



BLife
BLife Investment Corporation




Daiwa Asset Mgt.TM
Daiwa House Group



ビ・ライフ投資法人
第11期(平成23年8月期)決算説明資料
2011年10月14日

(資産運用会社)
大和ハウス・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



目次

運用ハイライト

ページ番号

- 2 第11期（平成23年8月期）の運用状況ハイライト
- 3 第11期決算実績の前期との差異
- 4 1口当たり分配金の増減要因
- 5 東日本大震災の影響
- 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 稼働率及び稼働坪単価の推移
- 11 今後の成長戦略について
- 12 内部留保の活用による分配金の安定化
- 13 公募増資について
- 14 公募増資の取得物件の概要
- 15 財務の状況（1）（有利子負債の圧縮と消却益等の計上）

ページ番号

- 16 財務の状況（2）（金融機関との取引状況）
- 17 今後の業績予想

A P P E N D I X

- 19 本投資法人の概要
- 20 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
- 21 ポートフォリオのエリア別投資方針
- 22 ポートフォリオのタイプ別投資方針
- 23 J-REIT全体の稼働率推移
- 24 賃貸住宅マーケットの状況
- 25 大和ハウス工業の概要
- 26 大和ハウスグループの賃貸住宅事業における実績と取組み
- 27 大和ハウスグループのスポンサーサポート
- 28～32 不動産鑑定評価比較表
- 33～37 取得予定資産取得後におけるポートフォリオ一覧

ページ番号

- 38 業績の推移
- 39 財務指標の推移
- 40～42 貸借対照表
- 43 損益計算書
- 44 キャッシュ・フロー計算書
- 45 主要投資主及び株主の状況
- 46 本投資口価格指数の状況

（注）本資料で使用している写真は、26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。





第11期（平成23年8月期）の運用状況ハイライト

ポートフォリオの入替え、内部成長の実現及び財務安定性の向上

- ① 物件入替えによる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と対不動産鑑定評価額比簿価の改善
- ③ 投資法人債の買入消却等による有利子負債圧縮と買入消却益等の計上

ポートフォリオの質の向上

- 3物件総額3,385百万円(取得価格ベース)売却、売却損501百万円を計上
- 一方、3物件総額3,401百万円(取得価格ベース)を取得し、ポートフォリオの質の向上を実現

	築年数	NOI利回り (%)
取得物件	4.0	5.9
売却物件	9.2	5.1

- 合併(平成22年4月)以降、第11期(平成23年8月期)までに17物件売却、9物件取得により1,655百万円(取得価格ベース)の外部成長を実現

平成22年4月1日時点	平成23年8月31日時点
129物件	121物件
190,537百万円	192,192百万円

内部成長の実現

- 稼働率上昇と賃料単価下げ止まり基調により、収益性は安定

平成23年2月末稼働率 (期中平均稼働率)	平成23年8月末稼働率 (期中平均稼働率)
96.0% (95.2%)	96.2% (95.7%)

- 不動産鑑定評価額の下落が止まり、不動産鑑定評価額と簿価との差額が改善

	平成23年2月期	平成23年8月期
不動産鑑定評価額(A)	180,575百万円	181,039百万円
簿価(B)	191,477百万円	190,611百万円
差額(A)-(B)	▲10,902百万円	▲9,572百万円

1,329百万円の改善

有利子負債削減と買入消却益等の計上

- 総額568百万円の再生債務をディスカウントにて買入消却を実施、買入消却益等22百万円を計上
- 第11期の有利子負債削減額は、672百万円(再生債務568百万円+タームローンⅠ及びタームローンⅡ約定弁済104百万円)



- 有利子負債の削減(LTV水準の低下)と今後の金利コスト低減を同時に実現
- 合併以降の買入消却等の実績は総額12,362百万円、累計562百万円の消却益等を計上

不動産等売却損501百万円、震災関連の特別損失57百万円等が生じたものの、内部留保535百万円の取崩しにより、1口当たり分配金は当初予想15,500円に対し**16,320円**を実現



第11期決算実績の前期との差異

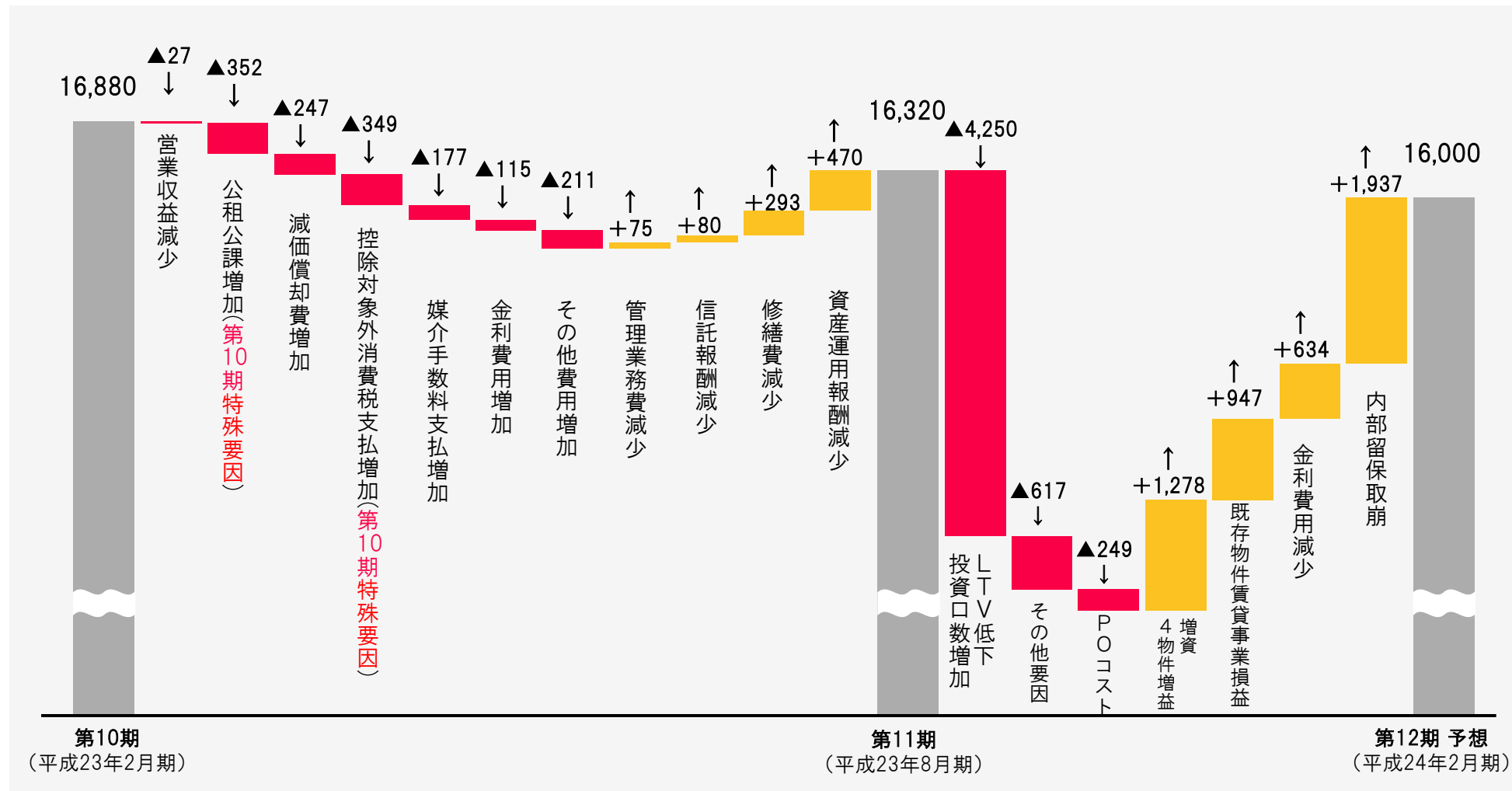
	第10期実績 (平成23年2月期)	第11期直近予想 (平成23年8月期)	第11期実績 (平成23年8月期)	前期実績との差異	
運用日数	181日	184日	184日	—	
営業収益 (うち不動産売却益除く営業収益) (うち不動産売却益)	7,793百万円 (6,731百万円) (1,062百万円)	6,641百万円 (6,641百万円) (0.6百万円)	6,728百万円 (6,728百万円) (0.6百万円)	<u>△1,064百万円</u> (△3百万円) (△1,061百万円)	営業収益△1,064百万円①+②+③=(A) 賃貸事業収益△3百万円①+②=(B) 賃貸事業収入△82百万円 ① その他賃貸事業収入+79百万円(原状回復費収入+52百万円) ② 不動産売却益△1,061百万円 ③
営業利益 (除く不動産売却損益) (うち不動産売却損)	3,796百万円 (3,039百万円) (305百万円) うち 資本的支出199百万円 +修繕207百万円	2,492百万円 (2,991百万円) (500百万円) うち 資本的支出40百万円 +修繕177百万円	2,478百万円 (2,979百万円) (501百万円) うち 資本的支出85百万円 +修繕172百万円	<u>△1,317百万円</u> (△60百万円) (195百万円)	営業利益△1,317百万円(A)-(E)-⑥=(C) (△60百万円)(B)-(E)=(D) 営業費用(除く不動産売却損)56百万円④+⑤=(E) 不動産賃貸事業費用+71百万円④ 媒介手数料+21百万円・公租公課+41百万円・修繕費△34百万円、原状回復工事費+26百万円・減価償却費+29百万円 販管費(除く不動産売却損)△14百万円⑤ 控除対象外消費税+41百万円(第10期物件売却の反動) 運用報酬(利益連動)△57百万円 不動産売却損+195百万円⑥
経常利益 (除く不動産売却損益)	2,761百万円 (2,005百万円)	1,400百万円 (1,899百万円)	1,437百万円 (1,938百万円)	<u>△1,324百万円</u> (△66百万円)	経常利益△1,324百万円(C)+(H)=(F) (△66百万円)(D)+(H)=(G) 営業外損益△6百万円⑦-⑧=(H) 営業外利益+4百万円⑦ 営業外費用+11百万円⑧ 支払利息△3百万円 (再生債務買入△51百万円・TLⅢ+39百万円・スワップ+6百万円) 融資関連費用+17百万円(新規借入実行)
当期純利益 (除く不動産売却損益、買入消却益他) (うち不動産売却損益+買入消却益他)	3,245百万円 (2,004百万円) (1,241百万円)	1,362百万円 (1,899百万円) (△536百万円)	1,401百万円 (1,937百万円) (△535百万円)	<u>△1,843百万円</u> (△66百万円) (△1,777百万円)	当期純利益△1,843百万円(F)+(J)-(K)-(法人税等) (△66百万円)(G)-(法人税等)=(I) 特別利益△461百万円(買入消却益等減少)(J) 特別損失+57百万円(災害損失発生)(K) (△1,777百万円)③-⑥+(J)-(K)
内部留保実施額	1,241百万円	△536百万円	△535百万円	△1,777百万円	実績値△535百万円は、不動産売却損益△501百万円、買入消却益他22百万円、災害損失△57百万円の合計
分配金総額	2,004百万円	1,899百万円	1,937百万円	△66百万円	分配金の減少額は、特別な損益を除く減少額(I)に相当
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	16,880円 (118,735口)	16,000円 (118,735口)	16,320円 (118,735口)	△560円 (—)	



1口当たり分配金の増減要因

1口当たり分配金増減要因分析

(単位：円)



(注) 上記グラフは、不動産売却損益、買入消却益及び震災関連費用を除いています。



東日本大震災の影響

■ 本震災発生後の対応について

修繕の状況

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20百万円）を実施し、仙台市所在3物件を除く67物件で修繕が完了

分配金への影響

物件の修繕費用37百万円（平成23年8月期営業収益の0.56%に相当）に調査費用を加えた合計57百万円は、特別損失として計上

震災による損失は全額内部留保を取崩して補てんし、分配金には影響を与えないことを決定

■ 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%）

- 平成23年10月に入り修繕工事に着手、工事完了は平成23年12月下旬の予定

修繕費用7.7百万円は平成24年2月期に特別損失として計上し、平成23年8月期と同様内部留保の取崩しにて補てんする予定

	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。	1.7百万円
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。	3.0百万円
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。	3.0百万円

■ 地震予想損失率（PML）^(注)について

- 第11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。



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24.7%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11期（平成23年8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し、NOI利回り及び築年数も改善しポートフォリオの質が向上
- 第11期（平成23年8月期）はトータルで売却損が発生したが、分配金に影響を与えない内部留保の取崩しを実施し、今後も同様の措置を実施することで、分配金の安定化を推進

取得物件名称	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
ベルファース大井町アーク	2011/ 6/30	1,181	1,200	19	5.6	0.3
ベルファース名古屋駅前	2011/8/1	720	757	37	6.5	4.6
マイアトリア大森	2011/8/2	1,500	1,600	100	6.0	4.4
合計		3,401	3,557	156	5.9	4.0

(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)



ベルファース大井町アーク



ベルファース名古屋駅前



マイアトリア大森

収益性向上

築年数改善

譲渡物件名称	譲渡日	簿価① (百万円)	譲渡価格② (百万円)	②-① (注2) (百万円)	NOI利回り (%) (注3)	築年数
ニューシティレジデンス田園調布	2011/ 3/30	423	425	2	5.4	15.7
ニューシティレジデンス南青山	2011/ 4/18	2,655	2,175	▲480	4.9	8.6
ニューシティレジデンス大手通	2011/5/31	295	300	4	6.2	5.4
合計		3,373	2,900	▲473	5.1	9.2

(注2) 売却に係わる諸費用は考慮していません。

(注3) (過去2期の合計NOI/取得価格)



