

# 2006年9月期(第1期)決算説明会資料

November 2006

<b>第1期（平成18年9月期）決算ハイライト</b>	1
<b>カテゴリーの組み合わせと全国分散、投資・運用の実績</b>	15
<b>リプラス・レジデンシャル投資法人の目指すもの</b>	33
<b>スポンサーサポート</b>	46
<b>内部管理体制</b>	52
<b>【参考資料】</b>	
・ <b>ポートフォリオ概要</b>	56

**第1期（平成18年9月期）決算ハイライト**

---

# リプラス・レジデンシャル投資法人の基本方針

## 株式会社リプラスの強み

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

### ポートフォリオ設計戦略

- **賃貸住宅市場におけるすべてのカテゴリーへの分散投資**
  - ユーザー特性に基づく分類
    - ・ワンルームタイプ
    - ・ファミリータイプ
    - ・プレミアムタイプ
- **全国の賃貸住宅への分散投資**
  - オフィスと異なる賃貸住宅市場の実態に鑑みた投資
  - 対象エリア別投資比率の設計

### ポートフォリオ成長戦略

- **資産拡大エンジン**
  - 株式会社リプラスのサポート
    - ・不動産等の継続的取得パイプライン
    - ・再生・開発型物件の取得パイプライン
    - ・取得予定資産の一時的保有
    - ・賃貸住宅に関する情報の活用
  - 全国不動産業者との連携
    - ・株式会社リプラスと全国の不動産業者との連携
    - ・資産運用会社への出資不動産業者との提携
- **収益安定化インフラ**
  - 株式会社リプラスのサポート
    - ・滞納家賃保証システムの活用
    - ・マーケット情報の活用
  - 全国の不動産業者との連携

×

ポートフォリオ収益の安定化

資産規模の着実な拡大

各運用資産の収益の安定化

+

的確な財務戦略

適正かつ透明性を有するコンプライアンス  
及びガバナンス体制

投資主価値の継続的な拡大

## 1 投資法人設立から東京証券取引所不動産投資信託市場上場へ

- 平成17年10月7日にリプラス・レジデンシャル投資法人を設立
- 平成18年6月22日に東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場（証券コード：8986）  
→J-REITでは35番目、住宅特化型REITとしては8番目の上場

### 2a

## 継続的な物件取得による 資産拡大戦略の実現

- 平成17年12月15日上場前に35物件352億円の物件取得により運用開始
- 平成18年6月22日の上場に合わせて19物件144億円の物件追加取得
- 平成18年8月23日に9物件37億円の物件追加取得
- 平成18年10月5日に3物件29億円の物件追加取得  
→継続的な物件取得によりポートフォリオは  
**66物件563億円**を実現

### 2b

## 高稼働率の維持、管理費用の見直し、 収益安定化戦略の実現

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

## 3 第1期1口当たり分配金（予定）の上方修正

- 1口当たり分配金（上場時予想）8,453円 → 10,364円へ上方修正 +1,917円 → 10,650円（決算確定）

## 4 第2期1口当たり分配金（予想）の上方修正

- 1口当たり分配金（上場時予想）12,493円 → 13,500円へ上方修正 +1,007円

単位（百万円）

項目	(A)第1期	(B)上場時第1期（予想）	増減(A)-(B)	第2期（予想）
	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	平成18年6月22日公表		自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日
実質運用期間（日）	359	359	-	182
営業収益	2,467	2,393	+74	2,205
営業利益	1,218	-	-	1,070
経常利益	655	521	+134	830
当期純利益	653	519	+134	828
分配金総額	653	519	+134	828
1口当たり分配金額（円）	10,650	8,453	+2,197	13,500
1口当たりFFO金額（円）	19,298	15,741	+3,157	20,319

- 上場時54物件→9月末63物件→第2期：10月5日に3物件取得により66物件運用中
- 第2期以降の稼働率を高水準で維持するためのバリュウアップ投資及び大規模修繕の前倒し実施 修繕合計94百万（予算費+64百万）
- 投資口公開関連費用の削減（当初予算費-75百万円）
- 創業費一括償却50百万円

項目	第1期	備考
実質運用日数	359日	平成17年10月7日～平成18年9月30日
総資産経常利益率 (ROA)	1.3%	経常利益 / ( (期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2 ) × 100
(年換算)	1.7%	実質運用期間により算出
自己資本利益率 (ROE)	3.5%	当期純利益 / ( (期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2 ) × 100
(年換算)	4.4%	実質運用期間により算出
期末自己資本比率	47.9%	期末純資産額 / 期末総資産額
当期減価償却費	475百万円	
賃貸NOI (Net Operating Income)	1,898百万円	不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operation)	19,289円	FFO (= 当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 期末発行済投資口数
FFO (Funds from Operation) 倍率	17.6倍	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)	6.7倍	金利償却前当期純利益 / 支払利息
有利子負債額	29440百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	49.6%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

# 貸借対照表

(単位：千円)

科目	当期 (平成18年9月30日現在)		構成比 (%)
	金	額	
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		1,072,844	
信託現金及び信託預金		1,631,580	
営業未収入金		11,540	
貯蔵品		193	
前払費用		34,078	
未収消費税等		241,341	
繰延税金資産		201	
その他流動資産		3,444	
貸倒引当金		△384	
<b>流動資産合計</b>		<b>2,994,841</b>	<b>5.1</b>
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	757,920		
減価償却累計額	5,558	752,362	
土地		340,908	
信託建物	30,408,917		
減価償却累計額	469,612	29,939,304	
信託構築物	28,973		
減価償却累計額	385	28,587	
信託工具器具備品	1,620		
減価償却累計額	60	1,559	
信託土地		25,056,930	
信託建設仮勘定		1,995	
<b>有形固定資産合計</b>		<b>56,121,647</b>	<b>94.6</b>
2. 投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,030	
長期前払費用		85,853	
修繕積立金		95,115	
投資その他の資産合計		190,998	0.3
<b>固定資産合計</b>		<b>56,312,646</b>	<b>94.9</b>
<b>資産合計</b>		<b>59,307,487</b>	<b>100</b>

科目	当期 (平成18年9月30日現在)		構成比 (%)
	金	額	
負債の部			
I 流動負債			
営業未払金		181,734	
短期借入金		19,480,000	
未払金		23,261	
未払費用		178,859	
未払法人税等		2,182	
前受金		253,290	
その他流動負債		95,584	
<b>流動負債合計</b>		<b>20,214,913</b>	<b>34.1</b>
II 固定負債			
長期借入金		9,960,000	
信託預り敷金保証金		729,844	
固定負債合計		10,689,844	18
<b>負債合計</b>		<b>30,904,757</b>	<b>52.1</b>
純資産の部			
I 投資主資本			
1. 出資総額			
出資総額		27,748,800	46.8
2. 剰余金			
当期未処分利益		653,930	1.1
投資主資本合計		28,402,730	47.9
<b>純資産合計</b>		<b>28,402,730</b>	<b>47.9</b>
<b>負債・純資産合計</b>		<b>59,307,487</b>	<b>100</b>

## (1) 現金及び預金

投資法人名義	1,072 百万円
信託銀行名義	1,631 百万円
合計	2,704 百万円
預り敷金相当額	729 百万円
差引	1,974 百万円

## (2) 有形固定資産

① 05/12/15 取得35物件	37,059 百万円
② 06/06/22 取得19物件	15,424 百万円
③ 06/08/23 取得9物件	4,073 百万円
物件取得価額	56,557 百万円

## (3) 有利子負債

有利子負債残高	29,440 百万円
総資産有利子負債比率	49.6 %
長期有利子負債比率	33.8 %
(長期有利子負債/有利子負債)	

## (4) 出資金

出資金残高	27,748 百万円
① 05/10/07投資法人設立	100 百万円
② 05/12/13第三者割当増資	8,900 百万円
③ 06/106/22公募増資	18,784 百万円



# 損益計算書/金銭の分配に係る計算書

(単位：千円)

科目	当期		%
	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日		
	金	額	(%)
<b>1. 営業収益</b>			
不動産賃貸事業収入	2,467,063	2,467,063	100
<b>2. 営業費用</b>			
不動産賃貸事業費用	1,043,823		
資産運用報酬	86,000		
役員報酬	8,477		
資産保管委託報酬	9,289		
一般事務委託報酬	20,524		
会計監査人報酬	5,000		
貸倒引当金繰入	384		
その他費用	75,011	1,248,500	50.6
<b>営業利益</b>		<b>1,218,563</b>	<b>49.4</b>
<b>3. 営業外収益</b>			
受取利息	185		
雑収入	252,290	252,476	10.2
<b>4. 営業外費用</b>			
支払利息	207,016		
融資関連費用	372,140		
新投資口発行関連費用	151,297		
創業費償却	50,000		
その他営業外費用	34,646	815,100	33
<b>経常利益</b>		<b>655,939</b>	<b>26.6</b>
税引前当期純利益		655,939	26.6
法人税、住民税及び事業税	2,210		
法人税等調整額	△ 201	2,008	0.1
<b>当期純利益</b>		<b>653,930</b>	<b>26.5</b>
前期繰越利益		—	
当期未処分利益		653,930	

(単位：円)

科目	当期	
	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	
	金	額
1. 当期未処分利益	653,930,311	
2. 分配金の額	653,910,000	
(投資口1口当たりの分配金の額)	10,650	
3. 次期繰越利益	20,311	

単位：千円

**A. 不動産賃貸事業収益**

不動産賃貸事業収入

(賃賃料)	2,243,109
(共益費)	68,372
(駐車場収入)	78,317
(付帯収入)	17,670
(その他賃貸事業収入)	59,594

合計 2,467,063

**B. 不動産賃貸事業費用**

不動産賃貸事業費用

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

不動産賃貸事業費用合計 1,043,823

**C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)** 1,423,239

**D. 賃貸NOI (C+減価償却費)** 1,898,856

(1) 不動産賃貸事業収入

05/12/15	35物件運用開始	2,149百万円
06/6/22	19物件運用開始	289百万円
06/8/23	9物件運用開始	28百万円
合計	63 物件	2,467百万円

(2) 公租公課

当期に固定資産税、都市計画税が発生いたしました物件は05/12/15取得の35物件のみです。

(3) 修繕費

修繕費94百万円の他、資本的支出を38百万円行っております。

(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

有利子負債残高 29,440百万円

(6) 新投資口発行関連費用

主として東京証券取引所への上場及び公募増資に伴う費用

(7) 創業費償却

一括償却(50百万円)することにより第2期以降の償却負担は発生いたしません。

# キャッシュフロー計算書

(単位：千円)

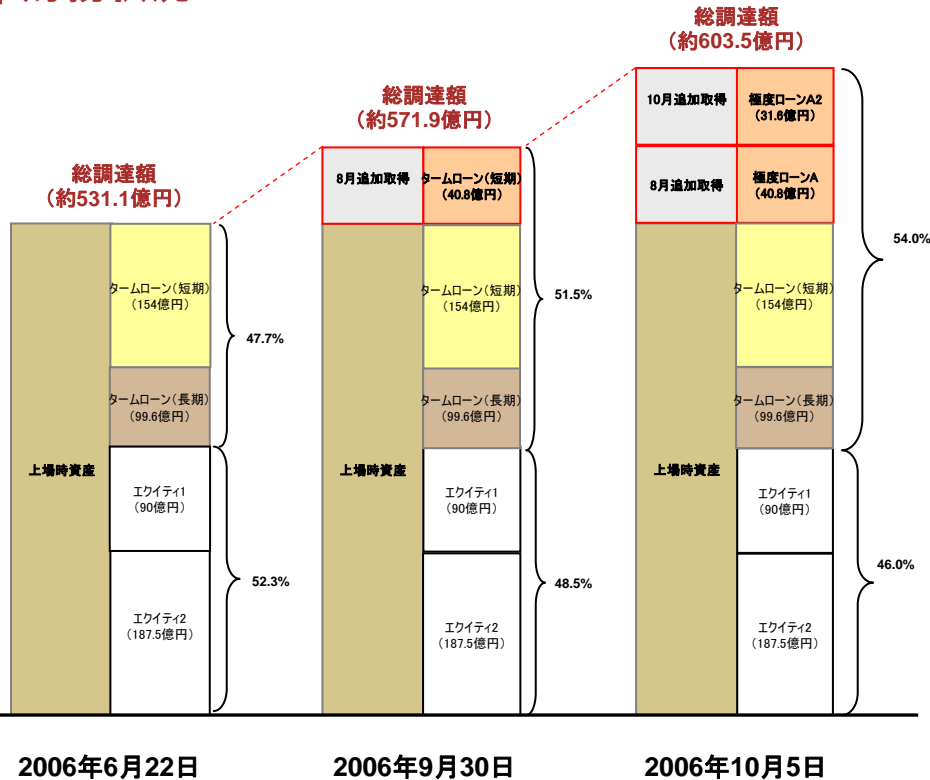
科 目	当期	
	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	金 額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	655,939	
減価償却費	475,617	
長期前払費用償却額	5,370	
新投資口発行関連費用	151,297	
受取利息	△185	
支払利息	207,016	
貸倒引当金の増加・減少額	384	
営業未収入金の増加・減少額	△11,540	
たな卸資産の増加・減少額	△193	
未収消費税等の増加・減少額	△241,341	
営業未払金の増加・減少額	153,532	
未払金の増加・減少額	23,261	
未払費用の増加・減少額	99,692	
前受金の増加・減少額	253,290	
長期前払費用の支払額	△91,224	
その他	58,060	
小計	1,738,976	
利息の受取額	185	
利息の支払額	△127,848	
法人税等の支払額	△27	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,611,285</b>	

科 目	当期	
	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	金 額
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,098,828	
信託有形固定資産の取得による支出	△55,560,089	
信託預り敷金保証金の純増減	729,844	
その他	△15,290	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△55,944,363</b>	
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	48,480,000	
短期借入金の返済による支出	△29,000,000	
長期借入金の借入による収入	9,960,000	
投資口の発行による収入	27,748,800	
新投資口発行関連費用	△151,297	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>57,037,502</b>	
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>2,704,424</b>	
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>—</b>	
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>2,704,424</b>	

投資口の発行及び借入金により調達した資金570億円を不動産及び信託不動産に投資（566億）いたしました。

# 財務状況

## 財務状況



## 借入の状況

### 1. 借入金の内訳

#### a. タームローン

区分	借入先	借入額	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行 (エージェント) 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 中央三井信託銀行株式会社	15,400百万円	短期: 平成19年 6月22日	期限一括返済	資産の購入(付帯費用含む)及び既存借入金の返済資金	有担保 金利: 0.75019%
						長期: 平成21年 6月22日

#### b. 極度ローン (アンコミットベース)

上記記載のタームローンによる借入れのほかに将来資金調達必要性が生じた場合に備えて、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株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、他との間で極度ローンの基本契約書を締結。

区分	借入先	借入額	返済期限	返済方法	用途	摘要
1	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行	4,080百万円	平成19年 8月22日	期限一括返済	資産の購入(付帯費用含む)	有担保金利: 1.31545%
2	農林中央金庫 株式会社あおぞら銀行	3,160百万円	平成19年 10月4日			有担保金利: 1.34182%

## 投資口の状況

日付	発行投資口数 (口)	発行済投資口数 (口)	出資額 (百万円)	出資総額 (百万円)
2005. 10. 7	200	200	100	100
2005. 12. 13	17,800	18,000	8,900	9,000
2006. 6. 22	43,400	61,400	18,748	27,748

\* 金額については、百万円未満を切り捨て、記載しております。

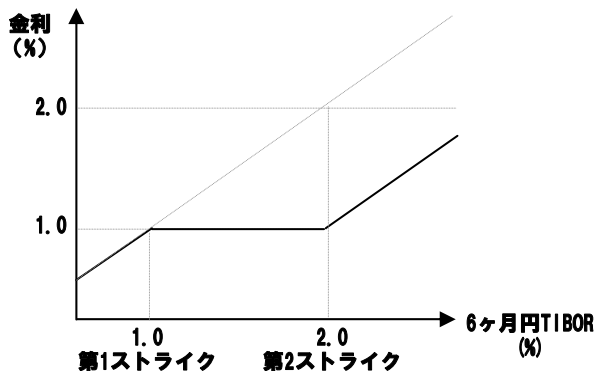
## 金利変動リスクのヘッジ

- 既存長期タームローン99.6億円の金利リスクヘッジとし、金利スワップを購入し金利固定化
- 既存短期タームローン154億円の約65%にあたる100億円並びに同借入返済後における予定借入100億円の金利上昇リスクヘッジとして、スプレッド型金利キャップを購入

ヘッジ手段及び購入先	ヘッジ対象	期間	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行 金利スワップ	長期タームローン9,960百万円	平成18年6月22日～ 平成21年6月22日	金利スワップ後の実質年利1.706%
株式会社三菱東京UFJ銀行 スプレッド型金利キャップ	短期タームローン10,000百万円	平成18年12月22日～ 平成21年12月30日	対象金利：6ヶ月円TIBOR 金利改定日：6月及び12月22日の2営業日前(既存ローン) 第一ストライク 1.00% 第二ストライク 2.00% 支払いプレミアム 0.8905%

▶ 既存借入金325.9億円の約60%に対して、今後3年間の金利上昇リスクのヘッジ

## スプレッド型金利キャップの内容



- 既存短期タームローンだけでなく、同借入金返済後の予定借入金をヘッジ
- 金利スワップによる金利固定化に比べ、足元の支払利息増加を回避しつつ、今後3年間に想定される金利上昇リスクを限定することができ、現在の金融情勢にマッチしていると判断
- 今後3年間、短期金利が2.0%を大きく超えてくることは想定し難いと判断し、スプレッド型金利キャップを購入し、支払プレミアムを低減

## 財務基本戦略

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

## 格付け取得

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

発行体格付け	格付けの方向性
A-	安定的

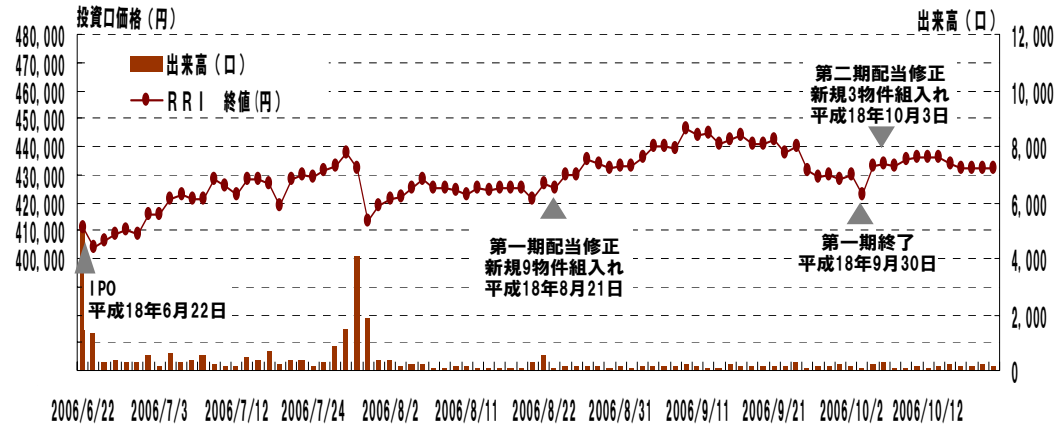
## 財務の安定化にむけて

- **LTVを適切な水準にコントロール**  
レバレッジ効果を重視しつつ、40%~60%のレンジにてコントロール
- **変動/固定金利比率を経済状況等を考慮しつつ、適切なレンジにてコントロール**  
現況借入総額の約60%の固定化を実施  
現在の経済状況を鑑みて、現状では60~70%をターゲットに固定化の方針
- **返済期限の分散化を含めて、長期/短期借入金バランスのコントロール**  
リファイナンス時には、調達期間の長期化/返済期間の分散化を検討/推進
- **資金調達先の多様化**  
上記格付け取得に伴い、投資法人債を含めた長期安定的な資金調達の検討を開始

# 上場後の投資口価格パフォーマンス

## IPOの概要

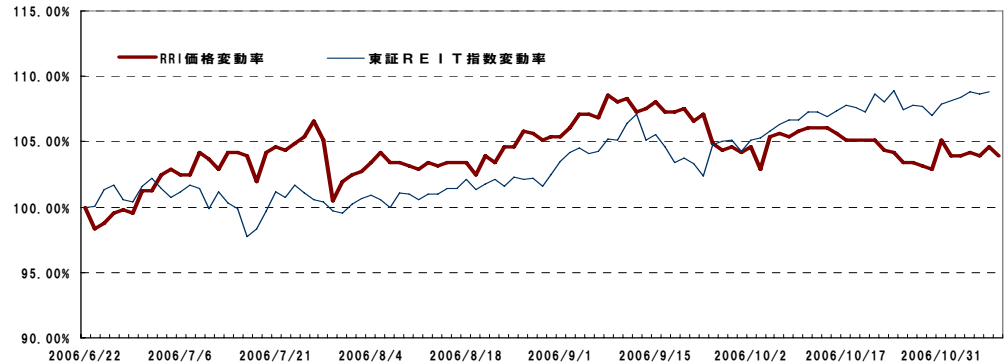
■ オファリング投資口数	43,400口
■ オファリング総額	277億円
■ 発行価格	450,000円
■ 上場日	平成18年6月22日



