

平成23年8月期 決算短信 (REIT)

平成23年10月13日

不動産投資信託証券発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8984 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 瀧 美知男
 資産運用会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 山田 裕次
 問合せ先責任者 財務企画部長 漆間 裕隆 TEL (03)3595-1265
 有価証券報告書提出予定日 平成23年11月25日
 分配金支払開始予定日 平成23年11月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年8月期の運用、資産の状況 (平成23年3月1日～平成23年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	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	%
23年8月期	6,728	(△13.7)	2,478	(△34.7)	1,437	(△48.0)	1,401	(△56.8)
23年2月期	7,793	(19.6)	3,796	(28.6)	2,761	(49.6)	3,245	(△84.5)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
23年8月期	11,806	1.9	0.7	21.4
23年2月期	27,334	4.4	1.4	35.4

(注) 23年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。
 23年2月期の「当期純利益」は内部留保実施額を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。

(2) 分配状況

	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	円	%	%
23年8月期	16,320	1,937	0	0	138.2	2.6
23年2月期	16,880	2,004	0	0	61.8	2.7

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年8月期	200,699	73,984	36.9	623,103
23年2月期	202,092	74,586	36.9	628,176

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年8月期	5,785	△3,492	△2,648	9,230
23年2月期	17,199	△13,840	△2,606	9,585

2. 平成24年2月期 (平成23年9月1日～平成24年2月29日) 及び平成24年8月期 (平成24年3月1日～平成24年8月31日) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		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	%	百万円	%	円	円
24年2月期	7,243	(7.6)	3,307	(33.5)	2,265	(57.6)	2,257	(61.0)	16,000	0
24年8月期	7,455	(2.9)	3,348	(1.2)	2,385	(5.3)	2,385	(5.7)	16,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成24年2月期) 14,063円、(平成24年8月期) 14,858円 (想定期末発行投資口数はいずれも160,535口としています。)

(注) 分配金の支払い原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 23年8月期 118,735口 23年2月期 118,735口
 ② 期末自己投資口数 23年8月期 0口 23年2月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記6ページ

「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通しD. 平成24年2月期及び平成24年8月期の運用状況の見通し」及び後記9ページ「平成24年2月期及び平成24年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の関係法人については、平成23年5月27日提出の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」については、平成23年5月27日提出の有価証券報告書、平成23年9月5日提出の訂正報告書及び同日提出の臨時報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

なお、本投資法人は、平成23年9月5日開催の本投資法人役員会において、平成23年11月30日開催予定の投資主総会に、本投資法人の商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」に変更し、また、主たる投資対象を居住施設（主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等をいいます。以下同じです。）及び商業施設（主たる用途を商業施設とする不動産等をいいます。以下同じです。）から居住施設のみとすることを内容とする規約一部変更議案を付議することを決定しており、これを受け、本日開催の本投資法人役員会において、当該規約の一部変更議案の詳細を決定しています。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）をメインスポンサーとしており、居住施設及び商業施設を主たる投資対象とし、中長期にわたり安定的な収益を確保するポートフォリオの構築を目指しています。

本投資法人は、平成18年3月22日の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場当初、株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）をメインスポンサー、大和ハウス工業をサブスポンサーとしていましたが、本投資法人の成長戦略に資するとの判断のもと、平成19年3月2日にシンガポールの不動産会社であるキャピタランドグループの日本法人であるキャピタランド・ジャパン株式会社（以下「CLJ」といいます。）を三社目のスポンサーに迎えました。

その後、本投資法人及び大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、より一層の投資主価値の向上を実現するための基盤強化策を検討し、大和ハウス工業の総合的なスポンサー力のもと運営体制を再構築していくこととしました。すなわち、平成20年12月19日付で、大和ハウス工業がモリモト及びCLJから、その保有していた本資産運用会社株式の一部及び全部を取得して本資産運用会社の発行済株式の73.5%を保有するメインスポンサーとなりました。

さらに、大和ハウス工業は、平成23年6月から同年7月にかけて、モリモト及びその他の本資産運用会社の株主から、その保有していた本資産運用会社株式の全部を取得し、同年7月29日、本資産運用会社の100%親会社となりました（注）。大和ハウス工業が本資産運用会社の100%親会社となったことに伴い、本資産運用会社は、平成23年8月1日付で、その商号を「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社）に変更しました。

（注）モリモトから大和ハウス工業への株式譲渡に伴い、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年6月29日付でモリモトとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「新協定書」といいます。）を締結しました。新協定書の締結により、本投資法人、本資産運用会社及びモリモト間で締結された平成21年2月25日付「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「旧協定書」といいます。）は失効しました。なお、新協定書は、主として資本関係の維持及び取締役の派遣が不要とされている点が旧協定書と異なります。

B. 当期の運用実績

本投資法人は、平成22年4月1日のニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併以降、合併の合理化効果を実現すべく稼働率の向上や運営管理コストの削減等内部成長の実現に努力し、一定の成果をあげてきました。

また、保有資産の入替え等によるポートフォリオの質の向上にも努力し、当期は3物件の売却を行う一方、外部から3物件を取得することにより、外部成長とポートフォリオの質の向上の両方を達成することができました。

これにより本投資法人の保有資産の当期末（平成23年8月31日。以下同じです。）現在の稼働率は、前期末（平成23年2月28日。以下同じです。）比0.2%増の96.2%となりました。

当期末における保有資産合計は、物件数121物件、資産規模192,192百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数8,402戸、賃貸可能面積340,892.79㎡となっています。

さらに、本投資法人の保有資産の一部については、不動産鑑定評価額の下落が止まり、不動産鑑定評価額と保有資産の簿価との差額が、前期末▲10,902百万円から当期末▲9,572百万円と1,329百万円改善しています。

(a) 物件の譲渡について

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

資産の名称	ニューシティレジデンス田園調布
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格(注1)	425,468千円
譲渡先(注2)	国内の一般事業会社
契約締結日	平成23年3月30日
譲渡日	平成23年3月30日
資産の名称	ニューシティレジデンス南青山
譲渡資産の種類	不動産
譲渡価格(注1)	2,175,135千円
譲渡先(注2)	株式会社メトリス
契約締結日	平成23年4月18日
譲渡日	平成23年4月18日
資産の名称	ニューシティレジデンス大手通
譲渡資産の種類	不動産
譲渡価格(注1)	300,000千円
譲渡先(注2)	個人
契約締結日	平成23年5月31日
譲渡日	平成23年5月31日

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(b) 物件の取得について

本投資法人は、規約及び投資方針に基づきポートフォリオの拡充と中長期の安定した収益を確保するため、以下の物件を取得しました。

資産の名称	ベルファース大井町アーク
取得資産の種類	不動産
取得価格(注1)	1,181,000千円
取得先(注2)	オリックス不動産株式会社
契約締結日	平成23年6月30日
取得日	平成23年6月30日
資産の名称	ベルファース名古屋駅前
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	720,000千円
取得先(注2)	オー・アール・イー・ワン有限会社
契約締結日	平成23年8月1日
取得日	平成23年8月1日
資産の名称	マイアトリア大森
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,500,000千円
取得先(注2)	国内の特定目的会社
契約締結日	平成23年8月2日
取得日	平成23年8月2日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、再生債務(投資法人債)の買入消却568百万円及び約定返済104百万円を実施した結果、当期末有利子負債残高は122,653百万円と、前期比672百万円を圧縮し、買入消却益22百万円を計上しています。

さらにタームローンⅢ10,500百万円について、平成23年3月23日付で金利スワップ契約を締結し実質固定金

利の借入れに変更することで、将来の金利変動リスクをヘッジしています。

D. 内部留保の取崩しについて

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本投資法人の保有資産について宮城県仙台市所在の3物件を中心に外壁や共用床の一部にクラックが発生する等の物的損害が発生しました。

本投資法人は、関東以北に保有する101物件に関して、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に現地調査等を依頼し、被害が発生した67物件について修繕工事を実施した結果、37百万円の修繕費用等が発生しました。本投資法人は、かかる101物件の調査費用20百万円と修繕費用等の合計57百万円について、災害による損失として特別損失に計上しています。

さらに本投資法人は、3物件売却による売却損の合計501百万円、買入消却益等22百万円及び上記特別損失57百万円の合計額535百万円(売却等に関する諸経費控除後の金額)について内部留保から取崩し、分配金には一切影響を与えないこととしました。

E. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益6,728百万円、営業利益2,478百万円、経常利益1,437百万円、当期純利益1,401百万円を計上しました。

分配金については、当期末処分利益1,401百万円に内部留保から取崩した535百万円を上乗せした1,937百万円について、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金額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を16,320円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

国土交通省が平成23年8月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価L00Kレポート～〔第15回〕平成23年第2四半期(平成23年4月1日～平成23年7月1日)の動向」によると、東京圏(65地区)の高度利用地(住宅系地区及び商業系地区)地価は前回調査と比較して、上昇が0地区から1地区へ増加しており、前回調査の東日本大震災直後である縮小あるいは混乱した不動産市場を背景とした地価動向に比べると落ち着きが見られました。

賃貸不動産売買市場においては、東日本大震災の影響もなく、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸不動産の価格は強含みに推移しており、取得環境としては厳しい状況が続いています。

一方、賃貸住宅市場においても、東日本大震災の影響で賃貸住宅市場が軟調に推移することが懸念されましたが、東京ベイエリアの高層住宅でもその影響は一時的で、賃貸需要は安定している状態にあります。

我が国の経済は、震災からの復興の進展等を受けて、回復基調にある一方、円高や世界経済の不透明感による先行き懸念は根強く、業務運営には細心の注意が必要だと認識しています。

B. 財務戦略

本投資法人は、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウス工業の親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力してまいります。

平成23年9月以降、既存借入れの返済期限が到来しますが、金融市場の状況に対応した適切な条件でのリファイナンスを実施し、金融コストの削減に努力してまいります。

なお、株式会社格付投資情報センター(R&I)による発行体格付はA(格上げ方向)に指定されています(公表日平成23年9月12日)。

C. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人は、メインスポンサーである大和ハウス工業が開発する物件の取得を中心に外部成長の実現を目指していくと同時に、運営管理コストの削減等に努め、内部成長にも努めます。また、柔軟な賃料設定を行うこと等により高稼働率を維持し、キャッシュフローの維持向上を目指します。

D. 平成24年2月期及び平成24年8月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	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
平成24年2月期	百万円 7,243	百万円 3,307	百万円 2,265	百万円 2,257	円 16,000	円 0
平成24年8月期	百万円 7,455	百万円 3,348	百万円 2,385	百万円 2,385	円 16,000	円 0

上記の見通しの前提条件については、後記9ページ「平成24年2月期及び平成24年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③決算期後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行及び投資口売出し

本投資法人は、平成23年9月5日付で新投資口発行（一般募集）、投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及び第三者割当による新投資口発行（以下併せて「本件募集売出し」といいます。）を行うことを決定しましたが、平成23年9月15日付でこれを中止しました。

また、本投資法人は、平成23年9月15日付で本件募集売出しの申込期間その他の日程を一部変更の上、新たな新投資口発行（一般募集）、投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及び第三者割当による新投資口発行（以下併せて「本件新規募集売出し」といいます。）を行うことを決定し、以下の通り、平成23年10月4日に新投資口発行（一般募集）に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は40,002百万円、発行済投資口数は156,735口となっています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 38,000口
 発行価格 1口当たり435,337円
 発行価格の総額 16,542,806,000円
 払込金額（発行価額） 1口当たり421,049円
 払込金額（発行価額）の総額 15,999,862,000円
 払込期日 平成23年10月4日

(b) 第三者割当による新投資口発行（注）

発行新投資口数 3,800口（上限）
 払込金額（発行価額） 1口当たり421,049円
 払込金額（発行価額）の総額1,599,986,200円
 払込期日 平成23年11月2日

割当先 大和証券キャピタル・マーケット株式会社

（注）上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数その限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

B. 物件の取得

本投資法人は、平成23年9月26日付及び平成23年10月7日付で、以下の物件を取得しています。

資産の名称	ベスタ薬院
取得資産の種類	不動産
取得価格（注1）	930,000千円
取得先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成23年9月5日
取得日	平成23年9月26日

資産の名称	ロイヤルパークス花小金井
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	5,300,000千円
取得先	ロイヤルパークス花小金井株式会社
契約締結日	平成23年9月5日
取得日	平成23年10月7日
資産の名称	マイアトリア三宿
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,900,000千円
取得先(注2)	国内の特別目的会社
契約締結日	平成23年9月5日
取得日	平成23年10月7日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

また、本投資法人は、平成23年9月5日付で以下の物件を取得することを決定しています。

資産の名称	芝浦アイランド ブルームタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	7,580,000千円
取得先	有限会社芝浦キャナル開発
契約締結日(注2)	平成23年9月5日
取得予定日(注2)	平成23年10月18日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 取得に係る売買契約については、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行う契約となり、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に記載されたフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、当該売買契約においては、本件新規募集売出しによる売買代金の調達がなされなかった場合には、本投資法人は、違約金等を負担することなく当該売買契約を解除できるとされており、かつ本件新規募集売出しも実施されていることから、本投資法人の財務への影響は生じないものと考えています。

C. 内部留保の活用方針

(a) 内部留保について

本投資法人は、合併に伴う負ののれん発生益、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成23年8月末日現在、総額20,338百万円(当期の取崩し前の金額であり、取崩し後の金額は総額19,802百万円)の内部留保(分配準備積立金)を有しています。

本投資法人は、物件売却益や投資法人債の買入消却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用して当該利益の全部又は一部を内部留保し、物件売却損が発生した場合や特別損失が発生した場合には、内部留保を取崩して安定した分配金の確保を図ってきましたが、今後の中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、平成23年9月5日付で内部留保について、以下の方針に従い活用することとしました。

(b) 活用方針

- ① 本投資法人は、当期の取崩し後の内部留保の総額19,802百万円について物件売却損が発生した場合に使用する部分と分配金の原資として活用する部分の2つに分けて活用します。
- ② 対鑑定評価額比簿価含み損相当額(9,572百万円)について
 - (ア) 鑑定評価額と保有資産の簿価との差額9,572百万円(平成23年8月末日現在)については、将来における物件売却損の発生を想定し、物件売却損発生時まで内部留保します。内部留保の金額については毎期、簿価と鑑定評価額により見直します。
 - (イ) 物件売却損発生時にはこの内部留保の活用(取崩し)により分配金を補てんします。
- ③ 残額(10,229百万円)について
 - (ア) 震災関連費用のような特別損失が発生した場合や増資による分配金の希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用します。
 - (イ) 目標分配金水準を設定し、目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資にも活用します。
 - (ウ) 目標分配金水準については、金融経済等の外部環境やJ-REIT市場全般の状況等を十分考慮して決定しますが、本投資法人の収入増加や経費削減等が見込まれ一定期間後に分配金の上乗せがなくても到達可能な水準を設定します。
- ④ 当面の目標分配金水準について

当面の目標分配金水準は1口当たり16,000円とし、平成24年2月期及び平成24年8月期については、各々1口当たり16,000円の分配を実施する予定です。

D. コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成23年9月5日付で、新たに以下の内容のコミットメントラインの設定に関する契約を締結しました。

借入極度総額：60億円

借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行

資金使途：信託受益権及び不動産の取得資金並びにこれに関連する諸費用

借入可能期間(注)：平成23年9月21日から平成24年9月20日まで

担保等：無担保・無保証

(注) 本件募集売出しの中止、並びに本件新規募集売出しに伴い、平成23年9月26日付で、借入可能期間を「平成23年10月4日から平成24年10月3日まで」に変更しています。

E. 借入金のリファイナンス及び担保解除

平成23年9月30日にタームローンⅡ15,787百万円の返済期限が到来しましたが、本投資法人は、別除権付再生債務16,019百万円と併せ、総額31,800百万円を期間5年無担保の借入金にリファイナンスしました。

また、有担保借入れであったタームローンⅠについても、平成23年10月4日付で担保解除しました。これにより、本投資法人は、すべての有利子負債について無担保に変更することができました。

F. 運用ガイドラインの変更について

本投資法人は、賃料や稼働率が安定している居住施設と景気上昇局面では賃料の上昇が期待できる商業施設に投資し、中長期にわたる安定的な収益の確保とポートフォリオの着実な成長を目標とする複合型の不動産投資信託(J-REIT)と運用を行ってまいりましたが、居住施設の運用に集中し、居住施設の投資効率及び運営能力をより高めていくことの方が、投資主の利益の最大化につながると判断し、平成23年9月5日付で運用ガイドラインを変更し、今後取得する投資対象資産から商業施設を除外することとしました。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有している商業施設2物件(保有割合1.2%)については、現状100%稼働していることもあり、当面保有を継続する方針ですが、本投資法人の売却方針に従い、市場の状況等を判断の上、必要に応じて適切な時期での売却を検討していきます。

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成23年9月15日提出の有価証券届出書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

平成24年2月期及び平成24年8月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年2月期：平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日） 平成24年8月期：平成24年3月1日～平成24年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成23年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権121物件に、前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した物件の取得を加味した125物件（運用資産）が、平成24年8月31日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。 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。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数156,735口に加え、前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した3,800口の第三者割当による新投資口の発行がなされることを前提としています。 その後は平成24年8月31日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 想定稼働率についても、物件ごとの過去実績及び将来予測を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成24年2月期382百万円、平成24年8月期416百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、平成24年2月期1,364百万円、平成24年8月期1,397百万円をそれぞれ見込んでいます。
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年9月30日現在の有利子負債残高122,623百万円を前提とし、平成23年12月、平成24年3月、6月の各月末日に約定返済各23百万円を実施し、平成24年7月末日にリファイナンスに伴い、73百万円の返済並びに平成24年3月末日に1,100百万円の期限前返済を行い、以降平成24年8月31日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成24年2月期951百万円、平成24年8月期949百万円を見込んでいます。 投資口交付費として、平成24年2月期に40百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、平成24年2月期310百万円、平成24年8月期183百万円の分配準備積立金をそれぞれ取崩すことを前提としています。 不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、本書の日付現在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、及び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います。 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います。

