



第2期 自 平成18年10月 1日
至 平成19年 3月31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



ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本投資法人は、平成18年6月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、このたび第2期（平成19年3月期）の決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期の営業実績は、営業収益2,205百万円、経常利益886百万円、当期純利益885百万円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14,426円とさせていただきます。

また、当期末における総資産規模は、期中に追加取得した3物件を含め66物件、564億円に至りました。

第3期以降につきましても、入居者のニーズに従い「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 카테고리分散投資及び日本全国への地域分散投資の基本投資戦略を確実に実行し、安定的な収益の確保に努め、中長期にわたる着実な運用資産の成長を図って参ります。投資主の皆様には変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願ひ申し上げます。



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	28
投資法人の基本方針	3	投資法人の概況	39
決算ハイライト	4	投資法人の運用資産の状況	41
リプラス・レジデンシャル投資法人の特徴	5	保有不動産の資本的支出	47
ポートフォリオ設計戦略	6	費用・負債の状況	48
ポートフォリオ成長戦略	7-9	期中の売買状況	50
		経理の状況	52
		その他	52
資産運用状況		III 貸借対照表	53
投資口価格の推移／インデックス比較	10	IV 損益計算書	55
ポートフォリオ分散状況の推移	11	V 投資主資本等変動計算書	56
財務戦略／財務状況	12	VI 注記表	57-65
着実な運用資産の成長	13-14	VII 金銭の分配に係る計算書	66
ポートフォリオ概要		VIII 監査報告書	67
ポートフォリオ一覧	15-16	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	68-69
ポートフォリオラインナップ	17-26	X 投資主インフォメーション	70
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	27		

I. リプラス・レジデンシャル投資法人の概要

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ー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



決算ハイライト

第2期(平成19年3月期)ハイライト

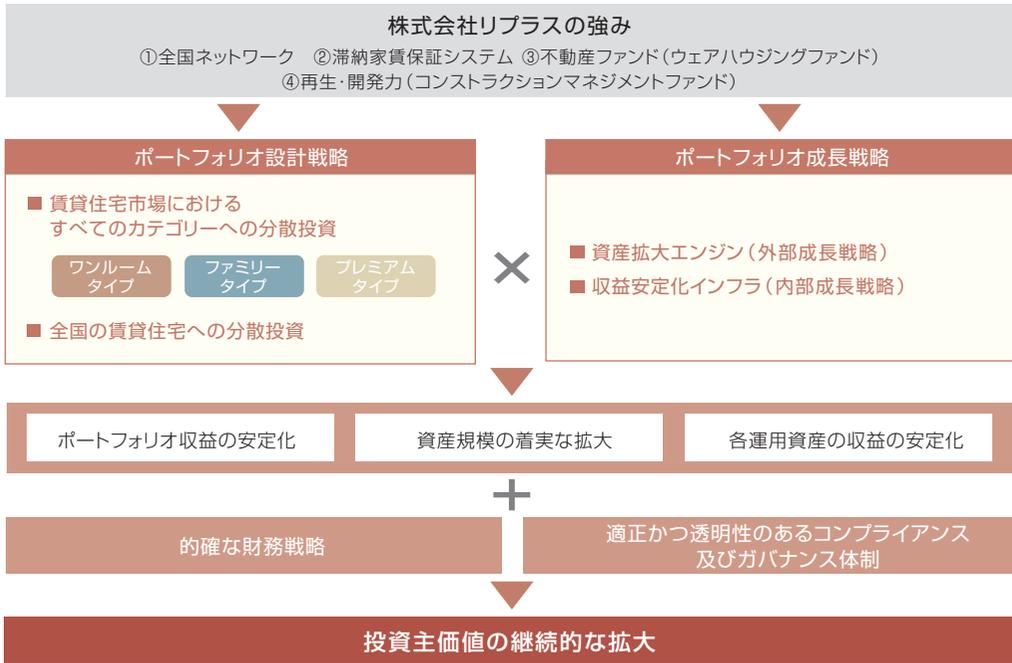
	第1期 (平成18年9月期)	第2期 (平成19年3月期)
■ 営業収益	2,467百万円	2,205百万円
■ 経常利益	655百万円	886百万円
■ 当期純利益	653百万円	885百万円
■ 分配金総額	653百万円	885百万円
■ 1口当たり 分配金額	10,650円	14,426円
■ 総資産額	59,307百万円	62,586百万円
■ 純資産額	28,402百万円	28,617百万円
■ 期末自己 資本比率	47.9%	45.7%



リプラス・レジデンシャル投資法人の特徴

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

投資ハイライト



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アセットマネジメント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、アセットマネジメント事業においては、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。

■ 賃貸保証事業(賃貸住宅の滞納家賃保証システムの提供事業)

株式会社リプラスは、不動産賃貸借契約に関わる滞納家賃保証システムの提供及び賃貸住宅管理会社への家賃回収業務の提供等を行っており、その商品設計、サービス内容の拡充を通じて、滞納家賃保証システムの浸透・拡大を図っています。平成19年3月31日現在、賃貸保証事業を全国14か所の拠点で行っています。

■ アセットマネジメント事業(不動産ファンドのアセットマネジメント事業)

株式会社リプラスは、不動産のフロー・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。



ポートフォリオ設計戦略

1. 複数の物件タイプの組み合わせ

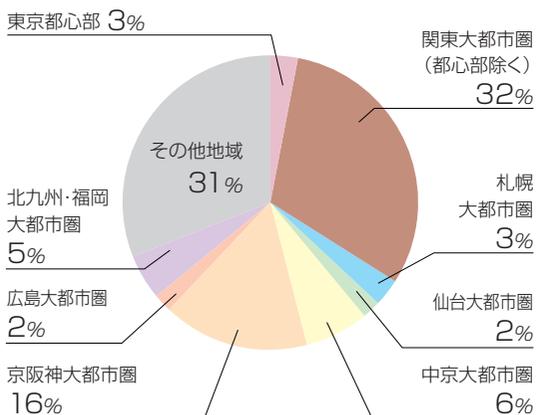
ユーザーの特性に基づき本投資法人が分類した3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別し、組み合わせで投資を行います。

	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

2. 全国の賃貸住宅への分散投資

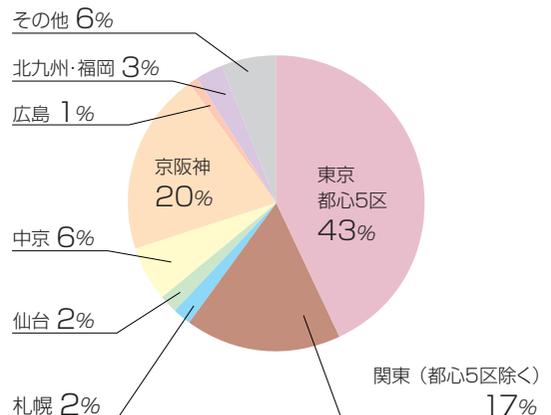
賃貸住宅は、人口分布と同様に日本全国に分散して所在しています。本投資法人は、地方都市にも存在する賃貸住宅の底堅い需要を取り込み、収益機会を獲得し、特定エリアに集中投資するリスクを低減するため、全国に分散投資を行います。

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



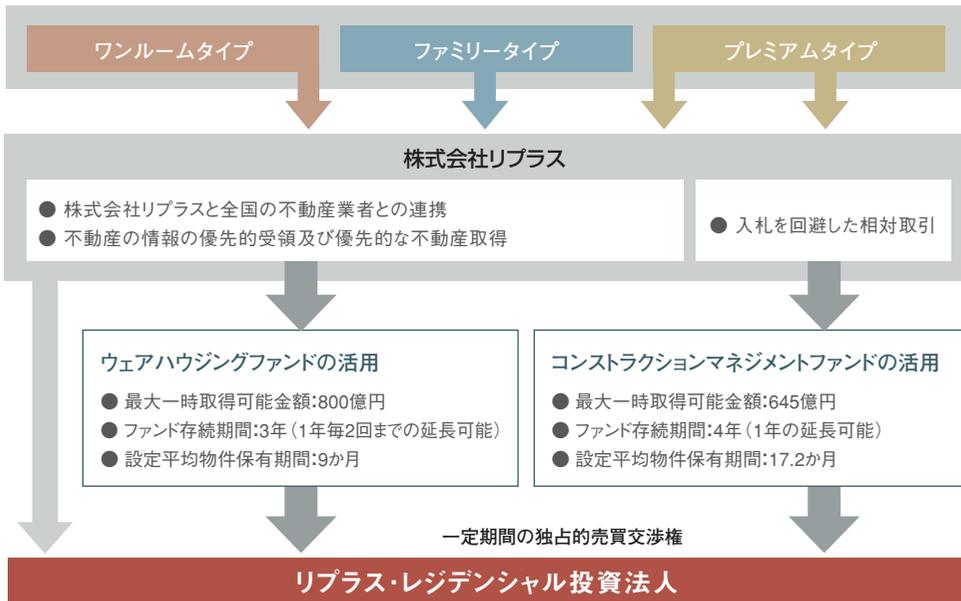
東京集中投資の妥当性

ポートフォリオ成長戦略

1. スポンサーの強みを生かした外部成長戦略

資産拡大エンジン

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



■ 不動産情報の優先的受領及び不動産の優先的取得

株式会社リプラスは、ウェアハウジングファンドにおいて取得した既稼働物件及び竣工直後の物件の大規模修繕及び補修等の必要なメンテナンス及びリーシング等を行い、本投資法人の投資基準に合致する物件へと調整します。その上で、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

株式会社リプラスは、再生・開発型投資を促進し、その効率化を図るためコンストラクションマネジメントファンドを組成し、全国の遊休不動産、低稼働不動産、土地を取得して一定の期間これを保有し、本投資法人の投資基準に適合させるための再生、大規模改修又は新築工事を行います。具体的には、主として、都心の遊休不動産、郊外駅前土地及び解体が可能な不動産を取得し、改修・新築工事を行い、本投資法人の取得基準に適合する物件に調整をした上で、本投資法人への売却交渉を行います。

運用資産におけるブランド戦略

本投資法人は、各運用資産における稼働率の向上及び収益の安定化を実現するため、「リプラス・リート」ブランドの構築を行い、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることを目指し、かかるブランド戦略について検討を進めています。

■ ワンルーム及びファミリータイプ



【re-plus Choice (リプラスチョイス)】

安全性(地震リスク、新耐震性基礎構造、土壌汚染、環境リスク等)及び仕様(エアコン、地上波デジタル、ケーブルテレビ、バス・トイレ別等の設備)の面で一定の水準以上の品質を有するワンルームタイプ及びファミリータイプの物件に付与されるブランドです。



【willDo(ウィルドゥー)】

上記の「re-plus Choice」に加えて一定の付加価値(オートロック等セキュリティ設備や宅配ボックス等の利便性その他の所要の施設の有無等)を備えたワンルームタイプ及びファミリータイプの物件に付与されるブランドです。

