

ビ・ライフ投資法人

第10期(平成23年2月期)決算説明資料

2011年4月15日

(資産運用会社)

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第409号

社団法人投資信託協会 加入



**Daiwa Morimoto
Asset Management**

 **Daiwa House Group®**





運用ハイライト

ページ番号

2	本投資法人の概要
3	東日本大震災の影響
4	第10期（平成23年2月期）の運用状況ハイライト
5	第10期決算当初予想と実績の差異
6	資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（1）
7	資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（2）
8	ポートフォリオの状況
9	稼働率の推移
10	稼働率、稼働坪単価及び賃料収入の推移
11	内部成長について
12	財務の状況（1）（有利子負債の圧縮と消却益等の計上）
13	財務の状況（2）（金融機関との取引状況）
14	内部留保の活用による売却益の再投資、分配金の安定化
15	今後の運営方針

ページ番号

16	第11期（平成23年8月期）の業績予想
----	---------------------

A P P E N D I X

18	投資方針-ポートフォリオのタイプと地域別分散
19	ポートフォリオの構築方針の前提：ポートフォリオの強み
20	居住施設に対する投資スタンス（1）
21	居住施設に対する投資スタンス（2）
22	J-REIT全体の稼働率推移
23	賃貸住宅マーケットの状況
24~28	不動産鑑定評価比較表
29~33	ポートフォリオ一覧（平成23年2月28日現在）
34	資産運用会社の戦略を支えるスポンサー、サポート会社
35	主要スポンサーの概要～大和ハウスの賃貸住宅開発事例と運営管理体制～
36	大和ハウスによるスポンサーサポート実績
37	業績の推移

ページ番号

38	財務指標の推移
39~41	貸借対照表
42	損益計算書
43	キャッシュ・フロー計算書
44	主要投資主及び株主の状況（平成23年2月28日現在）
45	本投資口価格指数の状況
46	ポートフォリオの外観と概要

（注）本資料で使用している写真は、35ページに掲載した物件写真を除き、すべてBLifeが運用する物件の写真です。





本投資法人の概要

賃料や稼働率の安定性が相対的に高い**居住施設**を主たる投資対象とし、メインスポンサーである**大和ハウスグループ**との協働により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

平成22年4月1日、ニューシティ・レジデンス投資法人と**合併**し、大きく成長することが出来ました。

(合併前) 第8期末
(平成21年11月30日)

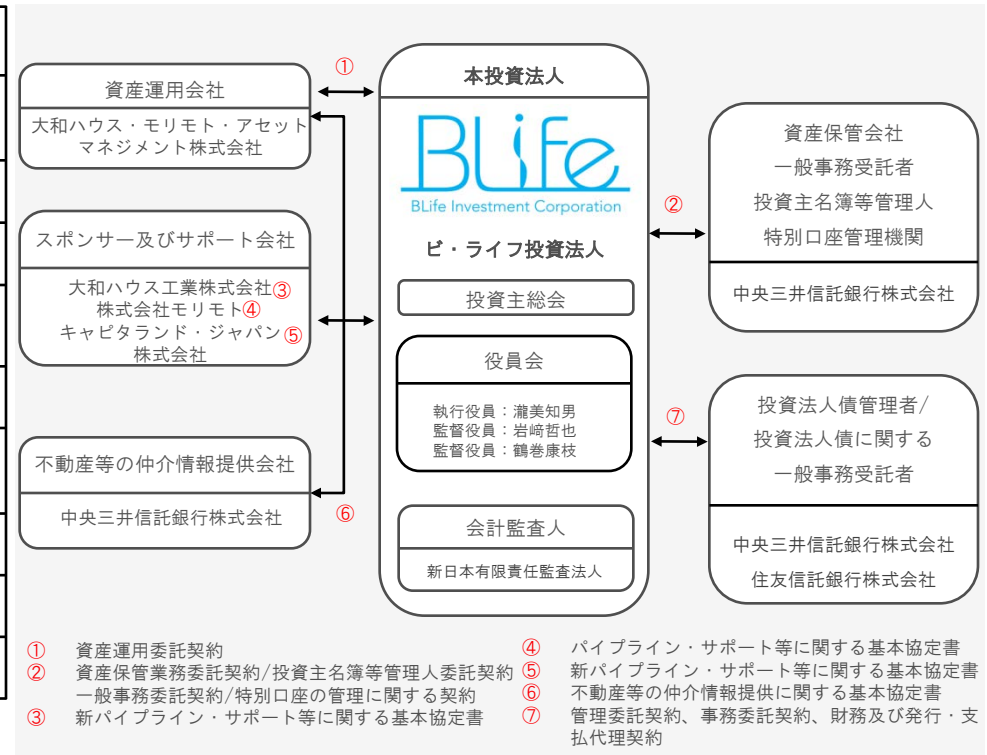


(合併後) 第10期末
(平成23年2月28日現在)

決算期	5月および11月	2月および8月
保有物件数	24物件 (居住施設22物件、商業施設2物件)	121物件 (居住施設119物件、商業施設2物件)
総資産額	54,280百万円	202,092百万円
資産規模(注1)	51,139百万円	192,176百万円
純資産	24,439百万円	74,586百万円
発行済投資口数	49,260口	118,735口
一口当たり純資産(NAV)	496千円	628千円
LTV(注2)	52.8%	61.0%
上場日	平成18年3月22日	
スポンサー	大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト	

(注1) 取得価格ベース

(注2) LTV(総有利子負債比率) = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100



発行体格付の状況

格付機関	格付対象	格付け	公表日
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	A (安定的)	平成22年4月1日



平成23年3月11日に発生しました東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

■ 本震災発生後の対応について

被害状況

人的被害については発生していない

物的被害について、本投資法人が関東以北に保有する101物件について、外部専門家による現地調査等（調査費用20.2百万円）を実施した結果、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は発生していないことを確認、一部は修繕に着手

分配金への影響

物的被害があった39物件の修繕費用約40百万円（平成23年8月期の予想営業収益の0.60%に相当）に調査費用を加えた合計60.2百万円（=震災関連費用）は、特別損失として計上

震災関連費用は全額内部留保を取り崩し、分配金には影響を与えない方針

■ 東北地方に保有する3物件の状況について（取得価格合計1,920百万円、投資シェア1.0%）

- 外壁や共用床の一部にクラック等が確認されていますが、影響は軽微、建物本体への影響はない

	所在地	用途	状況	修繕費用（概算）
NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区	住居	1階共用部分床にクラック等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。	0.5百万円
NCR一番町	宮城県仙台市青葉区	住居	外壁の一部にクラック等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。	1.2百万円
NCR大町	宮城県仙台市青葉区	住居	1階共用部分床及び外壁の一部にクラック等が発生、また外壁の一部にタイル剥離等が確認されています。尚、津波による建物内部への浸水はありません。	2.5百万円

■ 地震予想損失率（PML）（注）について

- 第10期末保有物件におけるポートフォリオPMLは**3.3%**と低水準

（注）「地震予想損失率」は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討することとしておりますが、現在、保有する各不動産又は各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

外部成長の実現、内部成長の実現及び財務安定性の向上

- ① ポートフォリオの入替えによる外部成長の実現とポートフォリオの質の向上
- ② 稼働率向上等による内部成長の実現
- ③ 投資法人債の買入消却等による有利子負債圧縮と消却益等の計上

外部成長の実現とポートフォリオの質の向上	内部成長の実現	有利子負債削減と消却益等の計上																
<ul style="list-style-type: none"> ■ 第10期(平成23年2月期)は、10物件総額13,556百万円(取得価格ベース)売却、売却益756百万円を計上 ■ 一方、4物件総額13,130百万円(取得ベース)を取得し、ポートフォリオの質の向上を実現 ■ 合併以降、14物件売却、6物件取得により1,638百万円(取得ベース)の外部成長を実現 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>平成22年4月1日時点</th> <th>平成23年2月28日時点</th> </tr> <tr> <td>129物件</td> <td>121物件</td> </tr> <tr> <td>190,537百万円</td> <td>192,176百万円</td> </tr> </table>	平成22年4月1日時点	平成23年2月28日時点	129物件	121物件	190,537百万円	192,176百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 稼働率上昇と賃料単価下げ止まり基調により、賃料総額は増加 ⇒ 収益性の向上 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>平成22年2月末稼働率</th> <th>平成22年8月末稼働率</th> <th>平成23年2月末稼働率</th> </tr> <tr> <td>90.3%</td> <td>93.5%</td> <td>96.0%</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ■ 新たに年間13百万円のコスト削減を追加し、前期からの累積ベースで73百万円のコスト削減策を実施 ■ 小型物件の売却により、運営効率性が向上 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th>売却物件</th> <th>取得物件</th> </tr> <tr> <td>13.5億円/件 (取得価格ベース)/物件</td> <td>32.8億円/件 (取得価格ベース)/物件</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ■ 物件の競争力の維持のため、物件改修を促進 ⇒ NCR等々力ほか 物件の競争力の維持・向上を目的とした物件の改修・修繕を実施 	平成22年2月末稼働率	平成22年8月末稼働率	平成23年2月末稼働率	90.3%	93.5%	96.0%	売却物件	取得物件	13.5億円/件 (取得価格ベース)/物件	32.8億円/件 (取得価格ベース)/物件	<ul style="list-style-type: none"> ■ 期間5年、無担保の銀行ローン10,500百万円を調達、自己資金を加えて、総額11,205百万円の再生債務をディスカウントにて買入消却及び買取を実施 ■ 債務の長期化と同時に買入消却益等474百万円を計上 <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <p style="text-align: center;">債務の削減(LTV水準の低下)と今後の金利コスト低減を同時に実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 合併以降の買入消却等の実績は総額11,794百万円、累計539百万円の消却益等を計上
平成22年4月1日時点	平成23年2月28日時点																	
129物件	121物件																	
190,537百万円	192,176百万円																	
平成22年2月末稼働率	平成22年8月末稼働率	平成23年2月末稼働率																
90.3%	93.5%	96.0%																
売却物件	取得物件																	
13.5億円/件 (取得価格ベース)/物件	32.8億円/件 (取得価格ベース)/物件																	

① 1口当たり分配金の大幅な改善

平成21年11月期 8,862円 ➡ 平成22年8月期 15,341円 (9ヶ月決算、6ヶ月換算で10,227円) ➡ 平成23年2月期16,880円 (当初予想14,500円)

② 内部留保の実施 (収益力アップと分配金安定化のために活用)

第10期 (平成23年2月期) 不動産等売却益と買入消却益等の合計額1,241百万円の内部留保を実施 (通常の業務に関する増益部分は全額分配)

第11期 (平成23年8月期) は不動産等売却損499百万円、震災関連費用60百万円の合計額560百万円が発生するため、同額の内部留保を取り崩す方針



第10期決算当初予想と実績の差異

	第9期実績 (平成22年8月期)	第10期当初予想 (平成23年2月期)	第10期実績 (平成23年2月期)	予想と実績の差異 (平成23年2月期)	
運用日数	273日	181日	181日	—	
営業収益 (除く不動産売却益) (うち不動産売却益)	6,514百万円 (6,491百万円) (22百万円)	7,699百万円 (6,647百万円) (1,052百万円)	7,793百万円 (6,731百万円) (1,062百万円)	94百万円 (84百万円) (9百万円)	営業収益+94百万円①+②+③=(A) 賃貸事業収益(除く不動産売却益) +84百万円①+②=(B) 賃料収入 +86百万円(稼働率上昇)① その他 △2百万円② 不動産売却益 +9百万円(NCR西大濠売却)③
営業利益 (除く不動産売却損) (うち不動産売却損)	2,951百万円 (2,928百万円) (—)	3,896百万円 (2,843百万円) (—)	3,796百万円 (3,039百万円) (305百万円)	△100百万円 (195百万円) (305百万円)	営業利益 △100百万円(A)+(E) +⑥ =(C) (+195百万円)(B)+(E)=(D) 営業費用(除く不動産売却損) △111百万円④+⑤=(E) 不動産賃貸事業費用 27百万円④ 管理業務費 46百万円(特別清掃等実施) 修繕費 △63百万円(資本的支出として計上) 媒介手数料 △12百万円(稼働率上昇に伴い減少) 販管費(除く不動産売却損) △139百万円⑤ 控除対象外消費税 △54百万円(物件売却に伴い減少=第10期 のみの特殊要因、第11期は増加) 貸倒引当金 △20百万円(延滞減少) その他 △17百万円(削減努力) 予備費 △40百万円(未使用) 不動産売却損305百万円⑥
経常利益 (除く不動産売却損)	1,845百万円 (1,822百万円)	2,774百万円 (1,721百万円)	2,761百万円 (2,005百万円)	△12百万円 (283百万円)	経常利益 △12百万円(C)+(H)=(F) (+283百万円)(D)+(H)=(G) 営業外損益 +87百万円⑦+⑧=(H) 営業外利益 +9百万円⑦ 営業外費用 △78百万円⑧ 支払利息 △83百万円(買入消却実施、金利想定比低位) 融資関連費用 7百万円(新規借入実行)
当期純利益(注) (除く不動産売却損益、買入消却益) (うち不動産売却損益+買入消却益等)	1,909百万円 (1,821百万円) (87百万円)	2,783百万円 (1,721百万円) (1,061百万円)	3,245百万円 (2,004百万円) (1,241百万円)	461百万円 (282百万円) (179百万円)	当期純利益 +461百万円(F)+(J)-(法人税等) (+282百万円)(G)-(法人税等)=(I) 特別損益 +475百万円(買入消却益等増加)(J) (+179百万円)③+⑥+(J)
内部留保実施額	87百万円	1,061百万円	1,241百万円	179百万円	実績値1,241百万円は、不動産売却損益756百万円、買入償却益等484百万円の合計
分配金総額	1,821百万円	1,721百万円	2,004百万円	282百万円	通常の業務に関する増益部分(I)を全額分配
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	15,341円 (118,735口)	14,500円 (118,735口)	16,880円 (118,735口)	2,380円 (—)	

(注) 第9期実績(平成22年8月期)の当期純利益は20,918百万円ですが、比較のため負ののれん発生益19,009百万円を除く金額1,909百万円を記載しています。



資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（1）

■ 資産の売却基準について

- NCRの物件は、合併時に簿価を平均24.3%引き下げて承継、競争力の劣る物件は売却基準にしたがい、積極的に処分していく方針

売却基準

資産規模（価格、賃貸可能面積、戸数等）、エリア、利回り、築年数、稼働率、駅距離等の要素を総合的に判断

■ 第10期（平成23年2月期）の物件入替え実績について

- ポートフォリオ強化のための物件入替えは順調に進捗、NOI及び築年数も改善しポートフォリオの質が大きく向上
- 大和ハウスの開発物件・ウェアハウジング物件を鑑定評価額を大きく下回る価格で取得し、強力なスポンサーのコミットメントも実現
- 繰越欠損金のメリットを活用することで、売却益は全額内部留保を実施、今後の物件取得や借入金返済等によって収益力強化と分配金の安定化に活用

購入物件名称	取得日	取得価格① (百万円)	鑑定評価額② (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注1)	築年数
ロイヤルパークス豊洲	2010/11/ 1	7,360	7,550	190	6.41	3.70
イブセ戸越	2010/11/ 1	1,770	2,130	360	6.84	2.67
ビックタワー南三条	2010/11/ 1	1,740	2,130	390	7.87	3.17
レキシントンスクエア伏見	2011/ 1/14	2,260	2,490	230	6.84	4.33
合計		13,130	14,300	1,170	6.78	3.60

(注1) (取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益/取得価格)

売却物件名称	譲渡日	簿価① (百万円)	譲渡価格② (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注2)	築年数
ニューシティレジデンス加古川	2010/ 9/ 7	238	255	16	9.51	10.00
カテリーナ三田タワースイート	2010/10/29	10,321	11,700	1,378	6.72	4.24
ライオンズマンション淵野辺本町	2010/11/29	135	117	▲18	8.11	19.26
ニューシティレジデンス西大濠	2010/12/ 1	224	244	20	4.92	10.55
ゾンネンハイム元住吉	2010/12/ 7	890	789	▲100	5.94	19.65
ライオンズマンション前橋西片貝	2010/12/20	90	70	▲20	8.70	18.85
ニューシティレジデンス大通公園	2011/ 1/31	484	434	▲49	6.44	10.31
ニューシティレジデンス西公園	2011/ 2/ 2	333	330	▲3	5.89	10.32
ニューシティレジデンス根岸	2011/ 2/22	246	231	▲15	4.76	10.64
五色山ハイツ	2011/ 2/28	481	400	▲81	9.91	17.54
合計		13,445	14,572	1,126	6.77	6.68

