



第3期 自 平成19年 4月 1日
至 平成19年 9月30日

資産運用報告

リプラス・レジデンシャル投資法人
東京都港区虎ノ門四丁目1番28号



WillDo 岡山駅西口

ご挨拶

投資主の皆様にはますますご清栄のことと心よりお慶び申し上げます。

平成19年9月期においてリプラス・レジデンシャル投資法人は、引き続き資産規模の着実な拡大と個別運用資産の収益安定化を実現することにより、中長期にわたるポートフォリオ収益の安定化を図り、投資主価値の継続的な拡大を目指して参りました。その結果、営業収益3,526百万円（前期比59.9%増）、営業利益1,911百万円（同比71.6%増）、経常利益1,462百万円（同比64.9%増）、当期純利益1,461百万円（同比65.0%増）を計上いたしました。

この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり14,994円とさせていただきます。

当期には、スポンサーサポート会社である株式会社リプラスの開発したn-OM1（プレミアムタイプ）等合計41物件（30,017百万円）を取得し、期末合計で全107物件（取得価格:83,555百万円）より構成されるポートフォリオに成長いたしました。

このポートフォリオの構築にあたり、平成19年4月には、住宅特化型J-REITの中では最初の海外募集による新投資口の追加発行等を行い、総額195億円の資金調達を行いました。

今後は資産の拡大を図る一方、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、プロパティマネジメント業務の一元化を行い、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社への賃貸管理業務委託を株式会社リプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメンツ株式会社で取り纏めることにより、保有物件の管理・運営に関する情報の集約と効率化の更なる向上を図ってまいります。

また、本投資法人は、内部統制とコンプライアンスの強化により一層取り組んでまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

リプラス・レジデンシャル投資法人

執行役員 佐久間 隆夫



Contents

ご挨拶	2	II 資産運用報告	
I リプラス・レジデンシャル投資法人の概要		資産運用の概況	22
決算ハイライト	3	投資法人の概況	30
第3期の総括	4	投資法人の運用資産の状況	31
投資法人の基本方針	5	保有不動産の資本的支出	37
ポートフォリオ設計戦略		費用・負債の状況	38
複数の物件タイプの組み合わせ	6	期中の売買状況	40
全国の賃貸住宅への分散投資	6	経理の状況	44
ポートフォリオ成長戦略		その他	44
スポンサーの強みを生かした外部成長戦略	7	III 貸借対照表	45
スポンサーの強みを生かした内部成長戦略	7	IV 損益計算書	47
株式会社リプラスとの協働を通じた 投資主価値拡大のための運用戦略の実現	8	V 投資主資本等変動計算書	48
財務の状況		VI 注記表	49
財務戦略／投資口の状況／有利子負債の状況	9	VII 金銭の分配に係る計算書	58
着実な運用資産の成長	10	VIII 監査報告書	59
ポートフォリオ稼働状況	11	IX キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	60
ポートフォリオ一覧	12-14	X 投資主インフォメーション	62
ポートフォリオラインナップ	15-20		
本投資法人/資産運用会社の概要			
本投資法人の概要/資産運用会社の概要	21		

I. リプラス・レジデンシャル投資法人の概要

決算ハイライト

第3期（平成19年9月期）ハイライト

	第1期 (平成18年9月期)	第2期 (平成19年3月期)	第3期 (平成19年9月期)
■ 営業収益	2,467百万円	2,205百万円	3,526百万円
■ 経常利益	655百万円	886百万円	1,462百万円
■ 当期純利益	653百万円	885百万円	1,461百万円
■ 総資産額	59,307百万円	62,586百万円	95,972百万円
■ 純資産額	28,402百万円	28,617百万円	48,752百万円
■ 期末自己資本比率	47.9%	45.7%	50.8%

分配金の状況

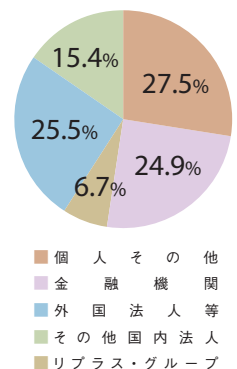
■ 分配金総額	653百万円	885百万円	1,461百万円
■ 1口当たり分配金額	10,650円	14,426円	14,994円
■ 配当性向	100.0%	100.0%	100.0%

投資口価格の推移とインデックス比較



投資主の構成

所有者別投資口数の割合
(平成19年9月30日現在)



(注) 上記グラフに記載する比率は、それぞれ小数点以下第2位を四捨五入して記載しております。

第3期の総括

第3期の実績

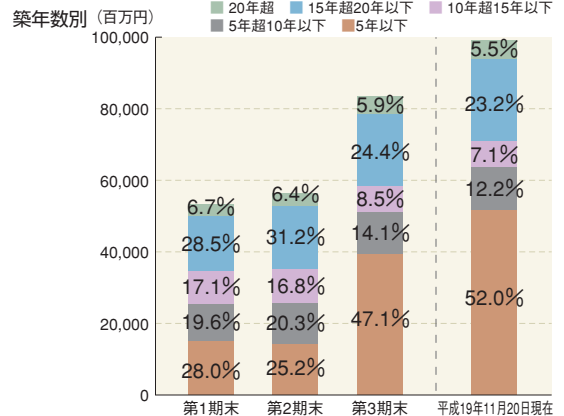
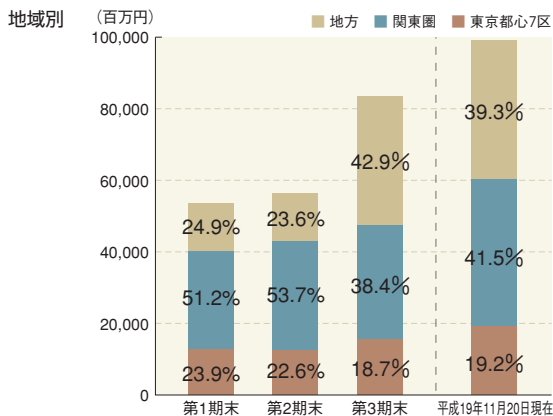
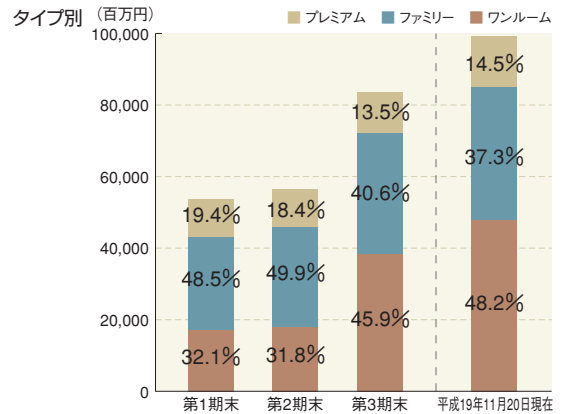
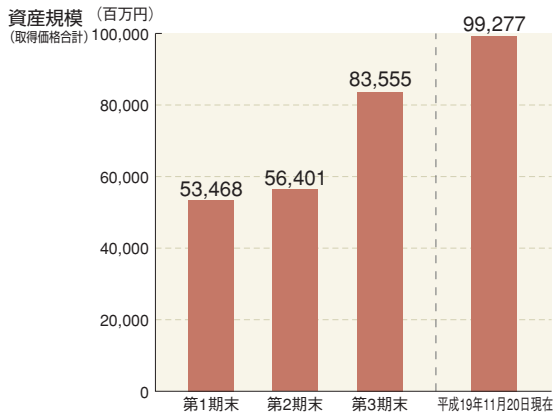
- 公募増資及び第三者割当てにて195億円の資金調達
- 住宅REIT初のグローバルオファリングの実施
- 第3期追加物件取得（41物件30,017百万円）
- 運用資産における新ブランド採用 【willDo（ウィルドゥー）】
- 資産の売却「c-MA3 オフィス棟」（3,558百万円）

第4期の取組

- 株式会社毎日コムネットとの業務提携による学生マンションの運用開始
- 公募投資法人債の発行
- サービスアパートメント、高齢者向け賃貸物件の運用検討開始
- 継続的な物件取得による運用資産の拡大
平成19年11月7日 5物件62億円追加取得済
平成19年11月20日 11物件94億円追加取得売買契約締結済

	物件数	取得価格の総額	総賃貸可能戸数	平均築年数
第3期末	107 物件	83,555 百万円	5,447 戸	8.4 年
平成19年 11月20日現在	123 物件 (平成19年11月20日 売買契約締結済資産含む)	99,277 百万円 (平成19年11月20日 売買契約締結済資産含む)	6,262 戸 (平成19年11月20日 売買契約締結済資産含む)	7.8 年 (平成19年11月20日 売買契約締結済資産含む)

■ 物件ポートフォリオ

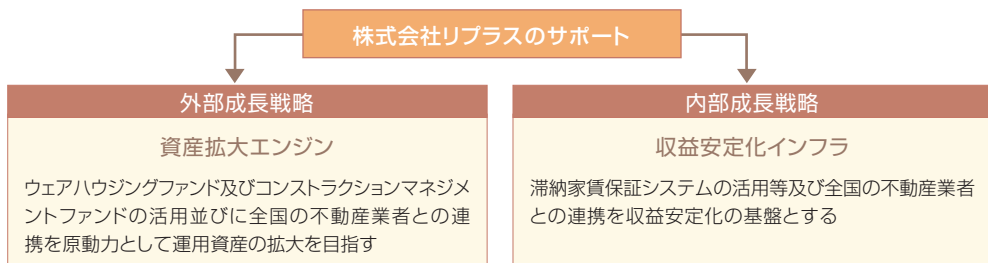


投資法人の基本方針

多様化するユーザーのニーズを捉え、主として日本全国に所在する賃貸住宅に投資を行うことにより、投資主価値の継続的な拡大を目指す住宅特化型REITです。

運用の特色

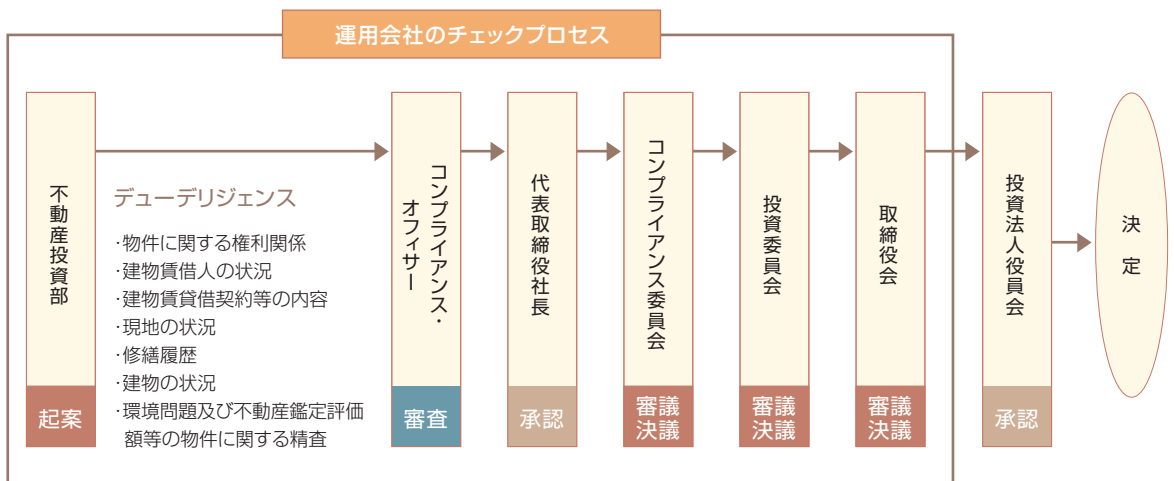
- 1 賃貸住宅マーケットの実態分析に基づいたポートフォリオ設計戦略
 - ユーザー特性に基づく3つの賃貸住宅カテゴリの中から不動産を選別して組み合わせた投資
 - 全国の賃貸住宅への分散投資
- 2 スポンサーサポートの活用によるポートフォリオ成長戦略



投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、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に委託して行います。本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づき運用ガイドラインを策定し、本投資法人の投資方針、利害関係者との取引ルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方を定めています。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産運用計画を策定し、運用資産の取得その他の資産運用に係る決定を行います。

■ 運用資産の取得にかかる意思決定プロセス



ポートフォリオ設計戦略

複数の物件タイプの組み合わせ

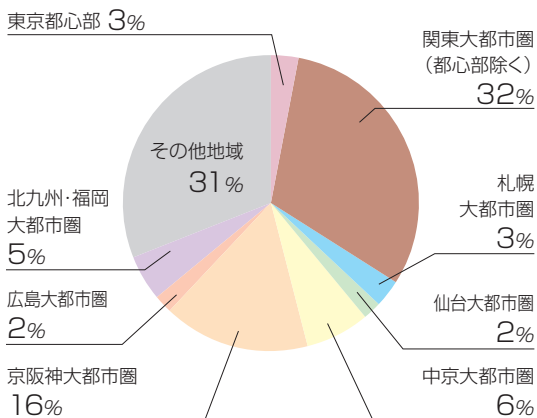
ユーザーの特性に基づき本投資法人が分類した3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別し、組み合わせで投資を行います。

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
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 ² 未満のコンパクトタイプ、100m ² 以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること等	主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること等	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

全国の賃貸住宅への分散投資

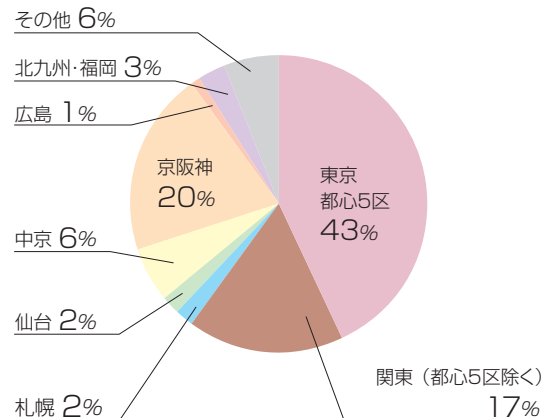
賃貸住宅は、人口分布と同様に日本全国に分散して所在しています。本投資法人は、地方都市にも存在する賃貸住宅の底堅い需要を取り込み、収益機会を獲得し、特定エリアに集中投資するリスクを低減するため、全国に分散投資を行います。

民間賃貸住宅の戸数分布状況



(出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査(平成15年調査)」

オフィスの分布状況(貸室総面積ベースの比率)



(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)」

全国分散投資の必然性

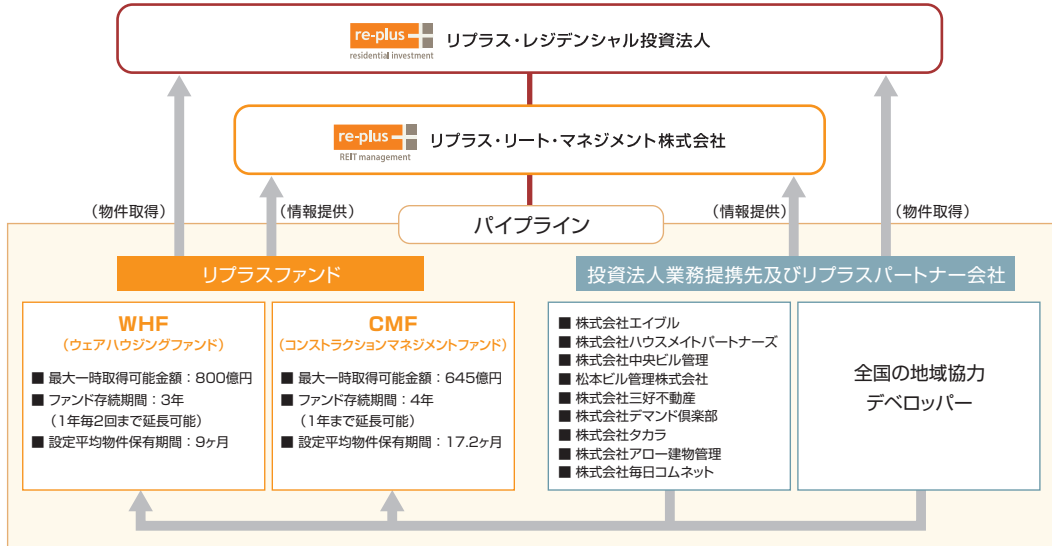


東京集中投資の妥当性

ポートフォリオ成長戦略

スポンサーの強みを生かした外部成長戦略

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パイプラインを築き、運用資産の拡大を目指します。



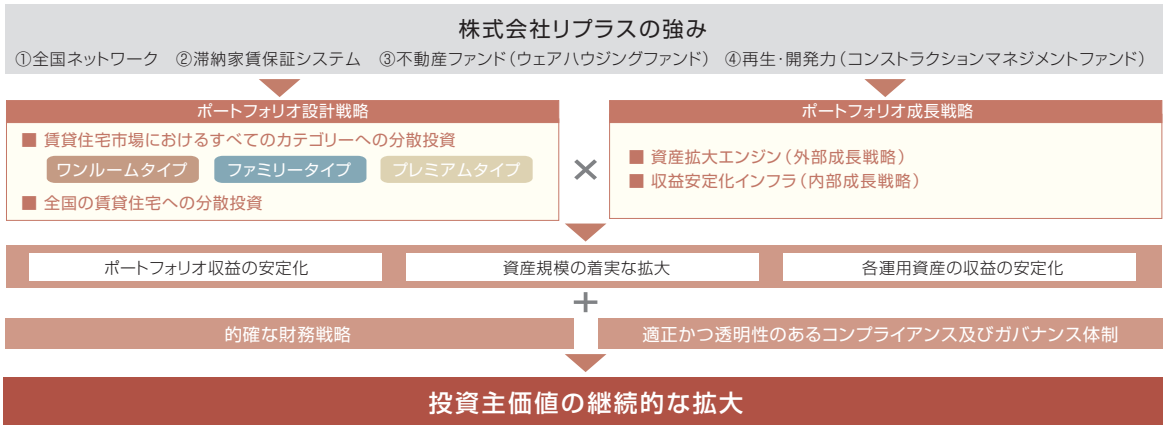
スポンサーの強みを生かした内部成長戦略

全国不動産業者との連携

全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、マスタープロパティマネジメント会社（以下、プロパティマネジメントを「PM」といいます。）を通じて、全国展開している大手不動産業者のみならず、各地域の賃貸住宅市場において強みを有する不動産業者と連携し、リーシング力の向上と運用資産の適切な管理を行います。

