

L'attrait

ラ・アトレ
リノベ・プレミアム・アセット2

財産管理報告書

自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日

ご挨拶

平成26年5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2」平成26年1月1日～平成26年3月31日(以下「平成26年3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。

首都圏の不動産賃貸業界(オフィスビル)の市況につきましては、東京都心5区のオフィスの空室率は、平成26年3月が6.70%(平成25年12月比0.64ポイント低下)と、平成24年9月以降、9%を切る低い水準が続いております。横浜も9.33%(同0.5ポイント増加)と低い水準になっております(いずれも三鬼商事調べ)。

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ました。当四半期におきましても、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4.100%と当初計画4%に対し0.100%上積みとなりました。

また、平成26年3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75万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75万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、何卒宜しくお願い申し上げます。

0

株式会社ラ・アトレ

代表取締役 脇田 栄一

業務管理者 自見 信也

目次

1. 平成26年3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
6. 対象不動産を担保とする借入状況について

1. 平成26年3月期の運用概況について

1. 平成26年3月期 優先的利益分配

優先利益分配 1.025% (税引前) (年換算 4.100%)

- ・予想分配率 1.000%に加え、0.025%を上積みできました。
- ・分配率については、平成26年1月1日～平成26年3月31日までの3ヶ月間の実績値にて算出しました。

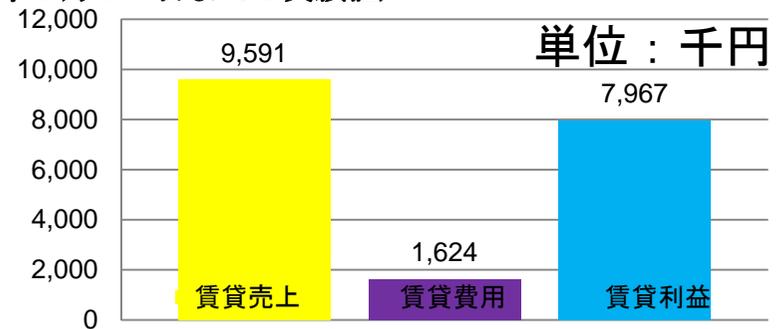
2. 1口当りの平成26年3月期分配金 (税引前)

組合加入期間	加入日数	1口当りの分配金額
平成26年1月1日～3月31日	90日	7,688円
平成26年2月1日～3月31日	59日	5,040円
平成26年3月1日～3月31日	31日	2,648円
平成26年1月1日～2月28日	59日	5,040円
平成26年2月1日～2月28日	28日	2,391円
平成26年1月1日～1月31日	31日	2,648円

3. 平成26年3月31日時点の1口当りの元本評価額 750,000円

4. 賃貸売上・賃貸費用・賃貸利益 (平成26年1月1日～平成26年3月31日までの実績値)

平成26年1月1日から平成26年3月31日までの3ヶ月間の賃貸売上は9,591千円となり、賃貸費用の1,624千円(会計士報酬を含む)を差し引き、賃貸利益は7,967千円となりました。



2. 損益及び利益分配について

(1) 損益

	平成26年3月期
①貸売上	9,591,661円
②貸費用 ※会計士報酬を含む	1,624,620円
③貸利益(①-②)	7,967,041円

(2) 利益分配

		平成26年3月期
④最優先分配利益	(優先出資総額 × 1.0%)	4,515,000円
⑤営業者報酬	(貸売上 × 4.0%)	383,666円
⑥劣後的利益分配額	(劣後出資総額 × 1.0%)	1,935,000円
⑦残額	(③ - ④ - ⑤ - ⑥)	1,133,375円
⑧残額の優先出資者への利益分配額	(⑦ × 10.0%)	113,337円

