27	662,000	5.26%	683,000	5.10%
ファミリー	ロフティ平井	F-4-036	関東圏	東京都江戸川区	19	821.00	324,000	5.95%	344,000	5.60%
ファミリー	グラン・コート黒川	F-5-037	地方	愛知県名古屋市中区	26	1,873.94	677,000	5.16%	647,000	5.40%
ファミリー小計					2,053	144,412.54	33,929,450	5.92%	35,090,000	5.72%
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	4.48%	4,318,000	4.40%
プレミアム	c-MA1	P-4-002	東京都心7区	東京都港区	4	377.93	618,095	4.56%	626,000	4.50%
プレミアム	c-MA2	P-4-003	東京都心7区	東京都港区	10	658.20	699,285	5.23%	813,000	4.50%
プレミアム	c-MA3	P-4-004	東京都心7区	東京都港区	17	1,397.84	1,480,808	4.41%	1,420,000	4.60%
プレミアム	n-GT1	P-4-005	東京都心7区	東京都世田谷区	10	707.55	466,095	4.92%	478,000	4.80%
プレミアム	n-OM1	P-4-006	東京都心7区	東京都港区	21	1,960.94	3,750,000	4.61%	3,840,000	4.50%
プレミアム小計					79	8,913.39	11,252,759	4.58%	11,495,000	4.49%
107物件合計					5,447	254,126.77	83,555,907	5.58%	86,071,000	5.41%

（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19年9月30日現在の各取得済資産に係る建物の賃借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19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。

【ワンルームタイプ】

NEW

69 カレッジスクエア北池袋

物件番号：0-4-069
所在地：東京都板橋区
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：50
建築時期：平成18年2月



NEW

70 カレッジスクエア東武練馬

物件番号：0-4-070
所在地：東京都板橋区
構造・階数：RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数
建築時期：平成17年10月



NEW

71 カレッジスクエア赤塚

物件番号：0-4-071
所在地：東京都練馬区
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：54
建築時期：平成19年3月



NEW：第4期取得物件

NEW

72 カレッジスクエア東久留米

物件番号：0-4-072
所在地：東京都東久留米市
構造・階数：RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数：66
建築時期：平成19年6月



NEW

73 カレッジスクエア早稲田II

物件番号：0-4-073
所在地：東京都豊島区
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：14
建築時期：平成19年7月



NEW

74 カレッジスクエア茗荷谷

物件番号：0-4-074
所在地：東京都文京区
構造・階数：RC陸屋根
11階
賃貸可能戸数：68
建築時期：平成19年3月



新規組入予定物件（平成19年11月20日決議）

NEW

75 カレッジスクエア新小岩

物件番号：0-4-075
所在地：東京都葛飾区
構造・階数：RC 陸屋根
6階建
賃貸可能戸数：54
建築時期：平成19年3月



NEW

78 カレッジスクエア早稲田

物件番号：0-4-078
所在地：東京都新宿区
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付3階建
賃貸可能戸数 19
建築時期：平成19年3月



NEW

76 カレッジスクエア木場

物件番号：0-4-076
所在地：東京都江東区
構造・階数：RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：42
建築時期：平成11年20月



NEW

77 カレッジスクエア錦糸町

物件番号：0-4-077
所在地：東京都江東区
構造・階数：RC陸屋根
9階
賃貸可能戸数：31
建築時期：平成18年3月



NEW

6 ストーリア神宮前

物件番号：P-4-007
所在地：東京都渋谷区
構造・階数：RC造陸屋根
地下1階付5階建
賃貸可能戸数：49
建築時期：平成16年11月



1 サテラ北34条

物件番号：0-1-001
所在地：北海道札幌市
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：181
建築時期：平成6年9月



4 サテラ永山

物件番号：0-1-004
所在地：北海道旭川市
構造・階数：RC陸屋根7階建
S亜鉛メッキ鋼板
葺平屋建
賃貸可能戸数：79
建築時期：平成8年3月



7 ルミエール八王子

物件番号：0-4-07
所在地：東京都八王子市
構造・階数：RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数：94
建築時期：昭和61年3月



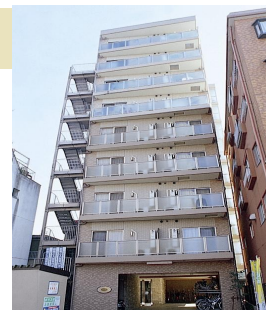
2 カレラ2.9

物件番号：0-1-002
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16年3月



5 ベル越谷21

物件番号：0-1-005
所在地：埼玉県越谷市
構造・階数：RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数：49
建築時期：平成17年4月



8 willDo 清澄

物件番号：0-4-008
所在地：東京都江東区
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：200
建築時期：平成17年12月



3 サツポロヒルズ

物件番号：0-1-003
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：28
建築時期：平成15年10月



6 ジョイフル狭山

物件番号：0-1-006
所在地：埼玉県入間市
構造・階数：RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数：52
建築時期：平成3年7月



9 ターキーズ田園調布第2

物件番号：0-4-009
所在地：東京都大田区
構造・階数：RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数：27
建築時期：平成元年2月



ポートフォリオラインナップ【ワンルームタイプ】

10 スカイコート100

物件番号：0-4-010
所在地：千葉県千葉市
構造・階数：SRC陸屋根
地下1階付8階建
賃貸可能戸数：30
建築時期：平成2年10月



13 willDo 金山正木

物件番号：0-5-013
所在地：愛知県名古屋市
構造・階数：RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数：48
建築時期：平成18年2月



16 willDo 今福西

物件番号：0-6-016
所在地：大阪府大阪市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：29
建築時期：平成17年10月



11 FC高砂町

物件番号：0-4-011
所在地：神奈川県横浜市
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：21
建築時期：平成14年2月



14 willDo 市岡

物件番号：0-6-014
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：62
建築時期：平成18年2月



17 メゾンフローラ

物件番号：0-6-017
所在地：兵庫県神戸市
構造・階数：RC陸屋根スレート葺
8階建
賃貸可能戸数：38
建築時期：平成2年6月



12 サイトピア

物件番号：0-4-012
所在地：神奈川県相模原市
構造・階数：SRC・RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：86
建築時期：昭和62年10月



15 willDo 海老江

物件番号：0-6-015
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：28
建築時期：平成18年2月



18 ウィンドフォー南本町

物件番号：0-6-018
所在地：兵庫県伊丹市
構造・階数：RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数：39
建築時期：平成3年7月



ポートフォリオラインナップ【ワンルームタイプ】

19 スターズ内山

物件番号：0-9-019
所在地：福岡県北九州市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：27
建築時期：平成7年11月



22 ストリームライン大濠

物件番号：0-9-022
所在地：福岡県福岡市
構造・階数：RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数：48
建築時期：平成18年3月



25 ジョイ尾山台

物件番号：0-4-025
所在地：東京都世田谷区
構造・階数：RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数：21
建築時期：昭和60年7月



20 内山南小倉駅前ビル

物件番号：0-9-020
所在地：福岡県北九州市
構造・階数：SRC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数：48
建築時期：平成4年12月



23 willDo 南12条

物件番号：0-1-023
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：48
建築時期：平成18年1月



26 エクセルシオール栄

物件番号：0-5-026
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：48
建築時期：平成14年3月



21 デュミナス唐人町

物件番号：0-9-021
所在地：福岡県福岡市
構造・階数：RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数：24
建築時期：平成17年3月



24 VISTAシュブリーム

物件番号：0-4-024
所在地：東京都町田市
構造・階数：RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数：37
建築時期：平成17年3月



27 ステージア日比野

物件番号：0-5-027
所在地：愛知県名古屋市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：31
建築時期：平成18年1月



ポートフォリオラインナップ【ワンルームタイプ】

NEW : 第3期取得物件

re-plus
residential investment

28 willDo 新大阪 I

物件番号: 0-6-028
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: 27
建築時期: 平成17年10月



31 エステージ大塚

物件番号: 0-4-031
所在地: 東京都豊島区
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 平成6年3月