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成23年 2月28日現在)	当期 (平成23年 8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,873,568	4,350,254
信託現金及び信託預金	※1 4,712,065	※1 4,880,168
営業未収入金	217,572	109,237
前払費用	238,796	167,999
未収消費税等	—	43,175
その他	11,653	624
貸倒引当金	△54,343	△21,379
流動資産合計	9,999,312	9,530,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,006,405	27,616,500
減価償却累計額	△505,826	△758,619
建物(純額)	27,500,578	26,857,881
構築物	239,617	233,703
減価償却累計額	△4,385	△6,672
構築物(純額)	235,231	227,031
機械及び装置	417,987	417,987
減価償却累計額	△13,238	△20,483
機械及び装置(純額)	404,749	397,504
工具、器具及び備品	651,534	643,168
減価償却累計額	△44,625	△67,106
工具、器具及び備品(純額)	606,908	576,062
土地	22,227,020	20,923,344
信託建物	70,164,944	71,613,114
減価償却累計額	△3,152,833	△3,960,458
信託建物(純額)	※1 67,012,111	※1 67,652,656
信託構築物	526,587	535,446
減価償却累計額	△16,300	△23,892
信託構築物(純額)	※1 510,287	※1 511,554
信託機械及び装置	1,013,637	1,030,530
減価償却累計額	△132,646	△164,141
信託機械及び装置(純額)	※1 880,990	※1 866,388
信託工具、器具及び備品	276,202	281,813
減価償却累計額	△31,249	△48,061
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 244,952	※1 233,751
信託土地	※1 70,332,856	※1 70,844,184
有形固定資産合計	189,955,688	189,090,358
無形固定資産		
信託借地権	※1 1,521,476	※1 1,521,476
商標権	2,471	2,186
無形固定資産合計	1,523,947	1,523,662

(単位：千円)

	前期 (平成23年2月28日現在)	当期 (平成23年8月31日現在)
投資その他の資産		
長期前払費用	162,683	103,960
差入保証金	10,000	10,334
信託差入敷金及び保証金	440,799	440,769
投資その他の資産合計	613,482	555,063
固定資産合計	192,093,119	191,169,085
資産合計	202,092,431	200,699,164
負債の部		
流動負債		
営業未払金	486,155	522,578
1年内返済予定の長期借入金	※1 15,937,000	※1 28,352,000
未払金	105,667	156,260
未払費用	465,710	406,900
未払法人税等	605	605
未払消費税等	125,606	—
前受金	570,539	607,946
預り金	288,127	173,809
1年内返済予定の再生債務	※1 16,019,513	※1 16,019,513
流動負債合計	33,998,925	46,239,613
固定負債		
長期借入金	※1 23,019,000	10,500,000
預り敷金及び保証金	309,164	316,421
信託預り敷金及び保証金	1,646,610	1,693,047
資産除去債務	182,308	184,241
再生債務	68,349,850	67,781,664
固定負債合計	93,506,935	80,475,375
負債合計	127,505,860	126,714,989
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金	—	20,338,145
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	22,342,395	1,401,854
剰余金合計	50,583,982	49,981,587
投資主資本合計	74,586,570	73,984,175
純資産合計	※2 74,586,570	※2 73,984,175
負債純資産合計	202,092,431	200,699,164

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成22年 9月 1日 平成23年 2月28日	自 至	平成23年 3月 1日 平成23年 8月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 6,379,861		※1 6,297,632
その他貸貸事業収入		※1 351,627		※1 430,679
不動産等売却益		※2 1,062,372		※2 648
営業収益合計		7,793,862		6,728,960
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,982,619		※1 3,053,848
不動産等売却損		※2 305,960		※2 501,850
資産運用報酬		460,163		404,357
資産保管手数料		20,120		19,990
一般事務委託手数料		65,923		65,438
役員報酬		6,600		6,600
その他営業費用		156,443		198,592
営業費用合計		3,997,830		4,250,678
営業利益		3,796,031		2,478,282
営業外収益				
受取利息		782		825
貸倒引当金戻入額		6,957		11,391
その他		1,737		1,931
営業外収益合計		9,477		14,148
営業外費用				
支払利息		880,074		876,366
融資関連費用		162,205		177,610
その他		1,768		1,215
営業外費用合計		1,044,048		1,055,193
経常利益		2,761,460		1,437,237
特別利益				
再生債務買入消却益		474,900		22,670
受取和解金		9,500		—
その他		523		270
特別利益合計		484,924		22,941
特別損失				
災害による損失		—		57,722
特別損失合計		—		57,722
税引前当期純利益		3,246,384		1,402,457
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		237		—
法人税等合計		842		605
当期純利益		3,245,541		1,401,852
前期繰越利益		19,096,853		2
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		22,342,395		1,401,854

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成22年9月1日 平成23年2月28日	自	平成23年3月1日 平成23年8月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		24,002,588		24,002,588
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		24,002,588		24,002,588
剰余金				
出資剰余金				
前期末残高		28,241,587		28,241,587
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		28,241,587		28,241,587
分配準備積立金				
前期末残高		—		—
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		20,338,145
当期変動額合計		—		20,338,145
当期末残高		—		20,338,145
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		20,918,366		22,342,395
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		△20,338,145
剰余金の配当		△1,821,513		△2,004,246
当期純利益		3,245,541		1,401,852
当期変動額合計		1,424,028		△20,940,540
当期末残高		22,342,395		1,401,854
剰余金合計				
前期末残高		49,159,954		50,583,982
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		—
剰余金の配当		△1,821,513		△2,004,246
当期純利益		3,245,541		1,401,852
当期変動額合計		1,424,028		△602,394
当期末残高		50,583,982		49,981,587
投資主資本合計				
前期末残高		73,162,542		74,586,570
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		—
剰余金の配当		△1,821,513		△2,004,246
当期純利益		3,245,541		1,401,852
当期変動額合計		1,424,028		△602,394
当期末残高		74,586,570		73,984,175

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月 28日	自	平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月 31日
純資産合計				
前期末残高		73,162,542		74,586,570
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		—
剰余金の配当		△1,821,513		△2,004,246
当期純利益		3,245,541		1,401,852
当期変動額合計		1,424,028		△602,394
当期末残高		74,586,570		73,984,175

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自 平成22年 9月 1日	至 平成23年 2月 28日	自 平成23年 3月 1日	至 平成23年 8月 31日
I 当期末処分利益		22,342,395,099		1,401,854,778
II 分配準備積立金取崩額		—		535,900,422
III 分配金の額		2,004,246,800		1,937,755,200
(投資口1口当たり分配金の額)		(16,880)		(16,320)
IV 分配準備積立金積立額		20,338,145,558		—
V 次期繰越利益		2,741		—

分配金の額の算出方法	前期	当期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。しかしながら、前期において、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期末処分利益から前期に差し引いた負ののれん発生益19,009,252,032円、物件売却による売却益22,966,049円及び再生債務買入消却益64,591,122円、当期の物件売却による売却損益の純額756,412,328円及び再生債務買入消却益等特別利益484,924,027円を差し引いた額で発行済投資口数118,735口の整数倍の(最大値)となる16,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>また、前期及び当期に分配しなかった20,338,145,558円は、将来の安定配当のために分配準備積立金として積立を行うこととしました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。しかしながら、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期末処分利益から物件売却による売却損益の純額△501,201,280円及び再生債務買入消却益等特別利益22,941,298円及び東日本大震災により受けた損害に対する修繕費(災害による損失)57,722,062円を加減算した額で発行済投資口数118,735口の整数倍の(最大値)となる1,937,755,200円(1口当たり16,320円)を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>また、分配金1,937,755,200円と当期末処分利益の差額535,900,422円は、分配準備積立金から取崩しを行います。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成22年9月1日 平成23年2月28日	自	平成23年3月1日 平成23年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,246,384		1,402,457
減価償却費		1,146,885		1,176,164
再生債務買入消却益		△474,900		△22,670
固定資産除却損		3,249		17,068
商標権償却額		285		285
受取利息		△782		△825
支払利息		880,074		876,366
営業未収入金の増減額(△は増加)		35,660		108,334
未収入金の増減額(△は増加)		1,563		△148
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△43,175
前払費用の増減額(△は増加)		68,616		70,797
営業未払金の増減額(△は減少)		99,941		36,422
未払金の増減額(△は減少)		△30,901		45,216
未払消費税等の増減額(△は減少)		122,244		△125,606
未払費用の増減額(△は減少)		33,375		△60,678
預り金の増減額(△は減少)		101,842		△83,726
前受金の増減額(△は減少)		△28,553		37,406
長期前払費用の増減額(△は増加)		△55,661		58,723
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△35,558		△32,964
有形固定資産の売却による減少額		—		2,939,497
信託有形固定資産の売却による減少額		13,445,128		423,355
差入保証金の増減額(△は増加)		10,212		△334
信託差入敷金及び保証金の増減額(△は増加)		△440,799		30
その他		△66,282		△162,444
小計		18,062,022		6,659,553
利息の受取額		782		825
利息の支払額		△864,201		△874,498
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		409		△464
営業活動によるキャッシュ・フロー		17,199,014		5,785,415
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		△10,106		△1,256,341
信託有形固定資産の取得による支出		△13,773,141		△2,434,415
預り敷金及び保証金の受入による収入		51,868		75,243
預り敷金及び保証金の返還による支出		△15,125		△49,692
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		304,669		262,916
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△398,307		△89,950
投資活動によるキャッシュ・フロー		△13,840,142		△3,492,240
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		10,500,000		—
長期借入金の返済による支出		△104,000		△104,000
再生債務の返済による支出		△11,185,980		△545,515
分配金の支払額		△1,816,591		△1,998,870
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,606,572		△2,648,386
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		752,299		△355,211
現金及び現金同等物の期首残高		8,833,334		9,585,634
現金及び現金同等物の期末残高		* 9,585,634		* 9,230,422

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
該当事項はありません。	同 左

(7) 重要な会計方針

	前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>6～63年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>11～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～28年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～65年	構築物	6～63年	機械及び装置	11～29年	工具、器具及び備品	2～28年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 同 左</p> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p>
建物	2～65年									
構築物	6～63年									
機械及び装置	11～29年									
工具、器具及び備品	2～28年									
2. 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、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同 左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 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、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同 左</p>								
4. ヘッジ会計の方法	———	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰越ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</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 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人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います。</p>								

	前期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	当期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日
4. ヘッジ会計の方法		(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。
5. 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）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引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リスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 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 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、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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います。 なお、当該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います。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 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 同 左 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左

(8) 会計方針の変更

	前期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	当期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日
会計処理基準に関する事項	「資産除去債務に関する会計基準」の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。 これにより、損益に与える影響額は軽微です。	———

(9) 表示方法の変更

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
(損益計算書) 前期において特別利益の「その他」に含めて表示していましたが「再生債務買入消却益」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の特別利益の「その他」に含まれている「再生債務買入消却益」は64,591千円です。	—

(10) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成23年 2月28日現在)	当期 (平成23年 8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 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保に供している資産</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,952,225</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">37,374,810</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">271,746</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">320,793</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">99,074</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">43,807,346</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">954,737</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85,780,733</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保を付している債務</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,937,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,519,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の再生債務</td> <td style="text-align: right;">16,019,513</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,475,513</td> </tr> </table>	担保に供している資産		信託現金及び信託預金	2,952,225	信託建物	37,374,810	信託構築物	271,746	信託機械及び装置	320,793	信託工具、器具及び備品	99,074	信託土地	43,807,346	信託借地権	954,737	合 計	85,780,733	担保を付している債務		1年内返済予定の長期借入金	15,937,000	長期借入金	12,519,000	1年内返済予定の再生債務	16,019,513	合 計	44,475,513	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保に供している資産</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,126,287</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">36,932,178</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">268,880</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">319,137</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">81,195</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">43,807,346</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">954,737</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85,489,763</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">担保を付している債務</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,352,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の再生債務</td> <td style="text-align: right;">16,019,513</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,371,513</td> </tr> </table>	担保に供している資産		信託現金及び信託預金	3,126,287	信託建物	36,932,178	信託構築物	268,880	信託機械及び装置	319,137	信託工具、器具及び備品	81,195	信託土地	43,807,346	信託借地権	954,737	合 計	85,489,763	担保を付している債務		1年内返済予定の長期借入金	28,352,000	1年内返済予定の再生債務	16,019,513	合 計	44,371,513
担保に供している資産																																																							
信託現金及び信託預金	2,952,225																																																						
信託建物	37,374,810																																																						
信託構築物	271,746																																																						
信託機械及び装置	320,793																																																						
信託工具、器具及び備品	99,074																																																						
信託土地	43,807,346																																																						
信託借地権	954,737																																																						
合 計	85,780,733																																																						
担保を付している債務																																																							
1年内返済予定の長期借入金	15,937,000																																																						
長期借入金	12,519,000																																																						
1年内返済予定の再生債務	16,019,513																																																						
合 計	44,475,513																																																						
担保に供している資産																																																							
信託現金及び信託預金	3,126,287																																																						
信託建物	36,932,178																																																						
信託構築物	268,880																																																						
信託機械及び装置	319,137																																																						
信託工具、器具及び備品	81,195																																																						
信託土地	43,807,346																																																						
信託借地権	954,737																																																						
合 計	85,489,763																																																						
担保を付している債務																																																							
1年内返済予定の長期借入金	28,352,000																																																						
1年内返済予定の再生債務	16,019,513																																																						
合 計	44,371,513																																																						
<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 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 同 左</p>																																																						

(損益計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸収入 6,223,225</p> <p>共益費収入 156,636</p> <p style="text-align: right;">計 6,379,861</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>施設使用料収入 162,093</p> <p>付帯収益 27,258</p> <p>その他賃貸事業収益 162,276</p> <p style="text-align: right;">計 351,627</p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 6,731,489</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 807,438</p> <p>水道光熱費 104,456</p> <p>公租公課 322,956</p> <p>修繕費 207,308</p> <p>保険料 11,607</p> <p>原状回復工事費 193,478</p> <p>信託報酬 60,407</p> <p>減価償却費 1,146,885</p> <p>その他営業費用 128,080</p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 2,982,619</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,748,870</p>	<p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸収入 6,120,280</p> <p>共益費収入 177,351</p> <p style="text-align: right;">計 6,297,632</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>施設使用料収入 158,472</p> <p>付帯収益 27,527</p> <p>その他賃貸事業収益 244,679</p> <p style="text-align: right;">計 430,679</p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 6,728,311</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 825,833</p> <p>水道光熱費 95,925</p> <p>公租公課 364,789</p> <p>修繕費 172,474</p> <p>保険料 10,932</p> <p>原状回復工事費 219,647</p> <p>信託報酬 50,891</p> <p>減価償却費 1,176,164</p> <p>その他営業費用 137,189</p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 3,053,848</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,674,463</p>
<p>※2 不動産売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>カテリーナ三田タワースイート</p> <p>不動産売却収入 11,700,000</p> <p>不動産売却原価 10,321,215</p> <p>その他売却費用 332,100</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 1,046,684</p> <p>ニューシティレジデンス西大濠</p> <p>不動産売却収入 244,128</p> <p>不動産売却原価 224,113</p> <p>その他売却費用 10,076</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 9,938</p> <p>ニューシティレジデンス加古川</p> <p>不動産売却収入 255,000</p> <p>不動産売却原価 238,760</p> <p>その他売却費用 10,490</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 5,749</p>	<p>※2 不動産売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>ニューシティレジデンス田園調布</p> <p>不動産売却収入 425,468</p> <p>不動産売却原価 423,355</p> <p>その他売却費用 1,800</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 313</p> <p>ニューシティレジデンス大手通</p> <p>不動産売却収入 300,000</p> <p>不動産売却原価 295,164</p> <p>その他売却費用 4,500</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 335</p> <p>ニューシティレジデンス南青山</p> <p>不動産売却収入 2,175,135</p> <p>不動産売却原価 2,655,234</p> <p>その他売却費用 21,751</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) △501,850</p>

前期 自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日	当期 自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 月 31 日
<p>ニューシティレジデンス根岸</p> <p>不動産売却収入 231,000</p> <p>不動産売却原価 246,641</p> <p>その他売却費用 2,300</p> <hr/> <p>不動産売却損益 (△) △17,941</p>	
<p>ゾンネンハイム元住吉</p> <p>不動産売却収入 789,951</p> <p>不動産売却原価 890,055</p> <p>その他売却費用 3,000</p> <hr/> <p>不動産売却損益 (△) △103,103</p>	
<p>ライオンズマンション淵野辺本町</p> <p>不動産売却収入 117,117</p> <p>不動産売却原価 135,844</p> <p>その他売却費用 1,800</p> <hr/> <p>不動産売却損益 (△) △20,527</p>	
<p>ニューシティレジデンス大通公園</p> <p>不動産売却収入 434,866</p> <p>不動産売却原価 484,746</p> <p>その他売却費用 2,300</p> <hr/> <p>不動産売却損益 (△) △52,180</p>	
<p>五色山ハイツ</p> <p>不動産売却収入 400,000</p> <p>不動産売却原価 481,094</p> <p>その他売却費用 3,000</p> <hr/> <p>不動産売却損益 (△) △84,094</p>	
<p>ニューシティレジデンス西公園</p> <p>不動産売却収入 330,000</p> <p>不動産売却原価 333,135</p> <p>その他売却費用 2,800</p> <hr/> <p>不動産売却損益 (△) △5,935</p>	
<p>ライオンズマンション前橋西片貝</p> <p>不動産売却収入 70,000</p> <p>不動産売却原価 90,377</p> <p>その他売却費用 1,800</p> <hr/> <p>不動産売却損益 (△) △22,177</p>	
<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>不動産の購入 5,770,000千円</p>	—

