

平成 19 年 3 月期（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日）決算短信 平成 19 年 5 月 25 日

不動産投信発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8986 (URL http://www. re-plus-ri. co. jp.) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) リプラス・リート・マネジメント株式会社
 責任者役職名 取締役経営管理部長
 氏 名 江村 真人 TEL 03-5425-5600
 決算役員会開催日 平成 19 年 5 月 25 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 6 月 20 日 (予定)

1. 平成 19 年 3 月期の運用、資産の状況（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日）

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 3 月期	2,205	△10.6	1,114	△8.5	886	35.2	885	35.5
18 年 9 月期	2,467	—	1,218	—	655	—	653	—

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	%
19 年 3 月期	14,425	3.1	(6.2)	1.5	(2.9)	40.2	
18 年 9 月期	24,320	3.5	(4.4)	1.3	(1.7)	26.6	

(注) ① 1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成 19 年 3 月期 61,400 口 平成 18 年 9 月期 26,888 口

② 会計処理の方法の変更 無

③ 18 年 9 月期は、平成 17 年 12 月 15 日より実質的に運用を開始しており、年換算値は、同日から期末日までの日数（当該計算期間の数値／資産運用期間の日数 290 日×365 日）をもって計算しております。また、19 年 3 月期の年換算値は、当該計算期間の数値／資産運用期間の日数（182 日）×365 日をもって計算しております。

④ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は、期首と期末の平均値をそれぞれ使用しております。なお、平成 18 年 9 月期は、平成 17 年 12 月 15 日を期首とみなして計算しております。

⑤ 平成 18 年 9 月期は第 1 期であるため、営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益の対前期増減率は記載しておりません。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当 性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19 年 3 月期	14,426 円	885 百万円	— 円	— 百万円	100.0%	3.1%
18 年 9 月期	10,650 円	653 百万円	— 円	— 百万円	100.0%	2.3%

(注) 配当性向については小数第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19 年 3 月期	62,586 百万円	28,617 百万円	45.7%	466,079 円
18 年 9 月期	59,307 百万円	28,402 百万円	47.9%	462,585 円

(注) 期末発行済投資口数 平成 19 年 3 月期 61,400 口 平成 18 年 9 月期 61,400 口

2. 平成 19 年 9 月期の運用状況の予想（平成 19 年 4 月 1 日～平成 19 年 9 月 30 日）

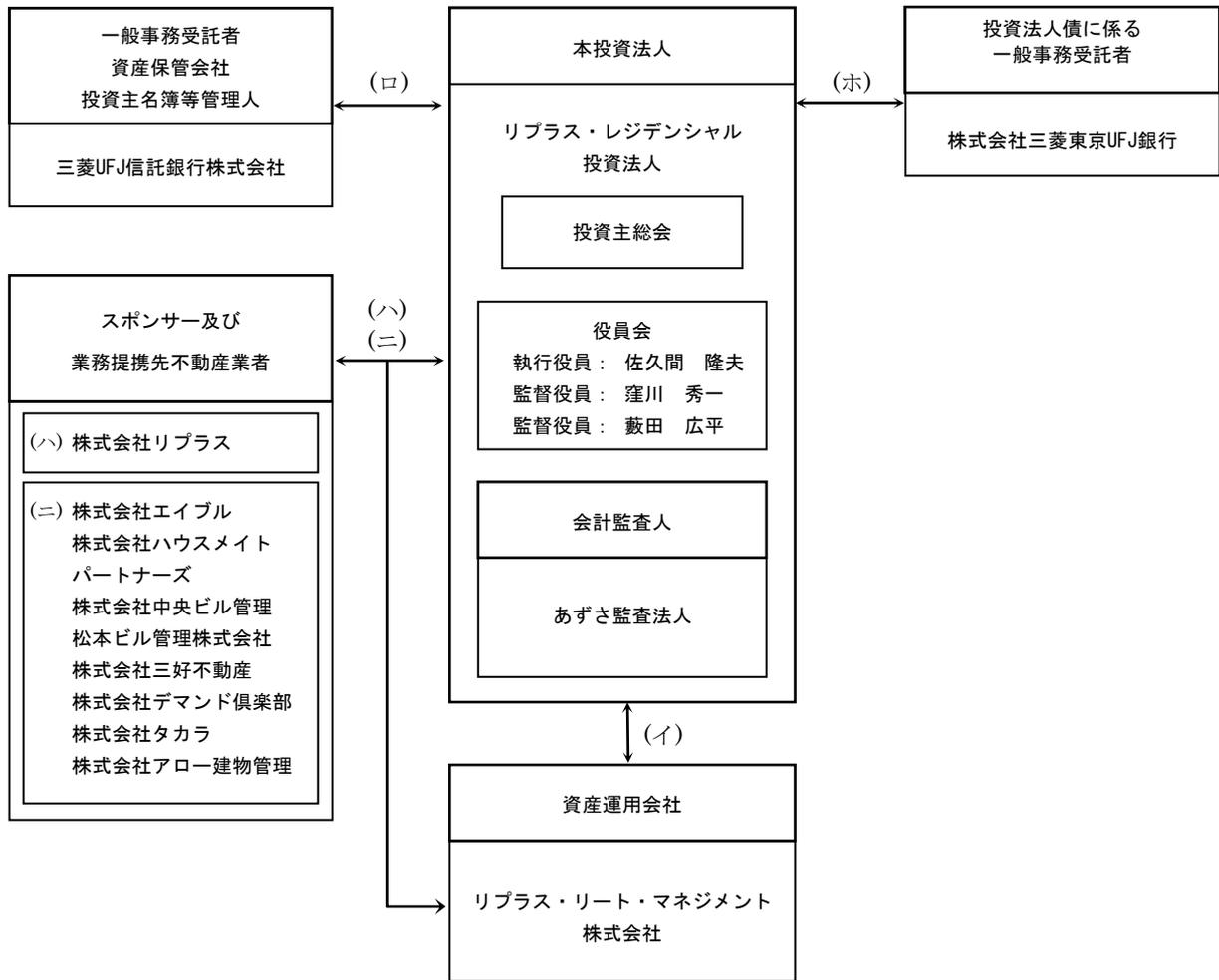
	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
19 年 9 月期	3,305 百万円	1,323 百万円	1,321 百万円	13,549 円	— 円

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 14,316 円 予想日数加重平均投資口数 92,277 口

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

下図は本投資法人の仕組図であります。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約

(ハ) スポンサーサポート契約

(ニ) 業務提携契約

(ホ) 財務代理契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容は、次の通りであります。

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	リプラス・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	リプラス・リート・マネジメント株式会社	平成 17 年 10 月 7 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	平成 17 年 10 月 7 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 4 号、第 5 号及び第 6 号）として、一般事務委託契約に基づき本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第 208 条第 1 項）。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき①投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成 19 年 2 月 13 日付で、本投資法人との間で第 1 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募（適格機関投資家分を除く））（以下「本投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号及び第 6 号）として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、①投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者は、次の通りであります。

運営上の役割	名 称	業務の内容
スポンサーサポート会社	株式会社リプラス	平成 17 年 12 月 9 日付で本投資法人及び資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しました。
	株式会社エイブル	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社ハウスメイトパートナーズ	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社中央ビル管理	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	松本ビル管理株式会社	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社三好不動産	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社デマンド倶楽部	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
	株式会社タカラ	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。
株式会社アロー建物管理	平成 18 年 3 月 17 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約を締結しました。	

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 121 ページ【本投資法人の運用並びに分配に関する基本方針】をご参照ください。

(2) 運用状況

①当期の概況

a. 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。

b. 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 m²）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 m²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。

c. 資金調達の概要

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、将来の短期の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。

d. 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。

②次期の見通し

a. 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。

（イ）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。

b. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 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6.6%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。

(ロ) 収益安定化戦略（内部成長戦略）

I. 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の複数のPM会社と個別に業務に関する指示・連絡をとるのに比べてPM業務に係る負担が軽減されることから、多様化する賃貸住宅に関するニーズを迅速に把握し、きめ細かな管理運営を行うことが可能となると考えています（全国のネットワークからの情報の集約とPM業務集約化による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。

II. 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に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。

iii. 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。

(ハ) 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。

(重要な後発事象)

<参考情報>

(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、以下の通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]

〈グリーンシュエー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

取得価額	316,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 2 月 27 日
構造	R C 陸屋根 10 階建

(b) フラットカレラ

取得価額	290,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 13 年 12 月 7 日
構造	R C 陸屋根 9 階建

(c) s13w9h+

取得価額	463,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 1 月 31 日
構造	R C 陸屋根 10 階建

(d) s9w12h+

取得価額	533,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 10 月 27 日
構造	R C 陸屋根 14 階建

(e) ステージア h g 7

取得価額	315,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 3 月 20 日
構造	R C 陸屋根地下 1 階付 10 階建

(f) バーシティハウス西下台

取得価額	512,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	岩手県盛岡市西下台町 16 番 32 号
建築時期	平成 18 年 5 月 23 日
構造	R C 陸屋根 5 階建

(g) マーベラス新座

取得価額	590,438 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	埼玉県新座市野火止四丁目 5 番 41 号
建築時期	平成 18 年 11 月 20 日
構造	R C 陸屋根 6 階建

(h) 東信松涛マンション

取得価額	912,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都渋谷区松涛一丁目 27 番 7 号
建築時期	昭和 53 年 6 月 27 日
構造	R C 陸屋根 4 階建

(i) ステージア千代田

取得価額	633,000 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千代田一丁目 10 番 5 号
建築時期	平成 18 年 7 月 29 日
構造	R C 陸屋根 11 階建

(j) ステージア太閤通

取得価額	1,120,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目 20 番 4 号
建築時期	平成 18 年 8 月 24 日
構造	R C 陸屋根 15 階建

(k) ステラ金山壱番館

取得価額	370,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市熱田区沢下町 1 番 2 号
建築時期	平成 18 年 9 月 14 日
構造	R C 陸屋根 7 階建

(l) ステラ金山弐番館

取得価額	375,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	愛知県名古屋市熱田区沢下町 2 番 1 号
建築時期	平成 19 年 1 月 18 日
構造	R C 陸屋根 7 階建

(m) ドリームネオポリス大日

取得価額	217,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 1 月 23 日
構造	R C 陸屋根 5 階建

(n) ステージア東中島 I

取得価額	244,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 3 月 21 日
構造	R C スレート葺 8 階建

(o) インペリアル塚本

取得価額	730,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 3 月 30 日
構造	R C 陸屋根 11 階建

(p) セントロイヤルクラブ天満橋

取得価額	338,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	大阪府大阪府中央区石町二丁目 4 番 7 号
建築時期	平成 17 年 9 月 13 日
構造	R C 陸屋根 11 階建

(q) セントロイヤルクラブ材木町

取得価額	325,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	大阪府大阪府中央区材木町 2 番 15 号
建築時期	平成 18 年 9 月 9 日
構造	R C 陸屋根 11 階建

(r) City Life 谷町

取得価額	1,040,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	大阪府大阪府中央区谷町七丁目 6 番 11 号
建築時期	平成 19 年 1 月 15 日
構造	R C 陸屋根 10 階建

(s) インペリアル桜川南Ⅱ

取得価額	486,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	大阪府大阪府浪速区塩草三丁目 9 番 27 号
建築時期	平成 18 年 3 月 3 日
構造	R C 合金メッキ鋼板葺・陸屋根 10 階建

(t) インペリアル桜川南 I

取得価額	690,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	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 8 月 10 日
構造	R C 陸屋根 12 階建

(u) 是空弁天

取得価額	466,000 千円
特定資産の種類	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
建築時期	平成 18 年 4 月 12 日
構造	R C 陸屋根 7 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	R C 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	R C 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	S R C 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	R C 陸屋根 15 階建

(z) n-OM1

取得価額	3,750,000 千円
特定資産の種類	信託受益権
所在地	東京都港区南青山四丁目 17 番 33 号
建築時期	平成 18 年 10 月 10 日
構造	R C 陸屋根地下 2 階付 5 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、下記の通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2日

(6) 借入金の返済について

平成19年5月1日付で、以下の借入金を返済しました。

借入先	株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫
借入金額	3,160百万円
借入実行日	平成18年10月5日
返済方法	元本返済期日一括返済
返済期日	平成19年10月4日

(二) 運用状況の見通し

第3期(平成19年4月1日～平成19年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益3,305百万円、当期純利益1,321百万円、1口当たり分配金13,549円を見込んでおります。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第3期(平成19年4月1日～平成19年9月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

<第3期(平成19年4月1日～平成19年9月30日)の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計 算 期 間	【第3期】平成19年4月1日～平成19年9月30日(183日)
運 用 資 産	<ul style="list-style-type: none"> 第2期末(平成19年3月31日)時点で保有している66物件に係る不動産及び不動産信託の受益権に、平成19年5月1日取得の26物件に係る不動産信託の受益権を加えた、92物件を前提としております。 第2期末に保有している物件のうち、cMA-3(注)の一部を平成19年9月30日までに譲渡することを除き、第3期末までに本投資法人の運用資産に異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としております。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 <p>(注) 今回の予想は上記日付にて譲渡がなされることを前提としておりますが、買主との間で別途合意する日に変更となる可能性があります。</p>

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年4月1日現在発行済の61,400口に、平成19年4月26日の新投資口の追加発行34,300口及び平成19年5月24日の新投資口の追加発行1,777口を加えた、97,477口を前提としております。その後、第3期末までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、平成19年5月1日取得資産について、総額で取得原価に租税公課相当額約74百万円を算入する予定です。 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しております。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第3期は約508百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用としては、第3期に本投資証券追加上場・公募関連費用等見込額約256百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年5月1日の借入後、第3期末まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
1口当たり 分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 1口当たりの分配金は、第3期に追加発行した投資口数を含む予想期末発行済投資口数97,477口により算出しております。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

①貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	前 期 (平成 18 年 9 月 30 日現在)		当 期 (平成 19 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金 (注1)	1,072,844		1,566,389		493,545	
信託現金及び信託預金	1,631,580		1,464,227		△167,353	
営業未収入金	11,540		12,394		853	
貯蔵品	193		—		△193	
前払費用	34,078		45,288		11,210	
未収消費税等	241,341		242,968		1,626	
繰延税金資産	201		264		63	
その他流動資産	3,444		1,174		△2,270	
貸倒引当金	△384		△614		△230	
流動資産合計	2,994,841	5.1	3,332,092	5.3	337,251	11.3
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物 (注1)	757,920		1,574,758			
減価償却累計額	5,558	752,362	25,968	1,548,790	796,428	
構築物	—		2,076			
減価償却累計額	—	—	66	2,009	2,009	
土地 (注1)		340,908		645,936	305,028	
信託建物 (注1)	30,408,917		31,408,268			
減価償却累計額	469,612	29,939,304	839,465	30,568,803	629,498	
信託構築物 (注1)	28,973		39,989			
減価償却累計額	385	28,587	1,518	38,471	9,884	
信託工具器具備品 (注1)	1,620		3,923			
減価償却累計額	60	1,559	303	3,620	2,060	
信託土地 (注1)		25,056,930		25,980,455	923,524	
信託建設仮勘定		1,995		35,455	33,460	
有形固定資産合計	56,121,647	94.6	58,823,542	94.0	2,701,894	4.8
2. 無形固定資産						
信託水道施設利用権 (注1)		—		764	764	
無形固定資産合計		—		764	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	85,853		156,107		70,253	
修繕積立金	95,115		226,067		130,952	
繰延税金資産	—		11,254		11,254	
投資その他の資産合計	190,998	0.3	403,459	0.6	212,460	111.2
固定資産合計	56,312,646	94.9	59,227,766	94.6	2,915,120	5.2
III 繰延資産						
投資法人債発行費		—		26,986	26,986	
繰延資産合計		—		26,986	26,986	—
資産合計	59,307,487	100.0	62,586,845	100.0	3,279,357	5.5

(単位：千円)

期 別 科 目	前 期 (平成 18 年 9 月 30 日現在)		当 期 (平成 19 年 3 月 31 日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
負債の部		%		%		%
I 流動負債						
営業未払金	181,734		72,399		△109,335	
短期借入金 (注1)	19,480,000		18,560,000		△920,000	
未払金	23,261		20,413		△2,847	
未払費用	178,859		211,830		32,971	
未払法人税等	2,182		941		△1,241	
前受金	253,290		284,506		31,216	
その他流動負債	95,584		31,611		△63,972	
流動負債合計	20,214,913	34.1	19,181,703	30.6	△1,033,209	△5.1
II 固定負債						
投資法人債	—		4,100,000		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		1,255	
信託預り敷金保証金	729,844		726,631		△3,212	
固定負債合計	10,689,844	18.0	14,787,886	23.6	4,098,042	38.3
負債合計	30,904,757	52.1	33,969,590	54.3	3,064,832	9.9
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	27,748,800	46.8	27,748,800	44.3	—	—
2. 剰余金						
当期末処分利益	653,930	1.1	885,773	1.4	231,842	35.5
投資主資本合計	28,402,730	47.9	28,634,573	45.8	231,842	0.8
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	—	—	△17,317	△0.0	△17,317	—
評価・換算差額等合計	—	—	△17,317	△0.0	△17,317	—
純資産合計 (注2)	28,402,730	47.9	28,617,255	45.7	214,524	0.8
負債・純資産合計	59,307,487	100.0	62,586,845	100.0	3,279,357	5.5

②損益計算書

(単位：千円)

科 目	前 期			当 期			増 減	
	〔 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 〕			金 額	前 期 比
	金 額	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比	金 額	前 期 比
1. 営業収益			%			%		%
不動産賃貸事業収入 (注2)	2,467,063	2,467,063	100.0	2,205,460	2,205,460	100.0	△261,603	△10.6
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用 (注1,2)	1,043,823			834,285				
資産運用報酬 (注1)	86,000			135,000				
役員報酬	8,477			4,250				
資産保管委託報酬	9,289			9,191				
一般事務委託報酬	20,524			20,246				
会計監査人報酬	5,000			8,000				
貸倒引当金繰入	384			230				
その他費用	75,001	1,248,500	50.6	79,831	1,091,035	49.5	△157,465	△12.6
営業利益		1,218,563	49.4		1,114,425	50.5	△104,138	△8.5
3. 営業外収益								
受取利息	185			734				
雑収入	252,290	252,476	10.2	13,656	14,391	0.7	△238,085	△94.3
4. 営業外費用								
支払利息	207,016			196,581				
投資法人債利息	—			4,286				
融資関連費用	372,140			34,869				
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	34,646	815,100	33.0	4,788	242,068	11.0	△573,032	△70.3
經常利益		655,939	26.6		886,748	40.2	230,808	35.2
税引前当期純利益		655,939	26.6		886,748	40.2	230,808	35.2
法人税、住民税及び事業税	2,210			1,058				
法人税等調整額	△ 201	2,008	0.1	△63	995	0.0	△1,013	△50.5
当期純利益		653,930	26.5		885,752	40.2	231,822	35.5
前期繰越利益		—			20		20	—
当期末処分利益		653,930			885,773		231,842	35.5

③投資主資本等変動計算書

前期（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（注）	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

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

④金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	前期	当期
		〔 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 〕
I 当期末処分利益		653,930,311 円	885,773,189 円
II 分配金の額		653,910,000 円	885,756,400 円
(投資口 1 口当たりの分配金の額)		(10,650 円)	(14,426 円)
III 次期繰越利益		20,311 円	16,789 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第 15 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能所得の金額」の 90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 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>	<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>

⑤キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前期	当期
		〔 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 〕
		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		655,939	886,748
減価償却費		475,617	391,731
長期前払費用償却額		5,370	19,251
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		△185	△734
支払利息		207,016	196,581
投資法人債利息		—	4,286
貸倒引当金の増加・減少額		384	230
営業未収入金の増加・減少額		△11,540	△853
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		△241,341	△1,626
営業未払金の増加・減少額		153,532	△99,286
未払金の増加・減少額		23,261	△23,261
未払費用の増加・減少額		99,692	20,773
前受金の増加・減少額		253,290	31,216
長期前払費用の支払額		△91,224	△118,078
その他		58,060	△72,176
小計		1,738,976	1,236,537
利息の受取額		185	734
利息の支払額		△127,848	△188,670
法人税等の支払額		△27	△2,299
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,611,285	1,046,301
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△1,098,828	△11,882
信託有形固定資産の取得による支出		△55,560,089	△3,187,527
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		729,844	△3,212
その他		△15,290	△22,391
投資活動によるキャッシュ・フロー		△55,944,363	△3,223,759
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		48,480,000	3,160,000
短期借入金の返済による支出		△29,000,000	△4,080,000
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		57,037,502	2,503,649
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,704,424	326,192
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)		2,704,424	3,030,616

⑥注記表

[重要な会計方針]

期 別 項 目	前 期	当 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 〕						
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通りであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <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> <hr style="width: 20%; margin-left: 40px;"/> <p>②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 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>①創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>②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。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p>	<hr style="width: 20%; margin-left: 40px;"/> <hr style="width: 20%; margin-left: 40px;"/>						

期 別 項 目	前 期	当 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 〕
	<p>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> <hr/>	<p>①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>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p>

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕
	<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ため、決算日における有効性の評価を省略しております。</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>
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. 信託預り敷金保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地及び信託建設仮勘定 c. 信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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り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。</p>	同左
8. 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

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	当 期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕
9. リース取引の処理方法	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。	同左

(貸借対照表関係)

前期 (平成 18 年 9 月 30 日現在)	当期 (平成 19 年 3 月 31 日現在)																																																																					
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">246,447</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">752,362</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">340,908</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">29,939,304</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">28,587</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">1,559</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">25,056,930</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">56,366,099</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">19,480,000</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,960,000</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">29,440,000</td> <td style="text-align: right;">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	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">361,358</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">744,024</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">343,291</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">29,041,801</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">34,524</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">3,460</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">24,573,175</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>信託水道施設利用権</td> <td style="text-align: right;">764</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">55,102,400</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">18,560,000</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,960,000</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">28,520,000</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	現金及び預金	361,358	千円	建物	744,024	千円	土地	343,291	千円	信託建物	29,041,801	千円	信託構築物	34,524	千円	信託工具器具備品	3,460	千円	信託土地	24,573,175	千円	信託水道施設利用権	764	千円	合計	55,102,400	千円	短期借入金	18,560,000	千円	長期借入金	9,960,000	千円	合計	28,520,000	千円
現金及び預金	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																																																																				
<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>																																																																					

(損益計算書関係)

前期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 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) 2,243,109 千円	(賃貸料) 1,978,249 千円
(共益費) 68,372 千円	(共益費) 63,931 千円
(駐車場収入) 78,317 千円	(駐車場収入) 64,563 千円
(付帯収入) 17,670 千円	(付帯収入) 14,597 千円
(その他賃貸事業収入) 59,594 千円	(その他賃貸事業収入) 84,118 千円
合計 2,467,063 千円	合計 2,205,460 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) 146,420 千円	(物件管理等委託費) 136,457 千円
(公租公課) 135,476 千円	(公租公課) 72,890 千円
(水道光熱費) 37,868 千円	(水道光熱費) 34,806 千円
(修繕費) 94,813 千円	(修繕費) 69,151 千円
(保険料) 19,434 千円	(保険料) 15,290 千円
(営業広告費等) 53,804 千円	(営業広告費等) 35,017 千円
(信託報酬) 57,630 千円	(信託報酬) 57,009 千円
(減価償却費) 475,617 千円	(減価償却費) 391,731 千円
(その他賃貸事業費用) 22,756 千円	(その他賃貸事業費用) 21,931 千円
合計 1,043,823 千円	合計 834,285 千円
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,423,239 千円	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,371,174 千円

(投資主資本等変動計算書関係)

前期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕		当期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	61,400 口	発行済投資口総数	61,400 口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕		当期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 18 年 9 月 30 日現在)		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)	
現金及び預金勘定	1,072,844 千円	現金及び預金勘定	1,566,389 千円
信託現金及び信託預金勘定	1,631,580 千円	信託現金及び信託預金勘定	1,464,227 千円
現金及び現金同等物	<u>2,704,424</u> 千円	現金及び現金同等物	<u>3,030,616</u> 千円

(リース取引関係)

前期 (自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日)

重要なリース取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期 (自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日)

重要なリース取引を行っていないため、該当事項はありません。

(有価証券関係)

前期 (自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期 (自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容</p> <p>本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>本投資法人の行うデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的</p> <p>本投資法人の行うデリバティブ取引は借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。</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</p> <p>ヘッジ対象 借入金利</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、決算日における有効性の評価を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容</p> <p>本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>(3) 取引の利用目的</p> <p>本投資法人の行うデリバティブ取引は借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。</p> <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>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>

前期 [自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日]	当期 [自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日]
<p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項</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、決算日における時価等の注記を省略して おります。</p>	<p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項</p> <p>デリバティブ取引は全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、記載を省略しております。</p>

(退職給付関係)

前期（自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

前期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕																				
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">151 千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">49 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">201 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">201 千円</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	151 千円	未払事業税損金不算入額	49 千円	繰延税金資産合計	201 千円	(繰延税金資産の純額)	201 千円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">242 千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">22 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">11,254 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,519 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">11,519 千円</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	242 千円	未払事業税損金不算入額	22 千円	繰延ヘッジ損益	11,254 千円	繰延税金資産合計	11,519 千円	(繰延税金資産の純額)	11,519 千円		
貸倒引当金繰入超過額	151 千円																				
未払事業税損金不算入額	49 千円																				
繰延税金資産合計	201 千円																				
(繰延税金資産の純額)	201 千円																				
貸倒引当金繰入超過額	242 千円																				
未払事業税損金不算入額	22 千円																				
繰延ヘッジ損益	11,254 千円																				
繰延税金資産合計	11,519 千円																				
(繰延税金資産の純額)	11,519 千円																				
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.27 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.19 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.31 %</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.27 %	その他	0.19 %	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.31 %	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.35 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.07 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.11 %</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.35 %	その他	0.07 %	税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11 %
法定実効税率	39.39 %																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.27 %																				
その他	0.19 %																				
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.31 %																				
法定実効税率	39.39 %																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.35 %																				
その他	0.07 %																				
税効果会計適用後の法人税の負担率	0.11 %																				

(持分法損益等)

前期 (自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期 (自平成 18 年 10 月 1 日 至平成 19 年 3 月 31 日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前期 (自平成 17 年 10 月 7 日 至平成 18 年 9 月 30 日)