NEW

34 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



29 グランメール東淀川

物件番号: 0-6-029
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 27
建築時期: 平成17年2月



NEW

32 willDo 北24条

物件番号: 0-1-032
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: 36
建築時期: 平成18年2月



NEW

35 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



30 willDo 深江南

物件番号: 0-6-030
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 16
建築時期: 平成17年11月



NEW

33 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



NEW

36 willDo 南平岸

物件番号: 0-1-036
所在地: 北海道札幌市
構造・階数: RC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



NEW

37 willDo 西下台町

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



NEW

40 willDo 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



NEW

43 willDo 金山沢下

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



NEW

38 willDo 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



NEW

41 willDo 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



NEW

44 willDo 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



NEW

39 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



NEW

42 willDo 金山

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



NEW

45 willDo 新大阪sII

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



ポートフォリオラインナップ【ワンルームタイプ】

NEW : 第3期取得物件

re-plus
residential investment

NEW

46 willDo 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



NEW

49 willDo 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



NEW

52 是空弁天

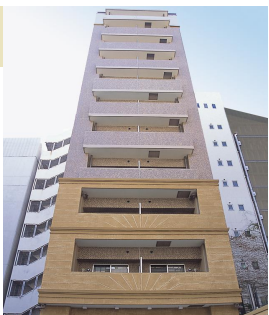
物件番号: 0-6-052
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数: 34
建築時期: 平成18年4月



NEW

47 willDo 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



NEW

50 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
銅板葺
陸屋根10階建
賃貸可能戸数: 45
建築時期: 平成18年3月



NEW

53 willDo 中洲

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



NEW

48 willDo 堺筋本町

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



NEW

51 willDo 難波w1

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



NEW

54 willDo 上杉3丁目

物件番号: 0-2-054
所在地: 宮城県仙台市
構造・階数: RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数: 46
建築時期: 平成19年3月



NEW

55 ハーモニー上北沢

物件番号: 0-4-055
所在地: 東京都世田谷区
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 29
建築時期: 平成5年2月



NEW

58 willDo 鶴見諸口

物件番号: 0-6-058
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数: 16
建築時期: 平成17年3月



NEW

61 NKR呉服町

物件番号: 0-9-061
所在地: 福岡県福岡市
構造・階数: RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数: 26
建築時期: 平成18年2月



NEW

56 willDo 勝川

物件番号: 0-5-056
所在地: 愛知県春日井市
構造・階数: RC陸屋根
9階建
賃貸可能戸数: 64
建築時期: 平成19年2月



NEW

59 willDo 浜崎通

物件番号: 0-6-059
所在地: 兵庫県神戸市
構造・階数: RC陸屋根
12階建
賃貸可能戸数: 199
建築時期: 平成19年2月



NEW

62 翔 南浦和

物件番号: 0-4-062
所在地: 埼玉県さいたま市
構造・階数: RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数: 29
建築時期: 平成19年3月



NEW

57 ステージア黄金

物件番号: 0-5-057
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: 67
建築時期: 平成19年2月



NEW

60 セントアミー西天満

物件番号: 0-6-060
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: 31
建築時期: 平成19年3月



NEW

63 willDo 稲永

物件番号: 0-5-063
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数: 91
建築時期: 平成19年3月



【ワンルームタイプ】

NEW : 第3期取得物件

NEW : 第4期取得物件

NEW

64 エクセレント松屋町

物件番号: 0-6-064
所在地: 大阪府大阪市
構造・階数: RC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数: 60
建築時期: 平成19年4月



NEW

67 willDo新大阪

物件番号: 0-6-067
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19年6月



NEW

65 グランメゾン七福

物件番号: 0-2-065
所在地: 宮城県仙台市
構造・階数: SRC珪藻土メッキ鋼板葺
・陸屋根5階建
賃貸可能戸数: 38
建築時期: 平成11年2月



NEW

68 willDo岡山駅西口

物件番号: 0-7-068
所在地: 岡山県岡山市
構造・階数: RC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数: 109
建築時期: 平成19年9月



NEW

66 willDo 東別院

物件番号: 0-5-066
所在地: 愛知県名古屋市
構造・階数: SRC 陸屋根地下
1階付12階建
賃貸可能戸数: 66
建築時期: 平成19年6月



ポートフォリオラインナップ【ファミリータイプ】

【ファミリータイプ】

1 ロイヤルガーデン森林公園

物件番号：F-2-001
所在地：宮城県仙台市
構造・階数：RCコンクリート屋根
・陸屋根7階建
賃貸可能戸数：29
建築時期：平成元年8月



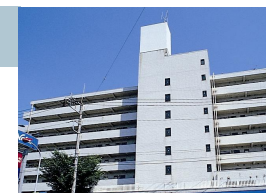
4 サンヴァーリオ高砂

物件番号：F-2-004
所在地：宮城県仙台市
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：32
建築時期：平成17年6月



7 入間駅前第二ビル

物件番号：F-4-007
所在地：埼玉県入間市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：53
建築時期：昭和63年3月



2 グリーンパーク小松島

物件番号：F-2-002
所在地：宮城県仙台市
構造・階数：SRC・RC
ルーフ・葺10階建
賃貸可能戸数：45
建築時期：平成2年10月



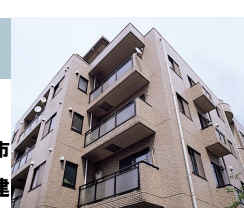
5 ジョアンナマンション

物件番号：F-4-005
所在地：群馬県前橋市
構造・階数：SRC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：52
建築時期：平成4年2月



8 セレーノ大宮

物件番号：F-4-008
所在地：埼玉県さいたま市
構造・階数：SRC陸屋根4階建
RC陸屋根3階建
RC陸屋根4階建
RC陸屋根7階建
賃貸可能戸数：102
建築時期：平成9年11月



3 ダイアパレス泉崎

物件番号：F-2-003
所在地：宮城県仙台市
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付5階建
賃貸可能戸数：37
建築時期：平成元年7月



6 入間駅前ビル

物件番号：F-4-006
所在地：埼玉県入間市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：67
建築時期：昭和61年3月



9 すずらん館

物件番号：F-4-009
所在地：埼玉県さいたま市
構造・階数：S・RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：20
建築時期：平成12年3月



ポートフォリオラインナップ【ファミリータイプ】

10 ボヌール常盤

物件番号：F-4-010
所在地：埼玉県さいたま市
構造・階数：RCルーフ葺'葺
5階建
賃貸可能戸数：28
建築時期：昭和63年2月



13 ドリームハイツ

物件番号：F-4-013
所在地：東京都板橋区
構造・階数：RC陸屋根
地下1階付5階建
賃貸可能戸数：19
建築時期：昭和60年10月



16 阪上ロイヤルハイツ第二

物件番号：F-4-016
所在地：東京都荒川区
構造・階数：SRC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：28
建築時期：平成2年10月



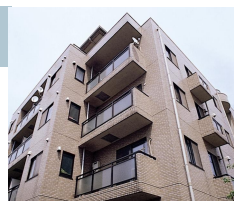
11 プロフィットリンク竹ノ塚

物件番号：F-4-011
所在地：東京都足立区
構造・階数：RC陸屋根
6階建
賃貸可能戸数：46
建築時期：平成2年2月



14 グリーンヒルズ飛鳥山

物件番号：F-4-014
所在地：東京都北区
構造・階数：RC陸屋根
ルーフ葺'葺5階建
賃貸可能戸数：28
建築時期：平成4年2月



17 willDo 等々力

物件番号：F-4-017
所在地：東京都世田谷区
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：26
建築時期：平成8年10月



12 竹ノ塚フラット

物件番号：F-4-012
所在地：東京都足立区
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：111
建築時期：平成3年3月



15 王子ハイツ

物件番号：F-4-015
所在地：東京都北区
構造・階数：SRC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：20
建築時期：平成3年11月