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日		当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資口総数	118,735口	2. 発行済投資口総数	118,735口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日		当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8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23年 2月28日現在) (単位：千円)		※ 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23年 8月31日現在) (単位：千円)	
現金及び預金	4,873,568	現金及び預金	4,350,254
信託現金及び信託預金	4,712,065	信託現金及び信託預金	4,880,168
現金及び現金同等物	9,585,634	現金及び現金同等物	9,230,422

(リース取引に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日		当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	
オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)		オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)	
未経過リース料		未経過リース料	
1年内	1,147,913	1年内	1,168,382
1年超	640,430	1年超	544,959
合計	1,788,343	合計	1,713,341

(金融商品に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>また、余資の運用に関しては、有価証券または金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。</p> <p>長期借入金及び再生債務は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。</p> <p>また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。</p> <p>預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場がない場合には合理的に算定された価格が含まれています。当該価格の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価格が異なる場合もあります。</p>	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的にスワップ取引を行っています。</p> <p>また、余資の運用に関しては、有価証券または金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>

前期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日				当期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日			
2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。 (単位：千円)				2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。 (単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時価	差額		貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,873,568	4,873,568	—	(1) 現金及び預金	4,350,254	4,350,254	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,712,065	4,712,065	—	(2) 信託現金及び信託預金	4,880,168	4,880,168	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	15,937,000	15,937,000	—	(3) 1年内返済予定の長期借入金	28,352,000	28,352,000	—
(4) 1年内返済予定の再生債務	16,019,513	16,019,513	—	(4) 1年内返済予定の再生債務	16,019,513	16,019,513	—
(5) 長期借入金	23,019,000	23,019,000	—	(5) 長期借入金	10,500,000	10,548,044	△48,044
(6) 再生債務	68,349,850	68,246,853	102,997	(6) 再生債務	67,781,664	67,829,810	△48,146
				(7) デリバティブ	—	—	—
(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 1年内返済予定の再生債務並びに(5) 長期借入金 これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (6) 再生債務 このうち変動金利であるものは、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。				(注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金並びに(4) 1年内返済予定の再生債務 (5) 長期借入金 これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 長期借入金 これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。 (6) 再生債務 このうち変動金利であるものは、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。 (7) デリバティブ取引 後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。			
(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
		1年以内				1年以内	
現金及び預金		4,873,568		現金及び預金		4,350,254	
信託現金及び信託預金		4,712,065		信託現金及び信託預金		4,880,168	

前期 自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日				当期 自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 月 31 日			
(注3) 長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注3) 長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
1年内返済予定の長期借入金	15,937,000	—	—	1年内返済予定の長期借入金	28,352,000	—	—
1年内返済予定の再生債務	16,019,513	—	—	1年内返済予定の再生債務	16,019,513	—	—
長期借入金	—	12,519,000	—	長期借入金	—	—	—
再生債務	—	22,782,799	22,782,799	再生債務	—	22,593,408	22,593,408
		3年超 4年以内	4年超 5年以内			3年超 4年以内	4年超 5年以内
1年内返済予定の長期借入金		—	—	1年内返済予定の長期借入金		—	—
1年内返済予定の再生債務		—	—	1年内返済予定の再生債務		—	—
長期借入金		—	10,500,000	長期借入金		—	10,500,000
再生債務		22,784,251	—	再生債務		22,594,847	—

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8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。	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日																	
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	(1) ヘッジ会計が適用されていないもの 該当事項はありません。 (2) ヘッジ会計が適用されているもの ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は 契約において定められた元本相当額等は、次の通り です。																	
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ヘッジ会計の方法</th> <th style="text-align: center;">デリバティブ取引の種類等</th> <th style="text-align: center;">主なヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップの特例処理</td> <td style="text-align: center;">金利スワップ取引 変動受取・固定支払</td> <td style="text-align: center;">長期借入金</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金											
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象																
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金																
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">ヘッジ会計 の方法</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">契約額等</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">時価 (千円)</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当該時価の 算定方法</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;"></th> <th style="text-align: center;">うち1年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ の特例処理</td> <td style="text-align: center;">10,500,000</td> <td style="text-align: center;">10,500,000</td> <td style="text-align: center;">(注)</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">10,500,000</td> <td style="text-align: center;">10,500,000</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価を含めて記載しております。(前記「金融商品に関する注記」をご参照ください。)</p>	ヘッジ会計 の方法	契約額等		時価 (千円)	当該時価の 算定方法		うち1年超	金利スワップ の特例処理	10,500,000	10,500,000	(注)	-	合 計	10,500,000	10,500,000	-	-
ヘッジ会計 の方法	契約額等		時価 (千円)	当該時価の 算定方法														
		うち1年超																
金利スワップ の特例処理	10,500,000	10,500,000	(注)	-														
合 計	10,500,000	10,500,000	-	-														

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日)

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	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				
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	大阪府 大阪市	110,120	建設業	15.88	—	主要投資主	不動産の購入	5,770,000	—	—

(注1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

(注2) 不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	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				
法人主要 投資主の 子会社	大和ハウス・モ リモト・アセッ トマネジメント 株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	610,276	営業 未払金	293,517
	ロイヤルパー クス豊洲株式 会社	東京都 千代田区	100	不動産の売 買・交換・ 賃借等	—	—	不動産の売 買	不動産の購 入	7,360,000	—	—
	ダイワロイヤ ル株式会社	東京都 千代田区	500	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の支払	3,512	営業 未払金	427
	大和リビング 株式会社	東京都 千代田区	140	不動産管理 業	—	—	不動産の賃 貸	受取賃料	210,535	—	—
	ダイエイチ・ リーシング合 同会社	東京都 千代田区	3	不動産賃貸 業	—	—	不動産の賃 貸	マスターリ ース報酬	1,243	未払金	1,004

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(注3) 不動産の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

当期（自 平成23年3月1日 至 平成23年8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
該当事項はありません。
3. 子法人等
該当事項はありません。
4. 兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	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				
法人主要 投資主の 子会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	433,565	営業 未払金	252,061
	ダイワロイヤル 株式会社	東京都 千代田区	500	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の支払	2,914	営業 未払金	1,045
	大和リビング株 式会社	東京都 千代田区	140	不動産管理 業	—	—	不動産の賃 貸	受取賃料	315,802	—	—
							不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理の支払	25,458	営業 未払金	7,845
	ダイワラクダ工 業(株)	大阪府 大阪市	450	建設支援	—	—	不動産の賃 貸	受取賃料等	318	—	—
	ディエイチ・リ ーシング合同会 社	東京都 千代田区	3	不動産賃貸 業	—	—	不動産の賃 貸	マスターリ ース報酬	1,579	未払金	882

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日	当期 自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 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 style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 13,697</p> <p>その他 22,057</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）小計 35,755</p> <p>評価性引当金 35,755</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）合計 —</p> <p>繰延税金資産（流動）の純額 —</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（長期前払費用等） 6,583</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,324,348</p> <p>合併時受入繰越欠損金 17,510,826</p> <p>その他 71,702</p> <hr/> <p>小計 19,913,460</p> <p>繰延税金負債（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,407,146</p> <p>その他 70,725</p> <hr/> <p>小計 2,477,871</p> <p>評価性引当金 17,435,589</p> <hr/> <p>繰延税金資産（固定）合計 —</p> <p>繰延税金資産（固定）の純額 —</p>	<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 style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 2,617</p> <p>その他 22,023</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）小計 24,640</p> <p>評価性引当金 24,640</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）合計 —</p> <p>繰延税金資産（流動）の純額 —</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（長期前払費用等） 5,856</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,265,911</p> <p>合併時受入繰越欠損金 17,511,301</p> <p>その他 72,462</p> <hr/> <p>小計 19,855,531</p> <p>繰延税金負債（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,365,365</p> <p>その他 71,199</p> <hr/> <p>小計 2,436,565</p> <p>評価性引当金 17,418,965</p> <hr/> <p>繰延税金資産（固定）合計 —</p> <p>繰延税金資産（固定）の純額 —</p>
<p>2. 法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>合併時受入繰越欠損金控除額 △38.48</p> <p>その他 △0.85</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00</p>	<p>2. 法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △37.35</p> <p>その他 △1.94</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04</p>

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日	当期 自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 月 31 日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同 左

(資産除去債務に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日																
<p>1. 当該資産除去債務の概要 当投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 当該資産の使用期間を当該定期借地権の残契約期間(54年)と見積り、割引率は2.111%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>期首残高</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td style="text-align: center;">181</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: center;">1</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td style="text-align: center;">182</td></tr> </table>	期首残高	—	有形固定資産の取得に伴う増加額	181	時の経過による調整額	1	期末残高	182	<p>1. 当該資産除去債務の概要 同 左</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 同 左</p> <p>3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 (単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>期首残高</td><td style="text-align: center;">182</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td style="text-align: center;">1</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td style="text-align: center;">184</td></tr> </table>	期首残高	182	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	1	期末残高	184
期首残高	—																
有形固定資産の取得に伴う増加額	181																
時の経過による調整額	1																
期末残高	182																
期首残高	182																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	1																
期末残高	184																

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日																						
<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">192,108,148</td> <td style="text-align: right;">△630,984</td> <td style="text-align: right;">191,477,164</td> <td style="text-align: right;">180,575,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額はロイヤルパークス豊洲等4物件の取得(13,770,851千円)によるものであり、主な減少はカテリーナ三田タワースイート等10物件の売却(13,445,128千円)であります。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成23年2月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	192,108,148	△630,984	191,477,164	180,575,000	<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">191,477,164</td> <td style="text-align: right;">△865,329</td> <td style="text-align: right;">190,611,835</td> <td style="text-align: right;">181,039,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額はベルファース大井町アーク等3物件の取得(3,616,314千円)によるものであり、主な減少はニューシティレジデンス南青山等3物件の売却(3,373,753千円)であります。 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成23年8月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。</p>	貸借対照表計上額			当期末の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	191,477,164	△865,329	190,611,835	181,039,000
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
前期末残高	当期増減額	当期末残高																					
192,108,148	△630,984	191,477,164	180,575,000																				
貸借対照表計上額			当期末の時価																				
前期末残高	当期増減額	当期末残高																					
191,477,164	△865,329	190,611,835	181,039,000																				

(セグメント情報等に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
<p>1. セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域ごとの情報 ① 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p> <p>(追加情報) 当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年 3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針(企業会計基準適用指針第20号 平成20年 3月21日)を適用しています。 なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期セグメント情報については、記載を省略しています。</p>	<p>1. セグメント情報 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報 (1) 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域ごとの情報 ① 営業収益 本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>② 有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p>

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
<p>関連会社が存在しないため、該当事項はありません。</p>	<p>同 左</p>

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
1口当たり純資産額 628,176円	1口当たり純資産額 623,103円
1口当たり当期純利益 27,334円	1口当たり当期純利益 11,806円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在し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 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日
当期純利益(千円)	3,245,541	1,401,852
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,245,541	1,401,852
期中平均投資口数(口)	118,735	118,735

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日																																																
<p>本投資法人は、平成23年3月30日に以下の資産を譲渡いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>物件名称</td><td>ニューシティレジデンス田園調布</td></tr> <tr><td>譲渡価格(注)</td><td>425,468千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>423,577千円 (平成23年2月28日現在)</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>国内の一般事業会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>平成23年3月30日</td></tr> </table> <p>(注) 譲渡に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額を含んでいません。</p>	物件名称	ニューシティレジデンス田園調布	譲渡価格(注)	425,468千円	帳簿価格	423,577千円 (平成23年2月28日現在)	譲渡先	国内の一般事業会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	譲渡日	平成23年3月30日	<p>1. 物件の取得</p> <p>本投資法人は、平成23年9月26日に以下の資産を取得いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>物件名称</td><td>ベスタ薬院</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>930,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>国内の一般事業会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>福岡県福岡市中央区今泉二丁目112番</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成23年9月26日</td></tr> </table> <p>本投資法人は、平成23年10月7日に以下の資産を取得いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>物件名称</td><td>ロイヤルパークス花小金井</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>5,300,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>ロイヤルパークス花小金井株式会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都小平市花小金井一丁目764番7</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成23年10月7日</td></tr> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td>物件名称</td><td>マイアトリア三宿</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,900,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>国内の特別目的会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>東京都世田谷区太子堂一丁目2番3</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成23年10月7日</td></tr> </table> <p>(注) 取得に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額を含んでいません。</p>	物件名称	ベスタ薬院	取得価格(注)	930,000千円	取得先	国内の一般事業会社	資産の種類	不動産	所在地	福岡県福岡市中央区今泉二丁目112番	取得日	平成23年9月26日	物件名称	ロイヤルパークス花小金井	取得価格(注)	5,300,000千円	取得先	ロイヤルパークス花小金井株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	所在地	東京都小平市花小金井一丁目764番7	取得日	平成23年10月7日	物件名称	マイアトリア三宿	取得価格(注)	1,900,000千円	取得先	国内の特別目的会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	所在地	東京都世田谷区太子堂一丁目2番3	取得日	平成23年10月7日
物件名称	ニューシティレジデンス田園調布																																																
譲渡価格(注)	425,468千円																																																
帳簿価格	423,577千円 (平成23年2月28日現在)																																																
譲渡先	国内の一般事業会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権																																																
譲渡日	平成23年3月30日																																																
物件名称	ベスタ薬院																																																
取得価格(注)	930,000千円																																																
取得先	国内の一般事業会社																																																
資産の種類	不動産																																																
所在地	福岡県福岡市中央区今泉二丁目112番																																																
取得日	平成23年9月26日																																																
物件名称	ロイヤルパークス花小金井																																																
取得価格(注)	5,300,000千円																																																
取得先	ロイヤルパークス花小金井株式会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権																																																
所在地	東京都小平市花小金井一丁目764番7																																																
取得日	平成23年10月7日																																																
物件名称	マイアトリア三宿																																																
取得価格(注)	1,900,000千円																																																
取得先	国内の特別目的会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権																																																
所在地	東京都世田谷区太子堂一丁目2番3																																																
取得日	平成23年10月7日																																																

前期 自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	当期 自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日																																		
	<p>本投資法人は、平成23年 9月 5日開催の役員会において以下の資産を取得することを決議いたしました。</p> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>芝浦アイランドブルームタワー(注2)</td> </tr> <tr> <td>取得価格(注1)</td> <td>7,580,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>有限会社芝浦チャンネル開発</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都港区芝浦四丁目31番46</td> </tr> <tr> <td>契約日</td> <td>平成23年 9月 5日</td> </tr> <tr> <td>取得予定日</td> <td>平成23年10月18日</td> </tr> </table> <p>(注1) 取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。</p> <p>(注2) 本物件は芝浦アイランドブルームタワー及び芝浦アイランドブルームホームズの2棟の建物で構成されています。</p> <p>2. 新投資口の発行</p> <p>平成23年 9月15日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議しました。なお、一般募集による新投資口発行については平成23年10月4日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は40,002,450,000円、発行済投資口数は156,735口となっています。</p> <p>一般募集による新投資口発行</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数：</td> <td>38,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格：</td> <td>435,337円</td> </tr> <tr> <td>発行価格の総額：</td> <td>16,542,806,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)：</td> <td>421,049円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)の総額：</td> <td>15,999,862,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日：</td> <td>平成23年10月 4日</td> </tr> </table> <p>第三者割当による新投資口発行(注)</p> <table> <tr> <td>発行新投資口数：</td> <td>3,800口</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)：</td> <td>421,049円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)の総額：</td> <td>1,599,986,200円</td> </tr> <tr> <td>払込期日：</td> <td>平成23年11月 2日</td> </tr> </table> <p>割当先：大和証券キャピタル・マーケット株式会社</p> <p>(注) 第三者割当における発行の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p> <p>手取り金の使途</p> <p>今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による特定資産を取得するための資金に充当します。</p> <p>なお、残余が生じた場合には借入金の返済の一部に充当します。</p>	物件名称	芝浦アイランドブルームタワー(注2)	取得価格(注1)	7,580,000千円	取得先	有限会社芝浦チャンネル開発	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	所在地	東京都港区芝浦四丁目31番46	契約日	平成23年 9月 5日	取得予定日	平成23年10月18日	発行新投資口数：	38,000口	発行価格：	435,337円	発行価格の総額：	16,542,806,000円	払込金額(発行価額)：	421,049円	払込金額(発行価額)の総額：	15,999,862,000円	払込期日：	平成23年10月 4日	発行新投資口数：	3,800口	払込金額(発行価額)：	421,049円	払込金額(発行価額)の総額：	1,599,986,200円	払込期日：	平成23年11月 2日
物件名称	芝浦アイランドブルームタワー(注2)																																		
取得価格(注1)	7,580,000千円																																		
取得先	有限会社芝浦チャンネル開発																																		
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権																																		
所在地	東京都港区芝浦四丁目31番46																																		
契約日	平成23年 9月 5日																																		
取得予定日	平成23年10月18日																																		
発行新投資口数：	38,000口																																		
発行価格：	435,337円																																		
発行価格の総額：	16,542,806,000円																																		
払込金額(発行価額)：	421,049円																																		
払込金額(発行価額)の総額：	15,999,862,000円																																		
払込期日：	平成23年10月 4日																																		
発行新投資口数：	3,800口																																		
払込金額(発行価額)：	421,049円																																		
払込金額(発行価額)の総額：	1,599,986,200円																																		
払込期日：	平成23年11月 2日																																		