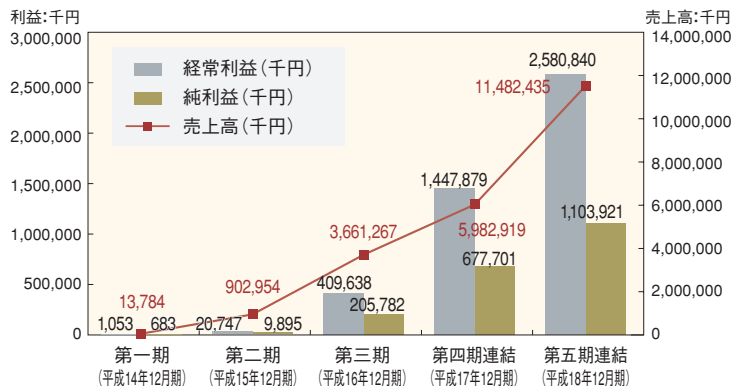


株式会社リプラスとの協働を通じた投資主価値拡大のための運用戦略の実現



株式会社リプラスの概要

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資産管理事業を行っています。株式会社リプラスは中長期的な経営戦略として、賃貸保証事業においては、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、資産管理事業においては、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。

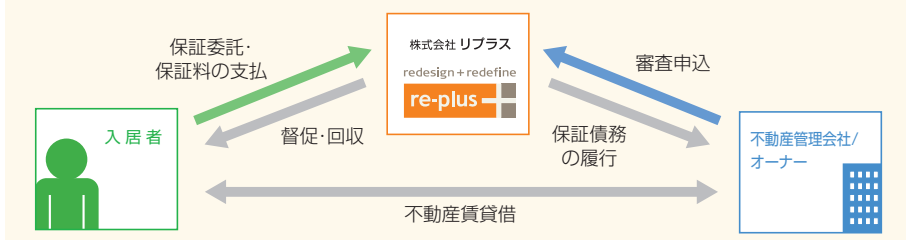


株式会社リプラスの滞納家賃保証システムの活用

株式会社リプラスの賃貸保証事業を通じた賃貸住宅管理会社との業務提携関係や蓄積された情報、経験、ノウハウが本投資法人の運用を支えています。

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



■ 賃料の確実な回収と運用資産の競争力の向上

本投資法人は、平成19年9月30日現在、保有する不動産及び信託の受益権にかかる不動産107物件のうち、96物件において株式会社リプラスの滞納家賃保証システムを導入しています。本投資法人は、滞納家賃保証システムの活用により、運用資産から生じる賃料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を図り、運用資産の競争力の向上を目指します。

財務の状況

財務戦略

基本方針 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。

格付の状況

(平成19年11月20日現在)

銘柄	格付取得機関	格付	方向性
第1回無担保投資法人債	R&I (株式会社格付投資情報センター)	A-	安定的
第2回無担保投資法人債		A-	安定的

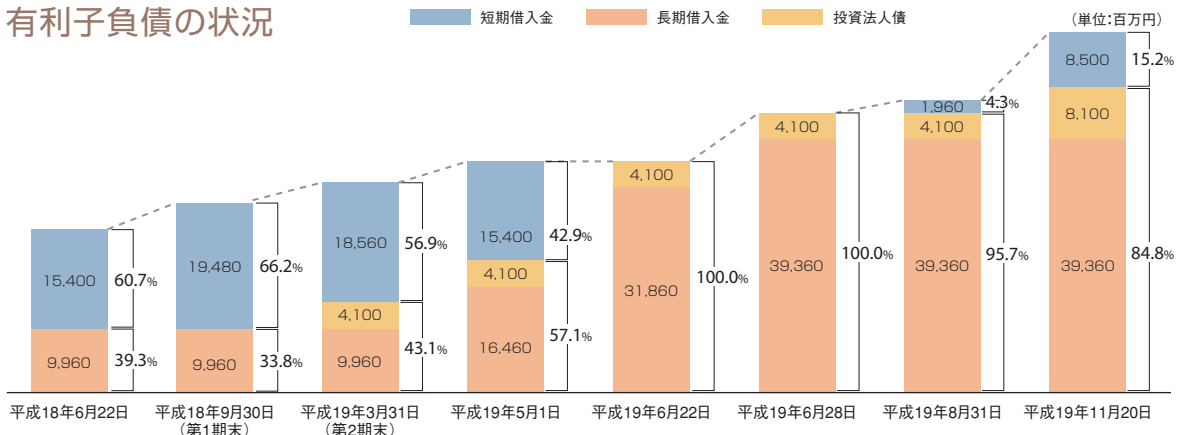
LTVを適切な水準にコントロール	レバレッジ効果を重視しつつ、40%~60%のレンジにてコントロール
変動/固定金利比率を経済状況等を考慮しつつ、適切なレンジにてコントロール	平成19年11月20日現在、借入総額の61.8%の固定化を実施 (金利スワップ・金利キャップ含む)
返済期限の分散化を含めて、長期/短期借入金バランスのコントロール	リファイナンス時には、調達期間の長期化、返済期間の分散化を検討・推進
資金調達先の多様化	上記格付け取得に伴い、投資法人債を含めた長期安定的な資金調達

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)
平成17年10月7日	200	200	100	100
平成17年12月13日	17,800	18,000	8,900	9,000
平成18年6月21日	43,400	61,400	18,748	27,748
平成19年4月26日	34,300	95,700	18,595	46,343
平成19年5月24日	1,777	97,477	963	47,307

※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。

有利子負債の状況



(注1) 短期借入金とは1年以下、長期借入金とは1年超の借入れをいいます。

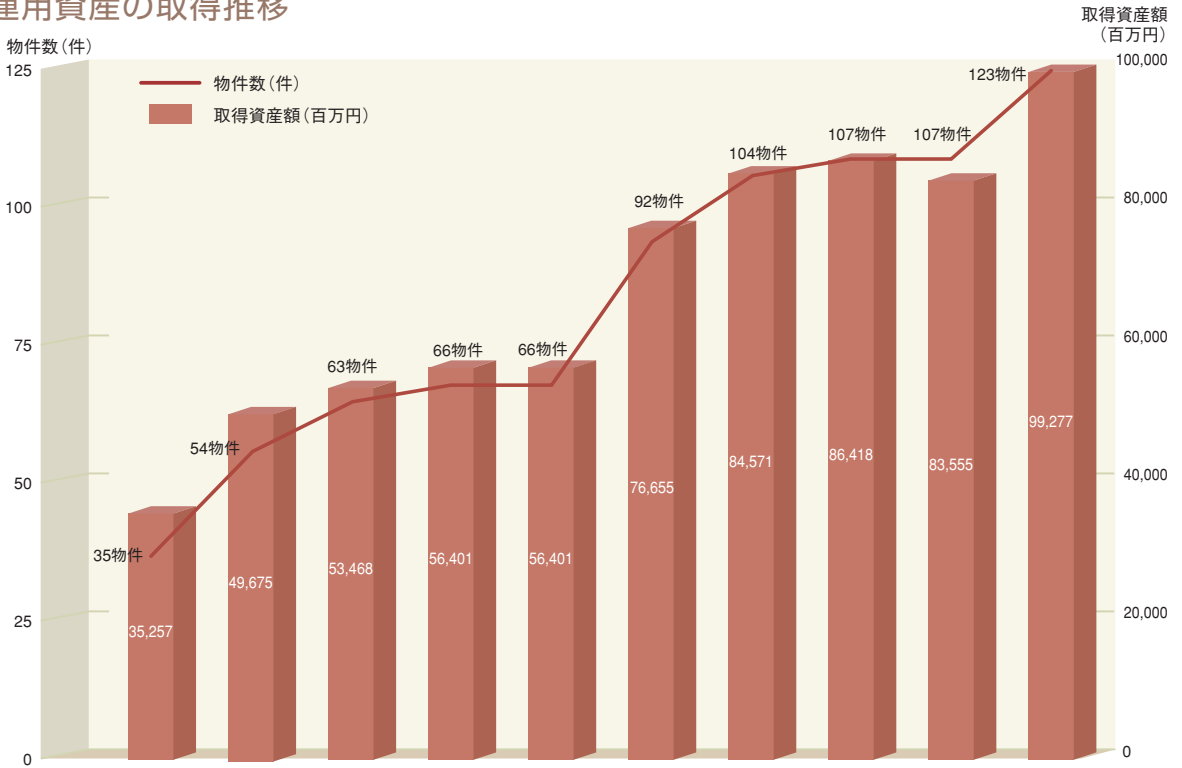
(注2) 金額については、百万円未満を切り捨て、記載しております。

(注3) 比率の記載は、短期借入金と長期借入金に分けており、投資法人債は長期借入金に含まれております。

(注4) 比率の記載は、小数第2位を四捨五入しております。

着実な運用資産の成長

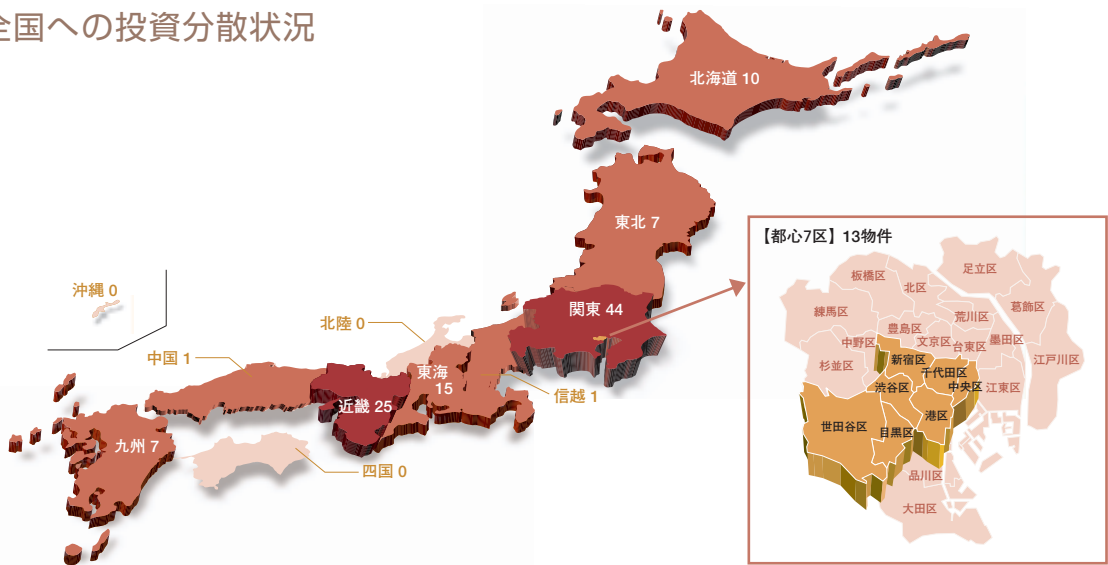
運用資産の取得推移



	平成17年12月 (運用開始)	平成18年6月 (上場時)	平成18年9月 (第1期決算)	平成18年10月 (追加取得)	平成19年3月 (第2期決算)	平成19年5月 (追加取得)	平成19年6月 (追加取得)	平成19年8月 (追加取得)	平成19年9月 (第3期決算)	平成19年11月 (追加取得)
取得資産額(百万円)	35,257	49,675	53,468	56,401	56,401	76,655	84,571	86,418	83,555	99,277
総賃貸可能戸数	1,969	2,915	3,202	3,361	3,361	4,616	5,275	5,475	5,447	6,262
物件数	35	54	63	66	66	92	104	107	107	123

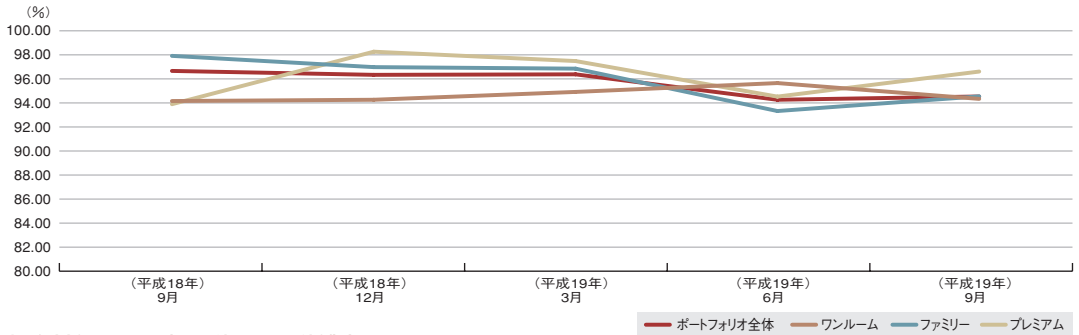
※平成19年11月(追加取得)の記載については、平成19年11月20日売買契約締結済資産を含みます。

全国への投資分散状況

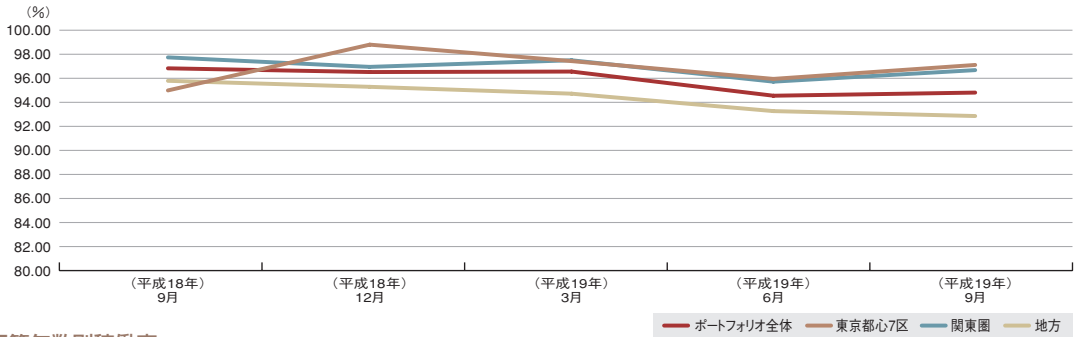


ポートフォリオ稼働状況

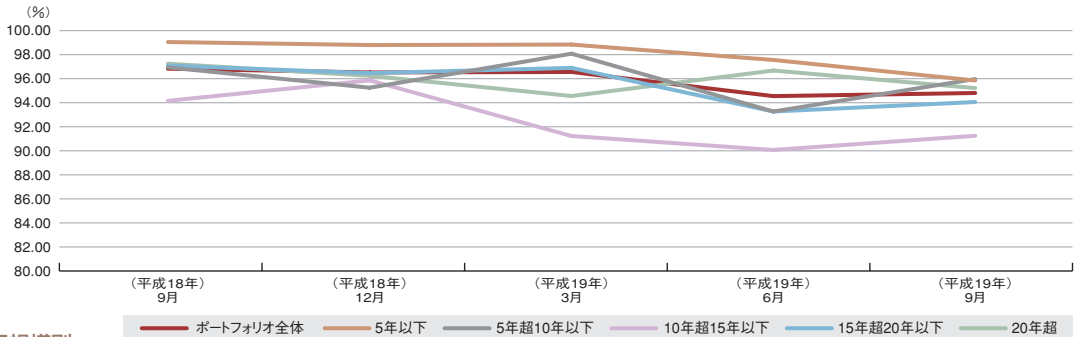
■賃貸住宅カテゴリー別：面積ベース稼働率



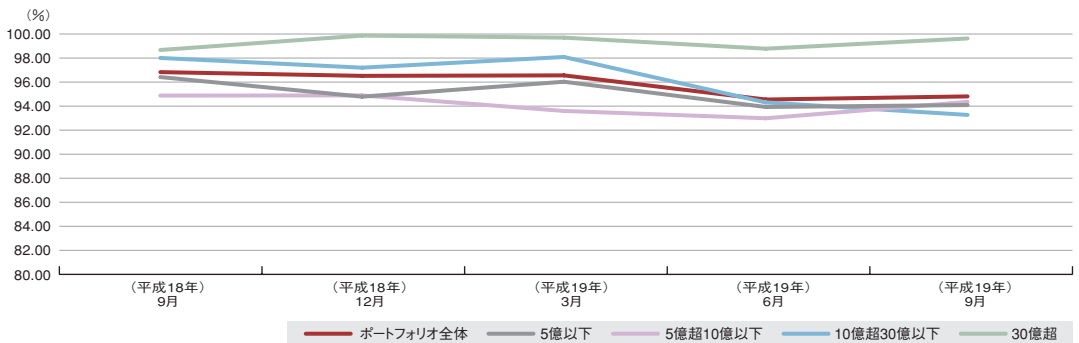
■投資対象エリア別：面積ベース稼働率



■築年数別稼働率



■規模別



(注) 稼働率に関しては平成18年9月から平成19年5月までは66物件、5月以降は92物件、8月以降は107物件の賃貸面積ベースの稼働率を表示しています。

ポートフォリオ一覧

(平成19年9月末日現在)