資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（2）

■ 合併後の売却資産・取得資産対比表（平成22年4月～平成23年10月末日見込）

	売却17物件の合計 ①	取得13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）	17,606百万円	34,971百万円	17,365百万円	外部成長を達成
不動産鑑定評価額（c）	16,652百万円（注1）	37,678百万円（注2）	21,026百万円	—
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）	—	2,707百万円（7.7%）	—	鑑定評価額比含み益が発生
不動産売却益（注3）	278百万円	—	—	売却益を計上、全額内部留保へ
NOI利回り	6.3%（注4）	6.6%（注5）	—	収益性の改善
1物件あたりの取得価格	1,035百万円	2,690百万円	1,655百万円	運営管理の効率化を推進
総戸数	745戸	1,689戸	944戸	—
加重平均築年数	7.5年	3.7年	—	築浅物件へ入替え

（注1）譲渡日の属する期の前の決算期末を価格時点とする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NOI利回り・・・（過去2期の加重平均NOIの合計／取得価格の合計）

（注5）取得資産のNOI利回り・・・（取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益の合計／取得価格の合計）



ポートフォリオの状況

- 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の向上、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

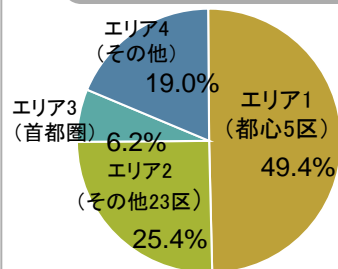
シングルを中心に大和ハウスのグループの強みが発揮できるファミリータイプにも投資。

ターゲットポートフォリオの方向性

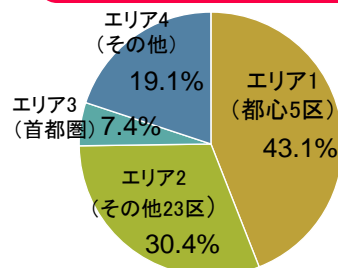
- シングル ↑
- DINKS →
- ファミリー ↑

エリア

平成22年4月末（合併時）



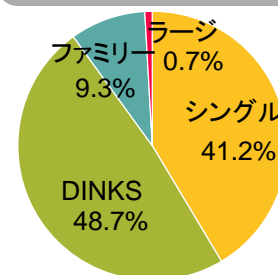
平成23年10月末（公募増資後）



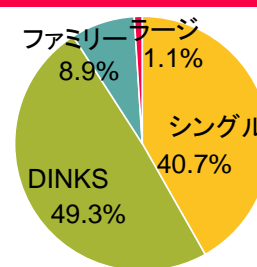
投資方針に基づき、エリア毎の投資比率を見直し

タイプ

平成22年4月末（合併時）



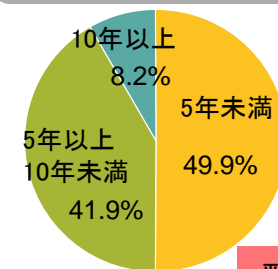
平成23年10月末（公募増資後）



賃料総額が相対的に低く、稼働率・賃料水準がより安定的なシングルタイプへの投資が拡大

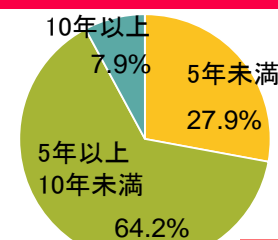
築年

平成22年4月末（合併時）



平均5.7年

平成23年10月末（公募増資後）



平均6.6年

合併後1年半が経過したが、築年数は物件入替えにより維持

(注1) 上記円グラフ（エリア）及び（築年）については、取得価格をベースに算定しています。また、（タイプ）については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。

(注2) 地域別の定義は次の通りです。①都心5区（エリア1）：千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区（エリア2）：エリア1を除く東京都23区、③首都圏（エリア3）：エリア1、エリア2を除く東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、

④その他（エリア4）：その他の都市（人口約10万人以上の地域）

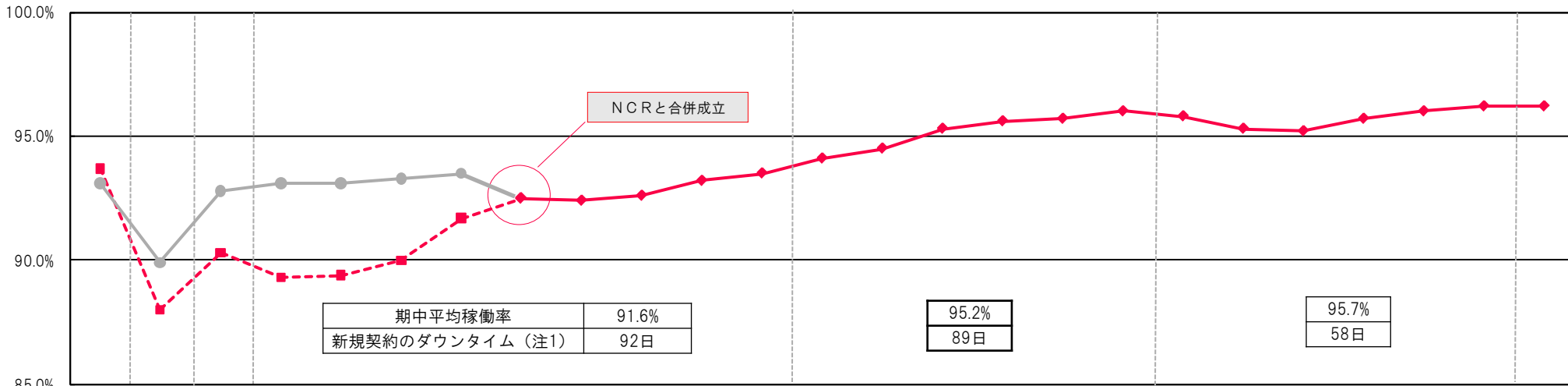
(注3) タイプ別の定義は以下の通りです。シングル：専有面積30㎡以下、DINKS（子供のいない若年・共働き世帯を指します）：同30㎡超～70㎡以下、ファミリー：同70㎡超～100㎡以下、ラージ：100㎡超。



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



(注1) 「新規契約のダウンタイム」とは、各期における居住施設の新規契約住戸(店舗含む)の従前契約の解約日から新規契約の賃貸開始日までの期間の平均日数を表示しています。

	第6期末	第7期末	第8期末	第9期								第10期						第11期						第12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	平成23年3月	平成23年4月	平成23年5月	平成23年6月	平成23年7月	平成23年8月	平成23年9月

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%	95.8%	95.3%	95.2%	95.7%	96.0%	96.2%	96.2%
NCR	93.1%	89.9%	92.8%	93.1%	93.1%	93.3%	93.5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

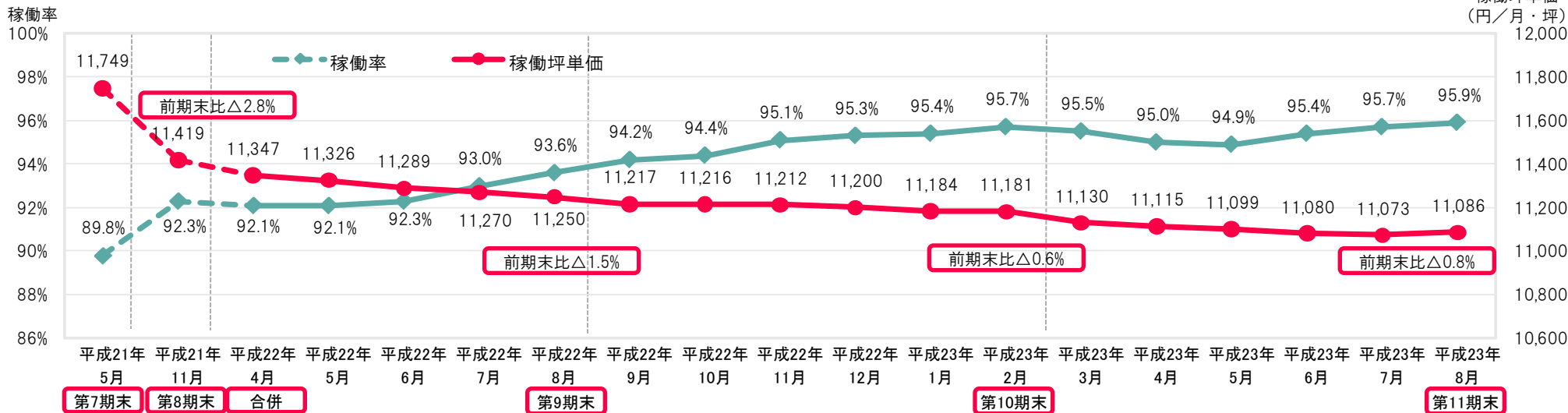
居住施設	エリア1	93.2%	86.0%	87.9%	88.5%	88.8%	90.2%	90.9%	90.4%	90.0%	89.9%	90.3%	90.4%	90.6%	90.4%	92.0%	93.0%	93.3%	94.3%	93.4%	93.3%	93.1%	93.0%	93.1%	94.1%	94.3%
	エリア2	95.5%	92.6%	91.7%	91.4%	91.3%	91.1%	92.1%	90.7%	90.6%	91.4%	92.5%	93.6%	95.4%	95.5%	96.2%	96.1%	96.0%	96.6%	96.8%	96.1%	95.5%	96.2%	96.4%	96.5%	96.5%
	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%	97.3%	96.7%	98.7%	98.4%	98.2%	97.6%	97.5%
	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%	96.5%	95.9%	95.9%	96.9%	97.5%	97.2%	97.0%
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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

(注2) 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。



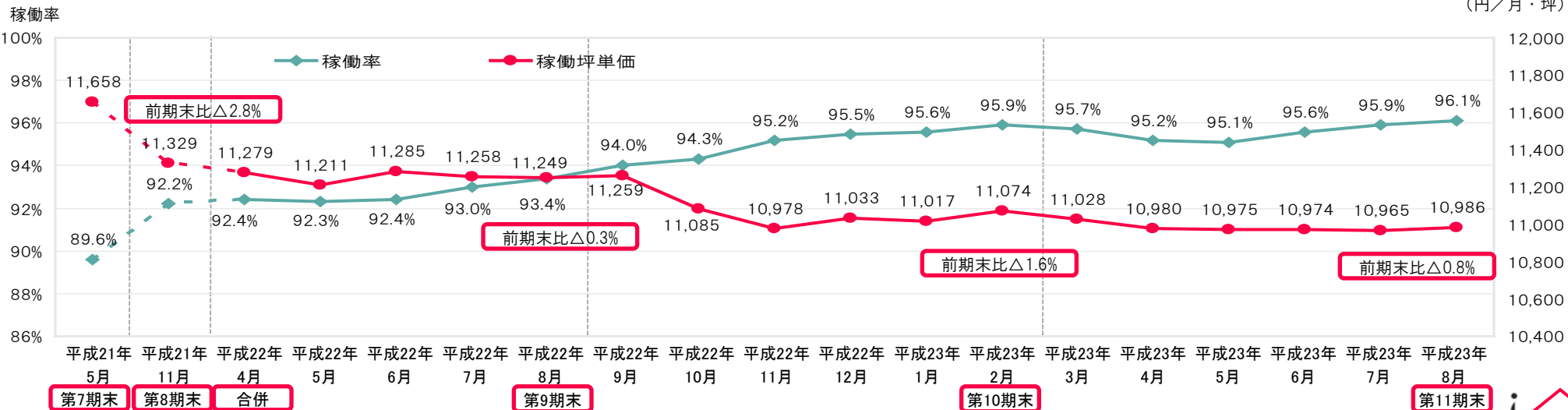
稼働率及び稼働坪単価の推移

■ 既存物件の稼働率及び稼働坪単価の推移



(注) 第11期末保有121物件のうち、合併後に取得した9物件及び商業施設2物件を除いた居住施設110物件について、各月末のレントロールを基に作成

■ 全物件（除く商業施設）の稼働率及び稼働坪単価の推移



(注) 商業施設2物件を除いた居住施設について、各月末のレントロールを基に作成



今後の成長戦略について

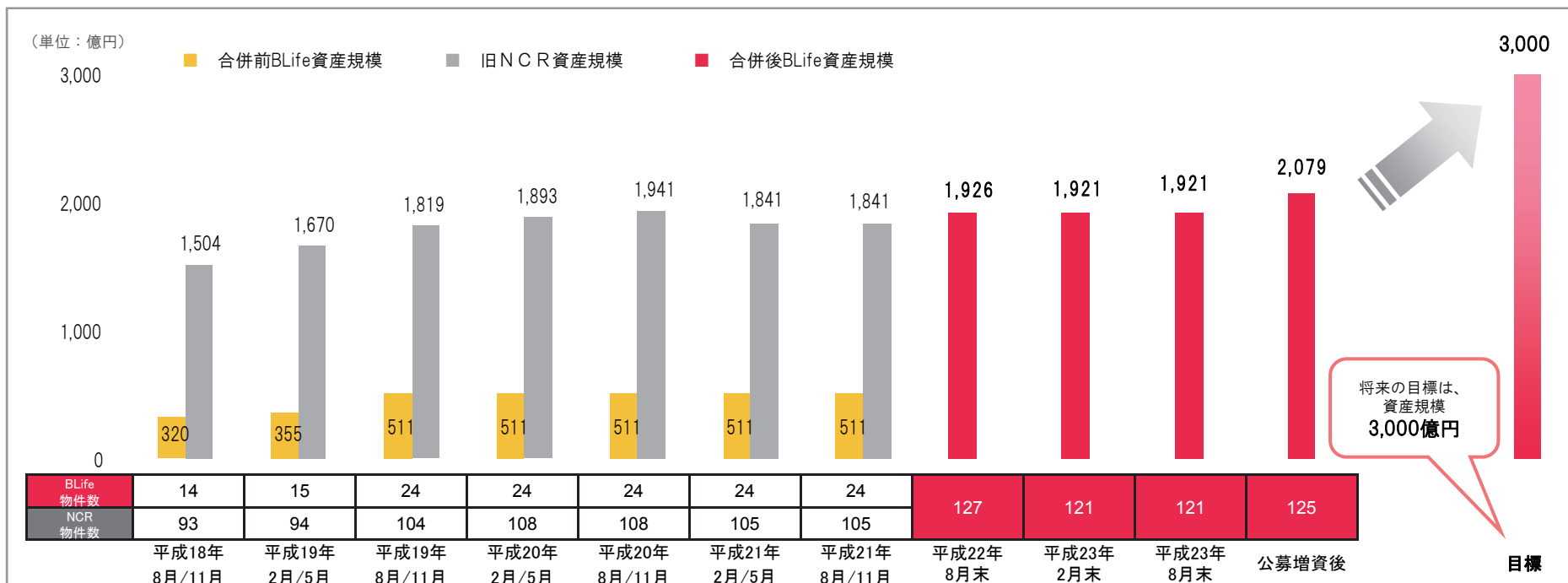
平成22年4月の合併以降実施してきた内部成長中心の施策から、外部成長にも軸足をおいた成長戦略に転換
大和ハウスグループをスポンサーとする住宅系リートとしての成長を加速