2. 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。



今般、本投資法人は、スポンサーサポート会社である株式会社リプラスが商標登録出願中の以下の4つのブランドについて無償の使用許諾を受けています。

■ プレミアムタイプ



【howff (ホフ)】



【howff RELAX (ホフ・リラックス)】

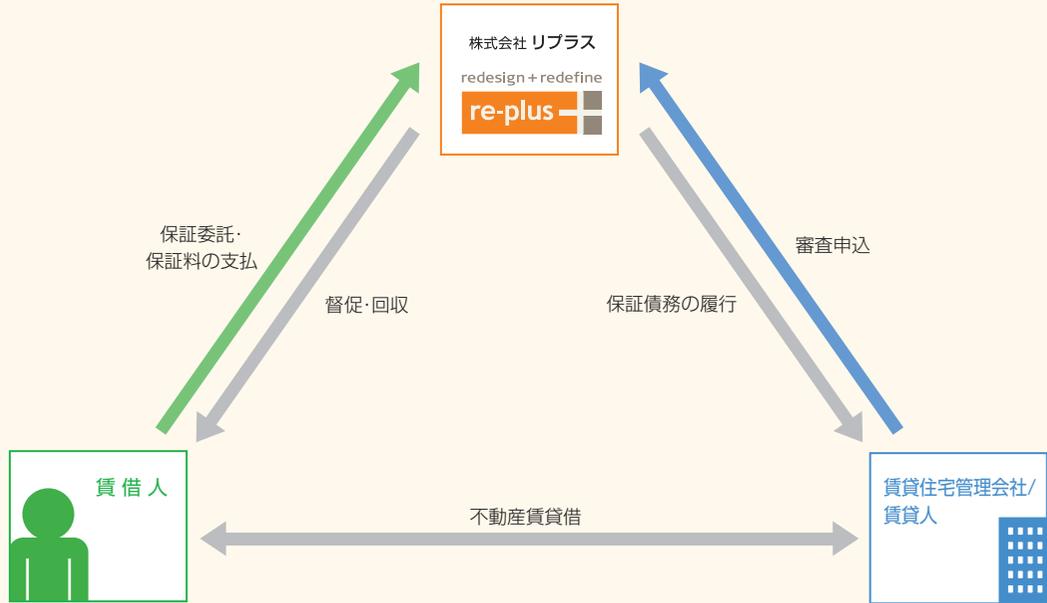
スコットランド語で「住まい、住みか、人の集まる場所」を意味する「howff (ホフ)」は、都心部に生活基盤を持つ都市生活者を対象として、立地条件に優れたあらゆるタイプの物件に付与されるブランドです。そのうち、住居については、「howff RELAX (ホフ・リラックス)」というブランドが付与されます。

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3月31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66物件のうち、54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。

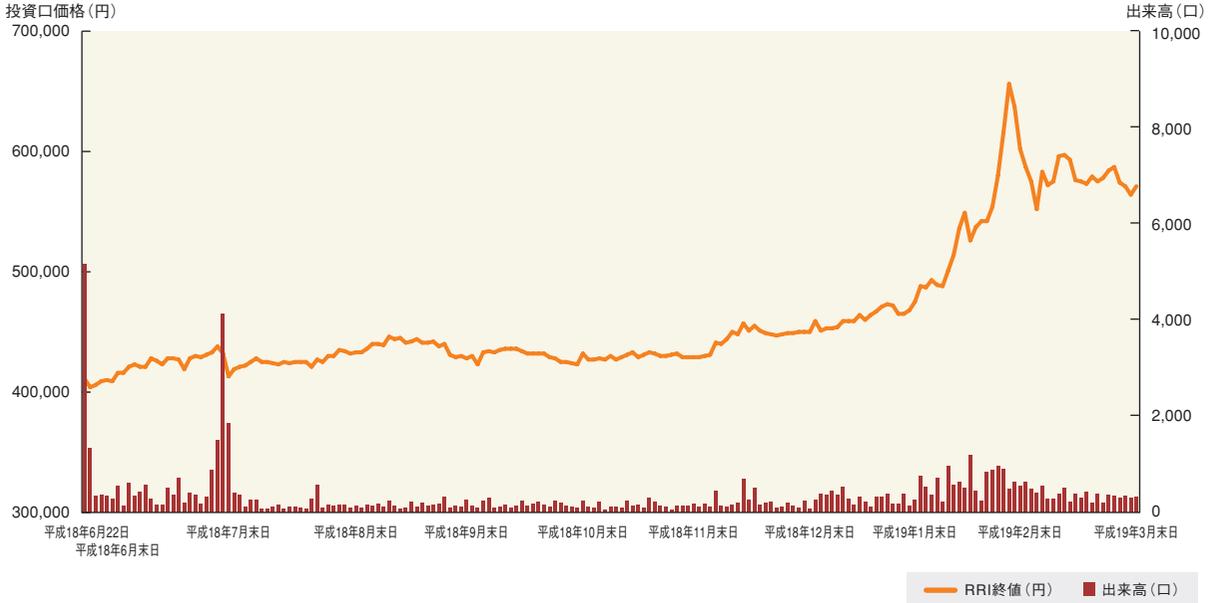
〈滞納家賃保証システム契約状況〉

	平成18年 3月	平成18年 6月	平成18年 9月	平成18年 12月	平成19年 3月
保有物件数	35	54	63	66	66
滞納家賃保証システム導入物件数	29	44	51	54	54
滞納家賃保証システム導入物件割合	82.9%	81.5%	81.0%	81.8%	81.8%
賃貸借契約総数	1,378	1,979	2,271	2,395	2,409
滞納家賃保証システム契約数	342	705	875	935	1,001
滞納家賃保証システム契約割合	24.8%	35.6%	38.5%	39.0%	41.6%
新規賃貸借契約締結数(累計)	112	213	339	457	618
新規滞納家賃保証システム契約数(累計)	86	147	245	337	461
新規滞納家賃保証システム契約割合(累計)	76.8%	69.0%	72.3%	37.7%	74.6%

(注) 滞納家賃保証システムの契約状況の各項目においては、賃料保証型のマスターリース物件は1物件につき契約数を1として算定しています。ただし、賃料保証型のマスターリースのうち、エンドテナントの滞納家賃保証システムの契約状況が把握できる物件(c-MA2)についてはエンドテナントの契約数を用いて算定しています。

資産運用状況

投資口価格の推移



インデックス比較



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を差します。

(注2) 変動率は、本投資法人の上場日(平成18年6月22日)の終値(価格:411,000円、REIT指数:1,626.97)を基準にして、それぞれ100%として、推移を掲載しています。

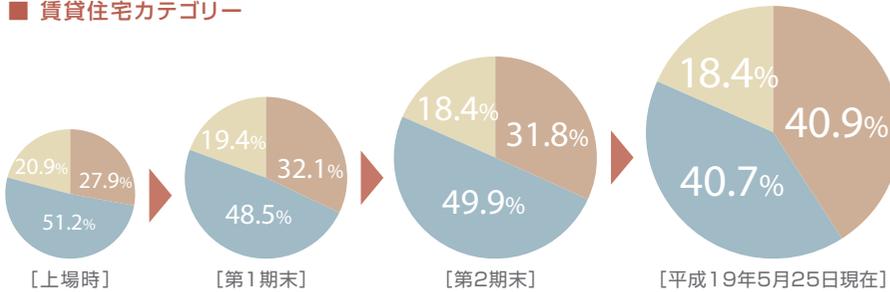
ポートフォリオレビュー

ポートフォリオの分散状況の推移

	物件数	取得価格の総額	総賃貸可能戸数	ポートフォリオPML値
上場時	54 物件	49,675 百万円	2,915 戸	6.4 %
第1期末	63 物件	53,468 百万円	3,203 戸	6.2 %
第2期末	66 物件	56,401 百万円	3,364 戸	6.2 %
平成19年 5月25日現在	92 物件	76,656 百万円	4,618 戸	5.4 %

(注1) 取得価格の総額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。
 (注2) 「ポートフォリオPML値」とは、ポートフォリオにおける地震による予想最大損失率を示しています。

■ 賃貸住宅カテゴリー

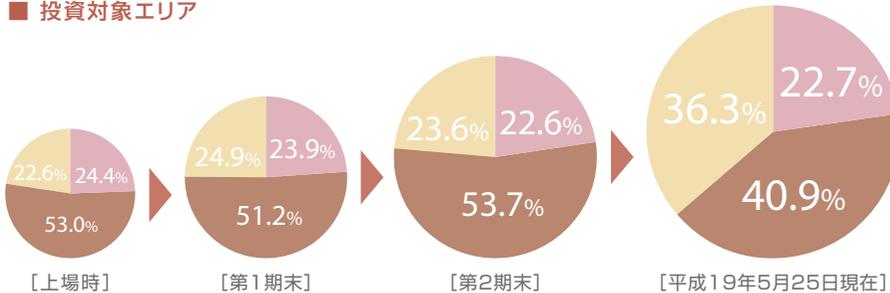


<投資基準>

カテゴリー別	投資比率
ワンルーム	25～40%
ファミリー	35～50%
プレミアム	15～25%

(注1) 分散比率は、取得価格を基準に算出しています。
 (注2) 比率の記載は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 投資対象エリア

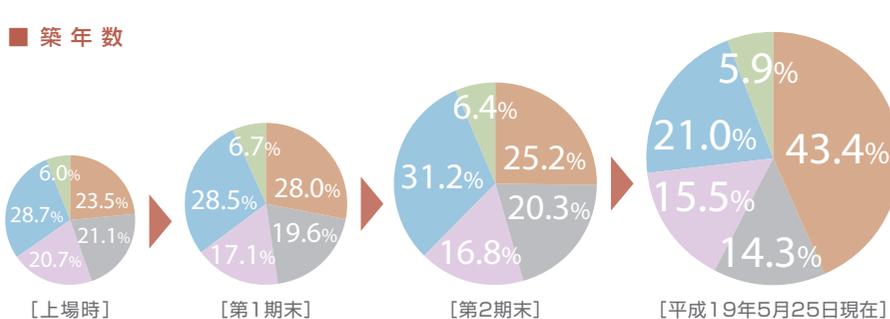


<投資基準>

エリア別	投資比率
東京都心7区	15～25%
関東圏	30～50%
地方	30～50%

(注1) 分散比率は、取得価格を基準に算出しています。
 (注2) 比率の記載は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 築年数



- 5年以下
- 5年超10年以下
- 10年超15年以下
- 15年超20年以下
- 20年超

平均築年数 **8.7年**
 (平成19年5月25日現在)

(注1) 分散比率は、取得価格を基準に算出しています。
 (注2) 比率の記載は小数第2位を四捨五入しているため、記載されている数値の合計は必ずしも100%とはなりません。