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)(注3)	取得価格 (千円)(注4)
ワンルーム	O-1-001	地方	サテラ北34条	北海道札幌市	181	5,691.96	1,133,714
	O-1-002	地方	カレラ2.9	北海道札幌市	26	956.31	281,285
	O-1-003	地方	サッポロヒルズ	北海道札幌市	28	1,195.95	287,666
	O-1-004	地方	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,744.83	342,428
	O-1-023	地方	willDo南12条	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839
	O-1-032	地方	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000
	O-1-033	地方	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	290,000
	O-1-034	地方	s13w9 h+	北海道札幌市	48	1,835.21	463,000
	O-1-035	地方	s9w12 h+	北海道札幌市	55	2,210.96	533,000
	O-1-036	地方	willDo南平岸	北海道札幌市	36	1,208.07	315,000
	O-2-037	地方	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000
	O-2-054	地方	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,511.65	506,000
	O-4-005	関東圏	ベル越谷21	埼玉県越谷市	49	1,204.24	499,333
	O-4-006	関東圏	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619
	O-4-007	関東圏	ルミエール八王子	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761
	O-4-008	関東圏	willDo清澄	東京都江東区	200	7,499.18	5,024,619
	O-4-009	関東圏	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	281,523
	O-4-010	関東圏	スカイコート100	千葉県千葉市	30	1,903.05	379,857
	O-4-011	関東圏	FC高砂町	神奈川県横浜市	21	483.17	233,142
	O-4-012	関東圏	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,694.90	506,142
	O-4-024	関東圏	VISTAシュブリーム	東京都町田市	37	894.34	563,584
	O-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,057.19	624,265
	O-4-031	関東圏	エステージ大塚	東京都豊島区	27	1,064.46	725,229
	O-4-038	関東圏	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438
	O-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	東京都渋谷区	27	1,044.19	912,000
	O-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.65	400,000
	O-4-062	関東圏	翔 南浦和	埼玉県さいたま市	29	734.58	396,000
	O-5-013	地方	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	490,095
	O-5-026	地方	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	641,767
	O-5-027	地方	ステージア日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	317,603
	O-5-040	地方	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,447.40	633,000
	O-5-041	地方	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,075.93	1,120,000
	O-5-042	地方	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	370,000
	O-5-043	地方	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	375,000
	O-5-056	地方	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	503,000
	O-5-057	地方	ステージア黄金	愛知県名古屋市	67	1,617.04	600,000
	O-5-063	地方	willDo稲永	愛知県名古屋市	91	2,345.65	641,000
	O-6-014	地方	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,626.88	722,761
	O-6-015	地方	willDo海老江	大阪府大阪市	28	769.93	350,904
	O-6-016	地方	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,020.93	413,857
	O-6-017	地方	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,684.21	584,285
	O-6-018	地方	ウインドフォー南本町	大阪府伊丹市	39	905.42	307,142
	O-6-028	地方	willDo新大阪s I	大阪府大阪市	27	628.65	285,723
	O-6-029	地方	グランメール東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	236,069
	O-6-030	地方	willDo深江南	大阪府大阪市	16	567.76	184,716
	O-6-044	地方	willDo大日	大阪府守口市	19	608.45	217,000
	O-6-045	地方	willDo新大阪s II	大阪府大阪市	21	539.07	244,000
	O-6-046	地方	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,710.27	730,000
	O-6-047	地方	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	662.00	338,000
	O-6-048	地方	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	723.58	325,000
O-6-049	地方	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000	
O-6-050	地方	インベリアル桜川南II	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000	

(平成19年9月末日現在)

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)(注3)	取得価格 (千円)(注4)
ワンルーム	O-6-051	地方	willDo難波w I	大阪府大阪市	66	1,659.57	690,000
	O-6-052	地方	是空弁天	大阪府大阪市	34	1,096.34	466,000
	O-6-058	地方	willDo鶴見諸口	大阪府大阪市	16	571.28	180,000
	O-6-059	地方	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,774.51	2,280,000
	O-6-060	地方	セントアミー西天満	大阪府大阪市	31	1,013.30	493,000
	O-6-064	地方	エクセレント松屋町	大阪府大阪市	60	1,873.10	810,000
	O-9-019	地方	スターズ内山	福岡県北九州市	27	567.61	160,000
	O-9-020	地方	内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	48	3,343.95	579,761
	O-9-021	地方	デュミナス唐人町	福岡県福岡市	24	532.80	209,714
	O-9-022	地方	ストリームライン大濠	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857
	O-9-053	地方	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.20	2,460,000
	O-9-061	地方	NKR呉服町	福岡県福岡市	26	666.37	231,000
ワンルームタイプ 64物件合計					3,315	100,467.98	38,373,714
ファミリー	F-2-001	地方	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	29	2,053.10	396,190
	F-2-002	地方	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	45	2,781.60	550,523
	F-2-003	地方	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,036.05	355,095
	F-2-004	地方	サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904
	F-3-034	地方	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,935.69	1,060,000
	F-4-005	関東圏	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714
	F-4-006	関東圏	入間駅前ビル	埼玉県入間市	67	4,266.59	1,517,000
	F-4-007	関東圏	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,601.74	687,666
	F-4-008	関東圏	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,698.60	1,554,523
	F-4-009	関東圏	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,151.35	441,190
	F-4-010	関東圏	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	28	1,925.47	752,904
	F-4-011	関東圏	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,404.66	636,333
	F-4-012	関東圏	竹ノ塚フラット	東京都足立区	111	8,232.98	2,051,809
	F-4-013	関東圏	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,073.69	358,666
	F-4-014	関東圏	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,480.10	587,238
	F-4-015	関東圏	王子ハイツ	東京都北区	20	989.31	347,857
	F-4-016	関東圏	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,175.86	360,714
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,410.47	1,764,809
	F-4-018	関東圏	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,910.03	609,904
	F-4-019	関東圏	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	10,988.88	2,152,476
	F-4-020	関東圏	コリンズ津田沼	千葉県習志野市	20	1,450.80	352,761
	F-4-021	関東圏	磯子フラット	神奈川県横浜市	279	25,007.11	5,290,571
	F-4-022	関東圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571
	F-4-028	関東圏	ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.51	477,587
	F-4-029	関東圏	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.36	1,371,314
	F-4-030	関東圏	リーベスト中山	神奈川県横浜市	56	4,973.19	837,348
	F-4-031	関東圏	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	21	1,165.27	662,000
	F-4-036	関東圏	ロフティー平井	東京都江戸川区	19	821.00	324,000
	F-5-023	地方	ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋	40	2,179.40	627,785
	F-5-024	地方	グレースマンション藤	三重県四日市	45	2,882.52	492,761
	F-5-032	地方	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋	26	1,922.25	735,000
	F-5-037	地方	グランコート黒川	愛知県名古屋	26	1,873.94	677,000
F-6-025	地方	ルネ神戸北町IIセンターコート	兵庫県神戸市	126	10,548.28	878,857	
F-6-026	地方	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,676.55	635,666	
F-6-033	地方	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,605.19	1,860,000	
F-9-027	地方	イマーージュ霧が丘	福岡県北九州市	65	3,585.37	662,714	
ファミリータイプ 37物件合計					2,053	144,403.11	33,929,463

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)(注3)	取得価格 (千円)(注4)
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	東京都渋谷区	17	3,810.93	4,238,476
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	東京都港区	4	377.93	618,095
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	東京都港区	10	658.20	699,285
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	東京都港区	17	1,397.84	1,480,808
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	東京都世田谷区	10	707.55	466,095
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	東京都港区	21	1,960.94	3,750,000
			プレミアムタイプ 6物件合計		79	8,913.39	11,252,760
			107物件合計 ①		5,447	253,784.48	83,555,937

※第3期追加取得資産は赤色の文字にて記載しております。

第4期取得(予定)資産

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (m ²)(注3)	取得(予定)価格 (千円)(注4)
ワンルーム	O-2-065	地方	グランメゾン七福	宮城県仙台市	38	1,085.28	342,000
	O-5-066	地方	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	703,000
	O-6-067	地方	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	861,000
	O-7-068	地方	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,792.30	1,220,000
	O-4-069	関東圏	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	50	1,029.50	727,000
	O-4-070	関東圏	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	63	1,337.00	892,000
	O-4-071	関東圏	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	54	1,090.64	734,000
	O-4-072	関東圏	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	45	913.32	523,000
	O-4-073	関東圏	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区	14	292.62	215,000
	O-4-074	関東圏	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	68	1,386.53	1,060,000
	O-4-075	関東圏	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	54	1,139.10	724,000
	O-4-076	関東圏	カレッジスクエア木場	東京都江東区	42	877.48	639,000
	O-4-077	関東圏	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	31	667.36	490,000
	O-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	19	385.39	316,000
			ワンルームタイプ 14物件合計		719	17,350.64	9,446,000
ファミリー	F-4-038	関東圏	コロネード春日	東京都文京区	47	4,292.98	3,115,277
			ファミリータイプ 1物件合計		47	4,292.98	3,115,277
プレミアム	P-4-007	東京都心7区	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	49	2,042.54	3,160,000
			プレミアムタイプ 1物件合計		49	2,042.54	3,160,000
			16物件合計 ②		815	23,686.16	15,721,277
			123物件合計 (①+②)		6,262	277,470.64	99,277,214

※第4期追加取得資産は青色の文字にて記載しております。

(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、各取得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、各取得資産に係る建物の賃貸可能な床面積を小数第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(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。

(注4)「取得予定価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格(いずれの場合も消費税等相当額を除きます。)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、切り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。

ポートフォリオラインナップ

ワンルームタイプ



サテラ北34条



カレラ2.9



サッポロヒルズ



サテラ永山



willDo 南12条



willDo 北24条



フラットカレラ



s13w9 h+



s9w12 h+



willDo 南平岸



willDo 西下台町



willDo 上杉3丁目



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



FC高砂町



サイトピア



VISTAシュプリーム



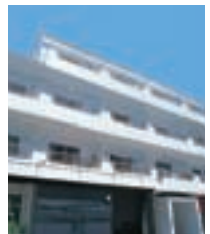
ジョイ尾山台



エステージ大塚



willDo 新座



東信松涛マンション



ハーモニー上北沢



翔 南浦和



willDo 金山正木



エクセルシオール栄



ステージア日比野



willDo 千代田



willDo 太閤通



willDo 金山



willDo 金山沢下



willDo 勝川



ステージア黄金



willDo 稲永



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



willDo 新大阪 s I



グランメル東淀川



willDo 深江南



willDo 大日



willDo 新大阪 s II



willDo 塚本



willDo 天満橋



willDo 堺筋本町

ポートフォリオラインナップ



willDo 谷町



インペリアル桜川南 II



willDo 難波 w I



是空弁天



willDo 鶴見諸口



willDo 浜崎通



セントアミー西天満



エクセレント松屋町



スターズ内山



内山南小倉駅前ビル



デュミナス唐人町



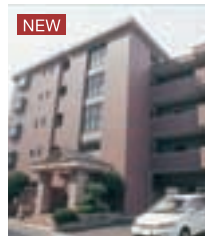
ストリームライン大濠



willDo 中洲



NKR呉服町



グランメゾン七福



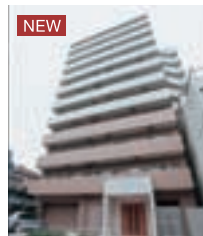
willDo 東別院



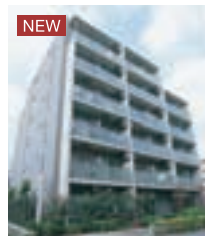
willDo 新大阪



willDo 岡山駅西口



カレッジスクエア北池袋



カレッジスクエア東武練馬



カレッジスクエア赤塚



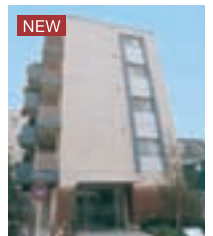
カレッジスクエア東久留米



カレッジスクエア早稲田II



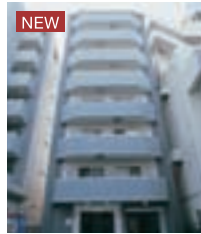
カレッジスクエア茗荷谷



カレッジスクエア新小岩



カレッジスクエア木場



カレッジスクエア錦糸町



カレッジスクエア早稲田

ファミリータイプ



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



アークハイム新潟



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



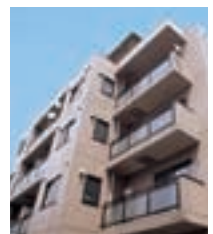
プロフィットリンク竹ノ塚



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



グリーベスト西千葉

ポートフォリオラインナップ



コリヌ津田沼



磯子フラット



茅ヶ崎ダイカンプラザ



ウィンベルコース平塚第13



リーベスト東中山



リーベスト中山



MGA金町



グリーンヒルズ芦花



ロフティー平井



ステラートシティ伝馬町



グレースマンション藤



ステラートシティ桜山



グラン・コート黒川



ルネ神戸北町IIセンターコート



willDo 西明石

プレミアムタイプ



ラ・ヴィータ日本橋



イマージュ霧が丘



コロネード春日



ストーリーア神宮前



c-MA1



c-MA2



c-MA3



n-GT1



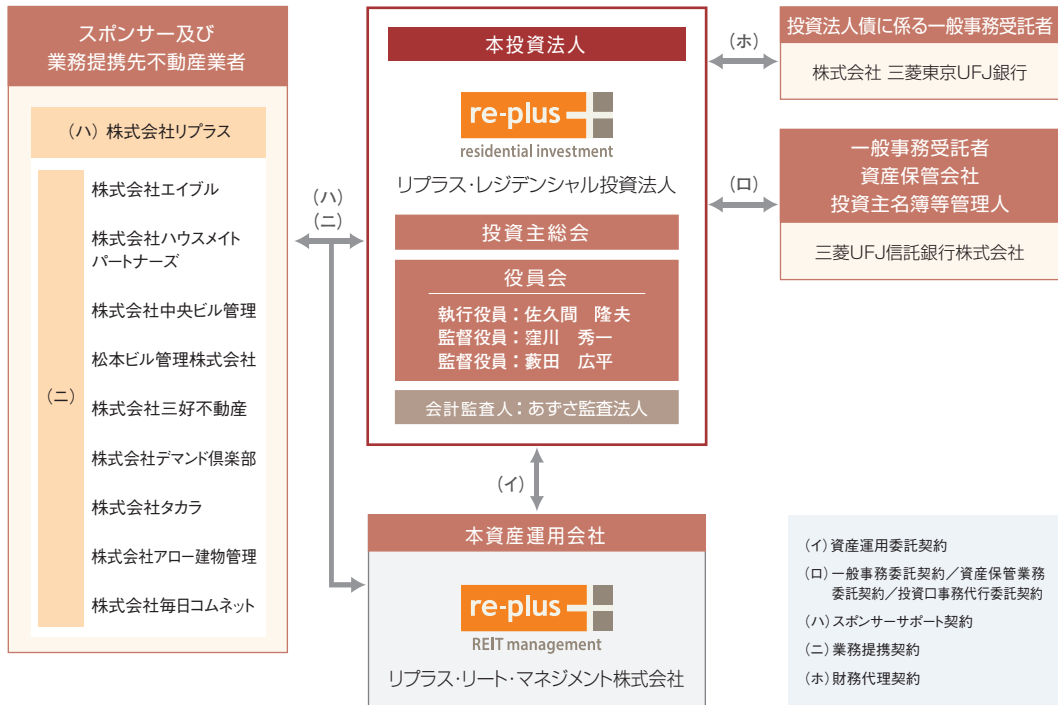
n-OM1



チェルシーガーデン

本投資法人/資産運用会社の概要

本投資法人の概要



本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

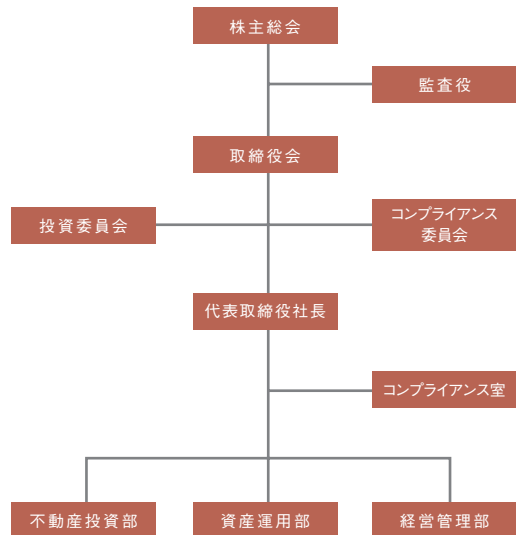
本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目1番28号

事業内容：投資法人資産運用業

株主

株式会社リプラス	90%
株式会社三菱東京UFJ銀行	5%
株式会社三井住友銀行	5%

■ 組織図



Ⅱ. 資産運用報告



1 資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第 1 期 (注2)	第 2 期	第 3 期
営業期間		自 平成17年10月 7 日 至 平成18年 9月30日	自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3月31日	自 平成19年 4月 1 日 至 平成19年 9月30日
営業収益	百万円	2,467	2,205	3,526
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(2,467)	(2,205)	(2,944)
営業費用	百万円	1,248	1,091	1,614
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,043)	(834)	(1,261)
営業利益	百万円	1,218	1,114	1,911
経常利益	百万円	655	886	1,462
当期純利益	百万円	653	885	1,461
総資産額	百万円	59,307	62,586	95,972
(対前期比)	%	(-)	(+5.5)	(+53.3)
純資産額	百万円	28,402	28,617	48,752
(対前期比)	%	(-)	(+0.8)	(+70.4)
出資総額	百万円	27,748	27,748	47,307
発行済投資口数	口	61,400	61,400	97,477
1口当たり純資産額	円	462,585	466,079	500,141
分配金総額	百万円	653	885	1,461
1口当たり分配金額	円	10,650	14,426	14,994
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,650)	(14,426)	(14,994)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.3 (1.7)	1.5 (2.9)	1.8 (3.7)
自己資本利益率 (注3)	%	3.5 (4.4)	3.1 (6.2)	3.8 (7.5)
期末自己資本比率	%	47.9	45.7	50.8
(対前期増減)	%	(-)	(△2.2)	(+5.1)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】				
投資物件数	件	63	66	107
当期減価償却費	百万円	475	391	574
当期資本的支出額	百万円	38	23	58
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,898	1,762	2,257
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	19,298	21,144	15,581
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	17.6	13.5	14.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	6.7	7.5	8.6
有利子負債額	百万円	29,440	32,620	45,420
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	49.6	52.1	47.3

(注1) 金額については、記載単位未満を切捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 本投資法人における第1期の営業日数は平成17年10月7日から平成18年9月30日の359日間であります。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を()内に記載しております。なお、第1期は平成17年12月15日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率、自己資本利益率及びFFO倍率は、同日を期首とみなして計算しております。

総資産経常利益率	経常利益 / ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100
自己資本利益率	当期純利益 / ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100
賃貸NOI	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	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倍率	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	金利償却前当期純利益 / 支払利息
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

リプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）いたしました。当期におきまして、平成19年4月26日に一般募集による新投資口34,300口を、また平成19年5月24日に第三者割当による新投資口1,777口を発行し、当期末時点での発行済投資口数は97,477口、出資総額は47,307百万円であります。

本投資法人は、株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）及び同社グループの支援の下、同社子会社でありますリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、資産規模の着実な拡大と個別運用資産の収益の安定化を実現することにより、中長期にわたるポートフォリオ収益の安定化を図り、投資主価値の継続的拡大を目指しております。

(2) 当期の投資環境と運用実績

当期のわが国経済は、企業業績の向上が個人消費の底堅い推移へと波及し、景気は緩やかな拡大基調を継続しております。このような事業環境の中、本投資法人が所属する不動産業界においては、不動産の流動性や取引の透明性の高まりにより、不動産の金融商品化が一層進展していること等を背景に、米国サブプライムローン問題の顕在化による一時的な資金の流出があるものの、中長期においては国内外からの投資資金の流入傾向が続き、本投資法人にとっての事業機会は順調に拡大していると考えられます。

不動産流通市場においては、三大都市圏・地方中心都市における公示地価の上昇傾向が周辺地域に広がり、こうした地価回復傾向から国内外の資金による収益不動産への投資が増加しています。また、一部地域の不動産については取引価格が上昇し、好立地の物件取得に係る競争は、一層厳しくなる傾向にあります。

賃貸住宅市場においては、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加に加えて、老朽化した既存賃貸住宅の建替え時期が到来していること、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的であること、さらに平成19年6月施行の改正建築基準法の影響により住宅供給量が減速していることなどから、賃貸住宅への安定的な需要が継続しております。

こうした環境の下で、本投資法人は、前期に続き保有物件の安定運用に注力し、期中におけるポートフォリオ稼働率は堅調に推移しました。また、期中における資産規模の拡大については、スポンサーサポート契約に基づくリプラスのパイプラインを基軸に、中長期での安定運用が見込まれる物件を厳選して、運用資産の追加取得を実施しました。具体的には、平成19年5月1日に26物件（取得価格の合計：20,254百万円、賃貸可能面積：44,344.10㎡）を取得、平成19年6月28日に12物件（取得価格の合計：7,916百万円、賃貸可能面積：24,038.50㎡）を取得、平成19年8月31日に3物件（取得価格の合計：1,847百万円、賃貸可能面積：4,953.33㎡）を取得、平成19年9月28日に1物件（譲渡価格：3,558百万円、賃貸可能面積：2,526.64㎡）を譲渡しております。ポートフォリオ全体の稼働率は、第3期末時点で94.8%であり、前期に続き安定した稼働率を維持して参りました。

これらの結果、当期におきまして、合計41物件（取得価格：30,017百万円）の運用資産の追加取得及び保有資産に係る物件の一部譲渡（譲渡価格：3,558百万円）を行い、第3期末時点で全107物件より構成されるポートフォリオとなり、本投資法人の保有資産は、取得価格の総額83,555百万円、総賃貸可能面積253,784.48㎡となりました。

(3) 資金調達の状況

本投資法人は、当期におきまして、平成19年4月に一般募集による新投資口の発行により、18,595百万円調達しました。この資金の一部と平成19年5月に長期借入金4,500百万円（借入期間3年）及び2,000百万円（同5年）により、26物件（取得価格の合計：20,254百万円）を取得し、既存の短期借入金3,160百万円を返済しました。また、平成19年5月に第三者割当による新投資口の発行により、963百万円を調達しました。この資金と平成19年6月の長期借入金1,000百万円（同2年）及び6,500百万円（同3年）により、12物件（取得価格の合計：7,916百万円）を取得しました。

平成19年6月に既存短期借入金15,400百万円の返済期日が到来したことに伴い、これを長期借入金6,200百万円（同2年）と9,200百万円（同3年）に分割した上で借換えを行い、長期資金にシフトしました。

また、平成19年8月に短期借入金1,960百万円により、3物件（取得価格の合計：1,847百万円）を取得するとともに、平成19年9月に1物件を3,558百万円にて売却しました。

これらの結果、当期末時点における出資総額は、前期末時点における27,748百万円から47,307百万円（19,558百万円増加）に増加しました。同様に、投資法人債を含む有利子負債額は、32,620百万円から45,420百万円（12,800百万円増加）に増加しました。

また、平成19年5月の上記借入金（4,500百万円、2,000百万円）については、金利スワップ契約を締結しました。なお、第3期末現在の支払金利の固定化の割合は67.3%（同前期73.8%）であります。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第3期の実績として、営業収益3,526百万円（59.9%増）営業利益1,911百万円（71.6%増）、経常利益1,462百万円（64.9%増）、当期純利益1,461百万円（65.0%増）を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,994円といたしました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は、次のとおりであります。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数（口数）		出資金総額（千円）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000	100,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000	9,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800	27,748,800	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161	46,343,961	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370	47,307,332	(注5)

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

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

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

(注4) 1口当たり発行価格564,540円（発行価額542,133円）にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募による新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格564,540円（発行価額542,133円）にて、新規物件の取得を目的として第三者割当による新投資口の発行を行いました。

■投資証券の取引所価格の推移

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期
決 算 年 月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月
最 高	446,000円	656,000円	582,000円
最 低	404,000円	423,000円	425,000円
期 初 価 格	411,000円	430,000円	577,000円
期 末 価 格	428,000円	571,000円	447,000円

(注) 期初価格は、第1期は上場日（平成18年6月22日）の終値、第2期以降は期初日の終値を記載しております。

4. 分配金等の実績

当期（第3期）の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を14,994円といたしました。

期	第1期	第2期	第3期
営 業 期 間	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日	自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日
当期末処分利益総額	653,930千円	885,773千円	1,461,599千円
利益留保額	20千円	16千円	29千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	653,910千円 （10,650円）	885,756千円 （14,426円）	1,461,570千円 （14,994円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	653,910千円 （10,650円）	885,756千円 （14,426円）	1,461,570千円 （14,994円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻総額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

わが国経済については、当期において前期に続き幅広い業種において企業収益が右肩上がりのトレンドを示し、今後も緩やかながら拡大ペースを維持するものと見込まれます。米国サブプライム問題のわが国経済への影響、原油価格の高騰などの顕在化による一時的な資金の流出があるものの、中長期においては国内外からの投資資金の流入傾向が続き、本投資法人にとっての事業機会は順調に拡大していると考えております。

賃貸住宅市場に係る現状及び今後の見通しは次のとおりであります。

企業業績の向上に伴い、雇用が回復し、個人の不動産の保有及び利用形態の多様化が進み、新しいライフスタイルに適った賃貸スペースを求める需要が伸びています。また、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加に加えて、老朽化した既存賃貸住宅の建替え時期が到来していること、仕様、設備、管理サービス等に優れた賃貸住宅の供給量は限定的であること、さらに平成19年6月施行の改正建築基準法の影響により住宅供給が減速していることなどから、賃貸住宅への安定的な需要が継続しております。

土地価格については、東京、大阪、名古屋の三大都市圏の特に都心部において価格が高騰するなど、地域全体として引き続き上昇しており、賃貸住宅の用地取得の厳しさは増えています。その他の地方の大都市圏においては、三大都市圏と比べて土地価格の上昇幅及び上昇地域が限られておりますが、一定規模以上の賃貸住宅の候補予定地も限られるため、好立地の用地取得に関しては、取得競争が激化しており、用地の取得価格は上昇する傾向にあります。

2007年問題と称される様に団塊世代が一斉に大量退職するといった時代に突入し、その世代は2012年頃に年金の受給を開始します。社会構造が高齢化へと急速に変遷しつつある中で、高齢者専用の施設が社会的需要の一つになると見込まれ、賃貸仕様の高齢者施設が恰好の投資機会になることも充分に考えられます。また、学生専用マンションが賃貸住宅市場において一定規模以上のシェアを占めるなど、今後も賃貸住宅市場は、仕様・地域等の変化を伴いながら、底堅い需要を維持し、安定的に成長していくものと予測しております。

本投資法人は社会ニーズを迅速に把握し、多様なサービスを検討しつつ、今後ともタイプ別及びエリア別により、きめ細やかに分散投資を図ることにより資産の安定運用を達成し、投資主価値の継続的拡大を目指してまいります。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①資産拡大エンジン（外部成長戦略）

本投資法人は、本資産運用会社のスポンサー企業であるリプラス及び同社が運営する不動産ファンドから不動産等の売却予定に関する情報を受ける権利及び一定期間独占的に売買交渉をする権利を活用して、適切な価格での良質な投資不動産の取得を推進しており、期末日現在の鑑定価格の総額は86,071百万円であり、取得価格の総額の83,555百万円を3.0%上回っております。

上場時ポートフォリオの平均築年数が10.2年であったのに対し、期末日現在の保有物件の平均築年数は8.4年と低減しています。本投資法人は、平均築年数の低減化及び東京都心7区と地方との投資対象エリアへの分散をより図るために、京阪神大都市圏及び中京大都市圏における新築を含む建築後経過年数の浅いワンルームタイプの物件取得を増加させ、さらにその他未投資の地域への投資を検討します。また、地方への投資の推進とともにリプラスの再生・開発能力を活かして、東京都心7区におけるプレミアムタイプの物件取得を強化していく方針です。

また、本投資法人は、スポンサー企業と共同で新たなパイプラインの開拓を積極的に図ってまいります。その一環といたしまして、平成19年10月25日に本投資法人、リプラス及び本資産運用会社は、学生専用ワンルームマンションの開発及び管理運営事業を展開する株式会社毎日コムネット（以下「毎日コムネット」といいます。）と業務提携契約を締結しました。本提携により、学生専用のワンルームタイプの賃貸住宅市場に参入し、更なる資産拡大と収益の安定化を図るとともに、毎日コムネットの学生向け賃貸マンションの開発から管理運営に至るノウハウを享受します。なお、本投資法人は毎日コムネットより平成19年11月20日付で学生ワンルームマンション10物件を取得する売買契約を締結しました。

②収益安定化戦略（内部成長戦略）

a. プロパティマネジメント業務の一元化

本投資法人は、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、マスタープロパティマネジメント会社（以下、プロパティマネジメントを「PM」といいます。）を通じて、全国展開している大手不動産業者のみならず、各地域の賃貸住宅市場において強みを有する不動産業者と連携し、リーシング力の向上と運用資産の適切な管理を行います。

本投資法人は、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に賃貸管理業務を委託していましたが、平成18年12月より、保有物件の管理運営（PM）業務をリプラスの連結子会社であるリプラス・インベストメント株式会社（以下「マスターPM会社」といいます。）に委託した上で、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社に業務を再委託することとしました（以下、かかる賃貸住宅管理会社を「サブPM

会社」、マスターPM会社と併せて「PM会社」ということがあります。)。かかる体制により、保有物件の管理運営に関する情報の集約並びに管理運営能力及び効率の更なる向上を図っています。

本投資法人は、かかるPM業務の一元化により、全国のネットワークからの情報がリプラス・インベストメンツ株式会社に集約され、また、本資産運用会社が全国の複数のPM会社と個別に業務に関する指示・連絡をとるのに比べてPM業務に係る負担が軽減されることから、多様化する賃貸住宅に関するニーズを迅速に把握し、きめ細かな管理運営を行うことが可能となると考えています（全国のネットワークからの情報の集約とPM業務集約化による本資産運用会社における業務負担の軽減）。更に、修繕・原状回復の水準の統一化及び定型化を図りながら、物件付随設備・備品等の一括発注による価格競争力の確保により、最適なコストへの見直しを実現することができます（規模のメリットによるコスト削減）。

その上、リプラス・インベストメンツ株式会社にPM業務を一括委託した場合にも、同社を通じて、全国各地の有力な企業との連携を図る体制には変更はないため、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、賃料水準の維持・向上、入居者の入替率の低減及び各物件の競争力の向上を図ることができます。

