

平成19年6月26日

各 位

不動産投資信託証券発行社名 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
虎ノ門タワーズ オフィス
代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫
(コード番号: 8886)
投資信託委託業者名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 岡 村 一 郎
問 い 合 わ せ 先 取締役経営管理部長 江 村 真 人
Tel. 03-5425-5600

資産取得に関するお知らせ

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、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」と総称します。）を取得することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と賃貸住宅カテゴリー別の分散投資及び全国への分散投資を進めることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に資するため取得するものです。

2. 取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産

以下の各不動産を信託財産とする信託の受益権

物件番号	物件名称	売主	取得予定価格 (千円) (注1)
0-2-054	ヴィアーレ上杉三丁目	合同会社Rブリッジ	506,000
0-4-055	ハーモニー上北沢 (注2)	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	400,000
0-5-056	ステージア勝川	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	503,000
0-5-057	ステージア黄金	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	600,000
0-6-058	ドリームネオポリス鶴見 (注2)	有限会社リプラスロード3	180,000
0-6-059	プレミオ兵庫	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	2,280,000
0-6-060	セントアミー西天満	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	493,000
0-9-061	NKR呉服町	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	231,000
F-3-034	アークハイム新潟	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	1,060,000
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	662,000
F-4-036	ロフティー平井 (注2)	有限会社リプラスロード3	324,000
F-5-037	グラン・コート黒川 (注2)	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	677,000
合 計			7,916,000

(注1) 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除きます。また、千円未満は切り捨てて記載しています。合計欄には、切捨て前の取得予定価格を合計し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 4物件は、平成19年6月28日に信託受益権取得後、同日付で不動産管理処分信託契約を解除いたします。

(2) 信託受益権譲渡契約締結日

平成19年6月26日

(3) 取得予定日

平成19年6月28日

(4) 取得予定資金

借入金及び自己資金

(5) 決済方法

取得時に取得予定価格を一括支払

(6) 特記事項

取得予定資産の取得は、資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める利害関係者との取引に該当します。利害関係者との取引の詳細につきましては、「6. 利害関係者との取引」をご参照下さい。

(7) 取得予定資産の地域区分及び賃貸住宅カテゴリー

物件番号	物件名称	地域区分（注）	賃貸受託カテゴリー
0-2-054	ヴィアーレ上杉三丁目	地方	ワンルーム
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心7区	ワンルーム
0-5-056	ステージア勝川	地方	ワンルーム
0-5-057	ステージア黄金	地方	ワンルーム
0-6-058	ドリームネオポリス鶴見	地方	ワンルーム
0-6-059	プレミオ兵庫	地方	ワンルーム
0-6-060	セントアミー西天満	地方	ワンルーム
0-9-061	NKR呉服町	地方	ワンルーム
F-3-034	アークハイム新潟	地方	ファミリー
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	ファミリー
F-4-036	ロフティー平井	関東圏	ファミリー
F-5-037	グラン・コート黒川	地方	ファミリー

(注) 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。

3. 取得予定資産の詳細

上記不動産信託受益権に係る12物件の詳細は以下のとおりです。なお、テナントに関する情報につきましては平成19年5月31日現在の情報を記載しております。

物件1： ヴィアーレ上杉三丁目

I. 取得の概要

(1) 物件名称	ヴィアーレ上杉三丁目
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	506,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成29年6月30日
所在地(注1)	(住居表示) 宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号 (地番) 宮城県仙台市青葉区上杉三丁目2番5		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	839.87 m ²	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)(注2)
	延床面積(注1)	1,594.43 m ²	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根6階建	
タイプ別賃貸可能戸数	46戸(1K:34戸、1DK:10戸、2DK:2戸)		
PM業務受託者(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社		
マスターリース業者(注9)	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型
◇不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	テナント総数	1
価格時点	平成19年5月15日	賃貸可能面積	1,511.65 m ²
鑑定評価額(千円)	506,000	賃貸面積	553.48 m ²
直接還元法による価格(千円)	510,000	月額賃料(千円)(注5)	1,290
総賃貸収益(千円)	41,647	敷金・保証金等(千円)	2,312
総賃貸費用(千円)	11,529	稼働率(戸数ベース)(注7)	32.6%
賃貸純収益(NOI)(千円)	30,118	稼働率(面積ベース)(注7)	36.6%
資本的支出(千円)	1,570	◇建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)	
純収益(NCF)(千円)	28,548	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	5.6%	緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格(千円)	501,000	短期修繕費(千円)	-
割引率	5.5%	長期修繕費(千円)	25,560
最終還元利回り	5.8%	予想最大損失率(PML)	8.4%
原価法による積算価格(千円)	501,000		