18 シェモア桜ヶ丘

物件番号：F-4-018
所在地：東京都多摩市
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：30
建築時期：平成元年3月



ポートフォリオラインナップ【ファミリータイプ】

19 リーベスト西千葉

物件番号：F-4-019
所在地：千葉県千葉市
構造・階数：SRC陸屋根
地下1階付14階建
賃貸可能戸数：140
建築時期：平成11年2月



22 茅ヶ崎ダイカンブラザ

物件番号：F-4-022
所在地：神奈川県茅ヶ崎市
構造・階数：RC陸屋根
5階建
賃貸可能戸数：34
建築時期：昭和62年9月



25 ルネ神戸北町IIセンターコート

物件番号：F-6-025
所在地：兵庫県神戸市
構造・階数：SRCルーフ・葺
地下1階付14階建
賃貸可能戸数：126
建築時期：平成4年3月



20 コリンヌ津田沼

物件番号：F-4-020
所在地：千葉県習志野市
構造・階数：RC陸屋根
3階建
賃貸可能戸数：20
建築時期：平成元年3月



23 ステラートシティ伝馬町

物件番号：F-5-023
所在地：愛知県名古屋市中区
構造・階数：RC陸屋根
11階建
賃貸可能戸数：40
建築時期：平成18年3月



26 willDo 西明石

物件番号：F-6-026
所在地：兵庫県明石市
構造・階数：RC陸屋根
8階建
賃貸可能戸数：64
建築時期：平成15年3月



21 磯子フラット

物件番号：F-4-021
所在地：神奈川県横浜市
構造・階数：RC陸屋根3階建
RC陸屋根7階建
RC陸屋根8階建
RC陸屋根地下1階付5階建
賃貸可能戸数：279
建築時期：平成2年8月



24 グレースマンション藤

物件番号：F-5-024
所在地：三重県四日市市
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：45
建築時期：平成6年3月



27 イマージュ霧が丘

物件番号：F-9-027
所在地：福岡県北九州市
構造・階数：S・RC陸屋根
13階建
賃貸可能戸数：65
建築時期：平成4年7月



ポートフォリオラインナップ【ファミリータイプ】

NEW : 第3期取得物件

re-plus
residential investment

28 ウィンベルコース平塚第13

物件番号：F-4-028
所在地：神奈川県平塚市
構造・階数：RC陸屋根
7階建
賃貸可能戸数：33
建築時期：平成2年12月



NEW

31 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2年9月



NEW

34 アークハイム新潟

物件番号：F-3-034
所在地：新潟県新潟市
構造・階数：SRC・RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：115
建築時期：平成元年11月



29 リーベスト東中山

物件番号：F-4-029
所在地：千葉県船橋市
構造・階数：SRC陸屋根
地下1階付11階建
賃貸可能戸数：76
建築時期：平成12年2月



NEW

32 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



NEW

35 グリーンヒルズ芦花

物件番号：F-4-035
所在地：東京都世田谷区
構造・階数：RC陸屋根
4階建
賃貸可能戸数：21
建築時期：昭和63年3月



30 リーベスト中山

物件番号：F-4-030
所在地：神奈川県横浜市
構造・階数：RC陸屋根
10階建
賃貸可能戸数：56
建築時期：平成11年2月



NEW

33 ラ・ヴィータ日本橋

物件番号：F-5-033
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



NEW

36 ロフティー平井

物件番号：F-4-036
所在地：東京都江戸川区
構造・階数：RCスレート葺
7階建
賃貸可能戸数：19
建築時期：平成元年5月



ポートフォリオラインナップ【ファミリータイプ】

NEW : 第3期取得物件

NEW : 第4期取得物件

re-plus
residential investment

NEW

37 グラン・コート黒川

物件番号 : F-5-037

所在地 : 愛知県名古屋市

構造・階数 : RC陸屋根
10階建

賃貸可能戸数 : 26

建築時期 : 平成18年2月



NEW

38 コロネード春日

物件番号 : F-4-038

所在地 : 東京都文京区

構造・階数 : SRC 陸屋根
地下2階付12階建4
階建

賃貸可能戸数 : 66

建築時期 : 平成3年7月5日



ポートフォリオラインナップ【プレミアムタイプ】

1 チェルシーガーデン

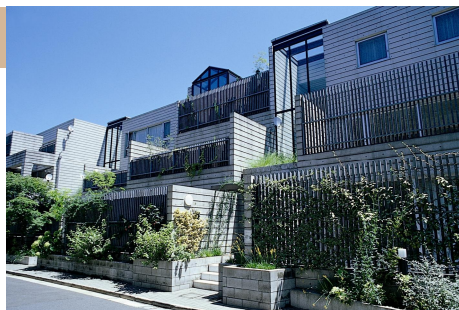
物件番号：P-4-001

所在地：東京都渋谷区

構造・階数：RC陸屋根
地下1階付3階建

賃貸可能戸数：17

建築時期：平成12年9月



2 c-MA1

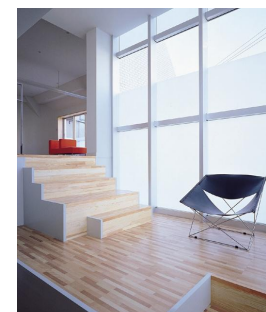
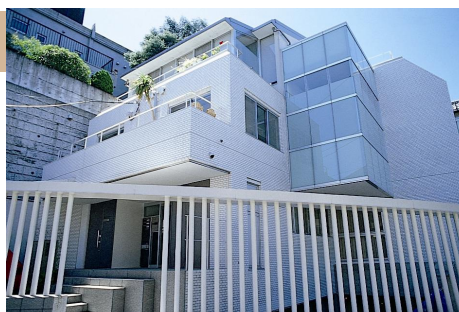
物件番号：P-4-002

所在地：東京都港区

構造・階数：RC・S陸屋根・亜鉛メッキ銅板葺
地下1階付3階建

賃貸可能戸数：4

建築時期：昭和60年4月（平成15年10月増築）



3 c-MA2

物件番号：P-4-003

所在地：東京都港区

構造・階数：S・RC合金メッキ銅板葺
地下1階付4階建

賃貸可能戸数：10

建築時期：平成16年11月



4 c-MA3

物件番号 : P-4-004

所在地 : 東京都港区

構造・階数 : A棟:SRC・RC陸屋根亜鉛メッキ銅板葺

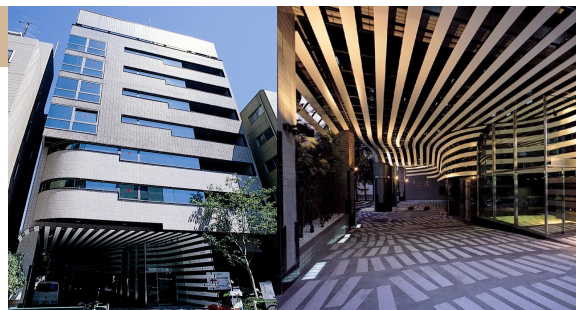
地下3階付8階建

B棟:RC陸屋根亜鉛メッキ銅板葺

地下3階付8階建

賃貸可能戸数 : 27

建築時期 : 平成5年3月（平成17年1月再生工事完了）



5 n-GT1

物件番号 : P-4-005

所在地 : 東京都世田谷区

構造・階数 : RC陸屋根

3階建

賃貸可能戸数 : 10

建築時期 : 平成17年1月



NEW

6 n-OM1

物件番号 : F-5-032

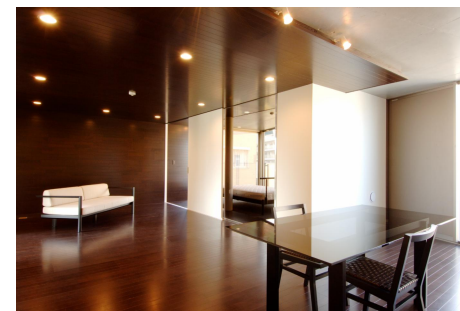
所在地 : 東京都港区

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



鑑定価格時点修正状況(07/9月末)