これらにより、本投資法人は、その保有する各物件の稼働率を向上させて、収益率のアップを図るとともに、ポートフォリオ全体の中長期的な安定収益の確保を図ります。

b. リプラスのサポート

i. 滞納家賃保証システムの活用

本投資法人は、平成19年9月30日現在、保有する不動産及び信託の受益権に係る不動産107物件のうち、96物件においてリプラスの滞納家賃保証システムを導入しています。この滞納家賃保証システムを活用するためには、賃借人（エンドテナント）の同意が必要であるため、本投資法人が信託の受益権を取得する以前の賃貸借契約に関しましては、滞納家賃保証システムの利用者は多くありませんが、本投資法人は、新規に締結する賃貸借契約に関しては、原則として滞納家賃保証システムの利用を推進しています。平成19年9月30日現在、滞納家賃保証システムが利用されている賃貸借契約は、上記107物件の賃借人（エンドテナント）との賃貸借契約総数4,216件のうち、約57.2%に相当する96物件の2,412件です。そのうち、本投資法人が不動産等を取得した後に新規に締結された賃貸借契約については、その総数1,429件のうち、約77.5%に相当する1,107件につき滞納家賃保証システムが利用されています。

このように、本投資法人は、滞納家賃保証システムの活用により、運用資産から生じる賃料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を図り、運用資産の競争力の向上を目指します。

ii. マーケット情報の活用

本投資法人は、賃貸住宅マーケットには地域特性があることから、各地域におけるユーザーのニーズ、賃料水準等のマーケット情報を取得し、分析してリーシング活動を行うことが重要と考えています。本投資法人は、本資産運用会社の親会社であるリプラスから、同社がその賃貸保証事業等を通じて獲得したかかるマーケット情報の提供を受け、これを活用することによって、稼働率の維持・向上、また、賃料の最適化を目指します。

iii. リプラスのWebサイトを活用したリーシング

リプラスは、平成19年11月に主に法人顧客を対象とした物件検索用のWebサイトをオープンさせました。本サイト上に本投資法人の保有物件及びリプラスが運用管理するワンルーム及びファミリータイプの物件を掲示します。今後、リプラスでは、企業の人事・総務部門と福利厚生業務に関し、また全国社宅代行業者と社宅斡旋業務に関して、順次提携し、2つの法人社宅流通経路を確保することで本投資法人の保有物件に効率的に法人テナントを誘致し、稼働率の向上を図るものであります。

c. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、全国に分散した運用資産を安定的に運用するために、全国展開している大手の不動産業者のみならず、各地域の賃貸住宅市場において強みを有する不動産業者との連携を通じて、運用資産に関するリーシング力の向上及び運用資産の適切な管理を目指します。

かかる連携に加えて、本投資法人は、全国の有力な不動産業者との間で業務提携契約を締結し、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

d. 運用資産におけるブランド戦略

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、リプラスより上記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、運用資産の信頼性を高めていく方針であります。当期末現在、運用資産107物件のうち、30物件に関して、上記ブランドを付した名称に変更しており、今後、今回の名称変更の対象外の保有物件につきましても、バリューアップ、リノベーション等を通じてその付加価値を高め、名称変更を順次行ってまいります。

6. 財務戦略等

本投資法人は、平成19年10月30日付で投資法人債の発行登録（発行予定額1,000億円）を行った上で、平成19年11月13日付で第2回無担保投資法人債（総額40億円、期間2年、利率2.04%）の発行登録追補書類を提出し、これにより、固定金利による無担保での長期資金の調達を実現いたしました。今後、資金調達手段の多様化を一層進めるため、短期投資法人債を含む投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等を検討し、無担保での調達額の増加及び機動的な資金調達を推進します。

本投資法人は、適切な資産規模への計画的な拡大を図るため、今後とも財務の健全性を含めた安定性の維持及び資金調達コストの効率性に留意し、資金調達手段の多様化を進めていきます。

7. 決算後に生じた重要な事実

(1) 投資法人債の発行について

平成19年11月5日に開催した役員会における「投資法人債の発行に関する包括承認」に基づき、平成19年11月13日に以下のとおり決定し、平成19年11月19日に払込が完了しました。

投資法人債の名称	リプラス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）
投資法人債の総額	40億円
発行価格	各投資法人債の金額100円につき100円
利率	年2.04%
申込期間	平成19年11月13日
払込期日	平成19年11月19日
担保	無担保・無保証
償還期限及び償還方法	元金は平成21年11月19日にその総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。

(2) 資産の取得について

①平成19年11月7日付にて以下の資産の取得を行いました。なお、取得価額には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

	(a) グランメゾン七福	(c) willDo新大阪
取得価額	342,000千円	861,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号
建築時期	平成11年2月26日	平成19年6月13日
構造	鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ銅板葺・陸屋根5階建	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

	(b) willDo東別院	(d) willDo岡山駅西口
取得価額	703,000千円	1,220,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	岡山県岡山市昭和町11番17号
建築時期	平成19年6月20日	平成19年9月13日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建

	(e) コロネード春日
取得価額	3,115,277千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都文京区春日二丁目12番12号
建築時期	平成3年7月5日
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建

②平成19年11月20日開催の役員会において、以下の資産の取得を決議し、同日信託受益権売買契約を締結いたしました。なお、取得価額には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含んでおりません。

	(f) カレッジスクエア北池袋	(j) カレッジスクエア早稲田Ⅱ
取得価額	727,000千円	215,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都板橋区熊野町5番11号	東京都豊島区高田一丁目10番22号
建築時期	平成18年2月28日	平成19年7月20日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

	(g) カレッジスクエア東武練馬	(k) カレッジスクエア茗荷谷
取得価額	892,000千円	1,060,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	東京都文京区大塚三丁目41番12号
建築時期	平成17年10月31日	平成19年3月5日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建

	(h) カレッジスクエア赤塚	(l) カレッジスクエア新小岩
取得価額	734,000千円	724,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都練馬区北町三丁目15番14号	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号
建築時期	平成18年3月15日	平成19年3月20日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

	(i) カレッジスクエア東久留米	(m) カレッジスクエア木場
取得価額	523,000千円	639,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	東京都江東区東陽一丁目25番7号
建築時期	平成19年9月26日	平成18年11月20日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

	(n) カレッジスクエア錦糸町	(p) ストーリア神宮前
取得価額	490,000千円	3,160,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都江東区毛利二丁目9番7号	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号
建築時期	平成18年3月24日	平成16年11月16日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建

	(o) カレッジスクエア早稲田
取得価額	316,000千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都新宿区弁天町157番9号
建築時期	平成19年3月20日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建

なお、上記②に記載の11物件を購入するための資金は、短期借入金により調達する予定です。

(3) 資産の譲渡について

平成19年11月20日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決定し、同日売買契約を締結しました。

〔竹ノ塚フラット〕

譲渡価額	2,270,000千円（注）
特定資産の種類	信託受益権
契約締結日	平成19年11月20日
譲渡予定日	平成20年3月末日までの譲渡先と本投資法人が別途合意する日
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
損益に及ぼす影響	営業収益として不動産等売却益を約145百万円計上する予定です。

（注）譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の清算分並びに消費税及び地方消費税は除きます。

(4) 資金の借入について

平成19年11月7日付にて不動産信託の信託受益権（上記（2）①記載の5物件）の取得資金の一部及び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東京スター銀行
借入金額	極度ローンB号 3,300百万円 極度ローンC号 3,240百万円
利率	1.72167%
借入実行日	平成19年11月7日
返済期日	平成20年11月6日
担保有無	有担保

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 平成18年9月30日現在	第2期 平成19年3月31日現在	第3期 平成19年9月30日現在
発行可能投資口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数 (口)	61,400	61,400	97,477
出資総額 (百万円)	27,748	27,748	47,307
投資主数 (人)	9,334	6,387	10,134

(2) 投資口に関する事項

平成19年9月30日現在における発行済投資口数のうち、所有する投資口数の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

平成19年9月30日現在

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	15,052	15.4
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	6,926	7.1
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	4,730	4.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4,485	4.6
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	3,628	3.7
株式会社リプラス	3,500	3.5
株式会社常陽銀行	2,041	2.0
リプラス・インベストメンツ株式会社	2,000	2.0
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	1.8
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アカウント	1,662	1.7
合 計	45,794	46.9

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨ててにより表示しております。

(3) 役員等に関する事項

①当期末における役員等の氏名または名称

平成19年9月30日現在

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	佐久間 隆 夫	リプラス・リート・マネジメント株式会社 取締役会長	1,800
監督役員	窪 川 秀 一	窪川パートナー会計事務所 パートナー公認会計士	2,840
監督役員	敷 田 広 平	外立総合法律事務所 パートナー弁護士	
会計監査人	あずさ監査法人	—	33,000

(注1) 佐久間隆夫は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「リプラス・リート・マネジメント株式会社」の取締役会長であり、投信法第13条（証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正前のもの）に基づく兼職の承認を受けております。また、執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（合意された手続に基づく調査報告書作成業務）に対する報酬5,000千円が含まれております。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会にて決定いたします。

(4) 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年9月30日現在の投資信託委託業者（証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正前のもの）、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	リプラス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 （会計事務及び投資主名簿への記録又は記載等）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行

3 投資法人の運用資産の状況

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表のとおりです。なお、保有資産である不動産及び不動産の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	住宅タイプ による区分 (注1)	投資地域等	第2期		第3期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	ワンルーム	東京都心7区	656	1.0	1,605	1.7
		関東圏（都心7区を除く）	9,372	15.0	9,175	9.6
		地方	7,373	11.8	24,149	25.2
	ファミリー	東京都心7区	1,841	2.9	2,534	2.6
		関東圏（都心7区を除く）	22,104	35.3	22,095	23.0
		地方	4,561	7.3	8,035	8.4
	プレミアム	東京都心7区	10,682	17.1	10,103	10.5
		関東圏（都心7区を除く）	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—
小計			56,592	90.4	77,698	81.0
不動産	ワンルーム	東京都心7区	—	—	424	0.4
		関東圏（都心7区を除く）	—	—	1,200	1.3
		地方	1,521	2.4	4,124	4.3
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		関東圏（都心7区を除く）	—	—	728	0.8
		地方	674	1.1	1,787	1.9

資産の種類	住宅タイプ による区分 (注1)	投資地域等	第2期		第3期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	プレミアム	東京都心7区	—	—	1,519	1.6
		関東圏(都心7区を除く)	—	—	—	—
		地方	—	—	—	—
小計			2,196	3.5	9,783	10.2
預金その他の資産			3,797 (—)	6.1 (—)	8,490 (—)	8.8 (—)
資産総額計			62,586 (58,788)	100.0 (93.9)	95,972 (87,482)	100.0 (91.2)

(注1) 本投資法人では、保有資産について、ワンルームタイプ、ファミリータイプ、プレミアムタイプの3つのカテゴリーに分類しております。なお、複数のタイプを含む物件については、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しております。

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しております。()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでおりますが、建設仮勘定(期末保有物件の建設仮勘定は除く)の金額は含まれておりません。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しております。(小数第2位を四捨五入して記載しております。)

(2) 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりであります。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-021	磯子フラット	5,427	25,007.11	25,007.11	100.0	7.3	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,238	7,499.18	7,499.18	100.0	5.3	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,357	3,810.93	3,810.93	100.0	4.0	共同住宅
P-4-006	n-OM1	3,905	1,960.94	1,867.15	95.2	3.3	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,606	5,759.20	5,598.58	97.2	2.6	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,424	5,774.51	5,454.96	94.5	1.5	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,135	10,988.88	10,427.37	94.9	3.5	共同住宅
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,108	8,232.98	8,232.98	100.0	2.6	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,972	4,605.19	4,336.49	94.2	1.8	共同住宅
F-4-017	willDo等々力	1,835	2,410.47	2,350.69	97.5	1.7	共同住宅
合計		32,011	76,049.39	74,585.44	98.1	33.7	—

(注1) 物件番号は、本投資法人の運用資産について、O(ワンルームタイプ)、F(ファミリータイプ)、P(プレミアムタイプ)の3つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しております。

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(注3) 「賃貸可能面積」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しております。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及び賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含む)する面積を除きます。

(注4) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約(ただし、不動産業者に対して一括して賃貸されている場合は、当該不動産業者との賃貸借契約)に基づき賃貸に供されている面積の合計を記載しております。

(注5) 「稼働率」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除した割合を、小数第2位を四捨五入して記載しております。

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

(3) 不動産等組入資産明細

平成19年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
サテラ北34条	北海道札幌市	信託受益権	1,175
カレラ2.9	北海道札幌市	不動産	249
サッポロヒルズ	北海道札幌市	信託受益権	291
サテラ永山	北海道旭川市	信託受益権	361
willDo南12条	北海道札幌市	信託受益権	442
willDo北24条	北海道札幌市	信託受益権	314
フラットカレラ	北海道札幌市	不動産	291
s13w9 h+	北海道札幌市	信託受益権	465
s9w12 h+	北海道札幌市	信託受益権	542
willDo南平岸	北海道札幌市	信託受益権	316
willDo西下台町	岩手県盛岡市	信託受益権	550
willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	信託受益権	498
ベル越谷21	埼玉県越谷市	信託受益権	532
ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	信託受益権	230
ルミエール八王子	東京都八王子市	信託受益権	541
willDo清澄	東京都江東区	信託受益権	5,580
ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	信託受益権	303
Sカイコート100	千葉県千葉市	不動産	401
FC高砂町	神奈川県横浜市	不動産	256
サイトピア	神奈川県相模原市	不動産	547
VISTAシュブリーム	東京都町田市	信託受益権	523
ジョイ尾山台	東京都世田谷区	信託受益権	647
エステージ大塚	東京都豊島区	信託受益権	671
willDo新座	埼玉県新座市	信託受益権	634
東信松涛マンション	東京都渋谷区	信託受益権	913
ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	不動産	387
翔 南浦和	埼玉県さいたま市	信託受益権	396
willDo金山正木	愛知県名古屋市中区	不動産	553
エクセルシオール栄	愛知県名古屋市中区	信託受益権	645
ステージア日比野	愛知県名古屋市中区	不動産	315
willDo千代田	愛知県名古屋市中区	信託受益権	634
willDo太閤通	愛知県名古屋市中区	信託受益権	1,170
willDo金山	愛知県名古屋市中区	信託受益権	370
willDo金山沢下	愛知県名古屋市中区	信託受益権	376
willDo勝川	愛知県春日井市	信託受益権	517
ステージア黄金	愛知県名古屋市中区	信託受益権	600
willDo稲永	愛知県名古屋市中区	信託受益権	641
willDo市岡	大阪府大阪市	信託受益権	717
willDo海老江	大阪府大阪市	不動産	376
willDo今福西	大阪府大阪市	信託受益権	423
メゾンフローラ	兵庫県神戸市	信託受益権	579
ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	信託受益権	301
willDo新大阪s I	大阪府大阪市	不動産	307
グランメール東淀川	大阪府大阪市	不動産	261
willDo深江南	大阪府大阪市	不動産	178
willDo大日	大阪府守口市	不動産	222
willDo新大阪s II	大阪府大阪市	不動産	241
willDo塚本	大阪府大阪市	信託受益権	764
willDo天満橋	大阪府大阪市	信託受益権	336
willDo堺筋本町	大阪府大阪市	信託受益権	328
willDo谷町	大阪府大阪市	信託受益権	998
インベリアル桜川南II	大阪府大阪市	信託受益権	490
willDo難波w I	大阪府大阪市	信託受益権	697
是空弁天	大阪府大阪市	信託受益権	489

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
willDo鶴見諸口	大阪府大阪市	不動産	181
willDo浜崎通	兵庫県神戸市	信託受益権	2,280
セントアミー西天満	大阪府大阪市	信託受益権	505
エクセレント松屋町	大阪府大阪市	信託受益権	810
スターズ内山	福岡県北九州市	不動産	172
内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	信託受益権	440
デュミナス唐人町	福岡県福岡市	不動産	213
ストリームライン大濠	福岡県福岡市	不動産	449
willDo中洲	福岡県福岡市	信託受益権	2,620
NKR呉服町	福岡県福岡市	信託受益権	233
ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	信託受益権	416
グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	信託受益権	485
ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	信託受益権	354
サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市	不動産	372
アークハイム新潟	新潟県新潟市	信託受益権	1,040
ジョアンナマンション	群馬県前橋市	信託受益権	574
入間駅前ビル	埼玉県入間市	信託受益権	1,610
入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	信託受益権	780
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	信託受益権	1,780
すずらん館	埼玉県さいたま市	信託受益権	446
ポヌール常盤	埼玉県さいたま市	信託受益権	747
プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	信託受益権	621
竹ノ塚フラット	東京都足立区	信託受益権	2,070
ドリームハイツ	東京都板橋区	信託受益権	374
グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	信託受益権	596
王子ハイツ	東京都北区	信託受益権	399
阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	不動産	369
willDo等々力	東京都世田谷区	信託受益権	1,869
シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	626
リーベスト西千葉	千葉県千葉市	信託受益権	2,360
コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	信託受益権	377
磯子フラット	神奈川県横浜市	信託受益権	5,410
茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	信託受益権	473
ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	信託受益権	434
リーベスト東中山	千葉県船橋市	信託受益権	1,530
リーベスト中山	神奈川県横浜市	信託受益権	893
MGA金町	東京都葛飾区	信託受益権	484
グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	信託受益権	683
ロフティ平井	東京都江戸川区	不動産	344
ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋市中区	不動産	710
グレースマンション藤	三重県四日市市	信託受益権	495
ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区	信託受益権	735
グラン・コート黒川	愛知県名古屋市中区	不動産	647
ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	兵庫県神戸市	信託受益権	793
willDo西明石	兵庫県明石市	信託受益権	718
ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	信託受益権	1,860
イマーヂ霧が丘	福岡県北九州市	信託受益権	616
チェルシーガーデン	東京都渋谷区	信託受益権	4,318
c-MA1	東京都港区	信託受益権	626
c-MA2	東京都港区	信託受益権	813
c-MA3	東京都港区	不動産	1,420
n-GT1	東京都世田谷区	信託受益権	478
n-OM1	東京都港区	信託受益権	3,840
合 計	—	—	86,071