(3) 優先出資者への利益分配額計

		平成26年3月期
⑨優先的利益分配額合計	(④ + ⑧)	4,628,337円
⑩平成25年12月期繰越金(356円)の加算後優先的利益分配額合計		4,628,693円
⑪端数処理(517円)後の優先出資者への利益分配額計		4,628,176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26年1月1日～3月31日	90日	7,688円
平成26年2月1日～3月31日	59日	5,040円
平成26年3月1日～3月31日	31日	2,648円
平成26年1月1日～2月28日	59日	5,040円
平成26年2月1日～2月28日	28日	2,391円
平成26年1月1日～1月31日	31日	2,648円

営業者の不動産特定共同事業に係る損益の推移（過去3ヶ年の実績値）

(1) 平成23年4月1日～平成24年3月31日

(単位:円)

	平成23年6月期	平成23年9月期	平成23年12月期	平成24年3月期
①貸貸売上	9,626,500	9,625,564	9,586,500	9,586,500
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,681,155	1,657,952	1,657,952	1,681,057
③貸貸利益(①-②)	7,945,345	7,967,612	7,928,548	7,905,443

(2) 平成24年4月1日～平成25年3月31日

	平成24年6月期	平成24年9月期	平成24年12月期	平成25年3月期
①貸貸売上	9,546,500	9,482,629	9,575,870	9,586,500
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,613,930	1,636,430	1,675,627	1,660,427
③貸貸利益(①-②)	7,932,570	7,846,199	7,900,243	7,926,073

(3) 平成25年4月1日～平成26年3月31日

	平成25年6月期	平成25年9月期	平成25年12月期	平成26年3月期
①貸貸売上	9,586,500	9,586,500	9,586,500	9,591,661
②貸貸費用 ※会計士報酬を含む	1,659,802	1,636,602	1,647,820	1,624,620
③貸貸利益(①-②)	7,926,698	7,949,898	7,938,680	7,967,041

3. 財産の状況について

平成26年3月31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451,500千円、劣後出資193,500千円、合計645,000千円となっています。

(単位:円)

資産の部		負債及び出資の部	
現預金	5,364,400	未払い金	52,500
売掛金（営業未収入金）	3,092,500	買掛金	363,160
対象不動産	645,000,000	前受け金	110,550
未収消費税	36,351	優先出資	451,500,000
		劣後出資	193,500,000
		剰余金	7,967,041
		（うち優先出資利益分配額）	（4,628,176）
合計	653,493,251	合計	653,493,251

営業者の不動産特定共同事業に係る財産の推移（過去3ケ年）

(1) 平成23年4月1日～平成24年3月31日

(単位:円)

		平成23年6月期	平成23年9月期	平成23年12月期	平成24年3月期
資産の部	流動資産	10,771,384	8,814,973	9,746,709	9,747,864
	対象不動産	603,000,000	603,000,000	603,000,000	603,000,000
	資産合計	613,771,384	611,814,973	612,746,709	612,747,864
負債及び出資の部	流動負債	2,826,039	848,361	1,818,161	1,842,421
	優先出資	354,000,000	354,000,000	354,000,000	354,000,000
	劣後出資	151,500,000	151,500,000	151,500,000	151,500,000
	剰余金	105,445,345	105,466,612	105,428,548	105,405,443
	負債及び出資の部合計	613,771,384	611,814,973	612,746,709	612,747,864

(2) 平成24年4月1日～平成25年3月31日

		平成24年6月期	平成24年9月期	平成24年12月期	平成25年3月期
資産の部	流動資産	9,077,009	7,998,598	8,635,479	8,662,909
	対象不動産	603,000,000	603,000,000	603,000,000	603,000,000
	資産合計	612,077,009	610,998,598	611,635,479	611,662,909
負債及び出資の部	流動負債	1,144,439	152,399	735,236	736,836
	優先出資	354,000,000	354,000,000	354,000,000	354,000,000
	劣後出資	151,500,000	151,500,000	151,500,000	151,500,000
	剰余金	105,432,570	105,346,199	105,400,243	105,426,073
	負債及び出資の部合計	612,077,009	610,998,598	611,635,479	611,662,909

(3) 平成25年1月1日～平成25年12月31日

		平成25年6月期	平成25年9月期	平成25年12月期	平成26年3月期
資産の部	流動資産	8,285,459	8,701,885	8,630,215	8,493,251
	対象不動産	603,000,000	603,000,000	645,000,000	645,000,000
	資産合計	611,285,459	611,701,885	653,630,215	653,493,251
負債及び出資の部	流動負債	358,761	751,987	691,535	526,210
	優先出資	354,000,000	354,000,000	451,500,000	451,500,000
	劣後出資	151,500,000	151,500,000	193,500,000	193,500,000
	剰余金	105,426,698	105,449,898	7,938,680	7,967,041
	負債及び出資の部合計	611,285,459	611,701,885	653,630,215	653,493,251

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」

平成26年3月31日時点の対象不動産の評価額 : 649,213,102円

①平成25年10月1日(事業開始日)～平成26年3月31日までの賃貸利益		15,905,721円
②平成25年10月1日(事業開始日)～平成26年3月31日までの年平均賃貸利益	(① ÷ 6ヶ月 × 12ヶ月)	31,811,442円
③対象不動産の評価額	(② ÷ 4.9%)	649,213,102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26年3月31日時点で750,000円となっています。

- ・平成26年3月31日時点の対象不動産の1口当りの評価額は1,078,427円(対象不動産の評価額:649,213,102円÷優先出資口数:602口)となっており、1口当りの出資額750,000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、750,000円となります。

1口当りの出資額(750,000円)に対し、328,427円の余裕があります。
つまり対象不動産の評価額が30.5%(1口当たり余裕評価額328,427円÷評価額1,078,427円)以上減少しない限り、元本を割り込むことはありません。

5. 運用状況について

平成26年3月期の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
住宅、店舗	9,277,500円
礼金、更新料等	0円
駐車場その他	314,161円
合計	9,591,661円

(2) 賃貸費用

	ウイナス新町
保険料	17,244円
修繕費	23,200円
管理費	474,000円
修繕積立金	494,001円
租税公課	566,175円
水道光熱費	0円
備品費	0円
手数料	0円
雑費	0円
物件別費用合計 (A)	1,574,620円
会計士報酬	50,000円
振込費用	0円
財産管理報告書作成費用	0円
賃貸費用(共通)合計 (B)	50,000円
総合計 (A)+(B)	1,624,620円

(3) 稼働状況 (平成25年12月31日時点)

		ウイナス新町
住戸	総戸数	30戸
	入居数	30戸
	稼働率	100.0%
事務所	総戸数	
	入居数	
	稼働率	
店舗	総戸数	
	入居数	
	稼働率	
駐車場	総戸数	9台
	契約台数	6台
	稼働率	66.7%

6. 対象不動産を担保とする借入状況について

① 契約形態	シンジケートローン契約(タームローン)
② 資金の用途	当該物件購入資金
③ 借入先の名称	株式会社横浜銀行 株式会社東日本銀行
④ 当初借入金額	500百万円
⑤ 利率	基準金利(3ヶ月 TIBORレート)にスプレッド年率1.85%を加えた利率 (平成26年4月1日~6月30日の期間に適用される利率は $0.21182\%+1.85\% = 2.06182\%$)
⑥ 借入の実施時期	平成20年3月21日
⑦ 担保提供資産	神奈川県横浜市神奈川区新町に存する土地・建物
⑧ 返済期限	平成35年3月31日
⑨ アレンジャー	株式会社横浜銀行
⑩ エージェント	株式会社横浜銀行
⑪ 平成26年3月31日現在借入残高	391,555,000円
⑫ 担保の種類	抵当権
⑬ 債権額	500百万円
⑭ 担保権者	株式会社横浜銀行 株式会社東日本銀行

■お問い合わせ ラ・アトレ リノベ・プレミアム・アセット係



0120-214-336

® 受付時間 平日10:00am~7:00pm(定休日 土・日・祝祭日)

www.la-fund.jp

■営業

株式会社ラ・アトレ



〒105-0022 東京都港区海岸1丁目9番18号

TEL:03(5405)7300

<http://www.latrait.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。