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。

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

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 (平成18年6月金利スワップ99.6億円、平成18年10月金利キャップ100億円、平成19年2月金利キャップ41億円)
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を開始

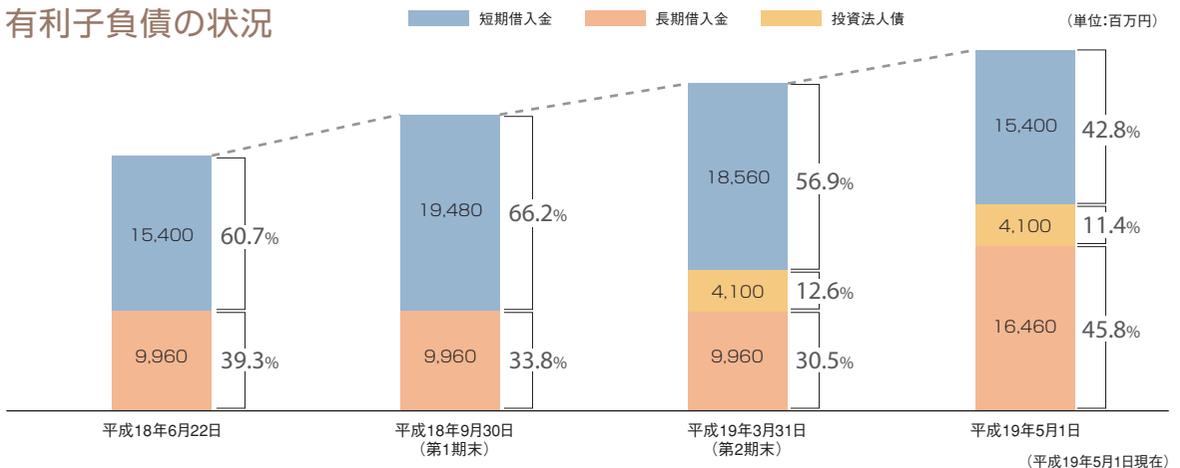
財務状況

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

※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



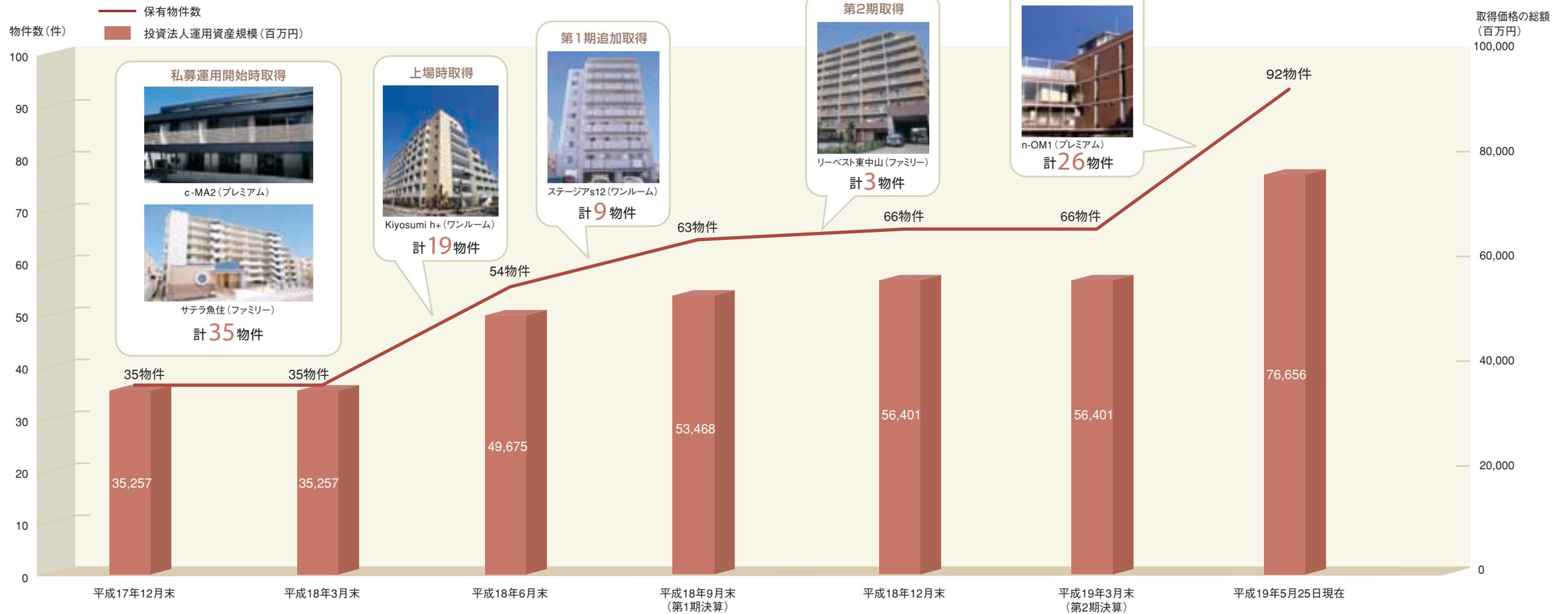
(注1) 短期借入金とは1年以下、長期借入金とは1年超の借入れをいいます。

(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。

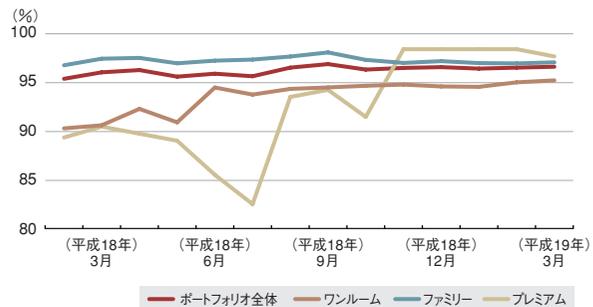
(注3) 比率の記載は、小数第2位を四捨五入しております。

着実な運用資産の成長

運用資産の取得実績及び稼働率の推移

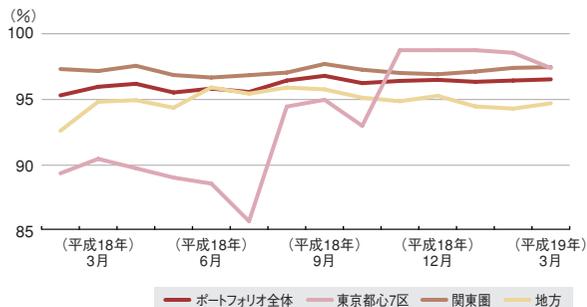


■賃貸住宅カテゴリー別：面積ベース稼働率

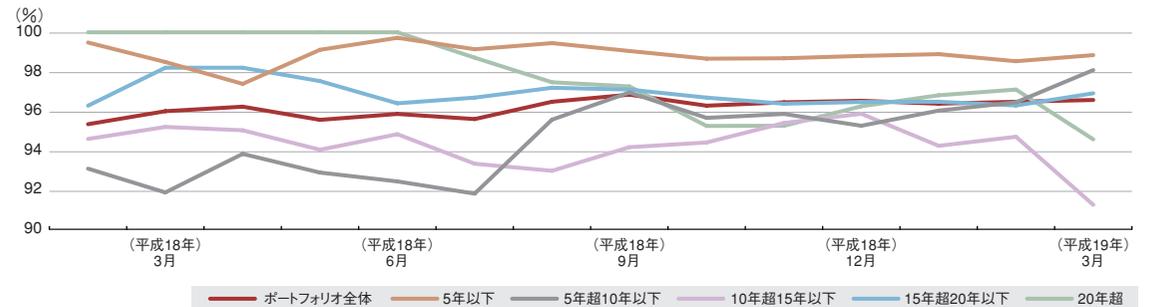


(注) 稼働率に関しては平成18年3月から5月までは35物件、6月以降は54物件、8月以降は63物件、10月以降は66物件の賃貸面積ベースの稼働率を表示しています。

■投資対象エリア別：面積ベース稼働率



■築年数別稼働率



(注) 稼働率に関しては平成18年3月から5月までは35物件、6月以降は54物件、8月以降は63物件、10月以降は66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 (第3期取得資産を含む)

(平成19年3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	ステージアs12	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839
	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	Kiyosumi h+	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-5-013	地方	ステージア金山	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-6-014	地方	セレニテドリームネオポリス市岡	大阪府大阪市	62	1,626.88	722,761
	O-6-015	地方	セントロイヤルクラブ海老江	大阪府大阪市	28	769.93	350,904
	O-6-016	地方	ドリームネオポリス今福西	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	兵庫県伊丹市	39	905.42	307,142
	O-6-028	地方	インベリアル新大阪	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	ドリームネオポリス深江南	大阪府大阪市	16	567.76	184,716
	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-1-032	地方	ステージアn25	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	ステージアhg7	北海道札幌市	36	1,208.07	315,000
	O-2-037	地方	パーシティハウス西下台	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000
	O-4-038	関東圏	マーベラス新座	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-5-040	地方	ステージア千代田	愛知県名古屋市	60	1,447.40	633,000
	O-5-041	地方	ステージア太閤通	愛知県名古屋市	98	3,075.93	1,120,000
	O-5-042	地方	ステラ金山寺番館	愛知県名古屋市	36	892.44	370,000
	O-5-043	地方	ステラ金山寺番館	愛知県名古屋市	36	970.80	375,000
	O-6-044	地方	ドリームネオポリス大日	大阪府守口市	19	608.45	217,000
	O-6-045	地方	ステージア東中島 I	大阪府大阪市	21	539.07	244,000
	O-6-046	地方	インベリアル塚本	大阪府大阪市	66	1,710.27	730,000
	O-6-047	地方	セントロイヤルクラブ天満橋	大阪府大阪市	20	662.00	338,000
	O-6-048	地方	セントロイヤルクラブ材木町	大阪府大阪市	21	723.58	325,000
	O-6-049	地方	City Life 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
	O-6-051	地方	インベリアル桜川南 I	大阪府大阪市	66	1,659.57	690,000

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-6-052	地方	是空弁天	大阪府大阪市	34	1,096.34	466,000
	O-9-053	地方	サンドマークレジデンス	福岡県福岡市	175	5,759.20	2,460,000
ワンルームタイプ 合計					2,657	82,272.05	31,333,714
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-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	パティオ等々力	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	コリンヌ津田沼	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-5-023	地方	ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,179.40	627,785
	F-5-024	地方	グレースマンション藤	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761
	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	サテラ魚住	兵庫県明石市	64	4,676.55	635,666
	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
	F-4-031	関東圏	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000
	F-5-032	地方	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	26	1,922.25	735,000
	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
ファミリータイプ 合計					1,872	133,607.21	31,206,463
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	26(注6)	3,602.99(注6)	4,344,238
	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 合計					88	11,118.54
合計					4,617	226,997.80	76,656,367

(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、各取得済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。