今後の成長戦略方針

大和ハウスグループの 総合力を活用	資産規模の拡大	分配金マネジメントの 実施	ポートフォリオの 質の向上	財務体質の改善
賃貸住宅の企画・開発から管理・運営、テナントリーシングまですべてを行う大和ハウスグループの総合力を活用	大和ハウス工業が開発する物件を中心にウェアハウジング物件、外部物件を含めた資産規模の拡大を指向	税務上の繰越欠損金445億円と内部留保198億円の活用（取崩し）により柔軟な分配金マネジメントを実施	築年数、規模等の観点から、相対的に競争力の劣る運用資産の入替えを実施。ポートフォリオ稼働率の改善による収益性の向上や管理・運営コストの削減を実現	大和ハウスグループの信用力を背景に強固なバンクフォーメーションを構築。負債コストの削減

分配金の安定化を実現

当面1口当たり16,000円の
分配を実施する方針





内部留保の活用による分配金の安定化

税務上の繰越欠損金を活用することで内部留保の実施が可能（J-REITで本投資法人のみが持つ特長）
蓄積した内部留保を活用し目標分配金水準を設定することで、安定した分配金を実現

内部留保総額198億円の活用方針

内部留保総額 198億円 <small>※合併時負ののれん発生益190億円</small>	96億円	将来の物件売却損発生を想定し、鑑定評価額比簿価含み損相当額96億円を内部留保 物件売却損発生時は内部留保を取崩して分配金を補填	税務上の繰越欠損金445億円 平成28年8月期まで、法人税の課税を受けることなく利益を内部留保することが可能
	102億円	①震災関連費用のような特別損失や増資による分配金希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用 ②目標分配金水準まで分配金を上乘せる原資に活用	

（平成23年8月末日現在）

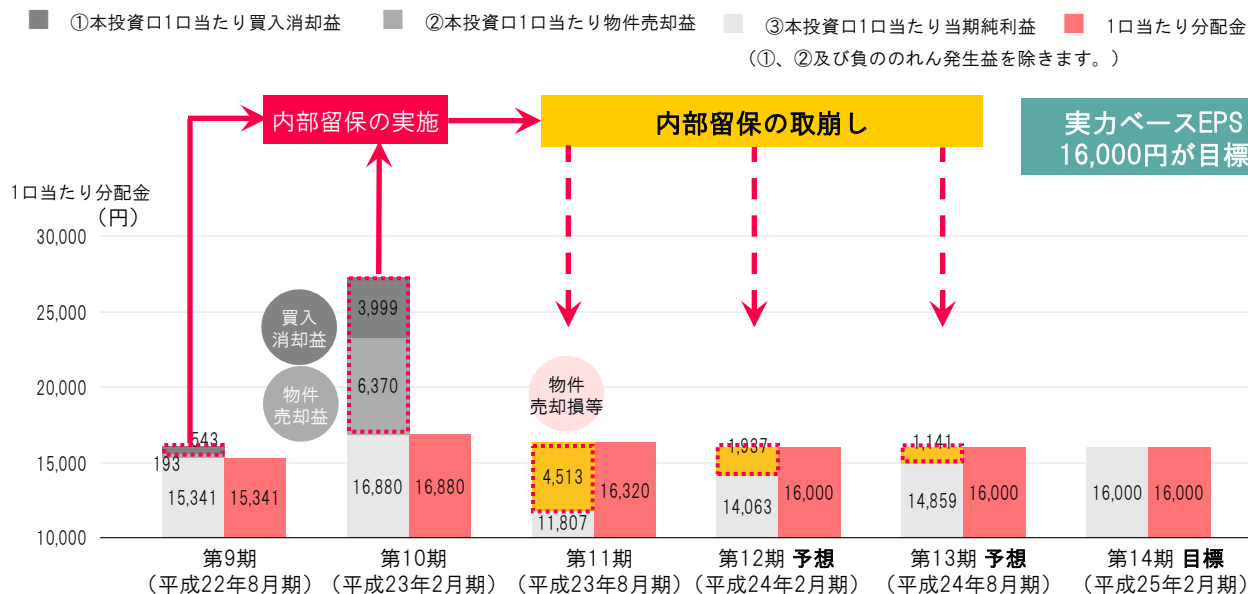
当面の目標分配金水準

1口当たり 16,000円

運用状況の予想

	平成24年2月期	平成24年8月期	平成25年2月期 (目標)
一口当たり当期純利益	14,063円	14,859円	16,000円
一口当たり内部留保取崩額	1,937円	1,141円	—
一口当たり分配金	16,000円	16,000円	16,000円

**平成25年2月期は内部留保の取崩しなしに
1口当たり分配金16,000円達成が目標**





■ 資産規模の拡大とLTVの低下、分配金の安定化を同時に実現する運営戦略の実施

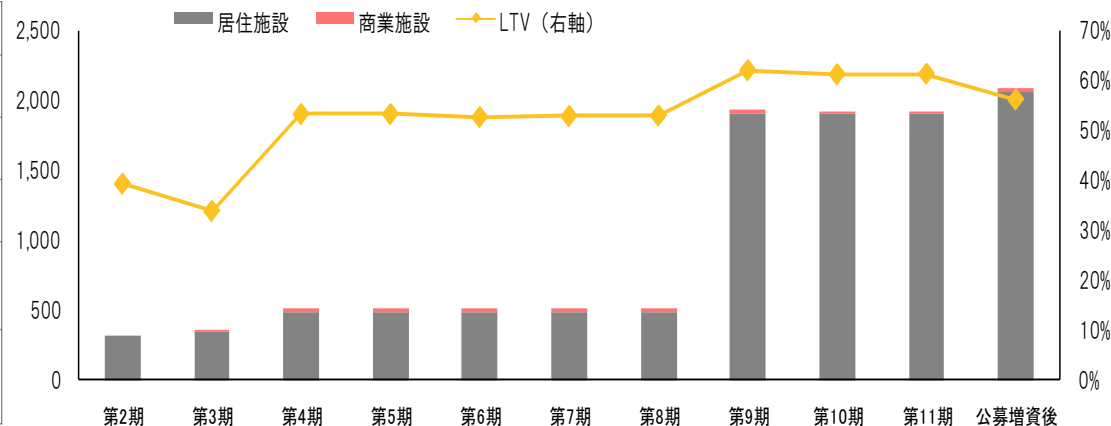
■ 目標資産規模3,000億円に向けた外部成長の第一歩としての位置づけ

- ①増資資金で物件取得 ⇒ 資産規模の拡大とLTV低下を実現
- ②内部留保の活用により分配金の安定化を実現

■ 公募増資の概要

※第三者割当による新投資口発行の上限3,800口を前提とした場合 (単位: 億円)

発行決議日	平成23年9月15日
発行総額(手取金)※	約176億円
発行口数※	41,800口
増資後の資産規模(取得価格合計)	2,079億円
増資によるLTV引下げ効果	61.1%(平成23年8月期) ⇒ 56.1%(平成24年2月期概算見込)
内部留保の活用による分配金の安定化	目標分配金水準 16,000円



■ 財務体質の強化と運用方針の変更等

■ リファイナンスの実施と無担保化の実現

- ①平成23年9月末でリファイナンスを実施、金利コストの削減を実現
- ②平成23年10月4日付で、既存借入を含めてすべての有利子負債を無担保化

■ コミットメントラインの設定とLTVコントロール

- ①コミットメントライン60億円を設定、機動的な物件取得に活用
- ②平成24年2月期の概算想定LTVは56.1%、分配金向上と物件の入替え促進のため、若干のLTV上昇は容認

■ 運用方針の変更と投資法人名の変更

- ①居住施設と商業施設を投資対象とする運用方針から居住施設のみ投資対象とすることに変更
- ②現在保有している商業施設2物件(稼働率100%)は、将来、時期を見て売却する方針
- ③平成23年12月1日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」に変更予定



公募増資の取得物件の概要

大和ハウスグループからの取得比率

82%

取得資産	ロイヤルパークス 花小金井	芝浦アイランド ブルームタワー	マイアトリア三宿	ベスタ薬院 *自己資金で取得	合計
取得価格(A)	5,300百万円	7,580百万円	1,900百万円	930百万円	15,710百万円
鑑定評価額(B)	5,560百万円	7,880百万円	2,050百万円	951百万円	16,441百万円
鑑定差額(A)-(B)	▲260百万円	▲300百万円	▲150百万円	▲21百万円	▲731百万円
鑑定評価 NOI利回り(注1)	6.7%	6.7%	5.9%	6.5%	6.6%
償却後NOI 利回り(注2)	4.4%	4.3%	4.0%	4.2%	4.3%
取得先	ロイヤルパークス 花小金井株式会社	有限会社 芝浦チャンネル開発	国内の特別目的会社	国内の一般事業会社	-
取得(予定)日	平成23年10月7日	平成23年10月18日	平成23年10月7日	平成23年9月26日	-

既存ポートフォリオよりも
高い鑑定評価NOI利回り
(既存ポートフォリオ 5.1%)

既存ポートフォリオよりも
高い償却後NOI利回り
(既存ポートフォリオ 4.0%)

(注1) (取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格)

(注2) (資産運用会社の試算による想定償却後NOI/取得価格)



芝浦アイランド ブルームタワー



ロイヤルパークス花小金井



マイアトリア三宿



ベスタ薬院



財務の状況（１）（有利子負債の圧縮と消却益等の計上）

- 投資法人債568百万円をディスカウントにて買入消却し、買入消却益22百万円を計上
- タームローンⅡ及び別除権付再生債務をタームローンⅣにリファイナンス、期間延長、スプレッド引下げを実現
- 平成23年10月4日付でタームローンⅠの無担保化、有利子負債すべての無担保化を実現

合併後の有利子負債の圧縮 **2,907百万円**

合併後の投資法人債・債権の買入消却益等 **562百万円**

(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23年8月末	平成23年10月 14日現在 (B)	差額 (B-A)
タームローンⅠ	平成22年3月31日	2.3年	100bp	無	12,680	12,565	12,542	▲138
タームローンⅡ	平成21年9月30日	2年	110bp	有	15,932	15,787	0	▲15,932
タームローンⅢ	平成22年12月28日	5年	80bp	無	—	10,500	10,500	10,500
タームローンⅣ	平成23年9月30日	5年	65bp	無	—	—	31,800	31,800
別除権付再生債務	平成22年1月5日	2年	110bp	有	16,318	16,019	0	▲16,318
再生債務	平成22年1月5日	3~5年	90~110bp	無	80,600	67,781	67,781	▲12,818
有利子負債合計					125,531	122,653	122,623	▲2,907

△2,878百万円

△29百万円

合併後、有利子負債を
2,907百万円圧縮

平均残存期間 **3年延長**

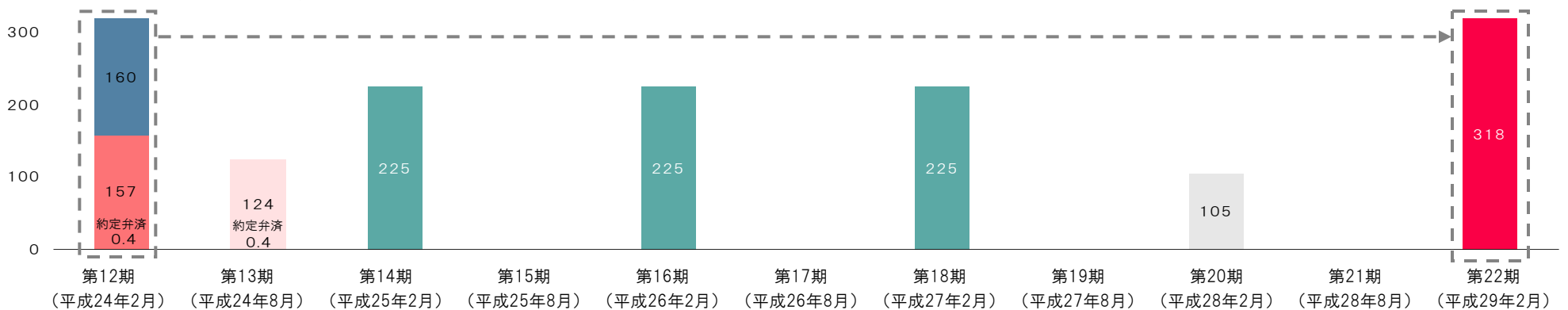
平均ローンスプレッド **0.45%低下**

タームローンⅡ＋別除権付再生債務
・借入期間2年
・平均ローンスプレッド1.10%

タームローンⅣ
・借入期間5年
・ローンスプレッド0.65%

(単位：億円)