<p style="text-align: center;">前期</p> <p>自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p>自 平成23年 3 月 1 日 至 平成23年 8 月 31 日</p>
	<p>3. 資金の借入</p> <p>本投資法人は、平成23年 9 月 30 日に返済期限が到来した長期借入金15,787百万円及び平成24年 1 月 31 日に返済期限が到来する別除権付再生債務16,019百万円の総額 31,806百万円のうち31,800百万円長期借入金により借り換えを行い、残額 6 百万円については手元資金をもって返済しました。</p> <p>借入金31,800百万円の内訳は次の通りです。</p> <p>借入先 : 株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行</p> <p>借入金額 : 31,800百万円</p> <p>利率 : 基準金利 (全銀協 3 ヶ月日本円TIBOR) +0.65% (変動金利)</p> <p>借入日 : 平成23年 9 月 30 日</p> <p>元本返済期日 : 平成28年 9 月 30 日</p> <p>元本返済方法 : 期限一括返済</p> <p>担保・保証 : 無担保・無保証</p>

(11) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注4)
平成22年4月1日	合併	69,475	118,735	0	24,002	(注5)

(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、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額482,500円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注5) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCRを吸収合併消滅法人とする、投資信託及び投資法人に関する法律第147条に基づく吸収合併を行いました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)		所有投資口数
執行役員	瀧 美知男	昭和44年4月 平成8年6月 平成9年6月 平成10年6月 平成11年6月 平成12年4月 平成14年2月 平成16年6月 平成21年6月 平成22年3月	中央信託銀行株式会社 入社 同社 取締役資金証券部長 同社 取締役営業推進部長 同社 常務取締役営業推進部長 同社 常務取締役 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 同社 取締役常務執行役員兼三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 中央三井住宅販売株式会社 代表取締役社長 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 ビ・ライフ投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成17年6月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録(No. 11886) エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録(No. 94737) シティア公認会計士共同事務所 入所(現任) シグマ・ゲイン株式会社 監査役 ビ・ライフ投資法人 監督役員(現任)	0
監督役員	鶴巻 康枝 (通称姓:宇野)	平成7年4月 平成17年10月 平成17年10月 平成21年3月 平成23年3月 平成23年3月	東京都庁 入庁 弁護士登録(東京弁護士会) 佐瀬・米川法律事務所 入所 ビ・ライフ投資法人 監督役員(現任) 第一東京弁護士会に登録換え ベリタス法律事務所 入所(現任)	0

(注) 平成23年6月23日付で、瀧 美知男は、三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役を退任しました。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

平成23年5月27日開催の本資産運用会社の臨時株主総会において、山田 裕次取締役が選任され、平成23年6月1日付で代表取締役社長に就任しました。

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の様子は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)		所有株式数
代表取締役社長	山田 裕次	昭和58年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成13年12月 平成15年10月 平成20年4月 平成23年4月 平成23年5月 平成23年6月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 岩手支店 経理総務課長 同社 管理本部 財務部財務課長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループグループ長 同社 横浜支店 管理部 次長 同社 東京支社 経理部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 (出向) 顧問 同社 取締役 同社 (転籍) 代表取締役社長 (現任)	0
常務取締役	岡田 勝	昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所 営業課課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ (オーナー支援担当、東京駐在) グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部 (東京駐在) 担当次長、同部オーナー支援グループ (東京駐在) グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 (出向) 同社 常務取締役アクリジション部長 (現任)	0
常務取締役	池谷 佳武	昭和53年4月 平成4年4月 平成9年10月 平成14年1月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年1月 平成22年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 本社関連事業育成室 課長 同社 東京本社経理部 課長 同社 東京支社経理部 経理グループグループ長 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部 (管理部門) 不動産事業開発室次長、同室不動産投資支援グループ グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 (出向) 同社 常務取締役企画総務部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 常務取締役経営管理部長 (現任)	0

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)		所有 株式数
取締役 (非常勤)	トバイアス・ J・ブラウン	平成2年9月	アジア・セキュリティ (台湾台北) シニアヴァイスプレジデント	0
		平成4年2月	アジア・セキュリティ・グローバル (台湾台北) 副会長、シニアヴァイスプレジデント	
		平成6年6月	ジェネラル・オリエンタル・インベストメンツ・リミテッド (キャバモント・グループ) (香港) マネージング・ダイレクター (現任)	
		平成7年12月	ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長 (現任)	
		平成8年3月	キャバモント・グループ・カンパニーズ 最高投資責任者 (C I O) (現任) 取締役 (13社) (現任)	
		平成8年8月	ウォーターマン・グループ (中国上海) 取締役 (現任)	
		平成12年2月	ノーブル・グループ (シンガポール取引所上場) 取締役	
		平成14年4月	U C L ・グループ 共同所有者、マネージング・ダイレクター (現任) 取締役 (4社) (現任)	
		平成22年1月	卓尔能公司 (ドレンナン・グループ) (中国上海) 会長 (現任)	
		平成22年5月	キャバモント・グループ シニア・マネージング・ダイレクター、投資委員会 メンバー (現任)	
		平成22年9月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問	
		平成22年11月	ノーブル・グループ (シンガポール取引所上場) エグゼクティブ・チェアマン	
		平成23年3月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	
			クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド 取締役	
監査役 (非常勤)	五月女 五郎	昭和44年11月	東京都公務員	0
		昭和49年9月	司法試験 合格	
		昭和50年3月	最高裁判所司法研修所 入所	
		昭和52年4月	同研修所 終了	
		昭和52年4月	榊原卓郎法律事務所 入所	
		昭和54年2月	五月女五郎法律事務所 開所 (現任)	
		平成18年6月	モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (現任)	

(注1) 平成23年5月31日付で、藤田 剛は、代表取締役及び取締役を退任しました。

(注2) 平成23年7月28日付で、河野 和弘は、取締役を退任しましたが、本資産運用会社のファンドマネジメント部長として在任しています。

(注3) 平成23年9月30日付で、山平 将公は、取締役を退任しました。

(注4) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、38名 (出向者19名、うち大和ハウス工業の出向者13名、株式会社モリモトの出向者3名、中央三井信託銀行株式会社の出向者2名、及び大和リビング株式会社の出向者1名) です。

本資産運用会社の本書の日付現在におけるコンプライアンス・オフィサーは、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 株式数
コンプライ アンス・オ フィサー	平塚 正史	昭和57年4月 平成10年11月 平成12年4月 平成17年1月 平成19年8月 平成21年10月 平成21年11月 平成22年11月 平成23年4月 平成23年10月	株式会社北海道拓殖銀行 入行 札幌東支店 中央信託銀行株式会社 西小山支店 得意先課 担当課長 中央三井信託銀行株式会社 つつじヶ丘支店 次長 同社 大津支店長 同社 内部監査部 営業店監査グループ 主席業務監査役 中央三井信用保証株式会社（出向） 企画部 副部長 同社（転籍） 企画部 副部長 同社 審査第三部 上席審査役 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 （出向） コンプライアンス・オフィサー 同社（転籍） コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

（注）平成23年3月31日付で、高木 高明は、コンプライアンス・オフィサーを退任しました。

5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」
下記をご参照下さい。

投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成23年8月31日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率 (注3)
不動産	居住施設	エリア1	12,347	6.2%
		エリア2	13,607	6.8%
		エリア3	—	—
		エリア4	23,026	11.5%
不動産を信託財産 とする信託の受益権	居住施設	エリア1	68,825	34.3%
		エリア2	47,545	23.7%
		エリア3	9,073	4.5%
		エリア4	13,718	6.8%
	商業施設	エリア3	1,043	0.5%
		エリア4	1,424	0.7%
小計			190,611	95.0%
預金・その他の資産			10,087	5.0%
資産総額 計			200,699	100.0%

	金額(百万円)	対総資産比率(注3)
負債総額	126,714	63.1%
純資産総額	73,984	36.9%

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 「保有総額」は、平成23年8月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成23年8月31日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」といふことがあります。）の概要は以下の通りです。

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (注5)	期末算定価額 (百万円) (注6)	取得時期 (注7)	担保 設定 (注8)		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿(注9)	7,650	7,544	4.0%	7,920	平成18年3月22日	有		
		1002	イブセ麻布十番七面坂(注9)	4,500	4,426	2.3%	4,040	平成18年3月22日	有		
		1003	イブセ芝公園(注9)	2,630	2,581	1.4%	1,960	平成18年3月22日	有		
		1004	イブセギンザ(注9)	2,520	2,487	1.3%	1,920	平成18年3月22日	有		
		1005	ネクストフォーラム西麻布(注9)	2,220	2,207	1.2%	1,600	平成18年3月22日	有		
		1006	イブセ日本橋(注9)	1,200	1,169	0.6%	1,000	平成18年3月22日	有		
		1007	イブセ東京EAST(注10)	2,300	2,279	1.2%	1,910	平成19年3月7日	有		
		1008	イブセ麻布十番(注10)	2,910	2,917	1.5%	2,440	平成19年6月21日	有		
		1009	イブセ麻布十番DUO(注10)	2,690	2,683	1.4%	2,340	平成19年6月21日	有		
		1010	イブセ新宿夏目坂(注10)	1,865	1,859	1.0%	1,540	平成19年6月21日	有		
		1011	ユニロイヤル銀座(注10)	1,800	1,788	0.9%	1,460	平成19年6月21日	有		
		1012	イブセ渋谷Tiers(注10)	1,400	1,405	0.7%	995	平成19年6月21日	有		
		1014	NCR西麻布ツインタワー	2,352	2,330	1.2%	2,250	平成22年4月1日	無		
		1015	NCR西麻布	2,143	2,135	1.1%	1,940	平成22年4月1日	無		
		1016	NCRお茶の水	1,770	1,747	0.9%	1,840	平成22年4月1日	無		
		1017	NCR参宮橋	1,393	1,391	0.7%	1,310	平成22年4月1日	無		
		1018	NCR日本橋イースト	1,279	1,261	0.7%	1,220	平成22年4月1日	無		
		1019	NCR日本橋ウエスト	1,138	1,120	0.6%	1,090	平成22年4月1日	無		
		1020	NCR銀座ツインI	932	916	0.5%	870	平成22年4月1日	無		
		1021	NCR銀座ツインII	825	812	0.4%	733	平成22年4月1日	無		
		1022	NCR原宿	887	882	0.5%	815	平成22年4月1日	無		
		1023	NCR代々木上原	608	603	0.3%	564	平成22年4月1日	無		
		1024	NCR千駄ヶ谷	555	553	0.3%	516	平成22年4月1日	無		
		1025	NCR新宿7丁目	464	460	0.2%	452	平成22年4月1日	無		
		1026	NCR市谷左内町	424	419	0.2%	366	平成22年4月1日	無		
		1027	NCR日本橋人形町I(注10)	947	931	0.5%	922	平成22年4月1日	有		
		1028	NCR日本橋人形町II(注10)	1,070	1,052	0.6%	1,050	平成22年4月1日	有		
		1029	NCR新御茶ノ水(注10)	914	902	0.5%	865	平成22年4月1日	有		
		1030	NCR日本橋人形町III(注10)	1,370	1,349	0.7%	1,360	平成22年4月1日	有		
		1031	NCR神保町II(注10)	1,160	1,144	0.6%	1,150	平成22年4月1日	有		
		1032	NCR銀座イーストIII(注10)	675	663	0.3%	630	平成22年4月1日	有		
		1033	NCR新宿御苑I(注10)	2,720	2,687	1.4%	2,540	平成22年4月1日	有		
		1034	NCR高輪台(注10)	860	850	0.4%	849	平成22年4月1日	有		
		1035	NCR日本橋人形町IV(注10)	666	656	0.3%	620	平成22年4月1日	有		
		1036	NCR新宿御苑II(注10)	486	479	0.3%	451	平成22年4月1日	有		
		1037	NCR銀座イーストIV(注10)	400	394	0.2%	368	平成22年4月1日	有		
		1038	NCR高輪台II(注10)	1,190	1,177	0.6%	1,160	平成22年4月1日	有		
		1039	NCR南麻布(注10)	642	635	0.3%	585	平成22年4月1日	有		
		1040	NCR銀座	2,880	2,849	1.5%	2,570	平成22年4月1日	無		
		1041	NCR日本橋水天宮	2,707	2,671	1.4%	2,540	平成22年4月1日	無		
		1042	NCR高輪	7,430	7,377	3.9%	6,900	平成22年4月1日	無		
		1043	NCR東日本橋	3,520	3,477	1.8%	3,290	平成22年4月1日	無		
		1045	NCR新宿	2,950	2,929	1.5%	2,840	平成22年4月1日	無		
		1046	イブセ市ヶ谷(注10)	940	958	0.5%	1,230	平成22年6月29日	有		
					小計	81,982	81,172	42.6%	75,011		

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (注5)	期末算定価額 (百万円) (注6)	取得時期 (注7)	担保 設定 (注8)		
居住施設	エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンス (注9)	4,500	4,358	2.3%	3,720	平成17年12月20日	有		
		2002	イブセ都立大学(注9)	648	624	0.3%	508	平成18年3月22日	有		
		2003	コンフォートタイム大塚(注9)	779	759	0.4%	704	平成18年3月22日	有		
		2004	イブセ雪谷(注10)	1,110	1,089	0.6%	984	平成19年3月7日	有		
		2005	イブセ祐天寺(注10)	1,450	1,433	0.8%	1,170	平成19年6月21日	有		
		2006	イブセ大塚(注10)	1,480	1,455	0.8%	1,400	平成19年6月21日	有		
		2007	イブセ菊川(注10)	817	804	0.4%	710	平成19年6月21日	有		
		2008	NCR目黒	844	846	0.4%	787	平成22年4月1日	無		
		2009	NCR大塚(注10)	1,040	1,022	0.5%	1,010	平成22年4月1日	有		
		2010	NCR自由が丘(注10)	1,200	1,188	0.6%	1,160	平成22年4月1日	有		
		2011	NCR目白イースト(注10)	988	974	0.5%	933	平成22年4月1日	有		
		2012	NCR池袋(注10)	2,570	2,535	1.3%	2,300	平成22年4月1日	有		
		2013	NCR要町	1,140	1,124	0.6%	1,030	平成22年4月1日	無		
		2014	NCR品川シーサイドタワー	7,380	7,268	3.8%	6,870	平成22年4月1日	無		
		2015	NCR八雲	857	851	0.4%	734	平成22年4月1日	無		
		2016	NCR戸越駅前	1,560	1,545	0.8%	1,600	平成22年4月1日	無		
		2017	NCR等々力	1,210	1,309	0.7%	1,220	平成22年4月1日	無		
		2018	NCR本所吾妻橋	996	981	0.5%	929	平成22年4月1日	無		
		2019	NCR北沢	742	732	0.4%	716	平成22年4月1日	無		
		2020	NCR門前仲町	503	493	0.3%	449	平成22年4月1日	無		
		2023	NCR上池台	198	194	0.1%	193	平成22年4月1日	無		
		2024	NCR森下(注10)	832	818	0.4%	807	平成22年4月1日	有		
		2025	NCR若林公園(注10)	776	769	0.4%	734	平成22年4月1日	有		
		2026	NCR浅草橋(注10)	792	779	0.4%	748	平成22年4月1日	有		
		2027	NCR入谷(注10)	546	537	0.3%	549	平成22年4月1日	有		
		2028	NCR上野タワー	2,641	2,596	1.4%	2,310	平成22年4月1日	無		
		2029	NCR森下ウエスト	686	675	0.4%	674	平成22年4月1日	無		
		2030	NCR三ノ輪	1,430	1,406	0.7%	1,320	平成22年4月1日	無		
		2031	NCR自由が丘ウエスト	533	528	0.3%	496	平成22年4月1日	無		
		2032	NCR中野	1,060	1,044	0.5%	1,060	平成22年4月1日	無		
		2033	NCR用賀	923	914	0.5%	944	平成22年4月1日	無		
		2034	NCR住吉	948	932	0.5%	850	平成22年4月1日	無		
		2035	NCR門前仲町イースト	2,160	2,131	1.1%	2,180	平成22年4月1日	無		
		2036	NCR押上	1,100	1,081	0.6%	1,030	平成22年4月1日	無		
		2037	NCR蔵前	1,260	1,240	0.7%	1,230	平成22年4月1日	無		
		2038	イブセ中延(注10)	1,790	1,822	1.0%	2,210	平成22年6月29日	有		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,627	4.0%	7,720	平成22年11月1日	無		
		2040	イブセ戸越	1,770	1,796	0.9%	2,130	平成22年11月1日	無		
		2041	ベルファース大井町アーク	1,181	1,255	0.7%	1,230	平成23年6月30日	無		
		2042	マイアトリア大森	1,500	1,598	0.8%	1,600	平成23年8月2日	無		
					小計	61,300	61,152	32.1%	58,949		