ワンルームタイプ 1/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価 (円)	現在鑑定評価 (円)	増減(円)	増減(%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	07/09	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%	-
0-1-002	カレラ2.9	293,000,000	249,000,000	-44,000,000	-15.02%	5.70%	5.60%	-0.10%	賃料減少、税算定法変更及びCAP低下
0-1-003	サッポロヒルズ	308,000,000	291,000,000	-17,000,000	-5.52%	5.50%	5.40%	-0.10%	税算定法変更及びCAP低下
0-1-004	サテラ永山	403,000,000	361,000,000	-42,000,000	-10.42%	7.50%	6.60%	-0.90%	店舗空室率増加、費用増加及びCAP大幅低下
0-4-005	ベル越谷21	525,000,000	532,000,000	7,000,000	1.33%	5.60%	5.60%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-4-006	ジョイフル狭山	227,000,000	230,000,000	3,000,000	1.32%	6.00%	6.00%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-4-007	ルミエール八王子	529,000,000	541,000,000	12,000,000	2.27%	6.00%	6.00%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-4-008	willDo 清澄	5,270,000,000	5,580,000,000	310,000,000	5.88%	4.75%	4.60%	-0.15%	税算定法変更及びCAP低下
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	301,000,000	303,000,000	2,000,000	0.66%	5.30%	5.30%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-4-010	スカイコート100	406,000,000	401,000,000	-5,000,000	-1.23%	5.80%	5.70%	-0.10%	賃料減少及びCAP低下
0-4-011	FC高砂町	252,000,000	256,000,000	4,000,000	1.59%	5.50%	5.50%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-4-012	サイトピア	541,000,000	547,000,000	6,000,000	1.11%	5.70%	5.40%	-0.30%	費用増加及びCAP低下
0-5-013	willDo 金山正木	539,000,000	553,000,000	14,000,000	2.60%	5.70%	5.50%	-0.20%	費用増加及びCAP低下
0-6-014	willDo 市岡	750,000,000	717,000,000	-33,000,000	-4.40%	5.60%	5.30%	-0.30%	CAP上昇
0-6-015	willDo 海老江	354,000,000	376,000,000	22,000,000	6.21%	5.50%	5.20%	-0.30%	税算定法変更及びCAP低下
0-6-016	willDo 今福西	426,000,000	423,000,000	-3,000,000	-0.70%	5.50%	5.50%	0.00%	賃料減少及び費用増加
0-6-017	メゾンフローラ	585,000,000	579,000,000	-6,000,000	-1.03%	5.60%	5.60%	0.00%	収入減少
0-6-018	ウィンドフォー 南本町	304,000,000	301,000,000	-3,000,000	-0.99%	6.20%	6.20%	0.00%	収入増加
0-9-019	スターズ内山	169,000,000	172,000,000	3,000,000	1.78%	6.20%	6.20%	0.00%	-
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	463,000,000	440,000,000	-23,000,000	-4.97%	6.20%	6.20%	0.00%	費用増加
0-9-021	デュミナス唐人町	220,000,000	213,000,000	-7,000,000	-3.18%	5.50%	5.60%	0.10%	CAP低下
0-9-022	ストリームライン大塚	441,000,000	449,000,000	8,000,000	1.81%	5.70%	5.70%	0.00%	賃料上昇
0-1-023	willDo 南12条	479,000,000	442,000,000	-37,000,000	-7.72%	5.90%	5.70%	-0.20%	収入減少及びCAP低下
0-4-024	VISTAシュブリーム	599,000,000	523,000,000	-76,000,000	-12.69%	5.10%	5.20%	0.10%	費用増加及びCAP上昇
0-4-025	ジョイ尾山台	637,000,000	647,000,000	10,000,000	1.57%	4.70%	4.90%	0.20%	CAP上昇
0-5-026	エクセルシオール栄	673,000,000	645,000,000	-28,000,000	-4.16%	5.30%	5.20%	-0.10%	費用増加及びCAP低下
0-5-027	ステージ日比野	339,000,000	315,000,000	-24,000,000	-7.08%	5.20%	5.50%	0.30%	CAP上昇
0-6-028	willDo 新大阪 s1	313,000,000	307,000,000	-6,000,000	-1.92%	5.40%	5.40%	0.00%	費用増加
0-6-029	グランメール東淀川	264,000,000	261,000,000	-3,000,000	-1.14%	5.50%	5.60%	0.10%	CAP上昇
0-6-030	willDo 深江南	199,000,000	178,000,000	-21,000,000	-10.55%	5.80%	5.60%	-0.20%	税算定法変更及びCAP低下
0-4-031	エステージ大塚	723,000,000	671,000,000	-52,000,000	-7.19%	4.70%	5.00%	0.30%	費用増加及びCAP上昇
0-1-032	willDo 北24条	316,000,000	314,000,000	-2,000,000	-0.63%	5.80%	5.80%	0.00%	収入減少
0-1-033	フラットカレラ	290,000,000	291,000,000	1,000,000	0.34%	5.50%	5.50%	0.00%	費用減少
0-1-034	s13w9 ht	463,000,000	465,000,000	2,000,000	0.43%	5.60%	5.60%	0.00%	費用減少
0-1-035	s9w12 ht	533,000,000	542,000,000	9,000,000	1.69%	5.60%	5.60%	0.00%	収入増加及び費用減
0-1-036	willDo 南平岸	315,000,000	316,000,000	1,000,000	0.32%	5.80%	5.70%	-0.10%	費用の減少
0-2-037	willDo 西下台町	512,000,000	550,000,000	38,000,000	7.42%	6.45%	6.30%	-0.15%	CAP低下
0-4-038	willDo 新座	630,000,000	634,000,000	4,000,000	0.63%	5.65%	5.40%	-0.25%	費用増加及びCAP低下
0-4-039	東信松涛マンション	912,000,000	913,000,000	1,000,000	0.11%	5.00%	5.00%	0.00%	賃料増
0-5-040	willDo 千代田	633,000,000	634,000,000	1,000,000	0.16%	5.50%	5.50%	0.00%	DR低下
0-5-041	willDo 太閤通	1,120,000,000	1,170,000,000	50,000,000	4.46%	5.50%	5.40%	-0.10%	賃料増加及びCAP低下
0-5-042	willDo 金山	370,000,000	370,000,000	0	0.00%	5.60%	5.60%	0.00%	-
0-5-043	willDo 金山沢下	375,000,000	376,000,000	1,000,000	0.27%	5.60%	5.60%	0.00%	DR低下
0-6-044	willDo 大日	217,000,000	222,000,000	5,000,000	2.30%	5.80%	5.80%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-6-045	willDo 新大阪 s11	244,000,000	241,000,000	-3,000,000	-1.23%	5.40%	5.40%	0.00%	費用増加

鑑定価格時点修正状況(07/9月末)