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日を価格時点とする調査価格を記載しています。

不動産等の名称	第2期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日				第3期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日			
	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
サテラ北34条	1	97.6	56,250	2.6	1	85.1	53,896	1.8
カレラ2.9	1	100.0	10,543	0.5	1	100.0	10,862	0.4
サッポロヒルズ	1	100.0	10,802	0.5	1	100.0	10,973	0.4
サテラ永山	1	88.8	19,380	0.9	1	91.1	22,015	0.7
willDo南12条	1	100.0	18,782	0.9	1	91.6	17,596	0.6
willDo北24条	-	-	-	-	1	88.8	10,526	0.4
フラットカレラ	-	-	-	-	1	100.0	8,757	0.3
s13w9 h+	-	-	-	-	1	100.0	15,596	0.5
s9w12 h+	-	-	-	-	1	96.4	18,256	0.6
willDo南平岸	-	-	-	-	1	94.6	10,384	0.4
willDo西下台町	-	-	-	-	1	100.0	18,914	0.6
willDo上杉3丁目	-	-	-	-	1	100.0	11,747	0.4
ベル越谷21	1	96.4	19,779	0.9	1	92.5	21,072	0.7
ジョイフル狭山	1	94.2	11,673	0.5	1	98.1	11,360	0.4
ルミエール八王子	1	96.8	26,865	1.2	1	100.0	24,895	0.8
willDo清澄	1	100.0	157,177	7.1	1	100.0	157,504	5.3
ターキーズ田園調布第2	1	100.0	10,230	0.5	1	92.7	10,928	0.4
スカイコート100	1	97.5	22,847	1.0	1	97.6	19,553	0.7
FC高砂町	1	90.1	10,317	0.5	1	90.3	9,941	0.3
サイトピア	1	98.1	23,677	1.1	1	98.1	24,840	0.8
VISTAシュブリーム	1	82.2	17,801	0.8	1	89.8	15,686	0.5
ジョイ尾山台	1	90.0	21,532	1.0	1	100.0	21,545	0.7
エステージ大塚	1	91.8	20,550	0.9	1	88.6	20,417	0.7
willDo新座	-	-	-	-	1	100.0	19,090	0.6
東信松涛マンション	-	-	-	-	1	93.1	22,870	0.8
ハーモニー上北沢	-	-	-	-	1	96.6	6,730	0.2
翔 南浦和	-	-	-	-	1	91.5	2,380	0.1
willDo金山正木	1	100.0	19,319	0.9	1	100.0	20,282	0.7
エクセルシオール栄	1	97.9	20,735	0.9	1	97.9	21,361	0.7
ステージア日比野	1	100.0	12,224	0.6	1	96.8	12,102	0.4
willDo千代田	-	-	-	-	1	96.6	20,260	0.7
willDo太閤通	-	-	-	-	1	91.7	35,290	1.2
willDo金山	-	-	-	-	1	94.4	12,821	0.4
willDo金山沢下	-	-	-	-	1	100.0	12,961	0.4
willDo勝川	-	-	-	-	1	100.0	12,482	0.4
ステージア黄金	-	-	-	-	1	92.6	11,795	0.4
willDo稲永	-	-	-	-	1	100.0	4,542	0.2
willDo市岡	1	100.0	26,229	1.2	1	93.5	25,094	0.9
willDo海老江	1	100.0	13,212	0.6	1	100.0	12,758	0.4
willDo今福西	1	89.5	15,859	0.7	1	90.7	15,090	0.5
メゾンフローラ	1	91.0	22,681	1.0	1	91.4	21,599	0.7
ウィンドフォー南本町	1	100.0	13,544	0.6	1	92.0	12,794	0.4
willDo新大阪s I	1	100.0	11,106	0.5	1	100.0	10,837	0.4
グランメール東淀川	1	100.0	9,601	0.4	1	96.4	9,358	0.3
willDo深江南	1	100.0	7,295	0.3	1	100.0	7,449	0.3
willDo大日	-	-	-	-	1	89.9	8,229	0.3
willDo新大阪s II	-	-	-	-	1	95.1	7,665	0.3
willDo塚本	-	-	-	-	1	98.5	23,710	0.8
willDo天満橋	-	-	-	-	1	90.0	8,688	0.3
willDo堺筋本町	-	-	-	-	1	92.0	10,780	0.4
willDo谷町	-	-	-	-	1	61.1	23,619	0.8
インペリアル桜川南II	-	-	-	-	1	95.6	14,903	0.5
willDo難波w I	-	-	-	-	1	97.0	22,312	0.8
是空弁天	-	-	-	-	1	91.9	14,951	0.5

不動産等の名称	第2期 自平成18年10月1日 至平成19年3月31日				第3期 自平成19年4月1日 至平成19年9月30日			
	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
willDo鶴見諸口	—	—	—	—	1	100.0	3,718	0.1
willDo浜崎通	—	—	—	—	1	94.5	44,950	1.5
セントアミー西天満	—	—	—	—	1	96.8	9,322	0.3
エクセレント松屋町	—	—	—	—	1	99.8	5,021	0.2
スターズ内山	1	89.5	7,694	0.3	1	75.2	7,536	0.3
内山南小倉駅前ビル	1	73.4	20,405	0.9	1	90.2	20,531	0.7
デュミナス唐人町	1	100.0	8,816	0.4	1	95.9	8,256	0.3
ストリームライン大濠	1	100.0	17,404	0.8	1	96.2	17,793	0.6
willDo中洲	—	—	—	—	1	97.2	76,969	2.6
NKR呉服町	—	—	—	—	1	96.3	4,761	0.2
ロイヤルガーデン森林公園	1	97.4	18,049	0.8	1	78.6	15,508	0.5
グリーンパーク小松島	1	83.8	20,763	0.9	1	70.1	19,545	0.7
ダイアパレス泉崎	1	83.9	14,570	0.7	1	77.2	13,133	0.4
サンヴァーリオ高砂	1	100.0	15,223	0.7	1	100.0	15,905	0.5
アークハイム新潟	—	—	—	—	1	82.3	26,398	0.9
ジョアンナマンション	1	92.2	28,993	1.3	1	92.4	28,514	1.0
入間駅前ビル	1	97.6	67,550	3.1	1	97.6	67,954	2.3
入間駅前第二ビル	1	95.3	33,120	1.5	1	94.1	33,900	1.2
セレーノ大宮	1	99.0	77,235	3.5	1	95.1	73,978	2.5
すずらん館	1	100.0	19,974	0.9	1	77.9	12,593	0.4
ボヌール常盤	1	91.3	28,355	1.3	1	87.9	27,193	0.9
プロフィットリンク竹ノ塚	1	91.5	26,129	1.2	1	92.3	24,086	0.8
竹ノ塚フラット	1	100.0	76,974	3.5	1	100.0	76,940	2.6
ドリームハイツ	1	90.8	14,128	0.6	1	93.3	14,215	0.5
グリーンヒルズ飛鳥山	1	100.0	23,152	1.0	1	97.3	22,400	0.8
王子ハイツ	1	95.8	16,706	0.8	1	91.3	15,457	0.5
阪上ロイヤルハイツ第二	1	100.0	16,625	0.8	1	100.0	16,957	0.6
willDo等々力	1	100.0	49,069	2.2	1	97.5	49,266	1.7
シェモア桜ヶ丘	1	93.8	25,066	1.1	1	86.1	23,519	0.8
リーベスト西千葉	1	95.1	106,396	4.8	1	94.9	104,032	3.5
コリンヌ津田沼	1	100.0	13,464	0.6	1	100.0	13,470	0.5
磯子フラット	1	100.0	215,295	9.8	1	100.0	214,868	7.3
茅ヶ崎ダイカンプラザ	1	85.2	19,178	0.9	1	88.3	17,642	0.6
ウィンベルコーラス平塚第13	1	93.9	15,940	0.7	1	97.0	17,495	0.6
リーベスト東中山	1	100.0	72,348	3.3	1	100.0	71,914	2.4
リーベスト中山	1	100.0	42,977	1.9	1	94.9	44,162	1.5
MGA金町	—	—	—	—	1	100.0	11,829	0.4
グリーンヒルズ芦花	—	—	—	—	1	100.0	10,780	0.4
ロフティ平井	—	—	—	—	1	94.9	6,911	0.2
ステラートシティ伝馬町	1	97.1	26,630	1.2	1	97.5	27,247	0.9
グレースマンション藤	1	100.0	21,123	1.0	1	100.0	22,118	0.8
ステラートシティ桜山	—	—	—	—	1	96.2	22,356	0.8
グラン・コート黒川	—	—	—	—	1	96.1	13,258	0.5
ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	1	100.0	51,375	2.3	1	100.0	44,082	1.5
willDo西明石	1	100.0	34,402	1.6	1	100.0	34,438	1.2
ラ・ヴィータ日本橋	—	—	—	—	1	94.2	52,675	1.8
イマージュ霧が丘	1	81.5	28,931	1.3	1	78.2	23,553	0.8
チェルシーガーデン	1	100.0	121,156	5.5	1	100.0	116,389	4.0
c-MA1	1	74.0	13,185	0.6	1	78.8	16,590	0.6
c-MA2	1	100.0	21,076	1.0	1	100.0	20,940	0.7
c-MA3	1	96.7	131,930	6.0	1	96.3	136,205	4.6
n-GT1	1	100.0	14,013	0.6	1	91.2	14,956	0.5
n-OM1	—	—	—	—	1	95.2	98,274	3.3
合計	3	96.6	2,205,460	100.0	3	94.8	2,944,617	100.0

(4) その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の不動産等組入資産明細に一括して記載しております。平成19年9月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりであります。

■特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契 約 額 等		時 価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	16,460,000	16,460,000	△73,575
	スプレッド型金利 キャップ取引	14,100,000 (60,304)	14,100,000 (60,304)	61,285
合 計		30,560,000	30,560,000	△12,290

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

(注3) スプレッド型金利キャップ取引の「契約額等」の()内の金額は、貸借対照表に計上した金利キャッププレミアムであります。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成19年9月30日現在保有する不動産について、現在計画している重要な資本的支出はありません。

(2) 期中の資本的支出

保有不動産等において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は次のとおりです。当期中の支出は、58,413千円であり、当期費用に区分された修繕費147,708千円と合わせ、206,121千円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期 間	支払金額 (千円)
茅ヶ崎ダイカンプラザ (神奈川県茅ヶ崎市)	内装・建具工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	2,441
シェモア桜ヶ丘 (東京都多摩市)	キッチン入替工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	1,739
ウィンベルコーラス平塚第13 (神奈川県平塚市)	共用部揚水ポンプ及び給排水管工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	1,665
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	キッチン設置工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	1,649
サイトピア (神奈川県相模原市)	共用部給水ポンプ工事	自 平成19年8月 至 平成19年8月	1,476
グリーンヒルズ芦花 (東京都世田谷区)	管理事務室改修工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	1,365
サテラ北34条 (北海道札幌市)	防犯カメラ設置工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	1,144
スカイコート100 (千葉県千葉市)	駐車場設備工事	自 平成19年9月 至 平成19年9月	1,100
その他の不動産等	室内改装工事等	自 平成19年4月 至 平成19年9月	45,832
合 計			58,413

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、次のとおり積み立てております。

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

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

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第2期	第3期
(a) 資産運用報酬	135,000	198,000
(b) 資産保管委託報酬	9,191	9,636
(c) 一般事務委託報酬	20,246	22,340
(d) 役員報酬	4,250	4,640
(e) 会計監査人報酬	8,000	10,000
(f) その他費用	80,061	108,554
合計	256,749	353,172

(2) 借入状況

平成19年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	平均利率	返済期限	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18年6月22日	2,800	—	—	—	—	(注1)	有担保 無保証
		平成19年8月31日	—	980	1.75%	平成20年8月30日	期限一括	(注1)	
	株式会社 あおぞら銀行	平成18年6月22日	2,800	—	—	—	—	(注1)	
		平成18年10月5日	1,160	—	—	—	—	(注1)	
	農林中央金庫	平成18年6月22日	1,200	—	—	—	—	(注1)	
		平成18年10月5日	2,000	—	—	—	—	(注1)	
	株式会社三井住友銀行	平成18年6月22日	1,800	—	—	—	—	(注1)	
	株式会社 りそな銀行	平成18年6月22日	1,800	—	—	—	—	(注1)	
		平成19年8月31日	—	980	1.75%	平成20年8月30日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	1,500	—	—	—	—	(注1)	
株式会社新生銀行	平成18年6月22日	1,000	—	—	—	—	(注1)		
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年6月22日	1,500	—	—	—	—	(注1)		
中央三井信託銀行株式会社	平成18年6月22日	1,000	—	—	—	—	(注1)		
合計			18,560	1,960					
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	1,880	1.28%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
		平成19年5月1日	—	1,500	1.18%	平成22年5月1日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	—	1,800	1.25%	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	—	2,250	1.26%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	株式会社あおぞら銀行	平成18年6月22日	1,880	1,880	1.28%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	—	1,500	1.18%	平成22年5月1日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	—	1,800	1.25%	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	—	2,250	1.26%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成18年6月22日	1,800	1,800	1.28%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	—	1,200	1.19%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社三井住友銀行	平成18年6月22日	1,200	1,200	1.28%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	—	1,800	1.25%	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	—	2,000	1.26%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	株式会社りそな銀行	平成18年6月22日	1,200	1,200	1.28%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	—	1,000	1.31%	平成24年5月1日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	—	1,800	1.25%	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
	住友信託銀行株式会社	平成18年6月22日	1,000	1,000	1.28%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	—	1,500	1.19%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成18年6月22日	1,000	1,000	1.28%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	—	1,000	1.19%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社武蔵野銀行	平成19年6月22日	—	2,000	1.25%	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成19年6月22日	—	1,500	1.19%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	—	1,000	1.20%	平成21年6月29日	期限一括	(注1)	
中央三井信託銀行 株式会社	平成19年5月1日	—	1,500	1.18%	平成22年5月1日	期限一括	(注1)		
	平成19年6月22日	—	1,000	1.19%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)		
三井住友海上火災保険株式会社	平成19年5月1日	—	1,000	1.31%	平成24年5月1日	期限一括	(注1)		
合計			9,960	39,360					

(注1) 資金の使途は、不動産・不動産信託受益権の購入資金または短期借入金の返済資金であります。

(注2) 平均利率は、小数第3位を四捨五入して表示しております。

(注3) 株式会社三菱東京UFJ銀行と、以下の受取変動・支払固定の金利スワップ契約を締結しております。

想定元本	期日	支払固定金利
9,960百万円	平成21年6月22日	1.70600%
4,500百万円	平成22年5月6日	1.19000%
2,000百万円	平成24年5月1日	1.43275%

また、同行より金利キャップ(想定元本：10,000百万円 期間：平成18年12月22日～平成21年12月22日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%)を購入しております。

(3) 投資法人債の状況

平成19年9月30日現在における投資法人債の状況は、次のとおりであります。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回 無担保投資法人債	平成19年2月27日	4,100	4,100	6ヶ月ユーロ円 LIBOR+0.50% (年率) (注1)	平成22年2月26日	期限一括	借入金 の返済	(注2)