特記事項：本物件土地と隣地との境界が一部未確定です。

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「長期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社Rブリッジ	株式会社ホットハウス	-
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設立された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外	-
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-	-
取得価格(千円)	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-	-
取得時期	平成19年5月30日	-	-

物件 2： ハーモニー上北沢

I. 取得の概要

(1) 物件名称	ハーモニー上北沢
(2) 取得資産の種類	信託受益権 (信託受益権取得後、同日信託解除予定)
(3) 取得価額	400,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	-	信託期間満了日	-
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都世田谷区上北沢四丁目 28 番 6 号 (地番) 東京都世田谷区上北沢四丁目 1072 番 16、1072 番 5		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)
	敷地面積 (注 1)	350.40 m ²	容積率/建ぺい率 (注 3)
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1) (注 2)
	延床面積 (注 1)	662.15 m ²	建築時期 (注 1)
	構造・階数 (注 1)	RC 造陸屋根 4 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	29 戸 (1K: 29 戸)		
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社ミニテック		
マスターリース業者 (注 9)	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号	マスターリース種別	パス・スルー型
◇不動産鑑定評価書の概況 (注 4)		◇賃貸借の概況 (注 5)	
不動産鑑定会社	株式会社エル・シー・アール 国土利用研究所	テナント総数	1
価格時点	平成 19 年 3 月 5 日	賃貸可能面積	539.65 m ²
鑑定評価額 (千円)	400,000	賃貸面積	502.40 m ²
直接還元法による価格 (千円)	358,000	月額賃料 (千円) (注 5)	1,967
総賃貸収益 (千円)	24,560	敷金・保証金等 (千円)	2,533
総賃貸費用 (千円)	3,134	稼働率 (戸数ベース) (注 7)	93.1%
賃貸純収益(NOI) (千円)	21,426	稼働率 (面積ベース) (注 7)	93.1%
資本的支出 (千円)	1,252	◇建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 10)	
純収益(NCF) (千円)	19,275	調査会社	東京美装興業株式会社
直接還元利回り	4.70%	緊急修繕費 (千円)	-
DCF 法による価格 (千円)	400,000	短期修繕費 (千円)	-
割引率	4.60%	長期修繕費 (千円)	23,083
最終還元利回り	4.70%	予想最大損失率 (PML)	8.2%
原価法による積算価格 (千円)	328,000		
特記事項：該当事項はありません。			

- (注 1) 「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注 2) 「用途地域」欄には、都市計画法第 8 条第 1 号第 1 項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注 3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注 4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注 6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「稼働率 (面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注 9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号が選任される予定です。
- (注 10) 【建物エンジニアリング・レポートの概況】は、東京美装興業株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 5 号	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 1 号	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設立された特別目的会社	資産運用会社の親会社の意向により設立された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	-
取得価格 (千円)	371,000	前々所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-
取得時期	平成 18 年 12 月 15 日	平成 18 年 3 月 10 日	-

物件3： ステージア勝川

I. 取得の概要

(1) 物件名称	ステージア勝川
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	503,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 29 年 6 月 30 日	
所在地 (注 1)	(住居表示) 愛知県春日井市旭町一丁目 2 番 1 (地番) 愛知県春日井市旭町一丁目 2 番 1、2 番 2			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)	商業地域
	敷地面積 (注 1)	402.08 m ²	容積率/建ぺい率 (注 3)	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1) (注 2)	共同住宅
	延床面積 (注 1)	1,601.41 m ²	建築時期 (注 1)	平成 19 年 2 月 15 日
	構造・階数 (注 1)	RC 造陸屋根 9 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	64 戸 (1K: 64 戸)			
PM 業務受託者 (注 8)	リプラス・インベストメンツ株式会社			
マスターリース業者 (注 9)	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況 (注 4)		◇賃貸借の概況 (注 5)		
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	テナント総数	1	
価格時点	平成 19 年 5 月 1 日	賃貸可能面積	1,548.80 m ²	
鑑定評価額 (千円)	503,000	賃貸面積	1,548.80 m ²	
直接還元法による価格 (千円)	513,000	月額賃料 (千円) (注 5)	3,653	
総賃貸収益 (千円)	40,947	敷金・保証金等 (千円)	-	
総賃貸費用 (千円)	10,525	稼働率 (戸数ベース) (注 7)	100.0%	
賃貸純収益(NOI) (千円)	30,422	稼働率 (面積ベース) (注 7)	100.0%	
資本的支出 (千円)	1,207	◇建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 10)		
純収益(NCF) (千円)	29,215	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	5.7%	緊急修繕費 (千円)	-	
DCF 法による価格 (千円)	493,000	短期修繕費 (千円)	-	
割引率	5.4%	長期修繕費 (千円)	25,863	
最終還元利回り	6.0%	予想最大損失率 (PML)	13.6%	
原価法による積算価格 (千円)	430,000			
特記事項：該当事項はありません。				