(注2) (過去2期の合計NOI/取得価格)

売却益(コストを含む)発生

不動産鑑定比含み益発生

築年数改善

収益性向上





■ 第11期（平成23年8月期）の物件売却について

売却物件名称	譲渡日	簿価① (百万円)	譲渡価格② (百万円)	②-① (百万円)
ニューシティレジデンス田園調布	2011/ 3/30	424	425	1
ニューシティレジデンス南青山	2011/ 4/18	2,653	2,175	▲478
合計		3,077	2,600	(注) ▲477

(注) 売却に係る諸費用を考慮しない数値です。

譲渡代金については、物件取得代金や再生債務の買入消却に充当予定。

■ 合併後第10期（平成23年2月期）までの売却資産・取得資産対比表

	売却14物件の合計 ①	取得6物件の合計 ②	② - ①	コメント
売却物件取得価格合計 (a) ・ 取得物件取得価格合計 (b)	14,221百万円	15,860百万円	1,638百万円	外部成長を達成
不動産鑑定評価額 (c)	13,631百万円 (注1)	17,680百万円 (注2)	4,048百万円	鑑定評価額が大幅に増加
取得価格合計と不動産鑑定評価額との差異 (d) 【(c)-(b)】 ((d)/(b) × 100)	—	1,820百万円 (11.48%)	—	鑑定評価額比含み益が発生
不動産売却益 (注3)	779百万円	—	—	売却益を計上、全額内部留保へ
加重平均NOI利回り	6.55% (注4)	6.75% (注5)	—	収益性が改善
1物件あたりの取得価格	1,015百万円	2,643百万円	1,627百万円	運営管理の効率化を推進
総戸数	635戸	831戸	196戸	分散化を促進
加重平均築年数	7.05年	3.33年	—	築浅物件へ入替え

(注1) 売却時の不動産鑑定評価額（第9期（平成22年8月期）売却物件は平成22年2月末時点の不動産鑑定評価額、第10期（平成23年2月期）売却物件は平成22年8月末時点の不動産鑑定評価額）を表示しています。

(注2) 取得時の不動産鑑定評価額を表示しています。

(注3) 売却に係る費用等を控除しています。

(注4) 売却資産の加重平均NOI利回り・・・（売却物件の過去2期の加重平均NOI/取得価格）を、取得価格で加重平均したもの。

(注5) 取得資産の加重平均NOI利回り・・・（不動産鑑定評価書における賃貸純収益/取得価格）を、取得価格で加重平均したもの。



- 投資方針に則った物件の入替えにより、ポートフォリオの質と安定性、築年数の改善に努力

投資方針

1

エリア1（東京都主要5区）をメインに運用実績が良好なエリア2（エリア1を除く東京都区内）及びエリア3（エリア1、2を除く首都圏）にも分散投資。

ターゲットポートフォリオの方向性

- エリア1 →
- エリア2 ↑
- エリア3 ↑
- エリア4 →

2

シングルを中心に大和ハウスグループの強みが発揮できるファミリータイプにも投資。

ターゲットポートフォリオの方向性

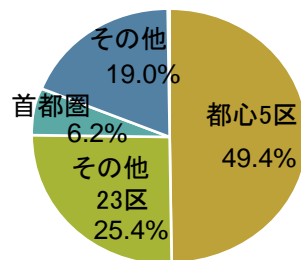
- シングル ↑
- DINKS →
- ファミリー ↑

3

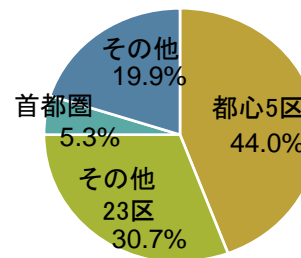
当面、商業施設への投資は行わない。

エリア

2010年4月末（合併時）



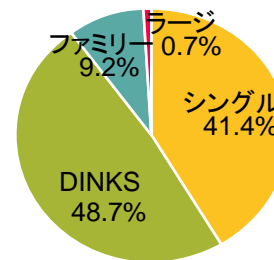
2011年2月末（第10期末）



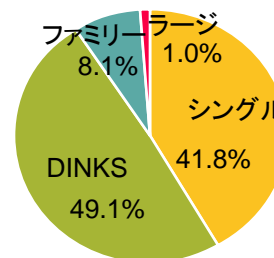
カテリーナ三田とロイヤルパークス豊洲の入替で、運用実績が良好なエリア2への分散を推進

タイプ

2010年4月末（合併時）



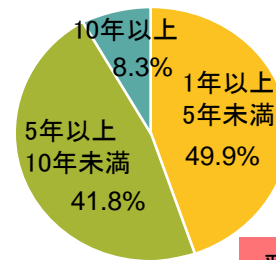
2011年2月末（第10期末）



賃料総額が相対的に低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高いシングルへの投資が拡大

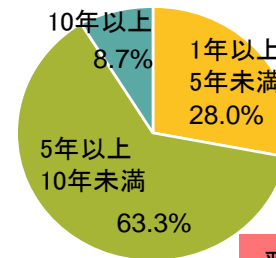
築年

2010年4月末（合併時）



平均5.7年

2011年2月末（第10期末）



平均6.3年

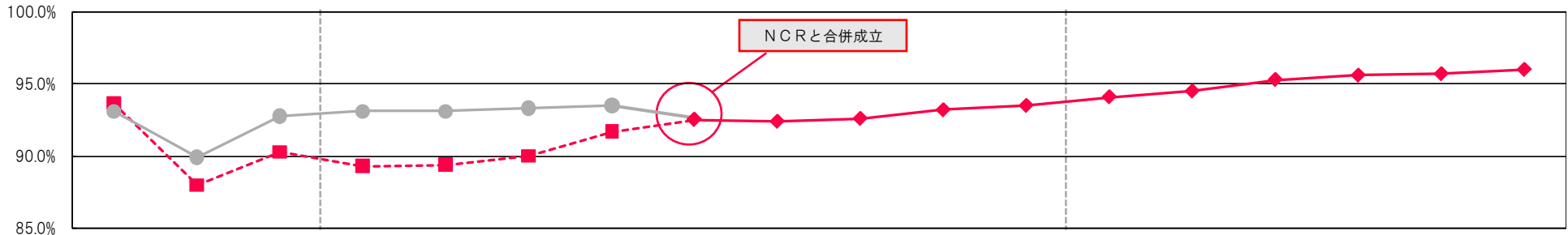
5年未満の比率が下がり、5年以上10年未満の比率が増加



稼働率の推移

■ ポートフォリオ稼働率の推移

■ 合併前BLife ● NCR ◆ 合併後BLife

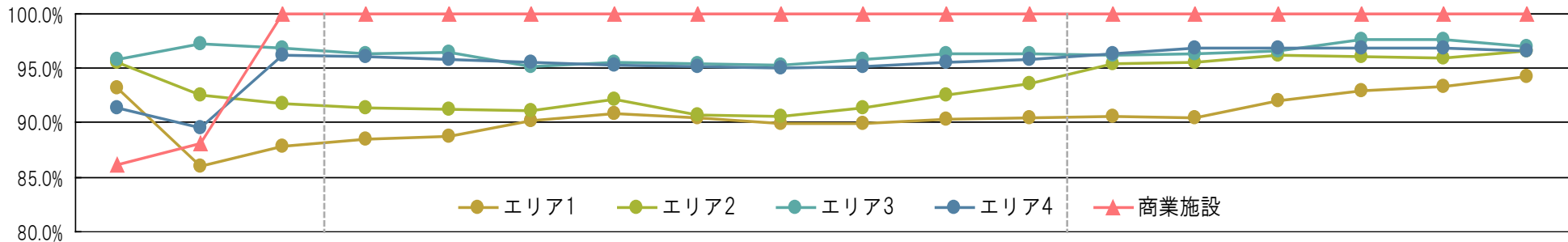


BLife	93.7%	88.0%	90.3%	89.3%	89.4%	90.0%	91.7%	92.5%	92.4%	92.6%	93.2%	93.5%	94.1%	94.5%	95.3%	95.6%	95.7%	96.0%
NCR	93.1%	89.9%	92.8%	93.1%	93.1%	93.3%	93.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

第6期末	第7期末	第8期末	第9期										第10期					
平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年1月	平成22年2月	平成22年3月	平成22年4月	平成22年5月	平成22年6月	平成22年7月	平成22年8月	平成22年9月	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月	平成23年1月	平成23年2月	

■ 居住施設（エリア別）、商業施設別稼働率の推移

(BLifeのエリア定義に基づく修正後のデータ) (注)



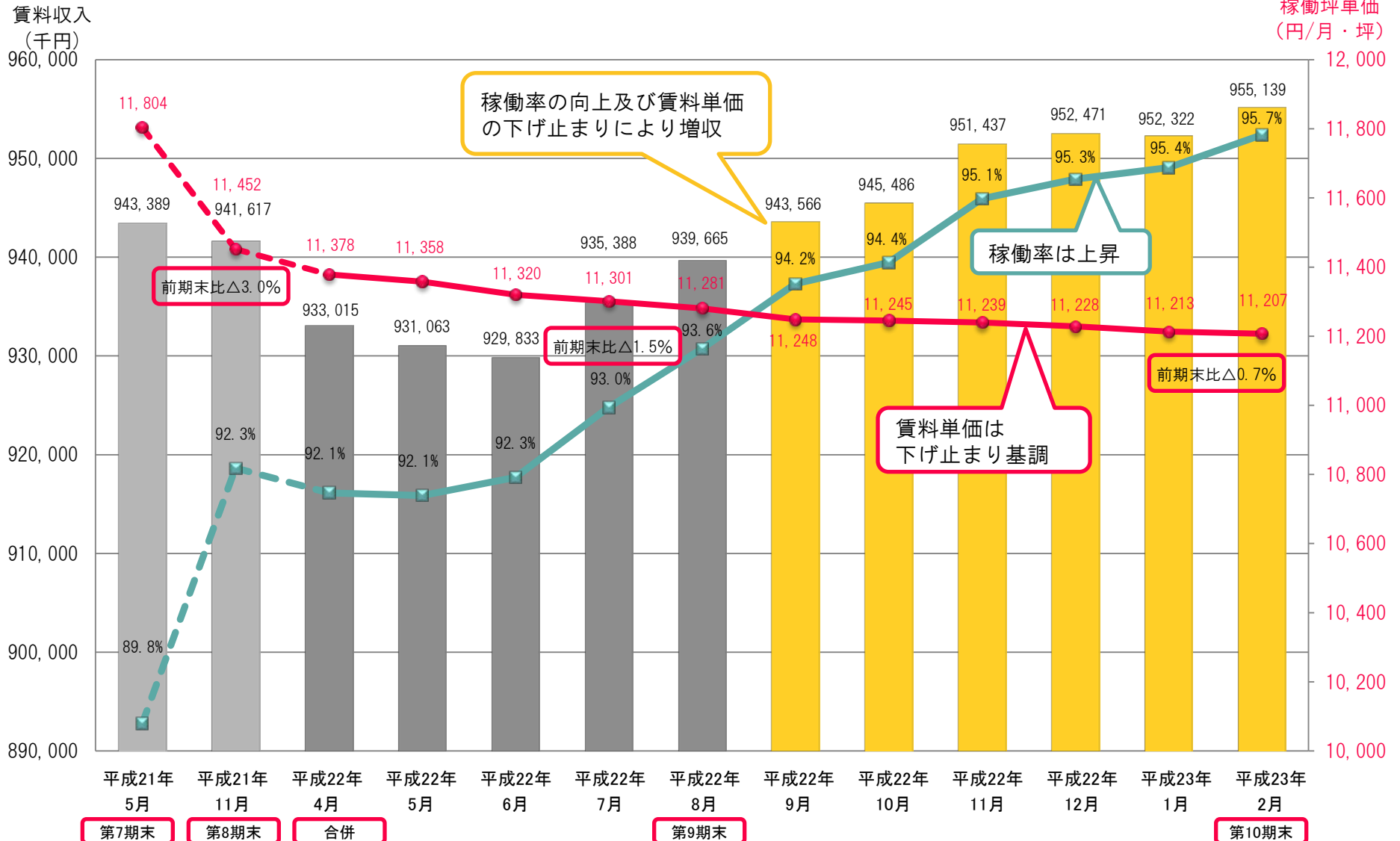
エリア1	93.2%	86.0%	87.9%	88.5%	88.8%	90.2%	90.9%	90.4%	90.0%	89.9%	90.3%	90.4%	90.6%	90.4%	92.0%	93.0%	93.3%	94.3%
エリア2	95.5%	92.6%	91.7%	91.4%	91.3%	91.1%	92.1%	90.7%	90.6%	91.4%	92.5%	93.6%	95.4%	95.5%	96.2%	96.1%	96.0%	96.6%
エリア3	95.8%	97.2%	96.9%	96.3%	96.5%	95.1%	95.5%	95.4%	95.3%	95.8%	96.3%	96.3%	96.2%	96.4%	96.6%	97.7%	97.6%	97.0%
エリア4	91.4%	89.5%	96.2%	96.1%	95.8%	95.6%	95.3%	95.1%	95.0%	95.1%	95.6%	95.8%	96.4%	96.8%	96.9%	96.9%	96.8%	96.6%
商業施設	86.2%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

第6期末	第7期末	第8期末	第9期										第10期					
平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年1月	平成22年2月	平成22年3月	平成22年4月	平成22年5月	平成22年6月	平成22年7月	平成22年8月	平成22年9月	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月	平成23年1月	平成23年2月	

(注) 本グラフは、平成20年6月から平成22年5月までは129物件（平成22年5月末時点保有）について、過去4期分のエリア別稼働率の推移を表示し、平成22年6月以降は月末保有物件のエリア別稼働率を表示しています。



稼働率、稼働坪単価及び賃料収入の推移



(注) 第10期末保有121物件のうち、合併後に取得した6物件及び商業施設2物件を除いた居住施設113物件について、各月末のレントロールを基に作成



■ 収益性の向上

- 第10期末ポートフォリオ稼働率は96.0%と、前期末比2.5%向上
- 第9期末以降、賃料単価は下げ止まり傾向
- 稼働率の向上及び賃料単価の下げ止まりにより賃料収入は増収

- ポートフォリオの44.0%を占め、収益増に直結するエリア1については、第10期末稼働率94.3%と前期比3.9%向上
- エリア1の賃料収入は前期比37.8百万円（注1）増収

（注1）エリア1における第10期末保有物件のうち、合併後に取得したイブセ市ヶ谷を除いた44物件について、月末のレントロールを基に算出。なお、前期は合併後の5カ月間の運用期間を6カ月間に換算して比較。

■ 賃貸需要の厚い層に投資し、安定した運用が見込めるポートフォリオ

- ポートフォリオの平均賃料は134,850円/月（注2）、平均専有面積は39.95㎡
- 賃料20万円/月以下に86.5%（注2）、70㎡以下（シングル・DINKSタイプ）に90.9%（戸数ベース）、賃貸需要の厚い層に投資

（注2）第10期末現在における稼働住戸の共益費込の数値であり、1棟貸し物件及びサブリースについては総額賃料を専有面積に応じて按分し算出。

■ バリューアップ工事等実施による競争力の維持・強化

- NCR等々力 リニューアル工事実施

共用部：エントランス・エレベーター等リニューアル工事
工事費総額約81百万円

専有部：6室 ユニットバス交換、洗面化粧台交換等工事
工事費総額約14百万円



■ 経費削減への取り組み

- 信託報酬体系の見直し △9百万円/年の削減
- 電子ブレーカー設置による共用部電力契約の見直し 43物件 △4百万円/年の削減



財務の状況（１）（有利子負債の圧縮と消却益等の計上）

- 新規借入金（タームローンⅢ）により、再生債務の一部についてディスカウントで買入消却等を実施
- 消却益等を計上して内部留保する一方、LTV引下げ及び将来の支払金利削減にも貢献
- 新規借入金は期間5年と長期化に成功する一方、同時にスプレッドの引下げも達成（平成23年3月には、年1.4%で金利固定化）