(注1) 平成19年2月28日から平成19年8月24日の期間における利率は1.19250%、平成19年8月25日から平成20年2月26日の期間における利率は1.63750%であります。なお、投資法人債（発行総額41億円）をヘッジ対象とした、スプレッド型金利キャップ（想定元本：4,100百万円 期間：平成19年2月27日～平成22年2月26日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%）を購入しております。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約が付されております。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
willDo北24条	平成19年5月1日	316	—	—	—	—
フラットカレラ	平成19年5月1日	290	—	—	—	—
s13w9 h+	平成19年5月1日	463	—	—	—	—
s9w12 h+	平成19年5月1日	533	—	—	—	—
willDo南平岸	平成19年5月1日	315	—	—	—	—
willDo西下台町	平成19年5月1日	512	—	—	—	—
willDo新座	平成19年5月1日	590	—	—	—	—
東信松涛マンション	平成19年5月1日	912	—	—	—	—
willDo千代田	平成19年5月1日	633	—	—	—	—
willDo太閤通	平成19年5月1日	1,120	—	—	—	—
willDo金山	平成19年5月1日	370	—	—	—	—
willDo金山沢下	平成19年5月1日	375	—	—	—	—
willDo大日	平成19年5月1日	217	—	—	—	—
willDo新大阪s II	平成19年5月1日	244	—	—	—	—
willDo塚本	平成19年5月1日	730	—	—	—	—
willDo天満橋	平成19年5月1日	338	—	—	—	—
willDo堺筋本町	平成19年5月1日	325	—	—	—	—
willDo谷町	平成19年5月1日	1,040	—	—	—	—
インベリアル桜川南II	平成19年5月1日	486	—	—	—	—
willDo難波w I	平成19年5月1日	690	—	—	—	—
是空弁天	平成19年5月1日	466	—	—	—	—
willDo中洲	平成19年5月1日	2,460	—	—	—	—
MGA金町	平成19年5月1日	484	—	—	—	—
ステラートシティ桜山	平成19年5月1日	735	—	—	—	—

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ラ・ヴィータ日本橋	平成19年5月1日	1,860	—	—	—	—
n-OM1	平成19年5月1日	3,750	—	—	—	—
willDo上杉3丁目	平成19年6月28日	506	—	—	—	—
ハーモニー上北沢	平成19年6月28日	400	—	—	—	—
willDo勝川	平成19年6月28日	503	—	—	—	—
ステージャ黄金	平成19年6月28日	600	—	—	—	—
willDo鶴見諸口	平成19年6月28日	180	—	—	—	—
willDo浜崎通	平成19年6月28日	2,280	—	—	—	—
セントアミー西天満	平成19年6月28日	493	—	—	—	—
NKR呉服町	平成19年6月28日	231	—	—	—	—
アークハイム新潟	平成19年6月28日	1,060	—	—	—	—
グリーンヒルズ芦花	平成19年6月28日	662	—	—	—	—
ロフティ平井	平成19年6月28日	324	—	—	—	—
グラン・コート黒川	平成19年6月28日	677	—	—	—	—
willDo稲永	平成19年8月31日	641	—	—	—	—
翔 南浦和	平成19年8月31日	396	—	—	—	—
エクセレント松屋町	平成19年8月31日	810	—	—	—	—
c-MA3 (オフィス棟)	—	—	平成19年9月28日	3,558	2,931	582
合 計	—	30,017	—	3,558	2,931	582

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に表示された売買価額）を記載しております。

(注2)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しております。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得年月日 又は 譲渡年月日	取得価額または 譲渡価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	信託受益権	0-1-032	willDo北24条	平成19年5月1日	316	316
取得	信託受益権	0-1-033	フラットカレラ	平成19年5月1日	290	290
取得	信託受益権	0-1-034	s13w9 h+	平成19年5月1日	463	463
取得	信託受益権	0-1-035	s9w12 h+	平成19年5月1日	533	533
取得	信託受益権	0-1-036	willDo南平岸	平成19年5月1日	315	315
取得	信託受益権	0-2-037	willDo西下台町	平成19年5月1日	512	512
取得	信託受益権	0-4-038	willDo新座	平成19年5月1日	590	630
取得	信託受益権	0-4-039	東信松涛マンション	平成19年5月1日	912	912
取得	信託受益権	0-5-040	willDo千代田	平成19年5月1日	633	633
取得	信託受益権	0-5-041	willDo太閤通	平成19年5月1日	1,120	1,120

	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	取得年月日 又は 譲渡年月日	取得価額または 譲渡価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	信託受益権	O-5-042	willDo金山	平成19年5月1日	370	370
取得	信託受益権	O-5-043	willDo金山沢下	平成19年5月1日	375	375
取得	信託受益権	O-6-044	willDo大日	平成19年5月1日	217	217
取得	信託受益権	O-6-045	willDo新大阪sⅡ	平成19年5月1日	244	244
取得	信託受益権	O-6-046	willDo塚本	平成19年5月1日	730	730
取得	信託受益権	O-6-047	willDo天満橋	平成19年5月1日	338	338
取得	信託受益権	O-6-048	willDo堺筋本町	平成19年5月1日	325	325
取得	信託受益権	O-6-049	willDo谷町	平成19年5月1日	1,040	1,040
取得	信託受益権	O-6-050	インベリアル桜川南Ⅱ	平成19年5月1日	486	486
取得	信託受益権	O-6-051	willDo難波wⅠ	平成19年5月1日	690	690
取得	信託受益権	O-6-052	是空弁天	平成19年5月1日	466	466
取得	信託受益権	O-9-053	willDo中洲	平成19年5月1日	2,460	2,460
取得	信託受益権	F-4-031	MGA金町	平成19年5月1日	484	484
取得	信託受益権	F-5-032	ステラートシティ桜山	平成19年5月1日	735	735
取得	信託受益権	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	平成19年5月1日	1,860	1,860
取得	信託受益権	P-4-006	n-OM1	平成19年5月1日	3,750	3,750
取得	信託受益権	O-2-054	willDo上杉3丁目	平成19年6月28日	506	506
取得	信託受益権	O-4-055	ハーモニー上北沢	平成19年6月28日	400	400
取得	信託受益権	O-5-056	willDo勝川	平成19年6月28日	503	503
取得	信託受益権	O-5-057	ステージア黄金	平成19年6月28日	600	600
取得	信託受益権	O-6-058	willDo鶴見諸口	平成19年6月28日	180	180
取得	信託受益権	O-6-059	willDo浜崎通	平成19年6月28日	2,280	2,280
取得	信託受益権	O-6-060	セントアミー西天満	平成19年6月28日	493	493
取得	信託受益権	O-9-061	NKR呉服町	平成19年6月28日	231	231
取得	信託受益権	F-3-034	アークハイム新潟	平成19年6月28日	1,060	1,060
取得	信託受益権	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	平成19年6月28日	662	662
取得	信託受益権	F-4-036	ロフティー平井	平成19年6月28日	324	324
取得	信託受益権	F-5-037	グラン・コート黒川	平成19年6月28日	677	677
取得	信託受益権	O-4-062	翔 南浦和	平成19年8月31日	396	396
取得	信託受益権	O-5-063	willDo稲永	平成19年8月31日	641	641
取得	信託受益権	O-6-064	エクセレント松屋町	平成19年8月31日	810	810
合 計					30,017	30,057

	資産の種類	物件番号	不動産等の名称	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
譲渡	信託受益権	P-4-004	c-MA3 (オフィス棟)	平成19年9月28日	3,558	3,220
合 計					3,558	3,220

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、あずさ監査法人が公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(注2) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に表示された売買価額）を記載しております。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第34条の4（証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正前のもの）に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成19年4月1日から平成19年9月30日迄）に該当した取引は、金利スワップ取引2件があり、当該取引についてはあずさ監査法人から調査報告書を受領しました。

なお、金利スワップ取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間、想定元本等、当該金利スワップ取引の内容に関して調査を委託しました。

（4）利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等については、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳 (注1)		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払金額 (B) (千円)	
信託受益権売買媒介手数料(注2)	588,640	株式会社リプラス	430,320	73.1
		リプラス・インベストメンツ株式会社	158,320	26.9
資産運用報酬(注2)	515,964	リプラス・リート・マネジメント株式会社	515,964	100.0
物件管理費等委託費	171,719	リプラス・インベストメンツ株式会社	88,487	51.5
損害保険料	20,006	リプラス・インベストメンツ株式会社	18,748	93.7
営業広告費等	55,720	リプラス・インベストメンツ株式会社	6,779	12.2

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条（証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成19年政令第233号）第3条による改正前のもの）に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項（証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正前のもの）に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社リプラス、リプラス・インベストメンツ株式会社及びリプラス・リート・マネジメント株式会社について記載しております。

(注2) 不動産信託受益権等の取得にあたり支払った信託受益権売買媒介手数料及び資産運用報酬に含まれる投資信託委託業者（証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正前のもの）の取得報酬は、当該不動産又は不動産信託受益権等の取得原価に算入しています。

（5）資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本資産運用会社（リプラス・リート・マネジメント株式会社）は、証券業（金融商品取引法施行後は、金融商品取引業）、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。これにより、従来の方法に比べ、減価償却費は17,926千円増加し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は同額減少しております。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

(2) お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は、次のとおりであります。

役員会開催日	承認事項	概要
平成19年4月18日	公募による新投資口発行及び投資口売出しに関連する諸契約の締結の件	一般募集による新投資口の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を決定しました。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	当 期 (平成19年9月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年3月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
資産の部		(%)		(%)
I 流動資産				
現金及び預金 (注1)	5,832,583		1,566,389	
信託現金及び信託預金	1,890,401		1,464,227	
営業未収入金	92,567		12,394	
前払費用	56,971		45,288	
未収消費税等	134,097		242,968	
繰延税金資産	344		264	
その他流動資産	650		1,174	
貸倒引当金	△813		△614	
流動資産合計	8,006,803	8.3	3,332,092	5.3
II 固定資産				
1. 有形固定資産				
建物 (注1)	6,414,074		1,574,758	
減価償却累計額	177,801	6,236,273	25,968	1,548,790
構築物 (注1)	22,425		2,076	
減価償却累計額	1,076	21,348	66	2,009
機械及び装置 (注1)	14,376		—	
減価償却累計額	210	14,165	—	—
工具器具備品 (注1)	2,921		—	
減価償却累計額	180	2,741	—	—
土地 (注1)		3,509,394		645,936
信託建物 (注1)	44,793,171		31,408,268	
減価償却累計額	1,210,065	43,583,105	839,465	30,568,803
信託構築物 (注1)	79,680		39,989	
減価償却累計額	2,749	76,930	1,518	38,471
信託機械及び装置 (注1)	269,135		—	
減価償却累計額	4,361	264,774	—	—
信託工具器具備品 (注1)	9,898		3,923	
減価償却累計額	731	9,167	303	3,620
信託土地 (注1)		33,763,749		25,980,455
信託建設仮勘定		—		35,455
有形固定資産合計	87,481,652	91.2	58,823,542	94.0
2. 無形固定資産				
信託水道施設利用権 (注1)		738		764
無形固定資産合計		738		764
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	185,885		156,107	
修繕積立金	254,605		226,067	
繰延税金資産	10,804		11,254	
投資その他の資産合計	461,325	0.5	403,459	0.6
固定資産合計	87,943,716	91.6	59,227,766	94.6
III 繰延資産				
投資法人債発行費	22,360		26,986	
繰延資産合計	22,360	0.0	26,986	0.0
資産合計	95,972,880	100.0	62,586,845	100.0

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (平成19年9月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成19年3月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
負債の部		(%)		(%)
I 流動負債				
営業未払金	221,489		72,399	
短期借入金 (注1)	1,960,000		18,560,000	
未払金	13,096		20,413	
未払費用	333,562		211,830	
未払法人税等	820		941	
前受金	356,620		284,506	
その他流動負債	86,878		31,611	
流動負債合計	2,972,468	3.1	19,181,703	30.6
II 固定負債				
投資法人債	4,100,000		4,100,000	
長期借入金 (注1)	39,360,000		9,960,000	
預り敷金保証金	44,991		1,255	
信託預り敷金保証金	743,113		726,631	
固定負債合計	44,248,105	46.1	14,787,886	23.6
負債合計	47,220,573	49.2	33,969,590	54.3
純資産の部				
I 投資主資本				
1. 出資総額				
出資総額	47,307,332	49.3	27,748,800	44.3
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,461,599	1.5	885,773	1.4
投資主資本合計	48,768,931	50.8	28,634,573	45.8
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△16,624	△0.0	△17,317	△0.0
評価・換算差額等合計	△16,624	△0.0	△17,317	△0.0
純資産合計 (注2)	48,752,307	50.8	28,617,255	45.7
負債・純資産合計	95,972,880	100.0	62,586,845	100.0

IV. 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)		
	金 額	百分比	金 額	百分比	百分比
1. 営業収益		(%)			(%)
不動産賃貸事業収入 (注1)	2,944,617		2,205,460		100.0
不動産等売却益 (注2)	582,086	3,526,704	—	2,205,460	
2. 営業費用					
不動産賃貸事業費用 (注1)	1,261,610		834,285		
資産運用報酬	198,000		135,000		
役員報酬	4,640		4,250		
資産保管委託報酬	9,636		9,191		
一般事務委託報酬	22,340		20,246		
会計監査人報酬	10,000		8,000		
貸倒引当金繰入	198		230		
その他費用	108,356	1,614,782	79,831	1,091,035	49.5
営業利益		1,911,921		1,114,425	50.5
3. 営業外収益					
受取利息	1,567		734		
雑収入	196,852	198,420	13,656	14,391	0.7
4. 営業外費用					
支払利息	250,497		196,581		
投資法人債利息	26,208		4,286		
融資関連費用	177,135		34,869		
投資法人債発行費償却	4,626		1,542		
新投資口発行関連費用	184,641		—		
その他営業外費用	4,643	647,753	4,788	242,068	11.0
經常利益		1,462,588		886,748	40.2
税引前当期純利益		1,462,588		886,748	40.2
法人税、住民税及び事業税	1,085		1,058		
法人税等調整額	△79	1,005	△63	995	0.0
当期純利益		1,461,582		885,752	40.2
前期繰越利益		16		20	
当期末処分利益		1,461,599		885,773	

V. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	27,748,800	885,773	28,634,573	△17,317	28,617,255
当期変動額					
新投資口の発行 (公募増資)	18,595,161	—	18,595,161	—	18,595,161
新投資口の発行 (第三者割当増資)	963,370	—	963,370	—	963,370
剰余金の分配	—	△885,756	△885,756	—	△885,756
当期純利益	—	1,461,582	1,461,582	—	1,461,582
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	—	692	692
当期中の変動額合計	19,558,532	575,826	20,134,358	692	20,135,051
当期末残高	47,307,332	1,461,599	48,768,931	△16,624	48,752,307

前期 (ご参考) (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	27,748,800	653,930	28,402,730	—	28,402,730
当期変動額					
剰余金の分配	—	△653,910	△653,910	—	△653,910
当期純利益	—	885,752	885,752	—	885,752
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	—	△17,317	△17,317
当期中の変動額合計	—	231,842	231,842	△17,317	214,524
当期末残高	27,748,800	885,773	28,634,573	△17,317	28,617,255

VI. 注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	当 期 (自 平成19年 4月 1日 至 平成19年 9月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1日 至 平成19年 3月31日)														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託不動産を含みます） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17～24年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～60年	構築物	2～45年	機械及び装置	17～24年	工具器具備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託不動産を含みます） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	建物	2～60年	構築物	2～20年	工具器具備品	2～15年
建物	2～60年															
構築物	2～45年															
機械及び装置	17～24年															
工具器具備品	2～15年															
建物	2～60年															
構築物	2～20年															
工具器具備品	2～15年															
2. 繰延資産の処理方法	<p>①新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成19年4月26日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年4月26日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、768,560千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、768,560千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>②投資法人債発行費 投資法人債の償還期間にわたり均等償却しております。</p>	<p>①投資法人債発行費 同左</p>														
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>														
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>														

期 別 項 目	当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>
7. 消費税等の処理方法	<p>消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。</p>	同左
8. リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左

(重要な会計方針の変更)

当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)
平成19年度の法人税法改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に規定する償却方法により減価償却費を計上しております。これにより、従来の方法に比べ、減価償却費は17,926千円増加し、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は同額減少しております。	—