(注5)第3期取得資産は赤色の文字にて記載しています。

(注6)c-MA3(物件番号:P-4-004)については、平成19年3月31日現在共用部分として使用されていた部分がその後、賃貸に供されることとなったため、本書の日付現在、賃貸可能面積は321.49m²増加して3,924.48m²、賃貸可能戸数は1増加して27となっています。

ポートフォリオラインナップ

地方／北海道エリア（10物件）



■ ステージアn25



■ フラットカレラ



■ ステージアhg7



■ s9w12 h+



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ



■ s13w9 h+



■ ステージαs12



■ サテラ北34条



■ サテラ永山



■ カレラ2.9



■ サッポロヒルズ

地方／東北エリア (5物件)



■ ロイヤルガーデン森林公園



■ グリーンパーク小松島



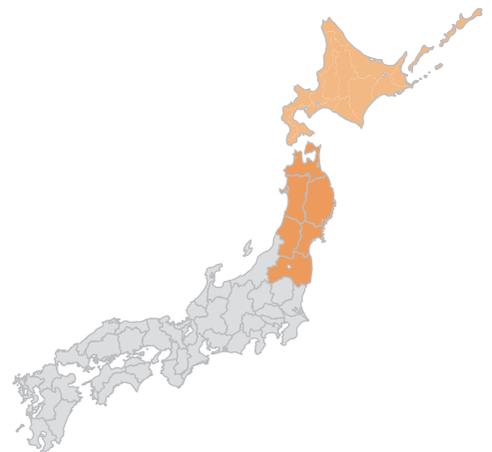
■ ダイアパレス泉崎



■ サンヴァーリオ高砂



■ パーシティハウス西下台



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ

ポートフォリオラインナップ

関東圏 (32物件)



■ マーベラス新座



■ ベル越谷21



■ ジョイフル狭山



■ ターキーズ田園調布第2



■ サイトピア



■ FC高砂町



■ エステージ大塚



■ VISTAシュブリーム



■ Kiyosumi h+



■ スカイコート100



■ ルミエール八王子



■ プロフィットリンク竹ノ塚



■ MGA金町



■ リーベスト東中山



■ 入間駅前ビル



■ 入間駅前第二ビル



■ セレーノ大宮



■ リーベスト西千葉



■ ポヌール常磐



■ ジョアンナマンション



■ 竹ノ塚フラット



■ すずらん館



■ ドリームハイツ



■ グリーンヒルズ飛鳥山



■ 磯子フラット



■ 茅ヶ崎ダイカンプラザ



■ 王子ハイツ



■ 阪上ロイヤルハイツ第二



■ シエモア桜ヶ丘



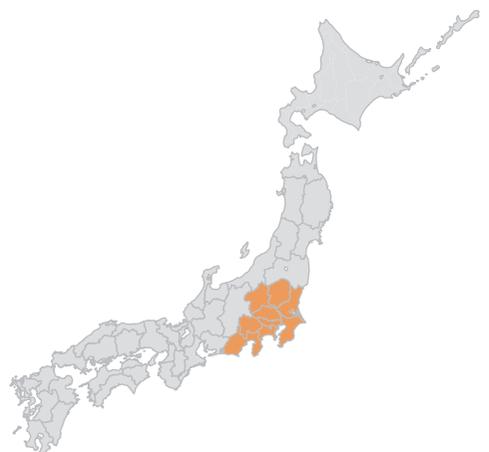
■ コリンヌ津田沼



■ リーベスト中山



■ ウィンベルコーラス平塚第13



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ

ポートフォリオラインナップ

東京都心7区エリア (9物件)



NEW



■ n-OM1



■ チェルシーガーデン



■ c-MA1



■ c-MA2



■ c-MA3



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ

ポートフォリオラインナップ



■ n-GT1



■ ジョイ尾山台



■ パティオ等々カ



■ 東信松涛マンション

■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ

地方／東海エリア(10物件)



■ ステージア千代田



■ ステージア太閤通



■ ステラ金山沓番館



■ ステラ金山貳番館



■ エクセルシオール栄



■ ステージア金山



■ ステラートシティ桜山



■ ステラートシティ伝馬町



■ ステージア日比野



■ グレースマンション藤



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ

ポートフォリオラインナップ

地方／近畿エリア (20物件)



■ インペリアル塚本



■ ステージ東中島 I



■ ドリームネオポリス大日



■ セントロイヤルクラブ天満橋



■ セントロイヤルクラブ材木町



■ インペリアル桜川南 II



■ インペリアル桜川南 I



■ 是空弁天



■ セレニティドリームネオポリス市岡



■ セントロイヤルクラブ海老江



■ ドリームネオポリス今福西



■ メゾンフローラ



■ ラ・ヴィータ日本橋



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ



■ ウィンドフォー南本町



■ インペリアル新大阪



■ サテラ魚住



■ City Life 谷町



■ グランメール東淀川



■ ドリームネオポリス深江南



■ ルネ神戸北町IIセンターコート

地方／九州エリア (6物件)



■ サンドマークレジデンス



■ 内山南小倉駅前ビル



■ スターズ内山



■ デュミナス唐人町



■ ストリームライン大塚



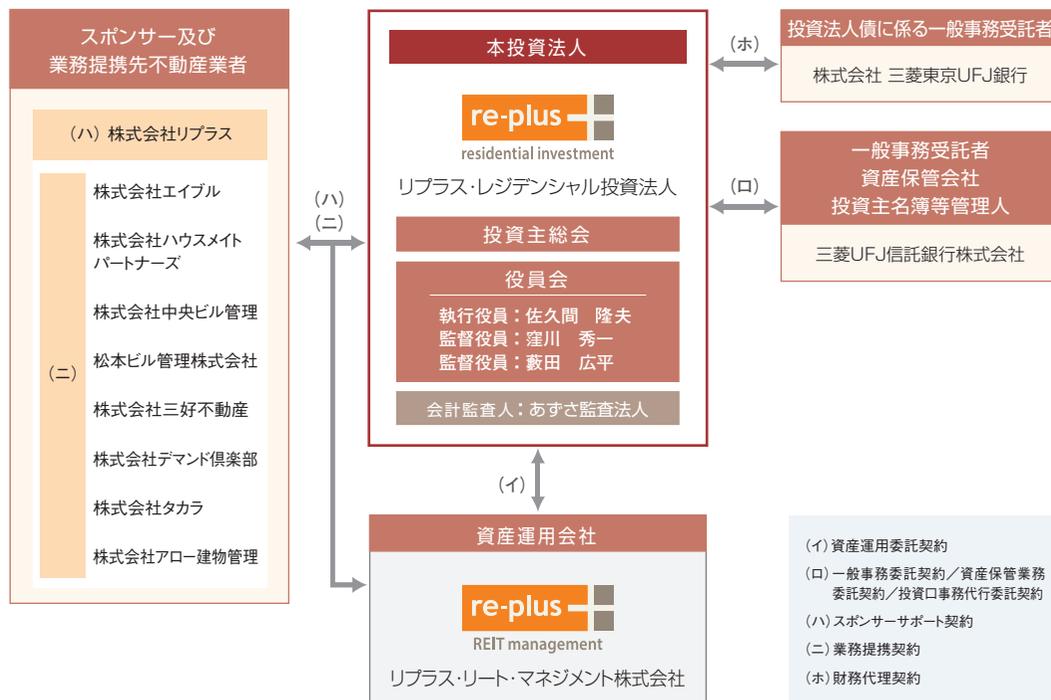
■ イマージュ霧が丘



■ ワンルームタイプ ■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ

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

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

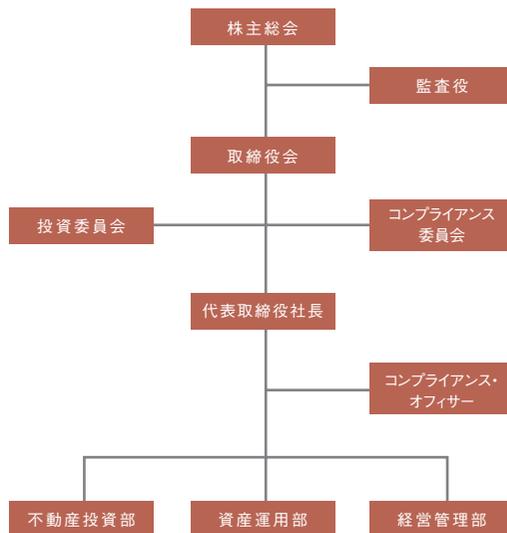
本店所在地：東京都港区虎ノ門四丁目1番28号

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
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
営業収益	百万円	2,467	2,205
（うち不動産賃貸事業収入）	百万円	(2,467)	(2,205)
営業費用	百万円	1,248	1,091
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,043)	(834)
営業利益	百万円	1,218	1,114
経常利益	百万円	655	886
当期純利益	百万円	653	885
総資産額	百万円	59,307	62,586
（対前期比）	%	(-)	(+5.5)
純資産額	百万円	28,402	28,617
（対前期比）	%	(-)	(+0.8)
出資総額	百万円	27,748	27,748
発行済投資口数	口	61,400	61,400
1口当たり純資産額	円	462,585	466,079
分配金総額	百万円	653	885
1口当たり分配金額	円	10,650	14,426
（うち1口当たり利益分配金）	円	(10,650)	(14,426)
（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)
自己資本利益率 (注3)	%	3.5 (4.4)	3.1 (6.2)
期末自己資本比率	%	47.9	45.7
（対前期増減）	%	(-)	(△2.2)
配当性向	%	100.0	100.0
【その他参考情報】			
投資物件数	件	63	66
当期減価償却費	百万円	475	391
当期資本的支出額	百万円	38	23
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,898	1,762
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	19,298	21,144
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	17.6	13.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	6.7	7.5
有利子負債額	百万円	29,440	32,620
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	49.6	52.1

(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。当期末時点での発行済投資口数は61,400口、出資総額は27,748百万円であります。

本投資法人は、株式会社リプラス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「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、中長期的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おります。

(2) 当期の運用実績

当期におけるわが国経済は、当初、平成18年7月の日銀によるゼロ金利政策の解除による影響が懸念されましたが、解除後の市場金利及び株式市場は、比較的安定して推移していたこともあり、前期に続き、企業の活発な設備投資と堅調な個人消費に支えられ、戦後最長と言われた「いざなぎ景気」を超える穏やかな景気拡大を続けております。

本投資法人が属する不動産業界におきましては、地価の上昇、とりわけ都心部で、その傾向は顕著に見られ、内外の資金が不動産関連に集まりました。その中で、新たな不動産投資信託が組成され、J-REIT市場は順調に拡大しております。今後、本投資法人にとって競合他社は増加していくものと予想されますが、J-REITを含む不動産市場の規模の拡大により、本投資法人を取り巻く環境は、引き続き良好に推移していくものと考えております。