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (注5)	期末算定価額 (百万円) (注6)	取得時期 (注7)	担保 設定 (注8)
エリア3		3001	コスモハイム武蔵小杉(注9)	1,674	1,674	0.9%	1,550	平成18年3月22日	有
		3002	イブセ鶴見(注10)	666	660	0.3%	653	平成19年6月21日	有
		3003	NCR船橋本町	704	702	0.4%	656	平成22年4月1日	無
		3005	NCR豊田	864	849	0.4%	848	平成22年4月1日	無
		3006	NCR西船橋	783	770	0.4%	699	平成22年4月1日	無
		3007	NCR舞浜	670	658	0.3%	566	平成22年4月1日	無
		3008	NCR市川妙典	671	661	0.3%	647	平成22年4月1日	無
		3009	NCR久米川	480	472	0.2%	424	平成22年4月1日	無
		3010	NCR浦安	592	582	0.3%	551	平成22年4月1日	無
		3011	NCR南行徳I	543	534	0.3%	503	平成22年4月1日	無
		3012	NCR南行徳II	385	379	0.2%	353	平成22年4月1日	無
		3013	NCR野毛山	325	319	0.2%	274	平成22年4月1日	無
		3014	NCR南林間	363	354	0.2%	324	平成22年4月1日	無
		3017	PT市川(注10)	461	452	0.2%	481	平成22年4月1日	有
				小計	9,181	9,073	4.8%	8,529	
居住施設	エリア4	4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー(注9)	1,920	1,863	1.0%	1,470	平成17年12月20日	有
		4008	アブリーレ垂水(注10)	1,340	1,313	0.7%	1,290	平成22年4月1日	有
		4009	クレスト草津(注10)	3,004	2,920	1.5%	2,730	平成22年4月1日	有
		4010	NCR本町イースト(注10)	1,490	1,459	0.8%	1,440	平成22年4月1日	有
		4011	NCR新梅田(注10)	1,376	1,346	0.7%	1,370	平成22年4月1日	有
		4012	NCR阿倍野	4,368	4,301	2.3%	4,040	平成22年4月1日	無
		4014	NCR栄	1,010	991	0.5%	1,000	平成22年4月1日	無
		4015	NCR日本橋高津	3,570	3,490	1.8%	3,330	平成22年4月1日	無
		4016	NCR円山裏参道	411	403	0.2%	405	平成22年4月1日	無
		4017	NCR円山表参道	1,740	1,709	0.9%	1,600	平成22年4月1日	無
		4018	NCR博多駅東	960	942	0.5%	893	平成22年4月1日	無
		4019	NCR心齋橋イーストタワー	3,400	3,327	1.7%	3,520	平成22年4月1日	無
		4020	NCR三宮	1,230	1,205	0.6%	1,240	平成22年4月1日	無
		4021	NCR勾当台公園	481	470	0.2%	460	平成22年4月1日	無
		4022	NCR一番町	783	769	0.4%	740	平成22年4月1日	無
		4023	NCR大町	656	640	0.3%	586	平成22年4月1日	無
		4024	NCR上町台	2,190	2,150	1.1%	2,210	平成22年4月1日	無
		4025	NCR肥後橋タワー	2,670	2,623	1.4%	2,780	平成22年4月1日	無
		4026	ビッグタワー南3条	1,740	1,754	0.9%	2,160	平成22年11月1日	無
4027	レキシントン・スクエア伏見	2,260	2,306	1.2%	2,520	平成23年1月14日	無		
4028	バルファース名古屋駅前	720	754	0.4%	767	平成23年8月1日	無		
			小計	37,319	36,745	19.3%	36,551		
			小計	189,782	188,143	98.7%	179,040		
商業施設	エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店(注10)	1,000	1,043	0.5%	869	平成19年9月27日	有
	エリア4	8002	フォレオタウン筒井(注10)	1,410	1,424	0.7%	1,130	平成19年3月23日	有
			小計	2,410	2,468	1.3%	1,999		
			合計	192,192	190,611	100.0%	181,039		

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注3) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年8月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 「帳簿価格」は、平成23年8月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

す。

(注5) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成23年8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

(注8) 「担保設定」は、不動産については抵当権又は根抵当権等の担保権の、不動産を信託財産とする信託の受益権については質権又は根質権等の担保権の、設定の有無を記載しています。

(注9) 平成23年10月4日付で、設定されていた担保権の解除を行っています。

(注10) 平成23年9月30日付で、設定されていた担保権の解除を行っています。

②不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率及び住居タイプ別戸数比率は以下の通りです。

物件 番号	物件名称(注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注5)	稼働率 (%) (注6)	住居タイプ別戸数比率(注7)			
							S	D	F	L
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	4,903.24	96	93	93.7	14%	84%	1%	-
1002	イブセ麻布十番七面坂	3,493.23	3,389.13	96	94	97.0	73%	27%	-	-
1003	イブセ芝公園	2,707.51	2,664.17	75	74	98.4	16%	81%	3%	-
1004	イブセギンザ	2,226.42	2,097.22	67	63	94.2	64%	36%	-	-
1005	ネクストフォルム西麻布	1,621.59	1,022.04	24	19	63.0	-	100%	-	-
1006	イブセ日本橋	1,458.73	1,307.85	51	46	89.7	88%	12%	-	-
1007	イブセ東京EAST	2,969.57	2,804.99	59	56	94.5	-	88%	12%	-
1008	イブセ麻布十番	2,400.00	2,154.97	51	46	89.8	-	100%	-	-
1009	イブセ麻布十番DUO	2,094.58	2,094.58	66	66	100.0	17%	83%	-	-
1010	イブセ新宿夏目坂	1,917.62	1,917.62	41	41	100.0	53%	45%	3%	-
1011	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,706.28	61	59	93.9	79%	21%	-	-
1012	イブセ渋谷Tiers	1,123.80	1,088.41	30	29	96.9	27%	73%	-	-
1014	NCR西麻布ツインタワー	3,295.93	3,119.21	60	58	94.6	-	93%	7%	-
1015	NCR西麻布	2,802.62	2,681.29	37	35	95.7	-	43%	41%	16%
1016	NCRお茶の水	2,507.30	2,381.64	44	42	95.0	2%	98%	-	-
1017	NCR参宮橋	1,898.47	1,811.25	26	25	95.4	-	50%	50%	-
1018	NCR日本橋イースト	1,940.94	1,854.69	62	59	95.6	55%	45%	-	-
1019	NCR日本橋ウエスト	1,858.34	1,858.34	55	55	100.0	-	100%	-	-
1020	NCR銀座ツインⅠ	1,444.52	1,408.85	40	39	97.5	15%	85%	-	-
1021	NCR銀座ツインⅡ	1,244.54	1,176.16	33	31	94.5	-	100%	-	-
1022	NCR原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0	-	100%	-	-
1023	NCR代々木上原	811.95	811.95	25	25	100.0	13%	87%	-	-
1024	NCR千駄ヶ谷	803.03	803.03	21	21	100.0	-	100%	-	-
1025	NCR新宿7丁目	957.60	741.52	23	18	77.4	30%	70%	-	-
1026	NCR市谷左内町	694.16	627.77	21	19	90.4	10%	90%	-	-
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,747.90	1,747.90	32	32	100.0	-	78%	22%	-
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,826.80	1,826.80	38	38	100.0	-	79%	21%	-
1029	NCR新御茶ノ水	1,308.38	1,271.14	32	31	97.2	-	88%	13%	-
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	2,117.46	1,949.17	63	58	92.1	38%	62%	-	-
1031	NCR神保町Ⅱ	1,628.80	1,602.12	60	59	98.4	100%	-	-	-
1032	NCR銀座イーストⅢ	972.51	972.51	41	41	100.0	93%	7%	-	-
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	19%	81%	-	-
1034	NCR高輪台	1,147.44	1,070.04	32	30	93.3	-	100%	-	-
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100%	-	-	-
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	668.79	668.79	27	27	100.0	100%	-	-	-
1037	NCR銀座イーストⅣ	681.00	647.00	20	19	95.0	10%	90%	-	-
1038	NCR高輪台Ⅱ	1,567.84	1,511.03	40	39	96.4	-	100%	-	-
1039	NCR南麻布	882.67	734.11	24	21	83.2	33%	67%	-	-
1040	NCR銀座	3,494.42	3,405.31	96	94	97.4	22%	78%	-	-
1041	NCR日本橋水天宮	4,602.95	4,223.08	88	80	91.7	-	100%	-	-
1042	NCR高輪	10,408.26	8,864.77	169	147	85.2	-	71%	24%	5%
1043	NCR東日本橋	6,442.28	6,094.74	103	98	94.6	-	50%	50%	-
1045	NCR新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0	87%	13%	-	-
1046	イブセ市ヶ谷	1,546.34	1,506.30	50	49	97.4	46%	54%	-	-

物件 番号	物件名称(注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸戸数 (戸) (注5)	稼働率 (%) (注6)	住居タイプ別戸数比率(注7)			
							S	D	F	L
2001	目黒かむろ坂レジデンス	4,967.97	4,791.43	125	121	96.4	-	100%	-	-
2002	イブセ都立大学	863.70	810.48	30	28	93.8	73%	27%	-	-
2003	コンフォートタイム大塚	1,204.61	1,204.61	55	55	100.0	100%	-	-	-
2004	イブセ雪谷	1,542.30	1,493.08	52	50	96.8	86%	14%	-	-
2005	イブセ祐天寺	1,380.35	1,162.25	29	23	84.2	-	100%	-	-
2006	イブセ大塚	1,871.70	1,871.70	70	70	100.0	57%	43%	-	-
2007	イブセ菊川	1,168.18	1,168.18	43	43	100.0	84%	16%	-	-
2008	NCR目黒	1,414.73	1,414.73	26	26	100.0	-	96%	4%	-
2009	NCR大塚	1,784.50	1,649.38	54	50	92.4	2%	98%	-	-
2010	NCR自由が丘	1,472.47	1,472.47	40	40	100.0	-	100%	-	-
2011	NCR目白イースト	1,658.90	1,597.87	29	28	96.3	-	100%	-	-
2012	NCR池袋	3,644.35	3,464.83	87	83	95.1	-	98%	2%	-
2013	NCR要町	1,624.06	1,624.06	73	73	100.0	100%	-	-	-
2014	NCR品川シーサイドタワー	12,732.35	12,073.30	208	198	94.8	-	74%	26%	-
2015	NCR八雲	1,276.91	1,276.91	18	18	100.0	-	28%	67%	6%
2016	NCR戸越駅前	2,014.12	2,014.12	64	64	100.0	68%	32%	-	-
2017	NCR等々力	2,860.81	1,999.33	22	15	69.9	-	-	-	100%
2018	NCR本所吾妻橋	2,255.88	2,177.34	35	34	96.5	-	51%	49%	-
2019	NCR北沢	1,220.16	1,137.94	15	14	93.3	-	-	100%	-
2020	NCR門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	74%	26%	-	-
2023	NCR上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	50%	50%	-	-
2024	NCR森下	1,383.90	1,303.68	38	36	94.2	-	100%	-	-
2025	NCR若林公園	1,425.43	1,198.18	23	19	84.1	-	83%	17%	-
2026	NCR浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0	-	100%	-	-
2027	NCR入谷	1,415.15	1,303.05	22	20	92.1	-	50%	50%	-
2028	NCR上野タワー	4,197.66	4,069.61	102	99	96.9	-	100%	-	-
2029	NCR森下ウエスト	1,275.60	1,275.60	40	40	100.0	-	100%	-	-
2030	NCR三ノ輪	2,406.41	2,267.34	78	73	94.2	70%	30%	-	-
2031	NCR自由が丘ウエスト	857.32	832.31	28	27	97.1	71%	29%	-	-
2032	NCR中野	1,613.86	1,613.86	42	42	100.0	-	100%	-	-
2033	NCR用賀	1,472.38	1,397.51	45	43	94.9	62%	38%	-	-
2034	NCR住吉	1,362.60	1,362.60	60	60	100.0	100%	-	-	-
2035	NCR門前仲町イースト	3,038.98	3,038.98	94	94	100.0	42%	57%	1%	-
2036	NCR押上	1,785.24	1,785.24	60	60	100.0	70%	30%	-	-
2037	NCR蔵前	1,994.93	1,994.93	67	67	100.0	75%	25%	-	-
2038	イブセ中延	2,421.82	2,421.82	83	83	100.0	84%	16%	-	-
2039	ロイヤルパークス豊洲	18,112.03	18,112.03	276	276	100.0	-	67%	24%	9%
2040	イブセ戸越	2,629.59	2,629.59	120	120	100.0	100%	-	-	-
2041	ベルファース大井町アーク	1,413.75	1,413.75	65	65	100.0	100%	-	-	-
2042	マイアトリア大森	2,046.36	1,910.98	60	56	93.4	-	100%	-	-

物件番号	物件名称(注1)	賃貸可能面積(m ²) (注2)	賃貸面積(m ²) (注3)	賃貸可能戸数(戸) (注4)	賃貸戸数(戸) (注5)	稼働率(%) (注6)	住居タイプ別戸数比率(注7)			
							S	D	F	L
3001	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	100.0	-	-	100%	-
3002	イブセ鶴見	1,452.09	1,341.95	32	30	92.4	-	100%	-	-
3003	NCR船橋本町	1,496.40	1,496.40	86	86	100.0	100%	-	-	-
3005	NCR豊田	3,630.55	3,576.18	67	66	98.5	-	100%	-	-
3006	NCR西船橋	1,597.32	1,518.44	81	77	95.1	100%	-	-	-
3007	NCR舞浜	1,287.72	1,287.72	61	61	100.0	100%	-	-	-
3008	NCR市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100%	-	-	-
3009	NCR久米川	2,013.93	1,826.94	31	28	90.7	-	68%	32%	-
3010	NCR浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100%	-	-	-
3011	NCR南行徳Ⅰ	1,031.81	1,031.81	49	49	100.0	100%	-	-	-
3012	NCR南行徳Ⅱ	724.63	662.55	35	32	91.4	100%	-	-	-
3013	NCR野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0	100%	-	-	-
3014	NCR南林間	1,489.44	1,438.51	29	28	96.6	-	100%	-	-
3017	PT市川	876.89	876.89	40	40	100.0	100%	-	-	-
4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー	3,548.48	3,333.65	131	122	93.9	80%	20%	-	-
4008	アブリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	76%	24%	-
4009	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0	100%	-	-	-
4010	NCR本町イースト	3,471.39	3,348.15	117	113	96.4	49%	51%	-	-
4011	NCR新梅田	3,279.90	3,214.09	108	106	98.0	46%	54%	-	-
4012	NCR阿倍野	10,832.11	10,534.02	153	149	97.2	-	36%	61%	4%
4014	NCR栄	2,836.00	2,734.88	73	70	96.4	-	100%	-	-
4015	NCR日本橋高津	9,334.47	9,113.31	262	253	97.6	78%	8%	11%	2%
4016	NCR円山裏参道	1,522.89	1,424.48	36	34	93.5	-	100%	-	-
4017	NCR円山表参道	6,100.31	5,967.24	146	143	97.8	-	100%	-	-
4018	NCR博多駅東	3,061.60	3,037.10	115	114	99.2	87%	13%	-	-
4019	NCR心齋橋イーストタワー	8,747.40	8,457.74	133	129	96.7	-	68%	31%	2%
4020	NCR三宮	3,071.60	3,015.32	112	110	98.2	100%	-	-	-
4021	NCR勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	60%	40%	-	-
4022	NCR一番町	2,800.32	2,800.32	68	68	100.0	12%	88%	-	-
4023	NCR大町	2,149.08	2,149.08	72	72	100.0	100%	-	-	-
4024	NCR上町台	5,415.39	5,168.82	69	66	95.4	-	-	100%	-
4025	NCR肥後橋タワー	6,230.20	5,911.20	194	186	94.9	60%	40%	-	-
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,011.78	179	167	92.5	-	100%	-	-
4027	レキシントン・スクエア伏見	7,022.69	6,737.55	123	119	95.9	-	80%	15%	5%
4028	ベルファース名古屋駅前	1,822.10	1,797.45	70	69	98.6	100%	-	-	-
8001	いなげや横浜西が岡店	2,343.26	2,343.26	1	1	100.0	-	-	-	-
8002	フォレオタウン筒井	4,022.27	4,022.27	11	11	100.0	-	-	-	-
ポートフォリオ合計		340,892.79	327,879.24	8,402	8,149	96.2	42%	48%	8%	1%

(注1)「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注2)「賃貸可能面積」には、平成23年8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成23年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注4)「賃貸可能戸数」には、平成23年8月31日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」には、平成23年8月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注6)「稼働率」には、平成23年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積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。

(注7)「住居タイプ別戸数比率」には、下記の分類に従って、各不動産又は各信託不動産の住居タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各住居タイプの賃貸戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率の合計が100%にならない場合があります。

住居タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	ラージ (L)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	<ul style="list-style-type: none"> 最寄駅との近接性 多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い 		<ul style="list-style-type: none"> 閑静な住宅街に立地している 近隣の文教施設が充実している 生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）は高い 	
専有面積	30㎡以下	30㎡超～70㎡以下	70㎡超～100㎡以下	100㎡超
居住施設全体に対する戸数比率	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%

(3) 不動産及び信託不動産の収益状況

各不動産又は各信託不動産に係る月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況概要は、以下の通りです。

「名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- 取得価格以外の金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- 取得価格については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- 「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成23年8月31日現在のものを記載しています。
- 「月額賃料」は、原則として、平成23年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。
- 「敷金・保証金等」は、原則として、平成23年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成23年8月31日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。
- 「賃貸事業収入賃貸料」には、賃料、共益費が含まれています。
- 「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- 「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、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。
- 「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- 「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないことから、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- 「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

