



# ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット

---

財産管理報告書

自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日

# ご挨拶

平成21年8月1日

出資者の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット」平成21年4月1日～平成21年6月30日(以下「平成21年6月期」といいます)の財産管理状況につきまして、不動産特定共同事業法28条の定めに基づき、ご報告申し上げます。

世界的な景気の低迷は続いておりますが、一部には底入れの動きが見られ始めるようになってきました。不動産業界も相変わらず厳しい環境にあることには変わりはありませんが、徐々に多少明るい話題も聞かれるようになってきました。

このような状況の中、当組合の賃貸事業は引き続きほぼ満室稼働が続いており、当初の計画を上回る順調な業績をあげることができ、当期におきましても引き続き当初の予想分配率(年4%)を上回る分配を行うことができることとなりました。

出資金に対する利益分配率は、年換算4.192%と当初計画4%に対し0.192%上積みとなりました。

また、平成21年6月末時点での対象不動産の1口当り評価額も皆様の出資価格150万円を大きく上回っているため、出資者様の出資金1口当たりの元本評価額は150万円と変更はございません。

皆様方におかれましては、今後とも一層のお引き立てを賜りたく、何卒宜しく願い申し上げます。

株式会社ラ・アトレ  
代表取締役 岡本 英  
業務管理者 小林 英夫

## 目次

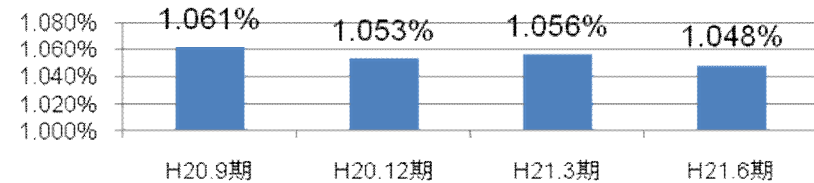
1. 平成21年6月期の運用概況について
2. 損益及び利益分配について
3. 財産の状況について
4. 対象不動産の評価額について
5. 運用状況について

# 1. 平成21年6月期の運用概況について

## 1. 平成21年6月期 優先的利益分配

優先利益分配 1.048% (税引前) (年換算4.192%)

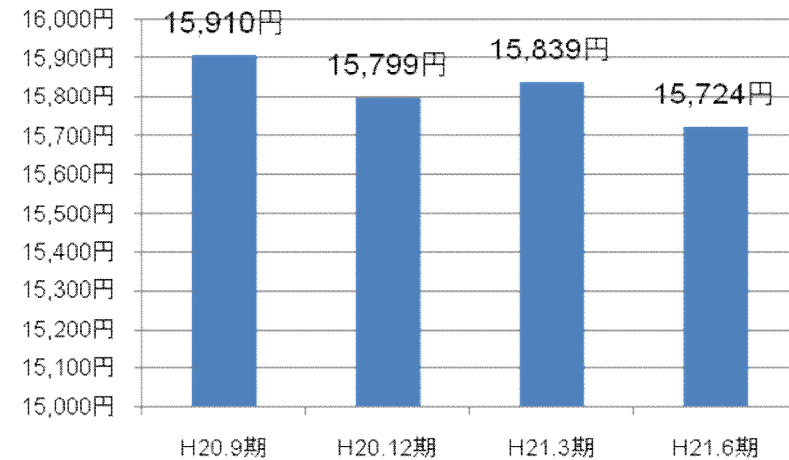
- ・予想分配率1.000%に加え、0.048%を上積みできました。
- ・分配率については、平成21年4月1日～平成21年6月30日までの3ヶ月間の実績値にて算出しました。



(注) 平成20年12月1日に対象不動産の一部を売却しており、平成20年9月期、平成20年12月期の数値は、比較可能な数値に調整しております。

## 2. 平成21年6月期 1口当たりの分配金 (税引前)

組合加入期間	加入日数	1口当たりの分配金額
平成21年4月1日～6月30日	91日	15,724円
平成21年5月1日～6月30日	61日	10,540円
平成21年6月1日～6月30日	30日	5,184円
平成21年4月1日～5月31日	61日	10,540円
平成21年5月1日～5月31日	31日	5,357円
平成21年4月1日～4月30日	30日	5,184円



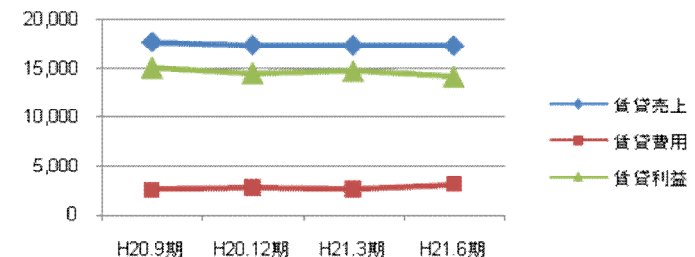
(注) 平成20年12月1日に対象不動産の一部を売却しており、平成20年9月期、平成20年12月期の数値は、比較可能な数値に調整しております。

- ・分配金については、平成21年4月1日～平成21年6月30日までの3ヶ月間の実績値にて算出しております。

## 3. 賃貸売上・賃貸費用・賃貸利益 (平成21年4月1日～平成21年6月30日までの実績値)

	平成21年6月期
①賃貸売上	17,319,170円
②賃貸費用 ※会計士報酬を含む	3,097,819円
③賃貸利益(①-②)	14,221,351円

賃貸売上・賃貸費用・賃貸利益の推移 単位:千円



(注) 平成20年12月1日に対象不動産の一部を売却しており、平成20年9月期、平成20年12月期の数値は、比較可能な数値に調整しております。

- ・平成21年4月1日から平成21年6月30日までの3ヶ月間の賃貸売上は17,319千円となり、賃貸費用の3,097千円(共通経費を含む)を差し引き、賃貸利益は14,221千円となりました。

## 2. 損益及び利益分配について

### (1) 損益

	平成21年6月期
①貸貸売上	17,319,170円
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	3,097,819円
③貸貸利益(①-②)	14,221,351円

### (2) 利益分配

		平成21年6月期
④最優先分配利益	(優先出資総額 × 1.0%)	7,080,000円
⑤営業者報酬	(貸貸売上 × 4.0%)	692,767円
⑥劣後的利益分配額	(劣後出資総額 × 1.0%)	3,030,000円
⑦残額	(③ - ④ - ⑤ - ⑥)	3,418,584円
⑧残額の優先出資者への利益分配額	(⑦ × 10.0%)	341,858円

### (3) 優先出資者への利益分配額計 ※端数の181円は平成21年9月期に繰り越します

		平成21年6月
⑨優先的利益分配額合計	(④ + ⑧)	7,421,858円
⑩平成21年3月期繰越金(51円)の加算後優先的利益分配額合計		7,421,909円
⑪端数処理後の優先出資者への利益分配額計		7,421,728円

### (4) 優先出資者1口当りの分配金額

組合加入期間	加入日数	1口当りの分配金額
平成21年4月1日～6月30日	91日	15,724円
平成21年5月1日～6月30日	61日	10,540円
平成21年6月1日～6月30日	30日	5,184円
平成21年4月1日～5月31日	61日	10,540円
平成21年5月1日～5月31日	31日	5,357円
平成21年4月1日～4月30日	30日	5,184円

### 3. 財産の状況について

平成21年6月30日現在の本匿名組合の財産状況は、以下の通りです。

尚、本匿名組合の出資金は、優先出資708,000千円、劣後出資303,000千円、合計1,011,000千円となっています。

資産の部		負債及び出資の部	
現預金	17,266,670円	未払い金	2,737,524円
売掛金(営業未収入金)	3,092,500円	買掛金	3,696,430円
前払い費用	2,966,409円	その他預かり金	10,500円
対象不動産	1,056,000,000円	前受け金	2,696,040円
未収消費税	36,266円	優先出資	708,000,000円
		劣後出資	303,000,000円
		剰余金	59,221,351円
		(うち優先出資利益分配額)	(7,421,728円)
合 計	1,079,361,845円	合 計	1,079,361,845円

## 4. 対象不動産の評価額について

出資元本の評価額は、対象不動産が生み出した賃貸利益を基礎として算出されます。

$$\text{対象不動産の評価額} = \frac{\text{累積年平均の賃貸利益}}{\text{割戻率4.9\%}}$$

※累積年平均の賃貸利益とは、事業開始日より評価基準日までの累積賃貸利益を1年当りに平均したものです。  
※割戻率は、事業開始時にあらかじめ設定された還元率です。割戻率は4.9%に設定しております。

### (1) 対象不動産の評価額 ※「ウィナス新町」「萬ビル」の2物件

平成21年6月30日時点の対象不動産の評価額 : 1,211,031,755円

①平成20年7月1日(事業開始日)～平成21年6月30日までの賃貸利益		59,340,556円
②平成20年7月1日(事業開始日)～平成21年6月30日までの年平均賃貸利益	(① ÷ 12ヶ月 × 12ヶ月)	59,340,556円
③対象不動産の評価額	(② ÷ 4.9%)	1,211,031,755円

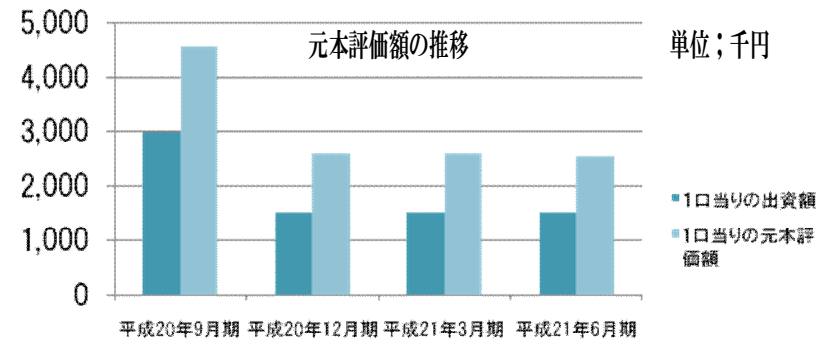
### (2) 優先出資者の元本評価

優先出資1口当りの元本評価額は、平成21年6月30日時点で1,500,000円(※3)となっています。

- ・平成21年6月30日時点の対象不動産の1口当りの評価額は2,565,745円(※2)(対象不動産の評価額:1,211,031,755円÷優先出資口数:472口)となっており、1口当りの出資額1,500,000円(※1)を上回っているため、匿名組合契約第17条に基づき、優先出資者の元本評価額に変更はありません。
- ・優先出資者1口当りの元本評価額は、1,500,000円(※3)となります。

1口当りの出資額(1,500,000円(※3))に対し、1,065,745円(※4)(71.0%(※5))の余裕があります。つまり対象不動産の評価額が71.0%(※5)以上減少しない限り、元本を割り込むことはありません。

- ※1 平成21年7月1日付で対象不動産の一部を売却し、1口当りの出資額を引き下げたため、平成21年7月1日以降の1口当りの出資額は、750,000円になります。
- ※2 対象不動産一部売却後の1口当りの評価額は、1,486,259円になります。
- ※3 対象不動産一部売却後の1口当たりの元本評価額は、750,000円になります。
- ※4 対象不動産一部売却後の1口当たりの余裕額は、736,259円になります。
- ※5 対象不動産一部売却後は、98.1%になります。



(注) 平成20年9月期の1口当りの出資額は3,000千円でしたが、平成20年12月1日に対象不動産の一部売却し、平成20年12月期より1口当たりの出資額は、1,500千円に変更されています。

※中途解約される場合：平成21年7月1日から次回の元本評価額開示日(平成21年11月10日)の前日までの間は、対象不動産一部売却後の1口当りの元本評価額である750,000円が1口当りの譲渡価格となります。

## 5. 運用状況について

平成21年6月期の各対象不動産の運営状況は以下の通りです。

### (1) 賃貸売上

	ウイナス新町	萬ビル	2物件合計
住宅、店舗	9,277,500円	7,592,670円	16,870,170円
礼金、更新料等	0円	0円	0円
駐車場その他	449,000円	0円	449,000円
合計	9,726,500円	7,592,670円	17,319,170円

### (2) 賃貸費用

	ウイナス新町	萬ビル	2物件合計
保険料	18,704円	15,800円	34,504円
修繕費	46,400円	20,000円	66,400円
管理費	474,003円	724,002円	1,198,005円
修繕積立金	494,001円	266,088円	760,089円
租税公課	611,231円	377,590円	988,821円
水道光熱費	0円	0円	0円
備品費	0円	0円	0円
手数料	0円	0円	0円
雑費	0円	0円	0円
物件別費用合計 (A)	1,644,339円	1,403,480円	3,047,819円
会計士報酬	0円	0円	50,000円
振込費用	0円	0円	0円
財産管理報告書作成費用	0円	0円	0円
賃貸費用(共通)合計 (B)	0円	0円	50,000円
総合計 (A)+(B)	1,644,339円	1,403,480円	3,097,819円

### (3) 稼働状況 (平成21年6月30日時点)

		ウイナス新町	萬ビル	2物件合計
住戸	総戸数	30戸	26戸	56戸
	入居数	30戸	26戸	56戸
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
事務所	総戸数			
	入居数			
	稼働率			
店舗	総戸数		1戸	1戸
	入居数		1戸	1戸
	稼働率		100.0%	100.0%
駐車場	総戸数	9台		9台
	契約台数	7台		8台
	稼働率	77.8%		77.8%



■お問い合わせ ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット係

0120 FreeDial 0120-214-336

受付時間 平日9:15am~6:15pm (定休日 土・日・祝祭日)

TEL:03 (5449) 2121

www.la-fund.jp


 ■ 営業者  
**株式会社 ラ・アトレ**  
〒106-0047 東京都港区南麻布4丁目11番30号 南麻布渋谷ビル2階  
<http://www.lattrait.co.jp>

- 本商品は、不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品ですので、預金保険の対象ではありません。
- 金融機関の預金等とは異なり、元本の保証はされていません。
- 本商品は、賃貸売上及び賃貸事業に伴う支出等の変動により、分配金は変動します。
- 投資した出資持分の価値を含むリスクは、本商品に出資されたお客様に帰属します。