合併後の有利子負債の圧縮 **2,257百万円**

合併後の投資法人債・債権の買入消却益等 **539百万円**

（単位：百万円）

	借入日	期間	スプレッド	担保	平成22年4月1日 合併時 (A)	平成22年8月末	平成23年3月末 (B)	差額 (B-A)
タームローンⅠ	平成22年3月31日	2.3	100bp	有	12,680	12,657	12,588	▲92
タームローンⅡ	平成21年9月30日	2	110bp	有	15,932	15,903	15,816	▲116
タームローンⅢ	平成22年12月28日	5	80bp	無	—	—	10,500	+10,500
別除権付再生債務	平成22年1月5日	2	110bp	有	16,318	16,019	16,019	▲299
再生債務	平成22年1月5日	3~5	90~110bp	無	80,600	80,010	68,349	▲12,250
有利子負債合計					125,531	124,590	123,273	▲2,257

△941

△1,317

合併後、有利子負債を
2,257百万円圧縮

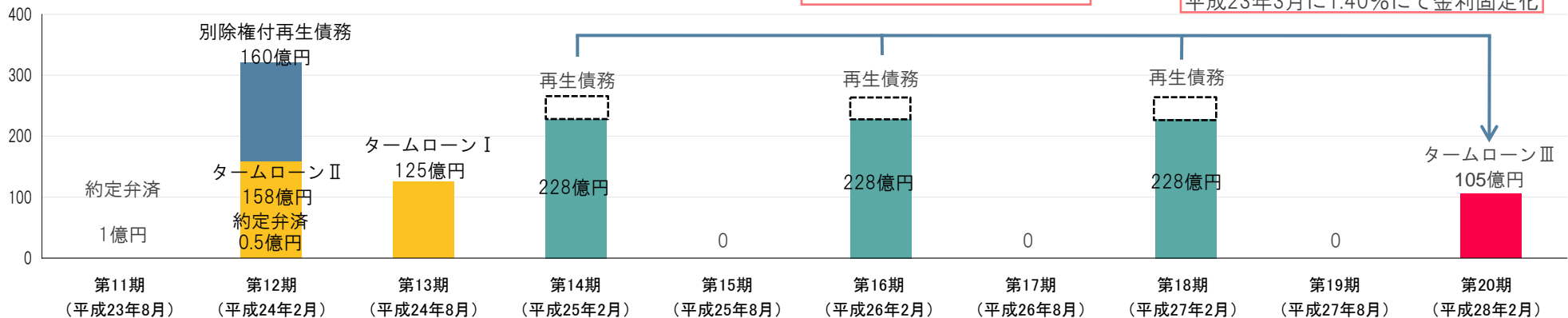
平均残存期間 **2年延長**

平均ローンスプレッド **0.2%低下**

（再生債務）
・ 平均残存期間3年
・ 平均ローンスプレッド1.0%

（タームローンⅢ）
・ 借入期間5年
・ ローンスプレッド0.8%
↓
平成23年3月に1.40%にて金利固定化

（単位：億円）





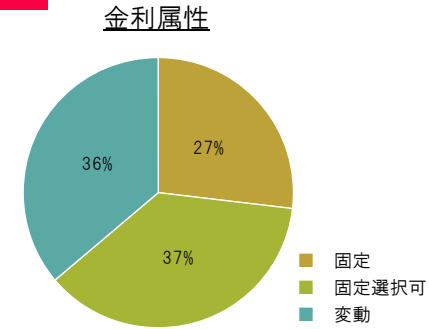
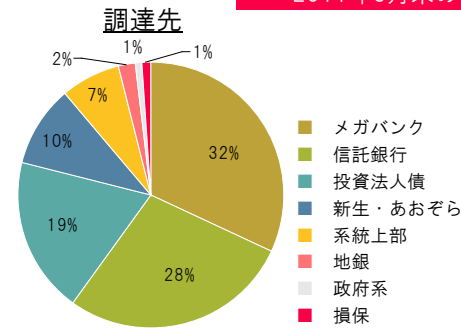
財務の状況（２）（金融機関との取引状況）

基本方針

- 大和ハウスの親密金融機関を中心としたバンクフォーメーションの構築
- 有利子負債の圧縮に努め、LTVの低減に努力

有利子負債の状況

2011年3月末の状況



No.	借入先	平成23年3月31日現在		利率	借入日	返済期限	期間	担保
タームローンⅠ	◎三井住友銀行	12,588百万円	3,534百万円	1.34%	平成22年3月31日	平成24年7月31日	2年4ヶ月	有担保
	◎中央三井信託銀行		3,534百万円	(平成23年3月31日～平成23年6月30日)				
	みずほコーポレート銀行		3,534百万円	<スプレッド1.0%>				
	三菱東京UFJ銀行		1,985百万円					
タームローンⅡ	◎三井住友銀行	15,816百万円	3,788百万円	1.44%	平成21年9月30日	平成23年9月30日	2年	有担保
	◎中央三井信託銀行		3,788百万円	(平成23年3月31日～平成23年6月30日)				
	みずほコーポレート銀行		3,788百万円	<スプレッド1.1%>				
	三菱東京UFJ銀行		2,967百万円					
	住友信託銀行		1,483百万円					
タームローンⅢ	◎三井住友銀行	10,500百万円	1,800百万円	1.40% (注2)	平成22年12月28日	平成27年12月28日	5年	無担保
	◎中央三井信託銀行		1,800百万円	(平成23年3月31日～平成27年2月28日)				
	みずほコーポレート銀行		1,800百万円	<スプレッド0.8%>				
	三菱東京UFJ銀行		1,800百万円					
	三菱UFJ信託銀行		1,400百万円					
	りそな銀行		1,400百万円					
	新生銀行		500百万円					
別除権付再生債務		16,019百万円	—	1.44% <スプレッド1.1%>	平成22年1月5日	平成24年1月31日	2年	有担保
再生債務		22,782百万円	—	1.24% (注3) <スプレッド0.9%>	平成22年1月5日	平成25年1月31日	3年	無担保
		22,782百万円	—	1.34% (注3) <スプレッド1.0%>	平成22年1月5日	平成26年1月31日	4年	
		22,784百万円	—	1.72553% (固定金利) <スプレッド1.1%>	平成22年1月5日	平成27年1月30日	5年	
有利子負債合計		123,273百万円		(注1) ◎は資産運用会社の株主です。 (注2) 金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。 (注3) 本投資法人は、適用スプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。				

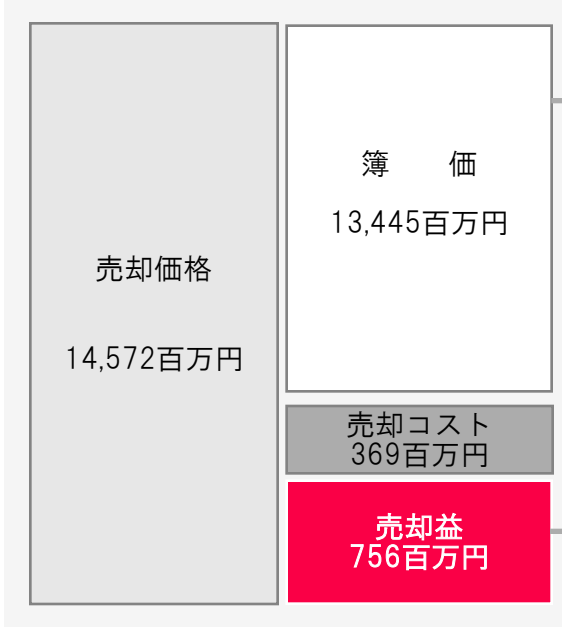


内部留保の活用による売却益の再投資、分配金の安定化

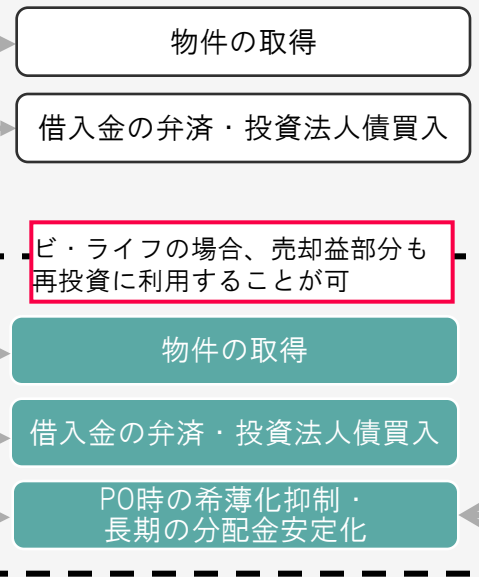
- 第10期（平成23年2月期）については不動産売却益合計756百万円と買入消却益等計474百万円を計上、税務上の繰越欠損金を活用して全額内部留保を実施（配当性向は61.8%であり導管性要件は満たしていないが、税務上の繰越欠損金44,523百万円の存在により課税所得が発生しないため、法人税等の発生はない）
- 内部留保した現金は、物件の取得、または借入金の返済等に利用可能で、今後の分配金押し上げ効果が見込める
- 合併による負ののれん発生益19,009百万円を含めた内部留保総額20,338百万円の活用により、分配金の安定化が可能
- 不動産等売却損499百万円と震災関連費用60.2百万円の合計額560百万円とは内部留保を取り崩し、**分配金には影響を与えない方針**

ビ・ライフの売却益再投資等のストラクチャー

ビ・ライフの第10期物件売却実績



通常のリートの場合、売却益は分配金として配当されるため、再投資は簿価部分に限定される



全額
内部留保

全額
内部留保

ビ・ライフの第10期再生債務買入消却等の実績

ビ・ライフはディスカウントで再生債務の買入消却が可能、消却益等の計上による利益押し上げ効果のほか、LTVの引下げ、金利コストの削減が可能

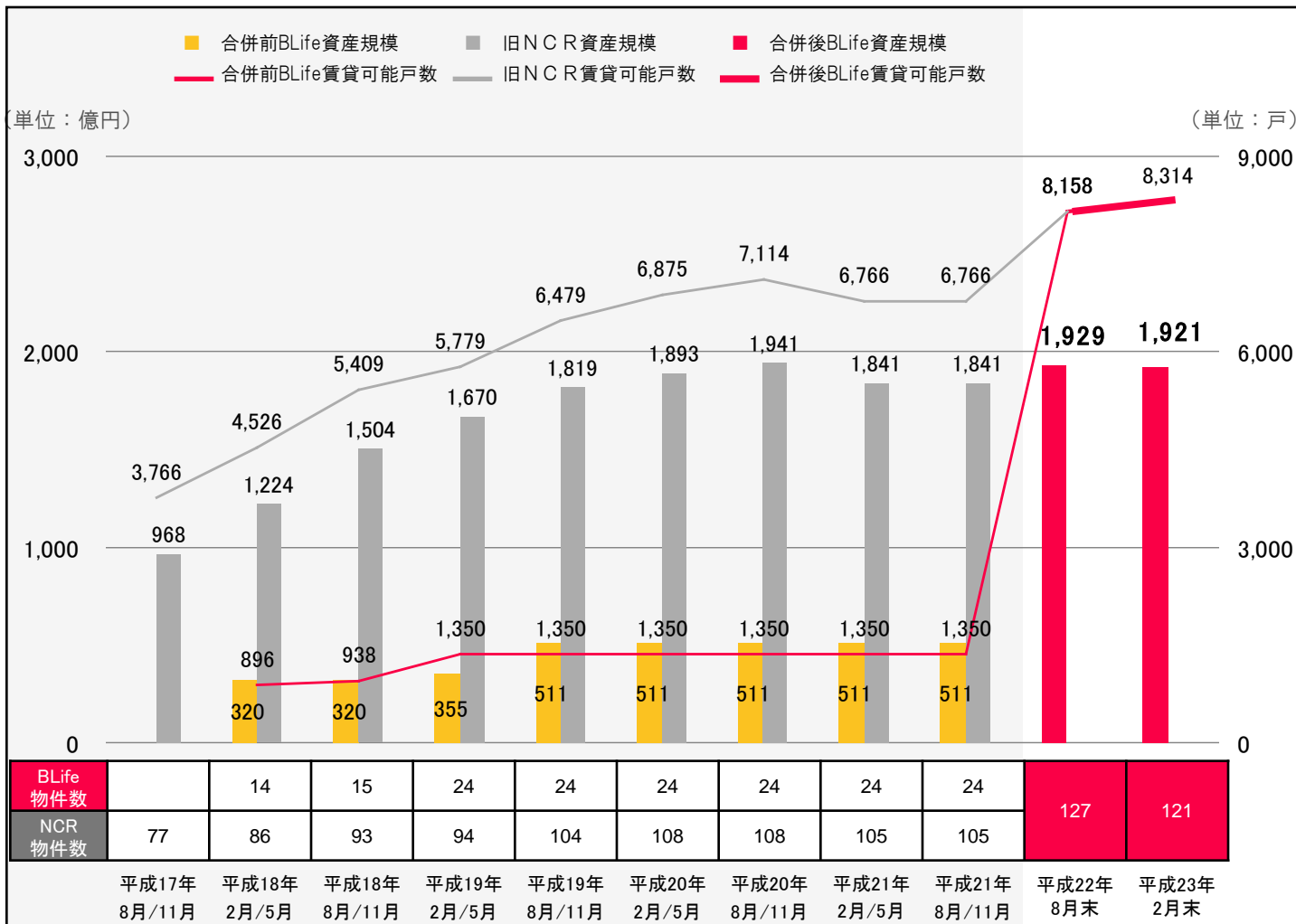


ビ・ライフのみが持つ運用の自由度により、売却益の再投資と分配金の安定化が可能

平成23年2月期の分配金支払い後の内部留保は **総額20,338百万円** ▶ 平成23年8月期は不動産等売却損等**560百万円**を取り崩す方針



資産規模の推移



運営方針

第1ステージ

- ①適切な賃料設定による稼働率の向上
- ②不動産管理コストの低減
- ③資産の入替え等によるポートフォリオの質の向上
- ④再生債務の買入消却の実施促進
- ⑤震災後の市場動向を注視した運営の実施

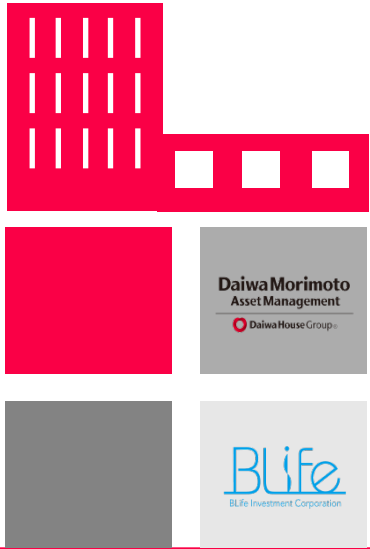
第2ステージ

- ①適切な時期での公募増資等の実施
- ②大和ハウスによる開発物件、ウェアハウジング物件を中心とした物件取得による外部成長の実施



第11期（平成23年8月期）の業績予想

	第10期実績 (A) (平成23年2月期)	第11期予想 (B) (平成23年8月期)	差異 (B) - (A)	前期との差異要因
運用日数	181日	184日	3日	—
営業収益 (除く不動産売却益)	7,793百万円 (6,731百万円)	6,587百万円 (6,587百万円)	△1,206百万円 (△144百万円)	期中平均稼働率95% 賃料収入△134百万円（うち△61百万円はNCR南青山の影響）
営業利益 (除く不動産売却損益)	3,796百万円 (3,039百万円)	2,450百万円 (2,950百万円)	△1,345百万円 (△89百万円)	営業費用全体は54百万円の削減（NCR南青山の売却損を除く） 不動産賃貸事業費用は△79百万円（管理業務費△58百万円、媒介手数料△21百万円等） 販管費は合計24百万円（控除対象外消費税+40百万円、その他△16百万円）増加（NCR南青山の売却損を除く） NCR南青山の譲渡により売却損500百万円を計上
経常利益 (除く不動産売却損益)	2,761百万円 (2,005百万円)	1,340百万円 (1,840百万円)	△1,420百万円 (△164百万円)	金利固定化により、支払金利等は前期比63百万円増加
特別損益	484百万円	△60百万円	△545百万円	特別損失として震災関連費用60百万円を計上
当期純利益 (除く特別な損益)	3,245百万円 (2,004百万円)	1,280百万円 (1,840百万円)	△1,965百万円 (△163百万円)	
内部留保実施額	1,241百万円	△560百万円	—	不動産売却損と特別損失の合計560百万円を内部留保で相殺
分配金総額	2,004百万円	1,840百万円	△163百万円	
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	16,880円 (118,735口)	15,500円 (118,735口)	△1,380円 (-)	



i APPENDIX

Blife Investment Corporation

- 投資比率は原則、居住施設に80~100%、商業施設に0~20%

■ 居住施設のタイプ別戸数比率

タイプ	シングル	DINKS (注)	ファミリー	ラージ
比率	30~60%	40~60%	0~20%	0~10%

(注) DINKSとは子供のいない若年・共働き世帯を指します

■ 商業施設のタイプ別投資比率

タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
規模 (延床面積)	500m ² ~	3,000m ² ~	5,000m ² ~	10,000m ² ~
商圈・商圈人口	~50km・約200万人	~30km・約100万人	~10km・約20万人	~10km・約5万人
比率	0~40%	0~40%	60~100%	0~20%