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	事業の内容または職業	投資口等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	(有)URAGASUMI	東京都千代田区	3 百万円	投資口の保有	10.7%	—	信託不動産の売買	信託不動産の取得	5,661,619	—	—
	(有)ISOJIMAN(注3)	東京都千代田区	3 百万円	投資口の保有	8.0%	—	信託不動産の売買	信託不動産の取得	4,704,571	—	—
	(株)リプラス(注3)	東京都港区	3,266 百万円	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	信託受益権 売買の媒介	493,607	—	—
	リプラス・インベスト メント(株)(注3)	東京都港区	10 百万円	不動産管理・賃貸業	3.3%	—	不動産賃貸 管理の委託 保険代理店 業務	不動産賃貸 管理の委託 損害保険料の 支払	15,044 10,160	営業未払金 前払費用	2,978 11,974
	リプラス・リート・ マネジメント(株) (注3)	東京都港区	300 百万円	投資法人資産運用 業	1.6%	役員 1 名	資産運用業 務の委託	資産取得報酬 の支払	282,061	—	—

(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：上記各社との取引は市場価格等を参考に決定しております。

(注3) (有)ISOJIMAN、(株)リプラス、リプラス・インベストメント(株)及びリプラス・リート・マネジメント(株)は、平成 18 年 6 月 22 日の本投資法人の公募増資に伴い、主要投資主ではなくなりました。このため、「取引金額」につきましては、主要投資主であった期間の金額を、「期末残高」につきましては主要投資主でなくなった時点の金額を表示しております。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容または職業	投資口等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	佐久間隆夫			(注1)	—	—	資産運用業務の委託	リプラス・リート・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払	86,000	未払費用	90,300
								リプラス・リート・マネジメント株式会社への資産取得報酬の支払	464,164	営業未払金	39,817

(注1) 本投資法人執行役員兼リプラス・リート・マネジメント株式会社取締役会長

(注2) 本投資法人執行役員 佐久間隆夫が第三者(リプラス・リート・マネジメント株式会社)の代表又は取締役として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注3) 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。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

当期（自平成18年10月1日 至平成19年3月31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は出 資金	事業の 内容又 は職業	投資口 等の所 有(被所 有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員及 びその 近親者	佐久間 隆夫			(注1)	—	—	資産運用 業務の委 託	リプラス・リート・マ ネジメント株式会社へ の資産運用報酬の支払	135,000	未払費用	100,800
								リプラス・リート・マ ネジメント株式会社へ の資産取得報酬の支払	29,338	—	—

(注1) 本投資法人執行役員兼リプラス・リート・マネジメント株式会社取締役会長

(注2) 本投資法人執行役員 佐久間隆夫が第三者（リプラス・リート・マネジメント株式会社）の取締役として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注3) 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。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 〔 自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日 〕		当期 〔 自 平成18年10月1日 至 平成19年3月31日 〕	
1口当たり純資産額	462,585 円	1口当たり純資産額	466,079 円
1口当たり当期純利益	24,320 円	1口当たり当期純利益	14,425 円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		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いません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期	当期
当期純利益	653,930 千円	885,752 千円
普通投資主に帰属しない金額	— 千円	— 千円
普通投資口に係る当期純利益	653,930 千円	885,752 千円
期中平均投資口数	26,888 口	61,400 口

(重要な後発事象)

前期 〔 自 平成 17 年 10 月 7 日 至 平成 18 年 9 月 30 日 〕	当期 〔 自 平成 18 年 10 月 1 日 至 平成 19 年 3 月 31 日 〕
<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、下記の通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</p>	<p>1. 新投資口の発行について</p> <p>平成 19 年 4 月 3 日及び平成 19 年 4 月 18 日開催の役員会において、以下の通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]</p> <p><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 : 1 口当たり 564,540 円 (募集価格)</p> <p>③発行価格の総額 : 19,363,722,000 円</p> <p>④発行価額 : 1 口当たり 542,133 円 (引受価額)</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]</p> <p><グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当></p> <p>①発行新投資口数 : 1,777 口</p> <p>②発行価額 : 1 口当たり 542,133 円</p> <p>③発行価額の総額 : 963,370,341 円</p> <p>④払込期日 : 平成 19 年 5 月 24 日</p> <p>⑤投資証券交付日 : 平成 19 年 5 月 25 日</p> <p>⑥分配金起算日 : 平成 19 年 4 月 1 日</p> <p>⑦割当先 : 三菱 UFJ 証券株式会社</p> <p>2. 資産の取得について</p> <p>平成 19 年 5 月 1 日に、主に上記の新投資口の発行及び下記の資金の借入により、26 物件、20,254,438 千円の不</p>

<p>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>支払プレミアム：89,050,000円(89.05bp)</p>	<p>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>(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法人が別途合意する日</p> <p>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</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、下記の通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 : ① 4,500 百万円 ② 2,000 百万円</p> <p>支払金利 : ① 1.19% ② 1.43%</p> <p>受取金利 : ① 6ヶ月円 TIBOR ② 6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 2 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>
--	---

(2) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数総数及び出資金総額の増減の状況は、次の通りであります。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数 (口数)		出資金総額 (千円)		備考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成 17 年 10 月 7 日	私募設立	200	200	100,000	100,000	(注 1)
平成 17 年 12 月 13 日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000	9,000,000	(注 2)
平成 18 年 6 月 21 日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800	27,748,800	(注 3)

(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する公募新投資口の発行を行いました。

4. 役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

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

①本投資法人の財産の構成

資産の種類	住宅タイプによる区分 (注1)	投資地域等 (注2)	第1期		第2期	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (%) (注4)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	658	1.1	656	1.0
		関東圏（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
		関東圏（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
		関東圏（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	—	—	—	—
		関東圏（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	—	—	—	—
		関東圏（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	—	—	—	—
		関東圏（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)

	第1期		第2期	
	金額（百万円）	対総資産比率 (%) (注4)	金額（百万円）	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額（注5）	30,904	52.1	33,969	54.3
純資産総額（注5）	28,402	47.9	28,617	45.7
負債・純資産総額	59,307	100.0	62,586	100.0

(注 1) 本投資法人では、保有資産について、ワンルームタイプ、ファミリータイプ、プレミアムタイプの3つのカテゴリーに分類しております。なお、複数のタイプを含む物件については、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しております。詳細については、後記「本投資法人の運用並びに分配に関する基本方針（1）投資方針 ①基本方針」をご参照ください。

(注 2) 「投資地域等」の詳細については、後記「投資法人の運用並びに分配に関する基本方針（1）投資方針 ①基本方針」をご参照ください。

(注 3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しております。（ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、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。

(注 4) 「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 5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しております。

（2）（2）投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

平成19年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末評価価格 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注5)
ワン ル ー ム	0-1-001	地方	サテラ北 34 条	1,133	1,179	2.0	1,175	97.6
	0-1-002	地方	カレラ 2.9	281	301	0.5	293	100.0
	0-1-003	地方	サッポロヒルズ	287	308	0.5	308	100.0
	0-1-004	地方	サテラ永山	342	377	0.6	403	88.8
	0-1-023	地方	ステージア s12	460	492	0.8	479	100.0
	0-4-005	関東圏	ベル越谷 21	499	522	0.9	525	96.4
	0-4-006	関東圏	ジョイフル狭山	216	227	0.4	227	94.2
	0-4-007	関東圏	ルミエール八王子	480	499	0.9	529	96.8
	0-4-008	関東圏	Kiyosumi h+	5,024	5,268	8.9	5,270	100.0
	0-4-009	関東圏	ターキーズ田園調布第2	281	294	0.5	301	100.0
	0-4-010	関東圏	スカイコート 100	379	411	0.7	406	97.5
	0-4-011	関東圏	FC 高砂町	233	245	0.4	252	90.1
	0-4-012	関東圏	サイトピア	506	546	0.9	541	98.1
	0-4-024	関東圏	VISTA シュプリーム	563	596	1.0	599	82.2
	0-4-025	東京都 心7区	ジョイ尾山台	624	656	1.1	637	90.0
	0-4-031	関東圏	エステージ大塚	725	760	1.3	723	91.8
	0-5-013	地方	ステージア金山	490	523	0.9	539	100.0
	0-5-026	地方	エクセルシオール栄	641	683	1.1	673	97.9
	0-5-027	地方	ステージア日比野	317	343	0.6	339	100.0
	0-6-014	地方	セレニテドリームネオポリス市岡	722	767	1.3	750	100.0
0-6-015	地方	セントロイヤルクラブ海老江	350	375	0.6	354	100.0	
0-6-016	地方	ドリームネオポリス今福西	413	440	0.7	426	89.5	
0-6-017	地方	メゾンフローラ	584	616	1.0	585	91.0	
0-6-018	地方	ウィンドフォー南本町	307	314	0.5	304	100.0	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末評価価格 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注5)
	0-6-028	地方	インベリアル新大阪	285	308	0.5	313	100.0
	0-6-029	地方	グランメール東淀川	236	255	0.4	264	100.0
	0-6-030	地方	ドリームネオポリス深江南	184	201	0.3	199	100.0
	0-9-019	地方	スターズ内山	160	168	0.3	169	89.5
	0-9-020	地方	内山南小倉駅前ビル	579	603	1.0	463	73.4
	0-9-021	地方	デュミナス唐人町	209	221	0.4	220	100.0
	0-9-022	地方	ストリームライン大濠	382	412	0.7	441	100.0
ファミリー	F-2-001	地方	ロイヤルガーデン森林公園	396	414	0.7	423	97.4
	F-2-002	地方	グリーンパーク小松島	550	578	1.0	532	83.8
	F-2-003	地方	ダイアパレス泉崎	355	376	0.6	370	83.9
	F-2-004	地方	サンヴェアリオ高砂	364	391	0.6	369	100.0
	F-4-005	関東圏	ジョアンナマンション	556	584	1.0	551	92.2
	F-4-006	関東圏	入間駅前ビル	1,517	1,565	2.7	1,580	97.6
	F-4-007	関東圏	入間駅前第二ビル	687	730	1.2	764	95.3
	F-4-008	関東圏	セレーノ大宮	1,554	1,611	2.8	1,720	99.0
	F-4-009	関東圏	すずらん館	441	462	0.8	460	100.0
	F-4-010	関東圏	ボヌール常盤	752	772	1.3	766	91.3
	F-4-011	関東圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	666	1.1	621	91.5
	F-4-012	関東圏	竹ノ塚フラット	2,051	2,122	3.6	2,080	100.0
	F-4-013	関東圏	ドリームハイツ	358	372	0.6	367	90.8
	F-4-014	関東圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	611	1.0	590	100.0
	F-4-015	関東圏	王子ハイツ	347	364	0.6	383	95.8
	F-4-016	関東圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	385	0.6	366	100.0
	F-4-017	東京都心7区	パティオ等々力	1,764	1,841	3.1	1,853	100.0
	F-4-018	関東圏	シェモア桜ヶ丘	609	631	1.1	626	93.8
	F-4-019	関東圏	リーベスト西千葉	2,152	2,155	3.8	2,270	95.1
	F-4-020	関東圏	コリンヌ津田沼	352	372	0.6	394	100.0
	F-4-021	関東圏	磯子フラット	5,290	5,471	9.4	5,410	100.0
	F-4-022	関東圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	470	0.8	472	85.2
	F-4-028	関東圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	509	0.8	489	93.9
	F-4-029	関東圏	リーベスト東中山	1,371	1,396	2.4	1,450	100.0
	F-4-030	関東圏	リーベスト中山	837	847	1.5	883	100.0
	F-5-023	地方	ステラートシティ伝馬町	627	674	1.1	677	97.1
F-5-024	地方	グレースマンション藤	492	525	0.9	525	100.0	
F-6-025	地方	ルネ神戸北町IIセンターコート	878	916	1.6	893	100.0	
F-6-026	地方	サテラ魚住	635	664	1.1	724	100.0	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	貸借対照表計上額 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	期末評価価格 (百万円) (注3)	期末稼働率 (注5)
	F-9-027	地方	イマージュ霧が丘	662	694	1.2	655	81.5
プレミアム	P-4-001	東京都 心7区	チェルシーガーデン	4,238	4,371	7.5	4,316	100.0
	P-4-002	東京都 心7区	c-MA1	618	635	1.1	625	74.0
	P-4-003	東京都 心7区	c-MA2	699	723	1.2	760	100.0
	P-4-004	東京都 心7区	c-MA3	4,344	4,464	7.7	4,720	96.7
	P-4-005	東京都 心7区	n-GT1	466	487	0.8	466	100.0
合計				56,401	58,788	100.0	58,857	96.6

(注1) 物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

(注2) 取得価格は、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（信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された不動産等の譲渡金額）を記載しております。

(注3) 期末評価価格は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価による）を記載しております。

(注4) 投資比率は、全信託不動産及び不動産の取得価格合計に対する当該不動産等の取得価格の比率をいいます。（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）

(注5) 期末稼働率は、各物件の賃貸可能面積に占める期末時点の賃貸面積の割合をいいます。（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）

②個別資産の概要

本投資法人が決算日現在保有する運用資産に係る不動産及び信託財産である不動産の概要は、以下の頁に記載した表にまとめた通りであり、記載事項に関する説明は、以下の通りであります。

(イ) 物件特性に関する説明

「物件特性」の記載は、資産運用会社の分析及び不動産鑑定会社の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

(ロ) 所在地、土地、建物に関する説明

- 所在地の「住所」は、住居表示を記載しており、住居表示が実施されていないものは、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の建物所在地を記載しています。所在地の「地番」は、不動産登記法（平成16年法律第123号。その後の改正を含みます。）第2条第17号に定める一筆の土地ごとに付す番号を記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」は、不動産に関しては本投資法人、不動産信託の受益権に関しては不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「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容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 土地の「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建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増しされ、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

- g. 建物の「用途」は、登記簿上に記載された建物の種類を記載しています。
- h. 建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づき、以下の略称により記載しています。
RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造
- i. 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物に係る床面積は含まれていません。
- j. 「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が可能な床面積を記載しており、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。）する面積は除きます。
- k. 「賃貸可能戸数」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。
- l. 建物の「建築年月日」は、登記簿上に記載された新築年月日を記載しています。

(ハ) 受託者に関する説明

「受託者」は、本書の日付現在における信託受託者を記載しています。本書の日付現在において、信託契約が締結されていない一部の特定資産については「－」と記載しています。

(ニ) 取得価格に関する説明

「取得価格」は、当該運用資産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（信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された消費税等相当額を除く不動産等の譲渡金額）を記載しています。

(ホ) マスターPM会社、サブPM会社に関する説明

- a. 「マスターPM会社」は、本書の日付現在において各特定資産についてPM業務を委託しているPM会社を記載しています。「マスターPM会社」に記載されるリプラス・インベストメンツ株式会社は、株式会社リプラスの子会社であり、資産運用会社の社内規則が定める利害関係者です。
- b. 「サブPM会社」は、本書の日付現在において各特定資産についてサブPM業務を委託しているサブPM会社を記載しています。

(ヘ) マスターリース会社、マスターリース種別に関する説明

- a. 「マスターリース会社」は、本書の日付現在において当該資産につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。「マスターリース会社」に記載される有限会社リプラス・レジデンシャル1号及び有限会社リプラス・レジデンシャル2号は、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、いずれも資産運用会社の利害関係者です。
- b. 「マスターリース種別」は、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされているマスターリース契約には「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約には「賃料保証型」と記載しています。

(ト) 特記事項

「特記事項」は、各運用資産に関する権利関係評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、各運用資産の一部については、航空法又は自衛隊法に基づく高さ制限を受けますが、個別の記載はしていません。

物件番号 : 0-1-001		物件名称 : サテラ北 34 条		
物件特性	<p>札幌市営地下鉄南北線「北 34 条」駅から徒歩 3 分（札幌まで 4 駅 7 分）に立地します。当該路線の他、北区には、JR 学園都市線や近隣幹線道路である石狩街道を運行している路線バスがあり、交通施設に恵まれています。近年では札幌駅北口の再開発事業も進み、IT 関連企業を中心とした進出意欲が高まり単身社会人の需要があるだけでなく、交通等の利便性を指向する高齢者ニーズに対応した住居エリアとしても注目されつつあります。本物件は駅から近く、近隣にショッピングセンターや飲食店等の生活利便施設も多くありますが、生活基盤が車であることから全 181 戸に対して 107 台分の専用駐車場を備え、駐車場及び駐輪場も充実しています。現在、札幌市内には大学が 11 校あり、札幌市内の地下鉄・市電・バスの交通網による移動アクセスの良さから、学生の需要も見込まれます。</p>			
所在地	(住所) 北海道札幌市北区北三十四条西五丁目 1 番 20 号	(地番) 北海道札幌市北区北三十四条西五丁目 120 番 66、120 番 69		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	3,398.25 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第 1 種住居地域 第 2 種中高層住居専用地域	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60% 200%/60%	延床面積	6,859.56 m ²
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,691.96 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	181 戸
取得価格 (百万円)	1,133		建築年月日	平成 6 年 9 月 20 日
PM 会社	株式会社タカラ		サブ PM 会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-002		物件名称 : カレラ 2.9		
物件特性	<p>札幌市電「中央区役所前」駅から徒歩 3 分に立地します。近隣には商店街もありますが、市内中心部商業地域にも徒歩圏内であり、交通利便性は良好です。札幌の中心街までのアクセスも良く、近隣には官公庁施設もあるため、幅広い需要が見込まれます。平成 16 年 3 月に竣工された築浅建物のため、建物の状態は良好に維持管理されています。また本物件は、大手建物管理会社との間で平成 27 年 12 月 31 日を期限とする建物一括賃貸借契約が締結されています。本物件は 1LDK26 戸からなり、社会人や学生等の単身者の他、セキュリティ設備が備えられた物件であるため、単身女性の需要も見込まれます。</p>			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目 24 番 4 号	(地番) 北海道札幌市中央区南二条西九丁目 999 番 27、999 番 28		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	262.53 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC 陸屋根 9 階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,107.91 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	956.31 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	26 戸
取得価格 (百万円)	281		建築年月日	平成 16 年 3 月 12 日
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブ PM 会社	—
マスターリース会社	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
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号から株式会社ハウスメイトパートナーズに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : 0 -1-003		物件名称 : サッポロヒルズ		
物件特性	札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩4分に立地します。主要街路、地下鉄、路面電車、主要バス路線等が整備され、交通網は札幌市内で最も整備されており、市内中心部や郊外への交通利便性は良好です。札幌駅の高架化に伴う駅周辺の整備が進行し、札幌駅周辺ゾーンの伸張が著しく、集客度がさらに高まり、人気のエリアとなっています。本物件建物は、平成15年2月に竣工された築浅建物であり、良好な状態に維持管理されています。本物件は1LDK18戸、2LDK10戸で構成され、単身者や若いファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号	(地番) 北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	264.46㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	600%/80%	延床面積	1,340.95㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,195.95㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格(百万円)	287		建築年月日	平成15年10月25日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	—
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。			

(注)本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社ハウスメイトパートナーズに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : 0-1-004		物件名称 : サテラ永山		
物件特性	JR宗谷本線「永山」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、快速列車の停車駅であり、北海道上川支庁合同庁舎や旭川大学の利用駅です。当該駅から旭川までは宗谷本線で2駅約15分と交通利便性も良く、学生の他、旭川へ通勤する単身社会人の需要も見込まれます。単身者の需要が多いため、本物件は1K39戸、1DK37戸全76戸及び店舗3区画のマンションとして構成されており、近隣に大きな建物が無いため陽当たりも良好です。また1K、1DKでありながら敷地内に駐車場を48台分確保しています。			
所在地	(住所) 北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号	(地番) 北海道旭川市永山二条二十二丁目144番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,372.00㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域	構造・階数	①RC陸屋根7階建 ②S亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	①3,422.59㎡、②166.75㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,744.83㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	79戸
取得価格(百万円)	342		建築年月日	①平成9年2月19日 ②平成8年3月14日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アーバンライフ建築総合研究所
マスターリース会社	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
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。			

物件番号 : 0-1-023 物件名称 : ステージア s12					
物件特性	札幌市電山鼻西線「西線 11 条」停留所より徒歩 7 分に立地します。この地域は中央区内の通称「山鼻」、「幌西」地区等の住宅一円であり、戸建住宅、共同住宅が多く所在する札幌市内でも住環境の良い住宅地の一つです。周辺地域は、ファミリー向けの共同住宅への需要が多く見込まれるエリアでもあり、また、利便性が高いことから単身者用マンションへの需要も高い地域です。本物件は、1LDK48 戸で構成される共同住宅です。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目 1 番 39 号		(地番) 北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目 805 番 8		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	845.19 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第 1 種住居地域		構造・階数	RC 陸屋根 9 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,905.20 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,637.76 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 8 月 31 日		賃貸可能戸数	48 戸	
取得価格 (百万円)	460		建築年月日	平成 18 年 1 月 26 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社セントラル企画	
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件は、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います。				

物件番号 : 0-4-005 物件名称 : ベル越谷 21					
物件特性	東武伊勢崎線「越谷」駅徒歩 3 分に立地します。当該路線は、東京メトロ半蔵門線との直通運転が開始され「渋谷」駅まで直接のアクセスが可能であり、交通利便性が良好です。当該地域は一般戸建住宅、共同住宅及び店舗等が混在する商住混在の地域であり、かつて日光街道の宿場町として発展した街ですが、現在においても商業施設や銀行等が集積し、生活利便性の高い地域となっています。本物件は、平成 17 年 5 月に竣工し、21.00~30.00 m ² の 1K 単身者用マンションとして竣工直後から平成 18 年 9 月 30 日までほぼ満室で稼働しています。地域内で比較的希少なオートロックが女性に好評です。本物件竣工時現在、当該地域においては単身者向け賃貸住宅の供給が少なく、本物件は防災・防犯・内装設備が充実していることもあり、今後も安定した需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 埼玉県越谷市弥生町 11 番 13 号		(地番) 埼玉県越谷市弥生町 815 番 22、821 番 5、822 番 5、822 番 6		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	516.40 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC 陸屋根 9 階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,403.70 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,204.24 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	49 戸	
取得価格 (百万円)	499		建築年月日	平成 17 年 4 月 20 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社中央ビル管理	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-4-006 物件名称 : ジョイフル狭山					
物件特性	西武新宿線「狭山市」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、急行の停車駅であり、「高田馬場」駅までの所要時間が約40分と交通利便性が良好です。狭山市駅周辺は、旧来からの商業地域であり、銀行や商業施設が集積しており生活利便性が高い地域ですが、郊外型の大型店舗の進出により、生活利便性はさらに高いものになっています。本物件は、周辺の賃貸マンションの中にあつて、平成18年9月30日現在、最も駅近のマンションとなっています。加えて、本物件はオートロックを採用し、マンション内にコインランドリーを設置していますが、当該地域においてこのような設備を備えた賃貸マンションはありません。単身者向けワンルームタイプのマンションとして、引き続き安定した需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号		(地番) 埼玉県狭山市入間川二丁目2679番1、2679番7、2679番9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	620.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,046.61㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	870.97㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	52戸	
取得価格(百万円)	216		建築年月日	平成3年7月29日	
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-4-007 物件名称 : ルミエール八王子					
物件特性	京王高尾線「山田」駅から徒歩5分に立地します。農地も散見できる閑静な住宅地にあり、低層住宅及び共同住宅(賃貸)が混在している地域です。八王子市内には約20校の大学があり、同駅の通学圏内には、6校の大学が存在します。閑静な学習環境を求める大学生の需要の高い地域です。平成18年9月30日現在、ワンルーム全94戸のうち88戸については学校法人一校と契約しており、入居者の入替はあるものの、稼働率は安定しています。また、当該学校法人からは、今後一般のテナントに賃貸している居室に空室が発生した場合、随時契約を希望する旨の申し入れを受けており、将来的にも安定した需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都八王子市小比企町517番3号		(地番) 東京都八王子市小比企町519番1、517番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,595.42㎡(注)		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,254.89㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,649.70㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	94戸	
取得価格(百万円)	480		建築年月日	昭和61年3月14日	
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