このような環境のもと、本投資法人は、当期におきまして、基本方針であります日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等の賃貸住宅への投資を展開するため、中長期的に安定的な収益の確保が見込まれ、かつ妥当な価格の物件を厳選して投資活動を行いました。

具体的には、期初の平成18年10月に3物件（取得価格の合計：2,933百万円、賃貸可能面積：12,049.01㎡）を取得し、前期の期央に取得しました28物件（平成18年6月取得の19物件、同年8月取得の9物件）とともに全66物件が期中を通じて運用に貢献しました。この結果、当期末時点で、本投資法人の保有資産は、賃貸住宅66物件、取得価格の総額56,401百万円、総賃貸可能面積182,653.70㎡となりました。また、ポートフォリオ全体の平均稼働率は、第2期末時点で96.6%であり、前期に続き安定して高い稼働率を維持しています。

(3) 資金調達の状況

本投資法人は、上記、平成18年10月の新規3物件の取得を目的として、複数の金融機関から極度ローン基本契約に基づく個別借入（短期借入金）により3,160百万円の資金の調達を行いました。

さらに、本投資法人は、当期におきまして、上記投資活動を円滑かつ機動的に推進するため、資金調達の多様化及び将来の金利上昇リスクの軽減を図りました。

資金調達の多様化につきましては、平成18年11月に株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」という。）より発行体格付「A-」を取得後、平成19年2月に有担保の短期借入金の返済のため、期間3年の無担保投資法人債を41億円発行し、保有資産のうち9物件の無担保化及び資金の長期化を実現しました。これにより、今後の資金調達余力の強化と返済期日の分散化を図りました。なお、R&Iより上記無担保投資法人債について、発行体格付と同じ「A-」の格付を取得しております。

将来の金利上昇リスクの軽減につきましては、平成18年10月に平成18年6月の短期借入金15,400百万円のうち10,000百万円について、スプレッド型金利キャップ（対象期間：平成18年12月から平成21年12月までの3年）を購入しました。これにより、当面の金利上昇リスクを軽減するのみならず、将来の短期的調達資金についてのリスクヘッジも同時に図りました。また、上記無担保投資法人債についても同様の理由により、同投資法人債と同額のスプレッド型金利キャップ（対象期間：同投資法人債と同期間）を購入しました。

これらの結果、本投資法人の当期末時点での有利子負債残高は32,620百万円（短期借入金：18,560百万円、長期借入金：9,960百万円、投資法人債：4,100百万円）となりました。

(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2期の実績として、営業収益2,205百万円、営業利益1,114百万円、経常利益886百万円、当期純利益885百万円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14,426円といたしました。

3. 増資等の状況

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資金総額の異動はありません。なお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	発行済投資口総数（口）		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)

(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。

■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
決算年月	平成18年9月	平成19年3月
最高	446,000円	656,000円
最低	404,000円	423,000円
期初価格	411,000円	430,000円
期末価格	428,000円	571,000円

(注) 期初価格については、第1期は上場日（平成18年6月22日）の終値、第2期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2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14,426円といたしました。

期	第1期	第2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
当期末処分利益総額	653,930千円	885,773千円
利益留保額	20千円	16千円
金銭の分配金総額	653,910千円	885,756千円
（1口当たり分配金）	（10,650円）	（14,426円）
うち利益分配金総額	653,910千円	885,756千円
（1口当たり利益分配金）	（10,650円）	（14,426円）
うち出資払戻総額	—	—
（1口当たり出資払戻総額）	（—）	（—）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）運用環境

わが国経済は、企業間、地域間において、その成長のスピードに格差はあるものの、前期に続き、景気は着実に回復しており、今後も企業の設備投資の増加や雇用・所得の改善を背景とした個人消費の増加が見込まれ、拡大基調が継続するものと考えております。

①賃貸住宅市場

今後、世帯数全体は緩やかに増加し、単身世帯数は増加していくものと予想しておりますが、経済または生産の中心地及びその周辺地域については、単身世帯数のみならず家族世帯の世帯数も増加していくものと考えております。そして、これらの世帯数の増加地域においては、賃貸住宅市場は、安定的に拡大していくと考えております。理由は次のとおりであります。

わが国の総人口は、徐々に減少すると予測されておりますが、東京都心部では、人口、世帯数ともに増加しており、かつ、その東京圏の経済成長に併せて、当然、東京周辺地域の人口も増加するものと考えられます。また、その他の大都市についても、東京圏と同様の理由により、人口は増加傾向にあると考えられます。

一方、地方では、人口が横ばいまたは一部では減少している地域も見られますが、上記、東京圏及びその他の大都市同様に、その地方の中心都市を核として、人口が集中する傾向が見られる他、地方に大規模な工場を新設または規模を拡張し、国内生産を拡大する企業が増加しており、それらの大規模工場周辺に人口が集中する傾向が見られます。

また、社会構造の変化として、晩婚化、離婚率の増加、並びに高齢化の進展による世帯構成人員数の減少傾向及び所得の増加に伴う単身者のライフスタイルの多様化が進んでおります。また、東京都心部の一部地域では、外資系企業の外国人役職員の増加及び高所得の新富裕層出現に伴い、それらを対象とした高級住宅が集中する傾向が顕著に見られます。さらに、人材確保のため、過去に縮小または廃止した借上社宅を含む社宅制度の充実または復活を検討している企業は、大企業を中心に増加傾向にあると言われております。

このような理由により、今後も賃貸住宅市場は安定的に拡大していくものと予測しておりますが、本投資法人が成長・拡大するためには、従来にも増して競合物件との明確な差別化を図り、物件競争力を維持・向上させていくことが重要であると考えております。

(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、資産運用会社のスポンサー企業である株式会社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かして、適切な価格での良質な投資不動産の取得を推進します。なお、上場後追加取得物件の取得価格は総額で6,726百万円であり、鑑定評価額を3.7%下回ります。

また、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、上場後追加取得物件の平均築年数は7.5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拡大し、かつ、株式会社リプラスの再生・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。なお、平成19年5月1日取得26物件中、京阪神大都市圏に10物件並びに札幌大都市圏及び中京大都市圏にそれぞれ5物件となっており、また、新築後1年未満の物件が15物件となっています。

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（以下「マスターPM会社」ということがあります。）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、資産運用会社が全国複数の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業務集約化による資産運用会社における業務負担軽減）。更に、修繕・原状回復の水準の統一化及び定型化、物件付随設備・備品等の一括発注、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. 株式会社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3月31日現在、保有する不動産及び信託の受益権に係る不動産66物件のうち、54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。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目指しています。平成19年3月31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66物件の賃借人（エンドテナント）との賃貸借契約総数2,409件のうち、約41.6%に相当する54物件の1,001件です。そのうち、本投資法人が不動産等を取得した後新規に締結された賃貸借契約については、その総数618件のうち、約74.6%に相当する461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、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスから、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。

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。

6. 財務戦略等

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、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。

具体的には、格付の取得により信用力を高め、無担保借入れを推進し、金利上昇リスクやリファイナンスリスクをヘッジするために、調達期間の長期化及び金利の固定化を促進します。本投資法人は、かかる方針に基づき、平成18年10月11日に想定元本100億円、また、平成19年2月14日には想定元本41億円のスプレッド型金利キャップをそれぞれ購入し、金利上昇リスクをヘッジしています。今後はさらに、リファイナンス時期の平準化にも配慮しつつ、借入れ又は投資法人債の発行を検討します。

7. 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行について

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。

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。

〔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〉

① 発行新投資口数	34,300口（国内18,055口、海外16,245口）
② 発行価格（募集価格）	1口当たり564,540円
③ 発行価格の総額	19,363,722,000円
④ 発行価額（引受価額）	1口当たり542,133円
⑤ 発行価額の総額	18,595,161,900円
⑥ 払込期日	平成19年4月26日
⑦ 投資証券交付日	平成19年4月27日
⑧ 分配金起算日	平成19年4月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

〈グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当〉

① 発行新投資口数	1,777口
② 発行価額	1口当たり542,133円
③ 発行価額の総額	963,370,341円
④ 払込期日	平成19年5月24日
⑤ 投資証券交付日	平成19年5月25日
⑥ 分配金起算日	平成19年4月1日
⑦ 割当先	三菱UFJ証券株式会社

(2) 資産の取得について

平成19年5月1日付けにて以下の資産の取得を行いました。

	(a) ステージアn25	(f) パーシティハウス西下台
取得価額	316,000千円	512,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	岩手県盛岡市西下台町16番32号
建築時期	平成18年2月27日	平成18年5月23日
構造	RC陸屋根10階建	RC陸屋根5階建

	(b) フラットカレラ	(g) マーベラス新座
取得価額	290,000千円	590,438千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号
建築時期	平成13年12月7日	平成18年11月20日
構造	RC陸屋根9階建	RC陸屋根6階建

	(c) s13w9h+	(h) 東信松涛マンション
取得価額	463,000千円	912,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号
建築時期	平成18年1月31日	昭和53年6月27日
構造	RC陸屋根10階建	RC陸屋根4階建

	(d) s9w12h+	(i) ステージア千代田
取得価額	533,000千円	633,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号
建築時期	平成18年10月27日	平成18年7月29日
構造	RC陸屋根14階建	RC陸屋根11階建

	(e) ステージアhg7	(j) ステージア太閤通
取得価額	315,000千円	1,120,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号
建築時期	平成18年3月20日	平成18年8月24日
構造	RC陸屋根地下1階付10階建	RC陸屋根15階建

	(k) ステラ金山老番館	(p) セントロイヤルクラブ天満橋
取得価額	370,000千円	338,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号	大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号
建築時期	平成18年9月14日	平成17年9月13日
構造	RC陸屋根7階建	RC陸屋根11階建

	(l) ステラ金山式番館	(q) セントロイヤルクラブ材木町
取得価額	375,000千円	325,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号	大阪府大阪市中央区材木町2番15号
建築時期	平成19年1月18日	平成18年9月9日
構造	RC陸屋根7階建	RC陸屋根11階建

	(m) ドリームネオポリス大日	(r) City Life谷町
取得価額	217,000千円	1,040,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号
建築時期	平成18年1月23日	平成19年1月15日
構造	RC陸屋根5階建	RC陸屋根10階建

	(n) ステージア東中島 I	(s) インペリアル桜川南 II
取得価額	244,000千円	486,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号
建築時期	平成18年3月21日	平成18年3月3日
構造	RCスレート葺8階建	RC合金メッキ鋼板葺・陸屋根10階建

	(o) インペリアル塚本	(t) インペリアル桜川南 I
取得価額	730,000千円	690,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号
建築時期	平成18年3月30日	平成18年8月10日
構造	RC陸屋根11階建	RC陸屋根12階建

	(u) 是空弁天	(z) n-OM1
取得価額	466,000千円	3,750,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	東京都港区南青山四丁目17番33号
建築時期	平成18年4月12日	平成18年10月10日
構造	RC陸屋根7階建	RC陸屋根地下2階付5階建