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成19年9月30日現在)	前 期 (ご参考) (平成19年3月31日現在)																																																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">671,604千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,795,606千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">12,775千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">14,165千円</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td style="text-align: right;">2,623千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,829,659千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">42,869,320千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">76,281千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">264,774千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">8,974千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">33,097,277千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">738千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">84,643,801千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,960,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">39,360,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">41,320,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	671,604千円	建物	4,795,606千円	構築物	12,775千円	機械及び装置	14,165千円	工具器具備品	2,623千円	土地	2,829,659千円	信託建物	42,869,320千円	信託構築物	76,281千円	信託機械及び装置	264,774千円	信託工具器具備品	8,974千円	信託土地	33,097,277千円	信託水道施設利用権	738千円	合計	84,643,801千円	短期借入金	1,960,000千円	長期借入金	39,360,000千円	合計	41,320,000千円	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">361,358千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">744,024千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">343,291千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">29,041,801千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">34,524千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">3,460千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">24,573,175千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">764千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">55,102,400千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">18,560,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,960,000千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">28,520,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	361,358千円	建物	744,024千円	土地	343,291千円	信託建物	29,041,801千円	信託構築物	34,524千円	信託工具器具備品	3,460千円	信託土地	24,573,175千円	信託水道施設利用権	764千円	合計	55,102,400千円	短期借入金	18,560,000千円	長期借入金	9,960,000千円	合計	28,520,000千円
現金及び預金	671,604千円																																																								
建物	4,795,606千円																																																								
構築物	12,775千円																																																								
機械及び装置	14,165千円																																																								
工具器具備品	2,623千円																																																								
土地	2,829,659千円																																																								
信託建物	42,869,320千円																																																								
信託構築物	76,281千円																																																								
信託機械及び装置	264,774千円																																																								
信託工具器具備品	8,974千円																																																								
信託土地	33,097,277千円																																																								
信託水道施設利用権	738千円																																																								
合計	84,643,801千円																																																								
短期借入金	1,960,000千円																																																								
長期借入金	39,360,000千円																																																								
合計	41,320,000千円																																																								
現金及び預金	361,358千円																																																								
建物	744,024千円																																																								
土地	343,291千円																																																								
信託建物	29,041,801千円																																																								
信託構築物	34,524千円																																																								
信託工具器具備品	3,460千円																																																								
信託土地	24,573,175千円																																																								
信託水道施設利用権	764千円																																																								
合計	55,102,400千円																																																								
短期借入金	18,560,000千円																																																								
長期借入金	9,960,000千円																																																								
合計	28,520,000千円																																																								
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																								

(損益計算書に関する注記)

当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31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
(賃貸料) 2,615,683千円	(賃貸料) 1,978,249千円
(共益費) 106,161千円	(共益費) 63,931千円
(駐車場収入) 92,365千円	(駐車場収入) 64,563千円
(付帯収入) 17,206千円	(付帯収入) 14,597千円
(その他賃貸事業収入) 113,200千円	(その他賃貸事業収入) 84,118千円
合 計 <u>2,944,617千円</u>	合 計 <u>2,205,460千円</u>
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) 171,719千円	(物件管理等委託費) 136,457千円
(公租公課) 148,094千円	(公租公課) 72,890千円
(水道光熱費) 44,867千円	(水道光熱費) 34,806千円
(修繕費) 147,708千円	(修繕費) 69,151千円
(保険料) 18,748千円	(保険料) 15,290千円
(営業広告費等) 55,720千円	(営業広告費等) 35,017千円
(信託報酬) 79,092千円	(信託報酬) 57,009千円
(減価償却費) 574,063千円	(減価償却費) 391,731千円
(その他賃貸事業費用) 21,595千円	(その他賃貸事業費用) 21,931千円
合 計 <u>1,261,610千円</u>	合 計 <u>834,285千円</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,683,007千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,371,174千円
2. 不動産等売却益の内訳	
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 <u>582,086千円</u>	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口総数 97,477口	発行済投資口総数 61,400口

(税効果会計に関する注記)

当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	320千円	貸倒引当金繰入超過額	242千円
未払事業税損金不算入額	23千円	未払事業税損金不算入額	22千円
繰延ヘッジ損益	10,804千円	繰延ヘッジ損益	11,254千円
繰延税金資産合計	11,148千円	繰延税金資産合計	11,519千円
(繰延税金資産の純額)	11,148千円	(繰延税金資産の純額)	11,519千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		
法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.36%	支払分配金の損金算入額	△39.35%
その他	0.04%	その他	0.07%
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.07%	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11%

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

1. 投資信託委託業者の利害関係者

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
投資信託委託業者の親会社	(株)リプラス	滞納家賃保証事業 不動産のアセットマネジメント事業	3.5%	信託受益権 売買の媒介	430,320	-	-
投資信託委託業者の親会社の子会社	リプラス・インベストメンツ(株)	不動産管理・賃貸業	2.0%	信託受益権 売買の媒介	158,320	-	-
				不動産賃貸 管理の委託	88,487	営業未払金	2,487
				損害保険料 の支払い	18,748	前払費用	11,056
				営業広告費	6,779	営業未払金	29
投資信託委託業者の親会社の子会社	合同会社Rブリッジ	不動産または不動産信託受益権の取得、当該不動産の管理、運用及び処分	-	不動産信託受益権の購入	4,378,750	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しております。

2. 資産保管会社

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行(株)	銀行業務及び 信託業務	-	一般事務の 委託	24,843	未払費用	13,114
				証券代行業 務の委託	10,818	未払費用	1,282
				不動産信託 受益権信託 報酬	40,623	-	-
				資金の借入 れ	2,500,000	長期借入金	2,500,000
				借入金利息 の支払い	6,495	未払費用	3,933

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しております。

前期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)

1. 投資信託委託業者の利害関係者

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
投資信託委託 業者の親会社	(株)リプラス	滞納家賃保証 事業 不動産のアセ ットマネジメ ント事業	5.7%	信託受益権 売買の媒介	58,677	-	-
投資信託委託 業者の親会社 の子会社	リプラス・ インベストメンツ(株)	不動産管理・ 賃貸業	3.2%	不動産賃貸 管理の委託	56,031	営業未払金	11,221
				損害保険料 の支払い	15,290	前払費用	20,090
				営業広告費	3,304	営業未払金	57
投資信託委託 業者の利害関 係人	(株)エイブル (注3)	不動産賃貸仲 介業・不動産 管理事業	-	不動産賃貸 管理の委託	1,015	営業未払金	180
				営業広告費	412	営業未払金	161

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しております。

(注3) (株)エイブルは平成19年1月31日付けで、投資信託委託業者の利害関係人ではなくなりました。このため「取引金額」については、利害関係人であった期間の金額を、「期末残高」については、利害関係人でなくなった時点の金額を記載しております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行(株)	銀行業務及び 信託業務	-	一般事務の 委託	14,535	未払費用	7,547
				証券代行業 務の委託	5,710	未払費用	1,195
				不動産信託 受益権信託 報酬	28,145	営業未払金	4,420
				借入金	-	短期借入金	1,500,000
				借入金利息 の支払い	6,495	未払費用	3,933

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しております。

(1口当たり情報に関する注記)

当 期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		前 期 (ご参考) (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)	
1口当たり純資産額	500,141円	1口当たり純資産額	466,079円
1口当たり当期純利益	15,839円	1口当たり当期純利益	14,425円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	当 期	前 期 (ご参考)
当期純利益	1,461,582千円	885,752千円
普通投資主に帰属しない金額	-千円	-千円
普通投資口に係る当期純利益	1,461,582千円	885,752千円
期中平均投資口数	92,277口	61,400口

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)
<p>1. 投資法人債の発行について</p> <p>平成19年11月5日に開催した役員会における「投資法人債の発行に関する包括承認」に基づき、平成19年11月13日に以下のとおり決定し、平成19年11月19日に払込が完了しました。</p> <p>①名称 : リプラス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付)</p> <p>②総額 : 40億円</p> <p>③発行価格 : 各投資法人債の金額100円につき100円</p> <p>④利率 : 年2.04%</p> <p>⑤申込期間 : 平成19年11月13日</p> <p>⑥払込期日 : 平成19年11月19日</p> <p>⑦担保 : 無担保・無保証</p> <p>⑧償還期限及び償還方法 元金は平成21年11月19日にその総額を償還。買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも可能。</p> <p>2. 資産の取得について</p> <p>平成19年11月7日に、主に下記4.に記載の資金の借入により、5物件、6,241,277千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。</p> <p>また、平成19年11月20日開催の役員会において、11物件、9,480,000千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得することを決議し、同日信託受益権売買契約を締結しました。なお、当該11物件の取得のための資金は、短期借入金により調達する予定です。</p> <p>取得物件の詳細は、「II. 資産運用報告 1 資産運用の概況 7. 決算後に生じた重要な事実 (2) 資産の取得について」をご参照下さい。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 資産の譲渡について</p> <p>平成19年11月20日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決定し、同日売買契約を締結しました。 [竹ノ塚フラット] 譲渡価格 : 2,270,000千円</p>	<p>1. 新投資口の発行について</p> <p>平成19年4月3日及び平成19年4月18日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成19年4月26日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成19年5月24日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は47,307,332千円、発行済投資口数は97,477口となっております。</p> <p>〔一般募集による新投資口の発行〕 〈日本国内及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国を除く)における募集〉</p> <p>①発行新投資口数 : 34,300口(国内18,055口、海外16,245口)</p> <p>②発行価格(募集価格) : 1口当たり564,540円</p> <p>③発行価格の総額 : 19,363,722,000円</p> <p>④発行価額(引受価額) : 1口当たり542,133円</p> <p>⑤発行価額の総額 : 18,595,161,900円</p> <p>⑥払込期日 : 平成19年4月26日</p> <p>⑦投資証券交付日 : 平成19年4月27日</p> <p>⑧分配金起算日 : 平成19年4月1日</p> <p>〔第三者割当による新投資口の発行〕 〈グリーンシューオプション行使に伴う第三者割当〉</p> <p>①発行新投資口数 : 1,777口</p> <p>②発行価額 : 1口当たり542,133円</p> <p>③発行価額の総額 : 963,370,341円</p> <p>④払込期日 : 平成19年5月24日</p> <p>⑤投資証券交付日 : 平成19年5月25日</p> <p>⑥分配金起算日 : 平成19年4月1日</p> <p>⑦割当先 : 三菱UFJ証券株式会社</p> <p>2. 資産の取得について</p> <p>平成19年5月1日に、主に上記の新投資口の発行及び下記の資金の借入により、26物件、20,254,438千円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。</p> <p>取得物件の詳細は、「II. 資産運用報告 1 資産運用の概況 7. 決算後に生じた重要な事実 (2) 資産の取得について」をご参照下さい。</p> <p>(注) 取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 資産の譲渡について</p> <p>平成19年4月3日開催の役員会において、以下の資産の譲渡を決定し、同日売買契約を締結しました。 [c-MA3 (オフィス棟)] 譲渡価格 : 3,558,000千円</p>

当 期 (自 平成19年 4 月 1 日) (至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日) (至 平成19年 3 月31日)
資産の種類 : 信託受益権 契約締結日 : 平成19年11月20日 譲渡予定日 : 平成20年3月末日までの譲渡先と本投資 法人が別途合意する日 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 影響 : 営業収益として不動産等売却益を約145 百万円計上する予定です。	資産の種類 : 信託受益権 契約締結日 : 平成19年4月3日 譲渡予定日 : 平成19年9月末日までの譲渡先と本投資 法人が別途合意する日 譲渡先 : 合同会社リプラス・コマースナル・ウェア ハウス1号 影響 : 営業収益として不動産等売却益を約555 百万円計上する予定です。
4. 資金の借入について 平成19年11月7日付にて不動産信託の信託受益権（上記2. に記載の平成19年11月7日取得の5物件）の取得資金の一部及 び関連費用に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行 いました。	4. 資金の借入について 平成19年5月1日付にて不動産信託の信託受益権（上記26 物件）の取得資金の一部及び関連費用に充当するため、下記 のとおり資金の借入れを行いました。
借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社東京スター銀行 借入金額 : 極度ローンB号 3,300百万円 極度ローンC号 3,240百万円 利率 : 1.72167% 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済期日 : 平成20年11月6日 担保有無 : 有担保	借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 中央三井信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 三井住友海上火災保険株式会社 借入金額 : 第1タームローン 4,500百万円 第2タームローン 2,000百万円 利率 : 第1タームローン 1.18% 第2タームローン 1.31% 借入実行日 : 平成19年5月1日 返済期日 : 第1タームローン平成22年5月1日 第2タームローン平成24年5月1日 担保有無 : 有担保
	5. 金利スワップ契約について 平成19年5月1日付にて、短期変動金利借入の金利変動リス クをヘッジする目的で下記金利スワップ契約を締結しました。
	相手先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 想定元本 : ①4,500百万円 ②2,000百万円 支払金利 : ①1.19% ②1.43% 受取金利 : ①6ヶ月円TIBOR ②6ヶ月円TIBOR 取引開始日 : 平成19年5月1日 取引終了日 : ①平成22年5月6日 ②平成24年5月2日
	6. 借入金の返済について 平成19年5月1日付で、以下の借入金を返済しました。
	借入先 : 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 借入金額 : 3,160百万円 借入実行日 : 平成18年10月5日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成19年10月4日

VII. 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期 (自 平成19年 4 月 1 日) (至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日) (至 平成19年 3 月31日)
I 当期末処分利益		1,461,599,683円	885,773,189円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		1,461,570,138円 (14,994円)	885,756,400円 (14,426円)
III 次期繰越利益		29,545円	16,789円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口97,477口の整数倍の最大値となる1,461,570,138円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口61,400口の整数倍の最大値となる885,756,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 19 年 11 月 20 日

リプラス・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

山田裕行 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

内田正美 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、リプラス・レジデンシャル投資法人の平成 19 年 4 月 1 日から平成 19 年 9 月 30 日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資法人債の発行、資産の取得、資産の譲渡の決定及び資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科 目	当 期 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31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	1,462,588	886,748
減価償却費	574,063	391,731
長期前払費用償却額	60,615	19,251
投資法人債発行費償却額	4,626	1,542
新投資口発行関連費用	184,641	—
受取利息	△1,567	△734
支払利息	250,497	196,581
投資法人債利息	26,208	4,286
貸倒引当金の増加・減少額	198	230
営業未収入金の増加・減少額	△80,173	△853
たな卸資産の増加・減少額	—	193
未収消費税等の増加・減少額	108,870	△1,626
営業未払金の増加・減少額	88,898	△99,286
未払金の増加・減少額	5,802	△23,261
未払費用の増加・減少額	34,295	20,773
前受金の増加・減少額	72,113	31,216
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	△89,250	△118,078
その他	44,436	△72,176
小計	5,678,462	1,236,537
利息の受取額	1,567	734
利息の支払額	△165,095	△188,670
投資法人債利息の支払額	△24,174	—
法人税等の支払額	△1,205	△2,299
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,489,553	1,046,301
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	△58,354	△11,882
信託有形固定資産の取得による支出	△32,059,521	△3,187,527
預り敷金保証金の純増減	43,736	1,255
信託預り敷金保証金の純増減	16,481	△3,212
その他	△28,867	△22,391
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,086,524	△3,223,759
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	1,960,000	3,160,000
短期借入金の返済による支出	△18,560,000	△4,080,000
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	△884,550	△647,821
財務活動によるキャッシュ・フロー	31,289,339	2,503,649
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,692,368	326,192
V 現金及び現金同等物の期首残高	3,030,616	2,704,424
VI 現金及び現金同等物の期末残高 (注)	7,722,985	3,030,616

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成し、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

(重要な会計方針) (参考情報)

期 別 項 目	当 期 (自 平成19年 4 月 1 日) (至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日) (至 平成19年 3 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

当 期 (自 平成19年 4 月 1 日) (至 平成19年 9 月30日)	前 期 (ご参考) (自 平成18年10月 1 日) (至 平成19年 3 月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成19年9月30日現在)	(平成19年3月31日現在)
現金及び預金勘定 5,832,583千円	現金及び預金勘定 1,566,389千円
信託現金及び信託預金勘定 1,890,401千円	信託現金及び信託預金勘定 1,464,227千円
現金及び現金同等物 <u>7,722,985千円</u>	現金及び現金同等物 <u>3,030,616千円</u>

X. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



※第3期決算期間は平成19年4月1日から平成19年9月30日迄となります。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の各支店窓口にてお受け下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

ホームページについて

■ リプラス・レジデンシャル投資法人ホームページアドレス

<http://www.re-plus-ri.co.jp/>

リプラス・レジデンシャル投資法人のホームページでは、投資方針や、投資法人の基本的な仕組みについてのご案内をはじめ、最新のニュースリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料、月次の稼働率の情報、分配金に関する情報などをご覧いただけます。

また、投資物件の一覧や、物件の条件検索、物件概要などをご覧いただけます。

今後もさらにコンテンツの充実を図ってまいります。

投資主メモ

決 算 期 日	毎年3月末日、9月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同 議 決 権 行 使 投 資 主 確 定 日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日、9月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
上 場 証 券 取 引 所	東京証券取引所（銘柄コード：8986）
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同 連 絡 先	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎ 0120-232-711
同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