(注)本物件土地の一部(約44㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-4-008		物件名称 : Kiyosumi h+		
物件特性	東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄大江戸線「清澄白川」駅から徒歩7分に立地します。当該駅の他に東京メトロ東西線「門前仲町」駅までも徒歩14分の位置にあり、交通利便性は良好です。本物件の用途地域は準工業地域であり、住宅・工場の混合地域です。都市接近性に優れ、都立清澄公園に面しており、住環境は良好です。			
所在地	(住所) 東京都江東区清澄一丁目2番24号	(地番) 東京都江東区清澄一丁目8番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,775.96㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	9,948.90㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	7,499.18㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	200戸
取得価格(百万円)	5,024		建築年月日	平成17年12月26日
PM会社	株式会社ジョイント・レント		サブPM会社	—
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から株式会社ジョイント・レントに対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : 0-4-009		物件名称 : ターキーズ田園調布第2		
物件特性	東急池上線「御嶽山」駅から徒歩4分に立地します。東急池上線沿線は、東急グループの開発による良好な住環境の住宅が数多く存在しており、当該駅周辺も人気の高いエリアの一角です。当該駅周辺には大型スーパーが2店あり、商店街も活気があり、交通・生活ともに利便性は良好です。本物件は、オートロックを備えた27戸のワンルームタイプのマンションであり、大田区の東急電鉄沿線には大学や専門学校が多く存在することから、学生の需要が見込まれます。また、「渋谷」駅を中心に東急電鉄各線の乗り換えアクセスが良好なため、単身社会人の需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都大田区田園調布本町57番8号	(地番) 東京都大田区田園調布本町155番10、155番11		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	248.88㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RC陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	491.78㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	462.12㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	281		建築年月日	平成元年2月6日
PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-4-010 物件名称 : スカイコート 100					
物件特性	JR外房線「本千葉」駅から徒歩1分に立地します。千葉県庁等の行政施設が「本千葉」駅の北側にあり、当該地域は千葉の中心部に位置しています。近隣には千葉大学があり、単身社会人の他に学生の需要も多く、駅前通りに面した好立地に位置しているため、ワンルームタイプのマンションには最適です。駅前通りの立地であることから飲食店や商業施設が充実しており、交通利便性と生活利便性に富んだ物件と言えます。				
所在地	(住所) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目 29 番 4 号		(地番) 千葉県千葉市中央区長洲一丁目 53 番 3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.94 m ²		用途	居宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC 陸屋根地下1階付8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	2,201.20 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,903.05 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	30 戸	
取得価格 (百万円)	379		建築年月日	平成 2 年 10 月 29 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-4-011 物件名称 : FC 高砂町					
物件特性	横浜市営地下鉄線「吉野町」駅から徒歩5分に立地します。当該駅から横浜の中心地、関内までは同線を利用して5分と交通利便性に優れ、また、関内から続くショッピングモール（イセザキモール）も徒歩圏内にあり、生活利便性が高い地区です。本物件建物は、平成14年2月に竣工された物件であり、1K全21戸のワンルームタイプのマンションでありながらバス・トイレが別、床がフローリングである等テナントの需要が高い設備を整えています。本物件から徒歩約3分にはコンビニエンスストアやスーパーが存在し、利便性の高い住環境にあります。				
所在地	(住所) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目 10 番 9 号		(地番) 神奈川県横浜市南区高砂町一丁目 10 番 9		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	196.95 m ²		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC 陸屋根 7 階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	641.86 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	483.17 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	21 戸	
取得価格 (百万円)	233		建築年月日	平成 14 年 2 月 5 日	
PM 会社	藤和不動産流通サービス株式会社		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-4-012 物件名称 : サイトピア					
物件特性	JR 横浜線「淵野辺」駅から徒歩 5 分に立地しており、町田へも電車で 6 分と、1 沿線の利用ながらも都心へのアクセスは良好です。最近では学園都市としても注目を浴び、桜美林大学や國學院大學や青山学院大学相模原キャンパス等学生の需要が見込まれる地域となっています。また、企業の工場等も近接地域にあるため単身社会人の需要も見込まれます。物件周辺は閑静な住宅街となっており、駅前商業施設の他に鹿沼台公園もあり、生活利便性も良好です。				
所在地	(住所) 神奈川県相模原市鹿沼台二丁目 10 番 13 号		(地番) 神奈川県相模原市鹿沼台二丁目 1982 番 15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	654.00 m ²		用途	店舗・事務所・共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC・RC 陸屋根 8 階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,949.05 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,694.90 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	86 戸	
取得価格 (百万円)	506		建築年月日	昭和 62 年 10 月 31 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-4-024 物件名称 : VISTA シュプリーム					
物件特性	小田急線「町田」駅より徒歩 8 分に立地します。近隣地域は、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域です。JR「町田」駅まで 10 分、新宿まで約 35 分、横浜まで約 30 分と利便性は高く、単身者向けの需要が高い地域です。本物件は 1R35 戸、1LDK1 戸、事務所 1 で構成される共同住宅・事務所です。				
所在地	(住所) 東京都町田市中町一丁目 8 番 12		(地番) 東京都町田市中町一丁目 507 番 2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	533.49 m ²		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域		構造・階数	RC 陸屋根 4 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	914.28 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	894.34 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 8 月 31 日		賃貸可能戸数	37 戸	
取得価格 (百万円)	563		建築年月日	平成 17 年 3 月 3 日	
PM 会社 (注 8)	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-4-025		物件名称 : ジョイ尾山台			
物件特性	東急大井町線「尾山台」駅より徒歩4分に立地します。本物件は住商混在地域にあり、人気の二子玉川、自由が丘にも近いことから利便性、接近性立地条件に優れた環境でもあります。また、最寄り駅から徒歩5～6分圏内の物件は、利便性が高く人気もあり、需要が見込まれます。本物件は1K6戸、1LDK3戸、2DK3戸、3LDK6戸、店舗3で構成される店舗・共同住宅です。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番10	(地番) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	446.28㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第1種中高層住居専用地域		用途	店舗・共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		構造・階数	RC陸屋根5階建
受託者	中央三井信託銀行株式会社		延床面積	1,221.70㎡	
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能面積	1,057.19㎡	
取得価格(百万円)	624		賃貸可能戸数	21戸	
			建築年月日	昭和60年7月18日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件建物については、建築時の建築基準法違反は認められないものの、昇降機については既存不適格となっており、将来の増改築等の際には、現行法に適合させる必要があります。				

物件番号 : 0-4-031		物件名称 : エステージ大塚			
物件特性	JR山手線「大塚」駅より約徒歩7分(約550m)に立地します。本物件の周辺地域は、低層戸建住宅・賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。最寄り駅の「大塚」駅からは、池袋・新宿・渋谷・東京等への都内各所への交通利便性が良好です。本物件の周辺地域には、駅から比較的近いにもかかわらず、占有面積が広い単身者用のマンションが比較的少なく、空室率は今後も低い水準で推移するものと推測されます。本物件は、1SDK11戸、1DK10戸、1LDK5戸及び2DK1戸から構成される共同住宅です。				
所在地	(住所) 東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	(地番) 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	605.57㎡(注)		所有形態	所有権
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/70%		構造・階数	RC陸屋根5階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,168.57㎡	
信託期間満了日	平成28年10月31日		賃貸可能面積	1,064.46㎡	
取得価格(百万円)	725		賃貸可能戸数	27戸	
			建築年月日	平成6年3月30日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件は、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います。				

(注) 本物件土地の一部(約0.99㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-5-013		物件名称 : ステージア金山		
物件特性	JR中央本線「金山」駅から徒歩7分に立地します。当該駅は、名古屋地区の主要路線 JR・名鉄・地下鉄が集中する総合駅です。当該地域は、美術館や大型ショッピングセンター、アミューズメント施設等生活利便施設に恵まれた好立地です。本物件は、幹線道路から道路一本入った住宅地に所在し、近隣には築年の経過したマンションが点在するエリアとなっています。駅前大型商業施設の利便性から単身社会人や学生の需要が見込まれます。本物件建物は、平成18年2月に竣工されたワンルームタイプのマンションで、ペットの飼育が可能であることからより多くの需要を見込んでいます。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	(地番) 愛知県名古屋市中区正木四丁目205番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	397.12 m ²	用途	共同住宅・車庫・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,444.36 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,192.32 m ²
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	490		建築年月日	平成18年2月20日
PM会社	株式会社エイブル		サブPM会社	—
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-5-026		物件名称 : エクセルシオール栄		
物件特性	名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩6分に立地します。本物件は栄地区商業中心地にも比較的近く、利便性も高い場所に位置しています。近隣地域は、独身若年層を対象とした賃貸需要が高い地域です。本物件は1DK48戸で構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市長栄五丁目22番1号	(地番) 愛知県名古屋市長栄五丁目2201番1、2201番2、2201番3		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	630.38 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%、400%/80%	延床面積	1,736.61 m ²
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,486.56 m ²
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格(百万円)	641		建築年月日	平成14年3月12日
PM会社(注8)	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ミニテック
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-5-027		物件名称 : ステージア日比野		
物件特性	名古屋市内地下鉄名港線「日比野」駅より徒歩3分に立地します。日比野地区は良好な住宅地域として一般的に空室率が比較的低い地域です。また対象不動産の最寄り駅接近性の点でも、徒歩3分の距離にあり、賃貸マーケットにおいて十分に競争力を発揮する立地です。また、都心へのアクセスに比較的優れており、栄地区（金山駅から地下鉄名城線利用、直通）や名駅地区（金山駅でJR東海道線に乗換え）等の都心地域への通勤者が多いエリアです。近隣地域では、都心近接の割には比較的閑静な住宅街であるため、安定的な賃貸需要が見込めます。本物件は1R16戸、1K15戸で構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目9番22号	(地番) 愛知県名古屋市熱田区大宝三丁目931番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	262.25㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	823.64㎡
建物		賃貸可能面積	767.25㎡	
受託者	-		賃貸可能戸数	31戸
信託期間満了日	-		建築年月日	平成18年1月16日
取得価格(百万円)	317			
PM会社(注8)	リプラス・インベストメント株式会社		サブPM会社	株式会社ミニテック
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成19年3月27日付けで信託契約が解除され、信託財産となっていた不動産所有権が受託者から本投資法人へ移転しています。

物件番号 : 0-6-014		物件名称 : セレニテドリームネオポリス市岡		
物件特性	JR大阪環状線・大阪市営地下鉄中央線「弁天町」駅から徒歩6分に立地します。当該駅は、アーバンネットワーク（大阪近郊路線群）のエリアに分類され、大阪の中心（梅田）から電車で約10分と大阪都心部にも近く、大阪主要地への乗り継ぎアクセスも容易です。「弁天町」駅周辺は近年の再開発により商業施設や公共施設が充実しており、住環境及び利便性が共に優れています。本物件周辺は、閑静な住宅街が形成され、マンションや戸建て住宅が混在するエリアとなっています。また、交通便利性が良く、阪和線や関西本線等5線3駅の利用が可能です。このため、大阪港付近や大阪都心部に通勤する社会人等幅広い層の需要が見込まれます。本物件建物は、平成18年3月に竣工し、外観デザインを一部コンクリート打放しにする等デザイナーズマンションの趣を装い、また、設備もワンルームタイプのマンションでありながらIHクッキングヒーターやウォシュレット、モニターホン等を備え付加価値を高めることで、周辺競合との差別化を図っています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番	(地番) 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番10、11番12		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	465.92㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、第2種住居地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/80%	延床面積	2,276.36㎡
建物		賃貸可能面積	1,626.88㎡	
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能戸数	62戸
信託期間満了日	平成28年6月30日		建築年月日	平成18年2月20日
取得価格(百万円)	722			
PM会社	松本ビル管理株式会社		サブPM会社	-
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-015		物件名称 : セントロイヤルクラブ海老江		
物件特性	<p>阪神電気鉄道「野田」駅及び地下鉄千日前線「野田阪神」駅から徒歩4分・JR東西線「海老江」駅から徒歩3分に立地します。本物件は、大阪都心部へのアクセスが良く、阪神本線やバス路線等交通利便性に優れています。本物件周辺は、駅前商店が点在しており、住宅と商店が混在する地域にあるため買物等の生活利便性にも優れています。本物件建物は、平成18年2月に竣工された広めのワンルーム(28㎡等)全28戸からなる物件であり、将来の高齢化対応も視野に入れたユニバーサル仕様(バリアフリー)設計を取り入れることにより、单身社会人の他に高齢者層の需要も見込んでいます。</p>			
所在地	(住所) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	(地番) 大阪府大阪市福島区海老江五丁目7番13		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	204.06㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	949.82㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社	建物	賃貸可能面積	769.93㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	28戸
取得価格(百万円)	350		建築年月日	平成18年2月8日
PM会社	株式会社エイブル		サブPM会社	—
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-016		物件名称 : ドリームネオポリス今福西		
物件特性	<p>大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目」駅から徒歩4分、国道1号線沿いに立地します。当該地域は、JR環状線、京阪電鉄本線及び地下鉄を利用することができ、幹線道路沿いには市バスが運行されており、交通利便性の整った地域です。本物件建物は、平成17年10月に竣工された物件であり、良好な状態に保たれています。本物件は、1R13戸、1DK14戸、2LDK1戸の他、1階に店舗1区画があり、すべての部屋が30㎡超と単身者向けとしては大きなサイズとなっています。ペットの飼育が可能である他、設備面ではモニター付インターフォン、システムキッチン、オートロック、ボックス型ゴミ置場を完備しています。</p>			
所在地	(住所) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号	(地番) 大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	275.18㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,258.40㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物	賃貸可能面積	1,020.93㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格(百万円)	413		建築年月日	平成17年10月13日
PM会社	松本ビル管理株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-017 物件名称 : メゾンフローラ					
<p>物件特性</p> <p>神戸高速鉄道「花隈」駅から徒歩1分に立地します。近隣には商店街・病院・金融機関等があり、生活環境が良好な地域です。本物件が所在する中央区は神戸市のほぼ中央に位置し、神戸市のみならず兵庫県の政治経済の中心でもあり、西方には市営地下鉄が、北方には北神急行電鉄が運行されているため、商業施設等の集積度が高いエリアとなっています。また、神戸新交通ポートライナーの延線により平成18年2月に開港された神戸空港へのアクセスも容易になっています。三宮までは電車で2分であり、神戸市中心部への近接性にも優れています。本物件周辺には、小中学校等の教育機関や、商店街、スーパー等の商業施設も多く、日常の生活利便性も良好です。本物件は、1R11戸、1DK5戸、1LDK8戸、2DK5戸、2LDK6戸、3LDK1戸及び1階の店舗2区画で構成されており、様々なテナントの需要を見込んでいます。</p>					
所在地		(住所) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番27		(地番) 兵庫県神戸市中央区花隈町17番1	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	470.40㎡		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根・スレート葺8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	2,064.56㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,684.21㎡
信託期間満了日		平成28年6月30日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格(百万円)		584		建築年月日	平成2年6月1日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ			サブPM会社	—
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-6-018 物件名称 : ウィンドフォー南本町					
<p>物件特性</p> <p>阪急伊丹線「新伊丹」駅から徒歩6分に立地し、JR宝塚線「伊丹」駅にも徒歩圏内であり、都心へのアクセスに恵まれています。伊丹市内には、京都や神戸に向かう国道や中国自動車道が東西に併走しており、これら幹線道路等への接続性も良好なことから自動車による交通利便性にも恵まれています。本物件の所在する地域から徒歩圏内にあるJR伊丹駅周辺には大型商業施設が複数進出しており、生活利便性にも恵まれています。本物件周辺の梅ノ木地区は市内有数の高級住宅街として知られていること、また、小中学校区の人気が高いことから本物件の所在する地域の住宅地としての品位が保たれており、需要の高い地域です。本物件建物は平成3年7月築の全39戸からなる単身者用マンションであり、定期的に修繕や補修が行われています。</p>					
所在地		(住所) 兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号		(地番) 兵庫県伊丹市南本町六丁目9番	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	542.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,072.52㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	905.42㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	39戸
取得価格(百万円)		307		建築年月日	平成3年7月11日
PM会社	藤和不動産流通サービス株式会社			サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号			マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-6-028		物件名称 : インペリアル新大阪		
物件特性	<p>大阪市営地下鉄御堂筋線「東中島南方」駅より徒歩8分に立地します。近隣地域の周辺には西中島や新大阪などの商業地域が存在し、商業用途に関する需要は概ねこれらの地域に吸収されています。近隣地域は一部に事務所ビル等が混在していますが、土地利用は住宅系用途が中心で、周辺地域には戸建住宅、共同住宅等が並立しています。共同住宅の立地地域としては、交通・接近条件に優れた地域として利便性も高く、こうした地域特性もあって、近年は周辺地域において共同住宅の建設が増えています。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、シングルタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は1K27戸から構成される共同住宅・車庫です。</p>			
所在地	(住所) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10	(地番) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番5		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	168.94㎡	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	883.00㎡
受託者	—	建物	賃貸可能面積	628.65㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	285		建築年月日	平成17年10月17日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アロー建物管理
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成19年3月27日付けで信託契約が解除され、信託財産となっていた不動産所有権が受託者から本投資法人へ移転しています。

物件番号 : 0-6-029		物件名称 : グランメール東淀川		
物件特性	<p>阪急千里線「柴島」駅より徒歩3分に立地します。近隣地域は、戸建住宅、共同住宅、建売住宅等が建ち並びます。利便性の高い住宅地域として小規模戸建住宅のほかに、共同住宅等も多く見られます。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、シングルタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は1K27戸から構成される共同住宅です。</p>			
所在地(注1)	(住所) 大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	(地番) 大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目336番2、336番7		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積(注1)	381.62㎡	用途(注1)	共同住宅
	用途地域(注2)	第1種住居地域	構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/80%	延床面積(注1)	614.51㎡
受託者	—	建物	賃貸可能面積	585.30㎡
信託期間満了日	—		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	236		建築年月日(注1)	平成17年2月25日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アロー建物管理
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件は、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います。			

(注) 平成19年3月27日付けで信託契約が解除され、信託財産となっていた不動産所有権が受託者から本投資法人へ移転しています。

物件番号 : 0-6-030		物件名称 : ドリームネオポリス深江南		
物件特性	大阪市営地下鉄中央線「深江橋」駅及び千日前線「新深江」駅より徒歩12分に立地します。近隣地域は、工場、共同住宅、一般住宅が混在する住宅地域です。深江橋駅から本町駅まで約10分、新深江駅からなんば駅まで約9分と市内中心部へのアクセスに優れ、賃貸需要が高い地域です。本物件は1LDK16戸で構成される共同住宅です。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	(地番) 大阪府大阪市東成区深江南三丁目22番、22番8、22番9		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積(注1)	282.11㎡	用途(注1)	共同住宅
	用途地域(注2)	準工業地域	構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積(注1)	669.96㎡
受託者	-		賃貸可能面積	567.76㎡
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	16戸
取得価格(百万円)	184		建築年月日(注1)	平成17年11月19日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	松本ビル管理株式会社	
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 平成19年3月27日付けで信託契約が解除され、信託財産となっていた不動産所有権が受託者から本投資法人へ移転しています。

物件番号 : 0-9-019		物件名称 : スターズ内山		
物件特性	JR日豊本線「南小倉」駅から徒歩5分に立地します。当該駅は、地域のターミナル駅である「小倉」駅の隣駅であり、「小倉」駅からの各方面へのアクセス良好であることから、交通利便性は良好です。本物件は幹線道路としての機能を持つ国道3号線沿いに立地することから、周辺地域には店舗併用住宅、小規模店舗及び事務所等が建ち並んでいます。			
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号	(地番) 福岡県北九州市小倉北区木町三丁目9番2、10番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	176.29㎡	用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	609.74㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	567.61㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格(百万円)	160		建築年月日	平成7年11月27日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ボナー	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-9-020 物件名称 : 内山南小倉駅前ビル					
物件特性	JR 日豊本線「南小倉」駅から徒歩約 3 分の商業・住居混在地域に立地します。当該駅は、地域のターミナル駅である「小倉」駅の隣駅であり、「小倉」駅からの各方面へのアクセスもよく交通利便性に優れています。当該駅は、鉄道所要時間約 4 分で「小倉」駅に到着できることから生活利便性は良好です。本物件は、駅から近く幹線道路沿いに立地しますが、住宅地域としての色合いが比較的強い地域です。本物件建物は、機械式立体駐車場及び平置駐車場を備えており、1 階及び 2 階の店舗、事務所を除く各部屋がワンルームタイプで 55.60 m ² ～97.00 m ² と比較的広いことから、居住用だけでなく個人事業者の事務所としての需要も見込まれます。				
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目 2 番		(地番) 福岡県北九州市小倉北区弁天町 21 番 1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	916.08 m ²		用途	共同住宅・駐車場・事務所・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC 陸屋根 13 階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	4,065.76 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,343.95 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	48 戸	
取得価格 (百万円)	579		建築年月日	平成 4 年 12 月 3 日	
PM 会社	リプラス・インベストメント株式会社		サブ PM 会社	株式会社ボナー	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-9-021 物件名称 : デュミナス唐人町					
物件特性	福岡市地下鉄空港線「唐人町」駅から徒歩約 3 分に立地します。唐人町周辺は、福岡市の二つの中心地である「天神」及び「博多」並びに「福岡空港」に近く、交通利便性に優れています。また、近隣には唐人町商店街があり生活利便性にも優れています。このため、当該地域は利便性の高い住宅地域として人気があり、ファミリータイプ、ワンルームタイプを問わず、高い需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区地行一丁目 6 番 24 号		(地番) 福岡県福岡市中央区地行一丁目 6 番 24		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	144.20 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC 陸屋根 9 階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	754.26 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	532.80 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	24 戸	
取得価格 (百万円)	209		建築年月日	平成 17 年 3 月 19 日	
PM 会社	株式会社秦山		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-9-022 物件名称 : ストリームライン大濠					
物件特性	<p>福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩 11 分に立地します。福岡市地下鉄空港線は空港まで乗り入れている他、姪浜・天神等福岡市の中心を通るため利便性の高い路線です。「西新」駅周辺は、ファッションビルや大型店舗が並ぶ福岡の西の副都心を形成する一方、西南学院等の学校施設が存在する文教地区としても知られています。本物件周辺徒歩圏内には、観光名所の大濠公園があり、住環境・利便性の良さから人気のある住宅地となっています。</p> <p>本物件建物は、平成 18 年 4 月に竣工された 1LDK16 戸を含む全 48 戸から構成される物件であり、本物件の前面にはバス停があり交通利便性が良く、分譲仕様による充実した設備、南東向き中心の良好な日照等競争力のある物件です。本物件は、単身社会人の他、DINKS や単身高齢者の需要も見込んでいます。</p>				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目 4 番 40 号		(地番) 福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目四区 161 番 1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	469.02 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域、第 1 種住居地域		構造・階数	RC 陸屋根 9 階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		延床面積	1,627.55 m ²
受託者	-		賃貸可能面積	1,249.52 m ²	
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	48 戸	
取得価格 (百万円)	382		建築年月日	平成 18 年 3 月 23 日	
PM 会社	株式会社三好不動産		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-2-001 物件名称 : ロイヤルガーデン森林公園					
物件特性	<p>仙台市宮地下鉄南北線「黒松」駅から徒歩 10 分、地方主要道路「仙台泉線」まで約 200m の距離に立地し、交通利便性に優れています。周辺は、街路が整備された概ね平坦地の住宅地であり、上下水道・都市ガスが整備されています。</p>				
所在地	(住所) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目 25 番 25 号		(地番) 宮城県仙台市青葉区北根三丁目 113 番 5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,200.24 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域		構造・階数	RC コンクリート屋根・陸屋根 7 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,373.27 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,053.10 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	29 戸	
取得価格 (百万円)	396		建築年月日	平成元年 8 月 30 日	
PM 会社	第一恒産株式会社		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-2-002		物件名称 : グリーンパーク小松島			
物件特性	<p>JR 仙山線「東照宮」駅徒歩 11 分に立地します。仙台市の中心部に比較的近く（仙台駅から約 3km、仙台市役所から約 2.5km）、周辺には商業施設も多く、生活利便性は比較的良好です。近隣は東北薬科大学や東北高校が存在する文教地区で、小松島沼や小松島公園等もあり、住環境の整った住宅地として人気のある地域です。</p> <p>本物件は、その良好な住環境から様々な生活スタイルのテナント需要があることから、約 45 ㎡の広めの 1LDK10 戸、約 60 ㎡の 2LDK7 戸、約 60～72 ㎡の 3LDK27 戸及び約 98 ㎡の大型サイズの 4LDK（約 7 帖のルーフバルコニー付）1 戸で構成されています。</p>				
所在地	(住所) 宮城県仙台市青葉区小松島二丁目 9 番 8 号	(地番) 宮城県仙台市青葉区小松島二丁目 16 番 7、16 番 9			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,371.85 ㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第 2 種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		構造・階数	SRC・RC ルーフイング葺 10 階建
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		延床面積	3,106.12 ㎡	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能面積	2,781.60 ㎡	
取得価格 (百万円)	550		賃貸可能戸数	45 戸	
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		建築年月日	平成 2 年 10 月 1 日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		サブ PM 会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : F-2-003		物件名称 : ダイアパレス泉崎			
物件特性	<p>仙台市宮地下鉄南北線「長町南」駅から約徒歩 14 分に立地します。当該駅前には太白区役所が存在する他、近隣には「ザ・モール 仙台長町」が存在し、生活利便性の高い住宅地となっています。本物件が所在する地域は共同住宅・戸建住宅の混在する住宅地で、区画整理により整然とした街区の中に公園も数多く配置されており、良好な住環境が保たれています。本物件は 2DK9 戸、2LDK3 戸、2SLDK10 戸及び 3LDK9 戸を中心としたファミリータイプのマンションですが、単身者向けに 1K1 戸及び 1LDK5 戸を備えており、立地の利便性もさることながら様々なテナントの需要に応じることができるものと考えています。</p>				
所在地	(住所) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目 22 番 30 号	(地番) 宮城県仙台市太白区泉崎二丁目 22 番 3			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,178.88 ㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域		用途	居宅
	容積率/建ぺい率	200%/60%		構造・階数	RC 陸屋根地下 1 階付 5 階建
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		延床面積	2,338.89 ㎡	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能面積	2,036.05 ㎡	
取得価格 (百万円)	355		賃貸可能戸数	37 戸	
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		建築年月日	平成元年 7 月 11 日	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		サブ PM 会社	—	
特記事項	該当事項はありません。		マスターリース種別	パス・スルー型	

物件番号 : F-2-004 物件名称 : サンヴァーリオ高砂					
物件特性	JR 仙石線「陸前高砂」駅から徒歩 5 分に立地します。当該地域は、仙台のほぼ東に位置しており、仙台港や中央卸売市場へも近く、仙台のベッドタウン的な存在となっています。近隣には東北楽天ゴールデンイーグルスの本拠地となるフルキャストスタジアム宮城があります。当該駅から仙台中心街までは JR 仙石線にて約 15 分であり、ファミリー世帯の需要が強く、2LDK 全 32 戸から構成される本物件は当該需要を見込んでいます。本物件は、平成 17 年 6 月に竣工された物件であり、良好な状態に保たれています。				
所在地	(住所) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目 1 番 8 号		(地番) 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目 1 番 8、1 番 17		
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	998.19 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域、工業地域		構造・階数	RC 陸屋根 11 階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%		延床面積	1,692.80 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,623.68 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	32 戸	
取得価格 (百万円)	364		建築年月日	平成 17 年 6 月 10 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ハウスメイト・パートナーズ	
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-005 物件名称 : ジョアンナマンション					
物件特性	JR 両毛線「新前橋」駅から徒歩 15 分の商住混在地域に立地します。近隣には関越自動車道前橋 IC や県内主要幹線道路が網羅され、交通利便性に優れています。本物件は SRC 造 10 階建ての建物ですが、平成 18 年 9 月 30 日現在、周辺に高層建築物が少ないため外観の視認性、眺望に優れています。本物件の主たる間取りは 77.76 m ² (一部 81.54 m ²) の 3LDK であり、小型犬・猫等のペットの飼育も可能であることから幅広いテナントの需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 群馬県前橋市小相木町 287 番		(地番) 群馬県前橋市小相木町字堰向 287 番、288 番 1、285 番 3		
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	2,630.32 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域 第 1 種中高層住居専用地域		構造・階数	SRC 陸屋根 10 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	4,537.72 m ²
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,066.20 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	52 戸	
取得価格 (百万円)	556		建築年月日	平成 4 年 2 月 22 日	
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-006 物件名称 : 入間駅前ビル					
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩1分(約50m)、店舗やビルの立ち並ぶ商業地域に立地します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、「入間市」駅南口ロータリーに面した駅前ビルであり、商業施設としても視認性があります。また、西武池袋線「入間市」駅は特急・快速急行の停車駅であり、生活利便性及び交通利便性の優れた商業・中高層住居の混在した地域です。現在、本物件には地方銀行の支店を含む12の店舗が入居しており、居住部分は49.5㎡～53.1㎡のファミリータイプのマンションです。駅から約50mという希少性から将来的にも安定した需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 埼玉県入間市河原町1番3号		(地番) 埼玉県入間市河原町1503番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,725.19㎡		用途	店舗・事務所・共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	4,942.65㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,266.59㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	67戸	
取得価格(百万円)	1,517		建築年月日	昭和61年3月20日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	三巧商事株式会社	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-007 物件名称 : 入間駅前第二ビル					
物件特性	西武池袋線「入間市」駅から徒歩4分に立地し、駅周辺には大型商業施設が複数存在します。当該駅は、狭山や所沢、川越等の都心郊外地へのアクセスも良く、ベッドタウン的な存在となっています。本物件は、駅前から続く商業施設の並びにあり、生活利便性も高く、近年では駅周辺にシネマコンプレックス等も建設され、駅前開発が進んでいます。本物件は、駅近賃貸物件としては珍しいファミリータイプ全51戸(店舗3区画)で構成されています。本物件は、昭和63年3月に竣工されましたが、テナント入退去時に床材やエアコン設備等の更新をすることによりバリューアップを図っています。				
所在地	(住所) 埼玉県入間市河原町15番11号		(地番) 埼玉県入間市河原町1315番2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,205.78㎡		用途	店舗・共同住宅・作業所・駐車場
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%/80%		延床面積	4,504.84㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,601.74㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	53戸	
取得価格(百万円)	687		建築年月日	昭和63年3月23日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	三巧商事株式会社	
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件土地に、テナントの所有に係るコンクリートブロック造平屋建の建物が存在します。当該建物に関しては、当該テナントとの間で、当該テナントが退去する際に同社の負担で原状回復する旨の覚書が締結されており、当該原状回復のために、当該テナントから信託受託者に対して2,680万円が預託されています。なお、平成18年9月30日現在、当該テナント入居中のため原状回復工事は行われていません。				

物件番号 : F-4-008 物件名称 : セレーノ大宮					
物件特性	JR 宇都宮線「土呂」駅から徒歩 6 分に立地します。当該駅は、商業地である「大宮」駅の隣駅であり、交通利便性に優れています。当該駅前に小規模商業施設がある一方、自然が残る良好な住環境の住宅地です。本物件の南側前面には道路を挟んで土呂中央公園が広がっており、眺望・開放感に優れています。当該地区は整然とした区画の住宅地でもあり、快適な住環境が確保されています。本物件は 4 棟で構成され、64.70 m ² ~66.30 m ² の 3LDK タイプ 102 室に、専用駐車場 61 台を敷地内に設けたファミリータイプの大型物件です。				
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市北区土呂一丁目 41 番 2 号		(地番) 埼玉県さいたま市北区土呂一丁目 41 番 2		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5,604.96 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第 2 種中高層住居専用地域		構造・階数	①SRC 陸屋根 4 階建、②RC 陸屋根 3 階建、 ③RC 陸屋根 4 階建、④RC 陸屋根 7 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	①782.46 m ² 、②1,162.18 m ² ③782.46 m ² 、④4,234.79 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,698.60 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	102 戸	
取得価格 (百万円)	1,554		建築年月日	平成 9 年 11 月 27 日	
PM 会社	株式会社アップル		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-009 物件名称 : すずらん館					
物件特性	JR 京浜東北線・高崎線・宇都宮線「さいたま新都心」駅から徒歩 2 分に立地します。当該地域は中高層オフィスビル、店舗及び共同住宅が立ち並ぶ商業地域です。近隣に「さいたまスーパーアリーナ」、大型ショッピングモール「コクーン」などがあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。本物件は、事務所 2 区画及び居室 2DK18 戸で構成され、東京駅まで JR 線利用で約 30 分に位置し、若い社会人世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目 38 番 2 号		(地番) 埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目 262 番 4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	247.13 m ² (注)		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域		構造・階数	S・RC 陸屋根 8 階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,319.71 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,151.35 m ²	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	20 戸	
取得価格 (百万円)	441		建築年月日	平成 12 年 3 月 15 日	
PM 会社	株式会社中央ビル管理		サブ PM 会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件土地の一部 (約 13.2 m²) が道路として使用されています。

物件番号 : F-4-010		物件名称 : ボヌール常盤		
物件特性	JR 京浜東北線「北浦和」駅から徒歩 5 分に立地します。当該駅は、上野までの所要時間が約 30 分と都内各地へのアクセスが良好です。閑静な住宅地区にありながら、周辺には大小のスーパーや商業施設が複数存在し、交通利便性及び生活利便性が共に良好な地域です。また、近隣に「北浦和公園」や「県立近代美術館」があり、人気の高い住宅地です。本物件は大半が南向きであり、日照良好な環境の整ったファミリータイプのマンションです。1 階店舗 1 区画、2SLDK を中心に 27 戸の住居が存在し、9 台分の専用駐車場を敷地内に備えています。			
所在地	(住所) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目 8 番 5 号	(地番) 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目 59 番 1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,194.21 m ²	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RC ルーフing 葺 5 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,241.04 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,925.47 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	28 戸
取得価格 (百万円)	752		建築年月日	昭和 63 年 2 月 29 日
PM 会社	藤和不動産流通サービス株式会社		サブ PM 会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-011		物件名称 : プロフィットリンク竹ノ塚		
物件特性	東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅から徒歩 12 分に立地します。当該駅周辺には、大型の商業施設や都市銀行が入居する事務所ビルの他、飲食店、物販店などが集積しています。本物件の周辺には生活関連の商業施設が複数存在し、近隣に学校や公園等も充実した生活利便性が良好な物件です。本物件は、2DK26 戸を中心とした合計 46 戸のファミリータイプのマンションです。敷地内には緑地も多く、住環境を重視する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都足立区竹ノ塚三丁目 5 番 18 号	(地番) 東京都足立区竹ノ塚三丁目 5 番 2、5 番 13、5 番 14		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,303.22 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業 第 1 種中高層住居専用地域	構造・階数	RC 陸屋根 6 階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	延床面積	2,498.10 m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,404.66 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	46 戸
取得価格 (百万円)	636		建築年月日	平成 2 年 2 月 6 日
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-012		物件名称 : 竹ノ塚フラット		
物件特性	東武伊勢崎線「竹ノ塚駅」から西方道路距離約2kmに立地し、バス停「保木間町」まで約150mです。当該駅から、北千住駅でJR線への乗り換えで東京駅までの所要時間は約40分です。本物件の存在する地域は幅員約16mの区道沿いに形成された共同住宅や小規模店舗などが混在している地域です。本物件には、平成20年5月末日を期限とする「定期建物賃貸借契約」が締結されており、企業が一括して賃借し、社宅として社員に転貸しています。本物件は、都心へのベッドタウンとして住宅地が広域に広がるバス利用圏に存在する住宅であり、居室のサイズが比較的大きいことから、近隣や都心に勤務するファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都足立区南花畑五丁目1番5号	(地番) 東京都足立区南花畑五丁目1番1、1番3、1番4、1番5、1番6、1番7、1番8、1番9、1番10、1番11、1番12		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	3,597.68㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	8,594.90㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	8,232.98㎡
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能戸数	111戸
取得価格(百万円)	2,051		建築年月日	平成3年3月6日
PM会社	東海旅客鉄道株式会社	サブPM会社	-	
マスターリース会社	東海旅客鉄道株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-013		物件名称 : ドリームハイツ		
物件特性	東京メトロ有楽町線「小竹向原」駅から徒歩4分に立地します。当該地域は、ロードサイドに店舗や店舗付き共同住宅等が立ち並ぶ商業地域となっています。一方、歩道の幅員が広く歩行者や自転車の通行がしやすいことから、本物件の周辺には首都圏のベッドタウンとして住宅地が広がっています。本物件は店舗3区画、1DK3戸、2DK4戸、3DK8戸及び4DK1戸で構成されており、主として都心に勤務する若いファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	(地番) 東京都板橋区小茂根一丁目186番2、186番4		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	449.06㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	1,247.47㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,073.69㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	19戸
取得価格(百万円)	358		建築年月日	昭和60年10月17日
PM会社	株式会社ミニテック	サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-014		物件名称 : グリーンヒルズ飛鳥山		
物件特性	JR 京浜東北線「王子」駅から徒歩 8 分に立地します。本物件が所在する北区堀船 1 丁目の用途地域は準工業地域であり、小規模工場と小規模戸建住宅が混在していた地域です。本物件は、40.42 m ² ~42.88 m ² の 2DK20 戸を中心に、60.42 m ² ~64.58 m ² の 2LDK7 戸及び 184.68 m ² の大型 3LDK1 戸並びに専用駐車場 13 台で構成されたファミリータイプのマンションです。近隣及び首都圏に勤務する若いファミリー世帯の需要を見込んでいますが、大型の 3LDK は法人による借り上げ社宅として稼働中です。			
所在地	(住所) 東京都北区堀船一丁目 26 番 14 号	(地番) 東京都北区堀船一丁目 26 番 1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	989.43 m ² (注)	用途	居宅
	用途地域	準工業地域	構造・階数	RC 陸屋根ルーフィング葺 5 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,580.13 m ²
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,480.10 m ²
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	28 戸
取得価格 (百万円)	587		建築年月日	平成 4 年 2 月 18 日
PM 会社	株式会社ミニテック		サブ PM 会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)本物件土地の一部 (約 50.3 m²) が道路として使用されています。

物件番号 : F-4-015		物件名称 : 王子ハイツ		
物件特性	東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩 1 分、JR 京浜東北線「東十条」駅から徒歩 8 分と交通利便性が良好な立地です。当該地域は、店舗や店舗付の共同住宅が多く立ち並ぶ、生活利便性も良好な地域です。本物件は、「王子神谷」駅入口まで約 30m と近く、交通利便性を重視するテナントの需要が見込まれます。本物件は、店舗 2 区画及び 41.31 m ² と 45.07 m ² の 2 つのタイプの 2DK 各 9 戸で構成されています。			
所在地	(住所) 東京都北区王子五丁目 10 番 3 号	(地番) 東京都北区王子五丁目 9 番 28		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	210.88 m ²	用途	共同住宅・事務所・店舗
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC 陸屋根 11 階建
	容積率/建ぺい率	500%/80%	延床面積	1,045.55 m ²
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	989.31 m ²
信託期間満了日	平成 28 年 6 月 30 日		賃貸可能戸数	20 戸
取得価格 (百万円)	347		建築年月日	平成 3 年 11 月 22 日
PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブ PM 会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-016		物件名称 : 阪上ロイヤルハイツ第二			
物件特性	東京メトロ日比谷線「南千住」駅から徒歩6分に立地します。「南千住」駅のほか、同線「三ノ輪」駅及び都営荒川線「三ノ輪」駅の3駅を利用できることから、交通利便性は良好です。また、本物件周辺には商店街、スーパー等の商業施設が存在し、生活利便性も良好です。本物件は、国道4号線(日光街道)に面し、1LDK9戸、2DK18戸及び事務所1区画で構成され、ファミリー世帯及び単身世帯のいずれにも対応可能なマンションです。				
所在地	(住所) 東京都荒川区南千住五丁目11番2号	(地番) 東京都荒川区南千住五丁目94番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	301.26㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅・事務所
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%		構造・階数	SRC 陸屋根 10階建
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	1,368.27㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能面積	1,175.86㎡	
取得価格(百万円)	360		賃貸可能戸数	28戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	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		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-017		物件名称 : パティオ等々力			
物件特性	東急大井町線「等々力」駅から徒歩4分に立地します。駅近ながらも目黒通りから1本入った閑静な場所にあり、近隣は高級住宅街に位置付けられています。当該駅からは、東京方面では渋谷、神奈川方面では横浜まで共に30分程度でアクセスが可能であり、駅周辺からは東急バスと都営バスが合わせて5系統運行しており、交通利便性に優れています。また、本物件は、二子玉川や自由が丘等の都心エリアに隣接しながらも、周辺には緑も比較的多くあり、ファミリー世帯にも適した住環境です。本物件の1及び2階にはビデオレンタル店TSUTAYAが入っており、周辺のランドマーク的存在となっている他、近隣にはコンビニエンスストア、駅前には買い物施設が集中しており、単身者及びファミリー世帯の両方の需要が高いエリアとなっています。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	(地番) 東京都世田谷区等々力四丁目60番5、60番13			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	886.00㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・店舗
	容積率/建ぺい率	300%/80%		構造・階数	RC 陸屋根 7階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	2,553.49㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能面積	2,410.47㎡	
取得価格(百万円)	1,764		賃貸可能戸数	26戸	
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	サブPM会社	-		
マスターリース会社	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		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-018		物件名称 : シェモア桜ヶ丘		
物件特性	京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅から徒歩8分に立地します。当該駅は、特急の停車駅であり、「新宿」駅までの所要時間は27分と東京都の郊外に位置するものの、交通利便性が良好です。当該地域は多摩ニュータウンの開発に伴い、道路整備が完了し、整然と区画された住宅地が形成されており、生活利便性も良好です。当該駅周辺には百貨店、大型スーパー及び商店街が集積され、その利便性の高さから商業地をとり囲むようにマンション開発が行われています。本物件は、店舗1区画、44.05㎡の2DK6戸、60.23㎡の3DK22戸及び93.28㎡の4LDK1戸の合計30戸から構成され、専用駐車場12台を備えています。新宿へのアクセスが良好であり、また、地元の商業が活況なことから周辺及び都心に通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 東京都多摩市関戸三丁目14番8号	(地番) 東京都多摩市関戸三丁目14番6、14番8、14番9、14番10、14番11、14番14、14番15		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	803.38㎡(注)	用途	店舗・共同住宅
	用途地域	近隣商業 第1種低層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、80%/40%	延床面積	2,055.87㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,910.03㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格(百万円)	609		建築年月日	平成元年3月15日
PM会社	株式会社ミニテック		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注)本物件土地の一部(約2.9㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : F-4-019		物件名称 : リーバスト西千葉		
物件特性	JR総武線「西千葉」駅から徒歩11分に立地します。近隣の「幕張新都心」にはコンベンション機能を持つ「幕張メッセ」を中心に外資系企業や国際的な企業が入居した高層ビルが林立し、一大ビジネスゾーンを形成している他、南部の新港地区は食品コンビナートを中心として京葉工業地帯の一角を担っています。当該地域は、区全域が埋め立ての造成地であり、開発当初から行政主導による計画的な街づくりが行われ、小中学校や行政機関、金融機関などが配置されるなど生活利便性が高く、東京をはじめ近隣ビジネスゾーンへのアクセスも良好です。本物件は、219戸の分譲用マンションとして開発され、本投資法人は、区分所有のうち140戸を信託財産とする信託受益権を取得しています。約74㎡~80㎡の2SLDKのファミリータイプで、分譲用であるためグレードが感じられるマンションです。本物件は、東京中心部や圏内のビジネスエリアへ通勤するファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	(地番) 千葉県千葉市美浜区幸町一丁目26番1		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	所有形態	所有権(区分)
	面積	4,556.00㎡(敷地権割合 1,106,014/1,682,955)	用途	居宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	SRC陸屋根地下1階付14階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	10,519.36㎡(延専有面積)
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,988.88㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	140戸
取得価格(百万円)	2,152		建築年月日	平成11年2月18日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-020		物件名称 : コリヌ津田沼		
物件特性	京成本線「津田沼」駅から徒歩6分に立地し、国道14号線、同357号線、京葉道及び東関東自動車道の4路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。本物件周辺には商業施設も多く、生活環境の整った地域です。本物件は、平成元年3月に竣工されましたが、平成18年4月に外壁を中心とした大規模修繕を行っており、建物の状態は良好に保たれています。本物件は、3DKを中心として構成されており、都心部に通勤する社会人の需要が見込まれるマンションです。			
所在地	(住所) 千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	(地番) 千葉県習志野市津田沼四丁目56番1、56番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,133.87㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根3階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,434.29㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,450.80㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格(百万円)	352		建築年月日	平成元年3月31日
PM会社	株式会社ミニテック		サブPM会社	—
マスターリース会社	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	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から三井鉱山株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : F-4-021		物件名称 : 磯子フラット		
物件特性	JR根岸線「根岸」駅から北西方向道路距離約2,400mに立地し、バス利用圏となります。本物件正面には、バス停「磯子フラット」があります。本物件の周辺地域には工場や作業所が複数存在していましたが、企業のリストラや移転等による土地放出から現在では分譲マンションが林立し、住宅地域としての色合いが強まっています。また、バス路線が拡大されバスの運行本数も増加したことから交通利便性が高まっています。本物件には、平成22年5月末日を期限とする「定期建物賃貸借契約」が締結されており、企業が一括して賃借し、社宅として社員に転貸しています。本物件が立地する地域は、広域的に横浜市のベットタウンとして形成されています。本物件は、1区画約70~100㎡と居室のサイズが比較的広く、駐車場の充足率が65%です。近隣や横浜市等へ勤務する広さを求める子育て中のファミリー世帯の需要が見込まれます。			
所在地	(住所) 神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目27番1号、27番2号、27番3号	(地番) 神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目416番1、416番8、416番9、416番10、416番21		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	17,548.64㎡	用途	共同住宅・駐車場・集会所
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	①RC陸屋根3階建、②RC陸屋根7階建、③RC陸屋根8階建、④RC陸屋根地下1階付5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	① 450.33㎡、②5,884.71㎡、③22,232.78㎡、④2,614.14㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	25,007.11㎡
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能戸数	279戸
取得価格(百万円)	5,290		建築年月日	①平成2年8月20日、②平成2年10月4日、③平成2年8月8日、④平成2年10月4日
PM会社	東海旅客鉄道株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	東海旅客鉄道株式会社		マスターリース種別	賃料保証型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-4-022 物件名称 : 茅ヶ崎ダイカンプラザ					
物件特性	JR 東海道線・相模線「茅ヶ崎」駅北口から徒歩 10 分に立地します。当該駅北口は区画整理によって商業施設、銀行、個人診療所等が集積されています。本物件までは「北口商店街」を通過し国道 1 号線を利用するの経路となりますが、ロードサイドにも商業施設が多く、生活利便性の良好な地域となっています。当該駅は、JR 東海道線で東京駅まで所要時間が約 60 分であり、また相模線を利用して相模原や八王子方面への移動も可能であり、交通利便性は良好です。本物件周辺は平坦地であり、主に戸建住宅の集中する閑静な住環境です。本物件は、約 50 ㎡～62 ㎡の 2LDK を中心とした 34 戸からなるファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目 1 番 54 号		(地番) 神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目 4918 番 3、4922 番 1、4922 番 2、4924 番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	987.28 ㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第 1 種住居地域		構造・階数	RC 陸屋根 5 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,909.27 ㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,838.43 ㎡	
信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日		賃貸可能戸数	34 戸	
取得価格 (百万円)	453		建築年月日	昭和 62 年 9 月 9 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル 1 号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-028 物件名称 : ウィンベルコーラス平塚第 13					
物件特性	JR 東海道線「平塚」駅より徒歩 14 分に立地します。本物件の周辺は、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等も混在する地域です。本物件の存在する平塚市のような郊外都市においては、都心部と比較して賃料水準が低位であることから、40 ㎡半ばから 50 ㎡台、1LDK から 2DK、2LDK 程度の広めの物件が需要、供給ともに中心であり、近隣地域において、主たる需要者は地元あるいは周辺市の企業、工場へ通勤する単身者・DINKS 層が主体となります。本物件は 2DK33 戸で構成される共同住宅です。				
所在地	(住所) 神奈川県平塚市浅間町 6 番 19 号		(地番) 神奈川県平塚市浅間町 6 番 5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	738.98 ㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC 陸屋根 7 階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,787.02 ㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,533.51 ㎡	
信託期間満了日	平成 28 年 8 月 31 日		賃貸可能戸数	33 戸	
取得価格 (百万円)	477		建築年月日	平成 2 年 12 月 18 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ミニテック	
マスターリース会社	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	
特記事項	<p>(1) 本物件土地のコンクリート壁の一部が西側隣地へ越境していますが、当該隣接地所有者との間で確認書が締結され、再構築の際に越境を是正して設置する旨が確認されております。</p> <p>(2) 本物件土地のコンクリート塀が東側隣地との境界線上に跨って構築されています。ただし、当該隣地所有者との間で確認書が締結されており、同コンクリート壁を区画壁として現状有姿のまま互いに承認し、再構築の際に再度協議の上設置する旨が確認されています。</p> <p>(3) 本物件建物については、建築時の建築基準法違反は認められないものの、昇降機及び昇降路の防火区画については既存不適合となっており、将来の増改築等の際には現行法に適合させる必要があります。</p>				

物件番号 : F-4-029 物件名称 : リーベスト東中山					
物件特性	京成本線「東中山」駅の北西方約 200m (道路距離) に立地します。本物件の近隣地域は、船橋市中西部、市川市との境界付近にあり、大規模マンションのほか戸建住宅等も存する比較的閑静な地域です。本物件の周辺エリアは、東京都心部への接近性や生活利便性を指向する都心通勤者やファミリー層等を中心とした底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も比較的安定的に推移するものと思われます。本物件は 3LDK58 戸及び 4LDK18 戸から構成される居宅です。				
所在地	(住所) 千葉県船橋市東中山二丁目 6 番 5 号		(地番) 千葉県船橋市東中山二丁目 111 番 1、111 番 2		
土地	所有形態	所有権 (敷地権)		所有形態	所有権 (区分)
	面積	7,468.32 m ² (敷地権割合 601,136/1,449,631)		用途	居宅
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域 第 1 種住居地域		構造・階数	SRC 陸屋根地下 1 階付 11 階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	5,715.97 m ² (延専有面積)
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,011.36 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 10 月 31 日		賃貸可能戸数	76 戸	
取得価格 (百万円)	1,371		建築年月日	平成 12 年 2 月 14 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	
マスターリース会社	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	
特記事項	(1) 本物件は、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います。 (2) 本投資法人の保有に係る建物は、196 戸の区分所有建物の中の 76 戸の区分所有建物ですが、本物件建物の管理組合との間の協定に基づき、当該 76 戸の区分所有建物に関する本物件建物に係る集会における議決権が 1 個とされるなどの議決権の制限が合意されています。				

(注) 本物件土地の一部 (約 5.67 m²) が道路として使用されています。

物件番号 : F-4-030 物件名称 : リーベスト中山					
物件特性	J R 横浜線「中山」駅の南西約 1.7km に立地します。近隣地域は、丘陵地に戸建住宅、マンション等が立地する住宅地域です。駅よりバス圏に位置するものの、緑や公園に恵まれた住環境の良好な地域であり、近年宅地開発が活発なエリアとなっています。本物件の周辺エリアは、人口が増加傾向にあり、都心部への交通アクセスや住環境を指向するファミリー層等を中心とした需要者層を引き続き見込むことが出来るため、賃料及び空室率ともに今後も比較的安定的に推移するものと思われます。本物件は 3LDK32 戸、3LDK+SR5 戸、4LDK18 戸、5LDK1 戸から構成される居宅です。				
所在地	(住所) 神奈川県横浜市緑区三保町 2608 番 3 号		(地番) 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		
土地	所有形態	所有権 (敷地権)		所有形態	所有権 (区分)
	面積	14,266.55 m ² (敷地権割合 496,959/1,235,625)		用途	居宅
	用途地域	第 1 種低層住居専用地域		構造・階数	RC 陸屋根 10 階建
	容積率/建ぺい率	80%/50%		延床面積	4,720.41 m ² (延専有面積)
受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,973.19 m ²	
信託期間満了日	平成 28 年 10 月 31 日		賃貸可能戸数	56 戸	
取得価格 (百万円)	837		建築年月日	平成 11 年 2 月 24 日	
PM 会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブ PM 会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	
マスターリース会社	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	
特記事項	本投資法人の保有に係る建物は、149 戸の区分所有建物の中の 56 戸の区分所有建物ですが、本物件建物の管理組合との間の協定に基づき、当該 56 戸の区分所有建物に関する本物件建物に係る集会における議決権が 1 個とされるなどの議決権の制限が合意されています。				

物件番号 : F-5-023 物件名称 : ステラートシティ伝馬町					
物件特性	名古屋市内地下鉄名港線「伝馬町」駅から徒歩2分に立地します。本物件が所在する熱田区は、名古屋駅まで約20分であり、名古屋中心部に通勤する社会人等の比較的新しいベッドタウン的な側面と、全国的にも有名な熱田神宮がある古くからの街並みが残された閑静な住宅街としての側面を有しています。本物件は、大通りに面した立地ながらも熱田神宮に近いことから緑が多く、日当たりも良好です。また、近隣の商業施設も充実しており生活利便性も良好です。本物件は、平成18年3月に竣工され、駅近物件には少ない1LDK20戸及び2LDK20戸で構成される物件です。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号		(地番) 愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目211番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	559.13㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	2,453.19㎡
受託者	-		賃貸可能面積	2,179.40㎡	
信託期間満了日	-		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	627		建築年月日	平成18年3月21日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	宝エステートサービス株式会社	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-5-024 物件名称 : グレースマンション藤					
物件特性	近鉄名古屋線「新正」駅から徒歩9分、国道1号線から少し入った位置にある閑静な住宅街に立地します。本物件周辺には、中小賃貸マンションや企業の営業所などの事務所が混在し、中心地である近鉄「四日市」駅まで車で10分以内の生活利便性及び交通利便性が共に良好な地域です。また、駐車場については、建物敷地内に31台を確保している他、敷地外にも駐車場用地2箇所(28台分)、合計59台分を保有しており、全45世帯に対して120%以上を確保しています。本物件は、平成6年3月に竣工され、建築当時から現在に至るまで積和不動産による管理が行われており、管理状態は良好です。				
所在地	(住所) 三重県四日市市赤堀南町2番23号		(地番) 三重県四日市市赤堀南町2225番1、2240番1、2241番1、2247番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,244.20㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第2種住居地域		構造・階数	RC陸屋根7階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	3,013.10㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,882.52㎡	
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	45戸	
取得価格(百万円)	492		建築年月日	平成6年3月4日	
PM会社	積和不動産中部株式会社		サブPM会社	-	
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル2号から積和不動産中部株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : F-6-025		物件名称 : ルネ神戸北町 II センターコート		
物件特性	<p>神戸電鉄有馬線「箕谷」駅から徒歩約19分に立地し、駅からは徒歩圏外ではありますが、バス停まで約630m（道路距離）と交通利便性は保たれています。当該駅から神戸の中心地である「三宮」駅までの所要時間は、北神急行電鉄及び神戸市営地下鉄西神・山手線の利用で約13分（乗継時間を除きます）であり、都心近接性も保たれています。本物件周辺の幹線道路沿いにはファミリー世帯の需要を意識した店舗も見られ、生活利便性は比較的良好です。本物件は、分譲仕様のマンションとして開発された全5棟で構成される大規模な共同住宅のうちの1棟です。本物件の周辺地域は戸建住宅が多く、ファミリー世帯向けのマンションが少ない地域であるため分譲仕様のマンションに対する需要が見込まれます。本物件は、平成4年3月に竣工されましたが、当該団地管理組合の適正な維持管理により賃貸可能な状態に保たれています。本物件については平成20年5月末日を満了日とした賃貸借契約が締結され、企業の社宅として駐車場を含め一括して賃貸されています。当該賃貸借契約の解除後においても高いグレード感と、良好な住環境、比較的大型の居住スペースを保有していることから、ファミリー世帯の需要が見込まれます。</p>			
所在地	(住所) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番	(地番) 兵庫県神戸市北区日の峰五丁目10番1		
土地	所有形態	所有権(敷地権)	所有形態	所有権
	面積	27,392.38㎡(注)	用途	居宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	構造・階数	SRCルーフィング葺地下1階付14階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	11,819.67㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,548.28㎡
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能戸数	126戸
取得価格(百万円)	878		建築年月日	平成4年3月3日
PM会社	東海旅客鉄道株式会社	サブPM会社	-	
マスターリース会社	東海旅客鉄道株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	
特記事項	該当事項はありません。			

(注) ルネ神戸北町II団地全体の面積であり、本投資法人が信託受益権を保有しているセンターコートの敷地権割合は、242,476/1,000,000です。

物件番号 : F-6-026		物件名称 : サテラ魚住		
物件特性	<p>市街地海側を東西に運行する山陽電鉄本線「山陽魚住」駅から徒歩1分、山手を運行するJR山陽本線「魚住」駅から徒歩18分に立地します。最寄りの「山陽魚住」駅周辺には、小規模の商店が点在するのみですが、JR「魚住」駅周辺には、商業施設や銀行等の生活関連施設が充実しています。本物件周辺地域は、大阪・神戸・姫路方面を主な通勤圏とする若いファミリー層が多く住み閑静な住宅地を形成しています。JR線及び山陽電鉄線の両駅まで徒歩圏内にあり、交通利便性及び生活利便性が共に良好でありながら、閑静な住宅地内に位置する物件です。また、開発当初分譲型マンションとして計画されていたため、他の賃貸型マンションと比較してグレード感があります。本物件は、平成15年3月に竣工されましたが、専門の大手管理会社のもとで細かいメンテナンスが行われており、良好な状態に保たれています。</p>			
所在地	(住所) 兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	(地番) 兵庫県明石市魚住町西岡字東角111番1、 兵庫県明石市魚住町中尾字出口1019番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,700.79㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根8階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	4,972.86㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,676.55㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	64戸
取得価格(百万円)	635		建築年月日	平成15年3月20日
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : F-9-027		物件名称 : イマージュ霧が丘		
物件特性	JR日豊本線「城野」駅から徒歩9分に立地します。当該駅から地域のターミナル駅である「小倉」駅までは2駅・所要時間約9分であること、バス停「高坊2丁目」にも近く、バス路線も利用できることから交通利便性に優れています。本物件の周辺地域にはロードサイド型の大型店舗が存在し、自動車により日常利用が可能であること、小中学校が徒歩圏内に存在することからファミリー世帯の需要が見込まれます。また、「小倉」駅周辺に開業した大型複合ビル（リバーウォーク北九州）の第二期事業が完成し、テナントとして西日本工業大学デザイン学部が存在する等今後はファミリー世帯の需要の他、単身者の需要も見込まれます。			
所在地	(住所) 福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目9番25号	(地番) 福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目1623番7		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,898.31㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第2種住居地域	構造・階数	S・RC陸屋根13階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%、200%/60%	延床面積	3,789.22㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,585.37㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	64戸
取得価格(百万円)	662		建築年月日	平成4年7月7日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ボナー
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P-4-001		物件名称 : チェルシーガーデン		
物件特性	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩13分に立地します。本物件の存在する広尾地区及び隣接する麻布地区は、周囲に大使館・インターナショナルスクールが集中する国際性豊かな地域です。また、閑静な高級住宅地「広尾」のブランド・ステイタスからも人気の高いエリアです。本物件は、平成12年9月に外国人向け高級賃貸マンションとして竣工し、間取りは3Bed~4Bed+M(143.57~368.98㎡)と広く、かつ賃料水準も高いため、大使館や外資系企業の日本駐在の外国人及び会社役員の需要が見込まれています。			
所在地	(住所) 東京都渋谷区広尾三丁目10番1号	(地番) 東京都渋谷区広尾三丁目73番1、76番3、76番13		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	2,312.76㎡	用途	居宅・駐車場
	用途地域	第1種低層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根地下1階付3階建
	容積率/建ぺい率	150%/60%	延床面積	5,273.44㎡
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	3,810.93㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	17戸
取得価格(百万円)	4,238		建築年月日	平成12年9月18日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	三井不動産住宅リース株式会社
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : P-4-002 物件名称 : c-MA1					
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩8分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置しています。本物件は、昭和60年に竣工された後、平成15年に贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションへのコンバージョンを完了しています。間取りは80.00㎡～125.00㎡の大型1LDK3戸と120.00㎡の事務所1戸からなり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は1LDKとしては面積が広く、希少性があることから高い需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目13番15号		(地番) 東京都港区元麻布三丁目210番25		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	280.56㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第1種中高層住居専用地域		構造・階数	RC・S陸屋根・ 亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	453.48㎡
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	377.93㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	4戸	
取得価格(百万円)	618		建築年月日	昭和60年4月30日 (平成15年10月22日増築)	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : P-4-003 物件名称 : c-MA2					
物件特性	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩8分に立地します。高級住宅地として評価の高い元麻布の一角の閑静な住宅街に位置しています。閑静かつ便利な元麻布の高台に位置する眺望のよい10戸のメゾネット&トリプレットからなります。ガラスボックスのエントランスロビーを持つモノトーンの空間は、SOHOとしての需要も見込まれます。本物件は、平成16年に贅沢なゆとりのある高級賃貸マンションとして竣工され、間取りは1LDK・62.30㎡～78.80㎡10戸であり、主に個人事業主や法人の需要を見込んでいます。本物件は1LDKとしては面積が広く、希少性があることから、高い需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目12番26号		(地番) 東京都港区元麻布三丁目210番27、210番41、210番71		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	409.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域		構造・階数	S・RC合金メッキ鋼板葺地下1階付4階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	723.01㎡
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	658.20㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	10戸	
取得価格(百万円)	699		建築年月日	平成16年11月16日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	-	
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

(注) 本物件は、有限会社リプラス・レジデンシャル1号からリプラス・インベストメンツ株式会社に対して、一括して賃貸されています。

物件番号 : P-4-004		物件名称 : c-MA3		
物件特性	東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分、六本木ヒルズから徒歩2分に立地します。当該地域は、高級感があり、最も活気のある商業地の一つに数えられています。本物件は、平成5年3月に竣工された後、平成17年1月に建物の品質・グレード感の向上を主な目的としたコンバージョン工事を完了しております。現在では、建物の維持管理は良好です。前面道路から手前のA棟は地下3階付地上8階建ての店舗・事務所ビルであり、奥側B棟は地下3階付地上5階建ての共同住宅として建築されています。			
所在地	(住所) 東京都港区元麻布三丁目1番35号	(地番) 東京都港区元麻布三丁目30番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,307.48㎡	用途	①A棟:事務所・診療所・店舗・駐車場 ②B棟:共同住宅・事務所・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域 第1種中高層住居専用地域	構造・階数	①SRC・RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付8階建 ②RC陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下3階付5階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%	延床面積	①3,196.83㎡ ②2,246.26㎡
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,602.99㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	4,344		建築年月日	平成5年3月10日 (平成17年1月に再生工事完了)
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	本物件土地の用途地域が第2種住居地域から第1種中高層住居専用地域に変更されたことに伴い、本物件土地に係る建築基準法に基づく建築物の高さ制限等が変更されたため、将来、本物件建物を建て替える場合に、同一規模、同一高さの建物を建築できない可能性があります。			

物件番号 : P-4-005		物件名称 : n-GT1		
物件特性	小田急線「豪徳寺」駅から徒歩6分に立地します。当該駅から「新宿」駅までの鉄道所要時間は約20分であり、交通利便性は良好です。また、本物件周辺は、都市公園や神社等が随所にあり、緑にも恵まれています。良好な住環境を重視する都市通勤者を中心に、若年単身者からファミリー世帯まで幅広い需要が見込まれます。本物件は、テラスハウス・スタイルの集合住宅で、エリア内において希少価値のある物件であり、建築雑誌やインテリア雑誌などにも多く取り上げられています。			
所在地	(住所) 東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	(地番) 東京都世田谷区梅丘二丁目1309番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	528.25㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第1種低層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根3階建
	容積率/建ぺい率	指定150%/基準60%	延床面積	695.71㎡
受託者	株式会社りそな銀行		賃貸可能面積	707.55㎡
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	10戸
取得価格(百万円)	466		建築年月日	平成17年1月31日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	—
マスターリース会社	有限会社リプラス・レジデンシャル1号		マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

(参考情報) 第2期末後に取得した資産の概要

本投資法人は、第2期末後（平成19年5月1日）に下記の不動産信託受益権を取得しました。

物件番号 : 0-1-032		物件名称 : ステージア n25		
物件特性	地下鉄南北線「北24条」駅から徒歩約5分に立地します。対象不動産周辺は、商業、サービス業、飲食業が集積していることに加え、行政機関やコンベンション施設も立地しており、北区の中心的な位置付けになっています。更に、北海道中心地である「さっぽろ」駅までかかる路線を使用することにより約5分とアクセスも良好である。本物件建物は地上10階建の1LDKデザイナーズマンションで平成18年2月竣工物件であり、外壁等は打ちっばなしコンクリート壁で目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	(地番) 北海道札幌市北区北二十五条西五丁目22番159		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	330.57㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,477.53㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,279.89㎡
信託期間満了日	平成23年4月30日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格(百万円)	316		建築年月日	平成18年2月27日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社セントラル企画
マスターリース会社	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
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-033		物件名称 : フラットカレラ		
物件特性	地下鉄南北線の「中島公園」駅から徒歩4分に立地します。「中島公園」駅から北海道の商業・生活の中心地である「札幌」駅まで5分、札幌最大の繁華街を有する「すすきの」駅まで2分と中心地に近接しているため、対象不動産の存する地域は生活利便性・交通利便性に優れた地域となっています。本物件建物は地上9階建の1LDKマンションで2001年12月竣工物件と築5年以上経過していますが外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	(地番) 北海道札幌市中央区南九条西五丁目285番27		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	312.85㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根9階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	1,158.34㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	971.15㎡
信託期間満了日	平成22年12月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	290		建築年月日	平成13年12月7日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ
マスターリース会社	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 (サブマスターリースにおいて賃料保証型)
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-1-034		物件名称 : s13w9 h+			
物件特性	市電山鼻線「行啓通」駅から徒歩約5分に立地します。本物件周辺は、戸建住宅とマンション等が混在する住宅地域です。市内の中心商業地のひとつである「すすきの」駅まで徒歩約9分と交通至便な立地特性から、近年の都心回帰傾向と相俟ってマンションの新規供給が増加しつつあるエリアとなっています。対象不動産の立地条件、デザイナーズマンションなどのグレード等を考慮すると、このエリア内においても十分な競争力を有する物件となっています。本物件建物は地上10階建の1LDKデザイナーズマンションで平成18年1月竣工物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	(地番) 北海道札幌市中央区南十三条西九丁目720番1			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	668.33 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/80%		構造・階数	RC陸屋根10階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	2,145.82 m ²	
信託期間満了日	平成23年2月28日		賃貸可能面積	1,835.21 m ²	
取得価格(百万円)	463		賃貸可能戸数	48戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社タカラ	
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。				

物件番号 : 0-1-035		物件名称 : s9w12 h+			
物件特性	札幌市電「西線九条旭山公園通」駅より徒歩6分に立地します。本物件の周辺エリアは、西屯田通り沿いに中高層のマンションや事業所等が建ち並び、近年では、着工面積・戸数とも増加傾向を示しており、供給が勢いづいている地域です。また札幌市電を利用することにより札幌の商業地である「大通」駅まで約13分と中心部へのアクセスも良好です。本物件建物は地上10階建の1LDKデザイナーズマンションで平成18年10月竣工の物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	(地番) 北海道札幌市中央区南九条西十二丁目786番3			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	778.57 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/80%		構造・階数	RC陸屋根14階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	2,668.97 m ²	
信託期間満了日	平成28年12月31日		賃貸可能面積	2,210.96 m ²	
取得価格(百万円)	533		賃貸可能戸数	55戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社タカラ	
マスターリース会社	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	
特記事項	隣地所有者の所在を確認できないため、本物件土地と当該隣地との境界の一部が未確定です。				

物件番号 : 0-1-036		物件名称 : ステージア hg7		
物件特性	地下鉄南北線「南平岸」駅から徒歩約12分に立地します。対象不動産周辺は、幹線沿いにロードサイド型店舗、大型医療機関等が立ち並び、その背後は戸建住宅、マンション等が混在する住宅地域となっています。対象不動産の立地条件、グレート等を考慮すると、エリア内においても十分な競争力を有する物件となっています。本物件建物は地上10階建の1LDK デザイナーズマンションで平成18年3月竣工物件であり、外壁等が打ちっ放しコンクリート壁で目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号	(地番) 北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目13番1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	419.85 m ²	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造・階数	RC 陸屋根地下1階付10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%	延床面積	1,667.84 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,208.07 m ²
信託期間満了日	平成23年4月30日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格(百万円)	315		建築年月日	平成18年3月20日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社セントラル企画
マスターリース会社	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
特記事項	本物件土地から北側隣地及び南側隣地へフェンスの一部がそれぞれ越境していますが、当該越境についてはいずれも、隣地所有者との間で、将来建物の再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。			

物件番号 : 0-2-037		物件名称 : パーシティハウス西下台		
物件特性	JR東北本線「盛岡」駅から約2,200mに立地します(「盛岡」駅下車バス約10分で「館坂橋」バス停下車徒歩約5分)。本物件の東側には岩手大学の広大な敷地があり、周辺は岩手大学の学生をターゲットとしたマンションやアパートが多く見られます。間取りは1Kタイプで専有面積はすべて30.24m ² で、学生向けマンションですが、オートロックや宅配ボックスがついており、また専有部分は冷暖房、ウォシュレット、シャンプードレッサー等が備えられており、競争力も見込め今後も安定的な収入が確保できるものと推定されます。本物件建物は地上5階建の1Kシングルマンションで平成18年5月竣工物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 岩手県盛岡市西下台町16番32号	(地番) 岩手県盛岡市西下台町40番1、40番2、41番13、40番4・38番7(公衆用道路)		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,546.86 m ² (注)	用途	共同住宅
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC 陸屋根5階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	2,508.35 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,304.00 m ²
信託期間満了日	平成28年10月30日		賃貸可能戸数	76戸
取得価格(百万円)	512		建築年月日	平成18年5月23日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社パーシティハウス
マスターリース会社	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 (サブマスターリースにおいて賃料保証型)
特記事項	本物件土地に敷設したアスファルトが隣地に越境していますが、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) 本物件土地の一部(約103m²)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-4-038		物件名称 : マーベラス新座		
物件特性	JR 武蔵野線「新座」駅より徒歩約7分に立地します。「新座」駅周辺には飲食店が建ち並んでいることに加え大型商業施設も立地し、スーパーやフードガーデンのほか薬局やおもちゃ屋等が入居営業しているなど生活利便性は相対的に高いと判断できます。また、近隣2~3km圏内には大学が数件存在していることなどから学生及び若年層の単身勤労者をターゲットとしているマンション仕様は当該需要に適しており、今後も需要が見込めます。本物件建物は地上6階建の1Kシングルマンションで平成18年11月竣工の物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	(地番) 埼玉県新座市野火止四丁目757番3		
土地	所有形態	所有権	所有権	
	面積	663.40㎡	用途	共同住宅・車庫・駐輪場
	用途地域	準住居地域	構造・階数	RC陸屋根6階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%	延床面積	1,503.52㎡
受託者	未定	賃貸可能面積	1,260.00㎡	
信託期間満了日	未定	賃貸可能戸数	56戸	
取得価格(百万円)	590	建築年月日	平成18年11月20日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	未定	
マスターリース会社	未定	マスターリース種別	未定	
特記事項	本物件は、新座市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱に基づき、56台分の駐車場が必要ですが、新座市長との確認に基づき20台分のみの駐車場が設置されています。			

物件番号 : 0-4-039		物件名称 : 東信松涛マンション		
物件特性	京王井の頭線「神泉」駅から徒歩4分、JR線・東京メトロ各線「渋谷」駅から徒歩9分に立地します。「渋谷」駅周辺は都内有数の商業集積の質を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点としての賑わいを見せているなど、職住近接の住宅地として人気の高いエリアです。東京都心部への交通利便性及び生活利便性は総じて良好であることに加え、純粋な住宅としての利用だけでなくSOHO等の小規模オフィスとしての潜在需要も望めることなどから安定的な賃貸需要が見込まれます。本物件建物は地上4階建のワンルームマンションで昭和53年築の築古マンションですが、一部居室部分や外壁をリノベーションし、加えて定期的な修繕が行われているため、建物・設備共に良好な状態にあります。			
所在地	(住所) 東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	(地番) 東京都渋谷区松涛一丁目38番3		
土地	所有形態	所有権	所有権	
	面積	585.71㎡(注)	用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%	延床面積	1,232.63㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸可能面積	1,044.19㎡	
信託期間満了日	平成28年7月31日	賃貸可能戸数	27戸	
取得価格(百万円)	912	建築年月日	昭和53年6月27日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	—	
マスターリース会社	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	
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本物件土地の一部(約27㎡)が道路として使用されています。

物件番号 : 0-5-040		物件名称 : ステージア千代田			
物件特性	名古屋市営地下鉄線「矢場町」駅から徒歩約6分ご位置します。対象不動産は名古屋市の商業の中心地である「栄」地区へも徒歩圏にあるほか、「矢場町」駅からオフィスエリアのある「伏見」駅、「丸の内」駅への乗車時間は約7分と名古屋市都心部へのアクセス等の交通の利便性も良好です。本物件建物は地上11階建の1Kマンションで平成18年7月竣工物件であり、内装等の仕上げ、貸室の規模、貸室内の設備については標準的な水準です。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	(地番) 愛知県名古屋市中区千代田一丁目1005番、1006番1			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	322.07 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	500%/80%		構造・階数	RC陸屋根11階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,527.08 m ²	
信託期間満了日	平成28年10月30日		賃貸可能面積	1,447.40 m ²	
取得価格(百万円)	633		賃貸可能戸数	60戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社エイブル	
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。				

物件番号 : 0-5-041		物件名称 : ステージア太閤通			
物件特性	名古屋市営地下鉄線「中村区役所」駅から徒歩約7分に立地します。本物件は近年再開発や大型企業の移転に伴い発展目覚ましい「名古屋」駅へ1駅と接近性が良好であり賃貸需要は都心部に通勤する単身者が中心となります。本物件建物は地上15階建の1K・1LDKマンションで平成18年8月に竣工し、概観はタイル貼りで落ち着きがあり、内装、仕上げ、設備水準いずれも需要者のニーズに応え得る水準にあります。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号	(地番) 愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4、20番9、名楽町一丁目41番2			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	856.71 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC陸屋根15階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	3,190.39 m ²	
信託期間満了日	平成29年2月28日		賃貸可能面積	3,075.93 m ²	
取得価格(百万円)	1,120		賃貸可能戸数	98戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社エイブル	
マスターリース会社	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	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。				

物件番号 : 0-5-042		物件名称 : ステラ金山壹番館			
物件特性	東海道線「金山」駅から徒歩約8分に立地します。徒歩圏内にショッピングセンターが存する等、生活利便性は良好です。本物件の近隣地域は、共同住宅、中小規模の工場・作業所が多くみられ、ターミナル駅である「金山」駅から徒歩圏に位置し、市内の主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は比較的良好です。本物件建物は地上7階建の1Kマンションで平成18年9月に竣工し、内装等の仕上げ、貸室の規模・貸室内の設備については標準的な水準にあります。また、貸室の主たる開口部は道路又は本物件敷地の空地部分に面しており、採光・通風等の環境条件における問題は、特ありません。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市熱田区沢下町1番2号	(地番) 愛知県名古屋市熱田区沢下町102番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	489.37 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200%/60%		構造・階数	RC陸屋根7階建
受託者	中央三井信託銀行株式会社		延床面積	930.03 m ²	
信託期間満了日	平成29年3月31日		賃貸可能面積	892.44 m ²	
取得価格(百万円)	370		賃貸可能戸数	36戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	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	バス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-5-043		物件名称 : ステラ金山貳番館			
物件特性	東海道線「金山」駅から徒歩約8分に立地します。徒歩圏内にショッピングセンターが存する等、生活利便性も良好です。近隣地域は、共同住宅、中小規模の工場・作業所が多くみられるもののターミナル駅である「金山」駅より徒歩圏に位置し、接面する県道(主要地方道弥富名古屋線)の側道沿いで、市内の主要ビジネス街及び商業中心地への接近性は比較的良好です。本物件建物は地上7階建の1Kマンションで平成19年1月竣工し、内装等の仕上げ、貸室の規模・貸室内の設備については標準的な水準です。また、貸室の主たる開口部は道路または対象敷地の空地に面しており、採光・通風等の環境条件においては特に問題は認められません。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市熱田区沢下町2番1号	(地番) 愛知県名古屋市熱田区沢下町201番、213番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	517.01 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200%/60%		構造・階数	RC陸屋根7階建
受託者	中央三井信託銀行株式会社		延床面積	1,017.76 m ²	
信託期間満了日	平成29年3月31日		賃貸可能面積	970.80 m ²	
取得価格(百万円)	375		賃貸可能戸数	36戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社ミニテック		
マスターリース会社	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	バス・スルー型		
特記事項	本物件土地と隣地との境界の一部が未確定ですが、本書の日付現在、当該隣地所有者との間で確認作業を行っています。				

物件番号 : 0-6-044		物件名称 : ドリームネオポリス大日			
物件特性	地下鉄谷町線の「大日」駅から徒歩4分に立地します。「大日」駅から大阪の商業・オフィス街である「東梅田」駅まで18分、「新大阪」駅まで30分と交通利便性も不便でない点から、大阪市勤務者のベッドタウン的地域です。また「大日」駅前には交通量の多い国道1号線沿いにあり、駅周辺には大型スーパーなどもあり映画や美容院を有しているほか、生活必需品が概ね揃う生活利便性が高いエリアです。本物件建物は地上5階建の1DKデザインマンションで平成18年1月竣工であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	(地番) 大阪府守口市八雲東町二丁目228番12			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	234.18㎡		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・事務所
	容積率/建ぺい率	300%/60%		構造・階数	RC陸屋根5階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	692.04㎡	
信託期間満了日	平成23年2月28日		賃貸可能面積	608.45㎡	
取得価格(百万円)	217		賃貸可能戸数	19戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	松本ビル管理株式会社		
マスターリース会社	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	バス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-6-045		物件名称 : ステージア東中島I			
物件特性	地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約9分に立地します。最寄駅への近接性は若干劣るものの、当該路線は主要商業地域を結ぶ大阪公共交通機関の主要路線であり、これを用いた市内移動の利便性は高く、最寄駅以外にも徒歩圏には阪急京都線南方駅、JR京都線・同東海道新幹線新大阪駅等の各駅が存し、目的に応じて複数路線の選択利用が可能です。「西中島南方」駅周辺にはスーパーが存するほか、同駅周辺には飲食店舗やコンビニエンスストア、金融機関などが多く集まり、シングルマンションとしての生活利便性は高いものと思われます。本物件建物は地上8階建のシングルマンションで平成18年3月竣工物件であり、外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号	(地番) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	148.66㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RCスレート葺8階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	719.04㎡	
信託期間満了日	平成23年5月31日		賃貸可能面積	539.07㎡	
取得価格(百万円)	244		賃貸可能戸数	21戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社アロー建物管理		
マスターリース会社	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	バス・スルー型		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-6-046		物件名称 : インペリアル塚本		
物件特性	JR 東海道線「塚本」駅より徒歩8分に立地します。かかる路線を使用することによりJR「大阪」駅まで3分と大阪都心への接近性に優れているため、通勤・通学の利便性が非常に高い地域になっています。また最寄り駅である「塚本」駅周辺にはコンビニエンスストアが存するほか、物販・飲食等の各種店舗、スーパーマーケットが集積する商店街が形成されており、生活利便性においても良好と言えます。本物件建物は地上11階建のシングルマンションで平成18年3月竣工物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	(地番) 大阪府大阪市西淀川区花川二丁目202番1、202番4、202番5、203番6		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	613.62㎡	用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第2種住居地域・第1種住居地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/80%	延床面積	2,175.21㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,710.27㎡
信託期間満了日	平成28年6月30日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格(百万円)	730		建築年月日	平成18年3月30日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アロー建物管理
マスターリース会社	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	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-047		物件名称 : セントロイヤルクラブ天満橋		
物件特性	地下鉄堺筋線「北浜」駅・地下鉄谷町線「天満橋」駅から徒歩約6分に立地し、本物件周辺の地域は金融機関、大手企業等の事務所ビルが高度業務商業地域と問屋街や中小の事務所ビル街によって複合的に構成されています。「天満橋」駅周辺にはシティモールやコンビニなどの施設が増え生活環境が充実してきていることに加え、近年の都心回帰傾向の影響も受け分譲マンションや共同住宅が多く建築されています。本物件建物は地上10階建の1DKマンションで平成17年9月竣工物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	(地番) 大阪府大阪市中央区石町二丁目9番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	169.28㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	800%/80%	延床面積	801.51㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	662.00㎡
信託期間満了日	平成37年11月30日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格(百万円)	338		建築年月日	平成17年9月13日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ワールド・アミー
マスターリース会社	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	バス・スルー型
特記事項	該当事項はありません。			

物件番号 : 0-6-048 物件名称 : セントロイヤルクラブ材木町					
物件特性	地下鉄堺筋線「堺筋本町」駅・地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅からそれぞれ徒歩約7分に立地します。本物件周辺は、中低層事務所ビル、作業所及び共同住宅等が混在する地域となっています。中央区役所や生活関連店舗等が徒歩圏に存していることから生活利便性も比較的高い地域で、比較的良好な住環境を反映し、近隣地域は今後更なる住居系土地利用への移行が進むものと見込まれます。本物件建物は地上11階建のワンルームマンションで平成18年9月竣工の物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区材木町2番15号	(地番) 大阪府大阪市中央区材木町21番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	178.06 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根11階建
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	974.21 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	723.58 m ²	
信託期間満了日	平成28年10月30日		賃貸可能戸数	21戸	
取得価格(百万円)	325		建築年月日	平成18年9月9日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社宅都管理	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-6-049 物件名称 : City Life 谷町					
物件特性	地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅より徒歩約4分に立地します。本物件周辺は、一般住居・長屋・店舗・共同住宅が混在する住宅地域を形成しています。「谷町六丁目」駅から大阪の中心地である「東梅田」駅へは約8分程度(「東梅田」駅から「梅田」駅へは徒歩可)、大型デパートを有する「心斎橋」駅へは約4分と交通利便性が高くなっています。また駅周辺には商店街を有しており飲食店・食品店・衣類店など生活用品が揃うなど過ごしやすい住環境となっています。本物件建物は地上10階建の1LDKマンションで平成19年1月竣工物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	(地番) 大阪府大阪市中央区谷町七丁目18番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	678.05 m ²		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第2種住居地域		構造・階数	RC陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	2,213.11 m ²
受託者	中央三井信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,927.80 m ²	
信託期間満了日	平成29年3月31日		賃貸可能戸数	54戸	
取得価格(百万円)	1,040		建築年月日	平成19年1月15日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	東急リパブル株式会社	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	(1) 本物件は埋蔵文化財包蔵地に所在するため、開発行為や建物の建替えを行う場合は、事前に大阪市教育委員会に届出の上協議を行う必要があります。 (2) 本物件のレンガ積みよう壁及び土間コンクリートがそれぞれ隣地を越境しています。当該越境については、一部の隣地所有者との間で、将来建物を建て替える際に当該越境物を是正する旨の合意がなされていますが、残りの隣地所有者との間においては、所有者の特定ができないため、かかる合意がなされていません。				

物件番号 : 0-6-050		物件名称 : インペリアル桜川南II			
物件特性	JR線「芦原橋」駅から徒歩3分に立地します。本物件周辺は、なにわ筋沿いに共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在する住商混在地域となっています。交通利便の面からは難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、相応の賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身世帯の生活に必要な施設は散在していることや難波エリアへの至近性からも特に不便な点はありません。本物件建物は地上10階建のワンルームマンションで平成18年3月竣工物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	(地番) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番25、9番26			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	308.00㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC合金メッキ鋼板葺・陸屋根10階建
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	1,543.78㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,146.51㎡	
信託期間満了日	平成23年5月31日		賃貸可能戸数	45戸	
取得価格(百万円)	486		建築年月日	平成18年3月3日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アロー建物管理	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-6-051		物件名称 : インペリアル桜川南I			
物件特性	JR線「芦原橋」駅から徒歩4分に立地します。本物件周辺は、なにわ筋沿いに共同住宅、小規模店舗、事業所等が混在する住商混在地域となっています。交通利便の面からは難波エリアへ1km圏で自転車等での通勤も可能であり、相応の賃貸需要が見込める地域です。「芦原橋」駅周辺にはコンビニエンスストア、ファーストフード、小規模飲食店等、単身世帯の生活に必要な施設が存在し、難波エリアへの至近性からも特に不便な点はありません。本物件建物は地上12階建のワンルームマンションで平成18年5月竣工物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3番	(地番) 大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番2			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	301.30㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC陸屋根12階建
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	2,260.40㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,659.57㎡	
信託期間満了日	平成28年9月30日		賃貸可能戸数	66戸	
取得価格(百万円)	690		建築年月日	平成18年8月10日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社アロー建物管理	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-6-052		物件名称 : 是空弁天			
物件特性	JR 大阪環状線「弁天町」駅から徒歩約2分に立地します。かかる路線を利用することにより同駅からターミナル駅である「大阪」駅まで約8分、「天王寺」駅まで約12分と都心部への連絡性に優れています。また「弁天町」駅周辺には飲食店・スポーツクラブ・ショッピング店・医療施設・遊技場といった設備を有する複合施設「オーク200」があり、生活利便性も優れています。本物件建物は地上7階建の1R、1DK、1LDKを有するデザイナーズマンションで平成18年4月竣工の物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	(地番) 大阪府大阪市港区弁天四丁目1番9			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	282.06 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・車庫
	容積率/建ぺい率	400%/80%		構造・階数	RC 陸屋根7階建
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		延床面積	1,277.22 m ²	
信託期間満了日	平成23年5月31日		賃貸可能面積	1,096.34 m ²	
取得価格(百万円)	466		賃貸可能戸数	34戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社オー・エム・コーポレーション		
マスターリース会社	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		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : 0-9-053		物件名称 : サンドマークレジデンス			
物件特性	市営地下鉄空港・箱崎線「中洲川端」駅より徒歩約3分に立地する鉄筋コンクリート造陸屋根15階建の単身者・DINKS向け共同住宅です。本物件周辺は、昭和通り沿いに中高層の店舗事務所ビル、ホテル、共同住宅等が混在する商業地域です。「中洲川端」駅周辺は、天神・博多へのアクセスも良好であり、24時間営業コンビニエンスストアがマンションに隣接しており、単身者等の生活利便性としては比較的良好です。本物件は平成19年1月に竣工し、総戸数は175戸、1K・1R・1LDKタイプ単身者・DINKS向けの賃貸マンションとしては設備水準の高い物件です。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	(地番) 福岡県福岡市博多区中洲五丁目64番1、71番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,157.64 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	500%/80%、600%/80%		構造・階数	RC 陸屋根15階建
受託者	中央三井信託銀行株式会社		延床面積	6,130.28 m ²	
信託期間満了日	平成29年3月31日		賃貸可能面積	5,759.20 m ²	
取得価格(百万円)	2,460		賃貸可能戸数	175戸	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	株式会社三好不動産		
マスターリース会社	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		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-4-031		物件名称 : MGA 金町			
物件特性	JR 常磐線「金町」駅より徒歩約8分に立地します。本物件が存する東京都葛飾区は、区内にJR常磐線・総武線・京成本線・押上線・金町線が通り、他の鉄道会社との相互乗り入れが行われていることもあり、都心へのアクセスが比較的容易です。本物件建物は地上4階建2DK及び3DKのファミリータイプのマンションで入居者は東京中心部への通勤者が中心となります。本物件建物は平成2年9月に竣工されましたが、定期的な修繕が行われているため、建物・設備共に良好な状態にあります。				
所在地	(住所) 東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	(地番) 東京都葛飾区東金町二丁目439番、440番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,021.47 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC陸屋根4階建
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,527.69 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,522.89 m ²	
信託期間満了日	平成28年9月30日		賃貸可能戸数	26戸	
取得価格(百万円)	484		建築年月日	平成2年9月12日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-5-032		物件名称 : ステラートシティ桜山			
物件特性	名古屋市中地下鉄線「桜山」駅から徒歩約9分に位置し、72.12 m ² ~81.0 m ² の3LDKタイプ住戸計26室から構成される14階建の平成18年7月竣工物件です。「桜山」駅から「名古屋」駅まで名古屋市中地下鉄桜通線を利用して約15分であり、中心部に近接していることから主に名古屋中心部に勤務するサラリーマン世帯や職住接近を指向するDINKS等に人気があるエリアです。本物件建物は外観はベージュブラウン系のカラーを基調とした外壁を有し、専用設備も賃貸マンションとしては比較的高水準にあります。				
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中区広見町一丁目6番	(地番) 愛知県名古屋市中区広見町一丁目6番			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	668.45 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC陸屋根14階建
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	2,071.15 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,922.25 m ²	
信託期間満了日	平成28年8月31日		賃貸可能戸数	26戸	
取得価格(百万円)	735		建築年月日	平成18年7月5日	
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社		サブPM会社	宝エステートサービス株式会社	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号 : F-6-033		物件名称 : ラ・ヴィータ日本橋		
物件特性	地下鉄千日前線「日本橋」駅から徒歩約9分に立地します。またターミナル駅である「なんば」駅も徒歩15分圏に有しています。かかる路線を利用することにより、「梅田」駅まで約15分と、市内中心部に立地しているため交通利便性が高い地域となっています。また、大阪の台所と呼ばれる黒門市場商店街が至近に存するほか、日本橋の電気街やなんばCityなど大型商業施設も生活圏内に所存していることなどより高い生活利便性を有します。本物件建物は地上15階建の4LDK、3LDK、2LDKを有するファミリーマンションで平成18年9月竣工の物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	(地番) 大阪府大阪市中央区日本橋二丁目21番15		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	875.38㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造・階数	RC陸屋根15階建
	容積率/建ぺい率	400%/80%	延床面積	4,980.24㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,605.19㎡
信託期間満了日	平成28年11月30日		賃貸可能戸数	69戸
取得価格(百万円)	1,860		建築年月日	平成18年9月20日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	東急リハブル株式会社	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	本物件土地と隣地との境界の確定作業において、隣地所有者の権限が確認できていない箇所が一部あります。			

物件番号 : P-4-006		物件名称 : n-0M1		
物件特性	東京メトロ各線「表参道」駅より徒歩約9分に立地します。本物件の周辺は、幅員約15mの都道沿いにおいて、規模の大きい中低層の共同住宅を中心に、社宅等も見られる閑静な住宅地域です。地域のステータス性、良好な住環境及び都心近接性を兼ね備えています。また、最寄駅である「表参道」駅付近は、旧同潤会アパート跡地に表参道ヒルズがオープンし、最寄駅付近に商業施設が集積していることに加え、当該物件の周辺は成熟した住宅地域であることから、当面の間地域要因の変動はないものと考えられ、立地の優位性は高いと言えます。本物件建物はプレミアムマンションで平成18年10月竣工の物件であり外壁等目立つ汚れもなく良好に管理されています。			
所在地	(住所) 東京都港区南青山四丁目17番33号	(地番) 東京都港区南青山四丁目313番1、313番2		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	面積	1,374.96㎡	用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第1種住居地域 第2種中高層住居専用地域	構造・階数	RC陸屋根地下2階付5階建
	容積率/建ぺい率	300%/60%、200%/60%	延床面積	2,862.10㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,960.94㎡
信託期間満了日	平成27年1月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	3,750		建築年月日	平成18年10月10日
PM会社	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブPM会社	—	
マスターリース会社	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	バス・スルー型	
特記事項	該当事項はありません。			

③個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

- ・ 本投資法人が取得済資産を取得した時点以降の期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・ 「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・ 「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・ 「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・ 「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・ 区分所有物件については、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- ・ 「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。
- ・ 「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。
- ・ 「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。

物件番号	0-1-001		0-1-002	
	サテラ北34条		カレラ2.9	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	88,514	56,250	5,818	10,543
賃貸料収入	87,186	55,329	5,798	10,543
その他収入	1,327	921	19	—
(B) 賃貸事業費用	31,945	12,168	863	1,784
物件管理等委託費	9,121	5,056	388	706
公租公課	9,466	—	—	—
水道光熱費	1,352	982	16	199
修繕費	5,599	2,870	—	—
保険料	664	439	42	77
営業広告費等	2,576	1,070	—	—
信託報酬	1,495	750	415	750
その他賃貸事業費用	1,668	999	—	49
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	56,569	44,081	4,954	8,759
(D) 減価償却費	15,945	9,586	2,046	3,069
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	40,624	34,495	2,908	5,689
(F) 資本的支出	1,017	—	—	—
(G) NCF=(E)－(F)	55,552	44,081	4,954	8,759

物件番号	0-1-003		0-1-004	
物件名	サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	5,941	10,802	11,196	19,380
賃貸料収入	5,941	10,802	11,148	19,278
その他収入	—	—	47	101
(B) 賃貸事業費用	906	1,825	3,348	6,343
物件管理等委託費	407	741	792	1,391
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	32	147	130	439
修繕費	—	—	1,141	2,733
保険料	51	92	121	221
営業広告費等	—	—	421	783
信託報酬	415	750	415	750
その他賃貸事業費用	—	93	324	25
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	5,035	8,977	7,847	13,036
(D) 減価償却費	2,148	3,222	2,526	3,811
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	2,886	5,754	5,321	9,224
(F) 資本的支出	—	—	2,488	—
(G) NCF=(C)－(F)	5,035	8,977	5,359	13,036

物件番号	0-1-023		0-4-005	
物件名	ステージア s12		ベル越谷21	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	3,972	18,782	31,960	19,779
賃貸料収入	3,954	18,374	31,943	19,636
その他収入	18	408	17	143
(B) 賃貸事業費用	540	2,906	6,439	4,939
物件管理等委託費	352	1,217	2,480	1,489
公租公課	—	—	1,816	1,816
水道光熱費	0	442	510	348
修繕費	—	—	8	183
保険料	27	124	156	110
営業広告費等	—	257	356	291
信託報酬	160	750	1,110	700
その他賃貸事業費用	—	115	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	3,431	15,876	25,521	14,840
(D) 減価償却費	1,426	4,279	6,900	4,143
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	2,005	11,596	18,620	10,696
(F) 資本的支出	—	—	124	—
(G) NCF=(C)－(F)	3,431	15,876	25,396	14,840

物件番号	0-4-006		0-4-007	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	19,028	11,673	37,995	26,865
賃貸料収入	17,968	11,089	36,893	23,295
その他収入	1,060	583	1,102	3,569
(B) 賃貸事業費用	7,886	3,385	13,992	9,344
物件管理等委託費	2,771	1,725	4,759	2,967
公租公課	1,269	—	2,773	—
水道光熱費	273	210	2,167	1,897
修繕費	893	232	1,910	3,298
保険料	100	66	222	147
営業広告費等	892	332	340	88
信託報酬	1,495	750	1,495	750
その他賃貸事業費用	189	67	322	194
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	11,142	8,287	24,003	17,520
(D) 減価償却費	3,011	1,827	5,926	3,555
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	8,130	6,459	18,076	13,964
(F) 資本的支出	210	210	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	10,932	8,077	24,003	17,520

物件番号	0-4-008		0-4-009	
物件名	Kiyosumi h+		ターキーズ田園調布第2	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	86,254	157,177	16,756	10,230
賃貸料収入	85,809	156,017	16,288	9,583
その他収入	444	1,160	468	647
(B) 賃貸事業費用	7,065	13,456	5,735	4,179
物件管理等委託費	4,507	8,195	1,424	899
公租公課	—	—	388	388
水道光熱費	805	1,620	131	100
修繕費	400	1,227	1,744	1,287
保険料	382	694	58	38
営業広告費等	—	—	727	714
信託報酬	830	1,500	1,189	750
その他賃貸事業費用	138	218	70	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	79,189	143,721	11,020	6,051
(D) 減価償却費	19,625	29,438	2,964	1,801
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	59,564	114,283	8,056	4,249
(F) 資本的支出	—	—	122	489
(G) NCF=(C)－(F)	79,189	143,721	10,898	5,561

物件番号	0-4-010		0-4-011	
物件名	スカイコート100		FC 高砂町	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	8,955	22,847	16,753	10,317
賃貸料収入	8,345	17,244	15,851	9,781
その他収入	609	5,603	902	536
(B) 賃貸事業費用	3,035	10,855	4,977	3,183
物件管理等委託費	953	1,825	1,844	1,072
公租公課	—	—	726	726
水道光熱費	407	874	317	215
修繕費	591	5,377	173	—
保険料	83	161	80	53
営業広告費等	307	824	527	303
信託報酬	691	1,250	1,189	750
その他賃貸事業費用	—	540	117	63
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	5,920	11,992	11,776	7,134
(D) 減価償却費	2,654	4,069	3,621	2,172
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	3,265	7,923	8,155	4,961
(F) 資本的支出	1,596	3,487	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	4,323	8,505	11,776	7,134

物件番号	0-4-012		0-4-024	
物件名	サイトピア		VISTA シェブリーム	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	12,968	23,677	3,762	17,801
賃貸料収入	12,274	22,433	3,762	16,522
その他収入	693	1,243	—	1,278
(B) 賃貸事業費用	4,140	6,548	440	3,801
物件管理等委託費	1,213	2,204	178	1,200
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	192	480	84	117
修繕費	1,222	1,306	3	910
保険料	78	147	13	64
営業広告費等	727	1,130	—	649
信託報酬	691	1,250	160	750
その他賃貸事業費用	12	28	—	109
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	8,827	17,128	3,322	13,999
(D) 減価償却費	2,947	4,435	1,404	4,216
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	5,880	12,692	1,917	9,782
(F) 資本的支出	103	7,480	168	—
(G) NCF=(C)－(F)	8,724	9,648	3,154	13,999

物件番号	0-4-025		0-4-031	
物件名	ジョイ尾山台		エステージ大塚	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	4,168	21,532	—	20,550
賃貸料収入	4,168	20,401	—	19,604
その他収入	—	1,130	—	946
(B) 賃貸事業費用	672	3,818	—	4,535
物件管理等委託費	276	1,397	—	1,429
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	1	278	—	264
修繕費	192	527	—	1,361
保険料	20	91	—	84
営業広告費等	—	624	—	658
信託報酬	160	750	—	736
その他賃貸事業費用	21	149	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	3,496	17,713	—	16,014
(D) 減価償却費	632	1,899	—	2,549
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	2,863	15,814	—	13,465
(F) 資本的支出	599	—	—	376
(G) NCF=(C)－(F)	2,897	17,713	—	15,638

物件番号	0-5-013		0-5-026	
物件名	ステージア金山		エクセルシオール栄	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	10,669	19,319	4,318	20,735
賃貸料収入	10,081	18,505	4,284	20,064
その他収入	587	814	33	670
(B) 賃貸事業費用	1,920	3,389	818	3,974
物件管理等委託費	652	1,177	369	1,712
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	62	194	30	197
修繕費	—	109	223	825
保険料	57	103	27	125
営業広告費等	315	393	—	190
信託報酬	691	1,250	160	750
その他賃貸事業費用	140	162	6	174
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	8,748	15,929	3,499	16,760
(D) 減価償却費	3,174	4,761	1,465	4,396
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	5,574	11,167	2,033	12,364
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	8,748	15,929	3,499	16,760

物件番号	0-5-027		0-6-014	
物件名	ステージア日比野		セレニテドリームネオボリス市岡	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	2,596	12,224	14,174	26,229
賃貸料収入	2,570	11,543	13,942	25,135
その他収入	26	681	232	1,093
(B) 賃貸事業費用	488	4,302	1,725	3,900
物件管理等委託費	200	968	914	1,656
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	159	168	402
修繕費	—	439	36	426
保険料	16	73	79	145
営業広告費等	—	284	110	519
信託報酬	267	2,214	415	750
その他賃貸事業費用	4	162	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	2,107	7,922	12,449	22,329
(D) 減価償却費	1,004	3,015	4,617	6,925
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	1,103	4,907	7,832	15,403
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	2,107	7,922	12,449	22,329

物件番号	0-6-015		0-6-016	
物件名	セントロイヤルクラブ海老江		ドリームネオボリス今福西	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	6,971	13,212	8,119	15,859
賃貸料収入	6,833	12,928	8,119	14,192
その他収入	138	284	—	1,667
(B) 賃貸事業費用	1,408	2,655	1,359	3,969
物件管理等委託費	479	863	583	1,070
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	104	269	120	264
修繕費	—	—	46	1,235
保険料	36	65	43	78
営業広告費等	87	178	147	569
信託報酬	691	1,250	415	750
その他賃貸事業費用	9	29	2	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	5,563	10,557	6,760	11,889
(D) 減価償却費	2,168	3,252	2,496	3,745
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	3,395	7,304	4,263	8,144
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	5,563	10,557	6,760	11,889

物件番号	0-6-017		0-6-018	
物件名	メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	12,232	22,681	21,446	13,544
賃貸料収入	11,369	20,300	20,437	12,368
その他収入	862	2,381	1,009	1,176
(B) 賃貸事業費用	2,789	5,197	6,708	4,194
物件管理等委託費	894	1,625	1,811	1,027
公租公課	—	—	801	801
水道光熱費	176	420	422	315
修繕費	1,042	1,817	2,070	577
保険料	70	129	115	76
営業広告費等	187	440	270	625
信託報酬	415	750	1,189	750
その他賃貸事業費用	2	14	26	22
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	9,442	17,484	14,737	9,350
(D) 減価償却費	2,776	4,176	3,851	2,317
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	6,666	13,308	10,886	7,033
(F) 資本的支出	126	483	407	730
(G) NCF=(C)－(F)	9,316	17,000	14,330	8,619

物件番号	0-6-028		0-6-029	
物件名	インベリアル新大阪		グランメール東淀川	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	2,361	11,106	2,050	9,601
賃貸料収入	2,361	10,918	1,984	9,174
その他収入	—	187	66	427
(B) 賃貸事業費用	392	2,756	334	2,511
物件管理等委託費	193	886	145	650
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	25	178	16	269
修繕費	—	142	—	61
保険料	12	55	11	50
営業広告費等	—	61	—	51
信託報酬	160	1,428	160	1,428
その他賃貸事業費用	0	2	0	0
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	1,968	8,349	1,716	7,090
(D) 減価償却費	868	2,607	649	1,949
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	1,100	5,742	1,067	5,140
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	1,968	8,349	1,716	7,090

物件番号	0-6-030		0-9-019	
物件名	ドリームネオボリス深江南		スターズ内山	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	1,364	7,295	12,221	7,694
賃貸料収入	1,364	7,009	11,145	6,840
その他収入	—	286	1,076	854
(B) 賃貸事業費用	387	2,277	5,401	3,222
物件管理等委託費	124	608	1,178	720
公租公課	—	—	537	537
水道光熱費	3	60	281	232
修繕費	25	1	1,621	683
保険料	9	41	75	50
営業広告費等	63	136	596	298
信託報酬	160	1,428	1,110	700
その他賃貸事業費用	0	—	0	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	976	5,018	6,820	4,472
(D) 減価償却費	510	1,533	2,507	1,504
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	466	3,484	4,312	2,968
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	976	5,018	6,820	4,472

物件番号	0-9-020		0-9-021	
物件名	内山南小倉駅前ビル		デュミナス唐人町	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	33,623	20,405	13,772	8,816
賃貸料収入	31,451	18,973	12,847	7,958
その他収入	2,172	1,432	925	858
(B) 賃貸事業費用	13,876	8,380	4,475	3,173
物件管理等委託費	3,401	2,035	1,714	1,037
公租公課	2,617	2,617	756	757
水道光熱費	1,210	900	236	174
修繕費	4,280	500	286	139
保険料	499	342	78	55
営業広告費等	610	857	212	259
信託報酬	1,110	700	1,189	750
その他賃貸事業費用	146	428	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	19,747	12,024	9,297	5,643
(D) 減価償却費	11,348	6,821	3,065	1,839
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	8,399	5,203	6,231	3,804
(F) 資本的支出	593	586	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	19,154	11,437	9,297	5,643

物件番号	0-9-022		F-2-001	
物件名	ストリームライン大濠		ロイヤルガーデン森林公園	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	9,994	17,404	28,424	18,049
賃貸料収入	9,428	17,123	28,168	17,969
その他収入	566	280	255	80
(B) 賃貸事業費用	3,152	1,994	7,533	4,613
物件管理等委託費	775	1,289	2,983	1,822
公租公課	—	—	1,511	1,511
水道光熱費	98	219	396	273
修繕費	—	48	743	5
保険料	106	191	225	149
営業広告費等	30	65	441	76
信託報酬	—	—	1,189	750
その他賃貸事業費用	2,142	180	40	25
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	6,842	15,410	20,890	13,436
(D) 減価償却費	1,993	2,990	7,046	4,236
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	4,848	12,419	13,844	9,199
(F) 資本的支出	—	—	157	111
(G) NCF=(C)－(F)	6,842	15,410	20,733	13,325

物件番号	F-2-002		F-2-003	
物件名	グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	32,786	20,763	25,690	14,570
賃貸料収入	31,604	20,103	25,207	14,221
その他収入	1,182	660	483	348
(B) 賃貸事業費用	9,225	6,567	6,875	4,523
物件管理等委託費	2,739	1,677	2,252	1,329
公租公課	1,827	1,827	1,349	1,349
水道光熱費	765	447	485	323
修繕費	1,028	1,168	718	497
保険料	297	196	209	138
営業広告費等	1,367	499	662	61
信託報酬	1,189	750	1,189	750
その他賃貸事業費用	8	—	6	72
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	23,561	14,196	18,815	10,046
(D) 減価償却費	9,725	5,907	5,227	3,169
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	13,836	8,289	13,588	6,877
(F) 資本的支出	5,732	671	378	2,262
(G) NCF=(C)－(F)	17,829	13,524	18,437	7,784

物件番号	F-2-004		F-4-005	
物件名	サンヴァーリオ高砂		ジョアンナマンション	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	8,374	15,223	44,293	28,993
賃貸料収入	8,374	14,931	41,558	27,119
その他収入	—	291	2,734	1,873
(B) 賃貸事業費用	1,522	3,152	39,880	6,130
物件管理等委託費	660	1,209	3,740	2,399
公租公課	—	—	5,274	—
水道光熱費	109	324	532	413
修繕費	5	—	25,179	1,177
保険料	54	98	421	279
営業広告費等	—	268	2,364	558
信託報酬	691	1,250	1,495	750
その他賃貸事業費用	—	0	870	551
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	6,852	12,071	4,412	22,862
(D) 減価償却費	2,423	3,634	9,146	5,546
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	4,428	8,436	△4,734	17,315
(F) 資本的支出	—	—	5,711	547
(G) NCF=(C)－(F)	6,852	12,071	△1,298	22,315

物件番号	F-4-006		F-4-007	
物件名	入間駅前ビル		入間駅前第二ビル	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	107,336	67,550	18,140	33,120
賃貸料収入	98,509	61,698	17,235	31,197
その他収入	8,827	5,851	905	1,923
(B) 賃貸事業費用	23,746	16,920	5,366	8,381
物件管理等委託費	7,952	4,661	1,692	3,033
公租公課	3,123	3,122	—	—
水道光熱費	7,566	4,942	539	1,235
修繕費	2,561	2,320	1,872	2,039
保険料	527	346	143	277
営業広告費等	659	735	426	545
信託報酬	1,110	700	691	1,250
その他賃貸事業費用	244	90	0	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	83,589	50,629	12,774	24,739
(D) 減価償却費	15,407	9,244	3,771	5,709
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	68,182	41,384	9,002	19,029
(F) 資本的支出	—	—	2,364	—
(G) NCF=(C)－(F)	83,589	50,629	10,409	24,739

物件番号	F-4-008		F-4-009	
物件名	セレーノ大宮		すずらん館	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	113,057	77,235	28,418	19,974
賃貸料収入	108,331	69,792	26,861	18,600
その他収入	4,726	7,442	1,556	1,374
(B) 賃貸事業費用	22,684	16,155	6,587	4,331
物件管理等委託費	7,508	4,702	2,257	1,115
公租公課	4,516	4,516	1,177	1,178
水道光熱費	910	701	414	303
修繕費	2,163	1,993	504	483
保険料	677	447	143	94
営業広告費等	5,657	2,997	900	405
信託報酬	1,189	750	1,189	750
その他賃貸事業費用	60	46	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	90,373	61,079	21,830	15,642
(D) 減価償却費	12,160	7,296	4,982	2,989
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	78,213	53,783	16,848	12,653
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	90,373	61,079	21,830	15,642

物件番号	F-4-010		F-4-011	
物件名	ボヌール常盤		プロフィットリンク竹ノ塚	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	46,179	28,355	41,814	26,129
賃貸料収入	44,000	27,213	38,959	24,293
その他収入	2,179	1,142	2,855	1,836
(B) 賃貸事業費用	9,805	7,063	12,839	10,091
物件管理等委託費	2,934	1,891	3,521	2,045
公租公課	1,599	1,599	1,716	1,716
水道光熱費	620	409	335	247
修繕費	1,669	1,629	2,861	3,712
保険料	212	140	237	156
営業広告費等	1,466	643	2,154	936
信託報酬	1,189	750	1,110	700
その他賃貸事業費用	112	—	903	576
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	36,374	21,291	28,974	16,038
(D) 減価償却費	5,724	3,501	5,983	3,615
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	30,650	17,790	22,991	12,422
(F) 資本的支出	2,045	501	2,835	—
(G) NCF=(C)－(F)	34,328	20,790	26,139	16,038

物件番号	F-4-012		F-4-013	
物件名	竹ノ塚フラット		ドリームハイツ	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	122,453	76,974	23,086	14,128
賃貸料収入	122,453	76,940	22,891	13,486
その他収入	—	33	194	641
(B) 賃貸事業費用	9,417	7,809	4,357	5,023
物件管理等委託費	—	—	1,483	857
公租公課	5,739	5,739	740	740
水道光熱費	—	—	213	140
修繕費	631	181	353	1,935
保険料	984	588	114	79
営業広告費等	—	—	260	520
信託報酬	2,062	1,300	1,189	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	0
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	113,035	69,164	18,728	9,104
(D) 減価償却費	24,150	14,490	3,356	2,013
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	88,885	54,674	15,372	7,091
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	113,035	69,164	18,728	9,104

物件番号	F-4-014		F-4-015	
物件名	グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	35,072	23,152	24,882	16,706
賃貸料収入	33,784	21,897	23,823	16,058
その他収入	1,288	1,254	1,058	647
(B) 賃貸事業費用	8,285	5,552	10,979	2,965
物件管理等委託費	2,323	1,441	2,156	1,292
公租公課	1,111	1,110	1,665	—
水道光熱費	364	254	275	209
修繕費	1,920	1,151	3,859	353
保険料	187	123	110	71
営業広告費等	1,188	719	1,167	162
信託報酬	1,189	750	1,495	750
その他賃貸事業費用	—	1	247	126
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	26,787	17,599	13,902	13,740
(D) 減価償却費	4,731	2,859	3,918	2,462
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	22,055	14,740	9,984	11,278
(F) 資本的支出	1,557	300	4,298	—
(G) NCF=(C)－(F)	25,230	17,299	9,604	13,740

物件番号	F-4-016		F-4-017	
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二		パティオ等々力	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	8,975	16,625	26,804	49,069
賃貸料収入	8,456	15,757	26,625	48,841
その他収入	519	867	179	227
(B) 賃貸事業費用	2,460	3,735	2,659	6,149
物件管理等委託費	713	1,277	1,792	2,732
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	71	197	131	389
修繕費	597	733	231	2,029
保険料	60	111	88	163
営業広告費等	324	164	—	83
信託報酬	691	1,250	415	750
その他賃貸事業費用	—	1	—	0
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	6,514	12,889	24,145	42,919
(D) 減価償却費	2,004	3,007	4,219	6,328
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	4,510	9,882	19,926	36,590
(F) 資本的支出	—	170	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	6,514	12,719	24,145	42,919

物件番号	F-4-018		F-4-019	
物件名	シェモア桜ヶ丘		リーベスト西千葉	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	36,382	25,066	166,242	106,396
賃貸料収入	35,215	24,381	156,813	99,710
その他収入	1,166	684	9,429	6,685
(B) 賃貸事業費用	9,114	5,106	54,651	18,623
物件管理等委託費	2,890	1,704	12,781	7,656
公租公課	1,490	1,490	21,253	—
水道光熱費	302	222	—	—
修繕費	2,061	400	1,622	2,440
保険料	172	112	1,222	780
営業広告費等	1,006	424	8,563	1,814
信託報酬	1,189	750	1,495	750
その他賃貸事業費用	—	1	7,712	5,181
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	27,267	19,959	111,590	87,772
(D) 減価償却費	5,688	3,412	34,589	20,760
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	21,579	16,546	77,001	67,011
(F) 資本的支出	—	—	362	—
(G) NCF=(C)－(F)	27,267	19,959	111,228	87,772

物件番号	F-4-020		F-4-021	
物件名	コリンズ津田沼		磯子フラット	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	7,405	13,464	341,779	215,295
賃貸料収入	7,405	13,464	341,779	214,735
その他収入	—	—	—	560
(B) 賃貸事業費用	935	1,878	32,283	29,572
物件管理等委託費	465	847	—	—
公租公課	—	—	21,916	21,916
水道光熱費	—	—	—	—
修繕費	—	183	2,831	3,789
保険料	54	98	5,473	2,567
営業広告費等	—	—	—	—
信託報酬	415	750	2,062	1,300
その他賃貸事業費用	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	6,470	11,586	309,496	185,723
(D) 減価償却費	1,379	2,069	74,786	44,872
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	5,090	9,516	234,709	140,851
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	6,470	11,586	309,496	185,723

物件番号	F-4-022		F-4-028	
物件名	茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンペルコーラス平塚第13	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	32,071	19,178	3,618	15,940
賃貸料収入	31,358	18,488	3,390	13,329
その他収入	712	690	227	2,611
(B) 賃貸事業費用	9,835	5,499	1,217	8,057
物件管理等委託費	2,667	1,329	265	1,245
公租公課	1,118	1,118	—	—
水道光熱費	377	265	25	204
修繕費	2,325	781	700	4,274
保険料	160	106	26	120
営業広告費等	502	204	38	1,423
信託報酬	1,110	700	160	750
その他賃貸事業費用	1,573	992	—	38
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	22,235	13,679	2,400	7,882
(D) 減価償却費	5,398	3,238	1,018	3,055
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	16,837	10,440	1,382	4,827
(F) 資本的支出	—	—	—	155
(G) NCF=(C)－(F)	22,235	13,679	2,400	7,727

物件番号	F-4-029		F-4-030	
物件名	リーバスト東中山		リーバスト中山	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	—	72,348	—	42,977
賃貸料収入	—	64,599	—	41,807
その他収入	—	7,749	—	1,169
(B) 賃貸事業費用	—	16,882	—	8,039
物件管理等委託費	—	9,635	—	4,647
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	—	—	—	5
修繕費	—	108	—	296
保険料	—	518	—	418
営業広告費等	—	3,690	—	1,121
信託報酬	—	736	—	736
その他賃貸事業費用	—	2,192	—	814
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	—	55,466	—	34,937
(D) 減価償却費	—	11,862	—	6,598
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	—	43,603	—	28,338
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	—	55,466	—	34,937

物件番号	F-5-023		F-5-024	
物件名	ステラートシティ伝馬町		グレースマンション藤	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	14,693	26,630	11,512	21,123
賃貸料収入	14,474	25,975	11,492	20,896
その他収入	218	655	19	227
(B) 賃貸事業費用	1,384	3,151	1,529	3,136
物件管理等委託費	1,043	1,856	725	1,319
公租公課	—	—	—	—
水道光熱費	112	388	141	314
修繕費	—	339	131	540
保険料	62	111	116	212
営業広告費等	—	355	—	—
信託報酬	—	—	415	750
その他賃貸事業費用	165	100	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	13,309	23,478	9,982	17,986
(D) 減価償却費	3,564	5,347	3,430	5,146
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	9,744	18,131	6,552	12,840
(F) 資本的支出	—	—	—	124
(G) NCF=(C)－(F)	13,309	23,478	9,982	17,861

物件番号	F-6-025		F-6-026	
物件名	ルネ神戸北町IIセンターコート		サテラ魚住	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	62,860	51,375	59,192	34,402
賃貸料収入	62,860	51,375	51,488	32,683
その他収入	—	—	7,704	1,719
(B) 賃貸事業費用	11,079	8,556	15,042	5,318
物件管理等委託費	—	—	4,234	2,603
公租公課	7,465	6,461	4,709	—
水道光熱費	—	—	827	588
修繕費	—	—	—	440
保険料	1,552	795	533	363
営業広告費等	—	—	2,941	348
信託報酬	2,062	1,300	1,495	750
その他賃貸事業費用	—	—	299	224
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	51,781	42,818	44,150	29,084
(D) 減価償却費	12,660	7,596	10,642	6,385
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	39,120	35,222	33,507	22,698
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	51,781	42,818	44,150	29,084

物件番号	F-9-027		P-4-001	
物件名	イマージュ霧が丘		チェルシーガーデン	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	48,785	28,931	155,485	121,156
賃貸料収入	45,123	26,577	154,784	118,085
その他収入	3,661	2,353	701	3,071
(B) 賃貸事業費用	18,760	11,920	40,776	24,520
物件管理等委託費	3,228	1,865	15,720	10,724
公租公課	2,674	2,674	6,160	6,160
水道光熱費	897	662	1,627	910
修繕費	6,086	2,181	4,636	2,064
保険料	384	253	648	439
営業広告費等	4,219	295	7,695	1,523
信託報酬	1,110	700	1,319	750
その他賃貸事業費用	159	3,288	2,967	1,947
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	30,024	17,010	114,709	96,636
(D) 減価償却費	9,013	5,441	29,930	18,023
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	21,011	11,568	84,778	78,612
(F) 資本的支出	1,134	4,389	2,246	171
(G) NCF=(C)－(F)	28,890	12,621	112,463	96,464

物件番号	P-4-002		P-4-003	
物件名	c-MA1		c-MA2	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	28,122	13,185	33,539	21,076
賃貸料収入	28,122	13,185	33,330	20,940
その他収入	—	—	208	136
(B) 賃貸事業費用	3,858	2,773	3,904	2,286
物件管理等委託費	1,282	736	1,425	864
公租公課	445	445	327	327
水道光熱費	152	133	147	99
修繕費	248	347	402	140
保険料	55	36	94	62
営業広告費等	—	114	—	—
信託報酬	1,319	750	1,319	750
その他賃貸事業費用	354	210	188	42
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	24,264	10,412	29,635	18,790
(D) 減価償却費	2,042	1,225	4,936	2,962
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	22,221	9,186	24,698	15,827
(F) 資本的支出	—	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	24,264	10,412	29,635	18,790

物件番号	P-4-004		P-4-005	
物件名	c-MA3		n-GT1	
期別	第1期	第2期	第1期	第2期
(A) 賃貸事業収入	197,666	131,930	21,946	14,013
賃貸料収入	187,806	119,610	21,946	13,799
その他収入	9,860	12,320	—	214
(B) 賃貸事業費用	39,124	17,219	3,252	1,863
物件管理等委託費	6,805	4,290	1,249	790
公租公課	15,169	—	237	237
水道光熱費	10,084	7,283	52	32
修繕費	3,347	1,083	—	1
保険料	759	574	77	51
営業広告費等	101	1,666	189	—
信託報酬	1,495	750	1,319	750
その他賃貸事業費用	1,361	1,572	125	—
(C) 賃貸事業収支=(A)－(B)	158,541	114,710	18,694	12,149
(D) 減価償却費	32,817	19,724	3,459	2,075
(E) 賃貸事業損益=(C)－(D)	125,724	94,986	15,235	10,074
(F) 資本的支出	2,043	—	—	—
(G) NCF=(C)－(F)	156,498	114,710	18,694	12,149

(3) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

平成 19 年 5 月 25 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今期中に行った資本的支出

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通りです。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、次の通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。

(4) エンジニアリングレポートにおける数値

本投資法人は、保有資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況報告書として報告を受けております。但し、報告内容については、外部調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

①エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び修繕の費用見積

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-1-001	サテラ北 34 条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	74,330
0-1-002	カレラ 2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	6,240
0-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	6,480
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 15 日 平成 18 年 6 月 19 日	—	80,214
0-1-023	ステージア s12	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 29 日	—	10,904
0-4-005	ベル越谷 21	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	5,800
0-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	48,780
0-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	15,500
0-4-008	Kiyosumi h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	14,100
0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	15,020
0-4-010	スカイコート 100	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	59,700
0-4-011	FC 高砂町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	3,665
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	96,500
0-4-024	VISTA シュプリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	—	2,700
0-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 13 日	—	11,300
0-4-031	エステージ大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	9,100
0-5-013	ステージア金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	216
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	—	20,668
0-5-027	ステージア日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	—	128
0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	850
0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	480

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-6-016	ドリームネオポリス今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	8,170
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 14 日	—	—	35,178
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	30	27,090
0-6-028	インベリアル新大阪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 30 日	—	—	612
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 30 日	—	—	588
0-6-030	ドリームネオポリス深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 28 日	—	—	552
0-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	230	10,010
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	—	11,228
0-9-021	デュミナス唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	300
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	13,870
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	150	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 12 日	—	—	19,720
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	5,395
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 19 日	—	—	15,795
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	89,500
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 19 日	—	—	55,844
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	113,200
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	25,850
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	20,900
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	100	46,300
F-4-012	竹ノ塚フラット	東京美装興業株式会社	平成 17 年 8 月 4 日	—	430	16,367
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	79,100

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	54,750
F-4-017	パティオ等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 21 日	—	—	25,954
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	86,710
F-4-020	コリンヌ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成 17 年 8 月 4 日	—	—	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	3,927
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 9 月 13 日	—	—	18,400
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 26 日	—	—	60,550
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 29 日	—	—	127,150
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	16,632
F-6-025	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	東京美装興業株式会社	平成 17 年 8 月 4 日	—	700	31,955
F-6-026	サテラ魚住	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	5,184
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	20,738
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	61,000
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成 18 年 6 月 19 日	—	—	7,560

②第三者専門機関による構造計算書に関する調査

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済資産 66 物件全てについて、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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、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、株式会社日建設計及びエイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インクの 5 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。

③地震リスク調査報告書の概要

用途	物件名称		PML値	物件名称		PML値
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	7.8	0-5-013	ステージア金山	10.9
	0-1-002	カレラ2.9	7.0	0-5-026	エクセルシオール栄	10.4
	0-1-003	サッポロヒルズ	7.8	0-5-027	ステージア日比野	12.0
	0-1-004	サテラ永山	1.0未満	0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	9.8
	0-1-023	ステージアs12	8.8	0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	9.1
	0-4-005	ベル越谷21	7.9	0-6-016	ドリームネオポリス今福西	14.7
	0-4-006	ジョイフル狭山	8.4	0-6-017	メゾンフローラ	8.3
	0-4-007	ルミエール八王子	9.5	0-6-018	ウィンドフォー南本町	11.6
	0-4-008	Kiyosumi h+	12.6	0-6-028	インペリアル新大阪	11.0
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	9.2	0-6-029	グランメール東淀川	14.8
	0-4-010	スカイコート100	12.2	0-6-030	ドリームネオポリス深江南	12.8
	0-4-011	FC高砂町	12.2	0-9-019	スターズ内山	4.2
	0-4-012	サイトピア	10.3	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	4.7
	0-4-024	VISTA シュプリーム	9.2	0-9-021	デュミナス唐人町	2.4
	0-4-025	ジョイ尾山台	9.3	0-9-022	ストリームライン大濠	6.0
	0-4-031	エステージ大塚	10.4			
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	6.9	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	10.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	7.1	F-4-017	パティオ等々力	11.6
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	10.8	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	9.9
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	9.7	F-4-019	リーベスト西千葉	14.0
	F-4-005	ジョアンナマンション	3.8	F-4-020	コリンヌ津田沼	14.1
	F-4-006	入間駅前ビル	8.1	F-4-021	磯子フラット	14.0
	F-4-007	入間駅前第二ビル	8.3	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	13.4
	F-4-008	セレーノ大宮	10.9	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	12.9
	F-4-009	すずらん館	9.6	F-4-029	リーベスト東中山	9.5
	F-4-010	ボヌール常盤	9.5	F-4-030	リーベスト中山	7.6
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	11.7	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	8.5
	F-4-012	竹ノ塚フラット	12.3	F-5-024	グレースマンション藤	13.4
	F-4-013	ドリームハイツ	8.6	F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	8.6
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	8.9	F-6-026	サテラ魚住	8.9
	F-4-015	王子ハイツ	9.7	F-9-027	イマージュ霧が丘	5.3
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	7.9	P-4-004	c-MA3	A棟 9.4
	P-4-002	c-MA1	7.8			B棟 8.7
	P-4-003	c-MA2	8.2	P-4-005	n-GT1	8.4
ポートフォリオ合計						6.2

(5) テナント等の概要

①個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成19年3月31日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数(注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
ワン ル ーム	0-1-001	サテラ北 34 条	5,691.96	5,552.80	1	56,250	2.6
	0-1-002	カレラ 2.9	956.31	956.31	1	10,543	0.5
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,195.95	1,195.95	1	10,802	0.5
	0-1-004	サテラ永山	2,744.83	2,436.62	1	19,380	0.9
	0-1-023	ステージア s12	1,637.76	1,637.76	1	18,782	0.9
	0-4-005	ベル越谷 21	1,204.24	1,160.29	1	19,779	0.9
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	820.72	1	11,673	0.5
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,597.05	1	26,865	1.2
	0-4-008	Kiyosumi h+	7,499.18	7,499.18	1	157,177	7.1
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,230	0.5
	0-4-010	スカイコート 100	1,903.05	1,855.36	1	22,847	1.0
	0-4-011	FC 高砂町	483.17	435.13	1	10,317	0.5
	0-4-012	サイトピア	1,694.90	1,662.40	1	23,677	1.1
	0-4-024	VISTA シュブリーム	894.34	734.74	1	17,801	0.8
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,057.19	951.45	1	21,532	1.0
	0-4-031	エステージ大塚	1,064.46	976.82	1	20,550	0.9
	0-5-013	ステージア金山	1,192.32	1,192.32	1	19,319	0.9
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,455.59	1	20,735	0.9
	0-5-027	ステージア日比野	767.25	767.25	1	12,224	0.6
	0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	1,626.88	1,626.88	1	26,229	1.2
	0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	769.93	769.93	1	13,212	0.6
	0-6-016	ドリームネオポリス今福西	1,020.93	913.97	1	15,859	0.7
	0-6-017	メゾンフローラ	1,684.21	1,532.18	1	22,681	1.0
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	905.42	905.42	1	13,544	0.6
	0-6-028	インペリアル新大阪	628.65	628.65	1	11,106	0.5
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	9,601	0.4
	0-6-030	ドリームネオポリス深江南	567.76	567.76	1	7,295	0.3
	0-9-019	スターズ内山	567.61	507.92	1	7,694	0.3
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,343.95	2,453.45	1	20,405	0.9
	0-9-021	デュミナス唐人町	532.80	532.80	1	8,816	0.4
0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,249.52	1	17,404	0.8	
		小計	47,939.22	45,623.64	2	684,344	31.0

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの 総数(注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,053.10	2,000.63	1	18,049	0.8
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,781.60	2,331.40	1	20,763	0.9
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,036.05	1,709.20	1	14,570	0.7
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	1,623.68	1,623.68	1	15,223	0.7
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,747.60	1	28,993	1.3
	F-4-006	入間駅前ビル	4,266.59	4,164.46	1	67,550	3.1
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,601.74	3,433.93	1	33,120	1.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,698.60	6,632.30	1	77,235	3.5
	F-4-009	すずらん館	1,151.35	1,151.35	1	19,974	0.9
	F-4-010	ボヌール常盤	1,925.47	1,757.93	1	28,355	1.3
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,404.66	2,199.54	1	26,129	1.2
	F-4-012	竹ノ塚フラット	8,232.98	8,232.98	1	76,974	3.5
	F-4-013	ドリームハイツ	1,073.69	974.65	1	14,128	0.6
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,480.10	1,480.10	1	23,152	1.0
	F-4-015	王子ハイツ	989.31	948.00	1	16,706	0.8
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,175.86	1,175.86	1	16,625	0.8
	F-4-017	パティオ等々力	2,410.47	2,410.47	1	49,069	2.2
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,910.03	1,792.02	1	25,066	1.1
	F-4-019	リーバスト西千葉	10,988.88	10,449.56	1	106,396	4.8
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,450.80	1,450.80	1	13,464	0.6
	F-4-021	磯子フラット	25,007.11	25,007.11	1	215,295	9.8
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,565.55	1	19,178	0.9
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.51	1,440.57	1	15,940	0.7
	F-4-029	リーバスト東中山	6,011.36	6,011.36	1	72,348	3.3
	F-4-030	リーバスト中山	4,973.19	4,973.19	1	42,977	1.9
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	2,179.40	2,115.53	1	26,630	1.2
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	21,123	1.0
F-6-025	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	10,548.28	10,548.28	1	51,375	2.3	
F-6-026	サテラ魚住	4,676.55	4,676.55	1	34,402	1.6	
F-9-027	イマージュ霧が丘	3,585.37	2,920.92	1	28,931	1.3	
		小計	125,556.88	121,808.04	3	1,219,752	55.3

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナントの 総数	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,810.93	3,810.93	1	121,156	5.5
	P-4-002	c-MA1	377.93	279.48	1	13,185	0.6
	P-4-003	c-MA2	658.20	658.20	1	21,076	1.0
	P-4-004	c-MA3	3,602.99	3,482.68	1	131,930	6.0
	P-4-005	n-GT1	707.55	707.55	1	14,013	0.6
	小計		9,157.60	8,938.84	1	301,363	13.7
	合計		182,653.70	176,370.52	3	2,205,460	100.0

- (注1) 「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、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（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。
- (注2) 「賃貸面積」の欄には、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に基づき賃貸に供される面積を記載しています。
- (注3) 「テナント総数」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るエンドテナントの数を記載しています。なお、エンドテナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは1として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において1として計算しています。

②稼働率推移

(単位：%)

番号	物件名	平成18年 10月末日	平成18年 11月末日	平成18年 12月末日	平成19年 1月末日	平成19年 2月末日	平成19年 3月末日
0-1-001	サテラ北34条	92.8	94.1	94.5	93.5	96.1	97.6
0-1-002	カレラ2.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-1-003	サッポロヒルズ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-1-004	サテラ永山	87.6	83.0	80.6	82.9	81.8	88.8
0-1-023	ステージア s12	97.9	100.0	100.0	100.0	97.8	100.0
0-4-005	バル越谷21	92.3	94.3	94.3	96.2	96.2	96.4
0-4-006	ジョイフル狭山	98.1	96.2	92.3	94.2	92.3	94.2
0-4-007	ルミエール八王子	97.9	98.9	98.9	97.9	97.9	96.8
0-4-008	Kiyosumi h+	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	96.4	92.6	85.3	81.6	85.5	100.0
0-4-010	スカイコート100	97.2	97.2	97.4	97.4	100.0	97.5
0-4-011	FC高砂町	95.0	95.0	90.3	90.3	95.3	90.1
0-4-012	サイトピア	90.5	90.5	90.5	89.5	91.4	98.1
0-4-024	VISTA シュブリーム	97.5	97.5	94.9	89.7	92.3	82.2
0-4-025	ジョイ尾山台	90.4	100.0	100.0	100.0	97.6	90.0
0-4-031	エステージ大塚	95.9	88.1	91.8	95.9	95.9	91.8
0-5-013	ステージア金山	97.9	97.9	97.9	100.0	100.0	100.0

番号	物件名	平成 18 年 10 月末日	平成 18 年 11 月末日	平成 18 年 12 月末日	平成 19 年 1 月末日	平成 19 年 2 月末日	平成 19 年 3 月末日
0-5-026	エクセルシオール栄	97.9	100.0	97.9	100.0	97.9	97.9
0-5-027	ステージア日比野	93.5	96.8	96.8	96.8	93.5	100.0
0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	100.0	98.4	100.0	98.4	98.4	100.0
0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-6-016	ドリームネオポリス今福西	96.8	93.3	93.3	100.0	100.0	89.5
0-6-017	メゾンフローラ	87.5	92.8	92.8	92.8	92.8	91.0
0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.4	92.3	95.0	89.6	92.3	100.0
0-6-028	インペリアル新大阪	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-6-029	グランメール東淀川	100.0	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0
0-6-030	ドリームネオポリス深江南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0-9-019	スターズ内山	85.8	85.6	85.7	85.7	92.9	89.5
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	77.5	78.6	78.6	76.8	76.8	73.4
0-9-021	デュミナス唐人町	95.9	91.9	91.9	96.0	96.0	100.0
0-9-022	ストリームライン大濠	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ワンルーム 小計		94.6	94.7	94.5	94.5	95.0	95.2
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	96.8	96.8	100.0	100.0	100.0	97.4
F-2-002	グリーンパーク小松島	86.6	82.4	82.4	85.0	85.2	83.8
F-2-003	ダイアパレス泉崎	85.7	85.4	85.4	85.4	83.9	83.9
F-2-004	サンヴェアリオ高砂	100.0	100.0	100.0	93.8	90.6	100.0
F-4-005	ジョアンナマンション	90.3	92.2	92.2	92.2	92.2	92.2
F-4-006	入間駅前ビル	97.6	96.4	97.6	97.6	98.8	97.6
F-4-007	入間駅前第二ビル	95.3	93.9	92.2	92.2	90.7	95.3
F-4-008	セレーノ大宮	98.0	97.1	96.0	98.0	100.0	99.0
F-4-009	すずらん館	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F-4-010	ボヌール常盤	91.3	94.3	94.3	94.3	94.3	91.3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	93.1	92.2	100.0	97.6	97.7	91.5
F-4-012	竹ノ塚フラット	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F-4-013	ドリームハイツ	94.1	88.1	90.8	96.7	96.7	90.8
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	97.3	100.0	100.0	97.1	97.1	100.0
F-4-015	王子ハイツ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	100.0	100.0	96.5	96.5	100.0	100.0
F-4-017	パティオ等々力	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	100.0	96.8	96.8	100.0	100.0	93.8