■ 地域別投資比率

エリア1	東京都主要5区 (千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)	投資比率	居住施設 商業施設	40~60% 0~40%
エリア2	上記を除く東京都区内	投資比率	居住施設 商業施設	20~50% 0~40%
エリア3	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)	投資比率	居住施設 商業施設	0~20% 0~70%
エリア4	その他都市 (人口約10万人以上の地域)	投資比率	居住施設 商業施設	0~20% 0~70%



- 引き続き人口増加が見込まれる首都圏を中心に投資
- 世帯数の増加が予想される単身世帯およびDINKS世帯を対象とする物件に投資

■ 東京都主要エリアの人口推移（予想を含む）

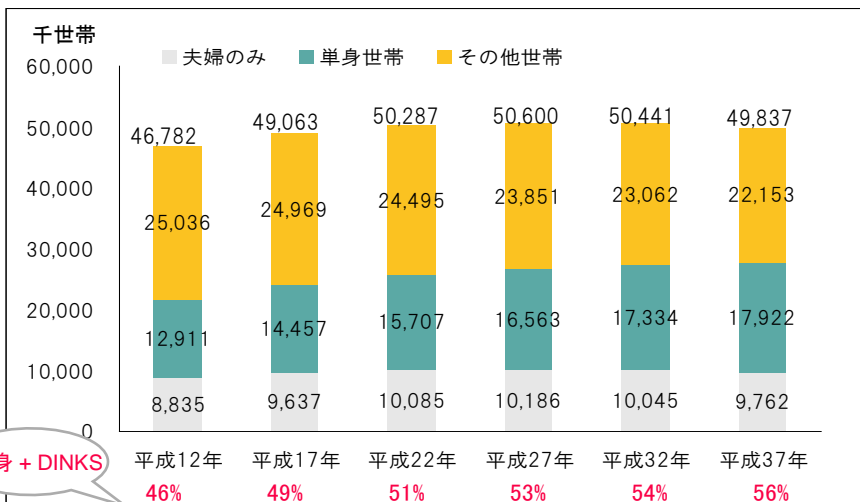
（単位：人）

	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月	平成20年5月	平成21年5月	平成22年5月	平成27年（予想）
主要5区	819,010	834,051	846,577	869,392	886,432	902,612	913,250	921,368	915,512
その他18区	7,586,340	7,632,069	7,671,498	7,727,268	7,790,660	7,863,119	7,929,094	7,965,931	8,004,754
23区	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,842,344	8,887,299	8,920,266
東京	12,393,703	12,489,982	12,568,036	12,670,435	12,777,001	12,892,168	12,993,453	13,057,373	13,075,022

（出所）東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」

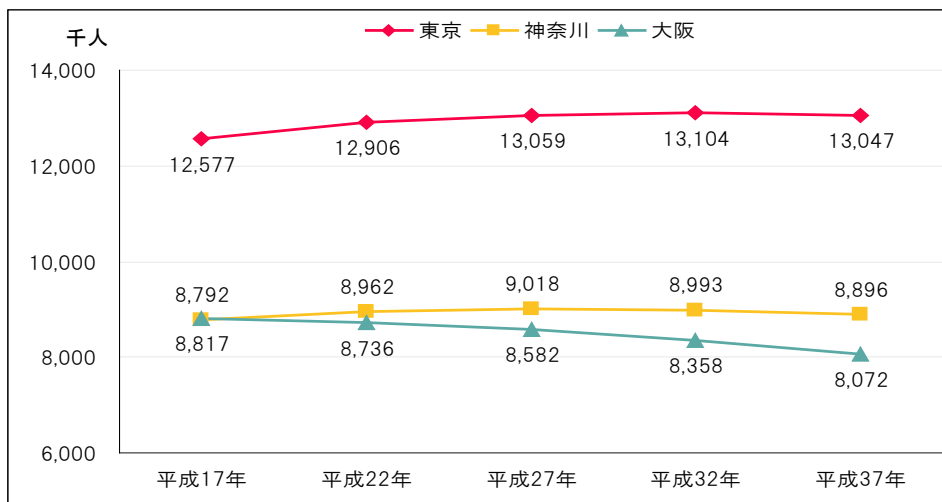
（注）上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」（毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数）の平成15年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）、区部（東京23区から主要5区を除いた18区）、東京23区、東京都の各年5月1日現在での人口の推移を記載しています。

■ 世帯数の将来推移（予想を含む）



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成20年3月推計」

■ 県別推定人口変動（東京、神奈川および大阪）



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（平成19年5月推計）」

- 本投資法人の投資対象エリアの平成19年度平均所得は、東京都4,540千円、神奈川県3,284千円、大阪府3,107千円です。本投資法人の主要投資エリアである東京都は、全国平均3,059千円を大きく上回っています。（出所：内閣府、国民経済計算「一人当たり県民所得」平成22年2月19日発表）



居住施設に対する投資スタンス（1）

■ エリア別

エリア区分		エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
現	定義	東京都主要5区 (千代田区、中央区、港区、 渋谷区、新宿区)	エリア1を除く東京都区内	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)	その他都市 (人口約10万人以上の地域)
	投資方針 (運用ガイドライン)	40~60%	20~50%	0~20%	0~20%
状	BLifeの ポートフォリオ (第10期(平成23年2月期) 末時点)	44.0%	30.7%	5.3%	19.9%

今	ターゲット・ポート フォリオの方向性				
	要因等	<ul style="list-style-type: none"> 投資割合が高いものの、景気回復期には超過賃料が期待できるエリア 売却を前提とせず、他エリアの取得により相対的に投資割合低下、または横ばいをイメージ 	<ul style="list-style-type: none"> 賃料の安定性が高く、稼働率が安定している首都圏のエリア2の投資割合を高めていく 大和ハウスグループの強みが最も発揮できるエリア 	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	<ul style="list-style-type: none"> 競争力・規模・利回り貢献等を考慮の上、条件のよい物件については取得も検討
後					



居住施設に対する投資スタンス（2）

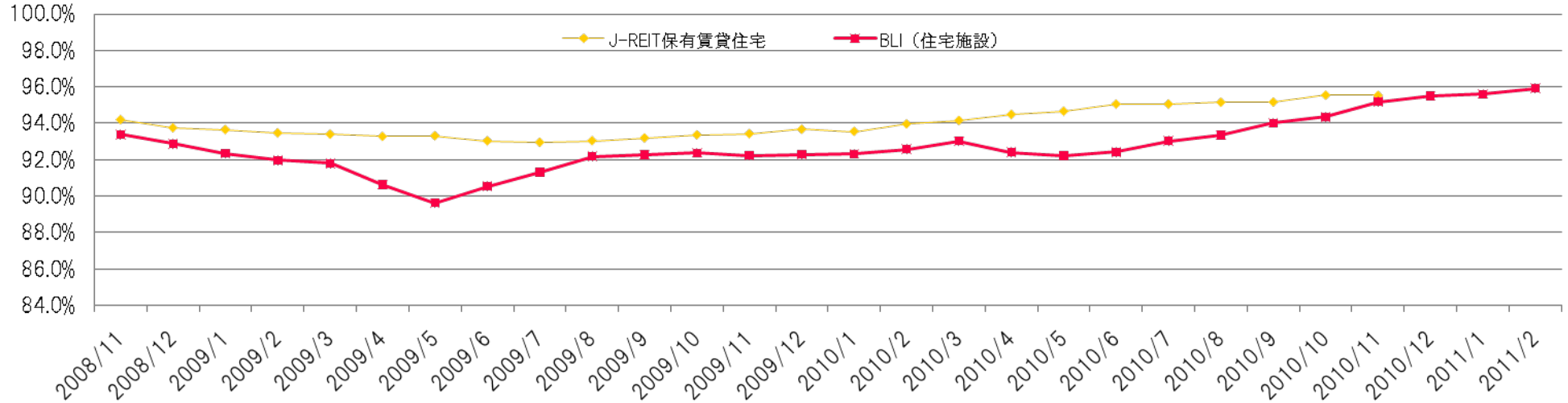
■ タイプ別

	タイプ分類	シングル	DINKS	ファミリー	ラージ
現	概要	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 子供のいない共働き世帯、高所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡超～70㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層のファミリー世帯が主な対象で広さ70㎡超～100㎡以下 閑静な住宅地での立地、文化施設の充実、生活利便性の高さを重視 	<ul style="list-style-type: none"> 主に富裕層ファミリーが主な対象で広さ100㎡超 閑静な住宅地での立地、文化施設の充実、生活利便性の高さを重視
	投資方針 (運用ガイドライン)	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%
状	BLifeの ポートフォリオ (戸数ベース) (第10期(平成23年2月期) 末時点)	41.8%	49.1%	8.1%	1.0%

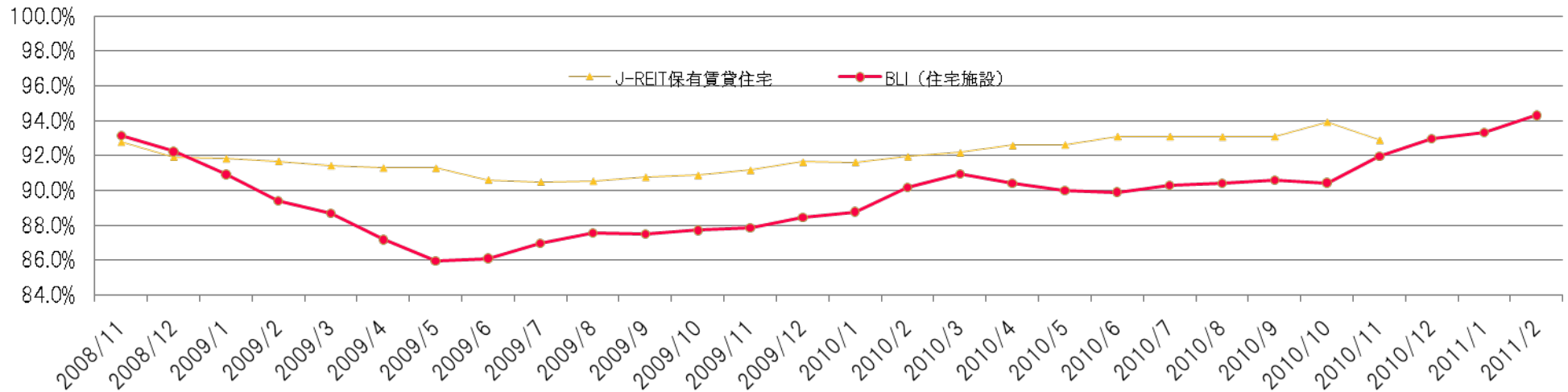
今	ターゲット・ポート フォリオの方向性				
	要因等	<ul style="list-style-type: none"> 賃料総額が低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 偏在しているタイプであるが、シングルとともに今後も世帯数の増加が期待できるタイプであるため、一定割合は保有 	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	
後					



■ 居住施設稼働率の推移（全国）



■ 居住施設稼働率の推移（エリア1：都心5区）

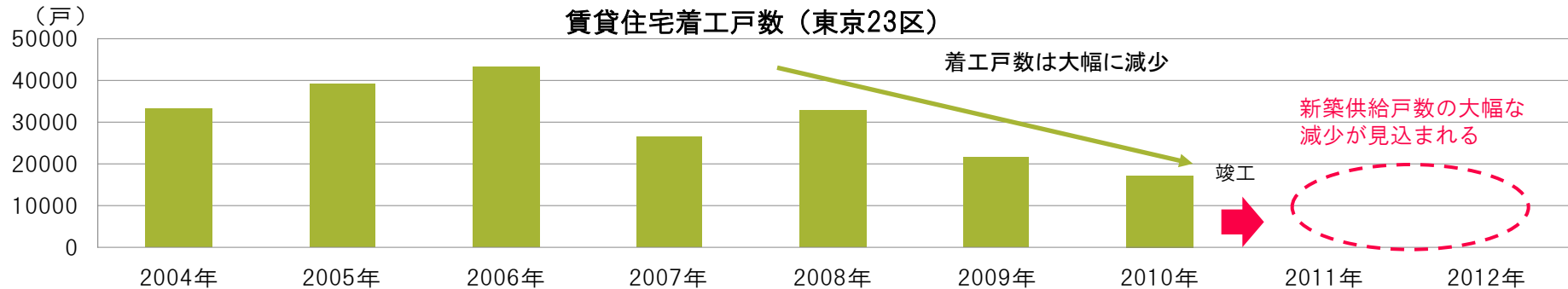


(注) 「J-REIT保有賃貸住宅」は、ARES「J-REIT Property Database」の平均稼働率（更新日：2011年3月25日）を基に資産運用会社が作成。



賃貸住宅着工戸数の推移

- 東京23区における2010年の賃貸マンション着工件数は17,267戸と、前年比△20.4%減少
- 2006年をピークに、耐震偽装問題による改正建築基準法の施行（2007年）やリーマン・ショック（2008年）以降の中小の新興マンションデベロッパーの破たん等により着工が減少し、前年までの大幅な着工の減少を受けて、短期的には2011年以降も新築賃貸マンションの供給は減少する見込み

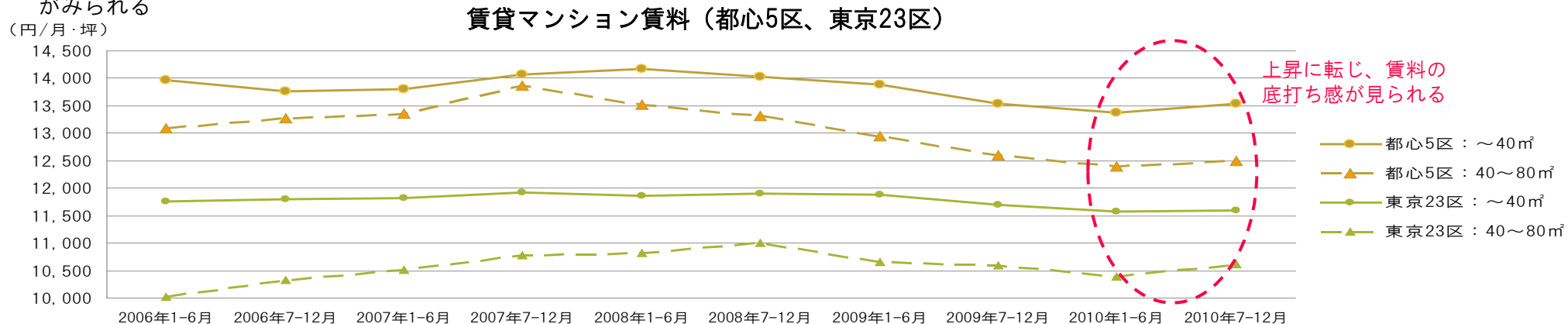


（注1）出所：国土交通省「建築着工統計」等を基にリーシング・マネジメント・コンサルティング㈱が作成。

（注2）東京23区の「利用関係別：貸家」、「構造別：鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造」の新設住宅着工戸数を表しています。