- (注 1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注 2) 「用途地域」欄には、都市計画法第 8 条第 1 号第 1 項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注 3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注 4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注 6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「稼働率 (面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注 9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号が選任される予定です。
- (注 10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円満を切り捨て、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8 号	有限会社ティーズドリーム	-
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設立された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外	-
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-	-
取得価格 (千円)	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-	-
取得時期	平成 19 年 4 月 27 日	-	-

物件4： ステージア黄金

I. 取得の概要

(1) 物件名称	ステージア黄金
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	600,000千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成29年6月30日	
所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番 (地番)愛知県名古屋市中村区黄金五丁目15番、16番、17番、18番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域、準工業地域
	敷地面積(注1)	438.00㎡	容積率/建ぺい率(注3)	商業地域：400%/80% 準工業地域：200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	1,725.48㎡	建築時期(注1)	平成19年2月17日
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根11階建		
タイプ別賃貸可能戸数	67戸(1K:67戸)			
PM業務受託者(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社			
マスターリース業者(注9)	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況(注4)	◇賃貸借の概況(注5)			
不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	テナント総数	1	
価格時点	平成19年6月8日		賃貸可能面積	1,617.04㎡
鑑定評価額(千円)	600,000	賃貸面積	1,111.92㎡	
直接還元法による価格(千円)	610,000	月額賃料(千円)(注5)	2,502	
総賃貸収益(千円)	46,162	敷金・保証金等(千円)	-	
総賃貸費用(千円)	9,362	稼働率(戸数ベース)(注7)	68.7%	
賃貸純収益(NOI)(千円)	36,800	稼働率(面積ベース)(注7)	68.8%	
資本的支出(千円)	2,025	◇建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)		
純収益(NCF)(千円)	34,775	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	5.7%	緊急修繕費(千円)	-	
DCF法による価格(千円)	589,000	短期修繕費(千円)	-	
割引率	5.5%	長期修繕費(千円)	30,377	
最終還元利回り	6.0%	予想最大損失率(PML)	13.8%	
原価法による積算価格(千円)	498,000			
特記事項：本物件土地から東側隣接地へコンクリート製擁壁頭部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、構築物を取り壊し新築する際、越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内想定される修繕費をいいます。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	有限会社ティーズドリーム	-
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外	-
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-	-
取得価格(千円)	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-	-
取得時期	平成19年4月27日	-	-

物件5： ドリームネオポリス鶴見

I. 取得の概要

(1) 物件名称	ドリームネオポリス鶴見
(2) 取得資産の種類	信託受益権 (信託受益権取得後、同日信託解除予定)
(3) 取得価額	180,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	-		信託期間満了日	-
所在地 (注1)	(住居表示) 大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号 (地番) 大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1100番3			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注2)	工業地域
	敷地面積 (注1)	294.19 ㎡	容積率/建ぺい率 (注3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 (注1) (注2)	共同住宅、店舗
	延床面積 (注1)	617.64 ㎡	建築時期 (注1)	平成17年3月13日
	構造・階数 (注1)	RC造陸屋根4階建		
タイプ別賃貸可能戸数	16戸(1LDK:14戸、1R:1戸、事務所:1)			
PM業務受託者 (注8)	株式会社リプラス			
マスターリース業者 (注9)	有限会社リプラスロード6	マスターリース種別	バス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況 (注4)			◇賃貸借の概況 (注5)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所		テナント総数	1
価格時点	平成19年5月1日		賃貸可能面積	571.28
鑑定評価額 (千円)	180,000	賃貸面積	534.71	
直接還元法による価格 (千円)	183,000	月額賃料 (千円) (注5)	1,099	
総賃貸収益 (千円)	14,244	敷金・保証金等 (千円)	2,173	
総賃貸費用 (千円)	2,580	稼働率 (戸数ベース) (注7)	93.8%	
賃貸純収益 (NOI) (千円)	11,663	稼働率 (面積ベース) (注7)	93.6%	
資本的支出 (千円)	842	◇建物エンジニアリング・レポートの概況 (注10)		
純収益 (NCF) (千円)	10,821	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	5.9%	緊急修繕費 (千円)	-	
DCF法による価格 (千円)	178,000	短期修繕費 (千円)	-	
割引率	6.1%	長期修繕費 (千円)	8,684	
最終還元利回り	6.2%	予想最大損失率 (PML)	14.9%	
原価法による積算価格 (千円)	168,000			
特記事項：本物件土地から東側隣接地へブロック塀基礎の一部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来建物の再建築を行う際に越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社リプラスロード3	有限会社リプラスロード6	ウッドアイ株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	-
取得価格 (千円)	180,499	前々所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-
取得時期	平成18年11月1日	平成17年7月28日	-

物件6： プレミオ兵庫

I. 取得の概要

(1) 物件名称	プレミオ兵庫
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	2,280,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	平成29年6月30日
所在地(注1)	(住居表示)兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号 (地番)兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番1、2番2、2番3、2番4、2番16			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	近隣商業地域
	敷地面積(注1)	1,505.03㎡	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%⇒90%(角地)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	6,779.61㎡	建築時期(注1)	平成19年2月28日
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根12階建		
タイプ別賃貸可能戸数	199戸(1K:199戸)			
PM業務受託者(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社			
マスターリース業者(注9)	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況(注4)			◇賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		テナント総数	1
価格時点	平成19年5月23日		賃貸可能面積	5,774.51
鑑定評価額(千円)	2,280,000		賃貸面積	4,612.79
直接還元法による価格(千円)	2,310,000		月額賃料(千円)(注5)	11,973
総賃貸収益(千円)	170,465		敷金・保証金等(千円)	-
総賃貸費用(千円)	30,511		稼働率(戸数ベース) (注7)	79.9%
賃貸純収益(NOI)(千円)	139,953		稼働率(面積ベース) (注7)	79.9%
資本的支出(千円)	5,762		◇建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)	
純収益(NCF)(千円)	134,191		調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	5.8%		緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格(千円)	2,260,000		短期修繕費(千円)	-
割引率	5.7%		長期修繕費(千円)	85,733
最終還元利回り	6.0%		予想最大損失率(PML)	12.7%
原価法による積算価格(千円)	1,850,000			
特記事項：本物件土地から北側隣接地へコンクリート擁壁型枠の一部が越境していますが、当該越境については、隣地所有者との間で、将来付替え等の際に、越境物を撤去する旨の合意がなされています。				

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	和田興産株式会社	-
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外	-
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-	-
取得価格(千円)	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-	-
取得時期	平成19年5月30日	-	-

物件7： セントアミー西天満

I. 取得の概要

(1) 物件名称	セントアミー西天満
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	493,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成29年6月30日	
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号 (地番)大阪府大阪市北区西天満三丁目10番7、11番、12番			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	敷地面積(注1)	266.29 m ²	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	1,163.88 m ²	建築時期(注1)	平成19年3月6日
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根11階建		
タイプ別賃貸可能戸数	31戸(1K:31戸)			
PM業務受託者(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社			
マスターリース業者(注9)	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況(注4)	◇賃貸借の概況(注5)			
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1	
価格時点	平成19年5月1日	賃貸可能面積	1,013.30	
鑑定評価額(千円)	493,000	賃貸面積	1,013.30	
直接還元法による価格(千円)	503,000	月額賃料(千円)(注5)	2,957	
総賃貸収益(千円)	34,869	敷金・保証金等(千円)	-	
総賃貸費用(千円)	6,260	稼働率(戸数ベース)(注7)	100.0%	
賃貸純収益(NOI)(千円)	28,608	稼働率(面積ベース)(注7)	100.0%	
資本的支出(千円)	1,969	◇建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)		
純収益(NCF)(千円)	26,638	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	5.3%	緊急修繕費(千円)	-	
DCF法による価格(千円)	488,000	短期修繕費(千円)	-	
割引率	5.5%	長期修繕費(千円)	16,426	
最終還元利回り	5.6%	予想最大損失率(PML)	9.5%	
原価法による積算価格(千円)	418,000			
特記事項：該当事項はありません。				

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	株式会社ワールド・アミー	-
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外	-
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	-	-
取得価格(千円)	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-	-
取得時期	平成19年5月30日	-	-

物件8：NKR 呉服町

I. 取得の概要

(1) 物件名称	NKR 呉服町
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	231,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成29年6月30日	
所在地(注1)	(住居表示) 福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号 (地番) 福岡県福岡市博多区中呉服町66番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	敷地面積(注1)	204.12 m ²	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)(注2)	共同住宅
	延床面積(注1)	714.21 m ²	建築時期(注1)	平成18年2月20日
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根8階建		
タイプ別賃貸可能戸数	26戸(1K:24戸、1DK:1戸、1LDK:1戸)			
PM業務受託者(注8)	株式会社三好不動産			
マスターリース業者(注9)	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況(注4)	◇賃貸借の概況(注5)			
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	テナント総数	1	
価格時点	平成19年5月1日	賃貸可能面積	666.37	
鑑定評価額(千円)	231,000	賃貸面積	592.66	
直接還元法による価格(千円)	232,000	月額賃料(千円)(注5)	1,390	
総賃貸収益(千円)	18,742	敷金・保証金等(千円)	-	
総賃貸費用(千円)	5,290	稼働率(戸数ベース)(注7)	88.5%	
賃貸純収益(NOI)(千円)	13,452	稼働率(面積ベース)(注7)	88.9%	
資本的支出(千円)	672	◇建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)		
純収益(NCF)(千円)	12,780	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	5.5%	緊急修繕費(千円)	-	
DCF法による価格(千円)	229,000	短期修繕費(千円)	-	
割引率	5.2%	長期修繕費(千円)	14,399	
最終還元利回り	5.7%	予想最大損失率(PML)	3.4%	
原価法による積算価格(千円)	252,000			
特記事項：本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。また、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けております。				

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメント株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号	西山建設株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	-
取得価格(千円)	228,751	前々所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-
取得時期	平成18年12月15日	平成18年4月28日	-

物件9：アークハイム新潟

I. 取得の概要

(1) 物件名称	アークハイム新潟
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	1,060,000千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成29年6月30日	
所在地(注1)	(住居表示)新潟県新潟市中央区笹口3番13号 (地番)新潟県新潟市中央区笹口220番1、220番2、220番3、221番1、249番1、249番2、414番、445番			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	近隣商業地域
	敷地面積(注1)	2,757.50㎡	容積率/建ぺい率(注3)	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)(注2)	共同住宅(一部店舗、事務所)
	延床面積(注1)	7,955.53㎡	建築時期(注1)	平成元年11月28日
	構造・階数(注1)	SRC・RC造陸屋根10階建		
タイプ別賃貸可能戸数	115戸(2DK:45戸、3LDK:52戸、4DK:9戸、1SDK+屋内バルコニー:4戸、事務所:4、店舗:1)			
PM業務受託者(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社			
マスターリース業者(注9)	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況(注4)	◇賃貸借の概況(注5)			
不動産鑑定会社	株式会社不動産投資研究所	テナント総数	1	
価格時点	平成19年5月16日	賃貸可能面積	6,935.69	
鑑定評価額(千円)	1,060,000	賃貸面積	5,389.08	
直接還元法による価格(千円)	1,070,000	月額賃料(千円)(注5)	8,324	
総賃貸収益(千円)	113,465	敷金・保証金等(千円)	17,728	
総賃貸費用(千円)	41,717	稼働率(戸数ベース)(注7)	78.4%	
賃貸純収益(NOI)(千円)	71,748	稼働率(面積ベース)(注7)	77.7%	
資本的支出(千円)	5,404	◇建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)		
純収益(NCF)(千円)	66,344	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	6.2%	緊急修繕費(千円)	-	
DCF法による価格(千円)	1,050,000	短期修繕費(千円)	-	
割引率	6.0%	長期修繕費(千円)	83,628	
最終還元利回り	6.5%	予想最大損失率(PML)	8.2%	
原価法による積算価格(千円)	1,140,000			
特記事項：該当事項はありません。				

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号	エヌ・イー・リース株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	-
取得価格(千円)	989,000	前々所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません	-
取得時期	平成18年12月15日	平成18年7月25日	-

物件 10：グリーンヒルズ芦花

I. 取得の概要

(1) 物件名称	グリーンヒルズ芦花
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	662,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 29 年 6 月 30 日	
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都世田谷区南鳥山三丁目 21 番 15 号 (地番) 東京都世田谷区南鳥山三丁目 844 番 2、850 番 3			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)	第 1 種住居地域
	敷地面積 (注 1)	1,019.46 m ²	容積率/建ぺい率 (注 3)	160%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1) (注 2)	共同住宅・駐車場
	延床面積 (注 1)	1,708.79 m ²	建築時期 (注 1)	昭和 63 年 3 月 11 日
	構造・階数 (注 1)	RC 造陸屋根 4 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	21 戸 (3DK : 18 戸、2LDK : 2 戸、3LDK : 1 戸)			
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社ハウスメイトパートナーズ			
マスターリース業者 (注 9)	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況 (注 4)	◇賃貸借の概況 (注 5)			
不動産鑑定会社	日本土地建物株式会社	テナント総数	1	
価格時点	平成 19 年 6 月 7 日	賃貸可能面積	1,165.27	
鑑定評価額 (千円)	662,000	賃貸面積	1,111.39	
直接還元法による価格 (千円)	667,000	月額賃料 (千円) (注 5)	3,364	
総賃貸収益 (千円)	43,221	敷金・保証金等 (千円)	4,671	
総賃貸費用 (千円)	7,435	稼働率 (戸数ベース) (注 7)	95.2%	
賃貸純収益(NOI) (千円)	35,786	稼働率 (面積ベース) (注 7)	95.4%	
資本的支出 (千円)	1,747	◇建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 10)		
純収益(NCF) (千円)	34,039	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	5.1%	緊急修繕費 (千円)	-	
DCF 法による価格 (千円)	660,000	短期修繕費 (千円)	-	
割引率	4.8%	長期修繕費 (千円)	26,200	
最終還元利回り	5.4%	予想最大損失率 (PML)	10.4%	
原価法による積算価格 (千円)	735,000			
特記事項：本物件土地と隣地との境界が一部未確定です。				

- (注 1) 「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注 2) 「用途地域」欄には、都市計画法第 8 条第 1 号第 1 項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注 3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注 4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注 6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「稼働率 (面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注 9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号が選任される予定です。
- (注 10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 5 号	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 1 号	有限会社千束麹町住宅投資 HD
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	-
取得価格 (千円)	678,104	前々所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-
取得時期	平成 18 年 12 月 15 日	平成 18 年 2 月 24 日	-

物件 11： ロフティー平井

I. 取得の概要

(1) 物件名称	ロフティー平井
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	324,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	平成 22 年 7 月 31 日
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都江戸川区平井七丁目 32 番 12 号 (地番) 東京都江戸川区平井七丁目 1218 番 2			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)	準工業地域
	敷地面積 (注 1)	410.15 m ²	容積率/建ぺい率 (注 3)	200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1) (注 2)	共同住宅
	延床面積 (注 1)	1,156.73 m ²	建築時期 (注 1)	平成元年 5 月 1 日
	構造・階数 (注 1)	鉄筋コンクリート造スレート葺 7 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	19 戸 (2DK : 16 戸、1LDK+ロフト : 2 戸、3LDK+ロフト : 1 戸)			
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社リプラス			
マスターリース業者 (注 9)	有限会社リプラスロード 6	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況 (注 4)			◇賃貸借の概況 (注 5)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所		テナント総数	1
価格時点	平成 19 年 3 月 1 日		賃貸可能面積	821.00 m ²
鑑定評価額 (千円)	324,000		賃貸面積	780.91 m ²
直接還元法による価格 (千円)	331,000		月額賃料 (千円) (注 5)	2,103
総賃貸収益 (千円)	24,771		敷金・保証金等 (千円)	2,465
総賃貸費用 (千円)	4,272		稼働率 (戸数ベース) (注 7)	94.7%
賃貸純収益 (NOI) (千円)	20,499		稼働率 (面積ベース) (注 7)	95.1%
資本的支出 (千円)	1,946		◇建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 10)	
純収益 (NCF) (千円)	18,553		調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	5.6%		緊急修繕費 (千円)	-
DCF 法による価格 (千円)	321,000		短期修繕費 (千円)	-
割引率	5.8%		長期修繕費 (千円)	9,650
最終還元利回り	5.9%		予想最大損失率 (PML)	14.4%
原価法による積算価格 (千円)	236,000			
特記事項：該当事項はありません。				

- (注 1) 「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注 2) 「用途地域」欄には、都市計画法第 8 条第 1 号第 1 項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注 3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注 4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注 6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「稼働率 (面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注 9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号が選任される予定です。
- (注 10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円満を切り捨てて、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社リプラスロード 3	有限会社リプラスロード 6	エーケーホームズ株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	-
取得価格 (千円)	336,415	前々所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません	-
取得時期	平成 18 年 11 月 1 日	平成 17 年 7 月 28 日	-

物件 12： グラン・コート黒川

I. 取得の概要

(1) 物件名称	グラン・コート黒川
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	677,000 千円

II. 特定資産の概要

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日	
所在地 (注 1)	(住居表示) 愛知県名古屋市中北区志賀南通二丁目 7 番 (地番) 愛知県名古屋市中北区志賀南通二丁目 7 番			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)	商業地域
	敷地面積 (注 1)	485.95 m ²	容積率/建ぺい率 (注 3)	400%/ 80%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1) (注 2)	共同住宅
	延床面積 (注 1)	2,203.10 m ²	建築時期 (注 1)	平成 18 年 2 月 6 日
	構造・階数 (注 1)	RC 造陸屋根 10 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	26 戸 (3LDK : 25 戸、4LDK : 1 戸)			
PM 業務受託者 (注 8)	リプラス・インベストメンツ株式会社			
マスターリース業者 (注 9)	有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号	マスターリース種別	パス・スルー型	
◇不動産鑑定評価書の概況 (注 4)			◇賃貸借の概況 (注 5)	
不動産鑑定会社	日本土地建物株式会社	テナント総数	1	
価格時点	平成 19 年 2 月 1 日	賃貸可能面積	1,873.94	
鑑定評価額 (千円)	677,000	賃貸面積	1,660.46	
直接還元法による価格 (千円)	680,000	月額賃料 (千円) (注 5)	3,699	
総賃貸収益 (千円)	50,991	敷金・保証金等 (千円)	-	
総賃貸費用 (千円)	12,175	稼働率 (戸数ベース) (注 7)	88.5%	
賃貸純収益 (NOI) (千円)	38,816	稼働率 (面積ベース) (注 7)	88.6%	
資本的支出 (千円)	1,410	◇建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 10)		
純収益 (NCF) (千円)	37,406	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
直接還元利回り	5.5%	緊急修繕費 (千円)	-	
DCF 法による価格 (千円)	676,000	短期修繕費 (千円)	-	
割引率	5.2%	長期修繕費 (千円)	9,030	
最終還元利回り	5.8%	予想最大損失率 (PML)	14.4%	
原価法による積算価格 (千円)	674,000			
特記事項：本物件土地から東南側隣接地へ境界標設置の為に土間コンクリートの一部が越境していますが、当該越境については新たな境界標を設置する際に協議をする旨の合意がなされています。				