ワンルームタイプ 2/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価 (・)	現在鑑定評価 (・)	増減(・)	増減 (%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	07/09	増減	
0-6-046	willDo 塚本	730,000,000	764,000,000	34,000,000	4.66%	5.60%	5.60%	0.00%	収入増と費用減
0-6-047	willDo 天満橋	338,000,000	336,000,000	-2,000,000	-0.59%	5.30%	5.30%	0.00%	費用の増加
0-6-048	willDo 堺筋本町	325,000,000	328,000,000	3,000,000	0.92%	5.50%	5.50%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-6-049	willDo 谷町	1,040,000,000	998,000,000	-42,000,000	-4.04%	5.30%	5.30%	0.00%	賃料その他収入減少
0-6-050	インベリアル桜川南 II	486,000,000	490,000,000	4,000,000	0.82%	5.60%	5.60%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
0-6-051	willDo 難波 w I	690,000,000	697,000,000	7,000,000	1.01%	5.60%	5.60%	0.00%	収入増加
0-6-052	是空弁天	466,000,000	489,000,000	23,000,000	4.94%	5.40%	5.40%	0.00%	費用減少
0-9-053	willDo 中洲	2,460,000,000	2,620,000,000	160,000,000	6.50%	5.20%	5.30%	0.10%	CAP上昇
0-2-054	willDo 上杉3丁目	506,000,000	498,000,000	-8,000,000	-1.58%	5.60%	5.60%	0.00%	収入減少
0-4-055	ハーモニー上北沢	400,000,000	387,000,000	-13,000,000	-3.25%	4.70%	4.90%	0.20%	費用増加及びCAP上昇
0-5-056	willDo 勝川	503,000,000	517,000,000	14,000,000	2.78%	5.70%	5.70%	0.00%	費用減少
0-5-057	ステージ黄金	600,000,000	600,000,000	0	0.00%	5.70%	5.70%	0.00%	-
0-6-058	willDo 鶴見諸口	180,000,000	181,000,000	1,000,000	0.56%	5.90%	5.90%	0.00%	収入増加
0-6-059	willDo 浜崎通	2,280,000,000	2,280,000,000	0	0.00%	5.80%	5.80%	0.00%	DR低下
0-6-060	セントアミー西天満	493,000,000	505,000,000	12,000,000	2.43%	5.30%	5.30%	0.00%	収入増加
0-9-061	NKR呉服町	231,000,000	233,000,000	2,000,000	0.87%	5.50%	5.50%	0.00%	費用減少
0-4-062	翔 南浦和	396,000,000	396,000,000	0	0.00%	5.30%	5.30%	0.00%	-
0-5-063	willDo 稲永	641,000,000	641,000,000	0	0.00%	5.80%	5.80%	0.00%	-
0-6-064	エクセレント松屋町	810,000,000	810,000,000	0	0.00%	5.30%	5.30%	0.00%	-

ファミリータイプ 1/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価 (・)	現在鑑定評価 (・)	増減(・)	増減 (%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	07/09	増減	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	423,000,000	416,000,000	-7,000,000	-1.65%	5.70%	5.70%	0.00%	収入減少
F-2-002	グリーンパーク小松島	532,000,000	485,000,000	-47,000,000	-8.83%	5.90%	5.90%	0.00%	収入減少
F-2-003	ダイヤパレス泉崎	370,000,000	354,000,000	-16,000,000	-4.32%	5.70%	5.70%	0.00%	収入減少
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	369,000,000	372,000,000	3,000,000	0.81%	6.00%	6.00%	0.00%	収入増加
F-4-005	ジョアンナマンション	551,000,000	574,000,000	23,000,000	4.17%	6.70%	6.70%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-006	入間駅前ビル	1,580,000,000	1,610,000,000	30,000,000	1.90%	6.10%	6.10%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-007	入間駅前第二ビル	764,000,000	780,000,000	16,000,000	2.09%	6.20%	6.20%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-008	セレーノ大宮	1,720,000,000	1,780,000,000	60,000,000	3.49%	5.60%	5.60%	0.00%	収入増と費用減
F-4-009	すずらん館	460,000,000	446,000,000	-14,000,000	-3.04%	5.50%	5.50%	0.00%	収入減少
F-4-010	ボヌール常盤	766,000,000	747,000,000	-19,000,000	-2.48%	5.50%	5.50%	0.00%	収入減少
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	621,000,000	621,000,000	0	0.00%	5.70%	5.70%	0.00%	-
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,080,000,000	2,070,000,000	-10,000,000	-0.48%	5.70%	5.70%	0.00%	DCFシナリオ変更
F-4-013	ドリームハイツ	367,000,000	374,000,000	7,000,000	1.91%	5.50%	5.50%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	590,000,000	596,000,000	6,000,000	1.02%	5.50%	5.50%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-015	王子ハイツ	383,000,000	399,000,000	16,000,000	4.18%	5.00%	5.00%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	366,000,000	369,000,000	3,000,000	0.82%	5.50%	5.50%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-017	willDo 等々力	1,853,000,000	1,869,000,000	16,000,000	0.86%	4.40%	4.40%	0.00%	収入減少
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	626,000,000	626,000,000	0	0.00%	5.60%	5.60%	0.00%	-
F-4-019	リーベスト西千葉	2,270,000,000	2,360,000,000	90,000,000	3.96%	5.80%	5.70%	-0.10%	DCFの物価上昇率シナリオ及びCAP上昇

ファミリータイプ 2/2



物件番号	物件名称	前回鑑定評価 (・)	現在鑑定評価 (・)	増減(・)	増減(%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	07/09	増減	
F-4-020	コリンヌ津田沼	394,000,000	377,000,000	-17,000,000	-4.31%	5.50%	5.50%	0.00%	想定シナリオ変更
F-4-021	磯子フラット	5,410,000,000	5,410,000,000	0	0.00%	6.00%	6.00%	0.00%	-
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	472,000,000	473,000,000	1,000,000	0.21%	5.80%	5.80%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	677,000,000	710,000,000	33,000,000	4.87%	5.60%	5.50%	-0.10%	賃料増加及びCAP低下
F-5-024	グレースマンション藤	525,000,000	495,000,000	-30,000,000	-5.71%	6.50%	6.10%	-0.40%	費用増加及びCAP低下
F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	893,000,000	793,000,000	-100,000,000	-11.20%	6.40%	6.40%	0.00%	DCF想定シナリオ変更
F-6-026	willDo 西明石	724,000,000	718,000,000	-6,000,000	-0.83%	6.50%	6.50%	0.00%	費用増加
F-9-027	イマージュ霧が丘	655,000,000	616,000,000	-39,000,000	-5.95%	6.20%	6.20%	0.00%	収入減少
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	489,000,000	434,000,000	-55,000,000	-11.25%	5.00%	5.50%	0.50%	費用増加及びCAP大幅上昇
F-4-029	リーベスト東中山	1,450,000,000	1,530,000,000	80,000,000	5.52%	5.80%	5.70%	-0.10%	DCFの物価上昇率シナリオ及びCAP低下
F-4-030	リーベスト中山	883,000,000	893,000,000	10,000,000	1.13%	6.20%	6.20%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
F-4-031	MGA金町	484,000,000	484,000,000	0	0.00%	5.30%	5.20%	-0.10%	-
F-5-032	ステラートシティ桜山	735,000,000	735,000,000	0	0.00%	5.50%	5.50%	0.00%	-
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,860,000,000	1,860,000,000	0	0.00%	5.40%	5.40%	0.00%	-
F-3-034	アークハイム新潟	1,060,000,000	1,040,000,000	-20,000,000	-1.89%	6.20%	6.20%	0.00%	収入減少
F-4-035	グリーンヒルズ荻花	662,000,000	683,000,000	21,000,000	3.17%	5.10%	5.10%	0.00%	賃料上昇
F-4-036	ロフティー平井	324,000,000	344,000,000	20,000,000	6.17%	5.60%	5.60%	0.00%	賃料増加とDCFの物価上昇率シナリオ
F-5-037	グラン・コート黒川	677,000,000	647,000,000	-30,000,000	-4.43%	5.50%	5.40%	-0.10%	賃料減少及びCAP減少

プレミアムタイプ



物件番号	物件名称	前回鑑定評価 (・)	現在鑑定評価 (・)	増減(・)	増減(%)	Cap Rate(%)			備考
						前回	07/09	増減	
P-4-001	チェルシーガーデン	4,316,000,000	4,318,000,000	2,000,000	0.05%	4.40%	4.40%	0.00%	費用減少
P-4-002	c-MA1	625,000,000	626,000,000	1,000,000	0.16%	4.60%	4.50%	-0.10%	CAP低下
P-4-003	c-MA2	760,000,000	813,000,000	53,000,000	6.97%	4.80%	4.50%	-0.30%	費用増加及びCAP低下
P-4-004	c-MA3 (注)	4,720,000,000	4,670,000,000	-50,000,000	-1.06%	4.50%	4.60%	0.10%	#N/A
P-4-005	n-GT1	466,000,000	478,000,000	12,000,000	2.58%	4.80%	4.80%	0.00%	DCFの物価上昇率シナリオ
P-4-006	n-QM1	3,750,000,000	3,840,000,000	90,000,000	2.40%	4.50%	4.50%	0.00%	費用減少