再生債務	677億円	別除権付再生債務	160億円
タームローンⅣ	318億円	タームローンⅢ	105億円
タームローンⅡ	157億円	タームローンⅠ	125億円



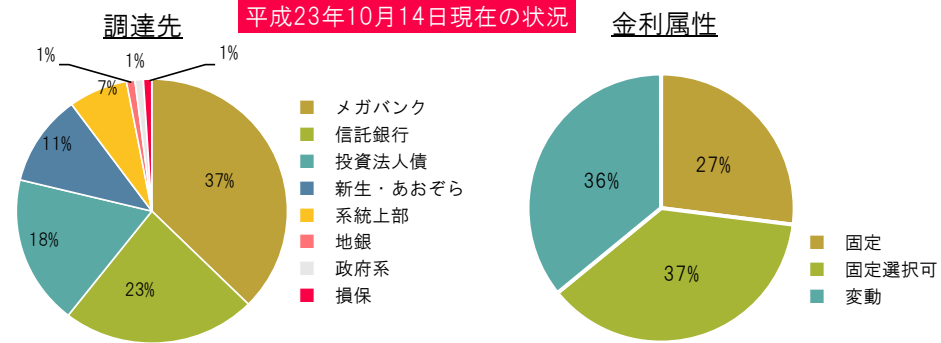


財務の状況（2）（金融機関との取引状況）

■ 基本方針

- 大和ハウス工業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
- LTVは引き下げる方向性で運営をするが、コミットメントライン60億円を活用して売却先行だけでなく、取得先行も可能な運営を実施。LTVの若干のアップは容認
- 今後は負債コスト削減に向けて再生債務計67,781百万円のうち、投資法人債22,340百万円の買入消却に着手

■ 有利子負債の状況



No.	借入先	平成23年10月14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		3,521百万円	1.33643% <スプレッド1.0%>	平成22年3月31日	平成24年7月31日	2年4ヶ月	無担保 (注3)	
	中央三井信託銀行	12,542百万円	3,521百万円						
	みずほコホレスト銀行		3,521百万円						
	三菱東京UFJ銀行		1,978百万円						
タームローンⅢ	三井住友銀行			1,800百万円	1.40% (注1) <スプレッド0.8%>	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	10,500百万円	1,800百万円						
	みずほコホレスト銀行		1,800百万円						
	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						
	タームローンⅣ		三井住友銀行						
中央三井信託銀行			31,800百万円	3,543百万円					
みずほコホレスト銀行		5,200百万円							
三菱東京UFJ銀行		5,200百万円							
あおぞら銀行		4,500百万円							
三菱UFJ信託銀行		3,000百万円							
りそな銀行		2,500百万円							
住友信託銀行		1,657百万円							
新生銀行		1,000百万円							
再生債務 < >うち旧投資法人債 () うち旧ローン		22,593百万円		<7,446百万円> (15,146百万円)	1.23643% (注2) <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
		22,593百万円	<7,446百万円> (15,146百万円)	1.33643% (注2) <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		
		22,594百万円	<7,447百万円> (15,147百万円)	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	122,623百万円
----------------	-------------------

(注1) 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2) 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。
(注3) 平成23年10月4日付で無担保無保証に変更となっています。



今後の業績予想

	第11期実績 (平成23年8月期)	第12期予想 (平成24年2月期)		第13期予想 (平成24年8月期)	
			前期比		前期比
営業収益 (除く不動産売却益)	6,728百万円 (6,728百万円)	7,243百万円 (7,243百万円)	514百万円 (514百万円)	7,445百万円 (7,445百万円)	212百万円 (212百万円)
営業利益 (除く不動産売却損益)	2,478百万円 (2,979百万円)	3,307百万円 (3,307百万円)	829百万円 (328百万円)	3,348百万円 (3,348百万円)	41百万円 (41百万円)
経常利益 (除く不動産売却損益)	1,437百万円 (1,938百万円)	2,265百万円 (2,265百万円)	828百万円 (326百万円)	2,385百万円 (2,385百万円)	120百万円 (120百万円)
特別損益	△34百万円	△7百万円	27百万円	-	7百万円
当期純利益 (除く特別な損益)	1,401百万円 (1,937百万円)	2,257百万円 (2,265百万円)	855百万円 (327百万円)	2,385百万円 (2,385百万円)	127百万円 (120百万円)
内部留保実施 (△取崩)額	△535百万円	△310百万円	224百万円	△183百万円	127百万円
分配金総額	1,937百万円	2,568百万円	630百万円	2,568百万円	-
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)	16,320円 (118,735口)	16,000円 (160,535口)	△320円	16,000円 (160,535口)	-

APPENDIX





本投資法人の概要

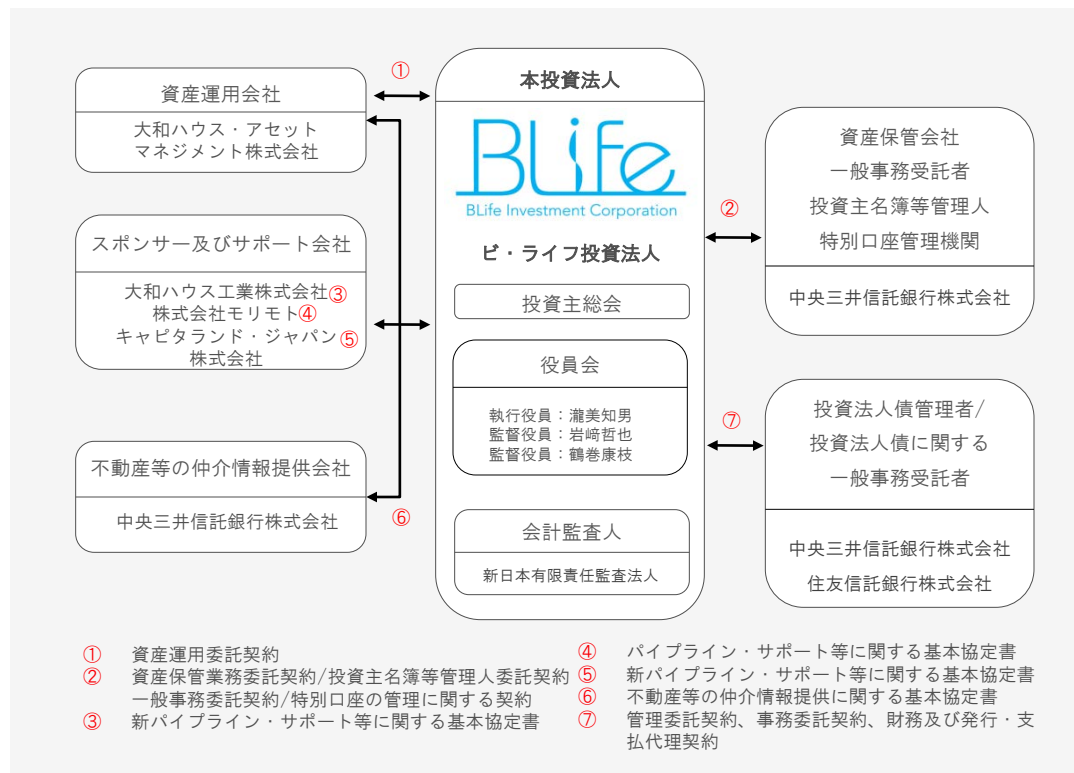
賃料や稼働率の安定性が相対的に高い**居住施設**を投資対象とし、メインスポンサーである**大和ハウスグループ**との協働により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

第11期末
(平成23年8月31日現在)

決算期	2月および8月
保有物件数	121物件 (居住施設119物件、商業施設2物件)
総資産額	200,699百万円
資産規模(注1)	192,192百万円
純資産	73,984百万円
発行済投資口数	118,735口
一口当たり純資産	623千円
LTV(注2)	61.1%
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

(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) 格上げ方向	平成23年9月12日



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

- 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）

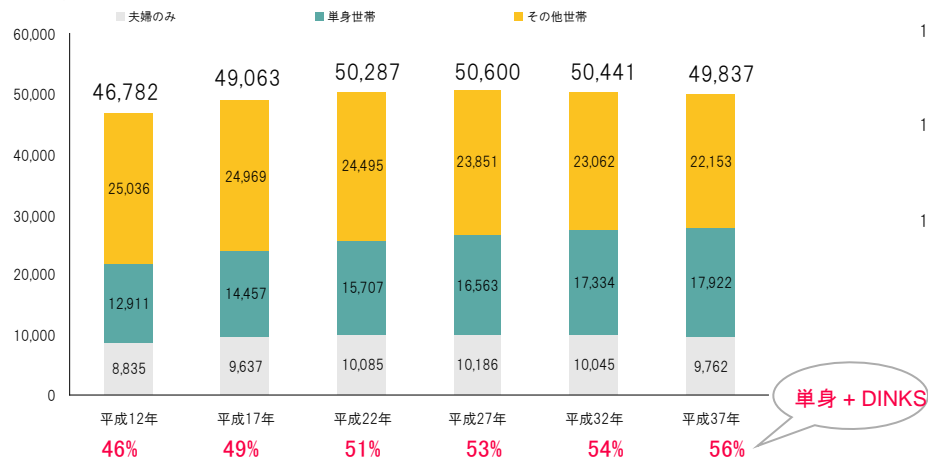
	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月	平成20年5月	平成21年5月	平成22年5月	平成23年5月	平成27年（予想）
主要5区	819,010	834,051	846,577	869,392	886,432	902,612	913,250	921,368	928,998	915,512
その他18区	7,586,340	7,632,069	7,671,498	7,727,268	7,790,660	7,863,119	7,929,094	7,965,931	7,985,674	8,004,754
23区	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,842,344	8,887,299	8,914,672	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	13,092,474	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）

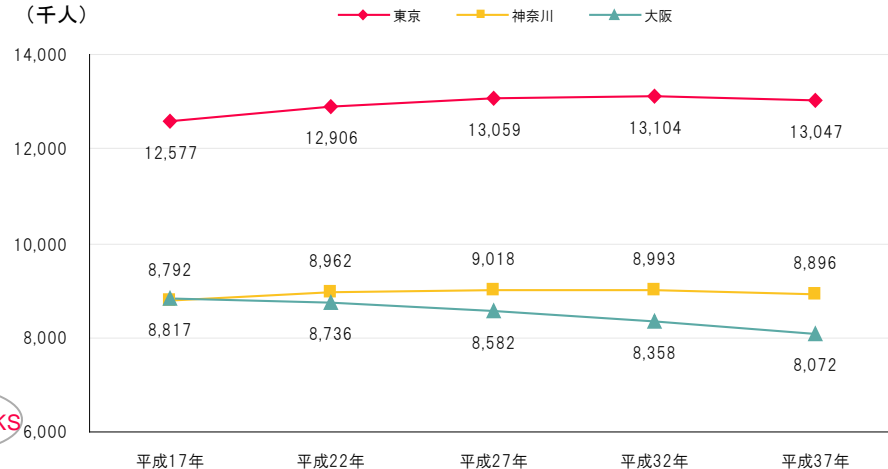
（千世帯）



（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）

（千人）



（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）



ポートフォリオのエリア別投資方針

■ 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 (増資後)	43.1%	30.4%	7.4%	19.1%




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、または横ばいと想定 	<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"> 大和ハウス工業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



ポートフォリオのタイプ別投資方針

■ タイプ別

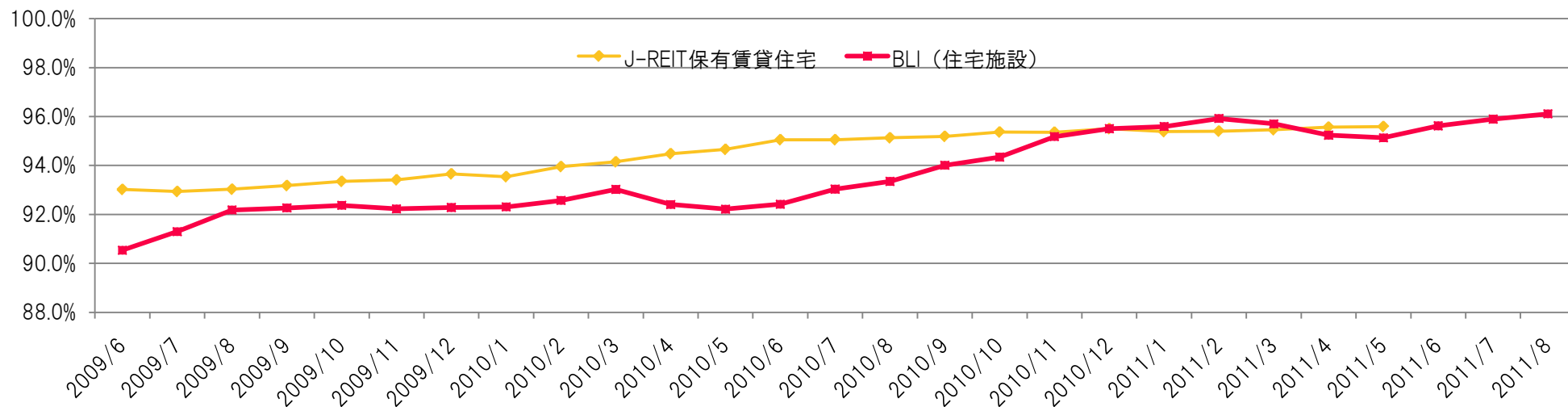
	タイプ分類	シングル	DINKS	ファミリー	ラージ
現	概要	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 子供のいない共働き世帯、高所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡超～70㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層のファミリー世帯が主な対象で広さ70㎡超～100㎡以下 閑静な住宅地での立地、文化施設の充実、生活利便性の高さを重視 	<ul style="list-style-type: 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) (増資後)	40.7%	49.3%	8.9%	1.1%