マンション賃料の動向

- 都心5区及び東京23区のマンション賃料は、2010年上期まで下落が続いていたが、2010年下期は、わずかであるが上昇に転換し、賃料の底打ち感がみられる



（注1）出所：財団法人 日本不動産研究所（不動産） 2011年3月11日付「住宅マーケットインデックス2010年下期」の調査結果」を基に資産運用会社が作成。

（注2）不動産研が、原データを基に築10年賃料として補正した値。賃料は支払賃料で、管理費・共益費は含んでいません。



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成22年 8月31日 鑑定 評価額	平成23年 2月28日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア1	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,572	8,110	7,990	340	418	-120
	1002	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,500	4,449	4,170	4,040	-460	-409	-130
	1003	イブセ芝公園	谷澤	2,630	2,596	2,010	1,950	-680	-646	-60
	1004	イブセギンザ	谷澤	2,520	2,500	1,950	1,920	-600	-580	-30
	1005	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,220	2,218	1,700	1,620	-600	-598	-80
	1006	イブセ日本橋	谷澤	1,200	1,178	1,030	1,020	-180	-158	-10
	1007	イブセ東京EAST	谷澤	2,300	2,294	2,000	1,980	-320	-314	-20
	1008	イブセ麻布十番	中央	2,910	2,928	2,590	2,540	-370	-388	-50
	1009	イブセ麻布十番DUO	中央	2,690	2,696	2,430	2,380	-310	-316	-50
	1010	イブセ新宿夏目坂	中央	1,865	1,868	1,550	1,540	-325	-328	-10
	1011	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,800	1,799	1,490	1,470	-330	-329	-20
	1012	イブセ渋谷Tiers	谷澤	1,400	1,411	1,100	1,010	-390	-401	-90
	1013	ニューシティレジデンス南青山(注2)	谷澤	2,660	2,657	2,490	2,410	-250	-247	-80
	1014	ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー	谷澤	2,352	2,338	2,370	2,290	-62	-48	-80
	1015	ニューシティレジデンス西麻布	谷澤	2,143	2,139	2,020	2,020	-123	-119	0
	1016	ニューシティレジデンスお茶の水	不動研	1,770	1,755	1,770	1,810	40	55	40
	1017	ニューシティレジデンス参宮橋	谷澤	1,393	1,394	1,350	1,320	-73	-74	-30
	1018	ニューシティレジデンス日本橋イースト	谷澤	1,279	1,268	1,270	1,220	-59	-48	-50
	1019	ニューシティレジデンス日本橋ウエスト	谷澤	1,138	1,127	1,100	1,090	-48	-37	-10
	1020	ニューシティレジデンス銀座ツインⅠ	谷澤	932	922	878	873	-59	-49	-5
	1021	ニューシティレジデンス銀座ツインⅡ	谷澤	825	817	750	738	-87	-79	-12
	1022	ニューシティレジデンス原宿	不動研	887	884	835	821	-66	-63	-14
	1023	ニューシティレジデンス代々木上原	不動研	608	605	564	558	-50	-47	-6
	1024	ニューシティレジデンス千駄ヶ谷	不動研	555	555	505	514	-41	-41	9
	1025	ニューシティレジデンス新宿7丁目	不動研	464	462	439	448	-16	-14	9
	1026	ニューシティレジデンス市谷左内町	不動研	424	421	374	366	-58	-55	-8
	1027	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅰ	不動研	947	938	909	909	-38	-29	0
	1028	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,059	1,030	1,030	-40	-29	0
	1029	ニューシティレジデンス新御茶ノ水	不動研	914	907	872	861	-53	-46	-11
	1030	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ	不動研	1,370	1,357	1,320	1,330	-40	-27	10

平成22年8月31日鑑定			平成23年2月28日鑑定			前回比		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
4.8	5.0	5.1	4.8	5.0	5.1	0	0	0
4.9	4.6	5.2	4.9	4.6	5.2	0	0	0
5.2	5.4	5.5	5.2	5.4	5.5	0	0	0
5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5	0	0	0
5.0	(注4)	5.3	5.0	5.1	5.3	0	(注4)	0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0	0	0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0	0	0
4.8	4.5	5.1	4.8	4.5	5.1	0	0	0
4.7	4.4	5.0	4.7	4.4	5.0	0	0	0
5.0	4.7	5.5	5.0	4.7	5.4	0	0	-0.1
5.2	5.3	5.5	5.2	5.3	5.5	0	0	0
5.0	5.2	5.3	5.0	5.2	5.3	0	0	0
5.4	5.2	5.8	5.4	5.2	5.8	0	0	0
5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0	0	0
5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0	0	0
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
5.3	5.5	5.6	5.3	5.5	5.6	0	0	0
5.4	5.4	5.7	5.4	5.4	5.7	0	0	0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0	0	0
5.4	5.4	5.7	5.4	5.4	5.7	0	0	0
5.4	5.4	5.7	5.4	5.4	5.7	0	0	0
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0	0	0
5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0	0	0
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	-0.1	-0.1	-0.1
5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	-0.1	-0.1	-0.1
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0	0	0
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成22年 8月31日 鑑定 評価額	平成23年 2月28日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア1	1031	ニューシティレジデンス神保町Ⅱ	不動研	1,160	1,150	1,110	1,140	-20	-10	30
	1032	ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ	不動研	675	668	632	629	-46	-39	-3
	1033	ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅰ	谷澤	2,720	2,699	2,540	2,540	-180	-159	0
	1034	ニューシティレジデンス高輪台	不動研	860	854	830	841	-19	-13	11
	1035	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅳ	大和	666	660	618	618	-48	-42	0
	1036	ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅱ	谷澤	486	482	447	453	-33	-29	6
	1037	ニューシティレジデンス銀座イーストⅣ	大和	400	396	367	367	-33	-29	0
	1038	ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ	不動研	1,190	1,182	1,150	1,160	-30	-22	10
	1039	ニューシティレジデンス南麻布	不動研	642	638	602	582	-60	-56	-20
	1040	ニューシティレジデンス銀座	谷澤	2,880	2,862	2,710	2,600	-280	-262	-110
	1041	ニューシティレジデンス日本橋水天宮	谷澤	2,707	2,686	2,550	2,550	-157	-136	0
	1042	ニューシティレジデンス高輪	谷澤	7,430	7,386	7,080	6,870	-560	-516	-210
	1043	ニューシティレジデンス東日本橋	中央	3,520	3,493	3,300	3,320	-200	-173	20
	1045	ニューシティレジデンス新宿	谷澤	2,950	2,939	2,880	2,880	-70	-59	0
1046	イブセ市ヶ谷	中央	940	965	1,200	1,210	270	245	10	
居住施設エリア1小計				84,642	84,173	78,992	77,828	-6,814	-6,345	-1,164
エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンスシア	大和	4,500	4,385	3,950	3,740	-760	-645	-210
	2002	イブセ都立大学	中央	648	629	554	505	-143	-124	-49
	2003	コンフォートタイム大塚	谷澤	779	765	694	694	-85	-71	0
	2004	イブセ雪谷	谷澤	1,110	1,097	1,020	1,010	-100	-87	-10
	2005	イブセ祐天寺	中央	1,450	1,442	1,320	1,300	-150	-142	-20
	2006	イブセ大塚	中央	1,480	1,467	1,390	1,390	-90	-77	0
	2007	イブセ菊川	谷澤	817	811	697	691	-126	-120	-6
	2008	ニューシティレジデンス目黒	不動研	844	850	772	780	-64	-70	8
	2009	ニューシティレジデンス大塚	不動研	1,040	1,029	978	981	-59	-48	3
	2010	ニューシティレジデンス自由が丘	不動研	1,200	1,193	1,150	1,160	-40	-33	10
	2011	ニューシティレジデンス目白イースト	中央	988	980	926	927	-61	-53	1
	2012	ニューシティレジデンス池袋	大和	2,570	2,548	2,370	2,300	-270	-248	-70
	2013	ニューシティレジデンス要町	谷澤	1,140	1,130	1,050	1,030	-110	-100	-20
	2014	ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー	谷澤	7,380	7,303	6,940	6,950	-430	-353	10

平成22年8月31日鑑定			平成23年2月28日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
OR	DR	TCR	OR	DR	TCR	OR	DR	TCR
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
5.5	5.2	5.8	5.4	5.1	5.7	-0.1	-0.1	-0.1
5.3	5.4	5.6	5.3	(注5)	5.6	0	(注5)	0
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	-0.1	-0.1	-0.1
5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0	0	0
5.3	5.5	5.6	5.3	5.5	5.6	0	0	0
5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0	0	0
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	-0.1	-0.1	-0.1
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0	0	0
5.2	5.3	5.5	5.2	5.3	5.5	0	0	0
5.4	5.4	5.7	5.4	5.4	5.7	0	0	0
5.3	5.6	5.6	5.3	5.6	5.6	0	0	0
5.4	5.1	5.9	5.4	5.1	5.8	0	0	-0.1
5.3	5.5	5.6	5.3	5.5	5.6	0	0	0
5.1	4.8	5.6	5.1	4.8	5.5	0	0	-0.1
/	/	/	/	/	/	/	/	/
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0	0	0
6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.4	0	0	-0.1
5.5	5.6	5.8	5.5	5.6	5.8	0	0	0
5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7	0	0	0
4.9	4.6	5.4	4.9	4.6	5.3	0	0	-0.1
5.1	4.8	5.6	5.1	4.8	5.5	0	0	-0.1
5.5	5.5	5.8	5.5	5.5	5.8	0	0	0
5.6	5.3	5.8	5.5	5.2	5.7	-0.1	-0.1	-0.1
5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0	0	0
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	-0.1	-0.1	-0.1
5.5	5.2	6.0	5.5	5.2	5.9	0	0	-0.1
5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0	0	0
5.4	5.6	5.7	5.4	5.6	5.7	0	0	0
5.4	5.4	5.7	5.4	5.4	5.7	0	0	0

ORはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成22年8月31日鑑定			平成23年2月28日鑑定			前回比		
						平成22年 8月31日 鑑定 評価額	平成23年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元法		DCF法		直接 還元法		DCF法		
						③	④				OR	DR	TCR	OR	DR	TCR	OR	DR	TCR
エリア2	2015	ニューシティレジデンス八雲	谷澤	857	854	789	764	-93	-90	-25	5.3	5.5	5.6	5.3	5.5	5.6	0	0	0
	2016	ニューシティレジデンス戸越駅前	不動研	1,560	1,551	1,560	1,570	10	19	10	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	-0.1	-0.1	-0.1
	2017	ニューシティレジデンス等々力	不動研	1,210	1,312	1,180	1,180	-30	-132	0	5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0	0	0
	2018	ニューシティレジデンス本所吾妻橋	谷澤	996	987	936	930	-66	-57	-6	5.6	5.6	5.9	5.6	5.6	5.9	0	0	0
	2019	ニューシティレジデンス北沢	不動研	742	736	697	712	-30	-24	15	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
	2020	ニューシティレジデンス門前仲町	谷澤	503	497	444	444	-59	-53	0	5.8	5.8	6.1	5.8	5.8	6.1	0	0	0
	2021	ニューシティレジデンス田園調布(注3)	不動研	425	424	414	423	-2	-1	9	5.9	5.7	6.1	5.8	5.6	6.0	-0.1	-0.1	-0.1
	2023	ニューシティレジデンス上池台	不動研	198	196	190	190	-8	-6	0	6.1	5.7	6.3	6.1	5.7	6.3	0	0	0
	2024	ニューシティレジデンス森下	不動研	832	824	778	792	-40	-32	14	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	-0.1	-0.1	-0.1
	2025	ニューシティレジデンス若林公園	大和	776	771	726	726	-50	-45	0	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0	0	0
	2026	ニューシティレジデンス浅草橋	中央	792	784	738	747	-45	-37	9	5.7	5.4	6.2	5.7	5.4	6.1	0	0	-0.1
	2027	ニューシティレジデンス入谷	中央	546	541	547	548	2	7	1	6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.4	0	0	-0.1
	2028	ニューシティレジデンス上野タワー	谷澤	2,641	2,613	2,390	2,330	-311	-283	-60	5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7	0	0	0
	2029	ニューシティレジデンス森下ウエスト	谷澤	686	679	682	688	2	9	6	5.5	5.6	5.8	5.5	5.6	5.8	0	0	0
	2030	ニューシティレジデンス三ノ輪	谷澤	1,430	1,416	1,360	1,330	-100	-86	-30	5.5	5.6	5.8	5.5	5.6	5.8	0	0	0
	2031	ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト	谷澤	533	530	500	493	-40	-37	-7	5.4	(注6)	5.7	5.4	(注6)	5.7	0	0	0
	2032	ニューシティレジデンス中野	不動研	1,060	1,051	1,060	1,060	0	9	0	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
	2033	ニューシティレジデンス用賀	谷澤	923	918	943	944	21	26	1	5.4	5.6	5.7	5.4	5.6	5.7	0	0	0
	2034	ニューシティレジデンス住吉	谷澤	948	938	949	858	-90	-80	-91	5.4	(注7)	5.7	5.4	5.5	5.7	0	(注7)	0
	2035	ニューシティレジデンス門前仲町イースト	不動研	2,160	2,143	2,110	2,150	-10	7	40	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	-0.1	-0.1	-0.1
2036	ニューシティレジデンス押上	谷澤	1,100	1,089	1,070	1,030	-70	-59	-40	5.6	(注8)	5.9	5.6	(注8)	5.9	0	0	0	
2037	ニューシティレジデンス蔵前	谷澤	1,260	1,248	1,240	1,240	-20	-8	0	5.5	(注9)	5.8	5.5	(注9)	5.8	0	0	0	
2038	イブセ中延	中央	1,790	1,836	2,150	2,160	370	324	10	5.3	5.0	5.8	5.3	5.0	5.7	0	0	-0.1	
2039	ロイヤルパークス豊洲(注11)	中央	7,360	7,732	7,550	7,640	280	-92	90	5.9	5.6	6.4	5.9	5.5	6.4	0	-0.1	0	
2040	イブセ戸越(注11)	中央	1,770	1,812	2,130	2,130	360	318	0	5.5	5.2	6.0	5.5	5.2	5.9	0	0	-0.1	
居住施設エリア2小計				59,044	59,109	56,944	56,537	-2,507	-2,572	-407	/			/			/		
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,684	1,550	1,530	-144	-154	-20	6.1	5.8	6.6	6.1	5.8	6.6	0	0	0
	3002	イブセ鶴見	中央	666	666	659	658	-8	-8	-1	6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.5	0	0	0
	3003	ニューシティレジデンス船橋本町	谷澤	704	698	671	672	-32	-26	1	6.1	(注10)	6.4	6.1	(注10)	6.4	0	0	0
	3005	ニューシティレジデンス豊田	谷澤	864	856	849	847	-17	-9	-2	6.8	6.9	7.1	6.8	6.9	7.1	0	0	0

ORはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成22年 8月31日 鑑定 評価額	平成23年 2月28日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア3	3006	ニューシティレジデンス西船橋	不動研	783	775	688	688	-95	-87	0
	3007	ニューシティレジデンス舞浜	谷澤	670	663	615	588	-82	-75	-27
	3008	ニューシティレジデンス市川妙典	谷澤	671	665	659	649	-22	-16	-10
	3009	ニューシティレジデンス久米川	不動研	480	474	404	408	-72	-66	4
	3010	ニューシティレジデンス浦安	谷澤	592	586	588	566	-26	-20	-22
	3011	ニューシティレジデンス南行徳Ⅰ	谷澤	543	537	537	521	-22	-16	-16
	3012	ニューシティレジデンス南行徳Ⅱ	谷澤	385	381	380	370	-15	-11	-10
	3013	ニューシティレジデンス野毛山	不動研	325	322	272	269	-56	-53	-3
	3014	ニューシティレジデンス南林間	不動研	363	358	321	321	-42	-37	0
	3017	パークテラス市川	不動研	461	455	456	465	4	10	9
居住施設エリア3小計				9,181	9,119	8,649	8,552	-629	-567	-97
エリア4	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	1,920	1,882	1,600	1,470	-450	-412	-130
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,323	1,240	1,250	-90	-73	10
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,953	2,720	2,720	-284	-233	0
	4010	ニューシティレジデンス本町イースト	谷澤	1,490	1,470	1,440	1,440	-50	-30	0
	4011	ニューシティレジデンス新梅田	谷澤	1,376	1,357	1,350	1,360	-16	3	10
	4012	ニューシティレジデンス阿倍野	谷澤	4,368	4,328	4,010	3,990	-378	-338	-20
	4013	ニューシティレジデンス大手通	谷澤	300	296	272	272	-28	-24	0
	4014	ニューシティレジデンス柴	中央	1,010	999	1,000	999	-11	0	-1
	4015	ニューシティレジデンス日本橋高津	谷澤	3,570	3,521	3,320	3,320	-250	-201	0
	4016	ニューシティレジデンス円山裏参道	谷澤	411	407	402	412	1	5	10
	4017	ニューシティレジデンス円山表参道	谷澤	1,740	1,722	1,670	1,640	-100	-82	-30
	4018	ニューシティレジデンス博多駅東	谷澤	960	950	904	901	-59	-49	-3
	4019	ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー	中央	3,400	3,356	3,410	3,390	-10	34	-20
	4020	ニューシティレジデンス三宮	大和	1,230	1,215	1,230	1,230	0	15	0
	4021	ニューシティレジデンス勾当台公園	大和	481	475	468	462	-19	-13	-6
	4022	ニューシティレジデンス一番町	大和	783	775	742	742	-41	-33	0
4023	ニューシティレジデンス大町	大和	656	647	591	591	-65	-56	0	
4024	ニューシティレジデンス上町台	大和	2,190	2,166	2,190	2,190	0	24	0	
4025	ニューシティレジデンス肥後橋タワー	中央	2,670	2,642	2,660	2,660	-10	18	0	