<不動産又は信託不動産の収益状況>

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	イブセ麻布十番七面坂	イブセ芝公園	イブセギンザ
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	33,872	18,700	11,360	10,123
敷金・保証金等	171,308	37,032	17,840	14,182
稼働率	93.7%	97.0%	98.4%	94.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	224,495	116,592	68,693	67,477
賃貸事業収入賃賃料	181,086	107,853	64,589	61,637
その他賃貸事業収入	43,409	8,739	4,104	5,840
(B) 賃貸事業費用 小計	75,955	28,388	24,002	13,436
公租公課	8,312	4,981	3,433	3,294
外注管理費	23,880	16,117	11,290	5,396
修繕費	30,883	2,834	7,101	1,560
損害保険料	163	124	85	80
水道光熱費	11,259	1,640	560	764
その他賃貸事業費用	1,455	2,690	1,531	2,340
(C) NOI (=A-B)	148,540	88,204	44,690	54,041
(D) 減価償却費	30,142	23,041	14,862	12,244
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	118,397	65,163	29,828	41,796
(F) 資本的支出	2,406	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	146,134	88,204	44,690	54,041
取得価格(百万円)	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	ネクストフォルム 西麻布	イブセ日本橋	イブセ東京EAST	イブセ麻布十番
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,698	5,713	10,426	10,761
敷金・保証金等	13,153	10,837	16,000	17,822
稼働率	63.0%	89.7%	94.5%	89.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,138	38,266	65,404	67,090
賃貸事業収入賃賃料	29,516	36,263	62,184	63,955
その他賃貸事業収入	1,622	2,002	3,219	3,135
(B) 賃貸事業費用 小計	9,787	10,351	16,967	18,278
公租公課	2,800	1,953	1,954	2,482
外注管理費	3,585	5,380	10,004	10,117
修繕費	1,529	1,728	3,383	4,079
損害保険料	49	53	89	70
水道光熱費	1,111	396	344	347
その他賃貸事業費用	711	838	1,192	1,180
(C) NOI (=A-B)	21,350	27,915	48,436	48,812
(D) 減価償却費	11,061	8,197	14,292	11,285
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	10,289	19,718	34,144	37,526
(F) 資本的支出	-	-	-	225
(G) NCF (=C-F)	21,350	27,915	48,436	48,587
取得価格(百万円)	2,220	1,200	2,300	2,910

物件番号	1009	1010	1011	1012
名称	イブセ麻布十番DUO	イブセ新宿夏目坂	ユニロイヤル銀座	イブセ渋谷Tiers
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	11,286	8,176	7,906	5,728
敷金・保証金等	18,497	37,103	9,381	9,417
稼働率	100.0%	100.0%	93.9%	96.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	66,778	49,260	51,678	36,275
賃貸事業収入賃貸料	64,286	48,242	49,256	34,129
その他賃貸事業収入	2,492	1,017	2,422	2,146
(B) 賃貸事業費用 小計	15,320	10,321	14,014	10,592
公租公課	2,825	1,847	2,268	1,680
外注管理費	8,942	5,656	7,513	6,175
修繕費	1,516	1,336	2,701	1,158
損害保険料	73	57	58	42
水道光熱費	579	305	390	404
その他賃貸事業費用	1,383	1,118	1,081	1,130
(C) NOI (=A-B)	51,458	38,939	37,664	25,683
(D) 減価償却費	13,210	7,861	10,440	5,855
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,247	31,077	27,223	19,827
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	51,458	38,939	37,664	25,683
取得価格(百万円)	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1013(注1)	1014	1015	1016
名称	NCR南青山	NCR西麻布ツイン タワー	NCR西麻布	NCRお茶の水
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年4月17日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	-	12,683	11,053	9,361
敷金・保証金等	-	25,603	17,546	20,182
稼働率	-	94.6%	95.7%	95.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,644	73,046	66,541	59,520
賃貸事業収入賃貸料	20,487	70,037	62,517	56,850
その他賃貸事業収入	1,157	3,009	4,024	2,669
(B) 賃貸事業費用 小計	9,257	22,302	22,689	12,350
公租公課	2,181	4,697	4,454	3,127
外注管理費	2,925	10,982	9,552	5,320
修繕費	3,256	4,604	4,304	1,955
損害保険料	29	89	93	74
水道光熱費	437	809	2,585	643
その他賃貸事業費用	426	1,117	1,698	1,230
(C) NOI (=A-B)	12,387	50,744	43,852	47,170
(D) 減価償却費	2,926	8,028	5,649	8,051
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,461	42,715	38,202	39,119
(F) 資本的支出	1,635	208	2,074	-
(G) NCF (=C-F)	20,434	50,536	41,777	47,170
取得価格(百万円)	2,660	2,352	2,143	1,770

(注1) 平成23年4月18日に譲渡済です。

物件番号	1017	1018	1019	1020
名称	NCR参宮橋	NCR日本橋イースト	NCR日本橋ウエスト	NCR銀座ツイン I
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,572	7,282	6,836	5,420
敷金・保証金等	10,727	8,838	8,754	8,427
稼働率	95.4%	95.6%	100.0%	97.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	42,595	46,183	39,238	33,688
賃貸事業収入賃貸料	37,501	42,906	36,373	31,347
その他賃貸事業収入	5,093	3,276	2,864	2,341
(B) 賃貸事業費用 小計	19,720	14,487	17,356	8,929
公租公課	2,589	2,473	2,609	1,977
外注管理費	3,849	6,042	7,458	4,687
修繕費	11,386	2,815	4,424	1,148
損害保険料	58	59	60	49
水道光熱費	436	1,937	1,547	537
その他賃貸事業費用	1,401	1,159	1,255	528
(C) NOI (=A-B)	22,874	31,696	21,881	24,758
(D) 減価償却費	3,154	6,575	6,385	5,345
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,720	25,120	15,495	19,413
(F) 資本的支出	740	255	-	-
(G) NCF (=C-F)	22,134	31,441	21,881	24,758
取得価格(百万円)	1,393	1,279	1,138	932

物件番号	1021	1022	1023	1024
名称	NCR銀座ツイン II	NCR原宿	NCR代々木上原	NCR千駄ヶ谷
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,405	4,577	3,534	3,263
敷金・保証金等	5,751	6,267	6,239	4,709
稼働率	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,681	28,076	21,286	19,595
賃貸事業収入賃貸料	25,891	26,926	20,591	18,686
その他賃貸事業収入	2,789	1,149	694	908
(B) 賃貸事業費用 小計	9,887	9,707	5,185	6,463
公租公課	1,491	1,491	967	982
外注管理費	4,252	3,062	2,358	2,738
修繕費	3,178	3,515	535	1,852
損害保険料	43	39	26	23
水道光熱費	463	407	191	224
その他賃貸事業費用	458	1,191	1,106	641
(C) NOI (=A-B)	18,793	18,368	16,100	13,132
(D) 減価償却費	4,879	2,796	1,852	1,807
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,914	15,571	14,247	11,325
(F) 資本的支出	125	1,813	-	871
(G) NCF (=C-F)	18,668	16,555	16,100	12,260
取得価格(百万円)	825	887	608	555

物件番号	1025	1026	1027	1028
名称	NCR新宿7丁目	NCR市谷左内町	NCR日本橋人形町Ⅰ	NCR日本橋人形町Ⅱ
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,435	2,286	5,848	6,562
敷金・保証金等	3,207	3,304	8,952	11,073
稼働率	77.4%	90.4%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	19,800	14,673	32,709	38,659
賃貸事業収入賃賃料	17,231	14,392	31,096	37,438
その他賃貸事業収入	2,568	280	1,612	1,220
(B) 賃貸事業費用 小計	21,213	4,407	13,177	10,567
公租公課	1,008	899	2,111	2,193
外注管理費	4,031	1,956	5,437	5,000
修繕費	15,029	840	3,990	1,720
損害保険料	31	24	56	59
水道光熱費	394	204	568	484
その他賃貸事業費用	718	481	1,013	1,109
(C) NOI (=A-B)	▲1,412	10,265	19,532	28,091
(D) 減価償却費	1,967	2,172	5,935	6,526
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	▲3,380	8,093	13,596	21,565
(F) 資本的支出	183	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	▲1,595	10,265	19,532	28,091
取得価格(百万円)	464	424	947	1,070

物件番号	1029	1030	1031	1032
名称	NCR新御茶ノ水	NCR日本橋人形町Ⅲ	NCR神保町Ⅱ	NCR銀座イーストⅢ
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,183	7,399	6,650	4,132
敷金・保証金等	9,425	10,245	7,147	5,617
稼働率	97.2%	92.1%	98.4%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,881	47,646	40,890	24,893
賃貸事業収入賃賃料	31,188	42,857	40,098	23,782
その他賃貸事業収入	692	4,788	791	1,111
(B) 賃貸事業費用 小計	6,655	15,960	7,433	7,248
公租公課	1,865	2,506	1,945	1,282
外注管理費	2,976	7,902	3,354	3,653
修繕費	565	3,392	492	987
損害保険料	48	83	50	39
水道光熱費	371	503	528	392
その他賃貸事業費用	829	1,571	1,061	893
(C) NOI (=A-B)	25,225	31,685	33,456	17,644
(D) 減価償却費	4,074	7,749	5,457	4,355
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,151	23,936	27,999	13,289
(F) 資本的支出	-	-	-	145
(G) NCF (=C-F)	25,225	31,685	33,456	17,498
取得価格(百万円)	914	1,370	1,160	675

物件番号	1033	1034	1035	1036
名称	NCR新宿御苑Ⅰ	NCR高輪台	NCR日本橋人形町Ⅳ	NCR新宿御苑Ⅱ
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	14,000	4,519	4,152	2,835
敷金・保証金等	-	4,963	6,228	-
稼働率	100.0%	93.3%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	84,023	28,104	24,924	17,010
賃貸事業収入賃貸料	84,000	27,511	24,912	17,010
その他賃貸事業収入	23	593	12	-
(B) 賃貸事業費用 小計	15,475	7,401	4,655	3,389
公租公課	4,488	1,600	1,448	944
外注管理費	6,296	3,388	1,724	1,406
修繕費	2,057	832	132	202
損害保険料	124	39	38	26
水道光熱費	578	350	397	197
その他賃貸事業費用	1,929	1,189	913	613
(C) NOI (=A-B)	68,548	20,703	20,268	13,620
(D) 減価償却費	11,992	3,417	3,749	2,496
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	56,555	17,285	16,518	11,124
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	68,548	20,703	20,268	13,620
取得価格(百万円)	2,720	860	666	486

物件番号	1037	1038	1039	1040
名称	NCR銀座イーストⅣ	NCR高輪台Ⅱ	NCR南麻布	NCR銀座
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,507	6,175	2,980	14,141
敷金・保証金等	4,007	8,430	3,340	14,884
稼働率	95.0%	96.4%	83.2%	97.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	15,844	37,094	20,575	87,143
賃貸事業収入賃貸料	15,354	34,852	19,694	83,751
その他賃貸事業収入	489	2,241	881	3,391
(B) 賃貸事業費用 小計	5,126	11,116	8,708	20,852
公租公課	876	2,043	1,124	4,973
外注管理費	2,062	5,029	3,055	10,387
修繕費	872	2,298	3,242	3,776
損害保険料	24	52	26	131
水道光熱費	304	468	203	949
その他賃貸事業費用	985	1,224	1,056	633
(C) NOI (=A-B)	10,718	25,977	11,866	66,291
(D) 減価償却費	2,258	4,638	2,477	12,807
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,460	21,338	9,389	53,483
(F) 資本的支出	-	751	-	-
(G) NCF (=C-F)	10,718	25,225	11,866	66,291
取得価格(百万円)	400	1,190	642	2,880

物件番号	1041	1042	1043	1045
名称	NCR日本橋水天宮	NCR高輪	NCR東日本橋	NCR新宿
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	14,027	35,015	20,796	14,955
敷金・保証金等	21,943	56,381	35,033	-
稼働率	91.7%	85.2%	94.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	89,601	210,447	131,895	92,554
賃貸事業収入賃賃料	82,291	197,944	121,596	89,731
その他賃貸事業収入	7,310	12,503	10,299	2,822
(B) 賃貸事業費用 小計	25,845	80,046	34,501	12,147
公租公課	4,979	15,101	5,757	5,232
外注管理費	10,703	39,444	18,705	4,952
修繕費	8,319	15,086	8,293	697
損害保険料	141	340	215	109
水道光熱費	555	1,757	984	654
その他賃貸事業費用	1,146	8,315	544	501
(C) NOI (=A-B)	63,756	130,400	97,393	80,407
(D) 減価償却費	14,221	25,174	19,397	9,640
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	49,534	105,226	77,996	70,766
(F) 資本的支出	-	16,665	4,158	-
(G) NCF (=C-F)	63,756	113,735	93,234	80,407
取得価格(百万円)	2,707	7,430	3,520	2,950

物件番号	1046	2001	2002	2003
名称	イブセ市ヶ谷	目黒かむろ坂 レジデンシア	イブセ都立大学	コンフォートタイム 大塚
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,807	20,077	3,381	4,675
敷金・保証金等	10,981	32,420	4,731	5,950
稼働率	97.4%	96.4%	93.8%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	41,990	126,936	21,117	28,008
賃貸事業収入賃賃料	40,174	118,000	19,658	25,930
その他賃貸事業収入	1,816	8,936	1,458	2,077
(B) 賃貸事業費用 小計	11,364	32,991	9,764	8,686
公租公課	919	6,105	508	1,500
外注管理費	7,501	18,974	4,686	5,099
修繕費	1,738	4,354	3,612	979
損害保険料	50	176	32	39
水道光熱費	304	1,001	319	445
その他賃貸事業費用	849	2,378	604	621
(C) NOI (=A-B)	30,626	93,945	11,352	19,322
(D) 減価償却費	6,747	26,817	4,736	5,901
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,878	67,128	6,616	13,420
(F) 資本的支出	-	-	226	133
(G) NCF (=C-F)	30,626	93,945	11,125	19,188
取得価格(百万円)	940	4,500	648	779

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	イブセ雪谷	イブセ祐天寺	イブセ大塚	イブセ菊川
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,710	5,621	7,581	4,526
敷金・保証金等	16,215	14,861	11,902	6,459
稼働率	96.8%	84.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	35,764	37,231	46,259	27,627
賃貸事業収入賃貸料	33,701	34,950	44,147	25,796
その他賃貸事業収入	2,063	2,281	2,111	1,831
(B) 賃貸事業費用 小計	8,661	14,230	10,624	8,874
公租公課	1,910	1,146	1,918	1,433
外注管理費	4,382	6,468	5,241	4,980
修繕費	960	4,087	1,507	1,036
損害保険料	54	44	66	47
水道光熱費	452	190	721	440
その他賃貸事業費用	901	2,293	1,167	936
(C) NOI (=A-B)	27,103	23,000	35,635	18,753
(D) 減価償却費	7,852	8,550	11,366	6,525
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,250	14,449	24,269	12,228
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	27,103	23,000	35,635	18,753
取得価格(百万円)	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	NCR目黒	NCR大塚	NCR自由が丘	NCR目白イースト
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,805	5,929	6,516	5,329
敷金・保証金等	7,134	9,336	9,824	9,153
稼働率	100.0%	92.4%	100.0%	96.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,127	38,444	38,813	32,444
賃貸事業収入賃貸料	26,766	36,206	36,751	31,929
その他賃貸事業収入	1,360	2,238	2,061	515
(B) 賃貸事業費用 小計	10,747	9,226	10,882	6,918
公租公課	1,526	1,922	2,107	1,749
外注管理費	4,622	4,661	4,789	3,193
修繕費	3,085	1,390	2,413	976
損害保険料	41	69	46	42
水道光熱費	349	506	379	254
その他賃貸事業費用	1,121	676	1,146	701
(C) NOI (=A-B)	17,379	29,218	27,930	25,525
(D) 減価償却費	4,479	6,460	4,108	5,045
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,900	22,758	23,822	20,479
(F) 資本的支出	1,314	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	16,064	29,218	27,930	25,525
取得価格(百万円)	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	NCR池袋	NCR要町	NCR品川シーサイド タワー	NCR八雲
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,259	6,441	41,511	4,177
敷金・保証金等	18,517	10,990	66,342	5,780
稼働率	95.1%	100.0%	94.8%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	80,715	39,201	265,102	25,696
賃貸事業収入賃賃料	76,573	37,852	245,403	23,586
その他賃貸事業収入	4,141	1,348	19,699	2,110
(B) 賃貸事業費用 小計	19,518	9,304	95,137	8,251
公租公課	4,332	1,766	16,455	1,784
外注管理費	10,359	4,916	39,466	4,452
修繕費	2,726	983	16,844	1,346
損害保険料	121	51	463	41
水道光熱費	900	426	2,796	276
その他賃貸事業費用	1,079	1,159	19,111	350
(C) NOI (=A-B)	61,196	29,897	169,965	17,444
(D) 減価償却費	12,303	5,491	42,988	3,089
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	48,893	24,405	126,977	14,355
(F) 資本的支出	-	-	26,128	-
(G) NCF (=C-F)	61,196	29,897	143,837	17,444
取得価格(百万円)	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2017	2018	2019
名称	NCR戸越駅前	NCR等々力	NCR本所吾妻橋	NCR北沢
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,361	6,344	5,674	4,231
敷金・保証金等	10,709	12,916	8,527	6,151
稼働率	100.0%	69.9%	96.5%	93.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,877	42,311	35,033	26,809
賃貸事業収入賃賃料	50,166	40,405	32,023	25,928
その他賃貸事業収入	711	1,905	3,010	880
(B) 賃貸事業費用 小計	5,672	24,893	12,801	7,234
公租公課	1,675	4,533	2,548	1,740
外注管理費	2,862	7,445	5,964	2,990
修繕費	24	11,157	2,929	1,066
損害保険料	71	93	65	37
水道光熱費	470	849	576	526
その他賃貸事業費用	569	813	716	873
(C) NOI (=A-B)	45,205	17,418	22,231	19,575
(D) 減価償却費	6,207	7,768	5,954	3,341
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,997	9,649	16,277	16,233
(F) 資本的支出	-	5,060	-	-
(G) NCF (=C-F)	45,205	12,357	22,231	19,575
取得価格(百万円)	1,560	1,210	996	742