- (注 1) 「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」、「用途」、「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注 2) 「用途地域」欄には、都市計画法第 8 条第 1 号第 1 項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注 3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注 4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注 6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 5 月 31 日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「稼働率 (面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注 9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号が選任される予定です。
- (注 10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

III. 物件取得者の概要

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8 号	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 1 号	大倉建設株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	-
取得価格 (千円)	660,763	前々所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	-
取得時期	平成 18 年 12 月 15 日	平成 18 年 3 月 30 日	-

4. 取得資産の建築主、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得予定資産に係る不動産 12 物件のすべてについて、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行いました。

調査を行った第三者専門機関は、株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ、株式会社インデックスコンサルティング、エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 4 社であり、調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

物件番号	物件名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関	調査期間
0-2-054	ヴィアーレ上杉三丁目	株式会社 ホットハウス	株式会社創建設計	松井建設株式会社東北支店	ハウスプラス住宅保証株式会社	株式会社 エヌ・ティ・ティファシリティーズ
0-4-055	ハーモニー上北沢	三井松島産業株式会社 ニチモ株式会社	有限会社ザイン建築設計	株式会社黒川建設	東京都世田谷区	株式会社 インデックス コンサルティング
0-5-056	ステージア勝川	有限会社 ティーズドリーム	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設	愛知県春日井市	株式会社 エヌ・ティ・ティファシリティーズ
0-5-057	ステージア黄金	有限会社 ティーズドリーム	中村工業一級建築士事務所	株式会社中村工業	愛知県名古屋市	株式会社 エヌ・ティ・ティファシリティーズ
0-6-058	ドリームネオポリス鶴見	ウッディアイ株式会社	創建設計株式会社	ウッディアイ株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社 インデックス コンサルティング
0-6-059	プレミオ兵庫	和田興産株式会社	株式会社瀬戸本淳建築研究室	株式会社村上工務店	財団法人神戸市防災安全公社	株式会社 エヌ・ティ・ティファシリティーズ
0-6-060	セントアミー西天満	株式会社ワールド・アミー	株式会社アミー建築事務所	村本建設株式会社大阪支店	建築検査機構株式会社	株式会社 エヌ・ティ・ティファシリティーズ
0-9-061	NKR 呉服町	西山建設株式会社	西山建設株式会社	共栄建設株式会社	福岡県福岡市	エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク
F-3-034	アークハイム新潟	アポロ不動産株式会社	株式会社桂設計	前田建設工業株式会社仙台支店	新潟県新潟市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	個人	株式会社足立建築設計事務所	東海興業株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-4-036	ロフティー平井	信開産業株式会社東京支店	有限会社東京設計共同	信開建設・鵬建設共同企業体	東京都江戸川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
F-5-037	グラン・コート黒川	大倉建設株式会社	東レ建設株式会社名古屋一級建築士事務所	東レ建設株式会社名古屋支店	①株式会社愛知建築確認検査サービス ②株式会社確認サービス	株式会社 エヌ・ティ・ティファシリティーズ

5. 売主の概要

取得予定資産の各売主の概要は以下の通りです。

0-4-055、0-9-061、F-3-034、F-4-035

商号	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号（特別目的会社）
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号虎ノ門タワーズオフィス
代表者	有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル（業務執行社員） 安倍隆裕（職務執行者）
資本金	金10,000円
出資者	－（注）
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買、交換、賃貸、所有及びその仲介並びに管理 ・不動産に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 ・上記に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

（注）出資者の意向により開示しておりません。

0-5-056、0-5-057、0-6-059、0-6-060、F-5-037

商号	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号（特別目的会社）
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号虎ノ門タワーズオフィス
代表者	有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル（業務執行社員） 安倍隆裕（職務執行者）
資本金	金10,000円
出資者	－（注）
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買、交換、賃貸、所有及びその仲介並びに管理 ・不動産に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 ・上記に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