平成22年8月31日鑑定			平成23年2月28日鑑定			前回比		
直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法	
OR	DR	TCR	OR	DR	TCR	OR	DR	TCR
6.5	6.3	6.7	6.5	6.3	6.7	0	0	0
6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0	0	0
6.0	6.2	6.4	6.0	6.2	6.4	0	0	0
6.5	6.3	6.7	6.5	6.3	6.7	0	0	0
6.0	6.0	6.4	6.0	6.0	6.4	0	0	0
6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0	0	0
6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0	0	0
6.1	5.9	6.3	6.2	6.0	6.4	0.1	0.1	0.1
6.4	6.2	6.6	6.4	6.2	6.6	0	0	0
6.4	6.2	6.6	6.4	6.2	6.6	0	0	0
/	/	/	/	/	/	/	/	/
6.1	5.8	6.6	6.1	5.8	6.6	0	0	0
6.8	6.6	7.0	6.8	6.6	7.0	0	0	0
7.7	7.8	8.0	7.7	7.8	8.0	0	0	0
6.1	6.2	6.4	6.1	6.2	6.4	0	0	0
6.2	6.3	6.5	6.2	6.3	6.5	0	0	0
6.1	6.2	6.4	6.1	6.2	6.4	0	0	0
6.2	6.3	6.5	6.2	6.3	6.5	0	0	0
6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.5	0	0	0
6.2	6.3	6.5	6.2	6.3	6.5	0	0	0
6.3	6.3	6.6	6.3	6.3	6.6	0	0	0
6.3	6.3	6.6	6.3	6.3	6.6	0	0	0
6.3	6.5	6.6	6.3	6.5	6.6	0	0	0
5.9	5.6	6.4	5.9	5.6	6.4	0	0	0
6.4	6.2	6.6	6.4	6.2	6.6	0	0	0
6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0	0	0
6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0	0	0
6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0	0	0
6.0	5.8	6.2	6.0	5.8	6.2	0	0	0
5.9	5.6	6.4	5.9	5.6	6.4	0	0	0

ORはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成22年 8月31日 鑑定 評価額	平成23年 2月28日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア 4	4026	ビッグタワー南3条 (注11)	大和	1,740	1,787	2,130	2,130	390	343	0
	4027	レキシントン・スクエア伏見 (注11)	不動研	2,260	2,330	2,490	2,490	230	160	0
居住施設エリア4小計				36,899	36,600	35,839	35,659	-1,240	-941	-180
エリア 3	8001	いなげや横浜西が岡店	不動研	1,000	1,047	868	869	-131	-178	1
エリア 4	8002	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,428	1,160	1,130	-280	-298	-30
商業施設小計				2,410	2,475	2,028	1,999	-411	-476	-29
保有資産合計				192,176	191,477	182,452	180,575	-11,601	-10,902	-1,877

平成22年8月31日鑑定			平成23年2月28日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
6.3	6.1	6.5	6.3	6.1	6.5	0	0	0
6.3	6.1	6.5	6.3	6.1	6.5	0	0	0
/	/	/	/	/	/	/	/	/
6.1	5.7	6.2	6.1	5.7	6.2	0	0	0
6.7	6.5	7.2	6.7	6.5	7.2	0	0	0

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

- (注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。
- (注2) 平成23年4月18日又は売主と買主が別途合意する日をもって譲渡することを平成23年4月14日付で決定しています。
- (注3) 平成23年3月30日に譲渡済です。
- (注4) 割引率 (DR) は、価格時点から1年～5年目が5.0%、6年～11年目が5.1%です。また、割引率 (DR) の前期比は、価格時点から1年～5年目が0.1%、6年～11年目が0.0%です。
- (注5) 割引率 (DR) は、価格時点から1年～10年目が5.4%、11年目が5.5%です。また、割引率 (DR) の前回比は、価格時点から1年～10年目が0.0%、11年目が0.1%です。
- (注6) 割引率 (DR) は、価格時点から1年～10年目が5.6%、11年目が5.5%です。
- (注7) 割引率 (DR) は、価格時点から1年～10年目が5.7%、11年目が5.5%です。また、割引率 (DR) の前回比は、価格時点から1年～10年目が△0.2%、11年目が0.0%です。
- (注8) 割引率 (DR) は、価格時点から1年～10年目が5.9%、11年目が5.7%です。
- (注9) 割引率 (DR) は、価格時点から1年～10年目が5.6%、11年目が5.5%です。
- (注10) 割引率 (DR) は、価格時点から1年～4年目が6.3%、5年～11年目が5.9%です。
- (注11) 第10期 (平成23年2月期) 取得物件の前回データは、取得時の不動産鑑定評価書の記載に基づきます。それぞれの価格時点は、イプセ戸越及びビッグタワー南3条は、平成22年9月1日、ロイヤルパークス豊洲は、平成22年9月30日、レキシントン・スクエア伏見は、平成22年11月30日です。
- (注12) 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求める手法です。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、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。



ポートフォリオ一覧（平成23年2月28日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,250.52	93	7,650	4.0	7,990
	1002	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,493.83	96	4,500	2.3	4,040
	1003	イプセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	1.4	1,950
	1004	イプセギンザ	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	1.3	1,920
	1005	ネクストフォーラム西麻布	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,621.59	24	2,220	1.2	1,620
	1006	イプセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.6	1,020
	1007	イプセ東京EAST	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	1.2	1,980
	1008	イプセ麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.5	2,540
	1009	イプセ麻布十番DUO	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	1.4	2,380
	1010	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1	1,917.62	41	1,865	1.0	1,540
	1011	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	0.9	1,470
	1012	イプセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.7	1,010
	1013	NCR南青山（注7）	東京都港区南青山六丁目10番9	3,473.28	62	2,660	1.4	2,410
	1014	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区西麻布二丁目26番20号	3,296.44	60	2,352	1.2	2,290
	1015	NCR西麻布	東京都港区西麻布一丁目3番12号	2,802.62	37	2,143	1.1	2,020
	1016	NCRお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	2,507.30	44	1,770	0.9	1,810
	1017	NCR参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,393	0.7	1,320
	1018	NCR日本橋イースト	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,279	0.7	1,220
	1019	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.6	1,090
	1020	NCR銀座ツインⅠ	東京都中央区入船三丁目10番10号	1,444.52	40	932	0.5	873
	1021	NCR銀座ツインⅡ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	825	0.4	738
	1022	NCR原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	1,225.26	21	887	0.5	821
	1023	NCR代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	811.95	25	608	0.3	558
	1024	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	803.03	21	555	0.3	514
	1025	NCR新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	957.60	23	464	0.2	448
	1026	NCR市谷左内町	東京都新宿区市谷左内町21番地24	694.16	21	424	0.2	366
	1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	947	0.5	909
	1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	1,826.80	38	1,070	0.6	1,030
	1029	NCR新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3	1,308.38	32	914	0.5	861
	1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,370	0.7	1,330



ポートフォリオ一覧（平成23年2月28日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア1	1031	NCR神保町Ⅱ	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,160	0.6	1,140
	1032	NCR銀座イーストⅢ	東京都中央区入船二丁目8番8号	972.51	41	675	0.4	629
	1033	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.4	2,540
	1034	NCR高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	860	0.4	841
	1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	1,105.20	48	666	0.3	618
	1036	NCR新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	668.79	27	486	0.3	453
	1037	NCR銀座イーストⅣ	東京都中央区入船三丁目10番8号	681.00	20	400	0.2	367
	1038	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,190	0.6	1,160
	1039	NCR南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	642	0.3	582
	1040	NCR銀座	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	2,880	1.5	2,600
	1041	NCR日本橋水天宮	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.4	2,550
	1042	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	3.9	6,870
	1043	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	6,442.28	103	3,520	1.8	3,320
	1045	NCR新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.5	2,880
	1046	イプセ市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番4号	1,546.34	50	940	0.5	1,210
	エリア2	2001	目黒かわる坂レジデンス	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	2.3
2002		イプセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	0.3	505
2003		コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚二丁目19番7号	1,204.61	55	779	0.4	694
2004		イプセ雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30	52	1,110	0.6	1,010
2005		イプセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35	29	1,450	0.8	1,300
2006		イプセ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	0.8	1,390
2007		イプセ菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	0.4	691
2008		NCR目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	844	0.4	780
2009		NCR大塚	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	1,784.50	54	1,040	0.5	981
2010		NCR自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	1,472.47	40	1,200	0.6	1,160
2011		NCR目白イースト	東京都豊島区高田二丁目8番16号	1,658.90	29	988	0.5	927
2012		NCR池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	3,644.35	87	2,570	1.3	2,300
2013		NCR要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	1,624.06	73	1,140	0.6	1,030
2014		NCR品川シーサイドタワー	東京都品川区東品川四丁目10番18号	12,732.35	208	7,380	3.8	6,950
2015		NCR八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	857	0.4	764



ポートフォリオ一覧（平成23年2月28日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア2	2016	NCR戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	2,014.12	64	1,560	0.8	1,570
	2017	NCR等々力	東京都世田谷区中町一丁目16番7号	2,863.78	22	1,210	0.6	1,180
	2018	NCR本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	2,255.88	35	996	0.5	930
	2019	NCR北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.4	712
	2020	NCR門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	503	0.3	444
	2021	NCR田園調布（注8）	東京都大田区田園調布五丁目35番15号	1,066.08	17	425	0.2	423
	2023	NCR上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	414.45	12	198	0.1	190
	2024	NCR森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	832	0.4	792
	2025	NCR若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	1,425.43	23	776	0.4	726
	2026	NCR浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	1,537.84	32	792	0.4	747
	2027	NCR入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.3	548
	2028	NCR上野タワー	東京都台東区北上野一丁目15番5号	4,197.66	102	2,641	1.4	2,330
	2029	NCR森下ウエスト	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	1,275.60	40	686	0.4	688
	2030	NCR三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	2,406.41	78	1,430	0.7	1,330
	2031	NCR自由が丘ウエスト	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	533	0.3	493
	2032	NCR中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.6	1,060
	2033	NCR用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	1,472.38	45	923	0.5	944
	2034	NCR住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.5	858
	2035	NCR門前仲町イースト	東京都江東区富岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,160	1.1	2,150
	2036	NCR押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,100	0.6	1,030
2037	NCR蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,260	0.7	1,240	
2038	イプセ中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.9	2,160	
2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	18,112.03	276	7,360	3.8	7,640	
2040	イプセ戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	2,629.59	120	1,770	0.9	2,130	
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.9	1,530
	3002	イプセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	0.3	658
	3003	NCR船橋本町	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,496.40	86	704	0.4	672
	3005	NCR豊田	東京都日野市旭が丘三丁目2番23号	3,630.55	67	864	0.4	847



ポートフォリオ一覧（平成23年2月28日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア3	3006	NCR西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	1,597.32	81	783	0.4	688
	3007	NCR舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	670	0.3	588
	3008	NCR市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	671	0.3	649
	3009	NCR久米川	東京都東村山市本町一丁目12番1号	2,013.93	31	480	0.2	408
	3010	NCR浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.3	566
	3011	NCR南行徳I	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	543	0.3	521
	3012	NCR南行徳II	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	724.63	35	385	0.2	370
	3013	NCR野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1	744.90	30	325	0.2	269
	3014	NCR南林間	神奈川県大和市南林間二丁目11番16号	1,489.44	29	363	0.2	321
	3017	PT市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	461	0.2	465
エリア4	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	3,548.48	131	1,920	1.0	1,470
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	6,545.25	99	1,340	0.7	1,250
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	13,452.80	540	3,004	1.6	2,720
	4010	NCR本町イースト	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	3,471.39	117	1,490	0.8	1,440
	4011	NCR新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,376	0.7	1,360
	4012	NCR阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	10,832.11	153	4,368	2.3	3,990
	4013	NCR大手通	大阪府大阪市中央区大手通二丁目4番15号	860.48	31	300	0.2	272
	4014	NCR栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	2,836.00	73	1,010	0.5	999
	4015	NCR日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	9,334.47	262	3,570	1.9	3,320
	4016	NCR円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	1,522.89	36	411	0.2	412
	4017	NCR円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	6,100.31	146	1,740	0.9	1,640
	4018	NCR博多駅東	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	960	0.5	901
	4019	NCR心斎橋イーストタワー	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	3,400	1.8	3,390



ポータルフォリオ一覧（平成23年2月28日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア4	4020	NCR三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,230	0.6	1,230
	4021	NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.3	462
	4022	NCR一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	783	0.4	742
	4023	NCR大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	2,149.08	72	656	0.3	591
	4024	NCR上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	5,415.39	69	2,190	1.1	2,190
	4025	NCR肥後橋タワー	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	6,230.20	194	2,670	1.4	2,660
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番1	8,661.19	179	1,740	0.9	2,130
	4027	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	7,022.69	123	2,260	1.2	2,490
居住施設（119物件） 小計				334,669.10	8,302	189,766	98.7	178,576
エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1	2,343.26	1	1,000	0.5	869
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町531番1	4,022.27	11	1,410	0.7	1,130
商業施設（2物件） 小計				6,365.53	12	2,410	1.3	1,999
保有資産（121物件） 合計				341,034.63	8,314	192,176	100.0	180,575

- (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」欄に記載されている「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みません。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2月末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) 「取得価格比率」欄には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「鑑定評価額」欄には、平成23年2月末の不動産鑑定評価額を記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注6) 「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2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該延床面積よりも大きくなっています。
- (注7) 平成23年4月18日又は売主と買主が別途合意する日をもって譲渡することを、平成23年4月14日付で決定しています。
- (注8) 平成23年3月30日に譲渡済です。



■ 大和ハウス工業

物件の企画・開発から管理、テナントリーシングに至るまでの一貫した総合力

- すべての居住施設及び1物件当たり20億円以下の商業施設に関する情報の提供及び優先的売買交渉権を付与
- 投資不動産の運営管理業務に関するノウハウ及び助言の提供、投資不動産の取得支援
- ウェアハウジング機能の提供
- 投資不動産の再開発に関する支援
- 人材の派遣
- 資本関係（本資産運用会社株式8,820株：保有割合73.5%）の維持
- 本投資法人の投資口18,860口
- （保有割合15.8%）を保有

■ モリモト

- 投資基準に適合する物件に係る優先的情報提供および優先的売買交渉権の付与
- 運用業務に関するノウハウ、助言の提供
- 人材の派遣

■ キャピタランドジャパン（注）

- キャピタランド・ジャパンが保有する居住施設に係る優先的情報提供および優先的売買交渉権の付与
- キャピタランドグループが有するIR、REIT運用全般、物件取得や運営対象物件の運営
- 売却・処分など、REIT市場に関する様々なサポートや助言の提供

（注）東南アジア最大級のシンガポール政府系不動産会社グループ



Daiwa House Group

共に創る。共に生きる。～人・街・暮らしの価値共創グループ～

- 大和ハウスグループは、＜ハウジング＞＜ビジネス＞＜ライフ＞の3つの領域にわたる、「住宅事業」「商業建設事業」「リゾート・スポーツ施設事業」「ホームセンター事業」「その他事業」の5つのセグメントで構成
- 「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、幅広い事業領域を活かした事業活動を展開

■ 主要スポンサーの会社概要

社名	大和ハウス工業株式会社	
本社	大阪市北区梅田三丁目3番5号	
創業	昭和30年4月5日（設立／昭和22年3月4日）	
資本金	110,120,483,981円	
格付	日本格付研究所（JCR）	AA（安定的）
	格付投資情報センター（R&I）	AA-（安定的）