物件番号	2020	2021	2023	2024
名称	NCR門前仲町	NCR田園調布(注2)	NCR上池台	NCR森下
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年3月29日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,952	-	1,314	4,819
敷金・保証金等	8,856	-	905	8,318
稼働率	100.0%	-	100.0%	94.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	17,725	2,858	7,501	31,497
賃貸事業収入賃貸料	17,712	2,614	7,469	29,702
その他賃貸事業収入	13	243	32	1,794
(B) 賃貸事業費用 小計	5,252	1,086	2,407	8,463
公租公課	990	540	274	1,755
外注管理費	1,505	272	806	3,965
修繕費	1,782	9	138	1,582
損害保険料	27	5	12	52
水道光熱費	358	120	56	405
その他賃貸事業費用	588	138	1,118	702
(C) NOI (=A-B)	12,472	1,771	5,093	23,034
(D) 減価償却費	3,275	221	1,099	4,861
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,197	1,549	3,994	18,172
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	12,472	2,522	5,093	23,034
取得価格(百万円)	503	425	198	832

物件番号	2025	2026	2027	2028
名称	NCR若林公園	NCR浅草橋	NCR入谷	NCR上野タワー
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,981	5,090	3,471	14,318
敷金・保証金等	5,840	7,452	6,295	23,268
稼働率	84.1%	100.0%	92.1%	96.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	27,475	31,565	22,493	93,646
賃貸事業収入賃貸料	25,870	29,247	21,502	85,356
その他賃貸事業収入	1,604	2,317	991	8,289
(B) 賃貸事業費用 小計	12,049	10,219	8,071	23,131
公租公課	1,988	1,698	1,420	5,982
外注管理費	4,628	4,900	3,420	10,551
修繕費	4,254	2,451	2,187	3,606
損害保険料	47	46	40	138
水道光熱費	464	397	366	1,433
その他賃貸事業費用	665	724	635	1,418
(C) NOI (=A-B)	15,426	21,345	14,422	70,515
(D) 減価償却費	3,353	4,696	3,469	15,994
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,072	16,648	10,952	54,520
(F) 資本的支出	2,370	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	13,055	21,345	14,422	70,515
取得価格(百万円)	776	792	546	2,641

(注2) 平成23年3月30日に譲渡済です。

物件番号	2029	2030	2031	2032
名称	NCR森下ウエスト	NCR三ノ輪	NCR自由が丘ウエスト	NCR中野
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,549	7,858	3,064	5,927
敷金・保証金等	6,447	9,054	2,927	7,004
稼働率	100.0%	94.2%	97.1%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	25,753	50,302	19,190	35,401
賃貸事業収入賃貸料	23,318	49,002	18,616	33,571
その他賃貸事業収入	2,434	1,299	574	1,829
(B) 賃貸事業費用 小計	9,376	10,434	4,738	8,523
公租公課	1,682	2,691	1,249	1,413
外注管理費	4,476	5,438	2,645	4,841
修繕費	1,446	1,518	434	1,541
損害保険料	41	80	31	59
水道光熱費	436	463	194	336
その他賃貸事業費用	1,293	241	181	330
(C) NOI (=A-B)	16,376	39,868	14,452	26,878
(D) 減価償却費	4,447	9,130	2,193	6,244
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,928	30,737	12,258	20,634
(F) 資本的支出	447	-	-	145
(G) NCF (=C-F)	15,929	39,868	14,452	26,732
取得価格(百万円)	686	1,430	533	1,060

物件番号	2033	2034	2035	2036
名称	NCR用賀	NCR住吉	NCR門前仲町イースト	NCR押上
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,330	5,288	11,338	6,021
敷金・保証金等	5,968	7,479	5,910	8,946
稼働率	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	32,973	34,712	69,380	41,753
賃貸事業収入賃貸料	31,972	29,470	68,032	34,092
その他賃貸事業収入	1,000	5,241	1,347	7,661
(B) 賃貸事業費用 小計	6,360	14,265	7,756	16,242
公租公課	1,575	2,007	1,504	2,168
外注管理費	3,588	7,975	4,661	11,455
修繕費	556	3,738	178	1,352
損害保険料	47	59	106	69
水道光熱費	313	276	758	320
その他賃貸事業費用	279	206	546	876
(C) NOI (=A-B)	26,612	20,446	61,623	25,510
(D) 減価償却費	3,678	6,282	11,103	7,205
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	22,934	14,164	50,520	18,305
(F) 資本的支出	-	124	-	-
(G) NCF (=C-F)	26,612	20,321	61,623	25,510
取得価格(百万円)	923	948	2,160	1,100

物件番号	2037	2038	2039	2040
名称	NCR蔵前	イブセ中延	ロイヤルパークス豊洲	イブセ戸越
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	7,236	12,389	56,113	12,843
敷金・保証金等	-	27,514	73,633	20,842
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	43,836	75,636	351,129	79,628
賃貸事業収入賃賃料	43,416	73,163	335,602	74,775
その他賃貸事業収入	420	2,473	15,527	4,852
(B) 賃貸事業費用 小計	5,419	13,153	94,889	16,163
公租公課	1,370	2,153	17,063	2,894
外注管理費	2,998	7,414	14,876	9,047
修繕費	190	1,914	10,582	1,560
損害保険料	73	84	694	109
水道光熱費	539	588	-	1,319
その他賃貸事業費用	248	997	51,672	1,230
(C) NOI (=A-B)	38,416	62,483	256,240	63,465
(D) 減価償却費	7,485	13,134	104,102	15,864
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	30,930	49,349	152,137	47,601
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	38,416	62,483	256,240	63,465
取得価格(百万円)	1,260	1,790	7,360	1,770

物件番号	2041	2042	3001	3002
名称	ベルファース大井町 アーク	マイアトリア大森	コスモハイム武蔵小杉	イブセ鶴見
運用期間	自:平成23年6月30日 至:平成23年8月31日	自:平成23年8月2日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,238	7,900	8,912	3,918
敷金・保証金等	5,913	15,750	85,460	7,493
稼働率	100.0%	93.4%	100.0%	92.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	12,831	7,793	56,713	27,347
賃貸事業収入賃賃料	12,683	7,065	53,473	24,441
その他賃貸事業収入	147	727	3,240	2,905
(B) 賃貸事業費用 小計	824	2,020	5,083	7,151
公租公課	-	-	3,611	783
外注管理費	575	1,884	851	3,128
修繕費	16	76	16	1,390
損害保険料	18	13	103	43
水道光熱費	63	21	1	260
その他賃貸事業費用	151	24	499	1,545
(C) NOI (=A-B)	12,007	5,772	51,629	20,195
(D) 減価償却費	3,937	2,140	9,919	5,063
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,069	3,632	41,709	15,132
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	12,007	5,772	51,629	20,195
取得価格(百万円)	1,181	1,500	1,674	666

物件番号	3003	3005	3006	3007
名称	NCR船橋本町	NCR豊田	NCR西船橋	NCR舞浜
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,462	6,642	5,161	4,267
敷金・保証金等	9,982	11,362	8,135	7,013
稼働率	100.0%	98.5%	95.1%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	32,638	40,201	34,097	28,251
賃貸事業収入賃貸料	32,546	37,140	31,693	24,873
その他賃貸事業収入	92	3,060	2,403	3,378
(B) 賃貸事業費用 小計	27,279	14,427	8,815	9,736
公租公課	1,564	2,734	1,523	1,151
外注管理費	2,245	5,603	4,001	3,255
修繕費	21,092	4,395	1,904	4,339
損害保険料	42	103	47	40
水道光熱費	1,648	793	510	317
その他賃貸事業費用	685	796	827	631
(C) NOI (=A-B)	5,358	25,774	25,282	18,515
(D) 減価償却費	5,011	7,054	4,537	3,997
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	347	18,719	20,744	14,517
(F) 資本的支出	10,277	1,123	-	-
(G) NCF (=C-F)	▲4,918	24,650	25,282	18,515
取得価格(百万円)	704	864	783	670

物件番号	3008	3009	3010	3011
名称	NCR市川妙典	NCR久米川	NCR浦安	NCR南行徳 I
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,466	3,351	3,570	3,378
敷金・保証金等	8,352	5,335	7,140	6,027
稼働率	100.0%	90.7%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,001	22,965	21,704	21,687
賃貸事業収入賃貸料	26,796	21,303	21,675	19,808
その他賃貸事業収入	4,205	1,661	29	1,879
(B) 賃貸事業費用 小計	5,758	14,705	3,133	6,144
公租公課	1,135	1,476	998	945
外注管理費	3,440	3,245	1,178	2,930
修繕費	318	8,951	95	1,416
損害保険料	32	55	32	31
水道光熱費	181	318	222	198
その他賃貸事業費用	650	657	607	621
(C) NOI (=A-B)	25,242	8,259	18,570	15,543
(D) 減価償却費	3,446	3,358	3,322	3,081
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,796	4,901	15,247	12,462
(F) 資本的支出	-	1,835	-	-
(G) NCF (=C-F)	25,242	6,424	18,570	15,543
取得価格(百万円)	671	480	592	543

物件番号	3012	3013	3014	3017
名称	NCR南行徳Ⅱ	NCR野毛山	NCR南林間	PT市川
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,283	2,252	2,696	3,308
敷金・保証金等	3,903	3,168	5,399	7,044
稼働率	91.4%	100.0%	96.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	15,448	15,058	17,178	19,881
賃貸事業収入賃賃料	14,608	12,879	16,032	19,852
その他賃貸事業収入	840	2,178	1,146	29
(B) 賃貸事業費用 小計	3,515	5,226	5,993	3,864
公租公課	706	788	1,218	969
外注管理費	1,641	2,573	2,574	1,418
修繕費	363	721	1,211	613
損害保険料	24	25	41	30
水道光熱費	171	330	326	266
その他賃貸事業費用	607	787	621	565
(C) NOI (=A-B)	11,933	9,831	11,184	16,017
(D) 減価償却費	2,198	1,796	2,941	3,388
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,734	8,034	8,243	12,628
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	11,933	9,831	11,184	16,017
取得価格(百万円)	385	325	363	461

物件番号	4001	4008	4009	4010
名称	フォーティーンヒルズ イーストタワー	アブリーレ垂水	クレスト草津	NCR本町イースト
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,880	9,322	24,300	9,580
敷金・保証金等	15,693	27,966	27,000	8,974
稼働率	93.9%	100.0%	100.0%	96.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	58,601	55,933	147,188	60,893
賃貸事業収入賃賃料	53,157	55,933	145,800	55,113
その他賃貸事業収入	5,443	-	1,388	5,780
(B) 賃貸事業費用 小計	18,939	6,344	19,284	19,133
公租公課	4,000	5,611	10,176	3,609
外注管理費	8,037	60	1,584	8,604
修繕費	4,710	-	6,148	2,581
損害保険料	125	119	376	109
水道光熱費	708	-	-	2,582
その他賃貸事業費用	1,355	553	999	1,644
(C) NOI (=A-B)	39,661	49,588	127,903	41,760
(D) 減価償却費	18,588	9,449	34,209	10,921
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,073	40,139	93,694	30,838
(F) 資本的支出	-	-	1,712	-
(G) NCF (=C-F)	39,661	49,588	126,191	41,760
取得価格(百万円)	1,920	1,340	3,004	1,490

物件番号	4011	4012	4013 (注3)	4014
名称	NCR新梅田	NCR阿倍野	NCR大手通	NCR栄
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年5月30日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,758	26,746	-	6,776
敷金・保証金等	9,735	28,080	-	12,918
稼働率	98.0%	97.2%	-	96.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	57,293	172,925	6,834	44,927
賃貸事業収入賃貸料	50,750	156,698	6,309	40,781
その他賃貸事業収入	6,542	16,227	525	4,145
(B) 賃貸事業費用 小計	14,820	47,595	2,597	12,220
公租公課	3,658	8,234	768	3,111
外注管理費	6,598	27,603	748	6,138
修繕費	1,579	6,781	792	1,870
損害保険料	107	295	15	93
水道光熱費	2,026	3,872	156	623
その他賃貸事業費用	851	808	116	383
(C) NOI (=A-B)	42,472	125,330	4,237	32,707
(D) 減価償却費	10,525	26,662	1,197	7,649
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	31,947	98,667	3,039	25,057
(F) 資本的支出	-	364	-	-
(G) NCF (=C-F)	42,472	124,965	4,237	32,707
取得価格(百万円)	1,376	4,368	300	1,010

物件番号	4015	4016	4017	4018
名称	NCR日本橋高津	NCR円山裏参道	NCR円山表参道	NCR博多駅東
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	24,654	3,083	11,857	6,811
敷金・保証金等	22,119	4,843	16,383	7,265
稼働率	97.6%	93.5%	97.8%	99.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	148,273	20,316	80,044	43,559
賃貸事業収入賃貸料	141,176	17,879	71,126	39,392
その他賃貸事業収入	7,096	2,436	8,917	4,166
(B) 賃貸事業費用 小計	41,729	7,083	20,312	15,680
公租公課	9,727	1,172	5,318	3,574
外注管理費	20,679	3,478	9,557	7,244
修繕費	8,268	1,307	2,038	3,328
損害保険料	328	40	152	81
水道光熱費	1,960	619	1,876	418
その他賃貸事業費用	764	464	1,368	1,032
(C) NOI (=A-B)	106,543	13,232	59,731	27,878
(D) 減価償却費	30,590	3,126	12,533	7,671
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	75,953	10,106	47,198	20,207
(F) 資本的支出	-	-	-	576
(G) NCF (=C-F)	106,543	13,232	59,731	27,302
取得価格(百万円)	3,570	411	1,740	960

(注3) 平成23年5月31日に譲渡済です。

物件番号	4019	4020	4021	4022
名称	NCR心齋橋イースト タワー	NCR三宮	NCR勾当台公園	NCR一番町
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	24,634	8,782	3,725	5,787
敷金・保証金等	21,912	9,021	3,369	3,768
稼働率	96.7%	98.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	149,602	54,133	22,995	36,516
賃貸事業収入賃貸料	141,994	52,063	22,354	34,263
その他賃貸事業収入	7,608	2,070	640	2,253
(B) 賃貸事業費用 小計	41,634	12,633	5,140	8,831
公租公課	8,900	3,667	1,576	2,017
外注管理費	21,805	5,629	2,558	5,055
修繕費	5,394	1,481	102	758
損害保険料	300	92	57	89
水道光熱費	4,143	1,291	553	558
その他賃貸事業費用	1,089	471	291	351
(C) NOI (=A-B)	107,968	41,500	17,855	27,685
(D) 減価償却費	28,244	9,720	4,179	5,717
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	79,724	31,779	13,675	21,968
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	107,968	41,500	17,855	27,685
取得価格(百万円)	3,400	1,230	481	783

物件番号	4023	4024	4025	4026
名称	NCR大町	NCR上町台	NCR肥後橋タワー	ビッグタワー南3条
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,604	13,783	20,054	15,803
敷金・保証金等	3,237	13,017	14,600	14,540
稼働率	100.0%	95.4%	94.9%	92.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,351	84,336	129,244	106,718
賃貸事業収入賃貸料	26,739	78,144	121,156	95,006
その他賃貸事業収入	1,611	6,192	8,088	11,712
(B) 賃貸事業費用 小計	7,284	20,250	35,291	30,652
公租公課	2,397	4,277	6,944	6,922
外注管理費	3,558	12,514	18,513	13,225
修繕費	695	2,032	3,646	7,217
損害保険料	71	161	197	367
水道光熱費	251	743	3,645	2,167
その他賃貸事業費用	310	520	2,344	752
(C) NOI (=A-B)	21,066	64,086	93,952	76,066
(D) 減価償却費	5,902	15,458	18,685	32,776
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,163	48,627	75,267	43,289
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	21,066	64,086	93,952	76,066
取得価格(百万円)	656	2,190	2,670	1,740

物件番号	4027	4028	8001	8002
名称	レキシントン・スクエア伏見	ベルファース名古屋駅前	いなげや横浜西が岡店	フォレオタウン筒井
運用期間	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年8月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日	自:平成23年3月1日 至:平成23年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	16,469	5,019	5,862	8,170
敷金・保証金等	18,807	8,907	91,439	160,744
稼働率	95.9%	98.6%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	105,701	5,173	35,173	51,171
賃貸事業収入賃賃料	95,408	4,960	35,173	49,025
その他賃貸事業収入	10,292	212	-	2,146
(B) 賃貸事業費用 小計	23,385	912	6,176	10,483
公租公課	-	-	4,110	6,130
外注管理費	16,157	641	1,055	2,914
修繕費	4,369	53	173	-
損害保険料	218	9	49	34
水道光熱費	1,226	1	-	288
その他賃貸事業費用	1,413	206	788	1,116
(C) NOI (=A-B)	82,316	4,260	28,997	40,687
(D) 減価償却費	24,638	1,095	3,580	3,802
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	57,678	3,164	25,416	36,885
(F) 資本的支出	1,239	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	81,077	4,260	28,997	40,687
取得価格(百万円)	2,260	720	1,000	1,410

2. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

不動産又は信託不動産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は以下の通りです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%) (注2)
ディエイチ・リーシング合同会社	不動産賃貸業	ニューシティレジデンス 西麻布他計83物件	217,020.31	66.2
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	目黒かむろ坂レジデンス ア他計27物件	53,059.11	16.2
主なテナントの合計			270,079.42	82.4
ポートフォリオ全体の賃貸面積			327,879.24	100.0

(注1)「賃貸面積」には、平成23年8月31日現在において各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は以下の通りです。

(平成23年8月31日現在)