（注）出資者の意向により開示しておりません。

0-6-058、F-4-036

商号	有限会社リプラスロード3
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号虎ノ門タワーズオフィス
代表者	安倍隆裕（取締役）
資本金	金300万円
出資者	－（注）
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買・交換・賃貸、所有及びその仲介並びに管理 ・不動産信託に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 ・上記に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

（注）出資者の意向により開示しておりません。

0-2-054

商号	合同会社Rブリッジ（特別目的会社）
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号虎ノ門タワーズオフィス
代表者	有限責任中間法人新宿春日PJ（業務執行社員） 安倍隆裕（職務執行者）
資本金	金10,000円
出資者	－（注）
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買・交換・賃貸、所有及びその仲介並びに管理 ・不動産信託に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 ・上記の事業を目的とする会社の出資持分又は株式の取得及び処分 ・上記に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

（注）出資者の意向により開示しておりません。

6. 利害関係人との取引

(1) 取得予定資産の売買

① 取引の概要

取得予定資産の取得

② 売主の属性

各取得予定資産の売主は、社内規程である利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。各売主の属性は以下のとおりです。

売主	属性
合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定められる資産運用会社の利害関係人等に該当する株式会社リプラスの意向により設立された特別目的会社であり、資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。
合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	
有限会社リプラスロード3	
合同会社Rブリッジ	

③ 利害関係者との取引に関する手続

資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、資産運用会社において平成19年6月15日及び平成19年6月22日に開催されたコンプライアンス委員会、同年6月26日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年6月26日に取締役会において承認決議され、同年6月26日に本投資法人の役員会において承認されました。

(2) 不動産管理業務の委託

① 取引の概要

取得予定資産に係る不動産管理業務の委託

② 不動産管理業務の委託手数料

物件名	委託手数料
ヴィアーレ上杉三丁目	賃料・駐車場収入に対する3.5% (消費税及び地方消費税を含みます)
ハーモニー上北沢	賃料・駐車場収入に対する3.5% (消費税及び地方消費税を含みます)
ステージア勝川	賃料・駐車場収入に対する2.0% (消費税及び地方消費税を含みます)
ステージア黄金	賃料・駐車場収入に対する2.0% (消費税及び地方消費税を含みます)
ドリームネオボリス鶴見	賃料・駐車場収入に対する4.0% (消費税及び地方消費税を含みます)
プレミオ兵庫	賃料・駐車場収入に対する1.5% (消費税及び地方消費税を含みます)
セントアミー西天満	賃料・駐車場収入に対する2.5% (消費税及び地方消費税を含みます)
NKR呉服町	賃料・駐車場収入に対する3.8% (消費税及び地方消費税は別とします)
アークハイム新潟	賃料・駐車場収入に対する5.0% (消費税及び地方消費税は別とします)
グリーンヒルズ芦花	賃料・駐車場収入に対する4.0% (消費税及び地方消費税を含みます)
ロフティー平井	賃料・駐車場収入に対する4.0% (消費税及び地方消費税を含みます)
グラン・コート黒川	賃料・駐車場収入に対する3.5% (消費税及び地方消費税は別とします)

③ 委託先の属性

不動産管理業務の委託先の属性は以下のとおりです。

委託先	属性
リプラス・インベストメンツ株式会社	株式会社リプラスがその議決権の過半数を所有する法人であり、投信法上の利害関係人等に該当する法人であることから、資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

④ 利害関係者との取引に関する手続

資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、資産運用会社において平成19年6月15日及び平成19年6月22日に開催されたコンプライアンス委員会、同年6月26日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年6月26日に取締役会において承認決議され、同年6月26日に本投資法人の役員会において承認されました。

(3) 資産の売買の媒介委託

① 取引の概要

取得予定資産の売買の媒介委託

② 媒介委託手数料額

158,320千円(消費税及び地方消費税を除く)

*千円未満を切捨てて記載しております。

③ 委託先の属性

資産の売買の媒介委託先の属性は以下のとおりです。

委託先	属性
リプラス・インベストメンツ株式会社	株式会社リプラスがその議決権の過半数を所有する法人であり、投信法上の利害関係人等に該当する法人であることから、資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

④ 利害関係者との取引に関する手続

資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、資産運用会社において平成19年6月15日及び平成19年6月22日に開催されたコンプライアンス委員会、同年6月26日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年6月26日に取締役会において承認決議され、同年6月26日に本投資法人の役員会において承認されました。

7. 運用状況の予想

平成19年9月期(平成19年4月1日～平成19年9月30日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で別途開示いたします「平成19年9月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.re-plus-ri.co.jp/>