■ 業績推移（連結）

（単位：百万円）

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期 （予想）
売上高	1,709,254	1,690,956	1,609,883	1,660,000
営業利益	89,120	73,580	62,714	85,000
経常利益	61,290	39,855	60,036	80,000
当期純利益	13,079	4,170	19,113	36,000
総資産	1,791,052	1,810,573	1,916,927	-

■ 大和ハウスの代表的な賃貸住宅 ＜ロイヤルパークスシリーズの特徴＞

- 三大都市圏を中心に、ワンルームから4LDKまで多彩なプランを展開
- シングル・DINKSからファミリーやエグゼクティブといった幅広い層をターゲットに 住宅メーカーの視点で建設した良質な賃貸住宅を提供
- 安心、快適、健康に配慮した居住性能を追求し、入居者にリゾートホテルのような安らぎ、非日常に暮らす贅沢さと利便性を提供

ロイヤルパークス若葉台

所在地 東京都稲城市若葉台2丁目
 交通 京王相模原線「若葉台駅」徒歩1分
 総戸数 170戸
 構造・規模 鉄筋コンクリート造地上14階建
 間取 2DK～3LDK+書斎
 住戸床面積 67.15㎡～139.47㎡
 竣工 2009年11月

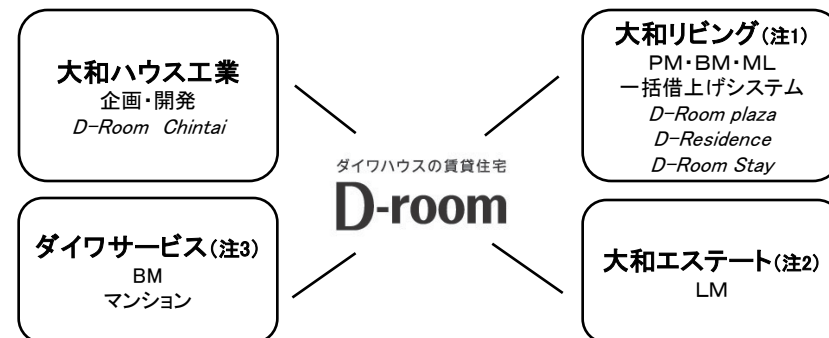


ロイヤルパークス梅島

所在地 東京都足立区梅田5丁目
 交通 東武伊勢崎線「梅島」駅徒歩5分
 総戸数 91戸
 構造・規模 鉄筋コンクリート造地上8階建
 間取 40.46㎡～129.96㎡
 住戸床面積 Studio・1LDK～3LDK+DEN（書斎）
 竣工 2010年9月



※上記物件は、大和ハウスが所有している物件です。本投資法人が上記物件の取得を決定していません。



(注1) 大和ハウス工業100%出資子会社、全管理戸数269,621戸（2011年2月末現在）
 (注2) 大和リビング(株)100%出資子会社
 (注3) 大和ハウスグループ100%出資子会社



■ 大和ハウスによるサポートの状況

- 運用会社への人材の派遣、居住施設等に関する情報の提供及び優先的売買交渉権の提供
- NCRの第三者割当増資30億円の引受けと金融機関に対する本投資法人への支援表明等を実施
- NCR物件のマスターリース会社変更のため、大和ハウスが合同会社（ディエイチ・リーシング合同会社）を設立
- ウェアハウジング機能の提供



人材・情報の提供による安定的な運用をサポート



金融機関の理解とサポートのもと、NCRとの合併を推進



コスト削減とリーシングスキームの安定性が向上



戦略的かつ柔軟な外部成長をサポート

平成22年6月29日 大和ハウスから取得



イブセ市ヶ谷

所在地/東京都新宿区市谷薬王寺町
総戸数/ 50戸
構造・規模/鉄筋コンクリート造地上5階
交通/都営地下鉄大江線「牛込柳町」駅 徒歩5分

イブセ中延

所在地/東京都品川区中延四丁目
総戸数/ 83戸（うち店舗1戸）
構造・規模/鉄筋コンクリート造地上12階
交通/都営地下鉄浅草線「中延」駅 徒歩1分

平成22年11月1日 大和ハウスから取得



イブセ戸越

所在地/東京都品川区戸越五丁目
総戸数/ 120戸
構造・規模/鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階
交通/都営地下鉄浅草線「戸越」駅 徒歩5分

ビッグタワー南3条

所在地/北海道札幌市中央区南三条東二丁目
総戸数/ 179戸
構造・規模/鉄筋コンクリート造地下1階付地上31階
交通/札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩5分

平成23年1月14日 大和ハウスから取得



レキシントン・スクエア伏見

所在地/愛知県名古屋市中区錦一丁目
総戸数/ 123戸
構造・規模/鉄筋コンクリート造地上15階
交通/名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅 徒歩5分



業績の推移

	第4期実績 (平成19年11月期)	第5期実績 (平成20年5月期)	第6期実績 (平成20年11月期)	第7期実績 (平成21年5月期)	第8期実績 (平成21年11月期)	第9実績 (平成22年8月期)	第10期実績 (平成23年2月期)	第9期比 増減
運用日数	183日	183日	183日	182日	183日	274日	181日	△93日
営業収益	1,551百万円	1,658百万円	1,675百万円	1,558百万円	1,478百万円	6,514百万円	7,793百万円	1,279百万円
(内、不動産売却益)	6百万円	—	—	—	—	22百万円	1,062百万円	1,039百万円
営業利益	909百万円	977百万円	949百万円	854百万円	742百万円	2,951百万円	3,796百万円	844百万円
経常利益	637百万円	654百万円	619百万円	549百万円	437百万円	1,845百万円	2,761百万円	916百万円
当期純利益	637百万円	653百万円	612百万円	548百万円	436百万円	20,918百万円	3,245百万円	△17,672百万円
1口当たり分配金額	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	1,539円
配当性向(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	55.3%
期末発行済投資口数	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	118,735口	118,735口	—
不動産賃貸事業収益	1,545百万円	1,658百万円	1,675百万円	1,558百万円	1,478百万円	6,491百万円	6,731百万円	240百万円
不動産賃貸事業費用	509百万円	529百万円	550百万円	542百万円	590百万円	2,714百万円	2,982百万円	268百万円
不動産賃貸事業損益	1,035百万円	1,128百万円	1,125百万円	1,016百万円	888百万円	3,777百万円	3,748百万円	△28百万円
賃貸NOI	1,307百万円	1,401百万円	1,398百万円	1,289百万円	1,162百万円	4,850百万円	4,895百万円	45百万円
NOI利回り(注2)	5.10%	5.47%	5.45%	5.06%	4.53%	4.99%	5.13%	0.14%

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	24物件	24物件	24物件	24物件	24物件	127物件	121物件	△6物件
取得価格合計(注2)	51,139百万円	51,139百万円	51,139百万円	51,139百万円	51,139百万円	192,603百万円	192,176百万円	△427百万円
賃貸可能戸数	1,350戸	1,350戸	1,350戸	1,350戸	1,350戸	8,139戸	8,314戸	175戸
	(うち店舗30戸)	(うち店舗30戸)	(うち店舗30戸)	(うち店舗30戸)	(うち店舗30戸)	(うち店舗63戸)	(うち店舗67戸)	(うち店舗4戸)
当期取得(受入)物件 (注3)	10物件/ 16,078百万円	—	—	—	—	107物件/ 142,128百万円	4物件/ 13,130百万円	△103物件/ △128,998百万円
当期売却物件(注3)	1物件/ 480百万円	—	—	—	—	4物件/ 709百万円	10物件/ 14,572百万円	6物件/ 13,863百万円
期中平均稼働率(注4)	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1%	92.8%	95.1%
期末稼働率	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	2.5%

(注1) 第9期における合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。

(注2) NOI利回りは、賃貸NOI(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費)を年365日に換算した金額を各期末現在の取得価格合計で除して算出しています。ただし、第9期及び第10期については各物件の保有日数に応じて取得価格を期中平均計算し算出しています。

(注3) 物件数/取得価格合計又は売却価格を記載しています。なお、取得又は売却に係る諸経費、公租公課等の精算金並びに消費税等相当額を除いています。

(注4) 第9期の期中平均稼働率は、左枠の数値は平成21年12月末から平成22年3月末までの平均稼働率を表示し、右枠の数値はNCRと合併後の平成22年4月末から平成22年8月末までの平均稼働率を表示しています。



財務指標の推移

	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)	第7期 (平成21年5月期)	第8期 (平成21年11月期)	第9期 (平成22年8月期)	第10期 (平成23年2月期)	第9期比 増減
当期運用日数	183日	183日	183日	182日	183日	274日	181日	△93日
総資産額	55,534百万円	55,546百万円	54,618百万円	54,456百万円	54,280百万円	201,545百万円	202,092百万円	546百万円
純資産額	24,642百万円	24,667百万円	24,615百万円	24,551百万円	24,439百万円	73,162百万円	74,586百万円	1,424百万円
出資総額	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	—
発行済投資口総数	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	118,735口	118,735口	—
1口当たり純資産額	500,247円	500,752円	499,712円	498,402円	496,125円	616,183円	628,176円	11,993円
1口当たり分配金額	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	1,539円
配当性向(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	55.3%
総資産経常利益率(年換算)(注2)	2.7%	2.3%	2.2%	2.0%	1.6%	1.9%	2.8%	0.9%
純資産当期純利益率(年換算)(注3)	5.1%	5.3%	5.0%	4.5%	3.6%	57.1%	8.9%	△48.2%
期末純資産比率(注4)	44.4%	44.4%	45.1%	45.1%	45.0%	36.3%	36.9%	0.6%
物件数	24物件	24物件	24物件	24物件	24物件	127物件	121物件	△6物件
賃貸可能戸数	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	8,139戸 (うち店舗63戸)	8,314戸 (うち店舗67戸)	175戸 (うち店舗4戸)
賃貸可能面積(注5)	57,656.70㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,657.42㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	337,589.55㎡ (うち店舗12,521.02㎡)	341,034.63㎡ (うち店舗13,898.46㎡)	3,445.08㎡ (うち店舗1,377.44㎡)
期中平均稼働率(注6)	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1%	92.8%	95.1%
期末稼働率	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	2.5%
当期減価償却費	271百万円	272百万円	272百万円	273百万円	274百万円	1,072百万円	1,146百万円	74百万円
賃貸NOI(注7)	1,307百万円	1,401百万円	1,398百万円	1,289百万円	1,162百万円	4,850百万円	4,895百万円	45百万円
1口当たりFFO(注8)	18,450円	18,916円	18,095円	16,818円	14,548円	24,427円	26,541円	2,114円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)	6.2倍	5.3倍	4.7倍	4.8倍	4.5倍	25.7倍	6.0倍	△19.7倍
有利子負債総額	29,495百万円	29,488百万円	28,685百万円	28,685百万円	28,674百万円	124,590百万円	123,325百万円	△1,264百万円
LTV(有利子負債/総資産)	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%	61.0%	△0.8%

(注1) 第9期における合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。

(注2) 総資産経常利益率 = { 経常利益 / ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) } × 100、運用日数により年率へ換算

(注3) 純資産当期純利益率 = { 当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) } × 100、運用日数により年率へ換算

(注4) 期末純資産比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

(注5) 第4期中に取得し、第10期においても継続保有中の「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2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該床面積よりも大きくなっています。

(注6) 第9期の期中平均稼働率において、左枠の数値は平成21年12月末から平成22年3月末までの平均稼働率を表示し、右枠の数値はNCRと合併後の平成22年4月末から平成22年8月末までの平均稼働率を表示しています。

(注7) 賃貸NOI = 賃貸事業収入 + その他賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注8) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 - 不動産等売却益) / 発行済投資口総数 (但し第9期は当期純利益から負ののれん発生益とその他特別利益を除いています)

(注9) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益 / 支払利息。第9期における合併による負ののれん発生益を控除したデット・サービス・カバレッジ・レシオは、4.4倍です。



貸借対照表

資産の部

(単位:千円)

科目	第9期 (平成22年8月31日現在)		第10期 (平成23年2月28日現在)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	4,075,448		4,873,568		798,120
信託現金及び信託預金	4,757,886		4,712,065		△45,820
営業未収入金	253,233		217,572		△35,660
前払費用	307,412		238,796		△68,616
繰延税金資産	237		-		△237
その他	2,995		11,653		8,657
貸倒引当金	△89,902		△54,343		35,558
流動資産合計	9,307,312	4.6	9,999,312	4.9	691,999
固定資産					
有形固定資産					
建物	27,999,157		28,006,405		7,247
減価償却累計額	△227,417		△505,826		△278,408
建物(純額)	27,771,739		27,500,578		△271,161
構築物	237,375		239,617		2,241
減価償却累計額	△1,980		△4,385		△2,404
構築物(純額)	235,394		235,231		△162
機械及び装置	417,987		417,987		-
減価償却累計額	△5,993		△13,238		△7,245
機械及び装置(純額)	411,994		404,749		△7,245
工具、器具及び備品	650,917		651,534		616
減価償却累計額	△20,313		△44,625		△24,311
工具、器具及び備品(純額)	630,604		606,908		△23,695
土地	22,227,020		22,227,020		-
信託建物	66,566,319		70,164,944		3,598,624
減価償却累計額	△2,480,414		△3,152,833		△672,419
信託建物(純額)	64,085,905		67,012,111		2,926,205
信託構築物	551,126		526,587		△24,538
減価償却累計額	△9,915		△16,300		△6,384
信託構築物(純額)	541,211		510,287		△30,923
信託機械及び装置	670,638		1,013,637		342,998
減価償却累計額	△107,631		△132,646		△25,014
信託機械及び装置(純額)	563,006		880,990		317,983
信託工具、器具及び備品	278,595		276,202		△2,393
減価償却累計額	△15,306		△31,249		△15,942
信託工具、器具及び備品(純額)	263,289		244,952		△18,336
信託土地	73,852,746		70,332,856		△3,519,890
信託建物仮勘定	3,759		-		△3,759
有形固定資産合計	190,586,672	94.6	189,955,688	94.0	△630,983



貸借対照表

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第9期 (平成22年8月31日現在)		第10期 (平成23年2月28日現在)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	1,521,476		1,521,476		-
商標権	2,756		2,471		△285
無形固定資産合計	1,524,232	0.7	1,523,947	0.8	△285
投資その他の資産					
長期前払費用	107,022		162,683		55,661
差入保証金	20,212		10,030		△10,182
信託差入敷金及び保証金	-		440,769		440,769
投資その他の資産合計	127,234	0.1	613,482	0.3	486,248
固定資産合計	192,238,139	95.4	192,093,119	95.1	△145,020
繰延資産					
創立費	-		-		-
繰延資産合計	-	0.0	-	0.0	-
資産合計	201,545,451	100.0	202,092,431	100.0	546,979



貸借対照表

負債の部、純資産の部

(単位：千円)

科目	第9期 (平成22年8月31日現在)		第10期 (平成23年2月28日現在)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	386,214		486,155		99,941
1年内返済予定の長期借入金	208,000		15,937,000		15,729,000
未払金	131,647		105,667		△25,979
未払費用	416,461		465,710		49,248
未払法人税等	201		605		403
未払消費税等	3,361		125,606		122,244
前受金	599,093		570,539		△28,553
預り金	119,200		288,127		168,927
1年内返済予定の再生債務	-		16,019,513		16,019,513
流動負債合計	1,864,180	0.9	33,998,925	16.8	32,134,745
固定負債					
長期借入金	28,352,000		23,019,000		△5,333,000
預り敷金及び保証金	320,796		309,164		△11,631
信託預り敷金及び保証金	1,815,687		1,646,610		△169,077
資産除去債務	-		182,308		182,308
再生債務	96,030,245		68,349,850		△27,680,394
固定負債合計	126,518,729	62.8	93,506,935	46.3	△33,011,793
負債合計	128,382,909	63.7	127,505,860	63.1	△877,048
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		-
未処分利益	20,918,366		22,342,395		1,424,028
剰余金合計	49,159,954		50,583,982		1,424,028
投資主資本合計	73,162,542	36.3	74,586,570	36.9	1,424,028
評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益	-		-		-
評価・換算差額等合計	-	0.0	-	0.0	-
純資産合計	73,162,542	36.3	74,586,570	36.9	1,424,028
負債純資産合計	201,545,451	100.0	202,092,431	100.0	546,979