## 上場後のパフォーマンス

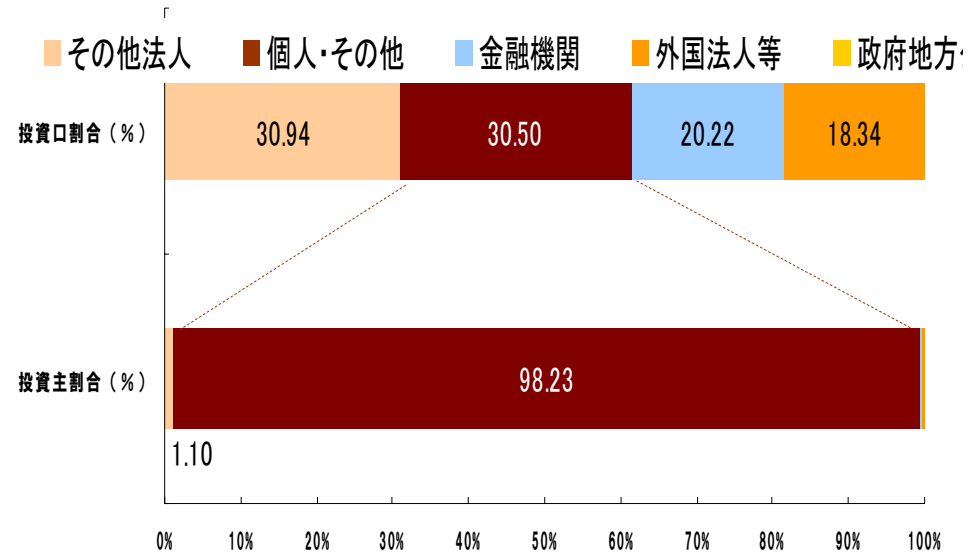
■ 上場日終値	411,000円 (平成18年6月22日)
■ 最高値	449,000円 (平成18年9月11日)
■ 最安値	396,000円 (平成18年6月22日)

【投資口価格変動率 VS 東証REIT指数変動率】



順位	投資主名義(上位10名)	所有投資口数	投資口割合(%)
1	有限会社URAGASUMI	6,600	10.74
2	有限会社ISOJIMAN	4,900	7.98
3	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,441	7.23
4	株式会社リプラス	3,500	5.70
5	リプラス・インベストメンツ 株式会社	2,000	3.25
6	モルガンスタンレー アンドカンパニー インターナショナルリミテッド	1,939	3.15
7	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	1,637	2.72
8	アメリカンライフ インシュランスカンパニー ジーイーエル	1,597	2.61
9	シーエムビーエルエスエーリ ミューチャルファンド	1,414	2.30
10	株式会社北都銀行	1,000	1.62
	小計	29,028	47.30
	合計	61,400	100.00

所有者区分	投資主数	投資主割合(%)	投資口数	投資口割合(%)
その他法人	102	1.10	19,004	30.94
個人・その他	9,169	98.23	18,727	30.50
金融機関	31	0.33	12,411	20.22
外国法人等	32	0.34	11,258	18.34
政府地方公共団体	0	0.00	0	0.00
合計	9,334	100.00	61,400	100.00

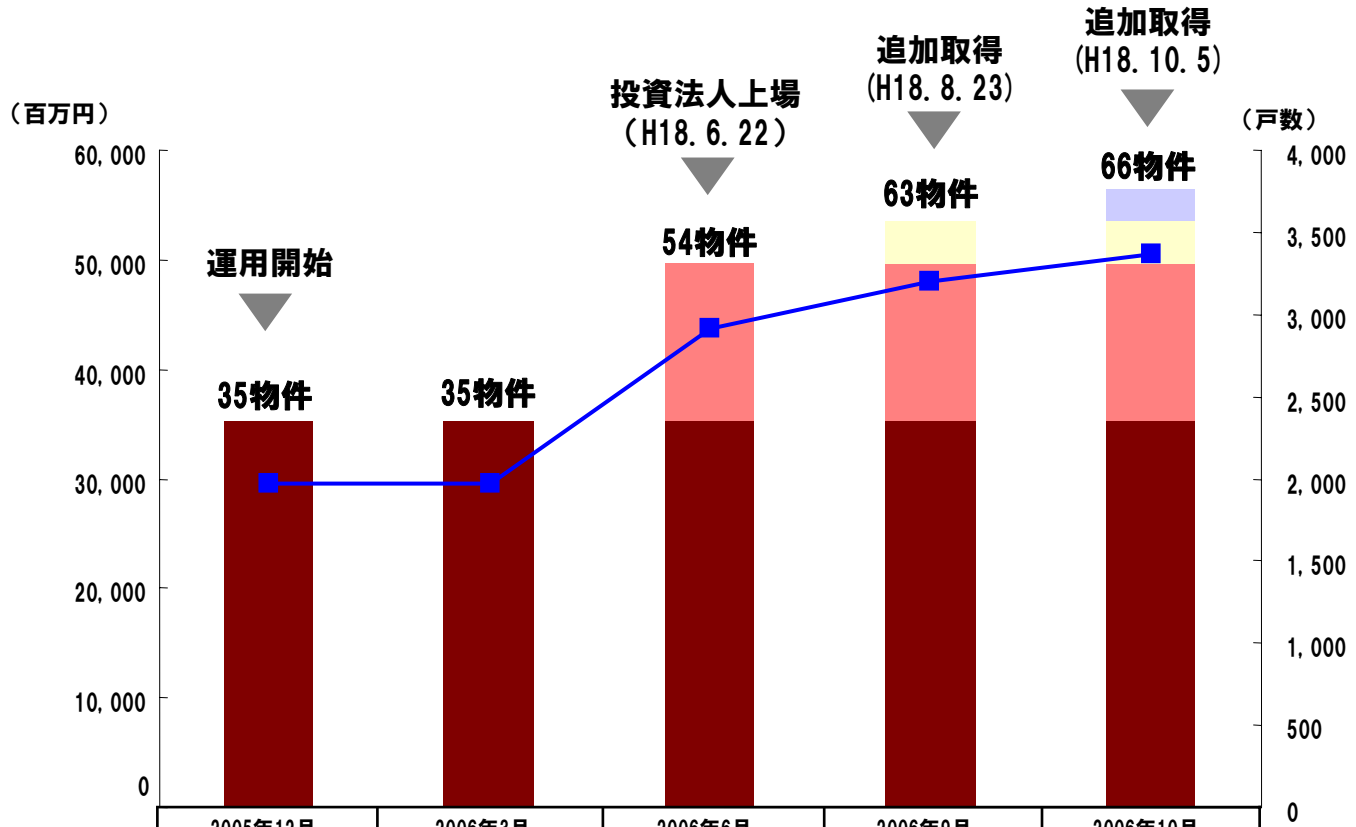


**複数物件タイプの組み合わせと全国分散  
投資・運用の実績**

---






## 保有資産と戸数の推移






	2005年12月	2006年3月	2006年6月	2006年9月	2006年10月
■ 2006/10取得資産 (百万円)	0	0	0	0	2,933
■ 2006/8取得資産 (百万円)	0	0	0	3,793	3,793
■ 2006/6取得資産 (百万円)	0	0	14,418	14,418	14,418
■ 2005/12取得資産 (百万円)	35,257	35,257	35,257	35,257	35,257
合計	35,257	35,257	49,675	53,468	56,401
■ 投資法人帰属物件戸数 (戸)	1,969	1,969	2,915	3,203	3,362

## 物件タイプ別 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)	賃貸戸数 (注4)	1戸当たり 平均賃料 (円) (注5)
 ワンルームタイプ	32.1%	572	30	51	1,460	70,519
 ファミリータイプ	48.5%	925	28	58	1,579	107,670
 プレミアムタイプ	19.4%	2,073	5	13	62	744,866
合計（平均）	100.0%	848	63	51	3,101	102,919

## 地域エリア別 ポートフォリオ一覧

賃貸住宅カテゴリー	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり 平均取得価格 (百万円) (注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸戸数 (注4)	1戸当たり 平均賃料 (円) (注5)
 東京都心7区	23.9%	1,822	7	16	107	536,112
 関東圏	51.2%	1,013	27	63	1,662	104,613
 地方	24.9%	459	29	48	1,332	66,007
合計（平均）	100.0%	848	63	51	3,101	102,919

(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) 総戸数とは、平成18年9月30日現在、実際に賃貸している戸数です。(注5) 円未満を切り捨てています。

(63物件対象：平成18年9月30日現在)

# 第1期取得物件 ～グランメール東淀川（ワンルーム）

物件番号：0-6-029 - (物件名称：グランメール東淀川)			
◇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)	大阪府大阪市東淀川区柴島2丁目13番27号	
	(地番)	大阪府大阪市東淀川区柴島2丁目336番2、336番7	
土地	所有形態	所有権	用途地域 第1種住居地域
	敷地面積	381.62㎡	容積率/建ぺい率 200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅
	延床面積	614.51㎡	建築時期 平成17年2月25日
	構造・階数	RC陸屋根4階建	
タイプ別賃貸可能戸数	27戸(1K:27)		
◇価格等◇ (単位：千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年6月30日現在)	
取得日	平成18年8月23日	テナント総数	1
取得価格	236,069	賃貸可能戸数	27
◇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	森井総合鑑定株式会社	賃貸可能面積 (㎡)	585.30
価格時点	2006年9月30日	賃貸面積 (㎡)	562.93
鑑定評価額	255,000	月額賃料 (千円)	—
直接還元法による価格	257,000	敷金・保証金等 (千円)	—
総賃貸収益	18,826	稼働率 (戸数ベース) (%)	—
総賃貸費用	3,863	稼働率 (面積ベース) (%)	96.2
賃貸純収益 (NOI)	14,963	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
資本的支出等	302	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)	14,661	調査時点	平成18年6月30日
直接還元利回り (%)	5.7%	緊急修繕費 (千円)	100
DCF法による価格	252,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	100
割引率 (%)	5.4%	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	588
最終還元利回り (%)	5.9%	予想最大損失率 (PML値) (%)	14.6
原価法による積算価格	210,700		



当物件は、阪急千里線「柴島」駅の西方約220m（道路距離）に位置しています。阪急千里線は、地下鉄との相互乗り入れを実施しており、市内中心部へのダイレクトなアクセスが可能です。また、対象地区は小規模戸建住宅、共同住宅が多数存在する住居系土地利用を主体とした地域です。

## ■ 物件利回り

(単位：円)

I. 物件収支：	月額		年額	
	【収入】			
賃貸収入：	1,403,000		16,836,000	
共益費収入：	135,000		1,620,000	
駐車場収入：	0		0	
その他収入	54,000		648,000	
礼金：	58,458		701,500	
更新料：	0		0	
空室損失：	-82,523		-990,275	
<b>営業収入：</b>	<b>1,567,935</b>		<b>18,815,225</b>	
【支出】				
建物管理費用：	57,766		693,193	
賃貸管理費用 (PM費用)：	54,878		658,533	
日常修繕費用：	33,009		396,110	
公租公課 (固都税)：	99,902		1,198,818	
損害保険料：	9,903		118,833	
地震保険料：	0		0	
水道光熱費用：	45,388		544,651	
予備費用：	7,015		84,180	
リーシング費用：	29,229		350,750	
<b>営業支出：</b>	<b>337,089</b>		<b>4,045,068</b>	
<b>Net Operating Income：</b>	<b>1,230,846</b>		<b>14,770,157</b>	
資本的支出：				
大規模修繕積立金：	37,178		446,134	
<b>Net Cash Flow：</b>	<b>1,193,669</b>		<b>14,324,023</b>	
信託報酬：	131,250		1,575,000	
OAM費用：	0		0	
<b>Cash Flow before Debt Service：</b>	<b>1,062,419</b>		<b>12,749,023</b>	

II. 物件取得費用：	
物件購入価格 (消費税抜)：	236,069,281
消費税額：	7,930,719
建築費用 (開発不動産)：	0
<b>物件取得価格：</b>	<b>244,000,000</b>
不動産仲介料：	7,499,182
登記関連費用：	221,574
信託受託当初報酬：	1,575,000
弁護士費用：	2,000,000
物件調査費用 (ER等)：	1,000,000
損害保険料：	118,833
大規模修繕積立金：	111,534
その他費用合計：	910,259
予備費用：	1,000,000
取得時アクイジション・フィー：	0
公租公課積立金：	299,705
運営費用積立勘定：	251,594
流動性補完準備金：	251,594
<b>物件取得時総予算：</b>	<b>259,239,275</b>

III. 物件利回り：	
物件取得価格 (消費税抜)：	
NOI 利回り：	6.26%
NCF利回り：	6.07%

# 第2期取得物件 ～リーベスト東中山（ファミリー）

（物件番号：F-4-029） - （物件名称：リーベスト東中山）				
◇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)	千葉県船橋市東中山2丁目6番5号	
		(地番)	千葉県船橋市東中山2丁目111番1 (別途公衆用道路111番2 5.67m有り)	
土地	所有形態	所有権 (敷地権)	用途地域 (注2)	第1種中高層住居専用地域・第1種住居地域
	敷地面積	7,462.65㎡ (敷地権割合 601.136/1,449.631)	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権 (区分)	用途	居宅
	延床面積	5,715.97㎡ (延専有面積)	建築時期	平成12年2月14日
	構造・階数	SRC造陸屋根地下1階付11階建		
タイプ別賃貸可能戸数	76戸 (3LDK:58戸、4LDK:18戸)			
◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸権の状況◇ (平成18年7月31日現在)		
取得日	平成18年10月5日	テナント総数	1	
取得価格	1,371,314	賃貸可能戸数	76	
◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数		
		72		
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積 (㎡)	6,011.36	
価格時点	平成18年9月1日	賃貸面積 (㎡)	5,727.43	
鑑定評価額	1,420,000	月額賃料 (千円)	10,541	
直接還元法による価格	1,450,000	敷金・保証金等 (千円)	18,144	
総賃貸収益	132,151	稼働率 (戸数ベース) (%)	94.7	
総賃貸費用	34,819	稼働率 (面積ベース) (%)	95.3	
賃貸純収益 (NOI)	97,332	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇		
資本的支出等	11,827	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)	85,504	調査時点	平成18年6月26日	
直接還元利回り (%)	5.90	緊急修繕費 (千円)	-	
DCF法による価格	1,410,000	短期修繕費 (千円) (1年以内)	-	
割引率 (%)	6.10	長期修繕費 (千円) (2年~12年以内)	60,550	
最終還元利回り (%)	6.20	予想最大損失率 (PML値) (%)	9.5	
原価法による積算価格	1,500,000			



当物件は、船橋市中西部、京成本線「東中山」駅の北西約200m（道路距離）付近に位置し、当該鉄道が都営新宿線との相互乗り入れしているため東京都心へのアクセスが容易です。また、対象地区は大規模マンションのほか戸建住宅等も存在する住居系土地利用を主体とした地域です。昨今、東京都心部ほどではありませんが、J-REITを初めとした収益物件の取引も増えている地域でもあります。

## ■ 物件利回り

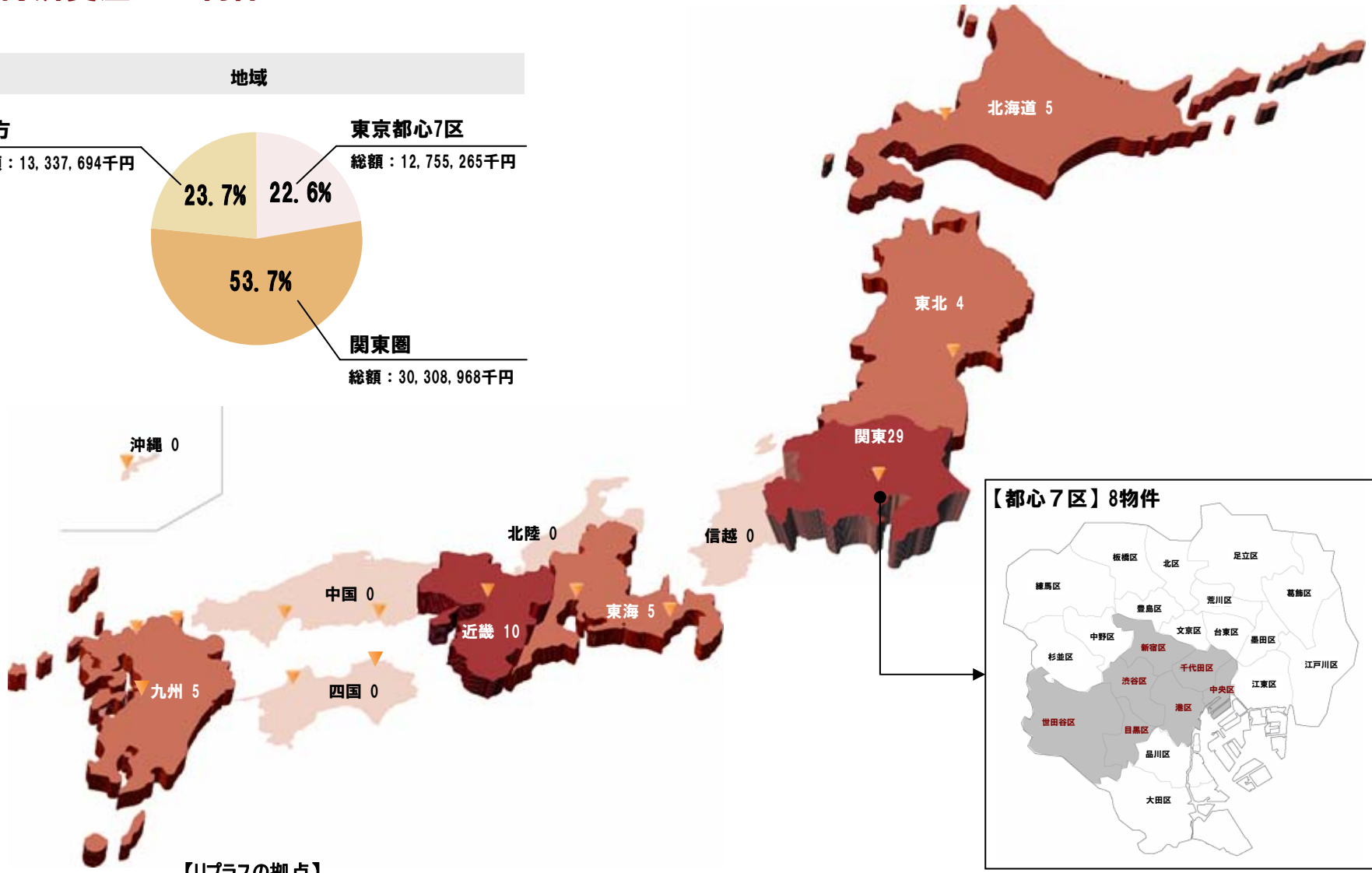
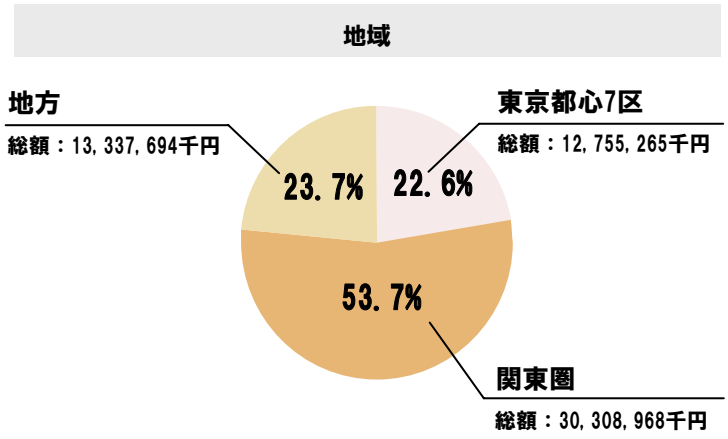
(単位:円)

I. 物件収支:		
	月額	年額
【収入】		
賃貸収入:	10,999,000	131,988,000
共益費収入:	70,000	840,000
駐車場収入:	473,550	5,682,600
その他収入:	10,400	124,800
礼金:	229,146	2,749,750
更新料:	114,573	1,374,875
空室損失:	(713,221)	(8,558,651)
<b>営業収入:</b>	<b>11,183,448</b>	<b>134,201,374</b>
【支出】		
建物管理費用:	1,065,311	12,783,737
賃貸管理費用 (PM費用):	405,400	4,864,800
日常修繕費用:	237,933	2,855,201
公租公課 (固都税):	854,016	10,248,193
損害保険料:	85,962	1,031,542
地震保険料:	0	0
水道光熱費用:	0	0
予備費用:	373,534	4,482,408
リーシング費用:	228,779	2,745,350
<b>営業支出:</b>	<b>3,250,936</b>	<b>39,011,230</b>
<b>Net Operating Income:</b>	<b>7,932,512</b>	<b>95,190,144</b>
資本的支出:		
大規模修繕積立金:	581,991	6,983,889
<b>Net Cash Flow:</b>	<b>7,350,521</b>	<b>88,206,255</b>
信託報酬:	131,250	1,575,000
OAM費用:	¥0	¥0
<b>Cash Flow before Debt Service:</b>	<b>7,219,271</b>	<b>86,631,255</b>

II. 物件取得費用:	
物件購入価格 (消費税抜):	1,371,314,286
消費税額:	48,685,714
建築費用 (開発不動産):	0
<b>物件取得価格:</b>	<b>1,420,000,000</b>
不動産仲介料:	43,259,400
登記関連費用:	2,198,629
信託受託当初報酬:	1,575,000
弁護士費用:	1,000,000
物件調査費用 (ER等):	1,000,000
損害保険料:	1,031,542
大規模修繕積立金:	1,745,972
その他費用合計:	5,774,352
予備費用:	500,000
取得時アクイジション・フィー:	0
公租公課積立金:	2,562,048
運営費用積立勘定:	1,428,853
流動性補完準備金:	1,428,853
<b>物件取得時総予算:</b>	<b>1,483,504,649</b>
III. 物件利回り:	
物件取得価格 (消費税抜):	
NOI 利回り:	6.94%
NCF利回り:	6.43%

# アセットは全国に分散開始

## 取得済資産 66物件



### 【リプラスの拠点】

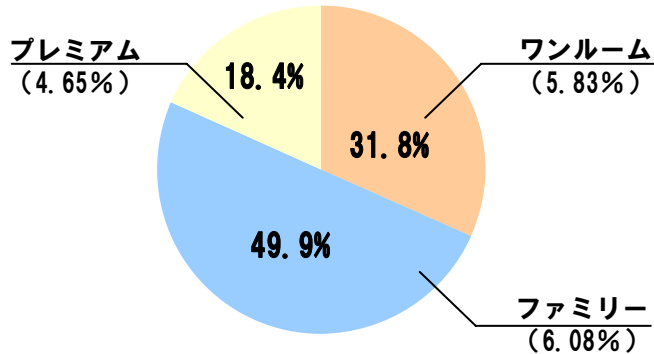
(平成18年10月31日現在 全国14拠点: 札幌、仙台、東京、静岡、名古屋、大阪、岡山、広島、高松、松山、北九州、福岡、熊本、沖縄)

# ポートフォリオ分散状況

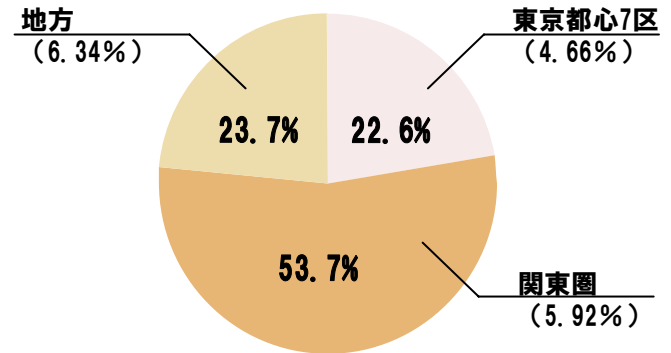
## 3物件追加（平成18年10月10日現在：66物件）

- 各値は、取得価格に対する各要素別の割合となります。
- 各ラベル下段の（）数字は、鑑定評価書記載のNCF総額を取得金額総額にて除した値となります。

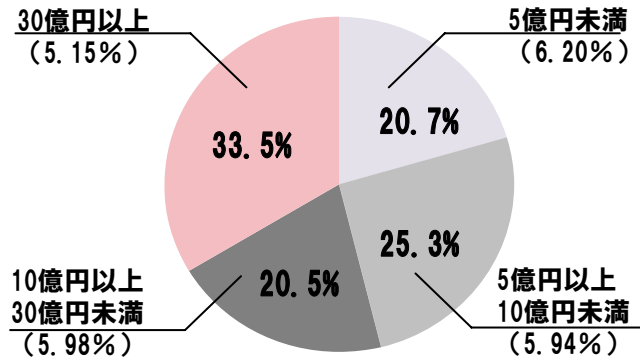
### カテゴリー



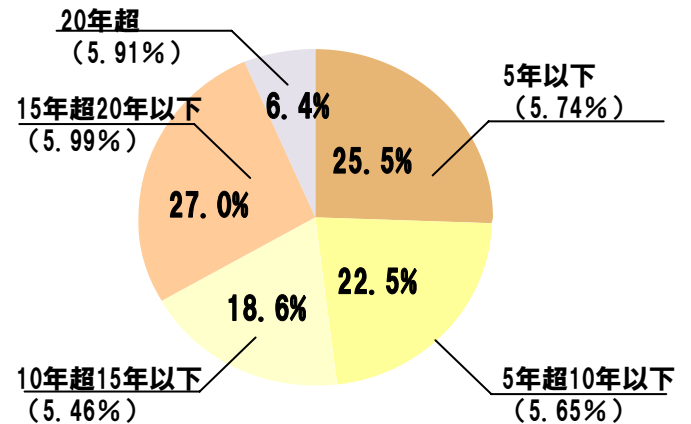
### エリア



### 規模別



### 築年別



(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。



# ポートフォリオ運用状況

## 第一期ポートフォリオ運用実績

(単位：¥)

取得時期	物件タイプ	取得価格 (税込)	賃貸事業収入			賃貸事業支出			NOI (信託報酬除く)			NOI利回 (信託報酬除く)		
			予算	実績	差異	予算	実績	差異	予算	実績	差異	予算	実績	差異
私募時取得	ワンルーム合計	4,236,000,000	300,800,838	292,068,056	-8,732,782	80,474,818	101,069,836	20,595,018	220,326,020	203,576,021	-16,749,999	6.57%	6.07%	-0.50%
	ファミリー合計	21,409,000,000	1,401,584,025	1,420,759,900	19,175,875	283,554,146	322,247,426	38,693,280	1,118,029,879	1,125,831,780	7,801,901	6.60%	6.64%	0.05%
	プレミアム合計	10,529,000,000	426,473,744	436,761,192	10,287,449	72,432,672	89,386,769	16,954,098	354,041,072	354,149,764	108,692	4.25%	4.25%	0.00%
	合計	36,174,000,000	2,128,858,607	2,149,589,148	20,730,541	436,461,636	512,704,031	76,242,395	1,692,396,971	1,683,557,565	-8,839,406	5.91%	5.88%	-0.03%
IPO時取得	ワンルーム合計	10,061,000,000	181,259,935	193,296,048	12,036,113	19,887,526	29,514,351	9,626,825	161,372,409	169,869,361	8,496,952	5.83%	6.14%	0.31%
	ファミリー合計	4,772,000,000	99,089,464	95,906,651	-3,182,813	13,314,099	15,858,007	2,543,908	85,775,365	83,369,188	-2,406,177	6.54%	6.35%	-0.18%
	合計	14,833,000,000	280,349,399	289,202,699	8,853,300	33,201,625	45,372,358	12,170,733	247,147,774	253,238,549	6,090,775	6.06%	6.21%	0.15%
8月取得	ワンルーム合計	3,410,000,000	25,150,000	24,595,831	-554,169	4,002,724	4,076,249	73,525	21,147,276	21,909,416	762,140	5.77%	5.98%	0.21%
	ファミリー合計	490,000,000	3,678,000	3,618,028	-59,972	974,467	1,217,053	242,586	2,703,533	2,561,248	-142,285	5.13%	4.86%	-0.27%
	合計	3,900,000,000	28,828,000	28,213,859	-614,141	4,977,191	5,293,302	316,111	23,850,809	24,470,664	619,855	5.69%	5.84%	0.15%
合計	ワンルーム合計	17,707,000,000	507,210,773	509,959,935	2,749,162	104,365,069	134,660,436	30,295,367	402,845,704	395,354,798	-7,490,906	6.33%	6.09%	-0.11%
	ファミリー合計	26,671,000,000	1,504,351,489	1,520,284,579	15,933,090	297,842,712	339,322,486	41,479,774	1,206,508,777	1,211,762,216	5,253,439	6.58%	6.62%	0.03%
	プレミアム合計	10,529,000,000	426,473,744	436,761,192	10,287,449	72,432,672	89,386,769	16,954,098	354,041,072	354,149,764	108,692	4.25%	4.25%	0.00%
	合計	54,907,000,000	2,438,036,006	2,467,005,706	28,969,700	474,640,452	563,369,691	88,729,239	1,963,395,553	1,961,266,778	-2,128,775	5.93%	5.92%	-0.01%

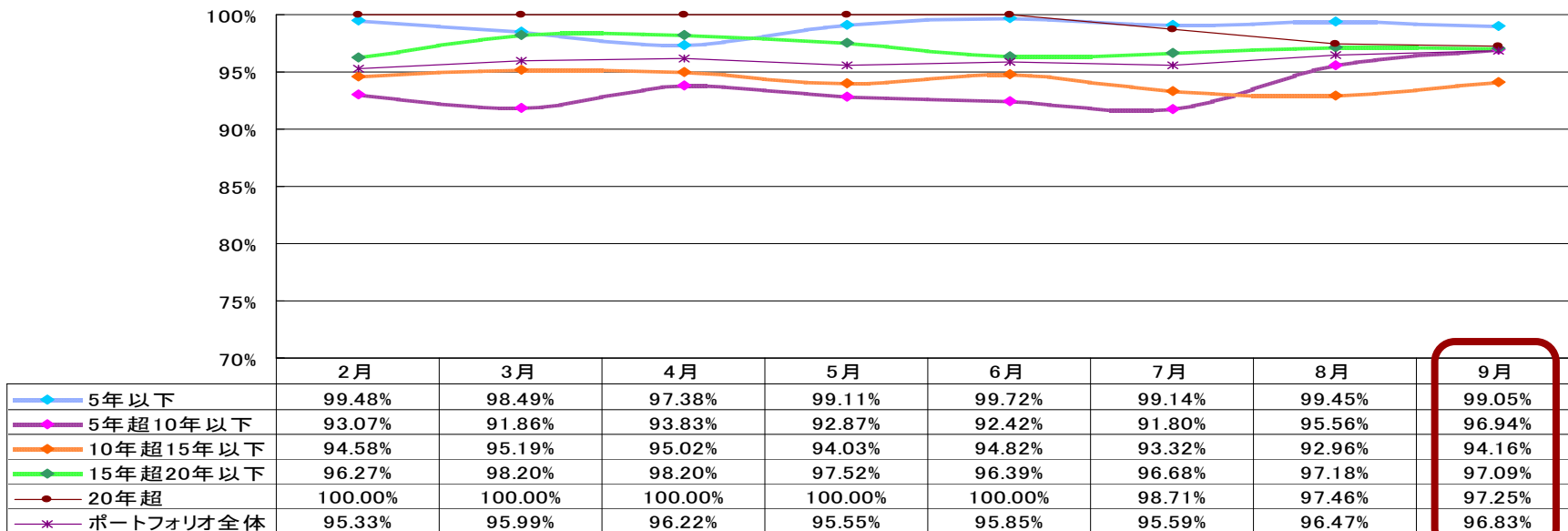
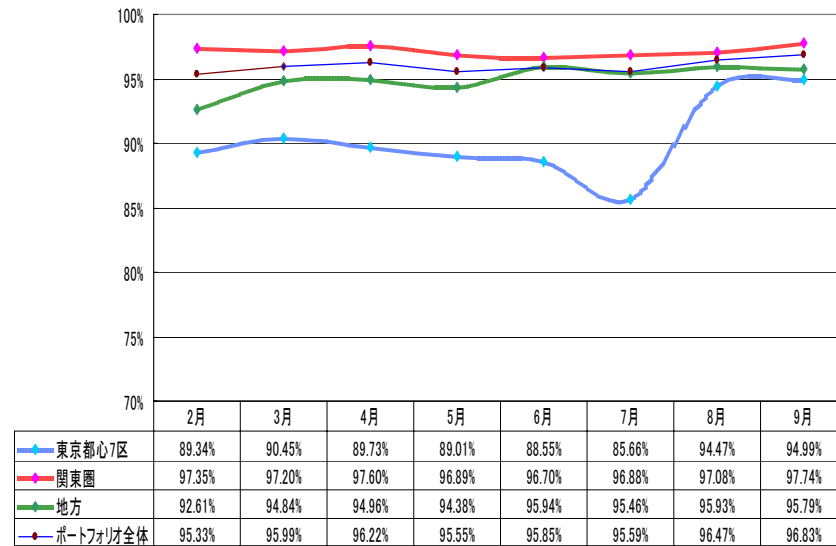
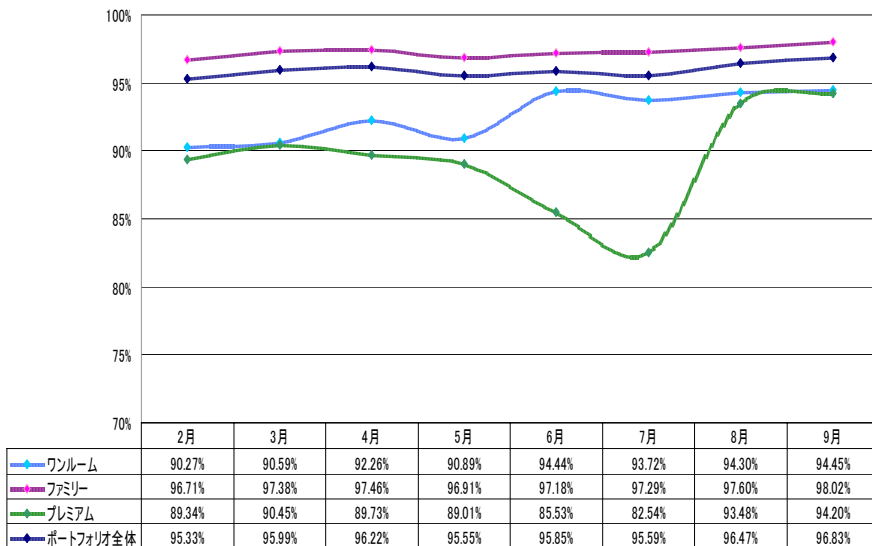
(注) NOIは、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃貸事業収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)より信託報酬控除後の賃貸事業費用(PM/BMフィー、保険、公租公課、水道光熱費、リーシングフィー等)を差し引いたものとなります。  
上記記載の値は大規模修繕に伴う費用を計上しております。

## 第一期ポートフォリオ運用実績 (大規模修繕控除後)

(単位：¥)

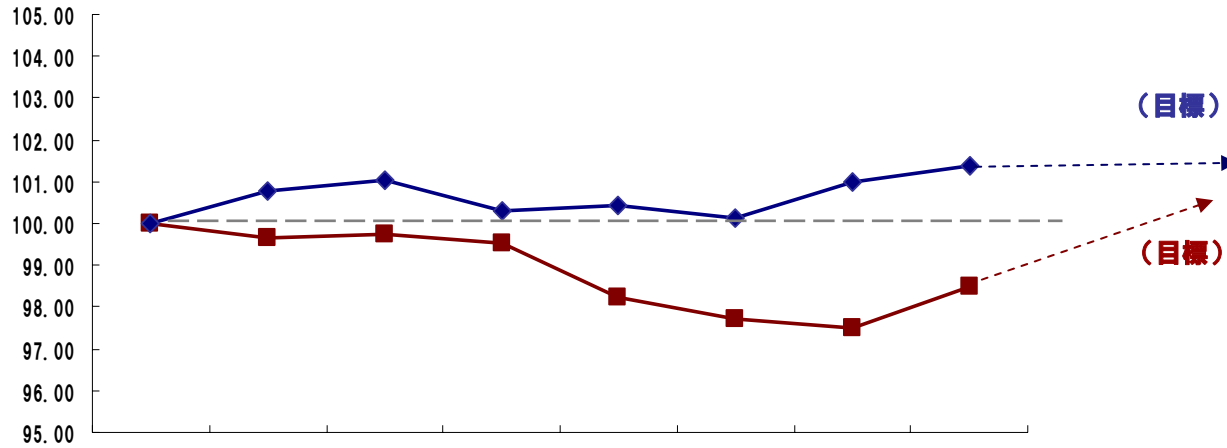
取得時期	物件タイプ	大規模修繕			NOI (信託報酬除く)			NOI利回 (信託報酬除く)		
		予算	実績	差異	予算	実績	差異	予算	実績	差異
私募時取得	ワンルーム合計	2,670,750	2,220,000	(450,750)	222,996,770	205,796,021	-17,200,749	6.65%	6.14%	-0.51%
	ファミリー合計	989,000	27,497,429	26,508,429	1,119,018,879	1,153,329,209	34,310,330	6.60%	6.80%	0.20%
	プレミアム合計	0	0	0	354,041,072	354,149,764	108,692	4.25%	4.25%	0.00%
	合計	3,659,750	29,717,429	26,057,679	1,696,056,721	1,713,274,994	17,218,273	5.92%	5.98%	0.06%
IPO時取得	ワンルーム合計	0	140,000	140,000	161,372,409	170,009,361	8,636,952	5.83%	6.14%	0.31%
	ファミリー合計	0	297,700	297,700	85,775,365	83,666,888	-2,108,477	6.54%	6.38%	-0.16%
	合計	0	437,700	437,700	247,147,774	253,676,249	6,528,475	6.06%	6.22%	0.16%
8月取得	ワンルーム合計	116,129	0	(116,129)	21,263,405	21,909,416	646,011	5.80%	5.98%	0.18%
	ファミリー合計	0	0	0	2,703,533	2,561,248	-142,285	5.13%	4.86%	-0.27%
	合計	116,129	0	(116,129)	23,966,938	24,470,664	503,726	5.72%	5.84%	0.12%
合計	ワンルーム合計	2,786,879	2,360,000	(426,879)	405,632,583	397,714,798	-7,917,785	6.39%	6.13%	-0.12%
	ファミリー合計	989,000	27,795,129	26,806,129	1,207,497,777	1,239,557,345	32,059,568	6.59%	6.77%	0.18%
	プレミアム合計	0	0	0	354,041,072	354,149,764	108,692	4.25%	4.25%	0.00%
	合計	3,775,879	30,155,129	26,379,250	1,967,171,432	1,991,421,907	24,250,475	5.94%	6.01%	0.07%

## 2006年9月末時点 稼働率推移





## ポートフォリオ全体における稼働及び賃料の推移



	2006/2	2006/3	2006/4	2006/5	2006/6	2006/7	2006/8	2006/9
■ 賃料指数	100.00	99.67	99.75	99.52	98.23	97.73	97.51	98.51
◆ 稼働指数	100.00	100.79	101.03	100.32	100.42	100.14	101.00	101.38

※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
稼働指数	ワンルーム合計	100.0	100.4	102.2	100.7	101.9	101.1	101.0	101.2
	ファミリー合計	100.0	100.8	100.9	100.3	100.6	100.7	101.1	101.5
	プレミアム合計	100.0	101.2	100.4	99.6	95.7	92.4	104.6	105.4
	合計	100.0	100.8	101.0	100.3	100.4	100.1	101.0	101.4
賃料指数	ワンルーム合計	100.0	99.1	98.4	98.3	97.4	97.4	95.9	96.3
	ファミリー合計	100.0	99.5	99.6	99.3	98.9	98.8	97.3	98.8
	プレミアム合計	100.0	100.4	101.2	101.4	99.7	99.6	99.2	99.2
	合計	100.0	99.7	99.7	99.5	98.2	97.7	97.5	98.5

# 鑑定評価時点修正は微増

## ポートフォリオ鑑定評価時点修正

取得時鑑定評価額

¥55,248,000,000

¥355,000,000  
(0.64%) UP

時点修正鑑定評価額

¥55,603,000,000

### 取得時期別

取得時期	取得時 鑑定評価 (¥)	現在 鑑定評価 (¥)	増減 (¥)	増減 (%)	Cap Rate (%)			取得価格 (¥)	構成比 (%)	平均取得 価格 (¥)	物件数	賃貸戸数	1物件 平均 戸数	賃料収入 (¥)	1戸 当たり 賃料 (¥)
					前回	06/10	増減								
私募時取得	36,174,000,000	36,372,000,000	198,000,000	0.55%	5.56%	5.52%	-0.04%	36,174,000,000	65.88%	1,033,542,857	35	1,969	56.26	228,703,528	116,152
IPO時取得	15,112,000,000	15,238,000,000	126,000,000	0.83%	5.31%	5.28%	-0.03%	14,833,000,000	27.01%	780,684,211	19	946	49.79	89,141,498	94,230
タームローン 責任財産	51,286,000,000	51,610,000,000	324,000,000	0.63%	5.49%	5.45%	-0.04%	51,007,000,000	92.90%	944,574,074	54	2,915	53.98	317,845,026	109,038
8月取得	3,962,000,000	3,993,000,000	31,000,000	0.78%	5.30%	5.30%	0.00%	3,900,000,000	7.10%	433,333,333	9	288	32.00	21,937,728	76,173
総計	55,248,000,000	55,603,000,000	355,000,000	0.64%	5.47%	5.44%	-0.04%	54,907,000,000	100.00%	871,539,683	63	3,203	50.84	339,782,754	106,083

### タイプ別

取得時期	取得時 鑑定評価 (¥)	現在 鑑定評価 (¥)	増減 (¥)	増減 (%)	Cap Rate (%)			取得価格 (¥)	構成比 (%)	平均取得 価格 (¥)	物件数	賃貸戸数	1物件 平均 戸数	賃料収入 (¥)	1戸 当たり 賃料 (¥)
					前回	06/10	増減								
ワンルーム	17,945,000,000	18,032,000,000	87,000,000	0.48%	5.50%	5.46%	-0.04%	17,707,000,000	32.25%	590,233,333	30	1,519	50.63	108,823,089	71,641
ファミリー	26,774,000,000	26,958,000,000	184,000,000	0.69%	5.83%	5.79%	-0.04%	26,671,000,000	48.57%	952,535,714	28	1,617	57.75	181,944,483	112,520
プレミアム	10,529,000,000	10,613,000,000	84,000,000	0.80%	4.51%	4.50%	-0.01%	10,529,000,000	19.18%	2,105,800,000	5	67	13.40	49,015,182	731,570
総計	55,248,000,000	55,603,000,000	355,000,000	0.64%	5.47%	5.44%	-0.04%	54,907,000,000	100.00%	871,539,683	63	3,203	50.84	339,782,754	106,083

### 地域別

取得時期	取得時 鑑定評価 (¥)	現在 鑑定評価 (¥)	増減 (¥)	増減 (%)	Cap Rate (%)			取得価格 (¥)	構成比 (%)	平均取得 価格 (¥)	物件数	賃貸戸数	1物件平均 戸数	賃料収入 (¥)	1戸当たり 賃料 (¥)
					前回	06/10	増減								
東京都心7区	13,257,000,000	13,377,000,000	120,000,000	0.91%	4.52%	4.52%	-0.01%	13,236,000,000	24.11%	1,654,500,000	8	141	17.63	62,426,179	442,739
関東圏	27,470,000,000	27,678,000,000	208,000,000	0.76%	5.60%	5.56%	-0.03%	27,271,000,000	49.67%	1,090,840,000	25	1,627	65.08	179,111,304	110,087
地方	14,521,000,000	14,548,000,000	27,000,000	0.19%	6.11%	6.05%	-0.06%	14,400,000,000	26.23%	480,000,000	30	1,435	47.83	98,245,271	68,464
総計	55,248,000,000	55,603,000,000	355,000,000	0.64%	5.47%	5.44%	-0.04%	54,907,000,000	100.00%	871,539,683	63	3,203	50.84	339,782,754	106,083

## 管理業務内容の合理化による建物管理費削減

総額 ▲5,070千円/期（対象：IPO時54物件中26物件）

### <具体例>

#### 1. ロイヤルガーデン森林公園（宮城県／仙台）→ 各点検・清掃業務の見直し・合理化

No.	管理項目	現行月額	変更後月額	差額	仕様
1	エレベーター保守点検	60,000	28,000	-32,000	フルメンテナンス契約→POG契約に変更
2	給水設備点検	12,000	2,000	-10,000	給水設備の目視、作動等による点検 2回/月→2回/年
3	貯水槽清掃	7,000	6,700	-300	受水槽・高架水槽の清掃、水質検査含む
4	排水管清掃	12,000	6,000	-6,000	共用横引管、各戸排水管清掃 1回/年→1回/2年
5	日常清掃	60,000	30,000	-30,000	1日3時間、清掃員による巡回清掃 3回/週→2回/週
6	定期清掃	0	15,000	15,000	機械床洗浄、エントランスガラス清掃等 適宜→4回/年
7	監視業務	28,000	20,000	-8,000	電話回線による24時間監視
8	植栽維持管理	10,000	8,300	-1,700	共用部分植栽の消毒、剪定等
9	建物巡回点検	10,000	15,000	5,000	建物設備全般の巡回点検、タイマー調整等
10	オートドア保守費	5,000	4,200	-800	オートドアの保守点検
11	管理員業務費	10,000	0	-10,000	日常清掃に含む
	小計	214,000	135,200	-78,800	

#### 2. チェルシーガーデン（東京／広尾）→ 緑地管理費の見直し・合理化

- ・季節毎に人区を設定
- ・マルチング材等材料費の削減

従来の契約管理費 ￥1,785,000/年

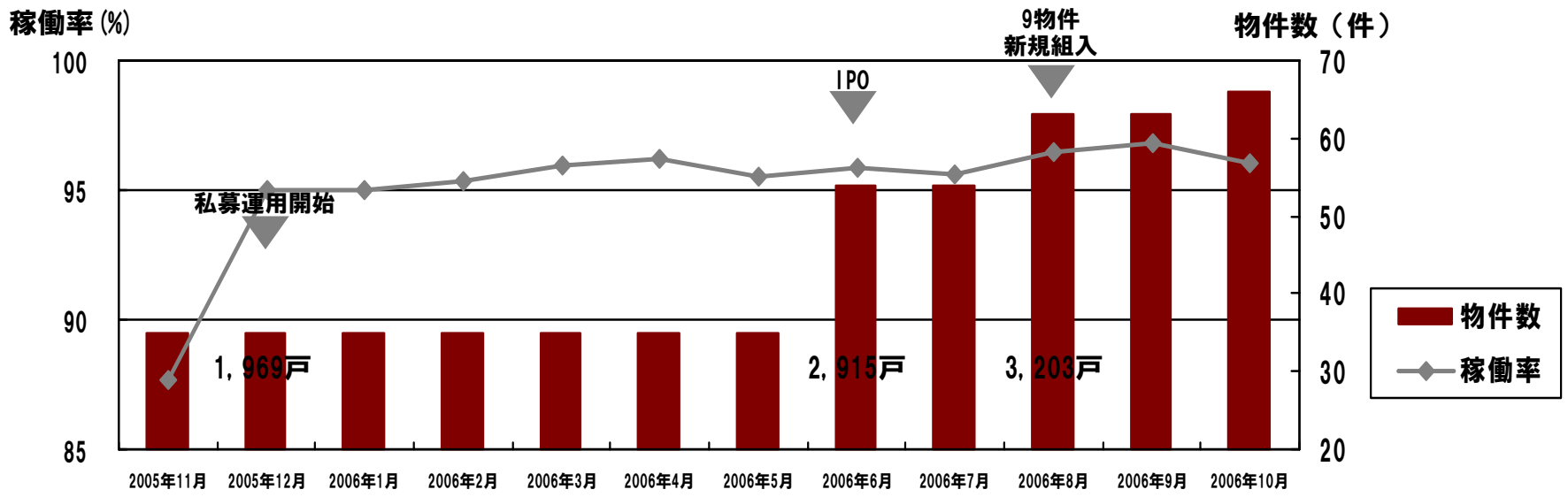
▶ ￥1,575,000/年

AMの実績

1. コストの削減

建物管理費削減：▲5,070千円/期（対象：IPO時54物件中26物件）

2. ポートフォリオ稼働率の上昇・安定化の実現



# 稼働率改善による収入増 ～シエモア桜ヶ丘（ファミリー）

(物件番号：F-4-018) - (物件名称：シエモア桜ヶ丘)			
◇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)	東京都多摩市関戸三丁目14番8号	
	(地番)	東京都多摩市関戸三丁目14番6、14番8、14番9、14番10、14番11、14番14、14番15	
土地	所有形態	所有権	用途地域
	敷地面積	803.38㎡(注)	容積率/建ぺい率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	2,055.87㎡	建築時期
タイプ別賃貸可能戸数	30戸(2DK:6戸、3DK:22戸、4LDK:1戸、店舗1)		
◇価格等◇ (単位:千円)		◇賃貸量の状況◇ (平成18年2月28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	609,904	賃貸可能戸数	30
◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位:千円)		賃貸戸数	23
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	賃貸可能面積(㎡)	1,910.03
価格時点	平成18年9月30日	賃貸面積(㎡)	1,498.22
鑑定評価額	629,000	月額賃料(千円)	3,301
直接還元法による価格	639,000	敷金・保証金等(千円)	29,280
総賃貸収益	48,863	稼働率(戸数ベース)(%)	76.7
総賃貸費用	7,456	稼働率(面積ベース)(%)	78.4
賃貸純収益(NOI)	41,407	◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇	
資本的支出等	13,054	調査会社	東京海上日動リスコンサルティング株式会社
純収益(NCF)	35,809	調査時点	平成17年9月12日
直接還元利回り(%)	5.6%	緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格	624,000	短期修繕費(千円) (1年以内)	-
割引率(%)	5.8%	長期修繕費(千円) (2年~12年以内)	34,100
最終還元利回り(%)	5.9%		
原価法による積算価格	412,000	予想最大損失率 (PML値)(%)	9.9

## ■ 当初の状況

- 市場の実態より10%前後高い賃料設定をしており、需給バランスは拮抗している市場で、稼働率の低下が目立っていた。

## ■ 周辺の実態

- 築10年~20年/50m前後の住宅の平均賃料：¥1800/㎡(¥1550/㎡~¥2200/㎡)
- 駅徒歩10分圏/賃料10万前後のファミリー住宅の供給が薄い。

## ■ 善処策

- 募集賃料を¥1800/㎡程度と、近隣競合物件の賃料水準程度へ減額し、稼働率を向上させ、トータルとしてのキャッシュ向上を目指す。

## ■ 稼働率と賃料推移

時期	稼働率	賃料単価 (¥/㎡)	賃料収入 (¥)
2006/2	78.44%	2,230	3,342,400
2006/3	90.21%	2,130	3,568,290
2006/4	87.90%	2,186	3,670,400
2006/5	84.87%	2,190	3,666,561
2006/6	87.90%	2,172	3,571,000
2006/7	93.95%	2,122	3,809,390
2006/8	96.97%	2,110	3,951,400
2006/9	100.00%	2,100	4,005,800

## ■ 結果と今後の展望

- 賃料単価は低下したものの稼働率100%へ上昇、結果として賃料収入は大幅な増収
- 2期以降は、高稼働率を維持し安定キャッシュを生み出す物件への成長を想定



# 大規模修繕によるバリューアップ ～サテラ永山（ワンルーム）

(物件番号: 0-1-004) - (物件名称: サテラ永山)			
◇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)	北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号	
	(地番)	北海道旭川市永山二条二十二丁目144番	
土地	所有形態	所有権	用途地域 近隣商業地域、第1種住居地域
	敷地面積	2,372.00㎡	容積率/建ぺい率 300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 共同住宅・店舗
	延床面積	①3,422.59㎡、②166.75㎡	建築時期 ①平成9年2月19日、②平成8年3月14日
	構造・階数	①RC陸屋根7階建、②S亜鉛メッキ銅板葺平家建	
タイプ別賃貸可能戸数	79戸 (1K: 39戸、1DK: 37戸、店舗3)		
◇償還等◇ (単位: 千円)		◇賃貸借の状況◇ (平成18年2月28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	342,428		賃貸可能戸数 79
◇不動産鑑定評価書の概況◇ (単位: 千円)			
不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク		賃貸可能面積 (㎡) 2,744.83
価格時点	平成18年9月30日		賃料面積 (㎡) 2,183.35
鑑定評価額	403,000		月額賃料 (千円) 3,190
直接還元法による価格	403,000		敷金・保証金等 (千円) 6,817
総賃貸収益	45,721		稼働率 (戸数ベース) (%) 79.7
総賃貸費用	9,134		稼働率 (面積ベース) (%) 79.5
賃貸純収益 (NOI)	36,586		◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇
資本的支出等	6,333		調査会社 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
純収益 (NCF)	30,253		調査時点 平成17年9月6日
直接還元利回り (%)	7.5%		緊急修繕費 (千円) -
DCF法による価格	403,000		短期修繕費 (千円) (1年以内) -
割引率 (%)	7.3%		長期修繕費 (千円) (2年~12年以内) 128,165
最終還元利回り (%)	7.7%		予想最大損失率 (PML値) (%) 1.0未済
原価法による積算価格	639,000		

## ■ 当初の状況

- ・ 外壁/内部共用部/専有部ベランダ等に汚れ/亀裂等が散見されており、内見に訪れたテナント候補の第一印象が悪かった。
- ・ 旭川大学に頼ったリーシングにより、4月の入学時を逃すとリーシングが難しくなっていた。

## ■ 周辺の実態

- ・ 大規模修繕の実施
- ・ リーシング対象範囲の拡大

## ■ 善処策

- ・ 屋上防水修繕・改修工事
- ・ 外壁修繕・改修工事
- ・ 内部共用部廊下壁面塗装工事
- ・ バルコニー修繕・改修工事
- ・ 排水ポンプ交換工事
- ・ 加圧給水ポンプ分解整備工事

## ■ 稼働率と賃料推移

時期	稼働率	賃料単価 (¥/㎡)	賃料収入 (¥)
2006/6	87.61%	1,411.00	
2006/7	88.77%	1,407.00	3,149,450
2006/8	88.77%	1,408.00	3,320,450
2006/9	91.10%	1,403.00	3,470,250

## ■ 物件収支実績 (大規模修繕除く)

取得価格 (税込)	収入合計 (¥)			支出合計 (¥)		
	予算	実績	差異	予算	実績	差異
357,000,000	11,534,298	11,150,206	-384,092	1,411,285	4,992,412	3,581,127

NOI (¥) (大規模修繕/信託報酬除く)			NOIリ回り (大規模修繕/信託報酬除く)		
予算	実績	差異	予算	実績	差異
10,123,013	7,962,794	-2,160,219	10.31%	8.11%	-2.20%

## ■ 結果と今後の展望

- ・ 大規模修繕実施に伴い稼働率/賃料共に大幅に上昇
- ・ 学生~社会人へ幅広い層をターゲットにし、社会人居住者が増加、今後も安定した対象範囲をターゲットにリーシングが可能なことを実証
- ・ 2期以降は、当初見込んだ強気の予算 (NOI10%) に対応できる収支状況へ改善することを想定





# 課題：稼働率低迷物件の課題と施策 ～内山南小倉駅前ビル（ワンルーム）

(物件番号：0-9-020) - (物件名称：内山南小倉駅前ビル)			
◇特定資産の概要、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18年2月28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 39	
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18年9月30日		賃貸面積(㎡) 2,625.50
鑑定評価額	535,000		月額賃料(千円) 4,306
直接還元法による価格	532,000		敷金・保証金等(千円) 3,725
総賃貸収益	49,363		稼働率(戸数ベース)(%) 81.3
総賃貸費用	13,154		稼働率(面積ベース)(%) 78.5
賃貸純収益(NOI)	36,208		◇建物エンジニアリング・レポートの概況◇
資本的支出等	3,195	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)	33,013	調査時点	平成17年9月22日
直接還元利回り(%)	6.2%	緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格	537,000	短期修繕費(千円) (1年以内)	80
割引率(%)	5.9%	長期修繕費(千円) (2年~12年以内)	12,882
最終還元利回り(%)	6.4%	予想最大損失率 (PML値)(%)	4.7
原価法による積算価格	635,000		

## ■ 現状

- ・稼働率の弱さ
- ・テナント定着率の低さ

## ■ 稼働率と賃料推移

時期	稼働率	賃料単価 (¥/㎡)	賃料収入 (¥)
2006/2	78.51%	1,274	3,346,203
2006/3	72.09%	1,275	3,205,466
2006/4	74.78%	1,263	3,095,008
2006/5	74.78%	1,263	3,159,408
2006/6	79.40%	1,191	3,298,173
2006/7	69.84%	1,087	2,646,045
2006/8	70.66%	1,078	2,674,190
2006/9	72.72%	1,094	2,584,150

## ■ 物件収支実績（大規模修繕除く）

取得価格 (税込)	収入合計(¥)			支出合計(¥)		
	予算	実績	差異	予算	実績	差異
603,000,000	37,808,737	33,766,348	-4,042,389	11,651,434	13,101,532	1,450,098

NOI(¥) (大規模修繕/信託報酬除く)			NOI利回り (大規模修繕/信託報酬除く)		
予算	実績	差異	予算	実績	差異
26,157,303	20,664,816	-5,492,487	5.48%	4.33%	-1.15%

## ■ 今後の課題と施策

### <課題>

- ・リーシング効率の向上/長期定着化

### <施策>

- ・個人事業主へSOHOとしての活用を提案
- ・開業医/個人学習塾などの事業所としての活用を提案
- ・住居部分の間取りを地域にあった間取りへの修正(50㎡ 1roomへ間仕切りを入れ、使い易い間取りへの変更を順次実施)

### <展望>

- ・低稼働/低家賃の中でも、ある程度のNOIを稼ぐ物件であり、長期安定/高稼働を目指した活動を継続し内部成長を遂げるにより高収益物件への成長が可能



# 区分所有物件の修繕積立金は潤沢

昨今、分譲マンションにおける管理組合の修繕積立金の不足が報道されておりましたが、当投資法人保有の区分所有物件4件につきましては、潤沢な資金を確保していると考えております。

## 保有区分所有物件の修繕積立金会計の状況とエンジニアリングレポートの12年修繕費見込み

	築年	修繕積立金会計 総資産（H17年度末）	修繕積立金会計 総収入（H17年度）	エンジニアリングレポート 中長期修繕更新費用（12年計）
リーベスト西千葉	7.7年	¥138,284,201	¥15,016,085 (内：修繕積立金¥10,015,200)	¥86,710,000
リーベスト東中山	8.2年	¥151,523,935	¥28,245,983 (内：修繕積立金¥14,695,320)	¥60,550,000
リーベスト中山	8.2年	¥121,045,930	¥11,908,845 (内：修繕積立金¥6,947,040)	¥127,150,000
ルネ神戸北町 センターコート	14.6年	¥33,602,923	¥11,768,522 (内：修繕積立金¥7,854,960)	¥32,655,200



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合せ

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

## ワンルームタイプの賃貸住宅

## ファミリータイプの賃貸住宅

## プレミアムタイプの賃貸住宅

(千世帯) [単身世帯の将来推計] (出所)注1



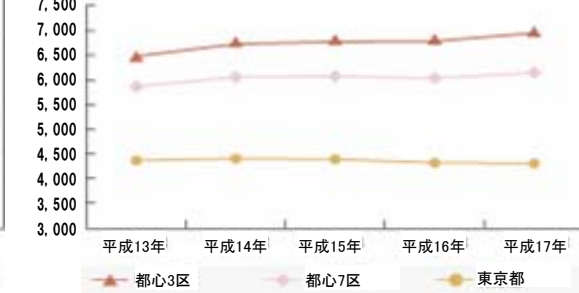
単身世帯は長期的に増加傾向

(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

(千円) [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」

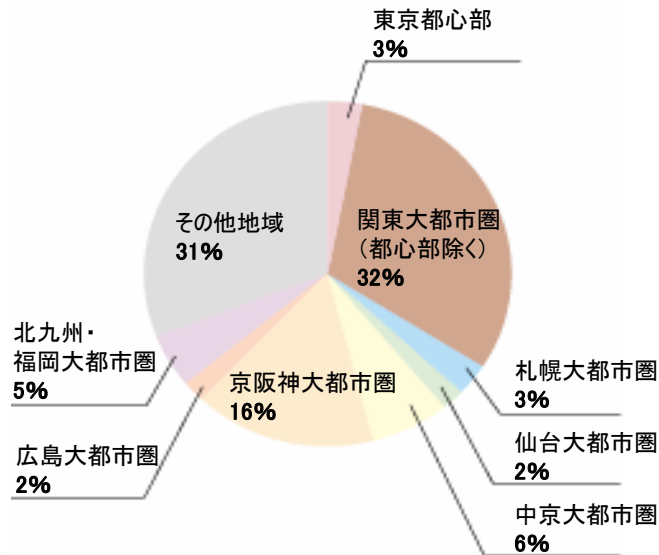
(注2) 日本マーケティング教育センター(2002年版乃至2005年版)/ 株式会社JPS(2006年版) 個人所得指標

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

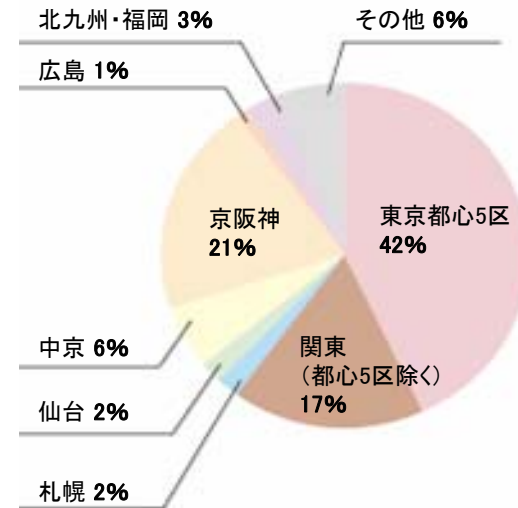
民間賃貸住宅の戸数分布状況



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2005」



## 全国賃貸住宅市場概況

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

エリア	賃貸住宅市場概要	年間借家世帯増加数	寄与度
東京都心	都心回帰による人口増加、世帯数増加が発生しているが、全国の借家に占める戸数割合は約3%と非常に小さい。	+12,600世帯	<div style="border: 2px solid red; padding: 10px; display: inline-block;"> <p>46%</p> <p>54%</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 10px; margin-top: 10px; width: 200px;"> <p>首都圏以外の地域の借家世帯数は日本全国の約66%を占め、増加世帯数では54%を占めている。</p> <p>首都圏以外にも巨大な賃貸需要は存在しており、世帯数増加を背景とした市場規模の拡大は穏やかに続くものと考えられる。</p> </div>
首都圏	人口増加は鈍化しているが、世帯数は安定的に増加している。	+88,300世帯	
関西圏	人口は横ばいだが、世帯数は穏やかに増加している。	+31,300世帯	
中京圏	人口増加は鈍化しているが、世帯数は安定的に増加している。	+23,400世帯	
地方	人口は減少に転じているが、世帯数は穏やかに増加している。	+62,000世帯	

# 賃貸住宅市場動向

## 全国都市規模別賃貸住宅市場概況

エリア	都市種別	都市数	人口	世帯数	借家比率	借家世帯数	世帯比率	人口増加率	世帯数増加率
東京圏	東京区部	7	1,912,351	985,511	55.20%	544,002	2.80%	0.71%	2.31%
東京圏 集計		7	1,912,351	985,511	55.20%	544,002	2.80%	0.71%	2.31%
首都圏	東京区部	16	6,564,462	3,117,532	55.20%	1,720,878	8.87%	0.38%	1.75%
	政令指定都市	4	6,961,192	2,922,786	41.42%	1,210,563	6.24%	0.33%	1.41%
	中核都市	13	5,791,512	2,351,291	40.99%	963,900	4.97%	0.21%	1.38%
	20万人以上	10	2,351,034	946,796	43.10%	408,032	2.10%	0.24%	1.52%
	10万人以上	39	5,618,015	2,276,179	44.15%	1,004,931	5.18%	0.19%	1.36%
	5万人以上	47	3,321,603	1,260,049	40.40%	509,084	2.62%	0.08%	1.34%
	5万人未満	103	1,857,080	647,847	38.65%	250,391	1.29%	-0.06%	0.99%
首都圏 集計		232	32,464,898	13,522,480	44.87%	6,067,777	31.28%	0.24%	1.46%
関西圏	政令指定都市	3	5,491,746	2,505,728	42.78%	1,071,999	5.53%	0.07%	0.93%
	県庁所在地	2	671,913	260,405	27.45%	71,481	0.37%	0.10%	1.37%
	中核都市	10	4,568,771	1,859,274	43.78%	814,029	4.20%	0.05%	0.99%
	20万人以上	6	1,465,649	571,964	44.47%	254,365	1.31%	0.02%	0.99%
	10万人以上	18	2,425,851	935,110	41.38%	386,913	1.99%	-0.01%	0.97%
	5万人以上	43	3,097,482	1,129,958	38.31%	432,848	2.23%	-0.11%	0.96%
5万人未満	113	1,992,067	676,718	34.05%	230,428	1.19%	-0.11%	0.74%	
関西圏 集計		195	19,713,479	7,939,157	41.09%	3,262,063	16.82%	0.02%	0.95%
中京圏	政令指定都市	1	2,193,376	932,891	41.30%	385,284	1.99%	0.20%	1.51%
	県庁所在地	2	706,372	262,251	25.81%	67,684	0.35%	-0.02%	0.69%
	中核都市	6	2,098,395	752,300	38.78%	291,775	1.50%	0.24%	1.95%
	20万人以上	0	0	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%
	10万人以上	17	2,337,279	823,020	33.36%	274,556	1.42%	0.19%	1.70%
5万人以上	19	1,344,946	467,700	39.52%	184,824	0.95%	0.24%	2.01%	
5万人未満	89	2,466,901	826,698	31.17%	257,707	1.33%	0.06%	1.32%	
中京圏 集計		134	11,147,269	4,064,860	35.96%	1,461,830	7.54%	0.17%	1.60%
地方	政令指定都市	5	6,351,964	2,844,855	41.98%	1,194,378	6.16%	0.18%	1.49%
	県庁所在地	31	11,897,430	4,696,227	31.17%	1,463,989	7.55%	-0.01%	0.75%
	中核都市	10	3,832,276	1,521,895	36.69%	558,451	2.88%	-0.03%	0.99%
	20万人以上	10	2,239,565	840,692	31.37%	283,697	1.36%	-0.11%	0.47%
	10万人以上	73	9,788,920	3,661,833	34.25%	1,254,157	6.47%	-0.10%	0.70%
	5万人以上	152	10,261,332	3,623,121	33.04%	1,197,208	6.17%	-0.08%	0.79%
5万人未満	1106	18,019,949	6,364,761	33.43%	2,127,691	10.97%	-0.22%	0.48%	
地方 集計		1,387	62,491,436	23,553,385	34.22%	8,059,570	41.55%	-0.08%	0.77%
総計		1,955	127,728,432	50,065,393	38.74%	19,395,242	100.00%	0.05%	1.08%