番号	物件名	平成 18 年 10 月末日	平成 18 年 11 月末日	平成 18 年 12 月末日	平成 19 年 1 月末日	平成 19 年 2 月末日	平成 19 年 3 月末日
F-4-019	リーベスト西千葉	98.7	98.0	95.6	94.9	96.4	95.1
F-4-020	コリンヌ津田沼	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F-4-021	磯子フラット	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	91.1	93.9	90.9	90.9	90.9	85.2
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	84.8	78.8	78.8	78.8	75.8	93.9
F-4-029	リーベスト東中山	94.8	95.9	98.7	100.0	98.3	100.0
F-4-030	リーベスト中山	92.5	92.5	92.5	94.2	94.2	100.0
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	97.4	100.0	97.4	100.0	97.1	97.1
F-5-024	グレースマンション藤	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F-6-025	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F-6-026	サテラ魚住	98.5	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0
F-9-027	イマージュ霧が丘	96.6	95.1	98.5	84.1	82.0	81.5
ファミリー 小計		97.3	96.9	97.1	96.9	96.9	97.0
P-4-001	チェルシーガーデン	92.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-4-002	c-MA1	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0	74.0
P-4-003	c-MA2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
P-4-004	c-MA3	88.7	98.5	98.5	98.5	98.5	96.7
P-4-005	n-GT1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
プレミアム 小計		91.4	98.4	98.4	98.4	98.4	97.6
ポートフォリオ 合計		96.3	96.4	96.5	96.4	96.5	96.6

(注) 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を少数第 2 位を四捨五入した百分率で記載しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

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）の概要は以下の通りであります。

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	パティオ等々力	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（取得予定）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、タイプ毎の占める面積が最も大きいものを当該物件のタイプ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が可能な床面積を記載しており、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（使用貸借を含みます。）する面積は除きます。

(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に基づき賃借に供されている面積を記載しています。

(注 5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で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おります。

(注 6) 「対総賃貸収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する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おります。

(7) 主なテナントへの賃貸状況等

(平成19年3月31日現在)

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル1号（特別目的会社）						
サテラ北34条	115,161	8,819	5,552.80	3.1	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ベル越谷21	39,672	3,141	1,160.29	0.7	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に1 年間更新され、その後も同様
ジョイフル狭山	22,504	1,876	820.72	0.5	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ルミエール八王子	45,519	277	1,597.05	0.9	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ターキーズ田園調布 第2	21,564	1,344	462.12	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
FC高砂町	18,295	2,658	435.13	0.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ウィンドフォー南本町	26,220	3,650	905.42	0.5	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
スターズ内山	14,112	1,210	507.92	0.3	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
内山南小倉駅前ビル	35,932	6,042	2,453.45	1.4	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
デュミナス唐人町	16,824	2,845	532.80	0.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ストリームライン大濠	34,284	—	1,249.52	0.7	平成20年 6月30日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
ロイヤルガーデン 森林公園	35,556	6,711	2,000.63	1.1	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
グリーンパーク小松島	40,087	5,619	2,331.40	1.3	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ダイアパレス泉崎	28,114	3,829	1,709.20	1.0	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ジョアンナマンション	54,579	6,139	3,747.60	2.1	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
入間駅前ビル	123,575	74,557	4,164.46	2.4	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
セレーノ大宮	141,216	13,230	6,632.30	3.8	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
すずらん館	37,175	10,142	1,151.35	0.7	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ボヌール常盤	52,974	8,682	1,757.93	1.0	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
プロフィットリンク 竹ノ塚	47,045	5,166	2,199.54	1.2	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
ドリームハイツ	26,592	12,746	974.65	0.6	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
グリーンヒルズ飛鳥山	44,712	5,309	1,480.10	0.8	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
王子ハイツ	31,032	8,716	948.00	0.5	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
シェモア桜ヶ丘	46,740	29,046	1,792.02	1.0	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
リーベスト西千葉	195,466	30,850	10,449.56	5.9	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
茅ヶ崎ダイカンブラザ	34,469	6,736	1,565.55	0.9	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
ステラートシティ伝馬 町	51,178	—	2,115.53	1.2	平成20年 6月30日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
サテラ魚住	65,928	4,600	4,676.55	2.7	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
イマージュ霧が丘	45,012	5,292	2,920.92	1.7	平成27年 12月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
チェルシーガーデン	241,920	80,640	3,810.93	2.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
c-MA1	26,371	1,450	279.48	0.2	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
c-MA2	42,030	3,502	658.20	0.4	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
c-MA3	248,681	48,748	3,482.68	2.0	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
n-GT1	27,588	2,201	707.55	0.4	平成27年 12月31日	信託契約に基づき信託期間が延 長された場合、同様に延長
小計	2,078,135	405,779	77,233.35	43.8	—	—
テナント名：東海旅客鉄道株式会社（鉄道業）						
竹ノ塚フラット	149,200	28,000	8,232.98	4.7	平成20年 5月31日	期間満了により終了
磯子フラット	407,294	81,800	25,007.11	14.2	平成22年 5月31日	期間満了により終了
ルネ神戸北町Ⅱ センターコート	79,000	43,600	10,548.28	6.0	平成20年 5月31日	期間満了により終了
小計	635,496	153,400	43,788.37	24.8	—	—
テナント名：有限会社リプラス・レジデンシャル2号（特別目的会社）						
カレラ 2.9	21,086	1,672	956.31	0.5	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
サッポロヒルズ	21,605	1,719	1,195.95	0.7	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
サテラ永山	41,807	4,871	2,436.62	1.4	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承 継又は延長
ステージア s 12	36,908	—	1,637.76	0.9	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承 継又は延長
Kiyosumi h+	311,818	—	7,499.18	4.3	平成28年 1月31日	協議により必要に応じて延長
スカイコート 100	34,414	3,112	1,855.36	1.1	平成20年 6月30日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
サイトピア	47,819	8,179	1,662.40	0.9	平成20年 6月30日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
VISTA シュブリーム	28,608	2,305	734.74	0.4	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ジョイ尾山台	38,526	18,915	951.45	0.5	平成28年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
エステージ大塚	40,476	5,323	976.82	0.6	平成20年 10月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長（ただし、期間満了日の 3か月前までに意思表示なき場合 は同条件で1年間更新され、その 後も同様）
ステージア金山	38,305	—	1,192.32	0.7	平成28年 3月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
エクセルシオール栄	39,936	6,773	1,455.59	0.8	平成28年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ステージア日比野	24,024	—	767.25	0.4	平成28年 3月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
セレニテドリーム ネオポリス市岡	51,242	—	1,626.88	0.9	平成23年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
セントロイヤルクラブ 海老江	25,927	—	769.93	0.4	平成28年 3月31日	期間満了の1か月前までに意思 表示なき場合は、同一条件で更に 1年間更新され、その後も同様
ドリームネオポリス 今福西	27,084	200	913.97	0.5	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
メゾンフローラ	40,224	12,775	1,532.18	0.9	平成27年 12月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
インペリアル新大阪	21,915	—	628.65	0.4	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長

物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸 面積に 占める割合 (%) (注4)	契約 満了日	契約更改の方法
グランメール東淀川	18,468	1,050	585.30	0.3	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ドリームネオポリス 深江南	14,160	205	567.76	0.3	平成20年 8月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
サンヴァーリオ高砂	30,744	4,064	1,623.68	0.9	平成20年 6月30日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
入間駅前第二ビル	63,624	27,887	3,433.93	1.9	平成20年 6月30日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
阪上ロイヤルハイツ第 二	31,884	3,968	1,175.86	0.7	平成20年 6月30日	信託契約に基づき信託期間が延 長され、賃貸人がその旨を賃借人 に通知した場合、同期間延長
パティオ等々力	97,401	31,015	2,410.47	1.4	平成23年 2月28日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
コリンス津田沼	26,929	—	1,450.80	0.8	平成20年 6月30日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
ウィンベルコーラス平 塚第13	30,786	3,041	1,440.57	0.8	平成28年 3月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
リーベスト東中山	135,576	18,478	6,011.36	3.4	平成20年 10月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長(ただし、期間満了日の 3か月前までに意思表示なき場合 は同条件で1年間更新され、その 後も同様)
リーベスト中山	90,680	13,154	4,973.19	2.8	平成20年 10月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長(ただし、期間満了日の 3か月前までに意思表示なき場合 は同条件で1年間更新され、その 後も同様)
グレースマンション藤	41,792	—	2,882.52	1.6	平成28年 1月31日	信託契約に基づき受益者に承継 又は延長
小計	1,473,776	168,707	55,348.80	31.4	—	—
合計	4,187,407	727,886	176,370.52	100.0	—	—

(注1)「年間賃料」の欄には、決算日現在効力を有する賃貸借契約に基づく月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しております。

(注2)「敷金・保証金」は、決算日現在効力を有する賃貸借契約に基づく敷金(敷引きがある場合には敷引き後の金額)及び保証金の残高の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、上記各テナントを賃借人として決算日現在効力を有する賃貸借契約に記載されている賃貸借面積を記載しています。

(注4)「総賃貸面積に占める割合」は、各不動産及び信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（1）投資方針

① 基本方針

本投資法人は、主として日本全国に所在する主たる用途を住居とする不動産等（後記「（3）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等を指します。以下同様とします。）の特定資産（賃貸住宅）への投資を行います（住宅特化型 REIT）。本投資法人は、賃貸住宅について、オフィス、商業施設等と比べて、投資地域の分散が容易であり、また、賃料収入が好不況にかかわらず比較的安定している資産と判断しています。かかる賃貸住宅への投資により、本投資法人は、中長期にわたり、ポートフォリオ収益の安定化、資産規模の着実な拡大及び各運用資産の収益の安定化を追求し、もって投資主価値の継続的な拡大を目指します。本投資法人は、かかる目的の実現のために、資産運用会社の親会社である株式会社リプラスの強みである、全国ネットワーク、滞納家賃保証、不動産ファンド（ウェアハウジング・ファンド等）及び再生・開発力を最大限に活用します。

本投資法人は、賃貸住宅の利用形態が、そのユーザーの家族構成、収入、年齢等によって大きく異なること、また、その需要動向もユーザー層毎に異なることに着目しています。その上で、家族構成の変化、それぞれの住居に対する考え方の変化、世代間格差、地域特性等の要因を考慮し、多様化するユーザーのニーズを捉えて、投資判断を行います。投資に際しては、ユーザーの特性に基づいて本投資法人が以下の通り分類した我が国の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て投資対象とし、後記の比率で組み合わせる投資を行う方針です。即ち、本投資法人は、ワンルームタイプにおいては長期的に安定した市場拡大が見込まれるため、小規模な物件等を数多く組み込み、安定需要が見込まれるファミリータイプにおいては安定運用が可能と考えられる一定規模以上の物件を組み込みます。これら2つの賃貸住宅カテゴリーに、都心に位置し賃料水準が相対的に高く景気動向とともにアップサイド（収益向上）が見込めるプレミアムタイプを選択して組み合わせたポートフォリオを構築します。かかる投資により、多数のテナントが分散する住宅アセットの特徴を最大限に引き出すとともに、ポートフォリオが生み出すキャッシュフローの変動リスクを適度にコントロールすることができます。

<賃貸住宅カテゴリー>

賃貸住宅カテゴリー	主たるユーザー
ワンルームタイプ	学生や独身者等の単身者世帯
ファミリータイプ	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を 선호する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯
プレミアムタイプ	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS（夫婦共働きで子供を持たない世帯）、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯

本投資法人は、かかる3つのカテゴリーに分類した賃貸住宅について、下記の投資比率に基づき取得していきます。また、賃貸住宅が戸数ベースにおいて東京都心部を含む関東圏に全体の約35%、その他の地域に残りの約65%が存在しているという実情を踏まえて、日本全国にわたり下記の投資比率で賃貸住宅を取得していきます。

なお、競争力のある物件の確保及び不動産市場の状況等により、運用開始時を含め一時的又は一定期間、下記投資比率の範囲を超えることがあります。

<賃貸住宅カテゴリ別投資比率>

賃貸住宅カテゴリ	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	25～40%
ファミリータイプ	35～50%
プレミアムタイプ	15～25%

(注1) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベースの投資比率を参考指標としています。

賃貸住宅カテゴリ	戸数ベース投資比率 (参考指標)
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	30～50%
プレミアムタイプ	15%未満

(注2) 一棟の建物につき複数の賃貸住宅カテゴリの住居が混在する場合、戸数ベースにおいて最も多い戸数のカテゴリに属するものとして、当該一棟の建物全体を分類して投資比率を算定します。

<投資対象地域別投資比率>

投資対象地域	取得価格ベース投資比率(注4)
東京都心7区(注1)	15～25%
関東圏(注2)	30～45%
地方(注3)	35～50%

(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注2) 関東圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。

(注3) 地方とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注4) 取得価格ベース投資比率の策定に際しては以下の戸数ベース投資比率を参考指標としています。

投資対象地域	戸数ベース投資比率
東京都心7区	15%未満
関東圏	25～50%
地方	35～70%

本投資法人は、賃貸住宅の取得にあたり、資産運用会社が承継する、株式会社リプラスがアセットマネジメント事業及び賃貸保証事業を通じて培ったノウハウ、並びに株式会社リプラスが同事業を通じて形成した全国各地の不動産業者との連携を活用していきます。本投資法人は、かかる不動産業者から各地域に特有なユーザーの嗜好やニーズを取り込んだ情報を取得し、更には資産運用会社自体の日本全国にわたるネットワークも活用して、収益率が高いと判断される賃貸住宅に投資を行います。

本投資法人は、賃貸住宅の新規テナント募集に際し、株式会社リプラスの滞納家賃保証の導入を目指します。同時に、かかる滞納家賃保証の導入により、運用資産の競争力を高め、安定した収益の確保を目指します。

更に、本投資法人は、株式会社リプラスが有する住宅企画能力及びコンバージョン（用途変更を伴う転用）物件の開発能力を活用することにより、大都市圏中心部における優良な再生・開発型物件を取得します。運用資産の安全性の確保やその品質の維持管理に関しても、本投資法人は、株式会社リプラスが有するプロジェクト・マネジメント能力、コンストラクション・マネジメント能力を最大限に活用します。

また、本投資法人は、株式会社リプラスが運営する不動産ファンドから継続的に不動産等の取得が可能と考えます。本投資法人は、運用資産において付加価値のあるサービスを提供すること

により、「リプラス・リート」ブランドを構築し、入居者からの同ブランドに対する信頼を得ることにより、各運用資産における稼働率の向上及び収益の安定化を目指します。

また、本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性や安定性を図るため、その時々において的確な財務戦略を採用します。

なお、資産運用会社は、本投資法人による、株式会社リプラス又は株式会社リプラスが運用を委託する不動産ファンドやその他の法人の不動産等の取得に関して、自主ルールとして利害関係人取引規則を定め、運営面における独立性を確保することにより、適正かつ透明性のあるコンプライアンス及びガバナンスの体制を構築し、これを基礎とした運営を行います。

② 物件取得基準

A. 保有期間

本投資法人は、原則として中長期的な保有を目的として不動産等を取得し、当初から短期で売却することを想定した不動産等の取得を行いません。

B. 選別基準及び取得基準

本投資法人は、3つの賃貸住宅カテゴリから安定収益を生み出す不動産等を選別して取得するために、以下の選別基準及び取得基準を設けています。ただし、下記基準を充足しない不動産等であっても、競争力があり中長期的な安定収益が見込める場合には、かかる不動産等を所定の意思決定手続を経て取得することがあります。

(イ) 選別基準

本投資法人が各カテゴリにおける不動産等に関して想定するテナント及び安定した収益を生み出す不動産等を選別するための基準は、以下の通りです。

項目	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 (主たるユーザー)	学生や独身者等の単身世帯	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を嗜好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役員、高収入の専門職従事者等が構成する世帯
世帯主年齢	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数	1人	2～4人	1～4人
間取り等 (注3)	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	原則として主要交通機関からの距離が徒歩5分以内であること。 生活上の利便性が高いこと。	教育施設、商店街等が周辺にあり生活利便性が高いこと。原則として主要交通機関からの距離が徒歩12分以内にあるか又は一定数の駐車場が設置されていること。 嫌悪施設が近隣にないこと。	職場から近接しており、生活環境が良いこと。

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
投資地域	全国（関東大都市圏、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、北九州・福岡大都市圏、その他人口 30 万人以上の中核都市(注 1)）	全国（関東大都市圏、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、北九州・福岡大都市圏、その他人口 30 万人以上の中核都市(注 1)）	大都市中心（東京都心 7 区(注 2)、中京大都市圏、京阪神大都市圏

(注 1) その他人口 30 万人以上の中核都市とは、新潟市、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。

(注 2) 東京都心 7 区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

(注 3) 本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を下表の通りの各タイプに分類しています。

	30 m ² 未満	～40 m ²	～50 m ²	～60 m ²	～70 m ²	～80 m ²	～90 m ²	～100 m ²	100 m ² 以上
1R 又は 1K	0	0/P	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1DK	0	0	0/P	0/P	0/P	P	P	P	P
1LDK	—	0	0	0/P	0/P	P	P	P	P
2DK	—	F	F	F/P	F/P	P	P	P	P
2LDK	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3DK	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3LDK	—	—	—	F	F	F	F/P	F/P	F/P
4LDK	—	—	—	—	F	F	F/P	F/P	F/P
5LDK 以上	—	—	—	—	—	F	F	F	F/P

0：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

0/P：原則として、東京都心 7 区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心 7 区以外に所在する場合はワンルームタイプ

F/P：原則として、東京都心 7 区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心 7 区以外に所在する場合はファミリータイプ

(ロ) 取得基準

ポートフォリオ全体において中長期的観点から安定収益を確保することを目的として上記の選別基準を満たした不動産等のうち、原則として以下の取得基準を満たす物件に投資します。

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
1物件当たり投資額	1億円以上	2億円以上	3億円以上
1物件当たり戸数	20戸以上	20戸以上	物件毎に判断する。
築年数	築20年以下	築20年以下	築20年以下（ただし、既存建物をリノベーションし、建築確認を再取得する場合は築20年超のものでも取得対象とします。）
耐震性	建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます）上の新耐震基準を満たしている物件又はそれと同等と判断される物件で、かつPML値（地震による予想最大損失率）が15%未満である物件 例外的にPML値が15%以上の物件を取得する場合には、耐震補強工事等を行いPML値が15%未満となることを原則とします。ただし、上記基準を超過する場合においても、地震保険の付保により実質的なリスクを軽減できることを条件として取得することができるものとします。		
設備の更新に関する基準	取得後5年以内に大規模修繕等の支出が見込まれる場合には、費用を勘案して取得します。		
賃貸形態	通常の賃貸住宅での運営形態の他に、以下の運営形態の不動産等についても特性を考慮して取得することができるものとします。 i. 社宅又は寮 原則として賃貸住宅として活用できる不動産等のみを取得します。テナントである法人への一括賃貸を前提としますが、テナントである法人の変更後も収益の継続性が見込める不動産等のみを取得します。 ii. サービスアパートメント(家具付きで寝具交換やフロントサービス等の付加的サービスの提供を伴う賃貸住宅) 独自の運営組織が必要なため専門業者への運営委託を前提とします。今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。 iii. 高齢者向け住宅 高齢者を対象として医療サービスの提供を伴う施設で、サービスが住戸の賃貸と一体をなすものとして提供されている不動産等については、今後の市場環境を精査し、本投資法人による資産運用の一環として、中長期的な安定収益が見込める不動産等のみを取得します。		

C. 売却方針

本投資法人は、中長期的な保有を基本方針として運用資産の取得を行いますが、以下の項目を検討した結果、運用資産を売却することが利益となると判断した場合には、運用資産を売却することがあります。

- a. ポートフォリオの構成
- b. 当該不動産等の将来の収支動向予想
- c. 当該不動産等の経年劣化による保有コストと期待収益とのバランス
- d. 当該不動産等が所在する周辺の将来性予測
- e. 当該不動産等の将来価値変動予測
- f. 所在エリアの賃貸市場動向及び不動産売買市場動向

D. 開発型物件及び再生物件の取得について

本投資法人は、原則として安定収益を生み出している不動産等を投資対象とします。このため、開発中及び建築確認の再取得を要する改修工事を行っている物件に対しては投資を行いません。かかる不動産等については、竣工後又は改修工事完了後に投資することとします。

E. 付保方針

各種保険の付保に際して、保険料、免責額、キャッシュリザーブ等を総合的に勘案して判断します。

(イ) 損害保険

損害保険の付保に関しては、各物件の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。

(ロ) 地震保険

地震リスク調査報告書に基づき PML 値が 15%を超える場合には、地震保険の付保を条件としてのみ不動産等を取得します。また、上記以外のケースであっても、ポートフォリオ及び個別運用資産毎の PML 値及び地震発生時における予想最大損失額と付保に要するコスト等を勘案し、適切と判断される場合にはポートフォリオ又は個別運用資産毎に地震保険を付保することがあります。

F. 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債

(イ) 基本方針

本投資法人は、資産の効率的な運用及び運用の機動性、安定性を図るため、運用資産の取得資金、運用資産に係る工事代金及び運転資金又は債務の返済等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

借入れ及び投資法人債発行の際には、a. 短期・長期調達の組合せ、b. 返済・償還期限の分散、及び c. 固定・変動調達のバランスに留意しつつ資金調達を行います。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします。

借入先は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家に限ります。

(ロ) 負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「LTV」といいます。）の上限は、60%を目途とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数字を超えることがあります。

(ハ) 投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

(ニ) 借入条件等に関する方針

借入条件等については、借入期間、金利、財務制限条項の内容、担保設定の有無等諸条件を複数の借入れ先と交渉し、総合的に最も有利とされる条件を採用します。

(ホ) コミットメントライン

運用資産の追加取得に係る機動的な資金調達を目的とし、コミットメントライン契約や極度貸付枠設定契約等、随時借入の予約契約や借入枠の設定を行うことがあります。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握した上で、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

G. 資金動向、市況動向、不動産市場動向等の急激な変化等予期しえない事由により、上記のような運用が出来ない場合があります。

③ 不動産管理方針

本投資法人は、適切な日常の管理・運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕等により運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、運用資産が所在するエリアにおいてリーシング実績のあるPM会社を採用し、中長期的に収益安定性のある運営を目指します。

(イ)PM会社の選定基準

資産運用会社は、運用資産の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のため、以下の各項目に照らして最適なPM会社を選定します。

- ・ 法令等の遵守状況
- ・ 経験及び実績
- ・ 財務基盤・信用力
- ・ 建物及び設備の管理・運営・保全能力
- ・ プライバシーポリシーの確立及びそれに対応する社内体制
- ・ テナント対応における迅速性・サービス能力
- ・ リーシング能力（特に新規テナント募集能力）
- ・ レポーティング能力
- ・ 報酬手数料の水準

(ロ)PM会社選定手続（利害関係者取引）

利害関係者のPM会社としての選定は、上記の選定基準を満たすことを確認した上で、第三者の見積もりとの比較の結果、適正と判断されることを条件とします。

(ハ)PM会社の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、PM会社から毎月以下の報告を受けることとし、当該報告により各運用資産の事業計画の検証を行うとともに、PM会社に対し、各運用資産の事業計画に沿った運営管理を実行させるための指導・監督を行います。

- ・ テナントからの入出金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ テナント退去に関する情報
- ・ テナントからの要望・クレームとその対処
- ・ リーシング情報（新規テナント契約及び更新契約）
- ・ 新規テナント獲得に関する情報及び獲得に関する活動内容
- ・ 各投資対象不動産周辺の賃貸住宅市況
- ・ 建物管理・運営情報（サービス業務・清掃・点検等の実施状況）
- ・ 原状回復等修繕工事等の状況

(ニ)PM 会社の評価

資産運用会社は、定期的に（原則 1 年毎）、以下の各項目に照らして PM 会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM 会社の変更を検討します。

- ・ 管理運営計画の達成度
- ・ リーシング実績
- ・ 運用資産の管理運営状況及び改善提案能力
- ・ テナント対応能力

(ホ)テナント選定

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、以下の各項目に照らしてテナントを決定します。

a. 法人

- ・ 業種、業歴、事業規模、業況等
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 保証会社による保証の適否

b. 個人

- ・ 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤務年数
- ・ 年収、その他賃料負担能力の根拠
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 家族構成
- ・ 保証会社による保証の適否

(ヘ)日常の管理運営及び計画的な建物・設備のリニューアル・修繕

本投資法人は、中長期的な観点から以下の項目について留意し、支出を行います。

- ・ 運用資産の建物・設備の状況、入居者のセグメントに最適なサービス業務・管理仕様を選定し、コストに留意の上決定します。
- ・ 運用資産の建物・設備の機能・美観上の観点から中長期的な経年劣化への対応及び資産価値及び競争力の維持・向上のため、計画的な修繕を立案・実行し、ポートフォリオ全体への影響の平準化を図ります。

④ 開示方針

(イ)投信法、証券取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

(ロ)投資家に対して可能な限り迅速かつ正確に自主的な情報開示を行います。具体的には、以下のような場合を想定しています。

- ・ 物件の取得・売却の事実が発生した場合における取得・売却資産の概要について
- ・ 自然災害等の投資不動産に重要な影響を及ぼすおそれのある事象が生じた場合における運用資産への影響について
- ・ その他資産の運用に重要な影響を及ぼす事実が生じた場合における当該事実について

(2) 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に従って分配を行うものとします（規約第 15 条）。

① 利益の分配

(イ) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に、資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸経費（減価償却を含みます。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその金額を補填し、繰越利益があるときはその金額を含めた後の金額とします。なお、損失が生じた場合、未分配の金額がある場合は次期へ繰り越します。

(ロ) 分配金額は、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。）第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第 39 条の 32 の 3 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断された場合、投信法第 137 条第 1 項の規定に従い、投資主に対し、投信法第 131 条第 2 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします。利益を超える金銭の分配を行う場合には、当該決算期に係る利益の金額に当該営業期間の減価償却費計上額に相当する金額を加算した額を上限とします。ただし、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定されている配当可能額の 90% に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の 91% に相当する金額まで分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとします。

③ 分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算期から 3 か月以内に決算期における最終の投資主名簿の投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて行います。

④ 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずに、その支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人は分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

⑤ 上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成 13 年 3 月 16 日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(3) 投資対象

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、不動産等とします（規約第 11 条）。

(イ) 不動産等

不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含むが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 1 号に定めるものをいいます。以下同じ。）に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) その他特定資産

本投資法人は、上記（イ）に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産により運用することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. 有価証券
- e. 金銭債権（投信法施行令第 3 条第 11 号で定めるものをいいます。）
- f. 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 金融先物取引等（投信法施行令第 3 条第 13 号で定めるものをいいます。）に係る権利
- h. 金融デリバティブ取引（投信法施行令第 3 条第 14 号で定めるものをいいます。）に係る権利

(ハ) 不動産等及び特定資産以外の資産に対する投資

本投資法人は、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）第 18 条第 1 項に規定する商標権又は同法第 30 条第 1 項に規定する専用使用権若しくは同法第 31 条第 1 項に規定する通常使用権（前記（イ）a. 乃至 d. に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
- b. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に定める温泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

- c. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 6 項に規定する特定出資（実質的に第 2 項第 1 号乃至第 4 号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）
- d. 特定資産への投資に付随して、民法第 667 条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。）
- e. 信託財産を前各号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）