(注) 当該物件について、現在鑑定評価の欄にはオフィス棟の評価を合算した数値を記載しております。

ワンルームタイプ 1/4

物件名	サテラ北34条	カレラ2.9	サッポロヒルズ	サテラ永山	ベル越谷21	ジョイフル狭山	ルミエール八王子	willDo 清澄	ターキーズ田園調布第2	スカイコート100
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	53,718	10,563	10,802	22,048	20,881	11,332	24,236	156,885	10,701	18,789
賃貸事業費用	21,758	2,546	3,248	10,759	7,275	4,816	8,055	16,837	5,282	10,378
物件管理委託料	15,868	1,327	1,641	7,622	4,793	3,336	5,742	13,440	4,065	7,561
損害保険料	449	77	92	220	117	68	151	688	40	167
公租公課	4,654	617	727	2,129	1,630	624	1,375	1,134	390	1,774
その他	788	525	788	788	735	788	788	1,575	788	875
NOI (大規模修繕除く)	31,960	8,017	7,554	11,289	13,605	6,517	16,181	140,048	5,419	8,411
取得価格	1,172,000	293,000	300,000	357,000	516,000	223,000	494,000	5,149,000	287,000	393,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.44%	5.46%	5.02%	6.31%	5.26%	5.83%	6.53%	5.42%	3.77%	4.27%

物件名	FC高砂町	サイトピア	willDo 金山正木	willDo 市岡	willDo 海老江	willDo 今福西	メゾンフローラ	ウィンドフォー南本町	スターズ内山	内山南小倉駅前ビル
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	10,010	25,828	20,306	25,072	12,765	15,415	21,942	12,982	7,546	21,550
賃貸事業費用	3,309	9,288	5,025	6,570	3,537	5,530	7,050	3,995	3,804	14,108
物件管理委託料	2,005	7,031	2,626	3,735	1,831	3,599	4,724	2,329	2,747	10,492
損害保険料	55	149	102	145	64	78	130	78	51	357
公租公課	724	1,232	1,422	1,902	767	1,065	1,408	801	516	2,523
その他	525	875	875	788	875	788	788	788	490	735
NOI (大規模修繕除く)	6,701	16,540	15,281	18,503	9,228	9,885	14,892	8,987	3,743	7,443
取得価格	242,000	520,000	510,000	752,000	364,000	429,000	599,000	316,000	166,000	603,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	5.52%	6.34%	5.98%	4.91%	5.06%	4.60%	4.96%	5.67%	4.50%	2.46%

ワンルームタイプ 2/4

物件名	デュミナス唐人町	ストリームライン大塚	willDo 南12条	VISTAシェブリーム	ジョイ尾山台	エクセルシオール栄	ステージ日比野	willDo 新大阪 s l	グランメール東淀川	willDo 深江南
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	8,125	17,816	17,795	15,997	22,102	21,487	12,127	11,039	9,835	7,383
賃貸事業費用	3,509	4,589	4,938	4,835	6,687	5,391	2,690	2,948	2,937	1,897
物件管理委託料	2,172	3,196	2,739	3,192	4,824	3,864	1,695	2,003	2,258	1,406
損害保険料	59	145	120	64	89	121	71	53	49	40
公租公課	753	1,247	1,291	791	987	619	925	892	630	451
その他	525	0	788	788	788	788	0	0	0	0
NOI (大規模修繕除く)	4,616	13,228	12,856	11,162	15,415	16,095	9,436	8,092	6,899	5,485
取得価格	217,000	395,000	479,000	580,000	630,000	660,000	330,000	296,000	244,000	191,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.24%	6.68%	5.35%	3.84%	4.88%	4.86%	5.70%	5.45%	5.64%	5.73%

物件名	エステージ大塚	willDo 北24条	フラットカララ	s13w9 h+	s9w12 h+	willDo 南平岸	willDo 西下台町	willDo 新座	東信松涛マンション	willDo 千代田
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	153	153	153	153	153	153	153	153	153
賃貸事業収入	21,232	10,619	8,685	15,732	18,565	10,430	18,926	19,384	24,020	20,341
賃貸事業費用	7,324	2,294	1,244	2,865	3,197	2,296	1,989	3,518	3,868	3,155
物件管理委託料	5,405	1,567	802	2,110	2,420	1,568	1,215	2,761	3,139	2,389
損害保険料	80	71	48	98	121	71	117	100	73	110
公租公課	1,051	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	788	656	394	656	656	656	656	656	656	656
NOI (大規模修繕除く)	13,907	8,325	7,442	12,867	15,368	8,134	16,937	15,867	20,152	17,186
取得価格	735,000	329,498	301,508	481,075	555,261	328,230	532,774	600,000	915,105	657,211
NOI利回 (大規模修繕除く)	3.77%	6.03%	5.89%	6.38%	6.60%	5.91%	7.58%	6.31%	5.25%	6.24%

ワンルームタイプ 3/4

物件名	willDo 太閤通	willDo 金山	willDo 金山沢下	willDo 大日	willDo 新大阪 sll	willDo 塚本	willDo 天満橋	willDo 堺筋本町	willDo 谷町	インベリアル桜川南 II
運用期間	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30
運用日数	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153
賃貸事業収入	36,624	12,798	13,377	7,979	7,644	23,739	8,605	10,379	25,473	15,003
賃貸事業費用	4,620	3,105	2,671	2,501	1,723	3,581	2,036	3,689	4,939	3,598
物件管理委託料	3,785	2,391	1,951	2,069	1,289	2,809	1,334	2,985	4,164	2,862
損害保険料	179	57	64	38	40	116	46	48	118	80
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	656	656	656	394	394	656	656	656	656	656
NOI (大規模修繕除く)	32,004	9,693	10,706	5,478	5,921	20,158	6,569	6,690	20,535	11,405
取得価格	1,161,743	383,602	388,855	225,227	253,099	755,925	349,224	336,134	1,069,574	504,497
NOI利回 (大規模修繕除く)	6.57%	6.03%	6.57%	5.80%	5.58%	6.36%	4.49%	4.75%	4.58%	5.39%

物件名	willDo 難波 w l	是空弁天	willDo 中洲	willDo 上杉3丁目	ハーモニー上北沢	willDo 勝川	ステージ黄金	willDo 鶴見諸口	willDo 浜崎通	セントアミー西天満
運用期間	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30
運用日数	153	153	153	95	95	95	95	95	95	95
賃貸事業収入	22,676	14,982	77,847	11,893	6,602	12,224	11,972	3,764	44,855	9,321
賃貸事業費用	4,472	3,141	10,609	2,474	1,281	2,306	3,667	532	3,615	1,819
物件管理委託料	3,699	2,410	9,567	2,010	1,262	1,832	3,189	509	2,992	1,378
損害保険料	116	74	386	57	19	68	72	23	217	35
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	656	656	656	407	0	407	407	0	407	407
NOI (大規模修繕除く)	18,205	11,841	67,237	9,419	5,321	9,918	8,305	3,232	41,239	7,502
取得価格	718,448	482,945	2,532,086	524,728	405,732	524,783	624,709	185,732	2,361,510	506,740
NOI利回 (大規模修繕除く)	6.04%	5.85%	6.33%	6.90%	5.04%	7.26%	5.11%	6.69%	6.71%	5.69%

ワンルームタイプ 4/4

物件名	NKR呉服町	翔 南浦和	willDo 稲永	エクセレント松屋町
運用期間	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/8/31 ~ 2007/9/30	2007/8/31 ~ 2007/9/30	2007/8/31 ~ 2007/9/30
運用日数	95	31	31	31
賃貸事業収入	4,773	2,408	4,546	5,021
賃貸事業費用	2,086	497	333	752
物件管理委託料	1,648	353	323	742
損害保険料	32	9	2	1
公租公課	0	4	0	0
その他	407	131	9	9
NOI (大規模修繕除く)	2,687	1,911	4,213	4,268
取得価格	239,014	406,146	666,741	836,274
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.32%	5.54%	7.44%	6.01%

ファミリータイプ 1/3

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	サンヴァーリオ高砂	ジョアンナマンション	入間駅前ビル	入間駅前第二ビル	セレーノ大宮	すずらん館	ボヌール常盤
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	13,583	17,889	13,037	15,990	27,630	70,034	34,310	71,761	12,592	27,668
賃貸事業費用	8,810	8,393	5,724	4,125	12,717	17,798	12,710	17,163	8,163	9,191
物件管理委託料	6,365	5,557	3,448	2,259	9,034	13,625	8,406	11,401	6,101	6,658
損害保険料	152	201	142	91	285	352	287	456	97	144
公租公課	1,505	1,847	1,346	901	2,610	3,086	2,704	4,518	1,178	1,602
その他	788	788	788	875	788	735	1,313	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	4,772	9,497	7,313	11,865	14,913	52,236	21,601	54,598	4,428	18,478
取得価格	411,000	571,000	366,000	380,000	578,000	1,550,000	707,000	1,588,000	454,000	765,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	2.32%	3.32%	3.99%	6.23%	5.15%	6.72%	6.09%	6.86%	1.95%	4.82%

I ファミリータイプ 2/3

物件名	プロフィットリンク竹ノ塚	竹ノ塚フラット	ドリームハイツ	グリーンヒルズ飛鳥山	王子ハイツ	阪上ロイヤルハイツ第二	willDo 等々力	シェモア桜ヶ丘	リーベスト西千葉	コリンヌ津田沼
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	24,538	77,057	14,576	22,165	15,566	17,219	49,812	24,233	100,953	13,484
賃貸事業費用	10,407	8,320	5,249	6,012	4,632	5,142	9,694	8,281	38,486	4,062
物件管理委託料	7,807	658	3,639	3,984	2,951	3,244	6,221	5,892	26,763	2,291
損害保険料	160	558	83	127	71	110	165	113	778	97
公租公課	1,706	5,739	740	1,114	822	913	2,521	1,488	10,157	887
その他	735	1,365	788	788	788	875	788	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	14,131	68,737	9,326	16,153	10,935	12,077	40,118	15,952	62,468	9,421
取得価格	650,000	2,110,000	366,000	599,000	356,000	372,000	1,790,000	622,000	2,240,000	360,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.34%	6.50%	5.08%	5.38%	6.13%	6.48%	4.47%	5.12%	5.56%	5.22%

物件名	磯子フラット	茅ヶ崎ダイカンプラザ	ステラートシティ佐賀町	グレースマンション藤	ルネ神戸北町IIセンターコート	willDo 西明石	イメージ霧が丘	ウィンベルコース平塚第13	リーベスト東中山	リーベスト中山
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
賃貸事業収入	215,290	17,516	27,040	21,527	46,330	34,632	23,111	16,826	71,676	43,935
賃貸事業費用	26,620	6,869	6,106	6,170	8,478	8,635	13,616	6,838	22,743	15,664
物件管理委託料	1,439	4,922	4,674	3,677	0	5,168	10,123	4,813	16,253	10,158
損害保険料	1,915	108	112	211	658	378	259	117	431	341
公租公課	21,900	1,103	1,319	1,494	6,456	2,302	2,500	1,121	5,271	4,377
その他	1,365	735	0	788	1,365	788	735	788	788	788
NOI (大規模修繕除く)	188,670	10,648	20,934	15,357	37,852	25,996	9,494	9,988	48,933	28,271
取得価格	5,460,000	465,000	650,000	513,000	911,000	662,000	685,000	490,000	1,420,000	865,000
NOI利回 (大規模修繕除く)	6.89%	4.57%	6.42%	5.97%	8.29%	7.83%	2.76%	4.07%	6.87%	6.52%

ファミリータイプ 3/3

物件名	MGA金町	ステラートシティ桜山	ラ・ヴィータ日本橋	アークハイム新潟	グリーンヒルズ芦花	ロフティー平井	グラン・コート黒川
運用期間	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30	2007/6/28 ~ 2007/9/30
運用日数	153	153	153	95	95	95	95
賃貸事業収入	12,296	22,409	53,084	26,512	10,767	6,898	12,637
賃貸事業費用	3,920	3,105	6,722	8,260	2,105	1,213	1,948
物件管理委託料	3,184	2,322	5,734	7,528	1,648	1,177	1,851
損害保険料	80	127	332	325	51	36	98
公租公課	0	0	0	0	0	0	0
その他	656	656	656	407	407	0	0
NOI (大規模修繕除く)	8,376	19,304	46,362	18,252	8,662	5,685	10,689
取得価格	491,683	759,423	1,919,859	1,100,862	668,440	331,414	704,422
NOI利回 (大規模修繕除く)	4.06%	6.06%	5.76%	6.37%	4.98%	6.59%	5.83%

プレミアムタイプ

物件名	チェルシーガーデン	c-MA1	c-MA2	c-MA3	n-GT1	n-OM1
運用期間	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/4/1 ~ 2007/9/30	2007/5/1 ~ 2007/9/30
運用日数	183	183	183	183	183	153
賃貸事業収入	103,095	16,414	21,015	146,170	14,990	97,400
賃貸事業費用	30,779	4,790	2,777	29,097	3,118	10,589
物件管理委託料	23,394	3,521	1,599	20,385	2,044	9,681
損害保険料	456	37	64	636	52	252
公租公課	6,141	444	325	7,289	234	0
その他	788	788	788	788	788	656
NOI (大規模修繕除く)	72,316	11,624	18,238	117,073	11,873	86,810
取得価格	4,313,000	622,000	709,000	4,410,000	475,000	3,788,309
NOI利回 (大規模修繕除く)	3.34%	3.73%	5.13%	5.29%	4.99%	5.47%

個別物件稼働率推移(“06年3月末 ~ “07年9月末)

“06年～“07年面積稼働率(“07年9月末迄)							
物件名	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月
サテラ北34条	95.90%	94.12%	94.06%	94.45%	97.56%	88.52%	85.15%
ベル越谷21	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	96.27%	92.55%
ジョイフル狭山	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	98.08%	98.08%
ルミエール八王子	83.04%	87.61%	91.10%	80.62%	88.77%	98.94%	100.00%
ターキーズ田園調布第2	92.55%	100.00%	97.87%	98.94%	96.81%	96.36%	92.73%
FC高砂町	100.00%	97.51%	96.27%	94.28%	96.35%	95.33%	90.29%
ウィンドフォー南本町	98.08%	90.38%	96.15%	92.31%	94.23%	97.24%	91.95%
スターズ内山	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	82.13%	75.24%
内山南小倉駅前ビル	96.36%	92.73%	96.36%	85.28%	100.00%	79.80%	90.25%
デュミナス唐人町	87.80%	84.65%	87.80%	97.44%	97.49%	95.92%	95.92%
カレラ2.9	100.00%	95.33%	100.00%	90.34%	90.06%	100.00%	100.00%
サツボロヒルズ	88.55%	91.48%	90.52%	90.47%	98.08%	100.00%	100.00%
サテラ永山	100.00%	97.92%	100.00%	97.92%	100.00%	94.59%	91.10%
willDo 清澄	53.23%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
スカイコート100	85.64%	100.00%	96.48%	100.00%	100.00%	93.42%	97.61%
サイトピア	96.52%	100.00%	96.52%	93.32%	89.52%	98.08%	98.08%
willDo 金山正木	91.42%	92.84%	92.84%	92.84%	90.97%	97.92%	100.00%
willDo 市岡	97.24%	94.71%	97.36%	94.98%	100.00%	96.77%	93.55%
willDo 海老江	85.41%	96.37%	89.41%	85.70%	89.48%	92.99%	100.00%
willDo 今福西	72.09%	79.40%	72.72%	78.62%	73.37%	100.00%	90.75%
メゾンフロラ	91.22%	100.00%	95.92%	91.89%	100.00%	89.94%	91.42%
ストリームライン大塚	91.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	96.20%
willDo 南12条			95.86%	100.00%	100.00%	93.69%	91.64%
VISTAシュブリーム			100.00%	94.86%	82.15%	82.15%	89.80%
ジョイ尾山台			90.41%	100.00%	90.00%	100.00%	100.00%
エクセルシオール栄			97.92%	97.92%	97.92%	93.75%	97.92%
ステージア日比野			96.77%	96.77%	100.00%	100.00%	96.77%
willDo 新大阪 s1			100.00%	100.00%	100.00%	96.33%	100.00%
グランメーブル東淀川			100.00%	100.00%	100.00%	88.98%	96.40%
willDo 深江南			87.34%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
エステージ大塚				91.79%	91.77%	91.77%	88.61%
willDo 北24条						91.65%	88.81%
フラットカレラ						100.00%	100.00%
s13w9 ht						97.93%	100.00%
s9w12 ht						98.20%	94.57%
willDo 南平岸						91.72%	94.64%
willDo 西下台町						100.00%	100.00%
willDo 新座						100.00%	100.00%
東信松涛マンション						97.24%	93.12%
willDo 千代田						100.00%	96.62%
willDo 本間通						99.22%	91.72%
willDo 金山						100.00%	94.44%
willDo 金山沢下						100.00%	100.00%
willDo 大日						100.00%	89.94%
willDo 新大阪 s11						100.00%	95.10%
willDo 塚本						98.50%	98.50%
willDo 天満橋						85.00%	90.00%
willDo 堺筋本町						100.00%	91.98%
willDo 谷町						94.44%	61.11%
インベリアル桜川南 II						97.81%	95.62%
willDo 難波 w1						96.97%	96.96%
星空井天						100.00%	91.92%
willDo 中洲						99.36%	97.21%
willDo 上杉3丁目						100.00%	99.95%
ハーモニー上北沢						93.10%	96.57%
willDo 勝川						100.00%	100.00%
ステージア黄金						77.71%	92.65%
willDo 鶴見諸口						100.00%	100.00%
willDo 浜崎通						99.00%	94.46%
セントアミー西天満						100.00%	96.79%
NKR呉服町						88.87%	96.31%
翔 南浦和							91.53%
willDo 稲永							100.00%
エクセレント松屋町							99.76%
ワンルーム (64物件) 合計	90.59%	94.44%	94.45%	94.55%	97.01%	95.87%	94.62%

“06年～“07年面積稼働率(“07年9月末迄)							
物件名	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月
ロイヤルガーデン森林公園	100.00%	93.34%	96.83%	100.00%	97.44%	71.42%	78.61%
グリーンパーク小松島	91.85%	87.55%	84.01%	82.38%	83.82%	72.32%	70.11%
ダイアパレス泉崎	93.85%	100.00%	94.90%	85.45%	83.95%	75.97%	77.21%
ジョアンナマンション	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	92.16%	84.70%	92.35%
入間駅前ビル	88.53%	86.52%	90.25%	92.16%	97.61%	98.79%	97.61%
セレーノ大宮	96.39%	98.79%	97.78%	97.61%	99.01%	94.13%	95.12%
すずらん館	95.34%	90.25%	96.82%	92.16%	100.00%	77.90%	77.90%
ボヌール常盤	91.19%	95.15%	96.04%	96.04%	91.30%	94.04%	87.87%
プロフィットリンク竹ノ塚	91.50%	95.65%	100.00%	100.00%	91.47%	91.47%	92.31%
竹ノ塚フラット	100.00%	93.96%	94.32%	94.32%	100.00%	100.00%	100.00%
ドリームハイツ	100.00%	94.60%	94.60%	100.00%	90.78%	87.32%	93.27%
グリーンヒルズ飛鳥山	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	91.64%	97.27%
王子ハイツ	100.00%	100.00%	100.00%	90.79%	95.82%	95.44%	91.27%
シエモア桜ヶ丘	100.00%	94.54%	90.25%	100.00%	93.82%	91.52%	86.06%
リーベスト西千葉	90.89%	90.89%	95.44%	100.00%	95.09%	92.02%	94.89%
磯子フラット	100.00%	92.89%	100.00%	96.49%	100.00%	100.00%	100.00%
茅ヶ崎ダイカンプラザ	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	85.16%	82.28%	88.34%
ルネ神戸北町IIセンターコート	90.21%	87.90%	100.00%	96.85%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo 西明石	96.34%	96.46%	99.41%	95.63%	100.00%	100.00%	100.00%
イマージュ霧が丘	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	81.47%	74.85%	78.20%
サンヴァーリオ高砂	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
入間駅前第二ビル	100.00%	97.13%	94.26%	90.90%	95.34%	94.08%	94.08%
阪上ロイヤルハイツ第二	0.00%	100.00%	100.00%	97.37%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo 等々力	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	97.52%
コリンズ津田沼	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ステラートシティ佐馬町	98.32%	100.00%	100.00%	100.00%	97.07%	92.63%	97.53%
グレースマンション藤	95.96%	94.21%	100.00%	98.48%	100.00%	100.00%	100.00%
ウィンベルコーラス平塚第13	100.00%	100.00%	100.00%	78.79%	93.94%	93.94%	96.97%
リーベスト東中山				98.73%	100.00%	100.00%	100.00%
リーベスト中山				92.47%	100.00%	90.87%	94.93%
MGA金町						89.02%	100.00%
ステラートシティ桜山						100.00%	96.20%
ラ・ヴィータ日本橋						95.89%	94.17%
アークハイム新潟						75.09%	82.35%
グリーンヒルズ芦花						95.38%	100.00%
ロフティ平井						90.57%	94.91%
グラン・コート黒川						100.00%	96.08%
ファミリー (37物件) 合計	97.38%	97.18%	98.02%	97.13%	97.01%	93.66%	94.82%
チェルシーガーデン	80.22%	73.64%	92.73%	100.00%	100.00%	90.32%	100.00%
c-MA1	100.00%	100.00%	100.00%	73.95%	73.95%	78.83%	78.83%
c-MA2	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
c-MA3	96.66%	91.11%	92.95%	98.54%	96.66%	98.66%	96.35%
n-GT1	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	91.17%
n-OM1						95.22%	95.22%
プレミアム (6物件) 合計	90.45%	85.53%	94.20%	98.35%	97.61%	94.80%	96.78%
ボートフォリオ 合計	95.99%	95.85%	96.83%	96.52%	96.56%	94.55%	94.81%

保有物件におけるエンドテナントの属性

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	3,149	1,074	2,075	34.11%	65.89%	100.00%	1,034	1,041	49.83%	50.17%	100.00%
ファミリー	1,936	1,102	834	56.92%	43.08%	100.00%	643	191	77.10%	22.90%	100.00%
プレミアム	69	53	16	76.81%	23.19%	100.00%	13	3	81.25%	18.75%	100.00%
合計（サブリース除く）	4,207	1,282	2,925	30.47%	69.53%	100.00%	1,690	1,235	57.78%	42.22%	100.00%
合計（サブリース含む）	5,154	2,229	2,925	43.25%	56.75%	100.00%					

2007年9月30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	177	74	103	41.81%	58.19%	100.00%	68	35	66.02%	33.98%	100.00%
関東圏	1,847	1,111	736	60.15%	39.85%	100.00%	539	197	73.23%	26.77%	100.00%
地方	3,130	1,044	2,086	33.35%	66.65%	100.00%	1,083	1,003	51.92%	48.08%	100.00%
合計（サブリース除く）	4,207	1,282	2,925	30.47%	69.53%	100.00%	1,690	1,235	57.78%	42.22%	100.00%
合計（サブリース含む）	5,154	2,229	2,925	43.25%	56.75%	100.00%					

2007年9月30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、金融商品取引法、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
（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. 03-5425-5602