## 地方賃貸住宅市場概況

地方内訳	都市種別	都市数	人口	世帯数	借家比率	借家世帯数	借家世帯割合	人口増加率	世帯数増加率
北海道	共通	180	5,675,737	2,557,393	43.30%	1,107,351	5.71%	-0.15%	1.03%
東北	共通	240	9,669,918	3,464,478	29.36%	1,017,317	5.25%	-0.15%	0.62%
北関東	共通	150	7,040,471	2,469,685	30.04%	741,906	3.83%	0.00%	1.08%
甲信越	共通	155	5,543,778	1,949,219	27.08%	527,762	2.72%	-0.10%	0.72%
北陸	共通	51	3,119,587	1,071,490	25.64%	274,717	1.42%	-0.07%	0.62%
東海(静岡)	共通	42	3,803,487	1,362,279	34.40%	468,624	2.42%	0.02%	0.97%
近畿(和歌山)	共通	30	1,071,857	414,028	27.10%	112,202	0.58%	-0.22%	0.67%
中国	共通	114	7,710,922	2,965,029	35.32%	1,047,383	5.40%	-0.08%	0.71%
四国	共通	120	4,085,270	1,586,984	32.14%	509,986	2.63%	-0.16%	0.42%
九州	共通	264	13,390,884	5,224,632	38.65%	2,019,467	10.41%	-0.07%	0.65%
沖縄	共通	41	1,359,525	488,168	47.70%	232,856	1.20%	0.20%	1.70%
地方計		1,387	62,491,436	23,553,385	34.22%	8,059,570	41.55%	-0.08%	0.77%

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

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

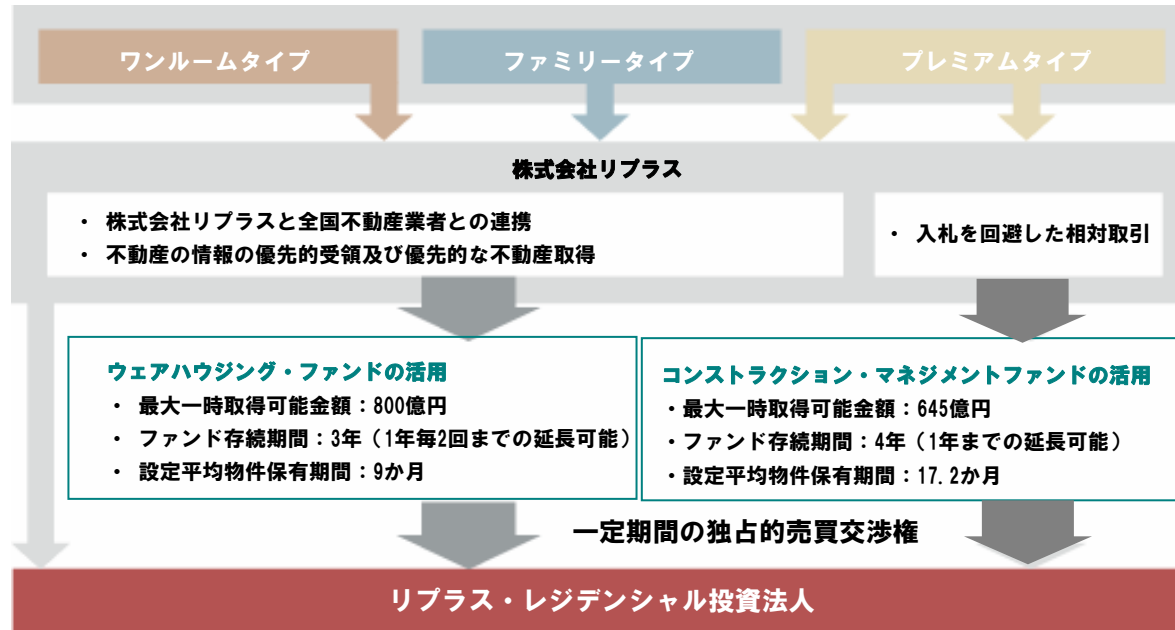
# エリア別、タイプ別物件取得のポイント

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

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

# 開発型ファンドとも協同

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



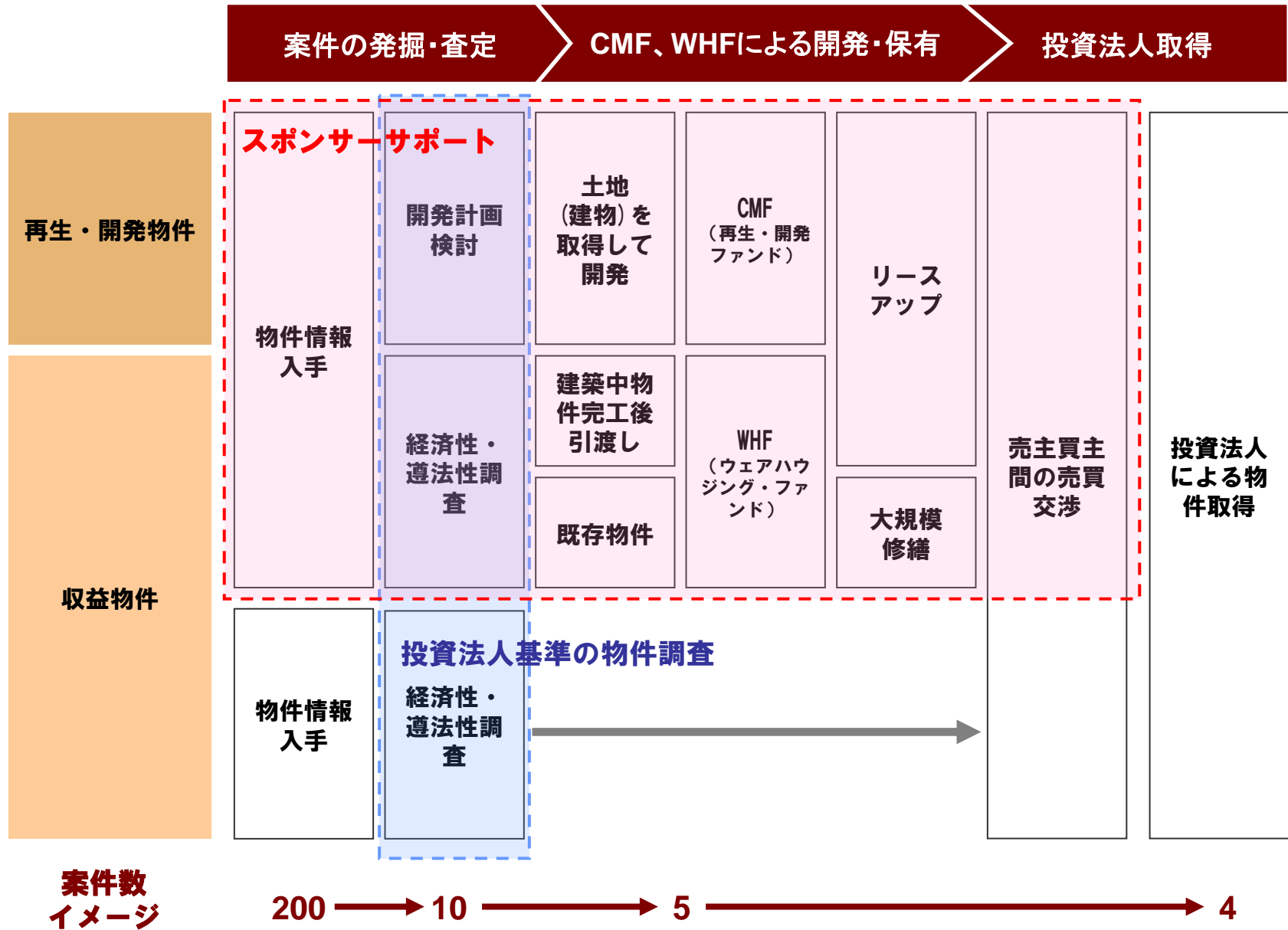
## 不動産情報の優先的受領及び不動産の優先的取得

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

## 再生・開発型物件の取得パイプライン

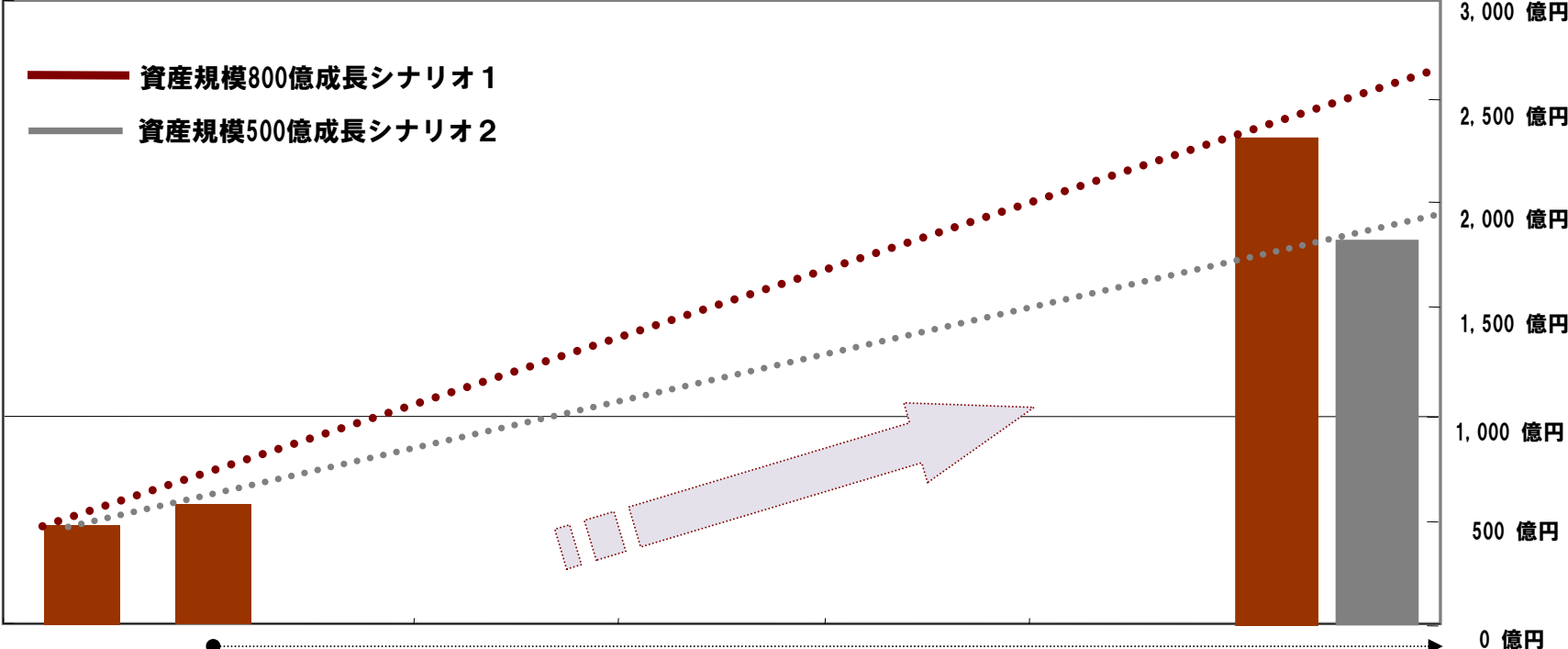
株式会社リプラスは再生・開発型投資の効率化を図るため、遊休不動産、ディストレス不動産、土地を対象とした全国の不動産を取得し再生、大規模改修や新築工事を行い本投資法人の投資基準に合致する物件へと調整した上で、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人に対して、一定期間独占的な売買交渉権を付与します。コンストラクション・マネジメントファンド（CMF）においては、本投資法人の投資基準に適合する物件供給を継続的に行うという仕組みが構築されています。

# 物件取得までの流れ





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



'06/3 352億円 '06/9 534億円

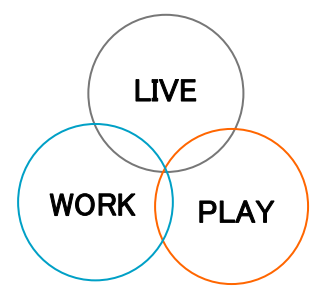
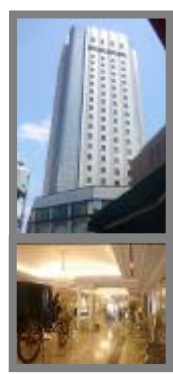
→

早期に資産規模1,000億円を実現  
当面の目標資産規模2,000億円～2,500億円

# 参考：リプラス開発案件（コンバージョンプロジェクト c-HN1）

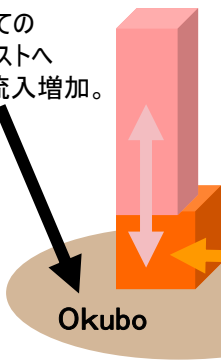
## 築15年のシティホテルを、サービスアパートメントとテナントから成る複合施設へコンバージョン

- 物件名：c-HN1
- 所在地：東京都新宿区百人町
- 投資額：150億円（総額・予定）
- 設計：日建設計+CKR 他



住む・働く・遊ぶ、を満たす  
大人のための複合施設

注目エリアとしての  
東京ミッドイーストへの  
外部からの流入増加。



Okubo

**【Service Apartment】**  
100室を超えるクリエイティブな  
レジデンス住人の日常を満たす  
生活空間。食&モノの流通。

**【Tenant】**  
これまでの大久保に欠けていた  
新しいスタイルのショッピングゾーン  
+クリエイティブな環境。

## 新進気鋭の若手建築家を起用し、利用方法により選べる間取りを提供



<センターベッドプラン28/56>



<ビューバスプラン28/56㎡>



<スクウェアプラン28/56㎡>

- メゾネット・タイプ：石上 純也  
代表作：「Christian Dior 表参道」(妹島和世設計事務所時代)
- センターベッド・タイプ：長岡 勉  
代表作：「r-ST1(松涛リノベーションプロジェクト)」(長岡勉+土屋徹)
- ビューバス・タイプ：永山 祐子  
代表作：「LOUIS VUITTON KYOTO DAIMARU」
- スクウェア・タイプ：山口 誠  
代表作：「軽井沢の別荘・ギャラリー」(ar+d awards、Wallpaper\*受賞)

28㎡

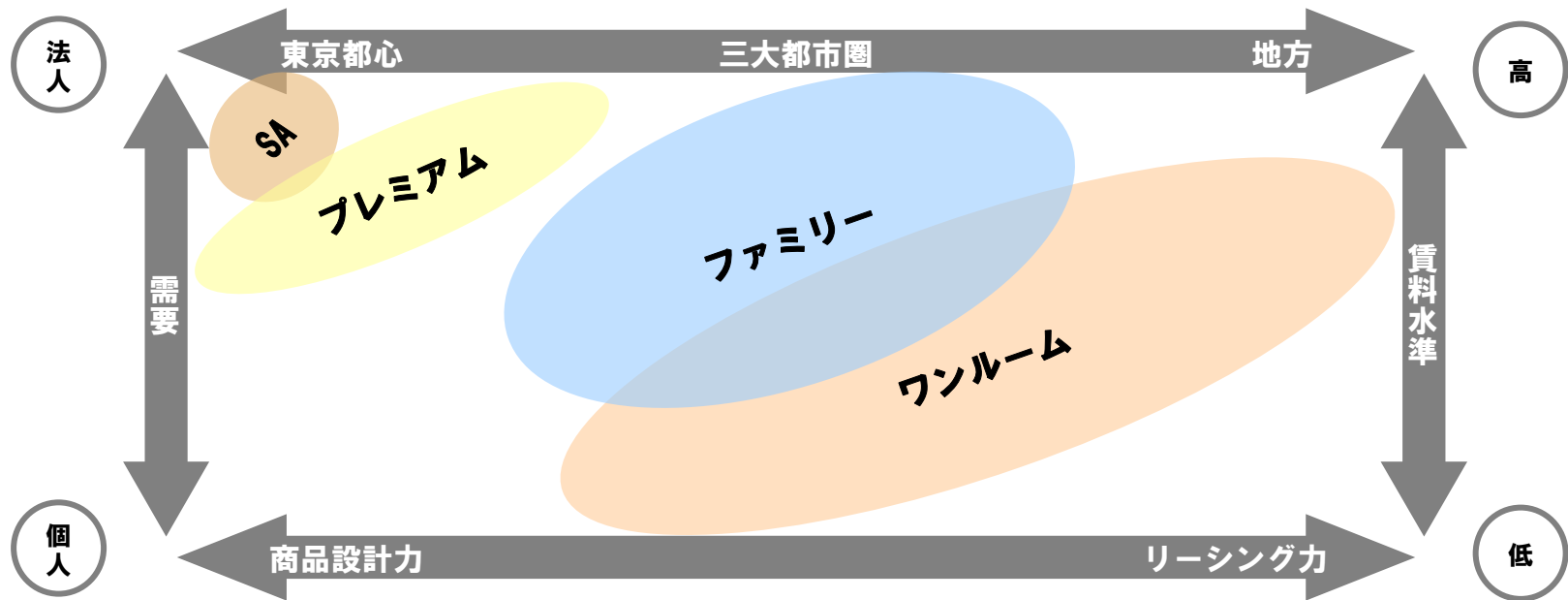


56㎡



80タイプに及ぶバリエーションの豊富さは、  
他のサービスアパートメントにはない大きな特徴

# エリア別、タイプ別運用のポイント



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

## 基本戦略

### 【プロパティ・マネジメント業務について一貫した体制の構築】

リプラス・インベストメンツ株式会社への全運用物件の管理委託

- 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

### 稼働率及び賃料水準の維持・向上・入替え率の軽減

(例) ①原状回復時における仕様の統一化

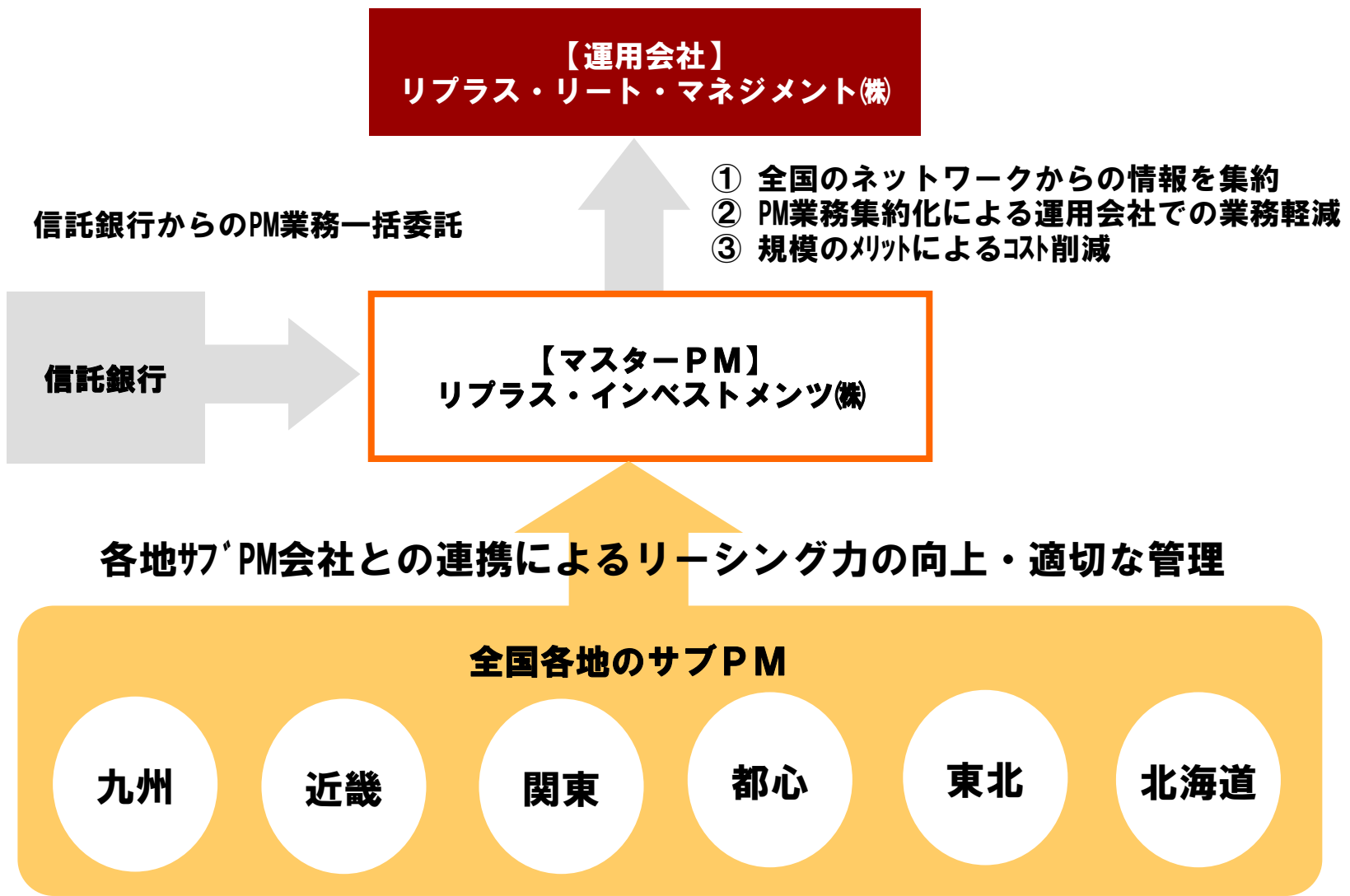
一括仕入によるコスト管理・クオリティの維持

②公共料金の引き下げ料金

一括（高圧）契約による共用部の電気料金削減及び専有部の電気料金についてテナント負担分軽減

# マスターPM契約の目指すものとその仕組み

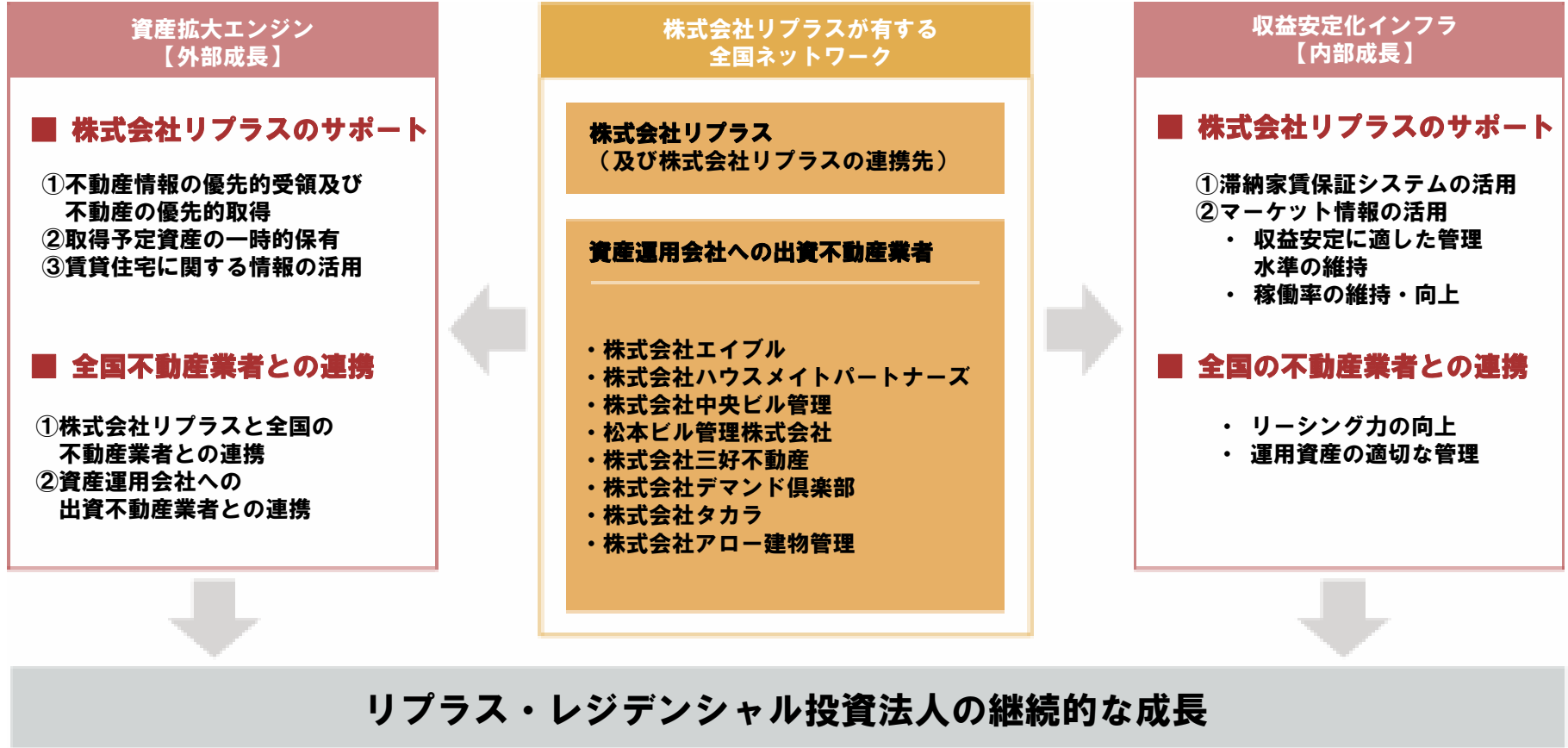
## マスターPMの考え方



## スポンサー・サポート

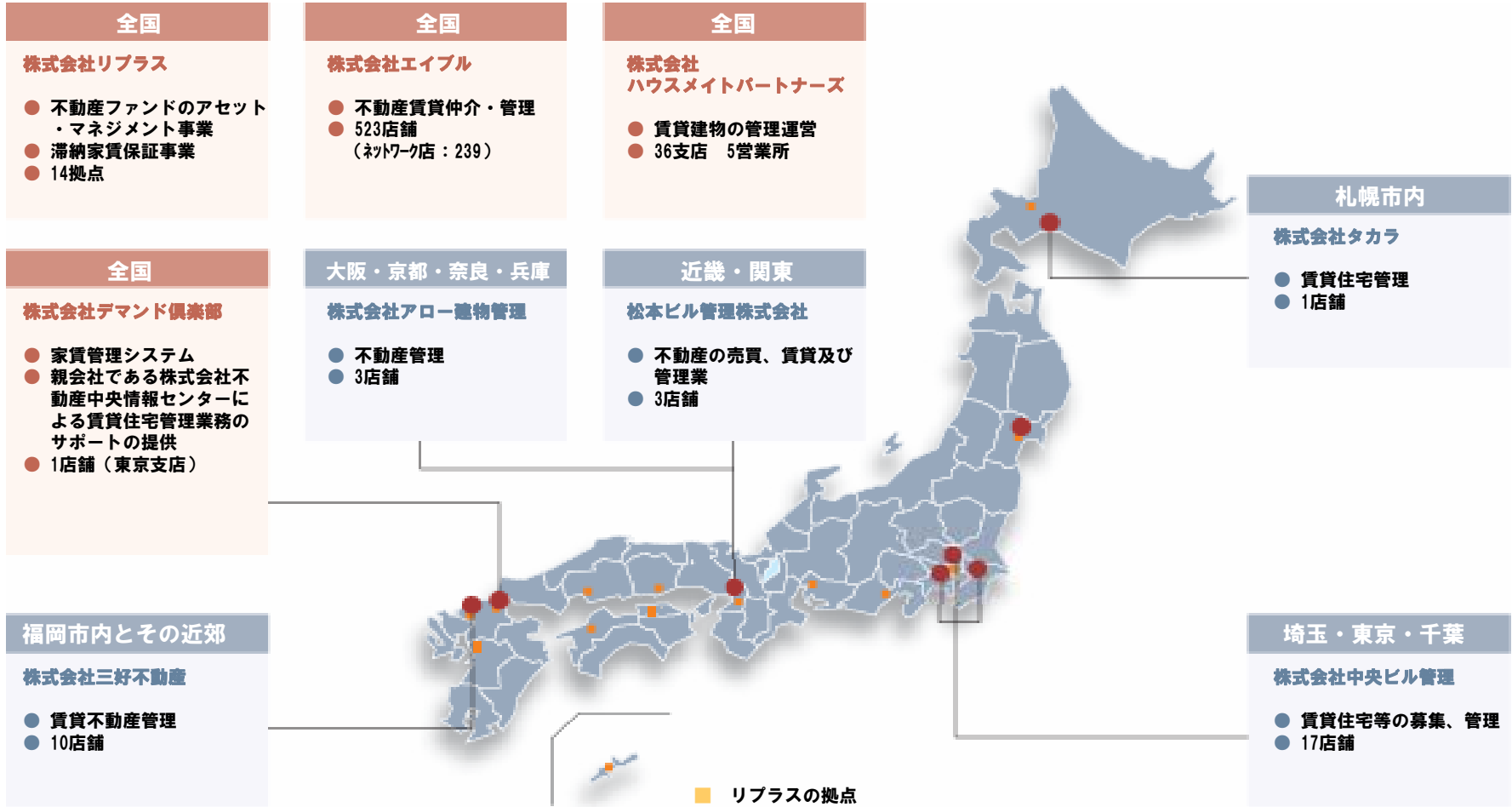
---

# 資産拡大エンジンと収益安定化インフラの組合せによる成長



# 地場密着PMパートナーネットワークを構築

## 全国の不動産業者との連携





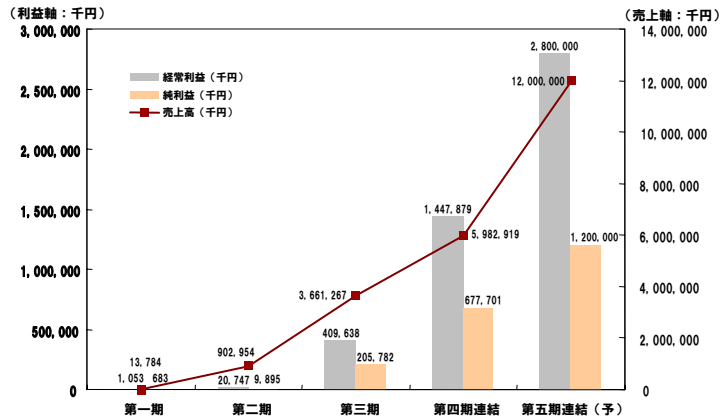
# 株式会社リプラスの事業概要と実績

株式会社リプラスは、資産運用会社の親会社であり、不動産ファンドのアセットマネジメント事業（以下「アセットマネジメント事業」といいます。）及び、賃貸住宅の滞納家賃保証事業（以下「賃貸保証事業」といいます。）を行っています。株式会社リプラスは、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71%）
	11月	ウェアハウジング・ファンドの設立とともにアセット・マネジメント業務を受託
	12月	リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社設立（出資比率65%）
平成18年	4月	リプラス・インシュアランス株式会社設立（出資比率100%）
	8月	高松支店（賃貸サポート事業）を開設（全国14拠点）

## 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。

### ■ 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）

具体的には、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。

### ■ 賃貸保証事業（賃貸住宅の滞納家賃保証事業）

株式会社リプラスは、平成15年より滞納家賃保証事業を全国14か所の拠点（平成18年8月31日現在）で行っています。

# 収益の安定化が進んでいる（滞納賃料保証システムの活用）

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。



## 投資法人運用物件における賃貸サポート契約件数

月次（平成18年）	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
物件数	35	35	35	35	54	54	63	63
賃貸サポート導入物件数	27	27	29	31	44	44	52	52
組入物件への導入割合	77.1%	77.2%	82.9%	88.6%	81.5%	81.5%	82.5%	82.5%
賃貸借契約総数	1,360	1,378	1,386	1,366	1,979	1,970	2,264	2,271
滞納家賃保証付帯件数	291	342	364	361	705	724	856	875
エンドテナントの付帯割合	21.4%	24.8%	26.3%	26.4%	35.6%	36.8%	37.8%	38.5%
新規賃貸借契約数	62	50	52	14	38	47	42	46
滞納家賃保証付帯件数	43	43	27	9	25	39	30	37
新規テナントの導入割合	69.4%	86.0%	51.9%	64.3%	65.8%	83.0%	71.4%	80.4%

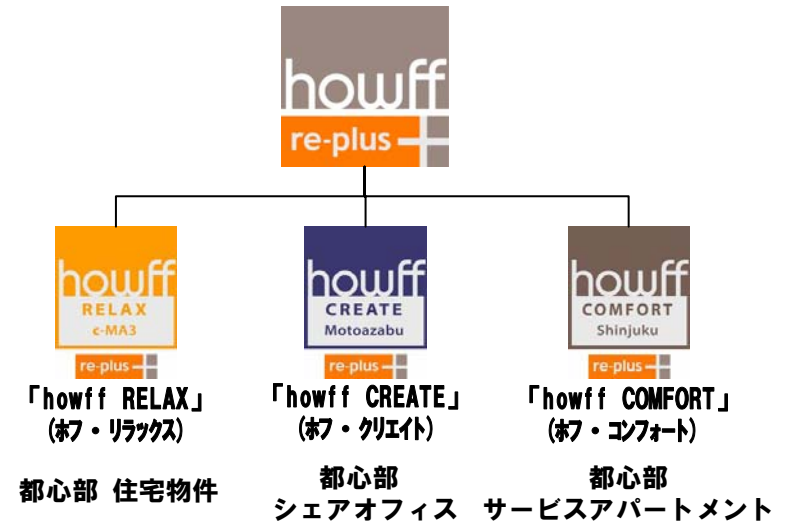
## 「rentGo（レントゴー）」（賃貸保証事業）



“rent(賃貸)”+ “Go(前方へ進む)”を語源とした組み合わせたネーミングです。賃貸保証事業における「滞納家賃保証システム」の名称が、「rentGo」(レントゴー)となります。入居者・オーナー・管理会社の3者のストレスを無くす、賃貸住宅市場の新たなスタンダードとして、そのシステムを実現し広めていく様子をその名前とデザインに込めました。また、カラーリングとタイプフェイスをコーポレートシンボルと共通させることにより、会社の基幹事業のひとつとしてより強い関連性を持たせています。

## 「howff（ホフ）」（都心部物件）

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。アセットマネジメント事業において、都心部に生活基盤を持つ都市生活者をターゲットとし、立地条件に優れた魅力的な物件をプロデュースしていく物件のブランドの名称が、「howff」(ホフ)となります。全体をスクエアに括り、カラーリングをコーポレートシンボルと共通にすることでコーポレートブランドとの強い関連性を持たせています。



## 「re-plus Choice（リプラスチョイス）」（ワンルーム／ファミリータイプ）



“choice(えりすぐりの、最上の)”：リプラスがお奨めする優良賃貸物件を表すネーミングです。アセットマネジメント事業における、ワンルーム／ファミリータイプの物件群の名称となります。選択、照合に使用する記号「チェックマーク“✓”」と「re-plus Choice」を一体化。リプラスオレンジを使用することで「リプラスが選んだ良質な物件」であることを表しています。

## 内部管理体制

---

# ファンド・ガバナンスと利益相反対応

## 利害関係者の定義範囲

- A** 利害関係人等（投信法上）  
・(株)リプラス  
・リプラス・リート・マネジメント(株)
- B** 運用会社の全ての株主及びその役員並びにその子会社
- C** A., B.に資産運用業務を委託している法人
- D** A., B.が出資若しくは匿名組合出資を行うSPC  
・ウェアハウジング・ファンド  
・リプラスの他のファンド, etc.

## 利害関係者取引ルール

<b>物件取得・売却</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 取得価格 ≤ 鑑定評価額 ≤ 売却価格</li> <li>■ 鑑定士の選定基準：利害関係人等から独立した鑑定人</li> </ul>
<b>物件取得・売却及び賃貸借の媒介</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一般媒介契約</li> <li>■ 法定手数料以下</li> </ul>
<b>PM会社選定手続き</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 適正条件での契約</li> <li>■ パフォーマンス・コストのチェック</li> </ul>

## チェック・プロセス

**複階層のチェック体制**

**① 運用会社レベル**

- コンプライアンス・オフィサーの審査
- 代表取締役の承認
- 独立した外部委員2名（弁護士・会計士）を含むコンプライアンス委員会
  - ・コンプライアンス委員会の承認
    - 委員の3分の2以上が出席
    - 出席委員の全員一致により決定
    - 委員長、外部委員の出席
- 投資委員会の承認
- 取締役会の承認

利害関係者からの資産の取得及び資産の売却

その他の利害関係者取引

**② 投資法人レベル**

役員会（独立した監督役員2名のみ）による承認	報告
------------------------	----

ルールと取引内容の積極的・タイムリーな開示

- ・ 外部機関（一般事務受託：三菱UFJ信託銀行）による運営
- ・ 一般事務受託による議事録作成

## 第1期の役員会の開催状況（平成17年10月7日～平成18年9月30日）

■ 役員会開催回数：19回

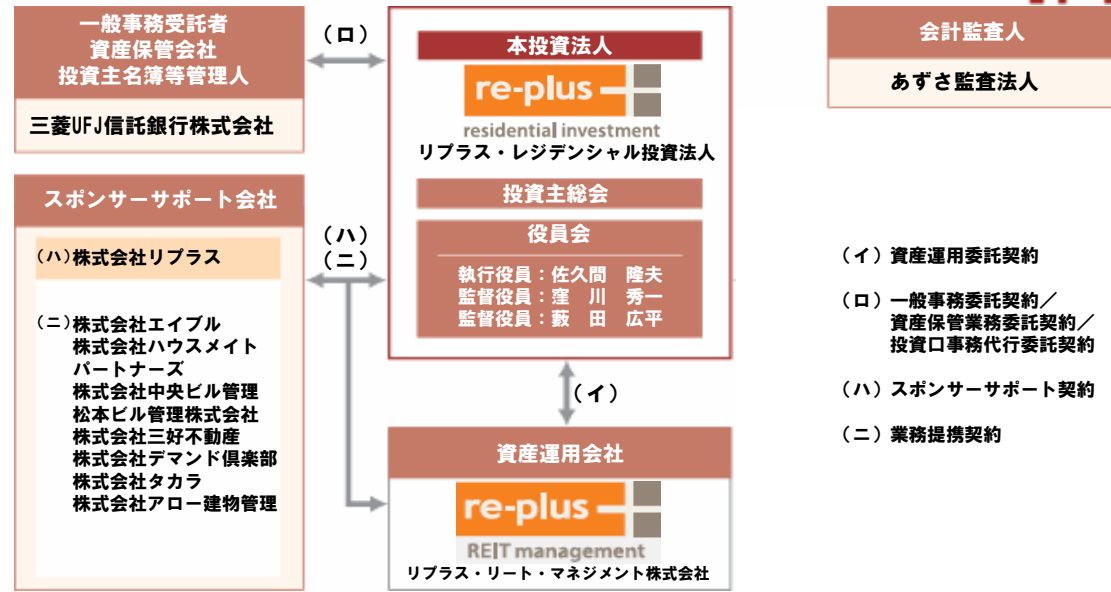
■ 決議数：72決議

氏名	役職・役責	出席回数
佐久間 隆夫	執行役員	19回
窪川 秀一	監督役員	19回（うち電話会議2回）
藪田 広平	監督役員	12回（うち電話会議1回）
三菱UFJ信託銀行	一般事務受託	19回

（注）監督役員の藪田広平氏は平成18年5月就任のため出席回数が異なる

# 投資法人の概要

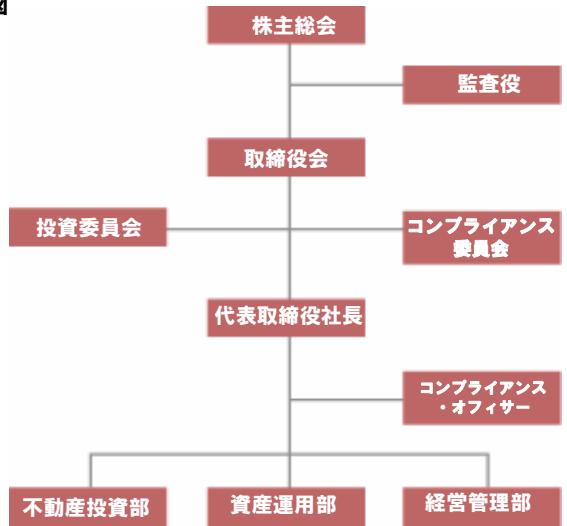
## 投資法人の概要



## 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 71.0% 株式会社エイブル 10.0% 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% 株式会社ハウスメイトパートナーズ 3.0% 株式会社三好不動産 1.0% 株式会社タカラ 1.0% 松本ビル管理株式会社 1.0% 株式会社中央ビル管理 1.0% 株式会社デマンド倶楽部 1.0% 株式会社アロー建物管理 1.0%

組織図



參考資料

---



# 66物件ポートフォリオ一覧

タイプ	物件名称	地域別	地域	賃貸可能	賃貸可能	取得価格	取得価格	鑑定評価額	鑑定評価額
				戸数	面積(㎡)	(千円)	NCF利回り	(千円)	NCF利回り
	サテラ北34条	地方	北海道札幌市	181	5,691.98	1,133,714	6.6%	1,175,000	6.4%
	カシラ29	地方	北海道札幌市	26	956.31	281,285	6.4%	283,000	6.1%
	サッポロビルズ	地方	北海道札幌市	28	1,195.95	287,666	6.3%	317,000	5.7%
	サテラ東山	地方	北海道旭川市	79	2,744.83	342,428	8.8%	403,000	7.5%
	ベルビル21	関東圏	埼玉県越谷市	49	1,204.24	499,333	6.0%	527,000	5.7%
	ジョイフル狭山	関東圏	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619	6.4%	228,000	6.1%
	ルメール八王子	関東圏	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761	6.8%	536,000	6.1%
	Kiyosumi h+	関東圏	東京都江東区	200	7,499.37	5,024,619	5.2%	5,260,000	5.0%
	カーキーズ田園都市第2	関東圏	東京都大田区	27	462.12	281,523	5.8%	289,000	5.7%
	スカイコート100	関東圏	千葉県千葉市	30	1,903.05	379,857	6.5%	406,000	6.1%
	FC高砂町	関東圏	神奈川県横浜市	21	483.17	233,142	6.1%	252,000	5.6%
	サイトピア	関東圏	神奈川県相模原市	86	1,694.90	506,142	6.1%	532,000	5.8%
	ステージャ金山	地方	愛知県名古屋市中区	48	1,192.32	490,095	6.6%	539,000	6.0%
	セレクトリウムネオポリス市原	地方	千葉県市原市	62	1,626.88	722,761	5.9%	750,000	5.8%
	セントロイヤルクラブ海老江	地方	大阪府大阪市	28	769.93	350,904	6.0%	371,000	5.6%
	リウムネオポリス今福西	地方	大阪府大阪市	29	1,020.93	413,857	5.9%	438,000	5.8%
	メゾンフローラ	地方	兵庫県神戸市	38	1,684.21	584,285	5.8%	587,000	5.7%
	ウインドフォール南本町	地方	兵庫県伊丹市	39	905.42	307,142	6.3%	300,000	6.5%
	スターズ内山	地方	福岡県北九州市	27	567.61	160,000	6.8%	173,000	6.3%
	内山南小倉駅前ビル	地方	福岡県北九州市	48	3,343.95	579,761	5.7%	535,000	6.2%
	デュミナス人取	地方	福岡県福岡市	24	532.8	209,714	5.8%	215,000	5.6%
	ストリームズ大倉	地方	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857	6.7%	440,000	5.8%
	ステージャs12	地方	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839	6.5%	479,000	6.3%
	VISTAヴェクトリウム	関東圏	東京都町田市	37	894.34	563,584	5.5%	590,000	5.2%
	ジョイ風山台	関東圏	東京都世田谷区	21	1,057.19	624,265	4.9%	631,000	4.9%
	エカセルスタイル東	地方	愛知県名古屋市	48	1,486.56	641,767	5.6%	673,000	5.3%
	ステージャ目比野	地方	愛知県名古屋市	31	767.25	317,803	5.7%	338,000	5.3%
	インベリアル新大塚	地方	大阪府大阪市	27	628.65	285,723	6.0%	303,000	5.7%
	グランモール東淀川	地方	大阪府大阪市	27	585.30	236,069	6.2%	255,000	5.7%
	リウムネオポリス藤江南	地方	大阪府大阪市	16	567.76	184,716	6.3%	199,000	5.8%
	エステージ大塚	関東圏	東京都豊島区	27	1,064.46	725,229	4.9%	735,000	4.8%
	合計			1,546	47,939.41	17,908,260	5.8%	18,767,000	5.8%

タイプ	物件名称	地域別	地域	賃貸可能	賃貸可能	取得価格	取得価格	鑑定評価額	鑑定評価額	
				戸数	面積(㎡)	(千円)	NCF利回り	(千円)	NCF利回り	
	ロイヤルガーデン森林公園	地方	宮城県仙台市	17.2	29	2,053.10	396,190	6.16%	423,000	5.77%
	グリーンパーク小松島	地方	宮城県仙台市	16.1	45	2,781.60	550,523	6.12%	565,000	5.98%
	ガイアパレス泉崎	地方	宮城県仙台市	17.3	37	2,036.05	355,095	6.01%	370,000	5.77%
	ザンヴァーリオ高砂	地方	宮城県仙台市	106.9	32	1,623.68	364,904	6.08%	370,000	5.99%
	ジョアンナマンション	関東圏	群馬県前橋市	14.7	52	4,066.20	556,714	6.65%	586,000	6.74%
	入間駅前ビル	関東圏	埼玉県入間市	20.6	67	4,266.59	1,517,000	6.52%	1,590,000	6.22%
	入間駅前第二ビル	関東圏	埼玉県入間市	18.6	53	3,601.74	687,666	6.90%	744,000	6.38%
	セレーノ大宮	関東圏	埼玉県さいたま市	9.0	102	6,698.60	1,554,523	6.15%	1,680,000	5.69%
	ずずらん館	関東圏	埼玉県さいたま市	6.8	20	1,151.35	441,190	5.88%	464,000	5.57%
	ボヌール常盤	関東圏	埼玉県さいたま市	18.7	28	1,925.47	752,904	5.67%	765,000	5.58%
	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	東京都足立区	16.6	48	2,404.66	636,333	5.72%	623,000	5.84%
	竹ノ塚フラット	関東圏	東京都足立区	15.6	111	6,232.98	2,051,809	5.82%	2,100,000	5.69%
	ドリームハイツ	関東圏	東京都板橋区	21.1	19	1,073.69	358,666	5.78%	367,000	5.65%
	グリーンヒルズ飛鳥山	関東圏	東京都北区	13.9	28	1,480.10	587,238	5.70%	594,000	5.64%
	王子ハイツ	関東圏	東京都北区	14.0	20	989.31	347,857	5.51%	376,000	5.10%
	阪上ロイヤルハイツ第二	関東圏	東京都荒川区	16.1	28	1,175.86	360,714	5.67%	366,000	5.59%
	パティオ等々力	関東圏	東京都世田谷区	10.0	26	2,410.47	1,764,809	4.67%	1,844,000	4.47%
	シェモア桜丘	関東圏	東京都多摩市	17.6	30	1,910.03	609,904	5.87%	629,000	5.69%
	リベスト西千葉	関東圏	千葉県千葉市	7.7	140	10,988.88	2,152,476	6.25%	2,240,000	6.00%
	コリンス津田沼	関東圏	千葉県習志野市	17.6	20	1,450.80	352,761	6.17%	364,000	5.87%
	織子フラット	関東圏	神奈川県横浜市	16.2	279	25,007.11	5,280,571	6.02%	5,430,000	5.87%
	茅ヶ崎ダイカンプラザ	関東圏	神奈川県茅ヶ崎市	19.1	34	1,838.43	453,571	6.18%	472,000	5.94%
	ステラトシティ伝馬町	地方	愛知県名古屋市	0.6	40	2,179.50	627,765	6.28%	677,000	5.82%
	グレースマンション藤	地方	三重県四日市市	12.6	45	2,882.52	492,761	6.96%	517,000	6.63%
	ルネ神戸北町IIセンター	地方	兵庫県神戸市	14.8	126	10,546.28	1,786,857	6.56%	1,844,000	6.35%
	サテラ倉住	地方	兵庫県明石市	3.6	64	4,676.55	635,666	7.58%	705,000	6.84%
	イマー ジュルが丘	地方	福岡県北九州市	14.3	63	3,667.49	662,714	6.23%	664,000	6.21%
	ウィンバルコーラス平塚第	関東圏	神奈川県平塚市	16.0	33	1,533.51	477,587	5.60%	525,000	5.10%
	リベスト東中山	関東圏	千葉県船橋市	8.2			1,371,314	6.24%	1,420,000	6.02%
	リベスト中山	関東圏	神奈川県横浜市	8.2			837,348	6.61%	865,000	6.39%
	合計			1,817	114,654.55	28,127,450	6.08%	29,243,000	5.85%	
	チェルシーガーデン	関東圏	東京都港区	7.0	17	3,810.93	4,236,476	4.51%	4,312,000	4.43%
	e-MA1	関東圏	東京都港区	21.6	4	377.93	616,095	4.68%	625,000	4.63%
	e-MA2	関東圏	東京都港区	2.1	10	656.2	699,285	5.33%	760,000	4.91%
	e-MA3	関東圏	東京都港区	13.6	26	3,602.99	4,344,238	4.65%	4,450,000	4.53%
	n-GT1	関東圏	東京都港区	1.7	10	707.55	466,095	4.82%	466,000	4.92%
	合計			67	67	6,157.80	10,366,189	4.65%	10,613,000	4.54%
	総合計			3,203	170,687.10	56,401,899	5.74%	58,823,000	5.52%	

- (注1) 「地域区分」の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。関東圏とは東京都心7区以外の関東大都市圏、地方とは札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。
- (注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成18年11月15日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成18年11月15日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人家、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。
- (注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「NCF利回り」の欄には、2006/9/30を価格時点とする鑑定評価書記載の直接還元NCFをそれぞれ取得金額および鑑定評価額にて除してあります。（第2期取得物件であるリベスト東中山/リベスト中山については2006/9/1、エステージ大塚については、8/10が価格時点となります。）

# 鑑定価格時点修正状況

## ワンルームタイプ



物件番号	物件名	取得時期	取得時 鑑定評価(¥)	現在 鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate (%)			賃料	稼働率	礼金/ 更新料	経費	税金	備考
							前回	06/10	増減						
0-1-001	サテラ北34条	私募時取得	1,172,000,000	1,175,000,000	3,000,000	0.26%	6.60%	6.60%	0.00%	↓	↑		↑		
0-4-005	ベル越谷21	私募時取得	516,000,000	527,000,000	11,000,000	2.13%	5.70%	5.60%	-0.10%	↓				↓	公租公課減、cap10bspt減
0-4-006	ジョイフル狭山	私募時取得	223,000,000	226,000,000	3,000,000	1.35%	6.10%	6.00%	-0.10%	↓	↑↑				cap10bspt減
0-4-007	ルミエール八王子	私募時取得	494,000,000	536,000,000	42,000,000	8.50%	6.00%	6.00%	0.00%	↓	↑		↓		大規模修繕実施により修繕積立金減/経費減
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	私募時取得	287,000,000	289,000,000	2,000,000	0.70%	5.40%	5.40%	0.00%	↑					賃料増
0-4-011	FC高砂町	私募時取得	242,000,000	252,000,000	10,000,000	4.13%	5.50%	5.50%	0.00%			↑	↓		公租公課/水道光熱費減
0-6-018	ウィンドフォー南本町	私募時取得	316,000,000	300,000,000	-16,000,000	-5.06%	6.60%	6.40%	-0.20%				↓	↑	契約書、実績資料提供により経費増
0-9-019	スターズ内山	私募時取得	166,000,000	173,000,000	7,000,000	4.22%	6.40%	6.20%	-0.20%						cap20bspt減
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	私募時取得	603,000,000	535,000,000	-68,000,000	-11.28%	6.50%	6.20%	-0.30%	↓↓			↓		既存大型テナント退去に伴う賃料減
0-9-021	デュミナス唐人町	私募時取得	217,000,000	215,000,000	-2,000,000	-0.92%	5.60%	5.60%	0.00%	↓	↓	↓		↓	賃料減
0-1-002	カレラ2.9	IPO時取得	293,000,000	293,000,000	0	0.00%	6.00%	6.00%	0.00%	↓	↑↑		↓		
0-1-003	サッポロビルズ	IPO時取得	307,000,000	317,000,000	10,000,000	3.26%	5.60%	5.60%	0.00%	↓	↑↑		↓		サブリースによる評価に切り替えのため
0-1-004	サテラ永山	IPO時取得	357,000,000	403,000,000	46,000,000	12.89%	7.50%	7.50%	0.00%				↑		大規模修繕実施により修繕積立金大幅減
0-4-008	kijosumi ht	IPO時取得	5,260,000,000	5,260,000,000	0	0.00%	4.74%	4.68%	-0.06%						
0-4-010	スカイコート100	IPO時取得	406,000,000	406,000,000	0	0.00%	5.90%	5.70%	-0.20%	↓		↑		↓	
0-4-012	サイトピア	IPO時取得	530,000,000	532,000,000	2,000,000	0.38%	5.90%	5.80%	-0.10%				↓		
0-5-013	ステージア金山	IPO時取得	534,000,000	539,000,000	5,000,000	0.94%	5.80%	5.80%	0.00%	↓	↑	↑			新築物件のため、実績資料提供による
0-6-014	セレニードリムネオポリス市岡	IPO時取得	752,000,000	750,000,000	-2,000,000	-0.27%	5.60%	5.60%	0.00%	↑					
0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	IPO時取得	366,000,000	371,000,000	5,000,000	1.37%	5.60%	5.60%	0.00%	↑		↓			新築物件のため、実績資料提供による
0-6-016	ドリームネオポリス今福西	IPO時取得	432,000,000	438,000,000	6,000,000	1.39%	5.50%	5.50%	0.00%	↓			↓		新築物件のため、実績資料提供による
0-6-017	メゾンフローラ	IPO時取得	600,000,000	587,000,000	-13,000,000	-2.17%	5.60%	5.60%	0.00%						敷引⇒礼金へ変更時に、礼金金額減少
0-9-022	ストリームライン大湫	IPO時取得	435,000,000	440,000,000	5,000,000	1.15%	5.70%	5.70%	0.00%		↑		↑		新築物件のため、実績資料提供による
0-5-026	エクセルシオール栄	8月取得	665,000,000	673,000,000	8,000,000	1.20%	5.30%	5.30%	0.00%	↑					新築物件のため、実績資料提供による
0-4-025	ジョイ尾山台	8月取得	631,000,000	631,000,000	0	0.00%	4.70%	4.70%	0.00%						
0-4-024	VISTAシュブリーム	8月取得	590,000,000	590,000,000	0	0.00%	5.20%	5.20%	0.00%						
0-1-023	ステージアs12	8月取得	479,000,000	479,000,000	0	0.00%	6.00%	6.00%	0.00%						
0-5-027	ステージア日比野	8月取得	338,000,000	338,000,000	0	0.00%	5.20%	5.20%	0.00%						
0-6-028	インベリアル新大阪	8月取得	297,000,000	303,000,000	6,000,000	2.02%	5.60%	5.60%	0.00%						新築物件のため、実績資料提供による
0-6-029	グランメール東淀川	8月取得	246,000,000	255,000,000	9,000,000	3.66%	5.70%	5.70%	0.00%						新築物件のため、実績資料提供による
0-6-030	ドリームネオポリス深江南	8月取得	191,000,000	199,000,000	8,000,000	4.19%	5.80%	5.80%	0.00%	↑				↓	新築物件のため、実績資料提供による

# 鑑定価格時点修正状況

## ファミリータイプ



物件番号	物件名	取得時期	取得時 鑑定評価(¥)	現在 鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate (%)			賃料	稼働率	礼金/ 更新料	経費	税金	備考
							前回	今回	増減						
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	私募時取得	411,000,000	423,000,000	12,000,000	2.92%	5.80%	5.70%	-0.10%	↓		↑	↓		cap10bspt減、実績資料提供により経費減
F-2-002	グリーンパーク小松島	私募時取得	571,000,000	565,000,000	-6,000,000	-1.05%	6.20%	6.20%	0.00%	↓	↓	↑	↑		賃料減
F-2-003	ダイパレス泉崎	私募時取得	366,000,000	370,000,000	4,000,000	1.09%	5.80%	5.70%	-0.10%	↑		↑	↑		
F-4-005	ジョアンマンション	私募時取得	578,000,000	566,000,000	-12,000,000	-2.08%	6.70%	6.70%	0.00%	↓ ↓					大規模修繕実施により修繕積立金減 賃料大幅減
F-4-006	入間駅前ビル	私募時取得	1,550,000,000	1,590,000,000	40,000,000	2.58%	6.10%	6.10%	0.00%						大規模修繕実施によりcapex減
F-4-008	セレーノ大宮	私募時取得	1,588,000,000	1,680,000,000	92,000,000	5.79%	5.60%	5.60%	0.00%	↓	↑ ↑	↑			空室率大幅改善
F-4-009	すずらん館	私募時取得	454,000,000	464,000,000	10,000,000	2.20%	5.60%	5.50%	-0.10%					↑	cap10bspt減
F-4-010	ボヌール常盤	私募時取得	765,000,000	765,000,000	0	0.00%	5.60%	5.50%	-0.10%		↓				
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	私募時取得	650,000,000	623,000,000	-27,000,000	-4.15%	5.70%	5.70%	0.00%	↓					賃料減/空室率増
F-4-012	竹ノ塚フラット	私募時取得	2,110,000,000	2,100,000,000	-10,000,000	-0.47%	5.70%	5.70%	0.00%						サブリース契約期間短縮によるDCF価格の下落により鑑定評価減
F-4-013	ドリームハイツ	私募時取得	366,000,000	367,000,000	1,000,000	0.27%	5.50%	5.50%	0.00%						
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	私募時取得	599,000,000	594,000,000	-5,000,000	-0.83%	5.50%	5.50%	0.00%						若干の収入減、支出増
F-4-015	王子ハイツ	私募時取得	356,000,000	376,000,000	20,000,000	5.62%	5.00%	5.00%	0.00%				↓		BM費/大規模修繕実施により修繕積立金減
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	私募時取得	622,000,000	629,000,000	7,000,000	1.13%	5.60%	5.60%	0.00%	↓		↑			
F-4-019	リーベスト西千葉	私募時取得	2,240,000,000	2,240,000,000	0	0.00%	6.00%	5.90%	-0.10%						
F-4-021	磯子フラット	私募時取得	5,460,000,000	5,430,000,000	-30,000,000	-0.55%	6.00%	6.00%	0.00%						サブリース契約期間短縮によるDCF価格の下落により鑑定評価減
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	私募時取得	465,000,000	472,000,000	7,000,000	1.51%	5.80%	5.80%	0.00%	↓			↓		実資料提示によるBM費減
F-6-025	リネ神戸北町センターコート	私募時取得	911,000,000	908,000,000	-3,000,000	-0.33%	6.70%	6.50%	-0.20%	↓		↓			サブリース契約期間短縮によるDCF価格の下落/サブリース後の想定賃料下落により鑑定評価減
F-6-026	サテラ魚住	私募時取得	662,000,000	705,000,000	43,000,000	6.50%	6.90%	6.70%	-0.20%			↑	↑		cap20bspt減
F-9-027	イマージュ霧が丘	私募時取得	685,000,000	664,000,000	-21,000,000	-3.07%	6.50%	6.20%	-0.30%	↓			↓		既存大型テナント退去予定となっており、新規募集賃料低下を想定
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	IPO時取得	380,000,000	370,000,000	-10,000,000	-2.63%	6.00%	6.00%	0.00%	↓					
F-4-007	入間駅前第2ビル	IPO時取得	718,000,000	744,000,000	26,000,000	3.62%	6.20%	6.20%	0.00%						大規模修繕実施により修繕積立金減
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第2	IPO時取得	373,000,000	366,000,000	-7,000,000	-1.88%	5.50%	5.50%	0.00%						賃料提出により更新料支出増
F-4-017	パティオ等々力	IPO時取得	1,810,000,000	1,844,000,000	34,000,000	1.88%	4.40%	4.40%	0.00%		↑ ↑				空室率改善
F-4-020	コリヌ津田沼	IPO時取得	368,000,000	384,000,000	16,000,000	4.35%	5.70%	5.50%	-0.20%				↑		cap20bspt減
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	IPO時取得	674,000,000	677,000,000	3,000,000	0.45%	5.70%	5.70%	0.00%			↓			新築物件のため、実績資料提供により若干鑑定評価増
F-5-024	グレースマンション藤	IPO時取得	517,000,000	517,000,000	0	0.00%	6.60%	6.60%	0.00%	↑					
F-4-028	ウィンベルコース平塚13	8月取得	525,000,000	525,000,000	0	0.00%	5.00%	5.00%	0.00%						

## プレミアムタイプ



物件番号	物件名	取得時期	取得時 鑑定評価(¥)	現在 鑑定評価(¥)	増減(¥)	増減(%)	Cap Rate (%)			賃料	稼働率	礼金/ 更新料	経費	税金	備考
							前回	06/10	増減						
P-4-001	チェルシーガーデン	私募時取得	4,313,000,000	4,312,000,000	-1,000,000	-0.02%	4.40%	4.40%	0.00%	↑	↓				
P-4-002	c-MA1	私募時取得	622,000,000	625,000,000	3,000,000	0.48%	4.60%	4.60%	0.00%						
P-4-003	c-MA2	私募時取得	709,000,000	760,000,000	51,000,000	7.19%	5.00%	4.80%	-0.20%						cap20bspt減
P-4-004	c-MA3	私募時取得	4,410,000,000	4,450,000,000	40,000,000	0.91%	4.50%	4.50%	0.00%						契約書、実績資料提供により経費減
P-4-005	n-GT1	私募時取得	475,000,000	466,000,000	-9,000,000	-1.89%	4.80%	4.80%	0.00%		↓ ↓	↑			サブリースよりバスルーへ変更となったため経費上昇

# 個別物件収支

## ワンルームタイプ 1/2

物件名	サテラ北34条	ベル越谷21	ジョイフル狭小	ルミエール八王子	ターネース田園調布第2	FC高砂町	ウィンドフォア南本町	スターズ内山	内山南小倉駅前ビル	デュミナス唐人町
運用期間	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30	2005/12/15~ 2006/9/30
運用日数	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
賃貸事業収入	88,510,642	31,960,805	19,028,816	37,995,300	16,756,676	16,753,854	21,446,318	12,221,665	33,621,524	13,772,456
建物賃貸収入	80,209,918	30,689,542	17,968,347	36,310,866	16,186,923	14,900,182	19,706,548	10,909,593	28,390,320	12,847,174
その他収入	8,300,724	1,271,263	1,060,469	1,684,434	569,753	1,853,672	1,739,770	1,312,072	5,231,204	925,282
賃貸事業費用	33,889,980	6,448,064	8,601,918	14,061,064	4,716,845	5,111,749	6,296,661	5,727,946	14,334,506	4,475,159
修繕維持費	5,599,547	8,500	893,310	1,910,647	474,491	173,850	1,120,936	1,621,307	4,280,372	286,507
水道光熱費	1,352,431	510,908	273,511	2,167,231	131,850	317,575	422,874	281,174	1,210,017	236,323
物件管理委託料	9,121,272	2,480,656	2,771,886	4,759,921	1,424,979	1,844,367	1,811,965	1,178,045	3,401,998	1,714,602
公租公課	9,466,474	1,816,116	1,269,400	2,773,831	388,212	726,372	801,240	537,834	2,617,212	756,936
損害保険料	664,727	156,781	100,226	222,087	58,897	80,910	115,026	75,898	499,594	78,681
仲介手数料等	2,576,211	356,193	892,851	340,028	727,000	527,000	270,000	596,000	610,027	212,384
信託報酬	1,495,889	1,110,410	1,495,889	1,495,889	1,189,726	1,189,726	1,189,726	1,110,410	1,110,410	1,189,726
その他	3,613,429	8,500	904,845	391,430	321,690	251,949	564,894	327,278	604,876	0
NOI(大規模修繕除く)	54,620,662	25,512,741	10,426,898	23,934,236	12,039,831	11,642,105	15,149,657	6,493,719	19,287,018	9,297,297
取得価格	1,172,000,000	516,000,000	223,000,000	494,000,000	287,000,000	242,000,000	316,000,000	166,000,000	603,000,000	217,000,000
NOI利回り(大規模修繕除く)	5.89%	6.24%	5.91%	6.12%	5.30%	6.08%	6.05%	4.94%	4.04%	5.41%