第10期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	4,873百万円
信託銀行名義	4,712百万円
うち敷金相当額	1,955百万円
差引	7,629百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	123,325百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	54百万円
4. 出資総額推移	
出資総額	24,002百万円
平成17年6月私募設立	300百万円
平成17年12月第三者割当増資	1,430百万円
平成18年3月公募増資	18,238百万円
平成19年3月第三者割当増資	4,034百万円

出資総額及び発行済投資口総数の増減

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年6月7日(注1)	300,000,000	300,000,000	600	600
平成17年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460
平成18年3月20日	18,238,500,000	19,968,500,000	37,800	41,260
平成19年3月2日	4,034,088,000	24,002,588,000	8,000	49,260
平成22年4月1日(注2)	-	24,002,588,000	69,475	118,735

(注1) 本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。

(注2) ニューシティ・レジデンス投資法人との合併に伴い、NCR投資口1口に対して本投資法人投資口を0.23口割当交付しました。



損益計算書

(単位：千円)

項目	第9期	第10期	増減
	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日 金額	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日 金額	
営業収益			
賃貸事業収入	6,106,424	6,379,861	273,437
その他賃貸事業収入	385,033	351,627	△33,405
不動産等売却益	22,966	1,062,372	1,039,406
営業収益合計	6,514,424	7,793,862	1,279,438
営業費用			
賃貸事業費用	2,714,048	2,982,619	268,570
不動産等売却損	-	305,960	305,960
資産運用報酬	307,301	460,163	152,861
資産保管手数料	20,340	20,120	△219
一般事務委託手数料	86,347	65,923	△20,424
役員報酬	9,000	6,600	△2,400
貸倒引当金繰入額	48,663	-	△48,663
その他営業費用	376,779	156,443	△220,336
営業費用合計	3,562,481	3,997,830	435,349
営業利益	2,951,942	3,796,031	844,088
営業外収益			
受取利息	1,422	782	△639
貸倒引当金戻入額	-	6,957	6,957
その他	1,885	1,737	△147
営業外収益合計	3,307	9,477	6,169
営業外費用			
支払利息	889,974	880,074	△9,900
融資関連費用	212,531	162,205	△50,326
創立費償却	5,881	-	△5,881
その他	1,567	1,768	201
営業外費用合計	1,109,955	1,044,048	△65,906
経常利益	1,845,295	2,761,460	916,165
特別利益			
再生債務買入消却益	-	474,900	474,900
受取和解金	-	9,500	9,500
負ののれん発生益	19,009,252	-	△19,009,252
その他	64,604	523	△64,080
特別利益合計	19,073,856	484,924	△18,588,932
税引前当期純利益	20,919,151	3,246,384	△17,672,767
法人税、住民税及び事業税	806	605	△201
法人税等調整額	-	237	237
法人税等合計	806	842	36
当期純利益	20,918,345	3,245,541	△17,672,803
前期繰越利益	21	19,096,853	19,096,831
未処分利益	20,918,366	22,342,395	1,424,028

■ 金銭の分配にかかると計算書

(単位：円)

項目	第9期	第10期	増減
	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日 金額	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日 金額	
I. 当期未処分利益	20,918,366,929	22,342,395,099	1,424,028,170
II. 分配金総額	1,821,513,635	2,004,246,800	182,733,165
(投資口1口当たり分配金の額)	(15,341)	(16,880)	(1,539)
III. 分配準備積立金	-	20,338,145,558	20,338,145,558
IV. 次期繰越利益	19,096,853,294	2,741	△19,096,850,553

■ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

項目	第9期	第10期	増減
	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃貸収入	5,981,535	6,223,225	241,689
共益費収入	124,888	156,636	31,747
計	6,106,424	6,379,861	273,437
その他賃貸事業収入			
施設使用料収入	154,795	162,093	7,298
付帯収益	31,737	27,258	△4,479
その他賃貸事業収益	198,500	162,276	△36,224
計	385,033	351,627	△33,405
不動産賃貸事業収益 合計	6,491,457	6,731,489	240,031
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	748,557	807,438	58,881
水道光熱費	91,815	104,456	12,641
公租公課	383,582	322,956	△60,625
修繕費	89,923	207,308	117,385
保険料	11,579	11,607	27
原状回復工事費	157,827	193,478	35,650
信託報酬	60,545	60,407	△137
減価償却費	1,072,736	1,146,885	74,148
その他営業費用	97,482	128,080	30,598
不動産賃貸事業費用 合計	2,714,048	2,982,619	268,570
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,777,409	3,748,870	△28,538



キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	第9期		第10期	
	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	自 平成23年 2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	20,919,151	3,246,384		
減価償却費	1,072,736	1,146,885		
負ののれん発生益	△19,009,252	-		
再生債務買入消却益	-	△474,900		
商標権償却額	280	285		
創立費償却額	5,881	-		
受取利息	△1,422	△782		
支払利息	889,974	880,074		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	14,362	35,660		
未収入金の増減額 (△は増加)	14,907	1,563		
前払費用の増減額 (△は増加)	△128,195	68,616		
営業未払金の増減額 (△は減少)	28,383	99,941		
未払金の増減額 (△は減少)	△27,368	△30,901		
未払消費税等の増減額 (△は減少)	794	122,244		
未払費用の増減額 (△は減少)	288,674	33,375		
預り金の増減額 (△は減少)	37,377	101,842		
前受金の増減額 (△は減少)	19,844	△28,553		
長期前払費用の増減額 (△は増額)	5,097	△55,661		
信託有形固定資産の売却による減少額	662,736	13,445,128		
固定資産除却損	-	3,249		
差入保証金の増減額 (△は増加)	-	10,212		
信託差入保証金の増減額 (△は増加)	-	△440,799		
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	33,539	△35,558		
その他	△59,739	△66,282		
小計	4,767,762	18,062,022		
利息の受取額	1,422	782		
利息の支払額	△1,018,707	△864,201		
法人税等の支払額	△8,461	409		
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,742,016	17,199,014		

(単位：千円)

科目	第9期		第10期	
	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 2月28日	自 平成23年 2月28日
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	△102,768	△10,106		
信託有形固定資産の取得による支出	△2,877,628	△13,773,141		
預り敷金及び保証金の受入による収入	52,884	51,868		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△18,261	△15,125		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	204,408	304,669		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△138,659	△398,307		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,880,025	△13,840,142		
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	12,680,000	10,500,000		
長期借入金の借入の返済による支出	△12,794,000	△104,000		
再生債務の返済による支出	△888,969	△11,185,980		
分配金の支払額	△436,799	△1,816,591		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,439,768	△2,606,572		
現金及び現金同等物の増減額	△577,777	752,299		
現金及び現金同等物の期首残高	2,460,517	8,833,334		
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	6,950,594	-		
現金及び現金同等物の期末残高	8,833,334	9,585,634		



主要投資主及び株主の状況（平成23年2月28日現在）

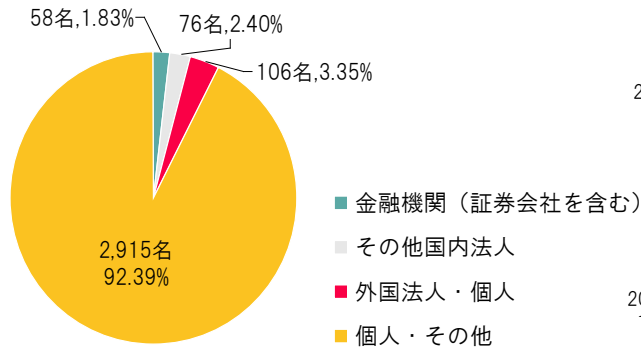
■ 本投資法人の主要な投資主の状況

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	19,338	16.28
大和ハウス工業株式会社	18,860	15.88
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,983	9.25
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,485	7.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,751	5.68
中央三井信託銀行株式会社	4,600	3.87
ディービーエス ヴィッカーズ（ホンコン）リミテッド クライアantz	3,450	2.90
キャピタランド ジャパン インベストメンツ プライベート リミテッド	2,385	2.00
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	2,259	1.90
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	2,099	1.76

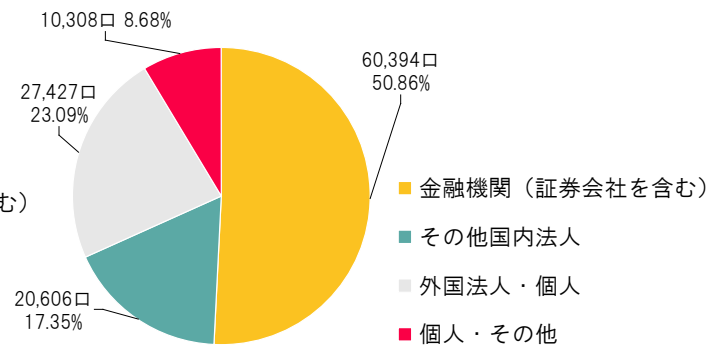
■ 資産運用会社の株主の状況

氏名又は名称	保有株式数 (株)	保有比率 (%)
大和ハウス工業株式会社	8,820	73.5
株式会社モリモト	2,400	20.0
モルガン・スタンレー・ キャピタル株式会社	240	2.0
株式会社みずほ銀行	180	1.5
中央三井信託銀行株式会社	180	1.5
株式会社三井住友銀行	180	1.5
合計	12,000	100.0

投資主数 投資主合計3,155名



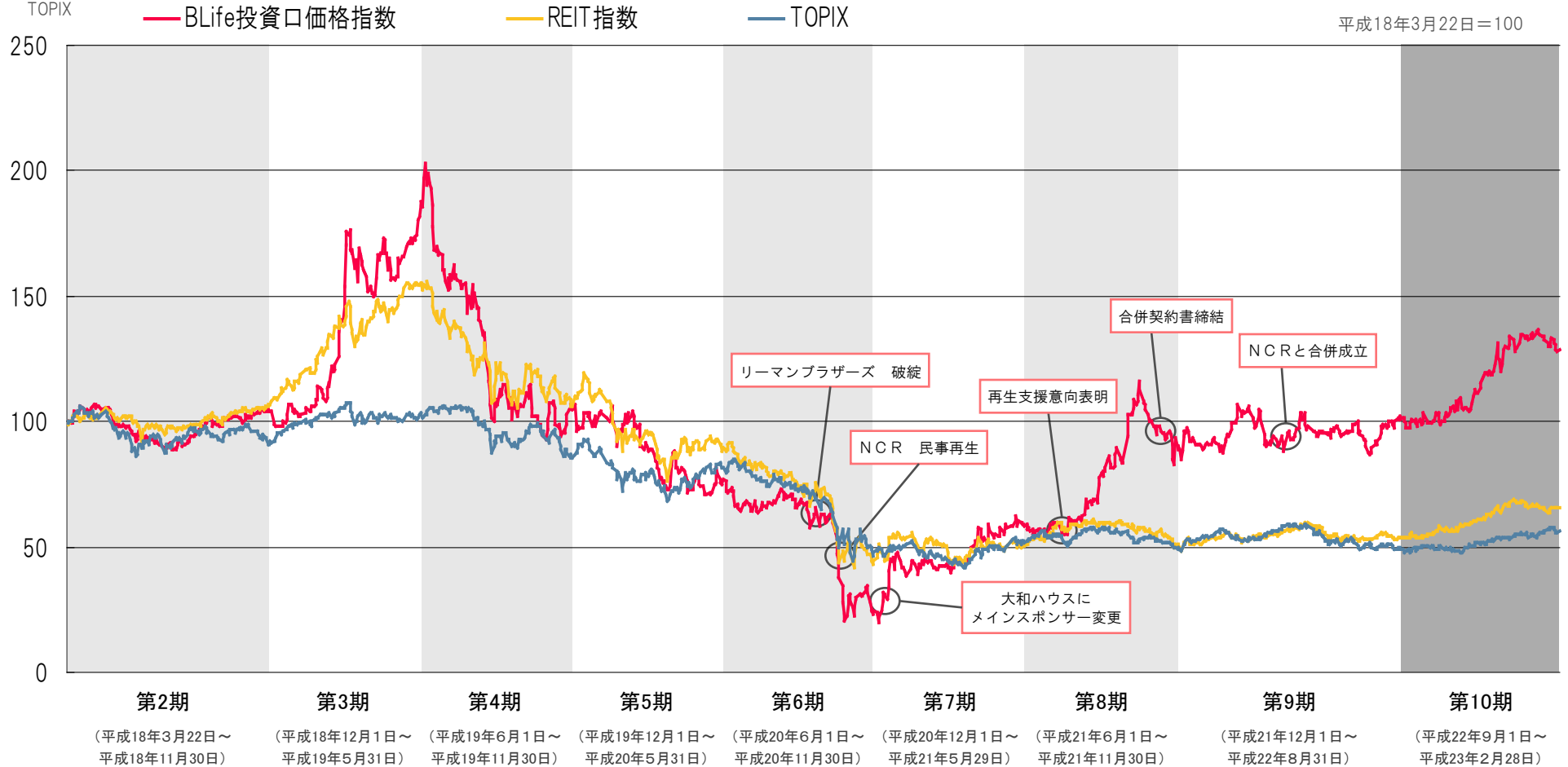
投資口数 発行済投資口数合計118,735口





本投資口価格指数の状況

投資口価格指数
REIT指数
TOPIX



投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。



ポータルフォリオの外観と概要



1001

クイズ恵比寿

住所：東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号
アクセス：JR山手線恵比寿駅から徒歩1分
階数：地下1階付10階建て
建築時期：平成17年2月28日
賃貸可能戸数：93戸（内店舗10戸）



1002

イブセ麻布十番七面坂

住所：東京都港区麻布十番二丁目7番5号
アクセス：南北線麻布十番駅から徒歩4分
階数：地下1階付13階建て
建築時期：平成17年1月5日
賃貸可能戸数：96戸（内店舗1戸）



1004

イブセギンザ

住所：東京都中央区銀座一丁目14番13号
アクセス：有楽町線銀座一丁目駅から徒歩2分
階数：地下1階付13階建て
建築時期：平成17年1月5日
賃貸可能戸数：67戸



10034

ニューシティレジデンス高輪台

住所：東京都港区高輪台三丁目4番12号
アクセス：都営浅草線高輪台駅から徒歩4分
階数：9階建て
建築時期：平成16年2月23日
賃貸可能戸数：32戸



10041

ニューシティレジデンス日本橋水天宮

住所：東京都中央区日本橋小網町2番1号
アクセス：半蔵門線水天宮駅から徒歩5分
階数：12階建て
建築時期：平成17年7月25日
賃貸可能戸数：88戸



10046

イブセキケ谷

住所：東京都新宿区市谷薬王寺町14番4
アクセス：都営大江戸線牛込柳町駅から徒歩5分
階数：地下1階付6階建て
建築時期：平成20年8月29日
賃貸可能戸数：50戸



2001

目黒かむろ坂レジデンシア

住所：東京都品川区西五反田四丁目31番23号
アクセス：東急目黒線不動前駅から徒歩3分
階数：14階建て
建築時期：平成17年1月25日
賃貸可能戸数：125戸



2006

イブセ大塚

住所：東京都豊島区南大塚三丁目17番4号
アクセス：丸ノ内線新大塚駅から徒歩4分
階数：11階建て
建築時期：平成18年1月11日
賃貸可能戸数：70戸



2014

ニューシティレジデンス品川

シーサイドタワー
住所：東京都品川区四丁目10番18号
アクセス：りんかい線品川シーサイド駅から徒歩5分
階数：25階建て
建築時期：平成17年11月15日
賃貸可能戸数：208戸



2038

イブセ中延

住所：東京都品川区中延四丁目7番11号
アクセス：都営浅草線中延駅から徒歩2分
階数：12階建て
建築時期：平成20年5月12日
賃貸可能戸数：83戸（内店舗1戸）



3002

イブセ鶴見

住所：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号
アクセス：京浜急行線京急鶴見駅から徒歩9分
階数：6階建て
建築時期：平成18年2月20日
賃貸可能戸数：32戸



4025

ニューシティレジデンス肥後橋タワー

住所：大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号
アクセス：四つ橋線肥後橋駅から徒歩2分
階数：21階建て
建築時期：平成19年3月14日
賃貸可能戸数：194戸



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。
ビ・ライフ投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所
上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮説お
よび判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものでは
ありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共性を保証するものではあ
りません。
また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁じます。