



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20年7月1日 至 平成20年9月30日

# ご挨拶

平成20年11月5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20年7月1日～平成20年9月30日（以下「平成20年9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第28条の定めに基づき、ご報告申し上げます。

今春以来、不動産事業を取り巻く環境は厳しさを増しておりますが、お陰様で当組合の賃貸事業は順調に推移し、計画を上回る賃貸利益を上げることが出来ました。

その結果、出資金に対する利益分配率は年換算で4.144%と当初の計画の4%に対し、0.144%の上積みとなりました。また、対象不動産の1口当りの評価額も事業開始時を上回り、元本評価の上で十分安全に推移しております。これにより出資金1口当りの元本評価額は3,000,000円と変更はございません。

今後も迅速かつ柔軟に事業環境の変化に対応し、高水準な事業利益の確保に努めて参りますので、一層のお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

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20年9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20年9月期の運用概況について

### 1. 平成20年9月期 優先的利益分配 1.036% (税引前) (年換算4.144%)

- ・予想分配率1.0%に加え、0.036%を上積みできました。
- ・分配率については、平成20年7月1日～平成20年9月30日までの3ヶ月間の実績値にて算出しました。

### 2. 1口当りの平成20年9月期分配金 (税引前)

組合加入日	加入日数	1口当りの分配金額
平成20年7月1日	92日	31,079円
平成20年8月1日	61日	20,607円
平成20年9月1日	30日	10,134円

### 3. 平成20年9月30日時点の1口当りの元本評価額 3,000,000円

- ・中途解約される場合：次の元本評価額開示日（平成21年2月10日）の前日までの間は、上記評価額が譲渡価格となります。

#### ■決算ハイライト

平成20年7月1日～平成20年9月30日までの3ヶ月の実績値です。

	平成20年9月期
賃貸売上(3物件合計)	31,199,170円
賃貸費用(3物件合計) ※共通経費(会計士報酬)を含む。	4,638,010円
賃貸利益(3物件合計)	26,561,160円

#### ■分配金等の実績

平成20年7月1日～平成20年9月30日までの3ヶ月の実績値です。

優先出資者への分配金総額14,669,319円、1口当り分配金（平成20年7月1日加入者）31,079円、優先出資者への分配率1.036%（年換算4.144%）です。

#### ■元本評価額 (平成20年9月30日時点)

	平成20年9月期
優先出資者の1口当りの元本評価額	3,000,000円

## ■ 貸貸売上・貸貸費用・貸貸利益

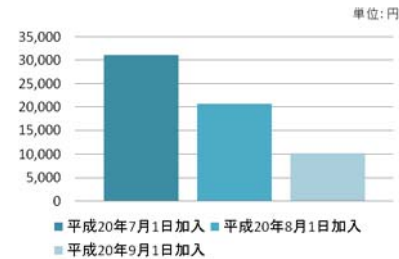
平成20年7月1日から平成20年9月30日までの3ヵ月間の貸貸売上は31,199千円となり、貸貸費用の4,638千円（共通経費を含む）を差し引き、貸貸利益は26,561千円となりました。



## ■ 1口当りの分配金

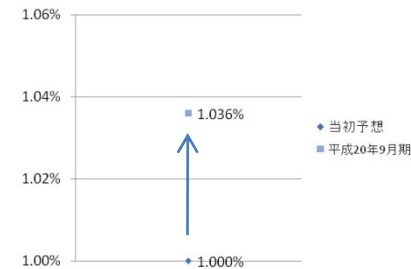
平成20年7月1日から平成20年9月30日までの3ヵ月間の貸貸利益に基づく優先出資者の1口当りの分配金は、以下の通りとなりました。

- ・平成20年7月1日組合加入者の方：31,079円
- ・平成20年8月1日組合加入者の方：20,607円
- ・平成20年9月1日組合加入者の方：10,134円



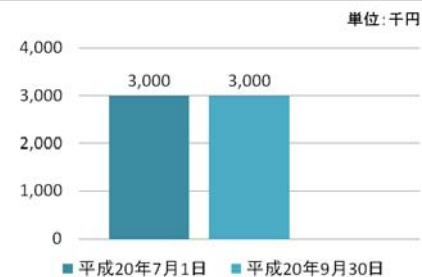
## ■ 分配率

平成20年9月期の分配率は1.036%（年換算4.144%）となり、当初予想分配率の1.0%に加えて、0.036%を上積みできました。



## ■ 元本評価額

優先出資者の1口当りの元本評価額は、平成20年7月1日の事業開始時の3,000千円に変更はありません。



## 2. 損益及び利益分配について

当期（平成20年7月1日より平成20年9月30日までの3ヶ月間）の賃貸売上は、31,199千円、賃貸利益は26,561千円となりました。結果、優先出資者の皆様への分配率は、1.036%（年換算4.144%）となり、予想分配率1.0%に加え、0.036%を上積みすることができました。

### (1) 損益

	平成20年9月期
①賃貸売上	31,199,170円
②賃貸費用 ※共通経費(会計士報酬)を含む。	4,638,010円
③賃貸利益(①-②)	26,561,160円

### (2) 利益分配

	平成20年9月期
④最優先分配利益 (優先出資総額 × 1.0%)	14,160,000円
⑤営業者報酬 (賃貸収入 × 4.0%)	1,247,967円
⑥劣後的利益分配額 (劣後出資総額 × 1.0%)	6,060,000円
⑦残額 (③-④-⑤-⑥)	5,093,193円
⑧残額の優先出資者への利益分配額 (⑦ × 10.0%)	509,319円

### (3) 優先出資者への利益分配額計

	平成20年9月期
⑨優先出資者への利益分配額合計 (④+⑧)	14,669,319円

### (4) 優先出資者1口当りの分配金額

組合加入日	加入日数	1口当りの分配金額
平成20年7月1日	92日	31,079円
平成20年8月1日	61日	20,607円
平成20年9月1日	30日	10,134円

### 3. 財産の状況について

平成20年9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141,600万円、劣後出資60,600万円、合計202,200万円となっています。

資産の部		負債及び出資の部	
現預金	26,363,682円	未払い金	210,000円
売掛金(営業未収入金)	3,092,500円	買掛金	5,029,473円
前払い費用	968,116円	未払消費税	579,302円
対象不動産	2,022,000,000円	前受け金	7,442,040円
		優先出資	1,416,000,000円
		劣後出資	606,000,000円
		剰余金	17,163,483円
		(うち優先出資者への利益分配額)	14,669,319円
合計	2,052,424,298円	合計	2,052,424,298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

平成20年9月30日時点の対象不動産の評価額 : 2,168,257,959円

①平成20年7月1日(事業開始日)～平成20年9月30日までの賃貸利益		26,561,160円
②平成20年7月1日(事業開始日)～平成20年9月30日までの年平均賃貸利益	(① ÷ 3ヶ月 × 12ヶ月)	106,244,640円
③対象不動産の評価額	(② ÷ 4.9%)	2,168,257,959円

### (2) 評価額の推移

平成20年7月1日(事業開始時)の2,022,000,000円から平成20年9月30日時点で2,168,257,959円へと推移し、7.2%上昇いたしました。

### (3) 優先出資者の元本評価

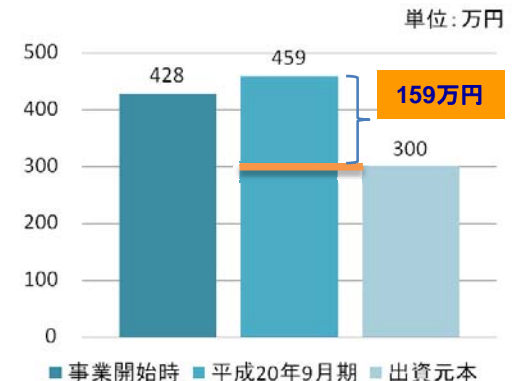
対象不動産の優先出資1口当りの評価額は、平成20年7月1日(事業開始時)の4,283,898円から平成20年9月30日時点で4,593,767円へと上昇いたしました。

出資元本に対し、159万円(53%)の余裕があります。つまり対象不動産の評価額が53%以上減少しない限り、元本を割り込むことはありません。

・平成20年9月30日時点の対象不動産の1口当りの評価額は4,593,767円となっており、1口当りの出資額3,000,000円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3,000,000円となります。

・中途解約される場合：次の元本評価額開示日(平成21年2月10日)の前日までの間は、上記評価額が譲渡価格となります。



## 5. 運用状況について

ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセットの対象不動産であるウィナス新町、代々木ビル、萬ビルの運営状況は以下の通りです。

### (1) 賃貸売上

平成20年7月1日～平成20年9月30日までの3ヶ月の実績値です。

	ウィナス新町	代々木ビル	萬ビル	3物件合計
住宅、店舗	9,277,500円	13,500,000円	7,592,670円	30,370,170円
礼金、更新料等	20,000円	0円	300,000円	320,000円
駐車場その他	509,000円	0円	0円	509,000円
合計	9,806,500円	13,500,000円	7,892,670円	31,199,170円

### (2) 賃貸費用

平成20年7月1日～平成20年9月30日までの3ヶ月の実績値です。

	ウィナス新町	代々木ビル	萬ビル	3物件合計
保険料	19,600円	37,042円	15,800円	72,442円
修繕費	0円	1,111,500円	0円	1,111,500円
管理費	495,987円	0円	724,002円	1,219,989円
修繕積立金	472,044円	円	266,088円	738,132円
租税公課	0円	907,126円	373,821円	1,280,947円
水道光熱費	0円	0円	0円	0円
備品費	0円	0円	0円	0円
手数料	15,000円	0円	0円	15,000円
雑費	0円	0円	0円	0円
物件別費用合計 (A)	1,002,631円	2,055,668円	1,379,711円	4,438,010円
会計士報酬				200,000円
振込費用				
財産管理報告書作成費用				
賃貸費用(共通)合計 (B)	0円	0円	0円	200,000円
総合計 (A)+(B)	1,002,631円	2,055,668円	1,379,711円	4,638,010円

### (3) 稼働率 (平成20年9月30日時点)

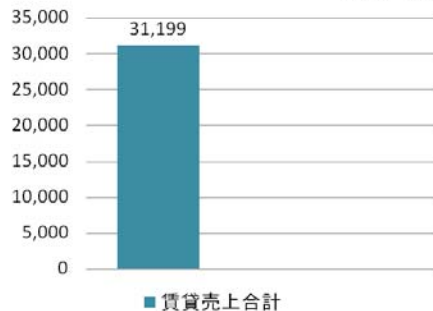
		ウィナス新町	代々木ビル	萬ビル	3物件合計
住戸	総戸数	30戸		26戸	56戸
	入居数	30戸		26戸	56戸
	稼働率	100.0%		100.0%	100.0%
事務所	総戸数		1棟		1
	入居数		1棟		1
	稼働率		100.0%		100.0%
店舗	総戸数			1戸	1戸
	入居数			1戸	1戸
	稼働率			100.0%	100.0%
駐車場	総戸数	9台			9台
	契約台数	8台			8台
	稼働率	88.9%			88.9%



## ■賃貸売上3物件合計

平成20年9月期

単位:千円

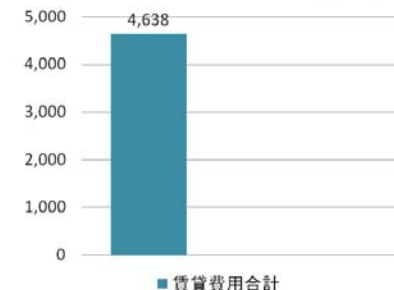


## ■賃貸費用3物件合計

平成20年9月期

※共通経費(会計士報酬)を含んでおります。

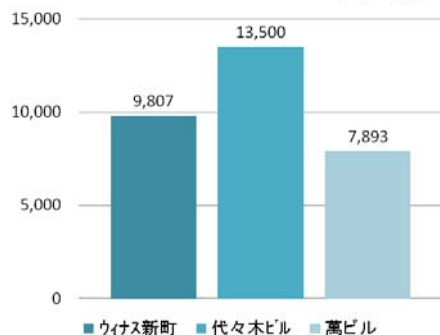
単位:千円



## ■物件別賃貸売上

平成20年9月期

単位:千円

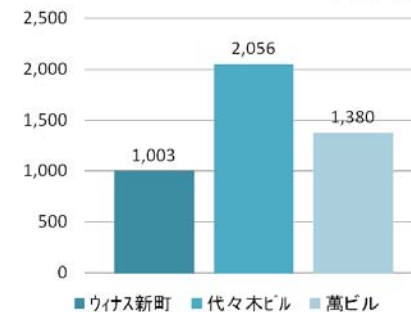


## ■物件別賃貸費用

平成20年9月期

※共通経費(会計士報酬)は含まれておりません。

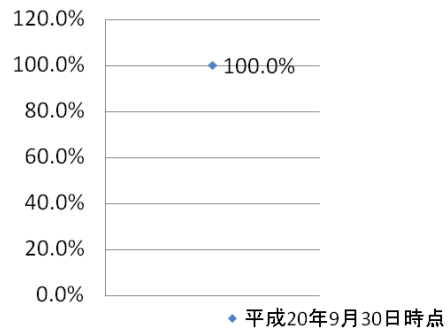
単位:千円



## ■稼働率

平成20年9月期

※ウィナス新町の駐車場は含まれておりません。



# 報告書

平成20年10月25日

株式会社ラ・アトレ  
代表取締役 岡本 英 殿

株式会社フシ総合研究所

公認会計士 依田 友吉



公認会計士 藤原 澄人



## 1. 目的及び範囲

弊社は、株式会社ラ・アトレの依頼に基づき、「不動産特定共同事業契約(匿名組合契約)」(以下、「契約」という。)に従って作成された株式会社ラ・アトレを営業者とする匿名組合(以下、「ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット匿名組合」という。)の平成20年7月1日から平成20年9月30日までの平成20年度9月期財産管理報告書(以下、「財産管理報告書」という。)のうち、2.損益及び利益分配について(1)損益、(2)利益分配、(3)優先出資者への利益分配額計及び(4)優先出資者1口当りの分配金額並びに4.対象不動産の評価額(1)平成20年9月30日時点の対象不動産の評価額に記載されている金額について、以下の合意された手続を実施した。

## 2. 合意された手続

- (1)2.損益及び利益分配について(1)損益のうち「賃貸売上」及び「賃貸費用」の金額についてはラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット匿名組合の会計帳簿の対応する金額と突合。
- (2)2.損益及び利益分配について(1)損益のうち「賃貸利益」、(2)利益分配のうち「最優先分配利益」、「営業者報酬」、「劣後的利益分配額」、「残額」、「残額の優先出資者への利益分配額」、(3)優先出資者への利益分配額計及び(4)優先出資者1口当りの分配金額の金額については契約に規定された算式に基づいた計算突合。
- (3)4.対象不動産の評価額(1)平成20年9月30日時点の対象不動産の評価額に記載されている金額については契約に規定された算式に基づいた計算突合。

## 3. 手続を実施した結果

合意された手続を実施した結果は以下のとおりである。

- (1)2.損益及び利益分配について(1)損益のうち「賃貸売上」及び「賃貸費用」の金額についてはラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット匿名組合の会計帳簿の対応する金額と一致した。
- (2)2.損益及び利益分配について(1)損益のうち「賃貸利益」、(2)利益分配のうち「最優先分配利益」、「営業者報酬」、「劣後的利益分配額」、「残額」、「残額の優先出資者への利益分配額」、(3)優先出資者への利益分配額及び(4)優先出資者1口当りの分配金額の金額については契約に規定された算式に基づく計算結果と合致した。
- (3)4.対象不動産の評価額(1)平成20年9月30日時点の対象不動産の評価額に記載されている金額については契約に規定された算式に基づく計算結果と合致した。

弊社は、財産管理報告書について一般に公正妥当と認められる監査基準がないため、監査意見は表明しない。上記2.の合意された手続は、匿名組合の営業者たる株式会社ラ・アトレと弊社の合意によって特定したものである。また、合意された手続の十分性についての責任は株式会社ラ・アトレが負っている。

なお、弊社は財産管理報告書もしくはそこに記載されている金額について合意された手続以上の手続は実施していない。

本報告書は株式会社ラ・アトレが財産管理報告書に添付する以外、他のいかなる目的のためにも利用又は参照してはならない。

会社と弊社又は公認会計士との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上





■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。