物件名	カララ2.9	サッポロヒルズ	サテラ永山	kiyosumi h+	スカイコート100	サイトピア	ステージア金山	セレニティルームネオポリス池田	セントロイヤルクラブ海老江	ドリームネオポリス今福西
運用期間	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30	2006/6/22~ 2006/9/30
運用日数	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
賃貸事業収入	5,818,189	5,941,452	11,196,206	86,254,487	8,955,540	12,968,389	10,669,014	14,174,795	6,971,597	8,119,486
建物賃貸収入	5,798,760	5,941,452	10,881,538	83,836,170	8,345,657	12,211,881	9,826,500	13,628,504	6,746,300	8,119,486
その他収入	19,429	0	314,668	2,418,317	609,883	756,508	842,514	546,291	225,297	0
賃貸事業費用	863,432	906,251	3,519,740	7,066,707	3,065,466	4,296,783	1,920,020	1,728,155	1,408,313	1,359,439
修繕維持費	0	0	1,001,720	400,620	591,074	1,222,930	0	36,800	0	46,160
水道光熱費	16,805	32,292	130,632	805,890	407,956	192,989	62,436	168,721	104,568	120,865
物件管理委託料	388,644	407,860	792,929	4,507,301	953,968	1,213,612	652,483	914,968	479,108	583,599
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
損害保険料	42,915	51,031	121,343	382,921	83,544	78,728	57,479	79,321	36,223	43,681
仲介手数料等	0	0	421,907	0	307,144	727,625	315,000	110,477	87,000	147,620
信託報酬	415,068	415,068	415,068	830,136	691,780	691,780	691,780	415,068	691,780	415,068
その他	0	0	636,141	139,839	30,000	169,119	140,842	2,800	9,634	2,446
NOI(大規模修繕除く)	4,954,757	5,035,201	7,676,466	79,187,780	5,890,074	8,671,606	8,748,994	12,446,640	5,563,284	6,760,047
取得価格	293,000,000	300,000,000	357,000,000	5,149,000,000	393,000,000	520,000,000	510,000,000	752,000,000	364,000,000	429,000,000
NOI利回り(大規模修繕除く)	6.17%	6.13%	7.85%	5.61%	5.47%	6.09%	6.26%	6.04%	5.58%	5.75%

# 個別物件収支

## ワンルームタイプ 2/2

物件名	メゾンフローラ	ストリームライン大塚	エクセルシオール栄	ジョイ尾山台	VISTAシュプリーム	ステージアs12	ステージア日比野	インベリアル新大塚	グランメール東淀川	ドリームネオボリス深江南
運用期間	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30
運用日数	100	100	38	38	38	38	38	38	38	38
賃貸事業収入	12,232,085	9,994,808	4,318,089	4,168,404	3,762,618	3,972,645	2,596,845	2,361,663	2,050,917	1,364,650
建物賃貸収入	11,355,766	9,081,600	4,111,918	4,168,404	3,762,618	3,573,042	2,484,674	2,355,240	1,984,542	1,364,650
その他収入	876,319	913,208	206,171	0	0	399,603	112,171	6,423	66,375	0
賃貸事業費用	3,467,945	1,252,292	818,647	861,194	440,546	540,748	488,931	392,889	334,461	390,593
修繕維持費	1,042,511	0	223,882	192,318	3,563	0	0	0	0	25,760
水道光熱費	176,998	98,128	30,106	1,482	84,056	983	0	25,747	16,680	3,838
物件管理委託料	894,963	775,652	369,958	276,177	178,753	352,257	200,352	193,849	145,713	124,944
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
損害保険料	70,078	106,272	27,460	20,008	13,901	27,235	16,156	12,301	11,076	9,208
仲介手数料等	187,620	30,000	0	0	0	0	0	0	0	63,810
信託報酬	415,068	0	160,273	160,273	160,273	160,273	267,923	160,273	160,273	160,273
その他	680,707	242,240	6,968	210,936	0	0	4,500	719	719	2,760
NOI(大規模修繕除く)	8,764,140	8,742,516	3,499,442	3,307,210	3,322,072	3,431,897	2,107,914	1,968,774	1,716,456	974,057
取得価格	599,000,000	395,000,000	660,000,000	630,000,000	580,000,000	479,000,000	330,000,000	296,000,000	244,000,000	191,000,000
NOI利回り(大規模修繕除く)	5.34%	8.08%	5.09%	5.04%	5.50%	6.88%	6.14%	6.39%	6.76%	4.90%

# 個別物件収支

## ファミリータイプ 1/2

物件名	ロイヤルガーデン森林公園	グリーンパーク小松島	ダイアパレス泉崎	ジョアンナマンション	入間駅前ビル	セレーノ大宮	すずらん館	ボノール常盤	プロフィットリンク竹ノ塚	竹ノ塚フラット
運用期間	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30
運用日数	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
賃貸事業収入	28,424,138	32,753,270	25,690,633	44,293,191	107,331,381	113,056,927	28,418,300	46,179,879	41,814,499	122,453,480
建物賃貸収入	27,003,304	30,184,706	24,890,450	40,588,215	97,298,700	103,626,240	26,860,394	41,442,336	38,049,064	118,943,480
その他収入	1,420,834	2,568,564	800,183	3,704,976	10,032,681	9,430,687	1,557,906	4,737,543	3,765,435	3,510,000
賃貸事業費用	7,824,553	10,240,377	7,442,550	19,833,462	24,355,435	23,574,742	6,617,894	10,294,747	13,517,252	10,049,258
修繕維持費	743,932	1,028,265	718,751	3,274,902	2,561,491	2,163,660	504,263	1,669,279	2,861,160	631,477
水道光熱費	396,546	765,697	485,716	532,272	7,566,435	910,250	414,471	620,341	335,279	0
物件管理委託料	2,983,613	2,739,486	2,252,341	3,740,809	7,952,736	7,508,581	2,257,900	2,934,516	3,521,692	0
公租公課	1,511,912	1,827,552	1,349,358	5,274,300	3,123,838	4,516,854	1,177,860	1,599,438	1,716,894	5,739,738
損害保険料	225,406	297,839	209,799	421,979	527,387	677,991	143,422	212,961	237,087	984,374
仲介手数料等	441,192	1,367,614	662,855	2,364,770	659,532	5,657,160	900,002	1,466,725	2,154,055	0
信託報酬	1,189,726	1,189,726	1,189,726	1,495,889	1,110,410	1,189,726	1,189,726	1,189,726	1,110,410	2,062,192
その他	332,226	1,024,198	574,004	2,728,541	853,606	950,520	30,250	601,761	1,580,675	631,477
NOI (大規模修繕除く)	20,599,585	22,512,893	18,248,083	24,459,729	82,975,946	89,482,185	21,800,406	35,885,132	28,297,247	112,404,222
取得価格	411,000,000	571,000,000	366,000,000	578,000,000	1,550,000,000	1,588,000,000	454,000,000	765,000,000	650,000,000	2,110,000,000
NOI利回り (大規模修繕除く)	6.33%	4.98%	6.30%	5.34%	6.76%	7.12%	6.06%	5.92%	5.50%	6.73%

物件名	ドリームハイツ	グリーンヒルズ飛鳥山	王子ハイツ	シェモア桜ヶ丘	リーベスト西千葉	磯子フラット	茅ヶ崎ダイカンプラザ	ルネ神戸北町センターコート	サテラ魚住	イマージュ霧が丘
運用期間	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30
運用日数	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
賃貸事業収入	23,086,142	35,072,730	24,882,259	36,382,006	166,242,573	341,779,805	32,071,257	62,860,852	59,181,268	48,785,310
建物賃貸収入	22,891,808	31,868,472	23,814,610	33,971,359	150,394,872	325,147,805	29,805,050	62,860,852	48,991,250	41,686,598
その他収入	194,334	3,204,258	1,067,649	2,410,647	15,847,701	16,632,000	2,266,207	0	10,190,018	7,098,712
賃貸事業費用	4,646,540	8,697,808	7,939,191	9,918,979	55,024,606	35,115,341	8,110,880	11,079,803	14,914,012	19,915,537
修繕維持費	353,873	1,920,465	517,946	1,767,158	1,622,451	2,831,841	368,335	0	0	6,086,856
水道光熱費	213,916	364,963	275,729	302,504	0	0	377,778	0	827,832	897,054
物件管理委託料	1,483,966	2,323,338	2,156,075	2,890,971	12,781,839	0	2,667,468	0	4,234,928	3,228,179
公租公課	740,814	1,111,002	1,665,945	1,490,952	21,253,766	21,916,098	1,118,244	7,465,074	4,709,311	2,674,584
損害保険料	114,915	187,397	110,795	172,669	1,222,222	5,473,369	160,745	1,552,537	533,077	384,212
仲介手数料等	260,001	1,188,579	1,167,621	1,006,195	8,563,807	0	502,150	0	2,941,906	4,219,500
信託報酬	1,189,726	1,189,726	1,495,889	1,189,726	1,495,889	2,062,192	1,110,410	2,062,192	1,495,889	1,110,410
その他	289,329	412,338	549,191	1,098,804	8,084,632	2,831,841	1,805,750	0	171,069	1,314,742
NOI (大規模修繕除く)	18,439,602	26,374,922	16,943,068	26,463,027	111,217,967	306,664,464	23,960,377	51,781,049	44,267,256	28,869,773
取得価格	366,000,000	599,000,000	356,000,000	622,000,000	2,240,000,000	5,460,000,000	465,000,000	911,000,000	662,000,000	685,000,000
NOI利回り (大規模修繕除く)	6.36%	5.56%	6.01%	5.37%	6.27%	7.09%	6.51%	7.18%	8.45%	5.32%

# 個別物件収支

## ファミリータイプ 2/2

物件名	サンヴァーリオ高砂	入間駅前第二ビル	阪上ロイヤルハイム第二	パティオ等々力	コリンヌ津田沼	スタートシティ佐高町	グレースマンション藤	ウィンベルコース平塚第13
運用期間	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/6/22～ 2006/9/30	2006/8/23～ 2006/9/30
運用日数	100	100	100	100	100	100	100	38
賃貸事業収入	8,374,699	18,140,543	8,975,478	26,804,403	7,405,651	14,693,304	11,512,573	3,618,028
建物賃貸収入	7,842,199	17,235,264	8,456,388	26,001,423	7,260,000	13,845,899	10,660,030	3,248,988
その他収入	532,500	905,279	519,090	802,980	145,651	847,405	852,543	369,040
賃貸事業費用	1,528,257	5,720,021	2,520,692	2,765,886	935,121	1,384,080	1,529,850	1,217,053
修繕維持費	5,800	1,574,547	597,940	231,650	0	0	131,191	700,953
水道光熱費	109,527	539,281	71,687	131,816	0	112,969	141,414	25,397
物件管理委託料	660,689	1,692,712	713,768	1,792,823	465,975	1,043,066	725,696	265,932
公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0
損害保険料	54,661	143,215	60,754	88,029	54,078	62,062	116,481	26,402
仲介手数料等	0	426,195	324,763	0	0	0	0	38,096
信託報酬	691,780	691,780	691,780	415,068	415,068	0	415,068	160,273
その他	5,800	652,291	60,000	106,500	0	165,983	0	0
NOI(大規模修繕除く)	6,846,442	12,420,522	6,454,786	24,038,517	6,470,530	13,309,224	9,982,723	2,400,975
取得価格	380,000,000	707,000,000	372,000,000	1,790,000,000	360,000,000	650,000,000	513,000,000	490,000,000
NOI利回り(大規模修繕除く)	6.58%	6.41%	6.33%	4.90%	6.56%	7.47%	7.10%	4.71%

## プレミアタイプ

物件名	テェルシーガーデン	c-MA1	c-MA2	c-MA3	n-GT1
運用期間	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30	2005/12/15～ 2006/9/30
運用日数	289	289	289	289	289
賃貸事業収入	155,485,717	28,122,275	33,539,658	197,666,801	21,946,741
建物賃貸収入	154,784,127	27,212,903	31,080,726	183,889,109	21,946,741
その他収入	701,590	909,372	2,458,932	13,777,692	0
賃貸事業費用	42,201,838	3,981,087	4,144,218	41,434,553	3,127,675
修繕維持費	4,636,212	248,000	402,200	3,347,325	0
水道光熱費	1,627,417	152,275	147,502	10,084,677	52,988
物件管理委託料	15,720,690	1,282,512	1,425,490	6,805,837	1,249,953
公租公課	6,160,836	445,218	327,150	15,169,291	237,024
損害保険料	648,540	55,869	94,013	759,380	77,449
仲介手数料等	7,695,242	0	0	101,242	189,524
信託報酬	1,319,863	1,319,863	1,319,863	1,495,889	1,319,863
その他	4,393,038	477,350	428,000	3,670,912	874
NOI(大規模修繕除く)	113,283,879	24,141,188	29,395,440	156,232,248	18,819,066
取得価格	4,313,000,000	622,000,000	709,000,000	4,410,000,000	475,000,000
NOI利回り(大規模修繕除く)	3.32%	4.90%	5.24%	4.47%	5.00%

# 個別物件稼働率推移（2月末～9月末）

物件番号	物件名称	タイプ	月次稼働率（面積ベース）							
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
O-1-001	サテラ北34条	ワンルーム	90.41%	95.90%	96.96%	94.11%	94.12%	95.51%	92.82%	94.06%
O-1-002	カレラ2.9	ワンルーム					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
O-1-003	サッポロヒルズ	ワンルーム					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
O-1-004	サテラ永山	ワンルーム					87.61%	88.77%	88.77%	91.10%
O-4-004	ルミエール八王子	ワンルーム	94.68%	92.55%	98.94%	100.00%	100.00%	100.00%	98.94%	97.87%
O-4-005	ベル越谷21	ワンルーム	98.26%	100.00%	95.76%	95.76%	97.51%	97.51%	100.00%	96.27%
O-4-006	ジョイフル狭山	ワンルーム	96.15%	98.08%	96.15%	90.38%	90.38%	92.31%	92.31%	96.15%
O-4-008	Kiyosumi ht	ワンルーム					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	ワンルーム	100.00%	96.36%	92.73%	89.09%	92.73%	92.73%	96.36%	96.36%
O-4-010	スカイコート100	ワンルーム					84.65%	84.65%	87.80%	87.80%
O-4-011	FC高砂町	ワンルーム	100.00%	100.00%	95.33%	95.33%	95.33%	95.33%	95.33%	100.00%
O-4-012	サイトピア	ワンルーム					91.48%	92.44%	89.57%	90.52%
O-5-013	ステージア金山	ワンルーム					97.92%	97.92%	100.00%	100.00%
O-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	ワンルーム					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
O-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	ワンルーム					100.00%	96.29%	96.29%	96.48%
O-6-016	ドリームネオポリス今福西	ワンルーム					100.00%	96.52%	100.00%	96.52%
O-6-017	メゾンフローラ	ワンルーム					92.84%	91.41%	92.84%	92.84%
O-6-018	ウィンドフォー南本町	ワンルーム	100.00%	97.24%	100.00%	97.36%	94.71%	97.36%	97.36%	97.36%
O-9-019	スターズ内山	ワンルーム	82.21%	85.41%	92.69%	96.37%	96.37%	92.74%	85.89%	89.41%
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	ワンルーム	78.51%	72.09%	74.78%	74.78%	79.40%	69.84%	70.66%	72.72%
O-9-021	デュミナス唐人町	ワンルーム	95.92%	91.22%	100.00%	100.00%	100.00%	95.92%	95.92%	95.92%
O-9-022	ストリームライン大塚	ワンルーム					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
O-1-023	ステージアs12	ワンルーム							100.00%	95.86%
O-4-024	VISTAシュブリーム	ワンルーム							100.00%	100.00%
O-4-025	ジョイ尾山台	ワンルーム							90.41%	90.41%
O-5-026	エクセルシオール栄	ワンルーム							97.92%	97.92%
O-5-027	ステージア日比野	ワンルーム							100.00%	96.77%
O-6-028	インベリアル新大阪	ワンルーム							100.00%	100.00%
O-6-029	グランメール東淀川	ワンルーム							100.00%	100.00%
O-6-030	ドリームネオポリス深江南	ワンルーム							93.85%	87.34%
<b>ワンルーム</b>		<b>小計</b>	<b>90.27%</b>	<b>90.59%</b>	<b>92.26%</b>	<b>90.89%</b>	<b>94.44%</b>	<b>93.72%</b>	<b>94.30%</b>	<b>94.45%</b>



# 個別物件稼働率推移（2月末～9月末）

物件番号	物件名称	タイプ	月次稼働率（面積ベース）								
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	93.34%	93.34%	96.83%	96.83%	96.83%	
F-2-002	グリーンパーク小松島	ファミリー	74.03%	91.85%	87.80%	85.39%	87.55%	87.55%	89.96%	84.01%	
F-2-003	ダイアバレス泉崎	ファミリー	85.68%	93.85%	100.00%	100.00%	100.00%	94.38%	97.45%	94.90%	
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	ファミリー					100.00%	100.00%	96.88%	100.00%	
F-4-005	ジョアンナマンション	ファミリー	92.35%	88.53%	88.53%	86.52%	86.52%	84.61%	86.43%	90.25%	
F-4-006	入間市駅前ビル	ファミリー	97.54%	96.39%	97.54%	98.79%	98.79%	97.78%	97.78%	97.78%	
F-4-007	入間駅前第二ビル	ファミリー					90.25%	93.43%	96.82%	96.82%	
F-4-008	セレーノ大宮	ファミリー	98.04%	91.19%	96.09%	95.15%	95.15%	96.06%	95.05%	96.04%	
F-4-009	すずらん館	ファミリー	95.85%	91.50%	87.14%	87.14%	95.65%	95.52%	100.00%	100.00%	
F-4-010	ポヌール常盤	ファミリー	100.00%	100.00%	96.86%	93.96%	93.96%	91.02%	91.02%	94.32%	
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	ファミリー	95.34%	100.00%	98.02%	98.02%	94.60%	92.62%	88.66%	94.60%	
F-4-012	竹ノ塚フラット	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
F-4-013	ドリームハイツ	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	ファミリー	97.10%	100.00%	94.37%	91.64%	94.54%	91.81%	87.52%	90.25%	
F-4-015	王子ハイツ	ファミリー	90.89%	90.89%	95.44%	90.89%	90.89%	95.44%	95.44%	95.44%	
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	ファミリー					92.89%	92.89%	96.40%	100.00%	
F-4-017	パティオ等々力	ファミリー					100.00%	97.52%	100.00%	100.00%	
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	ファミリー	78.44%	90.21%	87.90%	84.87%	87.90%	93.95%	96.97%	100.00%	
F-4-019	リーベスト西千葉	ファミリー	94.21%	96.34%	97.87%	96.46%	96.46%	97.10%	97.11%	99.41%	
F-4-020	コリンヌ津田沼	ファミリー					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
F-4-021	磯子フラット	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	97.13%	97.13%	97.13%	97.13%	94.26%	
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	ファミリー					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
F-5-024	グレースマンション藤	ファミリー					100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	ファミリー	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
F-6-026	サテラ魚住	ファミリー	100.00%	98.32%	96.95%	100.00%	100.00%	98.40%	100.00%	100.00%	
F-9-027	イマーージュ霧が丘	ファミリー	91.31%	95.96%	91.40%	91.78%	94.21%	98.78%	99.39%	100.00%	
F-4-028	ウィンベルコース平塚第13	ファミリー							100.00%	100.00%	
<b>ファミリー</b>		<b>小計</b>	<b>96.71%</b>	<b>97.38%</b>	<b>97.46%</b>	<b>96.91%</b>	<b>97.18%</b>	<b>97.29%</b>	<b>97.60%</b>	<b>98.02%</b>	
P-4-001	チェルシーガーデン	プレミアム	80.22%	80.22%	80.22%	80.22%	73.64%	66.45%	92.73%	92.73%	
P-4-002	c-MA1	プレミアム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
P-4-003	c-MA2	プレミアム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
P-4-004	c-MA3	プレミアム	93.83%	96.66%	94.83%	92.99%	91.11%	91.11%	91.11%	92.95%	
P-4-005	n-GT1	プレミアム	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
<b>プレミアム</b>		<b>小計</b>	<b>89.34%</b>	<b>90.45%</b>	<b>89.73%</b>	<b>89.01%</b>	<b>85.53%</b>	<b>82.54%</b>	<b>93.48%</b>	<b>94.20%</b>	
<b>合計</b>			<b>95.33%</b>	<b>95.99%</b>	<b>96.22%</b>	<b>95.55%</b>	<b>95.85%</b>	<b>95.59%</b>	<b>96.47%</b>	<b>96.83%</b>	

## | 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
ワンルームタイプ	1,125	297	828	26.4%	73.6%	100.0%	421	407	50.85%	49.15%	100.00%
ファミリー	984	381	603	38.7%	61.3%	100.0%	473	130	78.44%	21.55%	100.00%
プレミアム	43	30	13	69.8%	30.2%	100.0%	11	2	84.62%	15.38%	100.00%
合計	2,152	708	1,444	32.9%	67.1%	100.0%	905	539	62.67%	37.32%	100.00%

2006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	85	41	44	48.2%	51.8%	100.0%	31	13	70.45%	29.55%	100.00%
関東圏	1,002	415	587	41.4%	58.6%	100.0%	431	156	73.42%	26.57%	100.00%
地方	1,065	252	813	23.7%	76.3%	100.0%	443	370	54.49%	45.51%	100.00%
合計	2,152	708	1,444	32.9%	67.1%	100.0%	905	539	62.67%	36.32%	100.00%

2006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、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府例、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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