	(v) サンドマークレジデンス
取得価額	2,460,000千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号
建築時期	平成19年1月30日
構造	RC陸屋根15階建

	(w) MGA金町
取得価額	484,000千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号
建築時期	平成2年9月12日
構造	RC陸屋根4階建

	(x) ステラートシティ桜山
取得価額	735,000千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市中区昭和区広見町一丁目6番
建築時期	平成18年7月5日
構造	SRC陸屋根14階建

	(y) ラ・ヴィータ日本橋
取得価額	1,860,000千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号
建築時期	平成18年9月20日
構造	RC陸屋根15階建

(3) 資産の譲渡について

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ました。

[c - MA3 (オフィス棟)]

譲渡価格	3,558,000千円 (注)
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・コマーシャル・ウェアハウス1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555百万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精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5月1日付け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、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	4,500百万円	2,000百万円
支払金利	1.19%	1.43%
受取金利	6ヶ月円TIBOR	6ヶ月円TIBOR
取引開始日	平成19年5月1日	平成19年5月1日
取引終了日	平成22年5月6日	平成24年5月1日

(6) 借入金の返済について

平成19年5月1日付けで、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

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
発行可能投資口数(口)	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数(口)	61,400	61,400
出資総額(百万円)	27,748	27,748
投資主数(人)	9,334	6,387

(2) 投資口に関する事項

平成19年3月31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3月31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(%)
有限会社URAGASUMI	6,600	10.7
有限会社ISOJIMAN	4,900	7.9
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,683	5.9
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	5.9
株式会社リプラス	3,500	5.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,413	3.9
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,158	3.5
リプラス・インベストメンツ株式会社	2,000	3.2
シージーエムエルロンドンエクイティ	1,300	2.1
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルリミテッド	1,010	1.6
合 計	31,192	50.8

(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位未満切り捨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3月31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	2,450
監督役員	藪 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	—	8,000

(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) 公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務に係る報酬
合意手続に基づく調査報告書作成業務：800千円

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3月31日現在の投資信託委託業者、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	投資地域等	第1期		第2期		
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	
信託不動産	ワンルーム	東京都心7区	658	1.1	656	1.0	
		関東（都心7区を除く）	8,656	14.6	9,372	15.0	
		地方	8,544	14.4	7,373	11.8	
	ファミリー	東京都心7区	1,847	3.1	1,841	2.9	
		関東（都心7区を除く）	19,998	33.7	22,104	35.3	
		地方	4,596	7.8	4,561	7.3	
	プレミアム	東京都心7区	10,726	18.1	10,682	17.1	
		関東（都心7区を除く）	—	—	—	—	
		地方	—	—	—	—	
	小計			55,026	92.8	56,592	90.4
	不動産	ワンルーム	東京都心7区	—	—	—	—
			関東（都心7区を除く）	—	—	—	—
地方			414	0.7	1,521	2.4	
ファミリー		東京都心7区	—	—	—	—	
		関東（都心7区を除く）	—	—	—	—	
		地方	678	1.1	674	1.1	
プレミアム		東京都心7区	—	—	—	—	
		関東（都心7区を除く）	—	—	—	—	
		地方	—	—	—	—	
小計			1,093	1.8	2,196	3.5	
預金その他の資産			3,187 (-)	5.4 (-)	3,797 (-)	6.1 (-)	
資産総額計			59,307 (56,120)	100.0 (94.6)	62,586 (58,788)	100.0 (93.9)	

(注1) 「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。

(注2) 「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。）。

(注3) () 内の数値は、対象資産中に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除く）の金額は不動産及び信託不動産の金額には含まれておりません。

(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	5,471	25,007.11	25,007.11	100.0	9.8	共同住宅
O-4-008	Kiyosumi h+	5,268	7,499.18	7,499.18	100.0	7.1	共同住宅
P-4-003	c-MA3	4,464	3,602.99	3,482.68	96.7	6.0	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,371	3,810.93	3,810.93	100.0	5.5	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,155	10,988.88	10,449.56	95.1	4.8	共同住宅
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,122	8,232.98	8,232.98	100.0	3.5	共同住宅
F-4-017	パティオ等々カ	1,841	2,410.47	2,410.47	100.0	2.2	共同住宅
F-4-008	セレーノ大宮	1,611	6,698.60	6,632.30	99.0	3.5	共同住宅
F-4-006	入間駅前ビル	1,565	4,266.59	4,164.46	97.6	3.1	共同住宅
F-4-029	リーベスト東中山	1,396	6,011.36	6,011.36	100.0	3.3	共同住宅
合 計		30,267	78,529.09	77,701.03	98.9	48.7	—

(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います。なお、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含む）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います。

(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います。

(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

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	信託不動産	1,175
カレラ2.9	北海道札幌市	信託不動産	293
サッポロヒルズ	北海道札幌市	信託不動産	308
サテラ永山	北海道旭川市	信託不動産	403
ステージアs12	北海道札幌市	信託不動産	479
ベル越谷21	埼玉県越谷市	信託不動産	525
ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	信託不動産	227
ルミエール八王子	東京都八王子市	信託不動産	529
Kiyosumi h+	東京都江東区	信託不動産	5,270
ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	信託不動産	301
スカイコート100	千葉県千葉市	信託不動産	406
FC高砂町	神奈川県横浜市	信託不動産	252
サイトピア	神奈川県相模原市	信託不動産	541
VISTAシュブリーム	東京都町田市	信託不動産	599
ジョイ尾山台	東京都世田谷区	信託不動産	637
エステージ大塚	東京都豊島区	信託不動産	723
ステージア金山	愛知県名古屋市中区	信託不動産	539
エクセルシオール栄	愛知県名古屋市中区	信託不動産	673
ステージア日比野	愛知県名古屋市中区	不動産	339
セレンテドリームネオポリス市岡	大阪府大阪市	信託不動産	750
セントロイヤルクラブ海老江	大阪府大阪市	信託不動産	354
ドリームネオポリス今福西	大阪府大阪市	信託不動産	426
メゾンフローラ	兵庫県神戸市	信託不動産	585
ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	信託不動産	304
インベリアル新大阪	大阪府大阪市	不動産	313
グランメール東淀川	大阪府大阪市	不動産	264
ドリームネオポリス深江南	大阪府大阪市	不動産	199
スターズ内山	福岡県北九州市	信託不動産	169
内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	信託不動産	463
デュミナス唐人町	福岡県福岡市	信託不動産	220
ストリームライン大濠	福岡県福岡市	不動産	441
ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	信託不動産	423
グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	信託不動産	532
ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	信託不動産	370
サンヴァーリオ高砂	宮城県仙台市	信託不動産	369
ジョアンナマンション	群馬県前橋市	信託不動産	551
入間駅前ビル	埼玉県入間市	信託不動産	1,580
入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	信託不動産	764

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	信託不動産	1,720
すずらん館	埼玉県さいたま市	信託不動産	460
ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	信託不動産	766
プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	信託不動産	621
竹ノ塚フラット	東京都足立区	信託不動産	2,080
ドリームハイツ	東京都板橋区	信託不動産	367
グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	信託不動産	590
王子ハイツ	東京都北区	信託不動産	383
阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	信託不動産	366
パティオ等々力	東京都世田谷区	信託不動産	1,853
シエモア桜ヶ丘	東京都多摩市	信託不動産	626
リーベスト西千葉	千葉県千葉市	信託不動産	2,270
コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	信託不動産	394
磯子フラット	神奈川県横浜市	信託不動産	5,410
茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	信託不動産	472
ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	信託不動産	489
リーベスト東中山	千葉県船橋市	信託不動産	1,450
リーベスト中山	神奈川県横浜市	信託不動産	883
ステラートシティ伝馬町	愛知県名古屋市	不動産	677
グレースマンション藤	三重県四日市市	信託不動産	525
ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	兵庫県神戸市	信託不動産	893
サテラ魚住	兵庫県明石市	信託不動産	724
イマージュ霧が丘	福岡県北九州市	信託不動産	655
チェルシーガーデン	東京都渋谷区	信託不動産	4,316
c-MA1	東京都港区	信託不動産	625
c-MA2	東京都港区	信託不動産	760
c-MA3	東京都港区	信託不動産	4,720
n-GT1	東京都世田谷区	信託不動産	466
合 計	—	—	58,857

(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			
	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸収入 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 (%)	賃貸収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
サテラ北34条	1	94.1	88,514	3.6	1	97.6	56,250	2.6
カレラ2.9	1	100.0	5,818	0.2	1	100.0	10,543	0.5
サッポロヒルズ	1	100.0	5,941	0.2	1	100.0	10,802	0.5
サテラ永山	1	91.1	11,196	0.5	1	88.8	19,380	0.9
ステージャs12	1	95.9	3,972	0.2	1	100.0	18,782	0.9
ベル越谷21	1	96.3	31,960	1.3	1	96.4	19,779	0.9
ジョイフル狭山	1	92.3	19,028	0.8	1	94.2	11,673	0.5
ルミエール八王子	1	97.9	37,995	1.5	1	96.8	26,865	1.2
Kiyosumi h+	1	100.0	86,254	3.5	1	100.0	157,177	7.1
ターキーズ田園調布第2	1	96.4	16,756	0.7	1	100.0	10,230	0.5
スカイコート100	1	87.8	8,955	0.4	1	97.5	22,847	1.0
FC高砂町	1	100.0	16,753	0.7	1	90.1	10,317	0.5
サイトピア	1	90.5	12,968	0.5	1	98.1	23,677	1.1
VISTAシュブリーム	1	100.0	3,762	0.2	1	82.2	17,801	0.8
ジョイ尾山台	1	90.4	4,168	0.2	1	90.0	21,532	1.0
エステージ大塚	—	—	—	—	1	91.8	20,550	0.9
ステージャ金山	1	100.0	10,669	0.4	1	100.0	19,319	0.9
エクセルシオール栄	1	97.9	4,318	0.2	1	97.9	20,735	0.9
ステージャ日比野	1	96.8	2,596	0.1	1	100.0	12,224	0.6
セレニテドリームネオポリス市岡	1	100.0	14,174	0.6	1	100.0	26,229	1.2
セントロイヤルクラブ海老江	1	96.5	6,971	0.3	1	100.0	13,212	0.6
ドリームネオポリス今福西	1	96.5	8,119	0.3	1	89.5	15,859	0.7
メゾンフローラ	1	92.8	12,232	0.5	1	91.0	22,681	1.0
ウィンドフォー南本町	1	97.4	21,446	0.9	1	100.0	13,544	0.6
インベリアル新大阪	1	100.0	2,361	0.1	1	100.0	11,106	0.5
グランメール東淀川	1	100.0	2,050	0.1	1	100.0	9,601	0.4
ドリームネオポリス深江南	1	87.3	1,364	0.1	1	100.0	7,295	0.3
スターズ内山	1	89.4	12,221	0.5	1	89.5	7,694	0.3
内山南小倉駅前ビル	1	72.7	33,623	1.4	1	73.4	20,405	0.9
デュミナス唐人町	1	95.9	13,772	0.6	1	100.0	8,816	0.4
ストリームライン大濠	1	100.0	9,994	0.4	1	100.0	17,404	0.8
ロイヤルガーデン森林公園	1	96.8	28,424	1.2	1	97.4	18,049	0.8
グリーンパーク小松島	1	84.0	32,786	1.3	1	83.8	20,763	0.9
ダイアバレス泉崎	1	94.9	25,690	1.0	1	83.9	14,570	0.7
サンヴァーリオ高砂	1	100.0	8,374	0.3	1	100.0	15,223	0.7
ジョアンナマンション	1	90.3	44,293	1.8	1	92.2	28,993	1.3