物件 番号	物件名称(注1)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注2)
1001	クイズ恵比寿	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1002	イブセ麻布十番七面坂	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	イブセ芝公園	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	イブセギンザ	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	ネクストフォルム西麻布	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	イブセ日本橋	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	イブセ東京EAST	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	イブセ麻布十番	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	イブセ麻布十番DUO	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	イブセ新宿夏目坂	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1012	イブセ渋谷Tiers	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1014	NCR西麻布ツインタワー	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1015	NCR西麻布	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1016	NCRお茶の水	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1017	NCR参宮橋	平成32年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1018	NCR日本橋イースト	平成24年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1019	NCR日本橋ウエスト	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1020	NCR銀座ツインI	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1021	NCR銀座ツインII	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1022	NCR原宿	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1023	NCR代々木上原	平成30年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	NCR千駄ヶ谷	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1025	NCR新宿7丁目	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称(注1)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注2)
1026	NCR市谷左内町	平成24年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	平成32年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	平成32年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1029	NCR新御茶ノ水	平成32年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1031	NCR神保町Ⅱ	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1032	NCR銀座イーストⅢ	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	平成24年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1034	NCR高輪台	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1037	NCR銀座イーストⅣ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1038	NCR高輪台Ⅱ	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1039	NCR南麻布	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1040	NCR銀座	平成24年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1041	NCR日本橋水天宮	平成24年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	NCR高輪	平成28年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1043	NCR東日本橋	平成24年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1045	NCR新宿	平成25年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1046	イブセ市ヶ谷	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2001	目黒かむろ坂レジデンス	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	イブセ都立大学	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2003	コンフォートタイム大塚	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2004	イブセ雪谷	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	イブセ祐天寺	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	イブセ大塚	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	イブセ菊川	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	NCR目黒	平成30年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	NCR大塚	平成32年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2010	NCR自由が丘	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2011	NCR目白イースト	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2012	NCR池袋	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2013	NCR要町	平成28年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2014	NCR品川シーサイドタワー	平成24年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2015	NCR八雲	平成24年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2016	NCR戸越駅前	平成25年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2017	NCR等々力	平成30年7月22日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2018	NCR本所吾妻橋	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称(注1)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注2)
2019	NCR北沢	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2020	NCR門前仲町	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2023	NCR上池台	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2024	NCR森下	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2025	NCR若林公園	平成25年4月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2026	NCR浅草橋	平成25年4月18日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2027	NCR入谷	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2028	NCR上野タワー	平成28年2月29日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2029	NCR森下ウエスト	平成24年6月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2030	NCR三ノ輪	平成24年8月20日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2031	NCR自由が丘ウエスト	平成24年8月27日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2032	NCR中野	平成24年8月27日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2033	NCR用賀	平成24年10月18日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2034	NCR住吉	平成24年10月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2035	NCR門前仲町イースト	平成24年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2036	NCR押上	平成24年12月18日	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2037	NCR蔵前	平成24年4月22日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2038	イブセ中延	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2040	イブセ戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
3002	イブセ鶴見	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	NCR船橋本町	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3005	NCR豊田	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3006	NCR西船橋	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3007	NCR舞浜	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3008	NCR市川妙典	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3009	NCR久米川	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3010	NCR浦安	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3011	NCR南行徳Ⅰ	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3012	NCR南行徳Ⅱ	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3013	NCR野毛山	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3014	NCR南林間	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3017	PT市川	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4009	クレスト草津	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4010	NCR本町イースト	平成25年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4011	NCR新梅田	平成25年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称(注1)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注2)
4012	NCR阿倍野	平成24年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4014	NCR栄	平成25年3月22日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	NCR日本橋高津	平成24年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4016	NCR円山裏参道	平成24年9月26日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4017	NCR円山表参道	平成25年3月24日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4018	NCR博多駅東	平成24年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	NCR心斎橋イーストタワー	平成24年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	NCR三宮	平成24年6月30日	契約期間満了の3か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4021	NCR勾当台公園	平成24年4月25日	契約期間満了の3か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4022	NCR一番町	平成23年7月30日	契約期間満了の3か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4023	NCR大町	平成24年8月27日	契約期間満了の3か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	NCR上町台	平成24年8月19日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	NCR肥後橋タワー	平成24年10月18日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
8001	いなげや横浜西が岡店	平成30年3月31日	協議により契約を延長することができます。	M

(注1)「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注2)「テナント名」に記載されている「M」は、株式会社モリモトクオリティを、「D」は、ディエイチ・リーシング合同会社をそれぞれ表します。

3. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成23年8月31日現在において保有している各不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

なお、各不動産又は各信託不動産の不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社の各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件 番号	物件名称 (注1)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注4)	不動産 鑑定 評価 機関 (注5)
			収益価格(注3)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
1001	クイズ恵比寿	7,920	8,210	4.8	7,800	5.0	5.1	4,800	T
1002	イブセ麻布十番七面坂	4,040	4,110	4.9	4,040	4.6	5.1	2,550	C
1003	イブセ芝公園	1,960	1,990	5.2	1,940	5.3	5.5	1,500	T
1004	イブセギンザ	1,920	1,960	5.1	1,900	5.2	5.4	1,910	T
1005	ネクストフォルム西麻布	1,600	1,690	5.0	1,560	5.1	5.3	1,330	T
1006	イブセ日本橋	1,000	1,020	5.2	997	5.3	5.5	1,000	T
1007	イブセ東京EAST	1,910	1,950	5.2	1,890	5.3	5.5	1,150	T
1008	イブセ麻布十番	2,440	2,490	4.9	2,440	4.6	5.1	1,300	C
1009	イブセ麻布十番DUO	2,340	2,400	4.8	2,340	4.5	5.0	1,200	C
1010	イブセ新宿夏目坂	1,540	1,660	5.1	1,540	4.8	5.3	1,150	C
1011	ユニロイヤル銀座	1,460	1,490	5.1	1,450	5.2	5.4	920	T
1012	イブセ渋谷Tiers	995	1,010	5.0	988	5.2	5.3	1,050	T
1014	NCR西麻布ツインタワー	2,250	2,280	5.1	2,240	5.2	5.4	2,020	T
1015	NCR西麻布	1,940	1,970	5.1	1,920	5.2	5.4	3,020	T
1016	NCRお茶の水	1,840	1,850	5.2	1,820	5.0	5.4	1,470	F
1017	NCR参宮橋	1,310	1,340	5.2	1,300	5.4	5.5	1,720	T
1018	NCR日本橋イースト	1,220	1,230	5.3	1,220	5.3	5.6	728	T
1019	NCR日本橋ウエスト	1,090	1,100	5.2	1,080	5.3	5.5	742	T
1020	NCR銀座ツインI	870	876	5.3	867	5.3	5.6	558	T
1021	NCR銀座ツインII	733	743	5.3	729	5.3	5.6	437	T
1022	NCR原宿	815	825	5.2	804	5.0	5.4	861	F
1023	NCR代々木上原	564	570	5.2	558	5.0	5.4	594	F
1024	NCR千駄ヶ谷	516	521	5.2	510	5.0	5.4	525	F
1025	NCR新宿7丁目	452	456	5.5	448	5.3	5.7	495	F
1026	NCR市谷左内町	366	369	5.3	362	5.1	5.5	405	F
1027	NCR日本橋人形町I	922	930	5.2	913	5.0	5.4	737	F
1028	NCR日本橋人形町II	1,050	1,060	5.2	1,040	5.0	5.4	773	F
1029	NCR新御茶ノ水	865	873	5.2	857	5.0	5.4	833	F
1030	NCR日本橋人形町III	1,360	1,370	5.2	1,340	5.0	5.4	1,040	F
1031	NCR神保町II	1,150	1,160	5.2	1,140	5.0	5.4	980	F
1032	NCR銀座イーストIII	630	636	5.3	624	5.0	5.6	517	F
1033	NCR新宿御苑I	2,540	2,600	5.2	2,510	(注6)	5.5	1,830	T
1034	NCR高輪台	849	858	5.1	839	4.9	5.3	805	F
1035	NCR日本橋人形町IV	620	625	5.4	618	5.2	5.6	479	D
1036	NCR新宿御苑II	451	455	5.2	449	5.4	5.5	317	T
1037	NCR銀座イーストIV	368	371	5.4	366	5.2	5.6	289	D
1038	NCR高輪台II	1,160	1,170	5.1	1,140	4.9	5.3	1,070	F
1039	NCR南麻布	585	591	5.1	579	4.9	5.3	579	F
1040	NCR銀座	2,570	2,630	5.1	2,540	5.2	5.4	2,010	T
1041	NCR日本橋水天宮	2,540	2,560	5.3	2,530	5.3	5.6	1,780	T
1042	NCR高輪	6,900	7,010	5.2	6,850	5.5	5.5	7,730	T
1043	NCR東日本橋	3,290	3,290	5.5	3,290	5.2	5.7	3,040	C
1045	NCR新宿	2,840	2,880	5.2	2,820	5.4	5.5	2,260	T
1046	イブセ市ヶ谷	1,230	1,240	5.1	1,230	4.8	5.3	769	C

物件 番号	物件名称 (注1)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注4)	不動産 鑑定 評価 機関 (注5)
			収益価格(注3)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
2001	目黒かむろ坂レジデンス	3,720	3,750	5.1	3,700	4.9	5.3	2,720	D
2002	イブセ都立大学	508	503	6.0	508	5.7	6.2	314	C
2003	コンフォートタイム大塚	704	715	5.4	699	5.5	5.7	478	T
2004	イブセ雪谷	984	999	5.3	977	5.4	5.6	731	T
2005	イブセ祐天寺	1,170	1,190	5.0	1,170	4.7	5.2	552	C
2006	イブセ大塚	1,400	1,410	5.2	1,400	4.9	5.4	765	C
2007	イブセ菊川	710	720	5.4	705	5.5	5.7	532	T
2008	NCR目黒	787	791	5.4	782	5.1	5.6	751	F
2009	NCR大塚	1,010	1,020	5.4	1,000	5.2	5.6	769	F
2010	NCR自由が丘	1,160	1,170	5.1	1,150	4.9	5.3	1,120	F
2011	NCR目白イースト	933	956	5.5	933	5.2	5.7	586	C
2012	NCR池袋	2,300	2,320	5.3	2,290	5.1	5.5	1,690	D
2013	NCR要町	1,030	1,050	5.3	1,020	5.5	5.6	659	T
2014	NCR品川シーサイドタワー	6,870	6,910	5.3	6,850	5.3	5.6	5,910	T
2015	NCR八雲	734	758	5.2	723	5.4	5.5	791	T
2016	NCR戸越駅前	1,600	1,610	5.3	1,580	5.1	5.5	1,480	F
2017	NCR等々力	1,220	1,230	5.5	1,200	5.3	5.7	1,190	F
2018	NCR本所吾妻橋	929	944	5.5	923	5.6	5.8	695	T
2019	NCR北沢	716	722	5.2	709	5.0	5.4	776	F
2020	NCR門前仲町	449	457	5.7	446	5.8	6.0	243	T
2023	NCR上池台	193	194	5.9	192	5.5	6.1	167	F
2024	NCR森下	807	813	5.3	801	5.1	5.5	670	F
2025	NCR若林公園	734	741	5.3	731	5.1	5.5	787	D
2026	NCR浅草橋	748	750	5.7	748	5.4	5.9	542	C
2027	NCR入谷	549	550	6.0	549	5.7	6.2	453	C
2028	NCR上野タワー	2,310	2,320	5.4	2,300	5.5	5.7	1,580	T
2029	NCR森下ウエスト	674	675	5.5	673	5.6	5.8	488	T
2030	NCR三ノ輪	1,320	1,330	5.4	1,320	5.5	5.7	893	T
2031	NCR自由が丘ウエスト	496	500	5.3	494	(注7)	5.6	583	T
2032	NCR中野	1,060	1,070	5.2	1,050	5.0	5.4	916	F
2033	NCR用賀	944	958	5.3	938	5.5	5.6	808	T
2034	NCR住吉	850	864	5.4	844	5.5	5.7	574	T
2035	NCR門前仲町イースト	2,180	2,200	5.2	2,160	5.0	5.4	1,780	F
2036	NCR押上	1,030	1,040	5.5	1,020	(注8)	5.8	737	T
2037	NCR蔵前	1,230	1,260	5.4	1,220	(注9)	5.7	780	T
2038	イブセ中延	2,210	2,160	5.3	2,210	5.0	5.5	1,150	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	7,720	7,790	5.9	7,720	5.5	6.2	4,840	C
2040	イブセ戸越	2,130	2,120	5.5	2,130	5.2	5.7	1,280	C
2041	バルファース大井アーク	1,230	1,250	5.2	1,200	4.9	5.5	699	M
2042	マイアトリア大森	1,600	1,630	5.3	1,600	5.0	5.5	850	C

物件 番号	物件名称 (注1)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注4)	不動産 鑑定 評価 機関 (注5)
			収益価格(注3)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,550	1,620	6.1	1,550	5.8	6.4	1,670	C
3002	イブセ鶴見	653	665	6.1	653	5.8	6.4	399	C
3003	NCR船橋本町	656	642	6.1	662	(注10)	6.4	383	T
3005	NCR豊田	848	853	6.7	846	6.8	7.0	736	T
3006	NCR西船橋	699	704	6.4	694	6.2	6.6	618	F
3007	NCR舞浜	566	569	6.0	564	6.0	6.3	436	T
3008	NCR市川妙典	647	593	6.0	670	6.2	6.4	398	T
3009	NCR久米川	424	427	6.3	421	6.1	6.5	455	F
3010	NCR浦安	551	525	6.0	562	6.0	6.4	346	T
3011	NCR南行徳I	503	507	6.0	501	6.0	6.3	371	T
3012	NCR南行徳II	353	354	6.0	353	6.0	6.3	265	T
3013	NCR野毛山	274	275	6.1	273	5.9	6.3	271	F
3014	NCR南林間	324	325	6.3	323	6.1	6.5	329	F
3017	PT市川	481	482	6.2	479	6.0	6.4	415	F
4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,470	1,510	6.1	1,470	5.8	6.4	1,290	C
4008	アブリーレ垂水	1,290	1,290	6.6	1,280	6.4	6.8	1,410	F
4009	クレスト草津	2,730	2,660	7.7	2,760	7.8	8.0	2,340	T
4010	NCR本町イースト	1,440	1,450	5.9	1,440	6.0	6.2	1,030	T
4011	NCR新梅田	1,370	1,380	6.0	1,370	6.1	6.3	1,030	T
4012	NCR阿倍野	4,040	4,060	5.9	4,030	6.0	6.2	3,690	T
4014	NCR栄	1,000	1,020	6.0	1,000	5.7	6.3	1,000	C
4015	NCR日本橋高津	3,330	3,330	6.0	3,330	6.1	6.3	3,080	T
4016	NCR円山裏参道	405	399	6.3	408	6.3	6.6	462	T
4017	NCR円山表参道	1,600	1,580	6.3	1,610	6.3	6.6	1,850	T
4018	NCR博多駅東	893	899	6.2	891	6.4	6.5	854	T
4019	NCR心斎橋イーストタワー	3,520	3,550	5.7	3,520	5.4	6.0	3,220	C
4020	NCR三宮	1,240	1,250	6.3	1,230	6.1	6.5	939	D
4021	NCR勾当台公園	460	461	6.5	460	6.5	6.7	550	D
4022	NCR一番町	740	743	6.5	738	6.5	6.7	915	D
4023	NCR大町	586	590	6.5	584	6.5	6.7	635	D
4024	NCR上町台	2,210	2,210	5.9	2,210	5.7	6.1	2,040	D
4025	NCR肥後橋タワー	2,780	2,830	5.7	2,780	5.4	6.0	2,250	C
4026	ビッグタワー南3条	2,160	2,170	6.2	2,150	6.0	6.4	2,830	D
4027	レキシントン・スクエア伏見	2,520	2,530	6.0	2,500	5.8	6.2	2,440	F
4028	ベルファース名古屋駅前	767	775	5.9	759	5.6	6.2	563	M
8001	いなげや横浜西が岡店	869	865	6.1	872	5.7	6.2	899	F
8002	フォレオタウン筒井	1,130	1,150	6.7	1,120	6.5	7.2	1,120	D

(注1) 「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注2) 「不動産鑑定評価額」には、平成23年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注4) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

(注5) 「不動産鑑定評価機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、一般財団法人日本不動産研究所を、「M」は、森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注6) 5.3%(価格時点から1~10年目)/5.4%(価格時点から11年目)

(注7) 5.5%(価格時点から1~10年目)/5.4%(価格時点から11年目)

(注8) 5.8%(価格時点から1~10年目)/5.6%(価格時点から11年目)

(注9) 5.6%(価格時点から1~10年目)/5.5%(価格時点から11年目)

(注10) 6.3%(価格時点から1~4年目)/5.9%(価格時点から5~11年目)

4. ポートフォリオの分散状況（平成23年8月31日現在）

(1) 地域別投資比率

エリア	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1	44	81,982	42.7
2	40	61,300	31.9
3	15	10,181	5.3
4	22	38,729	20.2
合計	121	192,192	100.0

(2) 用途別投資比率

用途	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
居住施設	119	189,782	98.7
商業施設	2	2,410	1.3
その他	—	—	—
合計	121	192,192	100.0

(3) 築年数分布

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	1	1,181	0.6
1年以上5年未満	32	51,031	26.6
5年以上10年未満	70	123,610	64.3
10年以上	18	16,370	8.5
合計	121	192,192	100.0

(4) 用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
居住施設	6.6
商業施設	10.2
その他	—
合計	6.7

(5) 居住施設の住居タイプ別戸数比率

住居タイプ	住戸数（戸）	比率（%）
シングル（S）	3,538	42.5
DINKS（D）	4,034	48.4
ファミリー（F）	680	8.2
ラージ（L）	81	1.0
合計	8,333	100.0

(6) 最寄駅からの徒歩時間別比率（居住施設のみ）

最寄駅からの徒歩時間	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1分以上3分未満	32	66,808	35.2
3分以上5分未満	24	39,698	20.9
5分以上8分未満	33	50,631	26.7
8分以上10分未満	16	17,825	9.4
10分以上	14	14,820	7.8
合計	119	189,782	100.0

以上