不動産等の名称	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			
	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%)	賃貸収入 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 (%)	賃貸収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
入間駅前ビル	1	97.8	107,336	4.4	1	97.6	67,550	3.1
入間駅前第二ビル	1	96.8	18,140	0.7	1	95.3	33,120	1.5
セレーノ大宮	1	96.0	113,057	4.6	1	99.0	77,235	3.5
すずらん館	1	100.0	28,418	1.2	1	100.0	19,974	0.9
ボヌール常盤	1	94.3	46,179	1.9	1	91.3	28,355	1.3
プロフィットリンク竹ノ塚	1	94.6	41,814	1.7	1	91.5	26,129	1.2
竹ノ塚フラット	1	100.0	122,453	5.0	1	100.0	76,974	3.5
ドリームハイツ	1	100.0	23,086	0.9	1	90.8	14,128	0.6
グリーンヒルズ飛鳥山	1	90.3	35,072	1.4	1	100.0	23,152	1.0
王子ハイツ	1	95.4	24,882	1.0	1	95.8	16,706	0.8
阪上ロイヤルハイツ第二	1	100.0	8,975	0.4	1	100.0	16,625	0.8
パティオ等々カ	1	100.0	26,804	1.1	1	100.0	49,069	2.2
シエモア桜ヶ丘	1	100.0	36,382	1.5	1	93.8	25,066	1.1
リーベスト西千葉	1	99.4	166,242	6.7	1	95.1	106,396	4.8
コリンヌ津田沼	1	100.0	7,405	0.3	1	100.0	13,464	0.6
磯子フラット	1	100.0	341,779	13.9	1	100.0	215,295	9.8
茅ヶ崎ダイカンブラザ	1	94.3	32,071	1.3	1	85.2	19,178	0.9
ウィンベルコーラス平塚第13	1	87.9	3,618	0.1	1	93.9	15,940	0.7
リーベスト東中山	-	-	-	-	1	100.0	72,348	3.3
リーベスト中山	-	-	-	-	1	100.0	42,977	1.9
ステラートシティ伝馬町	1	100.0	14,693	0.6	1	97.1	26,630	1.2
グレースマンション藤	1	100.0	11,512	0.5	1	100.0	21,123	1.0
ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	1	100.0	62,860	2.5	1	100.0	51,375	2.3
サテラ魚住	1	100.0	59,192	2.4	1	100.0	34,402	1.6
イマージュ霧が丘	1	100.0	48,785	2.0	1	81.5	28,931	1.3
チェルシーガーデン	1	92.7	155,485	6.3	1	100.0	121,156	5.5
c-MA1	1	100.0	28,122	1.1	1	74.0	13,185	0.6
c-MA2	1	100.0	33,539	1.4	1	100.0	21,076	1.0
c-MA3	1	92.9	197,666	8.0	1	96.7	131,930	6.0
n-GT1	1	100.0	21,946	0.9	1	100.0	14,013	0.6
合 計	3	96.8	2,467,063	100.0	3	96.6	2,205,460	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3月31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	9,960,000	9,960,000	△65,744
	スプレッド型金利 キャップ取引	14,100,000 (78,309)	14,100,000 (78,309)	73,667
合 計		24,060,000	24,060,000	7,923

(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3月31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、23,248千円であり、当期費用に区分された修繕費69,151千円と合わせ、92,400千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)
サイトピア (神奈川県相模原市)	室内改装工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	6,900
イマージュ霧が丘 (福岡県北九州市)	1階、2階断熱内装・通路床工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	2,600
イマージュ霧が丘 (福岡県北九州市)	1階外壁設置工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	1,789
スカイコート100 (千葉県千葉市)	共用部消防設備改修工事	自 平成19年3月 至 平成19年3月	1,500
その他の不動産等	室内改装工事等	自 平成18年10月 至 平成19年3月	10,458
合 計			23,248

(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	第2期
	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
前期末積立金残高(千円)	—	89,065
当期積立抱額(千円)	89,065	134,180
当期積立金取崩額(千円)	—	—
次期繰越額(千円)	89,065	223,245

(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1期	第2期
(a) 資産運用報酬	86,000	135,000
(b) 資産保管委託報酬	9,289	9,191
(c) 一般事務委託報酬	20,524	20,246
(d) 役員報酬	8,477	4,250
(e) 会計監査人報酬	5,000	8,000
(f) その他費用	75,385	80,061
合計	204,676	256,749

(2) 借入状況

平成19年3月31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	2,800	0.96%	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	平成18年6月22日	2,800	2,800	0.96%	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年8月23日	2,080	-	-	-	-	(注1)	
	農林中央金庫	平成18年10月5日	-	1,160	1.58%	平成19年10月4日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	1,200	1,200	0.96%	平成19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10月5日	-	2,000	1.58%	平成19年10月4日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	1,800	1,800	0.96%	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社 りそな銀行	平成18年6月22日	1,800	1,800	0.96%	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年8月23日	2,000	-	-	-	-	(注1)	
	住友信託銀行 株式会社	平成18年6月22日	1,500	1,500	0.96%	平成19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	0.96%	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成18年6月22日	1,500	1,500	0.96%	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
	中央三井信託銀行 株式会社	平成18年6月22日	1,000	1,000	0.96%	平成19年6月22日	期限一括	(注1)	
合計		19,480	18,560						
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	1.11%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	平成18年6月22日	1,880	1,880	1.11%	平成21年6月22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	1.11%	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	1.11%	平成21年6月22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	1.11%	平成21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	1.11%	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	1.11%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	合計		9,960	9,960					

(注1) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金であります。

(注2) 株式会社三菱東京UFJ銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約(想定元本：9,960百万円 期日：平成21年6月22日、支払固定金利：1.706%)を締結し、また、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3月31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	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%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)
エステージ大塚	平成18年10月5日	725	—	—	—	—
リーベスト東中山	平成18年10月5日	1,371	—	—	—	—
リーベスト中山	平成18年10月5日	837	—	—	—	—
合計	—	2,933	—	—	—	—

(注) 「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	物件名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	調査価格 (百万円)
取得	信託不動産	O-4-031	エステージ大塚	平成18年10月5日	725	735
取得	信託不動産	F-4-029	リーベスト東中山	平成18年10月5日	1,371	1,420
取得	信託不動産	F-4-030	リーベスト中山	平成18年10月5日	837	865
合計					2,933	3,020

(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18年10月1日から平成19年3月31日）に該当した取引は、金利キャップ取引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、金利キャップ取引については、取引の相手方の名称、想定元本、取引期間、指標金利、ストライクレート、支払プレミアム等、当該金利キャ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

区 分	支払手数料 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)	58,677	株式会社リプラス	58,677	100.0
資産運用報酬(注2)	164,338	リプラス・リート・マネジメント株式会社	164,338	100.0
物件管理等委託費	136,457	株式会社エイブル	1,015	0.7
		リプラス・インベストメンツ株式会社	56,031	41.1
損害保険料	16,513	リプラス・インベストメンツ株式会社	15,290	92.6
営業広告費等	35,017	株式会社エイブル	412	1.2
		リプラス・インベストメンツ株式会社	3,304	9.4

(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、株式会社エイブル、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。

(注3) 株式会社エイブルは平成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、「支払金額」については、利害関係人であった期間の金額を記載しております。

(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

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、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。なお、「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」は、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)に基づいて作成しています。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(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、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18年10月3日	極度ローン契約締結の件	極度ローン個別契約を複数金融機関との間で締結いたしました。
平成19年2月13日	第1回投資法人債発行に伴う一般事務委託契約締結の件	第1回無担保法人債の発行に際し、大和証券エスエムビーシー株式会社、J.P.モルガン証券株式会社及び株式会社三菱東京UFJ銀行に本投資法人債に関する事務を委託しました。
平成19年3月30日	資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約の一部変更の件	資産保管会社及び一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、業務処理の基準等の条文の一部を変更いたしました。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

IV. 損益計算書

(単位：千円)

期 別 科 目	当 期 (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)			前 期 (ご参考) (自 平成17年10月 7 日 至 平成18年 9 月30日)		
	金 額		百分比	金 額		百分比
1. 営業収益			(%)			(%)
不動産賃貸事業収入 (注2)	2,205,460	2,205,460	100.0	2,467,063	2,467,063	100.0
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用 (注1) (注2)	834,285			1,043,823		
資産運用報酬 (注1)	135,000			86,000		
役員報酬	4,250			8,477		
資産保管委託報酬	9,191			9,289		
一般事務委託報酬	20,246			20,524		
会計監査人報酬	8,000			5,000		
貸倒引当金繰入	230			384		
その他費用	79,831	1,091,035	49.5	75,001	1,248,500	50.6
営業利益		1,114,425	50.5		1,218,563	49.4
3. 営業外収益						
受取利息	734			185		
雑収入	13,656	14,391	0.7	252,290	252,476	10.2
4. 営業外費用						
支払利息	196,581			207,016		
投資法人債利息	4,286			—		
融資関連費用	34,869			372,140		
投資法人債発行費償却	1,542			—		
新投資口発行関連費用	—			151,297		
創業費償却	—			50,000		
その他営業外費用	4,788	242,068	11.0	34,646	815,100	33.0
經常利益		886,748	40.2		655,939	26.6
税引前当期純利益		886,748	40.2		655,939	26.6
法人税、住民税及び事業税	1,058			2,210		
法人税等調整額	△63	995	0.0	△201	2,008	0.1
当期純利益		885,752	40.2		653,930	26.5
前期繰越利益		20			—	
当期末処分利益		885,773			653,930	

V. 投資主資本等変動計算書

当期 (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

前期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	-	-	-	-
当期変動額				
投資口の発行 (私募設立)	100,000	-	100,000	100,000
新投資口の発行 (第三者割当増資)	8,900,000	-	8,900,000	8,900,000
新投資口の発行 (公募増資)	18,748,800	-	18,748,800	18,748,800
剰余金の分配	-	-	-	-
当期純利益	-	653,930	653,930	653,930
当期中の変動額合計	27,748,800	653,930	28,402,730	28,402,730
当期末残高	27,748,800	653,930	28,402,730	28,402,730

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18年10月1日 至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30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 border="0"> <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 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	2～20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） 同左</p> <p>②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							
2. 繰延資産の処理方法	<p>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>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>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18年6月21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18年6月21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、781,200千円であり、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、781,200千円少なく計上され、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>						
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>						

期 別 項 目	当 期 (自 平成18年10月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月 7 日 至 平成18年 9 月30日)
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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>同左</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>特例処理の要件を満たしている金利スワップについて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</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているの で、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>

期 別 項 目	当 期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)
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もの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

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成19年3月31日現在)	前 期 (ご参考) (平成18年9月30日現在)																																														
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <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;">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> <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;">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	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">246,447千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">752,362千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">340,908千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">29,939,304千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">28,587千円</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">1,559千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">25,056,930千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">56,366,099千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">19,480,000千円</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;">29,440,000千円</td></tr> </table>	現金及び預金	246,447千円	建物	752,362千円	土地	340,908千円	信託建物	29,939,304千円	信託構築物	28,587千円	信託工具器具備品	1,559千円	信託土地	25,056,930千円	合計	56,366,099千円	短期借入金	19,480,000千円	長期借入金	9,960,000千円	合計	29,440,000千円
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																																														
現金及び預金	246,447千円																																														
建物	752,362千円																																														
土地	340,908千円																																														
信託建物	29,939,304千円																																														
信託構築物	28,587千円																																														
信託工具器具備品	1,559千円																																														
信託土地	25,056,930千円																																														
合計	56,366,099千円																																														
短期借入金	19,480,000千円																																														
長期借入金	9,960,000千円																																														
合計	29,440,000千円																																														
<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18年10月1日 至 平成19年3月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)	
		1. 主要投資主との取引高	
		営業取引による取引高	
		特定資産の取得額:	10,366,190千円
		手数料等の支払額:	800,874千円
		(注) 上記の手数料等のうち775,669千円は不動産等の取得原価に算入しております。	
2. 不動産賃貸事業損益の内訳		2. 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)	1,978,249千円	(賃貸料)	2,243,109千円
(共益費)	63,931千円	(共益費)	68,372千円
(駐車場収入)	64,563千円	(駐車場収入)	78,317千円
(付帯収入)	14,597千円	(付帯収入)	17,670千円
(その他賃貸事業収入)	84,118千円	(その他賃貸事業収入)	59,594千円
合 計	2,205,460千円	合 計	2,467,063千円
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
不動産賃貸事業費用		不動産賃貸事業費用	
(物件管理等委託費)	136,457千円	(物件管理等委託費)	146,420千円
(公租公課)	72,890千円	(公租公課)	135,476千円
(水道光熱費)	34,806千円	(水道光熱費)	37,868千円
(修繕費)	69,151千円	(修繕費)	94,813千円
(保険料)	15,290千円	(保険料)	19,434千円
(営業広告費等)	35,017千円	(営業広告費等)	53,804千円
(信託報酬)	57,009千円	(信託報酬)	57,630千円
(減価償却費)	391,731千円	(減価償却費)	475,617千円
(その他賃貸事業費用)	21,931千円	(その他賃貸事業費用)	22,756千円
合 計	834,285千円	合 計	1,043,823千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,371,174千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,423,239千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資口総数	61,400口	2. 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18年10月1日 至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30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 (単位：千円)	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 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
貸倒引当金繰入超過額	貸倒引当金繰入超過額
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延ヘッジ損益	繰延税金資産合計
繰延税金資産合計	(繰延税金資産の純額)
(繰延税金資産の純額)	
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 (単位：%)	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 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税の負担率	税効果会計適用後の法人税の負担率

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (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	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18年10月1日 至 平成19年3月31日)		前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)	
1口当たり純資産額	466,079円	1口当たり純資産額	462,585円
1口当たり当期純利益	14,425円	1口当たり当期純利益	24,320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	885,752千円	653,930千円
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	885,752千円	653,930千円
期中平均投資口数	61,400口	26,888口

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)
<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〕 〈グリーンシュエー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。</p> <p>〔c-MA3 (オフィス棟)〕</p> <p>譲渡価格 : 3,558,000千円</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>契約締結日 : 平成19年4月3日</p> <p>譲渡予定日 : 平成19年9月末日までの譲渡先と本投資</p>	<p>1. 資産の取得について</p> <p>平成18年10月5日付にて以下の資産の取得を行いました。</p> <p>〔エステージ大塚〕</p> <p>所在地 : 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8(地番)</p> <p>取得価格 : 725,229千円</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>契約日 : 平成18年10月3日</p> <p>譲渡人 : 有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号</p> <p>〔リーベスト東中山〕</p> <p>所在地 : 千葉県船橋市東中山二丁目111番1(地番)</p> <p>取得価格 : 1,371,314千円</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>契約日 : 平成18年10月3日</p> <p>譲渡人 : 有限会社MASUMI</p> <p>〔リーベスト中山〕</p> <p>所在地 : 神奈川県横浜市緑区三保町字大上2608番3、2652番2、2817番691、2817番694(地番)</p> <p>取得価格 : 837,348千円</p> <p>資産の種類 : 信託受益権</p> <p>契約日 : 平成18年10月3日</p> <p>譲渡人 : 有限会社MASUMI</p> <p>(注) 取得価格は、いずれも取得諸経費、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>2. 資金の借入について</p> <p>平成18年10月5日付にて不動産等の購入資金に充てるため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p>借入先 : 株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫</p> <p>借入金額 : 3,160百万円</p> <p>利率 : 平成18年12月29日までの利率 1.34182%</p> <p>借入実行日 : 平成18年10月5日</p> <p>返済期日 : 平成19年10月4日</p> <p>担保有無 : 有担保</p> <p>3. スプレッド型金利キャップの取得について</p> <p>平成18年10月11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スプレッド型金利キャップを取得しました。</p> <p>購入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行</p> <p>想定元本 : 100億円</p> <p>開始日 : 平成18年12月22日</p> <p>終了日 : 平成21年12月22日</p> <p>対象金利 : 6ヶ月円TIBOR</p> <p>金利改定日 : 6月及び12月の22日の2営業日前</p> <p>第一ストライク : 1.00%</p> <p>第二ストライク : 2.00%</p> <p>支払いプレミアム : 89,050,000円(89.05bp)</p>

当 期 (自 平成18年10月 1 日) (至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月 7 日) (至 平成18年 9 月30日)
<p>譲渡先 : 法人が別途合意する日 : 合同会社リプラス・コマーシャル・ウェア ハウス1号</p> <p>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。</p>	
<p>4. 資金の借入について</p> <p>平成19年5月1日付け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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>利率 : 第1タームローン 1.18% 第2タームローン 1.31%</p> <p>借入実行日 : 平成19年5月1日</p> <p>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</p> <p>担保有無 : 有担保</p>	
<p>5. 金利スワップ契約について</p> <p>平成19年5月1日付けにて、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。</p> <p>相手先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行</p> <p>想定元本 : ①4,500百万円 ②2,000百万円</p> <p>支払金利 : ①1.19% ②1.43%</p> <p>受取金利 : ①6ヶ月円TIBOR ②6ヶ月円TIBOR</p> <p>取引開始日 : 平成19年5月1日</p> <p>取引終了日 : ①平成22年5月6日 ②平成24年5月1日</p>	
<p>6. 借入金の返済について</p> <p>平成19年5月1日付けで、以下の借入金を返済しました。</p> <p>借入先 : 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫</p> <p>借入金額 : 3,160百万円</p> <p>借入実行日 : 平成18年10月5日</p> <p>返済方法 : 元本返済期日一括返済</p> <p>返済期日 : 平成19年10月4日</p>	

VII. 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期 (自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日)
I 当期末処分利益		885,773,189円	653,930,311円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		885,756,400円 (14,426円)	653,910,000円 (10,650円)
III 次期繰越利益		16,789円	20,311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>	<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653,910,000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 5 月 25 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 大東 正 躬

指定社員 公認会計士 内田 正 美

指定社員 公認会計士 山田 裕 行

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 18 年 10 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 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、投資法人は新投資口の発行、資産の取得、資産の譲渡の決定、資金の借入、金利スワップの取得及び借入金の返済を行っている。

投資法人与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18年10月 1日 至 平成19年 3月31日）	前 期（ご参考） （自 平成17年10月 7日 至 平成18年 9月30日）
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	886,748	655,939
減価償却費	391,731	475,617
長期前払費用償却額	19,251	5,370
投資法人債発行費償却額	1,542	－
新投資口発行関連費用	－	151,297
受取利息	△734	△185
支払利息	196,581	207,016
投資法人債利息	4,286	－
貸倒引当金の増加・減少額	230	384
営業未収入金の増加・減少額	△853	△11,540
たな卸資産の増加・減少額	193	△193
未収消費税等の増加・減少額	△1,626	△241,341
営業未払金の増加・減少額	△99,286	153,532
未払金の増加・減少額	△23,261	23,261
未払費用の増加・減少額	20,773	99,692
前受金の増加・減少額	31,216	253,290
長期前払費用の支払額	△118,078	△91,224
その他	△72,176	58,060
小計	1,236,537	1,738,976
利息の受取額	734	185
利息の支払額	△188,670	△127,848
法人税等の支払額	△2,299	△27
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,046,301	1,611,285
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△11,882	△1,098,828
信託有形固定資産の取得による支出	△3,187,527	△55,560,089
預り敷金保証金の純増減	1,255	－
信託預り敷金保証金の純増減	△3,212	729,844
その他	△22,391	△15,290
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,223,759	△55,944,363
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	3,160,000	48,480,000
短期借入金の返済による支出	△4,080,000	△29,000,000
長期借入金の借入による収入	－	9,960,000
投資口の発行による収入	－	27,748,800
新投資口発行関連費用	－	△151,297
投資法人債の発行による収入	4,071,471	－
分配金の支払額	△647,821	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,503,649	57,037,502
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	326,192	2,704,424
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,704,424	－
VI 現金及び現金同等物の期末残高（注1）	3,030,616	2,704,424

（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	当 期 (自 平成18年10月1日) (至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日) (至 平成18年9月30日)
項 目		
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18年10月1日) (至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年10月7日) (至 平成18年9月30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3月31日現在)	(平成18年9月30日現在)
現金及び預金勘定 1,566,389千円	現金及び預金勘定 1,072,844千円
信託現金及び信託預金勘定 1,464,227千円	信託現金及び信託預金勘定 1,631,580千円
現金及び現金同等物 3,030,616千円	現金及び現金同等物 2,704,424千円

X. 投資主インフォメーション

IRカレンダー



※第2期決算期間は平成18年10月1日から平成19年3月31日迄となります。

分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの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、「郵便振替支払通知書」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取り下さい。

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