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"> 大和ハウス工業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					

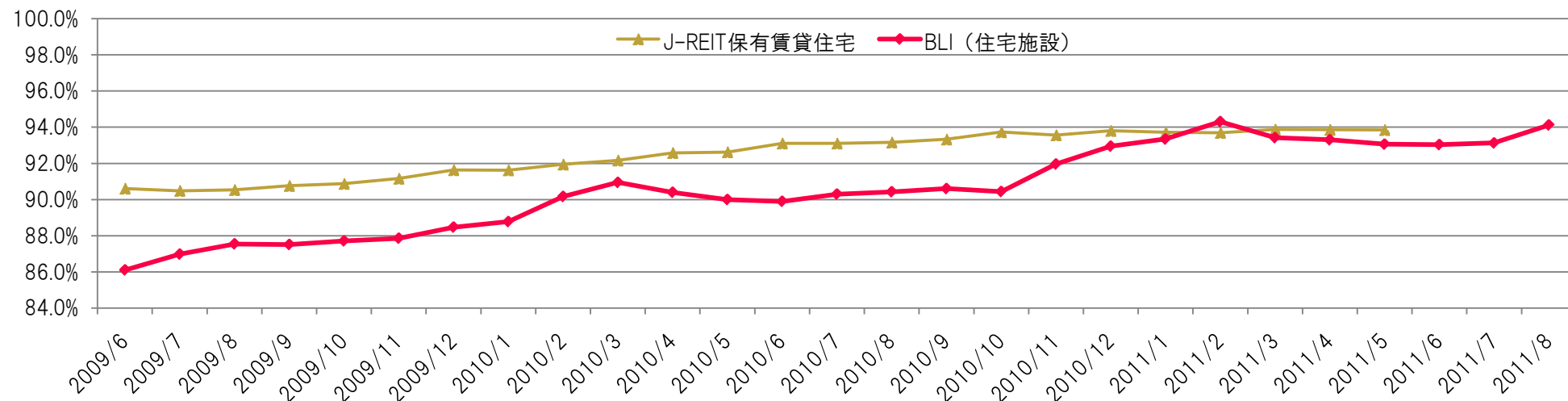


J-REIT全体の稼働率推移

■ 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9月26日）を基に資産運用会社が作成。

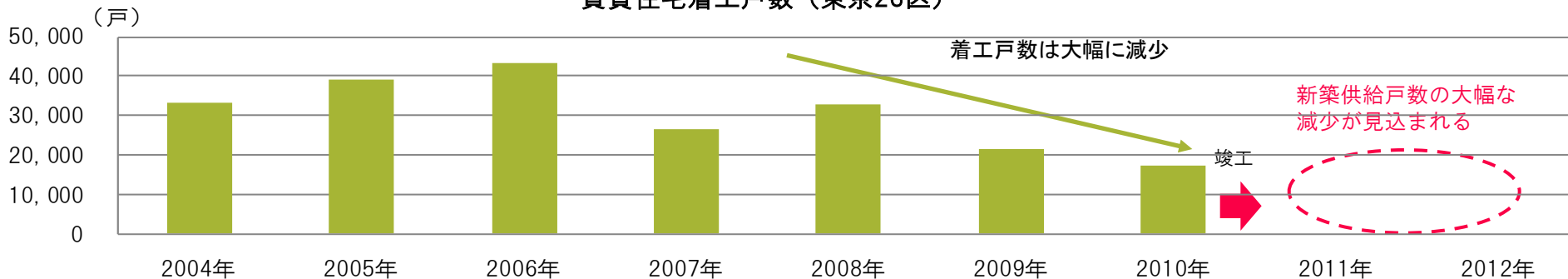


賃貸住宅マーケットの状況

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

賃貸住宅着工戸数（東京23区）



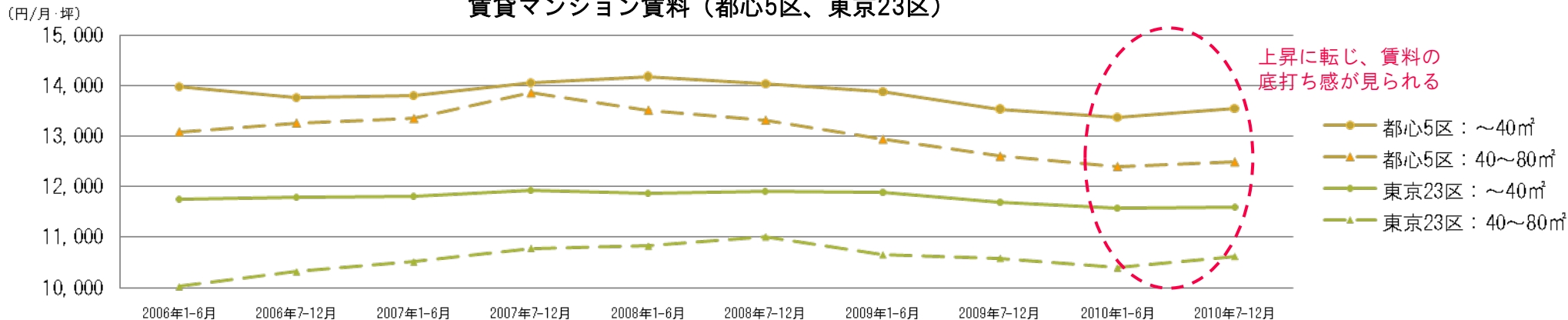
(注1) 出所：国土交通省「建築着工統計」等を基にリーシング・マネジメント・コンサルティング㈱が作成。

(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

賃貸マンション賃料（都心5区、東京23区）



(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。



大和ハウス工業の概要

～人・街・暮らしの価値共創グループ～

- 大和ハウスグループの事業は、「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「マンション事業」、「住宅ストック事業」、「商業施設事業」、「事業施設事業」、「健康余暇事業」及び「その他事業」の8つのセグメントで構成
- 「人・街・暮らしの価値共創グループ」を目指し、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

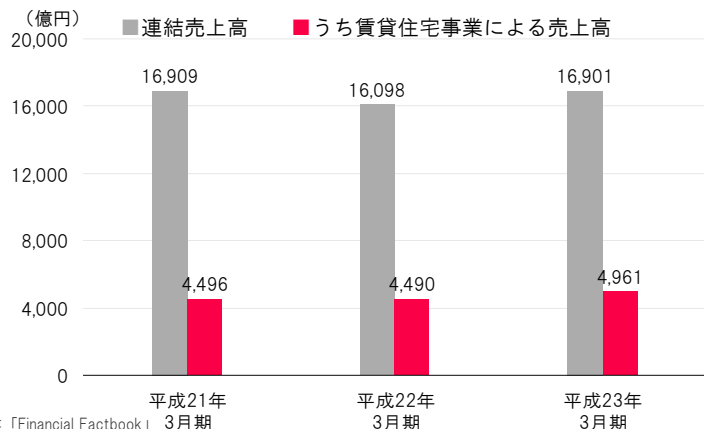
(平成23年3月末日現在)

商号	大和ハウス工業株式会社			
本社所在地	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	110,120,百万円			
長期格付	株式会社日本格付研究所（JCR）	： AA（安定的）	株式会社格付投資情報センター（R&I）	： AA-（安定的）

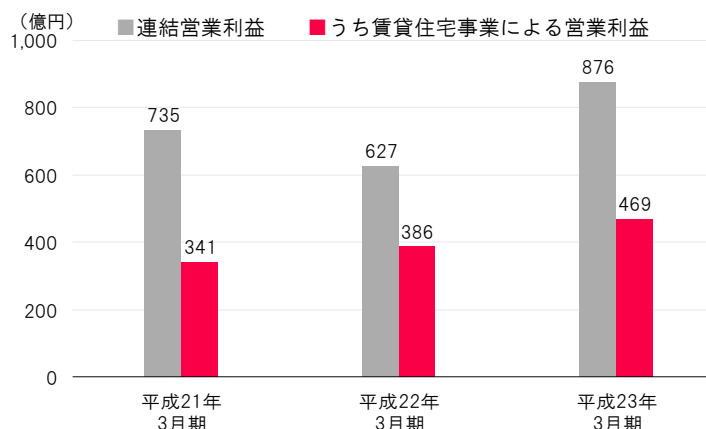
■ 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の業績推移

- 賃貸住宅の累積供給戸数約79万戸の企画・開発実績を活かし、入居者や土地オーナーのニーズを先取りした賃貸住宅を開発
- 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移

売上高の推移



営業利益の推移

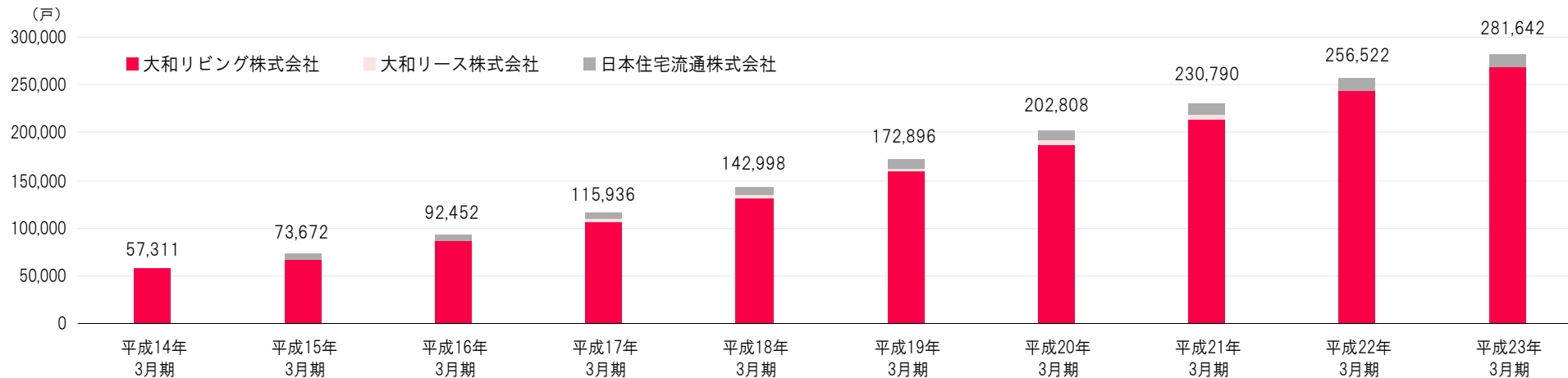




大和ハウスグループの賃貸住宅事業における実績と取組み

■ 賃貸管理戸数の推移

- 大和ハウスグループによる賃貸住宅管理戸数は順調に増加



(出所) 大和ハウス工業「Financial Factbook」
 (注) 平成21年4月に大和リース株式会社の集合住宅賃貸管理事業は大和リビング株式会社に承継されました。

■ ロイヤルパークスシリーズの開発実績

- ホテルのようなコンシェルジュを設け、各種のフロントサービスを提供する等、高品質、高付加価値を有する新しいスタイルの賃貸住宅であり、安心、快適、健康に配慮した居住性能を追求

ロイヤルパークス若葉台



ロイヤルパークス梅島



(注) 上記の写真は、大和ハウス工業が企画・開発した物件に係る写真であり、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

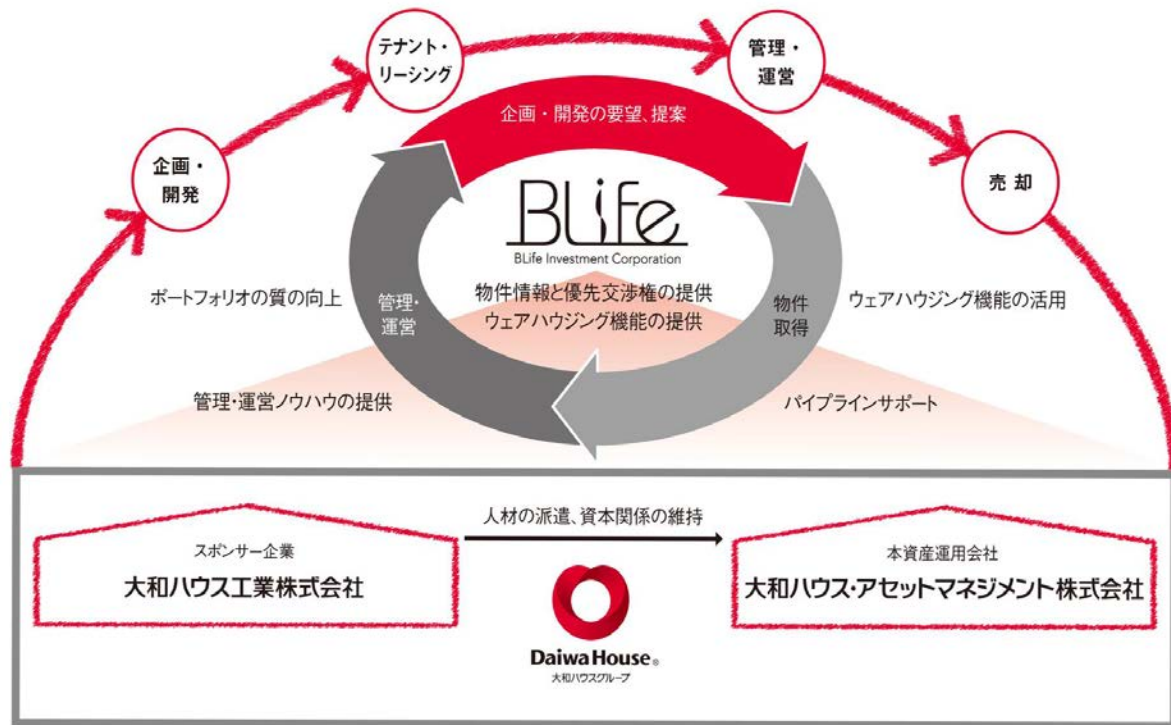


大和ハウスグループのスポンサーサポート

■ 大和ハウスグループの総合力を活用した成長戦略

■ ウェアハウジング機能を活用した取得実績

大和ハウスグループとのコラボレーションにより本投資法人の資産規模の拡大及び内部成長を促進

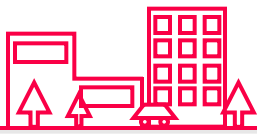


■ 大和ハウスグループによる主なサポート

- 大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発検討を依頼
- 大和ハウスグループが開発する物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与
- マスターリース会社を通じた収益の安定性の確保
- 本資産運用会社への人材派遣

第10期		イブセ戸越 取得価格：1,770百万円 鑑定評価額：2,130百万円 NOI利回り：6.8%
		ビッグタワー南三条 取得価格：1,740百万円 鑑定評価額：2,130百万円 NOI利回り：7.9%
		レキシントン・スクエア伏見 取得価格：2,260百万円 鑑定評価額：2,490百万円 NOI利回り：7.1%
第9期		イブセ市ヶ谷 取得価格：940百万円 鑑定評価額：1,210百万円 NOI利回り：6.9%
		イブセ中延 取得価格：1,790百万円 鑑定評価額：2,170百万円 NOI利回り：6.5%

(注) NOI利回り = (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)



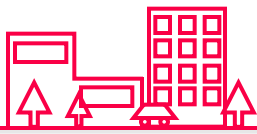
不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 8月31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23年2月28日鑑定			平成23年8月31日鑑定			前回比		
						平成23年 2月28日 鑑定 評価額	平成23年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法	
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③	OR	DR	TCR	OR	DR	TCR	OR	DR	TCR
エリア1	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,544	7,990	7,920	270	375	△70	4.8	5.0	5.1	4.8	5.0	5.1	0	0	0
	1002	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,500	4,426	4,040	4,040	△460	△386	0	4.9	4.6	5.2	4.9	4.6	5.1	0	0	△0.1
	1003	イブセ芝公園	谷澤	2,630	2,581	1,950	1,960	△670	△621	10	5.2	5.4	5.5	5.2	5.3	5.5	0	△0.1	0
	1004	イブセギンザ	谷澤	2,520	2,487	1,920	1,920	△600	△567	0	5.2	5.2	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	0	△0.1
	1005	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,220	2,207	1,620	1,600	△620	△607	△20	5.0	5.1	5.3	5.0	5.1	5.3	0	0	0
	1006	イブセ日本橋	谷澤	1,200	1,169	1,020	1,000	△200	△169	△20	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1007	イブセ東京EAST	谷澤	2,300	2,279	1,980	1,910	△390	△369	△70	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1008	イブセ麻布十番	中央	2,910	2,917	2,540	2,440	△470	△477	△100	4.8	4.5	5.1	4.9	4.6	5.1	0.1	0.1	0
	1009	イブセ麻布十番DUO	中央	2,690	2,683	2,380	2,340	△350	△343	△40	4.7	4.4	5.0	4.8	4.5	5.0	0.1	0.1	0
	1010	イブセ新宿夏目坂	中央	1,865	1,859	1,540	1,540	△325	△319	0	5.0	4.7	5.4	5.1	4.8	5.3	0.1	0.1	△0.1
	1011	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,800	1,788	1,470	1,460	△340	△328	△10	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1012	イブセ渋谷Tiers	谷澤	1,400	1,405	1,010	995	△405	△410	△15	5.0	5.2	5.3	5.0	5.2	5.3	0	0	0
	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	2,330	2,290	2,250	△102	△80	△40	5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0	0	0
	1015	ニューシティレジデンス西麻布	谷澤	2,143	2,135	2,020	1,940	△203	△195	△80	5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0	0	0
	1016	ニューシティレジデンスお茶の水	不動研	1,770	1,747	1,810	1,840	70	92	30	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1017	ニューシティレジデンス参宮橋	谷澤	1,393	1,391	1,320	1,310	△83	△81	△10	5.3	5.5	5.6	5.2	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1018	ニューシティレジデンス日本橋イースト	谷澤	1,279	1,261	1,220	1,220	△59	△41	0	5.4	5.4	5.7	5.3	5.3	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1019	ニューシティレジデンス日本橋ウエスト	谷澤	1,138	1,120	1,090	1,090	△48	△30	0	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1020	ニューシティレジデンス銀座ツインⅠ	谷澤	932	916	873	870	△62	△46	△3	5.4	5.4	5.7	5.3	5.3	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1021	ニューシティレジデンス銀座ツインⅡ	谷澤	825	812	738	733	△92	△79	△5	5.4	5.4	5.7	5.3	5.3	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1022	ニューシティレジデンス原宿	不動研	887	882	821	815	△72	△67	△6	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0	0	0
	1023	ニューシティレジデンス代々木上原	不動研	608	603	558	564	△44	△39	6	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1024	ニューシティレジデンス千駄ヶ谷	不動研	555	553	514	516	△39	△37	2	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0	0	0
	1025	ニューシティレジデンス新宿7丁目	不動研	464	460	448	452	△12	△8	4	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1026	ニューシティレジデンス市谷左内町	不動研	424	419	366	366	△58	△53	0	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1027	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅰ	不動研	947	931	909	922	△25	△9	13	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1028	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,052	1,030	1,050	△20	△2	20	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1029	ニューシティレジデンス新御茶ノ水	不動研	914	902	861	865	△49	△37	4	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1030	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ	不動研	1,370	1,349	1,330	1,360	△10	10	30	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1031	ニューシティレジデンス神保町Ⅱ	不動研	1,160	1,144	1,140	1,150	△10	5	10	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1

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。



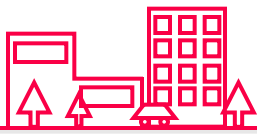
不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 8月31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23年2月28日鑑定			平成23年8月31日鑑定			前回比		
						平成23年 2月28日 鑑定 評価額	平成23年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法	
												③	④		④-①	④-②		④-③	OR
エリア1	1032	ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ	不動研	675	663	629	630	△45	△33	1	5.4	5.1	5.7	5.3	5.0	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1033	ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅰ	谷澤	2,720	2,687	2,540	2,540	△180	△147	0	5.3	(注2)	5.6	5.2	(注2)	5.5	△0.1	(注2)	△0.1
	1034	ニューシティレジデンス高輪台	不動研	860	850	841	849	△11	△1	8	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1035	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅳ	大和	666	656	618	620	△46	△36	2	5.6	5.4	5.8	5.4	5.2	5.6	△0.2	△0.2	△0.2
	1036	ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅱ	谷澤	486	479	453	451	△35	△28	△2	5.3	5.5	5.6	5.2	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1037	ニューシティレジデンス銀座イーストⅣ	大和	400	394	367	368	△32	△26	1	5.6	5.4	5.8	5.4	5.2	5.6	△0.2	△0.2	△0.2
	1038	ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ	不動研	1,190	1,177	1,160	1,160	△30	△17	0	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1039	ニューシティレジデンス南麻布	不動研	642	635	582	585	△57	△50	3	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1040	ニューシティレジデンス銀座	谷澤	2,880	2,849	2,600	2,570	△310	△279	△30	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1041	ニューシティレジデンス日本橋水天宮	谷澤	2,707	2,671	2,550	2,540	△167	△131	△10	5.4	5.4	5.7	5.3	5.3	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1042	ニューシティレジデンス高輪	谷澤	7,430	7,377	6,870	6,900	△530	△477	30	5.3	5.6	5.6	5.2	5.5	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1043	ニューシティレジデンス東日本橋	中央	3,520	3,477	3,320	3,290	△230	△187	△30	5.4	5.1	5.8	5.5	5.2	5.7	0.1	0.1	△0.1
	1045	ニューシティレジデンス新宿	谷澤	2,950	2,929	2,880	2,840	△110	△89	△40	5.3	5.5	5.6	5.2	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1046	イブセ市ヶ谷	中央	940	958	1,210	1,230	290	271	20	5.1	4.8	5.5	5.1	4.8	5.3	0	0	△0.2
居住施設エリア1小計				81,982	81,172	75,418	75,011	△6,971	△6,161	△407									
エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	大和	4,500	4,358	3,740	3,720	△780	△638	△20	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2002	イブセ都立大学	中央	648	624	505	508	△140	△116	3	6.0	5.7	6.4	6.0	5.7	6.2	0	0	△0.2
	2003	コンフォートタイム大塚	谷澤	779	759	694	704	△75	△55	10	5.5	5.6	5.8	5.4	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2004	イブセ雪谷	谷澤	1,110	1,089	1,010	984	△126	△105	△26	5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	2005	イブセ祐天寺	中央	1,450	1,433	1,300	1,170	△280	△263	△130	4.9	4.6	5.3	5.0	4.7	5.2	0.1	0.1	△0.1
	2006	イブセ大塚	中央	1,480	1,455	1,390	1,400	△80	△55	10	5.1	4.8	5.5	5.2	4.9	5.4	0.1	0.1	△0.1
	2007	イブセ菊川	谷澤	817	804	691	710	△107	△94	19	5.5	5.5	5.8	5.4	5.5	5.7	△0.1	0	△0.1
	2008	ニューシティレジデンス目黒	不動研	844	846	780	787	△57	△59	7	5.5	5.2	5.7	5.4	5.1	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	2009	ニューシティレジデンス大塚	不動研	1,040	1,022	981	1,010	△30	△12	29	5.6	5.4	5.8	5.4	5.2	5.6	△0.2	△0.2	△0.2
	2010	ニューシティレジデンス自由が丘	不動研	1,200	1,188	1,160	1,160	△40	△28	0	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2011	ニューシティレジデンス目白イースト	中央	988	974	927	933	△55	△41	6	5.5	5.2	5.9	5.5	5.2	5.7	0	0	△0.2
	2012	ニューシティレジデンス池袋	大和	2,570	2,535	2,300	2,300	△270	△235	0	5.5	5.3	5.7	5.3	5.1	5.5	△0.2	△0.2	△0.2
	2013	ニューシティレジデンス要町	谷澤	1,140	1,124	1,030	1,030	△110	△94	0	5.4	5.6	5.7	5.3	5.5	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	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	7,268	6,950	6,870	△510	△398	△80	5.4	5.4	5.7	5.3	5.3	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	2015	ニューシティレジデンス八雲	谷澤	857	851	764	734	△123	△117	△30	5.3	5.5	5.6	5.2	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1

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

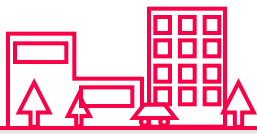
(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名 (平成23年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 8月31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23年 2月28日 鑑定 評価額	平成23年 8月31日 鑑定 評価額			
						③	④	④-①	④-②	④-③
エリア2	2016	ニューシティレジデンス戸越駅前	不動研	1,560	1,545	1,570	1,600	40	54	30
	2017	ニューシティレジデンス等々力	不動研	1,210	1,309	1,180	1,220	10	△89	40
	2018	ニューシティレジデンス本所吾妻橋	谷澤	996	981	930	929	△67	△52	△1
	2019	ニューシティレジデンス北沢	不動研	742	732	712	716	△26	△16	4
	2020	ニューシティレジデンス門前仲町	谷澤	503	493	444	449	△54	△44	5
	2023	ニューシティレジデンス上池台	不動研	198	194	190	193	△5	△1	3
	2024	ニューシティレジデンス森下	不動研	832	818	792	807	△25	△11	15
	2025	ニューシティレジデンス若林公園	大和	776	769	726	734	△42	△35	8
	2026	ニューシティレジデンス浅草橋	中央	792	779	747	748	△44	△31	1
	2027	ニューシティレジデンス入谷	中央	546	537	548	549	3	11	1
	2028	ニューシティレジデンス上野タワー	谷澤	2,641	2,596	2,330	2,310	△331	△286	△20
	2029	ニューシティレジデンス森下ウエスト	谷澤	686	675	688	674	△12	△1	△14
	2030	ニューシティレジデンス三ノ輪	谷澤	1,430	1,406	1,330	1,320	△110	△86	△10
	2031	ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト	谷澤	533	528	493	496	△37	△32	3
	2032	ニューシティレジデンス中野	不動研	1,060	1,044	1,060	1,060	0	15	0
	2033	ニューシティレジデンス用賀	谷澤	923	914	944	944	21	29	0
	2034	ニューシティレジデンス住吉	谷澤	948	932	858	850	△98	△82	△8
	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	2,131	2,150	2,180	20	48	30
	2036	ニューシティレジデンス押上	谷澤	1,100	1,081	1,030	1,030	△70	△51	0
	2037	ニューシティレジデンス蔵前	谷澤	1,260	1,240	1,240	1,230	△30	△10	△10
	2038	イブセ中延	中央	1,790	1,822	2,160	2,210	420	387	50
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	7,627	7,640	7,720	360	92	80
	2040	イブセ戸越	中央	1,770	1,796	2,130	2,130	360	333	0
	2041	ベルファース大井町アーく (注7)	森井	1,181	1,255	1,200	1,230	49	△25	30
2042	マイアトリア大森 (注7)	中央	1,500	1,598	1,600	1,600	100	1	0	
居住施設エリア2小計				61,300	61,152	58,914	58,949	△2,351	△2,203	35
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,674	1,530	1,550	△124	△124	20
	3002	イブセ鶴見	中央	666	660	658	653	△13	△7	△5
	3003	ニューシティレジデンス船橋本町	谷澤	704	702	672	656	△48	△46	△16
	3005	ニューシティレジデンス豊田	谷澤	864	849	847	848	△16	△1	1

平成23年2月28日鑑定			平成23年8月31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
5.7	5.5	5.9	5.5	5.3	5.7	△0.2	△0.2	△0.2
5.6	5.6	5.9	5.5	5.6	5.8	△0.1	0	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.8	5.8	6.1	5.7	5.8	6.0	△0.1	0	△0.1
6.1	5.7	6.3	5.9	5.5	6.1	△0.2	△0.2	△0.2
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.3	5.7	5.3	5.1	5.5	△0.2	△0.2	△0.2
5.7	5.4	6.1	5.7	5.4	5.9	0	0	△0.2
6.0	5.7	6.4	6.0	5.7	6.2	0	0	△0.2
5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7	0	0	0
5.5	5.6	5.8	5.5	5.6	5.8	0	0	0
5.5	5.6	5.8	5.4	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	(注3)	5.7	(注3)	5.5	5.6	△0.1	(注3)	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.6	5.7	5.3	5.5	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7	0	0	0
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.6	(注4)	5.9	(注4)	5.8	5.8	△0.1	(注4)	△0.1
5.5	(注5)	5.8	(注5)	5.6	5.7	△0.1	(注5)	△0.1
5.3	5.0	5.7	5.3	5.0	5.5	0	0	△0.2
5.9	5.5	6.4	5.9	5.5	6.2	0	0	△0.2
5.5	5.2	5.9	5.5	5.2	5.7	0	0	△0.2
5.3	5.0	5.6	5.2	4.9	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.0	5.7	5.3	5.0	5.5	0	0	△0.2
6.1	5.8	6.6	6.1	5.8	6.4	0	0	△0.2
6.0	5.7	6.5	6.1	5.8	6.4	0.1	0.1	△0.1
6.1	(注6)	6.4	(注6)	6.3	6.4	0	(注6)	0
6.8	6.9	7.1	6.7	6.8	7.0	△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8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 8月31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23年2月28日鑑定			平成23年8月31日鑑定			前回比		
						平成23年 2月28日 鑑定 評価額	平成23年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元法		DCF法		直接 還元法		DCF法		
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア3	3006	ニューシティレジデンス西船橋	不動研	783	770	688	699	△84	△71	11	6.5	6.3	6.7	6.4	6.2	6.6	△0.1	△0.1	△0.1
	3007	ニューシティレジデンス舞浜	谷澤	670	658	588	566	△104	△92	△22	6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0	0	0
	3008	ニューシティレジデンス市川妙典	谷澤	671	661	649	647	△24	△14	△2	6.0	6.2	6.4	6.0	6.2	6.4	0	0	0
	3009	ニューシティレジデンス久米川	不動研	480	472	408	424	△56	△48	16	6.5	6.3	6.7	6.3	6.1	6.5	△0.2	△0.2	△0.2
	3010	ニューシティレジデンス浦安	谷澤	592	582	566	551	△41	△31	△15	6.0	6.0	6.4	6.0	6.0	6.4	0	0	0
	3011	ニューシティレジデンス南行徳Ⅰ	谷澤	543	534	521	503	△40	△31	△18	6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0	0	0
	3012	ニューシティレジデンス南行徳Ⅱ	谷澤	385	379	370	353	△32	△26	△17	6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0	0	0
	3013	ニューシティレジデンス野毛山	不動研	325	319	269	274	△51	△45	5	6.2	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	△0.1	△0.1	△0.1
	3014	ニューシティレジデンス南林間	不動研	363	354	321	324	△39	△30	3	6.4	6.2	6.6	6.3	6.1	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
	3017	パークテラス市川	不動研	461	452	465	481	20	28	16	6.4	6.2	6.6	6.2	6.0	6.4	△0.2	△0.2	△0.2
居住施設エリア3小計				9,181	9,073	8,552	8,529	△652	△544	△23									
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	1,863	1,470	1,470	△450	△393	0	6.1	5.8	6.6	6.1	5.8	6.4	0	0	△0.2
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,313	1,250	1,290	△50	△23	40	6.8	6.6	7.0	6.6	6.4	6.8	△0.2	△0.2	△0.2
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,920	2,720	2,730	△274	△190	10	7.7	7.8	8.0	7.7	7.8	8.0	0	0	0
	4010	ニューシティレジデンス本町イースト	谷澤	1,490	1,459	1,440	1,440	△50	△19	0	6.1	6.2	6.4	5.9	6.0	6.2	△0.2	△0.2	△0.2
	4011	ニューシティレジデンス新梅田	谷澤	1,376	1,346	1,360	1,370	△6	23	10	6.2	6.3	6.5	6.0	6.1	6.3	△0.2	△0.2	△0.2
	4012	ニューシティレジデンス阿倍野	谷澤	4,368	4,301	3,990	4,040	△328	△261	50	6.1	6.2	6.4	5.9	6.0	6.2	△0.2	△0.2	△0.2
	4014	ニューシティレジデンス柴	中央	1,010	991	999	1,000	△10	8	1	6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.3	0	0	△0.2
	4015	ニューシティレジデンス日本橋高津	谷澤	3,570	3,490	3,320	3,330	△240	△160	10	6.2	6.3	6.5	6.0	6.1	6.3	△0.2	△0.2	△0.2
	4016	ニューシティレジデンス円山裏参道	谷澤	411	403	412	405	△6	1	△7	6.3	6.3	6.6	6.3	6.3	6.6	0	0	0
	4017	ニューシティレジデンス円山表参道	谷澤	1,740	1,709	1,640	1,600	△140	△109	△40	6.3	6.3	6.6	6.3	6.3	6.6	0	0	0
	4018	ニューシティレジデンス博多駅東	谷澤	960	942	901	893	△67	△49	△8	6.3	6.5	6.6	6.2	6.4	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
	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	3,327	3,390	3,520	120	192	130	5.9	5.6	6.4	5.7	5.4	6.0	△0.2	△0.2	△0.4
	4020	ニューシティレジデンス三宮	大和	1,230	1,205	1,230	1,240	10	34	10	6.4	6.2	6.6	6.3	6.1	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
	4021	ニューシティレジデンス勾当台公園	大和	481	470	462	460	△21	△10	△2	6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0	0	0
	4022	ニューシティレジデンス一番町	大和	783	769	742	740	△43	△29	△2	6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0	0	0
	4023	ニューシティレジデンス大町	大和	656	640	591	586	△70	△54	△5	6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0	0	0
4024	ニューシティレジデンス上町台	大和	2,190	2,150	2,190	2,210	20	59	20	6.0	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	△0.1	△0.1	△0.1	
4025	ニューシティレジデンス肥後橋タワー	中央	2,670	2,623	2,660	2,780	110	156	120	5.9	5.6	6.4	5.7	5.4	6.0	△0.2	△0.2	△0.4	
4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,754	2,130	2,160	420	405	30	6.3	6.1	6.5	6.2	6.0	6.4	△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8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成23年 8月31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23年 2月28日 鑑定 評価額	平成23年 8月31日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア 4	4027	レキシントン・スクエア伏見	不動研	2,260	2,306	2,490	2,520	260	213	30
	4028	ベルファース名古屋駅前(注7)	森井	720	754	757	767	47	12	10
居住施設エリア4小計				37,319	36,745	36,144	36,551	△768	△194	407
エリア 3	8001	いなげや横浜西が岡店	不動研	1,000	1,043	869	869	△131	△174	0
エリア 4	8002	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,424	1,130	1,130	△280	△294	0
商業施設小計				2,410	2,468	1,999	1,999	△411	△469	0
保有資産合計				192,192	190,611	181,027	181,039	△11,153	△9,572	12

平成23年2月28日鑑定			平成23年8月31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	6.0	5.8	6.2	△0.3	△0.3	△0.3
6.0	5.7	6.3	5.9	5.6	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
/	/	/	/	/	/	/	/	/
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。

対帳簿価格は、前期比1,329百万円の改善

不動産鑑定評価額の前期末比がプラスに改善

- (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、「森井」は森井総合鑑定株式会社それぞれ表します。
- (注2) 平成23年2月28日鑑定の割引率(DR)は、5.4%(価格時点から1年~10年目)、5.5%(価格時点から11年目)です。平成23年8月31日鑑定の割引率(DR)は、5.3%(価格時点から1年~10年目)、5.4%(価格時点から11年目)です。また、割引率(DR)の前期比は、△0.1%(価格時点から1年~10年目)、△0.1%(価格時点から11年目)です。
- (注3) 平成23年2月28日鑑定の割引率(DR)は、5.6%(価格時点から1年~10年目)、5.5%(価格時点から11年目)です。平成23年8月31日鑑定の割引率(DR)は、5.5%(価格時点から1年~10年目)、5.4%(価格時点から11年目)です。また、割引率(DR)の前期比は、△0.1%(価格時点から1年~10年目)、△0.1%(価格時点から11年目)です。
- (注4) 平成23年2月28日鑑定の割引率(DR)は、5.9%(価格時点から1年~10年目)、5.7%(価格時点から11年目)です。平成23年8月31日鑑定の割引率(DR)は、5.8%(価格時点から1年~10年目)、5.6%(価格時点から11年目)です。また、割引率(DR)の前期比は、0.0%(価格時点から1年~10年目)、0.0%(価格時点から11年目)です。
- (注5) 平成23年2月28日鑑定の割引率(DR)は、5.6%(価格時点から1年~10年目)、5.5%(価格時点から11年目)です。平成23年8月31日鑑定の割引率(DR)は、5.6%(価格時点から1年~10年目)、5.5%(価格時点から11年目)です。また、割引率(DR)の前期比は、0.0%(価格時点から1年~10年目)、0.0%(価格時点から11年目)です。
- (注6) 平成23年2月28日鑑定の割引率(DR)は、6.3%(価格時点から1年~4年目)、5.9%(価格時点から5年目~11年目)です。平成23年8月31日鑑定の割引率(DR)は、6.3%(価格時点から1年~4年目)、5.9%(価格時点から5年目~11年目)です。また、割引率(DR)の前期比は、0.0%(価格時点から1年~4年目)、0.0%(価格時点から5年目~11年目)です。
- (注7) 第11期(平成23年8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、ベルファース大井町アークは平成23年6月10日、マイアトリア大森及びベルファース名古屋駅前、平成23年7月15日です。
- (注8) 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。



取得予定資産取得後におけるポートフォリオ一覧

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	5,230.39	96	7,650	3.7	7,920
	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	3,493.23	96	4,500	2.2	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	1.3	1,960
	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	1.2	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	1.1	1,600
	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	1,000
	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	1.1	1,910
	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	1.4	2,440
	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	1.3	2,340
	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	0.9	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	1,460
	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	995
	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	3,295.93	60	2,352	1.1	2,250
	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	1.0	1,940
	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	1,840
	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	1,310
	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	0.6	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	0.5	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	0.4	870
	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	733
	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	0.4	815
	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	564
	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	516
	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	452
	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	922
	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	0.5	1,050
	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	0.4	865
	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	1,360



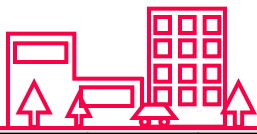
取得予定資産取得後におけるポートフォリオ一覧

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	1,150
	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	0.3	630
	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	1.3	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	849
	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	620
	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	0.2	451
	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	368
	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	585
	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	1.4	2,570
	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	1.3	2,540
	1042	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	3.6	6,900
	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	1.7	3,290
	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	1.4	2,840
	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	1,230
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号他	16,849.50	213	7,580	3.6	(注6) 7,880	
エリア2	2001	目黒かむる坂レジデンスⅠ	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	2.2	3,720
	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	508
	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	704
	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	0.5	984
	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	0.7	1,170
	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	0.7	1,400
	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	710
	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	787
	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	1,010
	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	933
	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	1.2	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	0.5	1,030



取得予定資産取得後におけるポートフォリオ一覧

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	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	3.5	6,870
	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	734
	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	1,600
	2017	NCR等々力	東京都世田谷区中町一丁目16番7号	2,860.81	22	1,210	0.6	1,220
	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	929
	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	716
	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	0.2	449
	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	193
	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	807
	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	734
	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	748
	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	549
	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	1.3	2,310
	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	0.3	674
	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	1,320
	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	496
	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	0.5	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	0.4	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	850
	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	1.0	2,180
	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	0.5	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	0.6	1,230
	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	2,210
	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	3.5	7,720
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	
2041	ベルファース大井町アーク	東京都品川区大井四丁目2番11号	1,413.75	65	1,181	0.6	1,230	
2042	マイアトリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	2,046.36	60	1,500	0.7	1,600	
2043	マイアトリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	2,654.53	53	1,900	0.9	(注7) 2,050	
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	0.8	1,550
	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	653



取得予定資産取得後におけるポートフォリオ一覧

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	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	0.3	656
	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	848
	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	699
	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	566
	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	647
	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	424
	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	551
	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	503
	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	353
	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	274
	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	324
	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	481
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	18,153.57	279	5,300	2.5	(注8) 5,560
	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	0.9
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	0.6	1,290
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	1.4	2,730
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	0.7	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	1,370
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	2.1	4,040
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	1,000
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	1.7	3,330
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	405
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	0.8	1,600
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	893
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	1.6	3,520	



取得予定資産取得後におけるポートフォリオ一覧

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	1,240
	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	0.2	460
	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	740
	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	586
	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	2,210
	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	1.3	2,780
	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	0.8	2,160
	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	1.1	2,520
	4028	ベルファース名古屋駅前	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	1,822.10	70	720	0.3	767
	4029	ベスタ薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	2,784.83	118	930	0.4	(注9) 951
居住施設 (123物件) 小計				374,969.69	9,050	205,492	98.8	195,481
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	1.2	1,999
保有資産 (125物件) 合計				381,335.22	9,062	207,902	100.0	197,480

- (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8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) 芝浦アイランド プルムタワーの鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額（平成23年8月1日時点）を記載しています。
- (注7) マイアトリア三宿の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額（平成23年7月15日時点）を記載しています。
- (注8) ロイヤルパークス花小金井の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額（平成23年8月1日時点）を記載しています。
- (注9) ベスタ薬院の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額（平成23年7月15日時点）を記載しています。
- (注10) 「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。



業績の推移

	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期実績 (平成22年8月期)	第10実績 (平成23年2月期)	第11期実績 (平成23年8月期)	第10期比 増減
運用日数	183日	183日	182日	183日	274日	181日	184日	+3日
営業収益	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	6,728百万円	△1,064百万円
(内、不動産売却益)	—	—	—	—	22百万円	1,062百万円	0百万円	△1,061百万円
営業利益	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	2,478百万円	△1,317百万円
(内、不動産売却損)	—	—	—	—	—	305百万円	501百万円	+195百万円
経常利益	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	1,437百万円	△1,324百万円
当期純利益	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	1,402百万円	△1,843百万円
1口当たり分配金額	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	△560円
配当性向(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	+76.4%
期末発行済投資口数	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	118,735口	118,735口	118,735口	—
不動産賃貸事業収益	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	6,728百万円	+3百万円
不動産賃貸事業費用	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	3,053百万円	+71百万円
不動産賃貸事業損益	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	3,674百万円	△74百万円
賃貸NOI	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	4,850百万円	△45百万円
NOI利回り(注2)	5.47%	5.45%	5.06%	4.53%	4.99%	5.13%	5.05%	△0.08%

<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	127物件	121物件	121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	192,603百万円	192,176百万円	192,192百万円	+16百万円
賃貸可能戸数	1,350戸	1,350戸	1,350戸	1,350戸	8,139戸	8,314戸	8,402戸	+88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69戸)	(うち店舗+2戸)
当期取得(受入)物件 (注3)	—	—	—	—	107物件/ 142,128百万円	4物件/ 13,130百万円	3物件/ 3,401百万円	△1物件/ △9,729百万円
当期売却物件(注3)	—	—	—	—	4物件/ 709百万円	10物件/ 14,572百万円	3物件/ 2,900百万円	△7物件/ △11,671百万円
期中平均稼働率(注4)	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1% 92.8%	95.1%	95.7%	—
期末稼働率	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	+0.2%

(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。 BLife Investment Corporation



財務指標の推移

	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11期 (平成23年8月期)	第10期比 増減
当期運用日数	183日	183日	182日	183日	274日	181日	184日	+3日
総資産額	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	200,699百万円	△1,393百万円
純資産額	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	73,984百万円	△602百万円
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	118,735口	118,735口	118,735口	—
1口当たり純資産額	500,752円	499,712円	498,402円	496,125円	616,183円	628,176円	623,103円	△5,073円
1口当たり分配金額	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	△560円
配当性向(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	+76.4%
総資産経常利益率(年換算)(注2)	2.3%	2.2%	2.0%	1.6%	1.9%	2.8%	1.4%	△1.4%
純資産当期純利益率(年換算)(注3)	5.3%	5.0%	4.5%	3.6%	57.1%	8.9%	3.7%	△5.2%
期末純資産比率(注4)	44.4%	45.1%	45.1%	45.0%	36.3%	36.9%	36.9%	—
物件数	24物件	24物件	24物件	24物件	127物件	121物件	121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)	8,139戸 (うち店舗63戸)	8,314戸 (うち店舗67戸)	8,402戸 (うち店舗69戸)	+88戸 (うち店舗+2戸)
賃貸可能面積(注5)	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㎡)	340,892.79㎡ (うち店舗13,851.34㎡)	△141.84㎡ (うち店舗△47.12㎡)
期中平均稼働率(注6)	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1% 92.8%	95.1%	95.7%	—
期末稼働率	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	+0.2%
当期減価償却費	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	1,176百万円	+29百万円
賃貸NOI(注7)	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	4,850百万円	△45百万円
1口当たりFFO(注8)	18,916円	18,095円	16,818円	14,548円	24,427円	26,541円	26,228円	△313円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)	5.3倍	4.7倍	4.8倍	4.5倍	25.7倍	6.0倍	3.9倍	△2.1倍
有利子負債総額	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	122,653百万円	△672百万円
LTV(有利子負債/総資産)	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%	61.0%	61.1%	+0.1%

(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10期 (平成23年2月28日現在)		第11期 (平成23年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	4,873,568		4,350,254		△523,314
信託現金及び信託預金	4,712,065		4,880,168		168,102
営業未収入金	217,572		109,237		△108,334
前払費用	238,796		167,999		△70,797
未収消費税等	-		43,175		43,175
その他	11,653		624		△11,029
貸倒引当金	△54,343		△21,379		32,964
流動資産合計	9,999,312	4.9	9,530,079	4.7	
固定資産					
有形固定資産					
建物	28,006,405		27,616,500		△389,904
減価償却累計額	△505,826		△758,619		△252,792
建物(純額)	27,500,578		26,857,881		△642,696
構築物	239,617		233,703		△5,913
減価償却累計額	△4,385		△6,672		△2,287
構築物(純額)	235,231		227,031		△8,200
機械及び装置	417,987		417,987		-
減価償却累計額	△13,238		△20,483		△7,245
機械及び装置(純額)	404,749		397,504		△7,245
工具、器具及び備品	651,534		643,168		△8,365
減価償却累計額	△44,625		△67,106		△22,480
工具、器具及び備品(純額)	606,908		576,062		△30,846
土地	22,227,020		20,923,344		△1,303,676
信託建物	70,164,944		71,613,114		1,448,169
減価償却累計額	△3,152,833		△3,960,458		△807,624
信託建物(純額)	67,012,111		67,652,656		640,545
信託構築物	526,587		535,446		8,858
減価償却累計額	△16,300		△23,892		△7,592
信託構築物(純額)	510,287		511,554		1,266
信託機械及び装置	1,013,637		1,030,530		16,893
減価償却累計額	△132,646		△164,141		△31,494
信託機械及び装置(純額)	880,990		866,388		△14,601
信託工具、器具及び備品	276,202		281,813		5,610
減価償却累計額	△31,249		△48,061		△16,812
信託工具、器具及び備品(純額)	244,952		233,751		△11,201
信託土地	70,332,856		70,844,184		511,327
有形固定資産合計	189,955,688	94.0	189,090,358	94.2	△865,329



貸借対照表

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第10期 (平成23年2月28日現在)		第11期 (平成23年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		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	2,471		2,186		△285
無形固定資産合計	1,523,947	0.8	1,523,662	0.8	△285
投資その他の資産					
長期前払費用	162,683		103,960		△58,723
差入保証金	10,000		10,334		334
信託差入敷金及び保証金	440,799		440,769		△30
投資その他の資産合計	613,482	0.3	555,063	0.3	△58,419
固定資産合計	192,093,119	95.1	191,169,085	95.3	△924,033
繰延資産					
創立費	-		-		-
繰延資産合計	-	0.0	-	0.0	-
資産合計	202,092,431	100.0	200,699,164	100.0	△1,393,266



貸借対照表

■ 負債の部、純資産の部

(単位：千円)

科目	第10期 (平成23年2月28日現在)		第11期 (平成23年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	486,155		522,578		36,422
1年内返済予定の長期借入金	15,937,000		28,352,000		12,415,000
未払金	105,667		156,260		50,593
未払費用	465,710		406,900		△58,809
未払法人税等	605		605		-
未払消費税等	125,606		-		△125,606
前受金	570,539		607,946		37,406
預り金	288,127		173,809		△114,318
1年内返済予定の再生債務	16,019,513		16,019,513		-
流動負債合計	33,998,925	16.8	46,239,613	23.0	12,240,687
固定負債					
長期借入金	23,019,000		10,500,000		△12,519,000
預り敷金及び保証金	309,164		316,421		7,256
信託預り敷金及び保証金	1,646,610		1,693,047		46,437
資産除去債務	182,308		184,241		1,932
再生債務	68,349,850		67,781,664		△568,186
固定負債合計	93,506,935	46.3	80,475,375	40.1	△13,031,559
負債合計	127,505,860	63.1	126,714,989	63.1	△790,871
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		20,338,145
未処分利益	22,342,395		1,401,854		△20,940,540
剰余金合計	50,583,982		49,981,587		△602,394
投資主資本合計	74,586,570	36.9	73,984,175	36.9	△602,394
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	74,586,570	36.9	73,984,175	36.9	△602,394
負債純資産合計	202,092,431	100.0	200,699,164	100.0	△1,393,266

■ 第11期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	4,350百万円
信託銀行名義	4,880百万円
うち敷金相当額	2,009百万円
差引	7,220百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	122,653百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	21百万円
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。

(注3) 本投資法人は、決算後一般募集による新投資口発行を行ったため、平成23年10月13日現在の出資総額は40,002,450,000円、発行済投資口数は156,735口となっています。



損益計算書

(単位：千円)

項目	第10期		第11期		増減
	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	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	
営業収益					
賃貸事業収入	6,379,861	6,297,632			△82,229
その他賃貸事業収入	351,627	430,679			79,051
不動産等売却益	1,062,372	648			△1,061,723
営業収益合計	7,793,862	6,728,960			△1,064,901
営業費用					
賃貸事業費用	2,982,619	3,053,848			71,228
不動産等売却損	305,960	501,850			195,889
資産運用報酬	460,163	404,357			△55,805
資産保管手数料	20,120	19,990			△129
一般事務委託手数料	65,923	65,438			△484
役員報酬	6,600	6,600			-
その他営業費用	156,443	198,592			42,149
営業費用合計	3,997,830	4,250,678			252,847
営業利益	3,796,031	2,478,282			△1,317,749
営業外収益					
受取利息	782	825			42
貸倒引当金戻入額	6,957	11,391			4,434
その他	1,737	1,931			194
営業外収益合計	9,477	14,148			4,671
営業外費用					
支払利息	880,074	876,366			△3,707
融資関連費用	162,205	177,610			15,405
その他	1,768	1,215			△553
営業外費用合計	1,044,048	1,055,193			11,144
経常利益	2,761,460	1,437,237			△1,324,222
特別利益					
再生債務買入消却益	474,900	22,670			△452,229
受取和解金	9,500	-			△9,500
その他	523	270			△252
特別利益合計	484,924	22,941			△461,982
特別損失					
災害による損失	-	57,722			57,722
特別損失合計	-	57,722			57,722
税引前当期純利益	3,246,384	1,402,457			△1,843,927
法人税、住民税及び事業税	605	605			-
法人税等調整額	237	-			△237
法人税等合計	842	605			△237
当期純利益	3,245,541	1,401,852			△1,843,689
前期繰越利益	19,096,853	2			△19,096,850
未処分利益	22,342,395	1,401,854			△20,940,540

■ 金銭の分配にかかると計算書

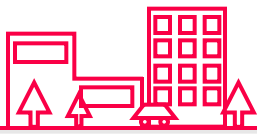
(単位：円)

項目	第10期		第11期		増減
	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	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	
I 当期未処分利益	22,342,395,099	1,401,854,778			△20,940,540,321
II 分配準備積立金取崩額	-	535,900,422			535,900,422
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,004,246,800 (16,880)	1,937,755,200 (16,320)			△66,491,600 (△560)
IV 分配準備積立金積立額	20,338,145,558	-			△20,338,145,558
V 次期繰越利益	2,741	-			△2,741

■ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

項目	第10期		第11期		増減
	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	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	
A. 不動産賃貸事業収益					
賃貸事業収入					
賃貸収入	6,223,225	6,120,280			△102,944
共益費収入	156,636	177,351			20,715
計	6,379,861	6,297,632			△82,229
その他賃貸事業収入					
施設使用料収入	162,093	158,472			△3,621
付帯収益	27,258	27,527			269
その他賃貸事業収益	162,276	244,679			82,403
計	351,627	430,679			79,051
不動産賃貸事業収益 合計	6,731,489	6,728,311			△3,177
B. 不動産賃貸事業費用					
賃貸事業費用					
管理業務費	807,438	825,833			18,395
水道光熱費	104,456	95,925			△8,530
公租公課	322,956	364,789			41,833
修繕費	207,308	172,474			△34,834
保険料	11,607	10,932			△675
原状回復工事費	193,478	219,647			26,169
信託報酬	60,407	50,891			△9,516
減価償却費	1,146,885	1,176,164			29,279
その他営業費用	128,080	137,189			9,108
不動産賃貸事業費用 合計	2,982,619	3,053,848			71,228
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,748,870	3,674,463			△74,406



キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	第10期		第11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	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
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		
現物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	409	△464		
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,199,014	5,785,415		

(単位：千円)

科目	第10期		第11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	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
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	-		
長期借入金の借入の返済による支出	△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	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		



主要投資主及び株主の状況

■ 本投資法人の主要な投資主の状況（平成23年8月31日現在）

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）	20,880	17.58
大和ハウス工業株式会社	18,860	15.88
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,522	8.86
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,355	8.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,870	5.78
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.03
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
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,011	2.53
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	2,779	2.34
みずほ信託銀行株式会社	1,791	1.50

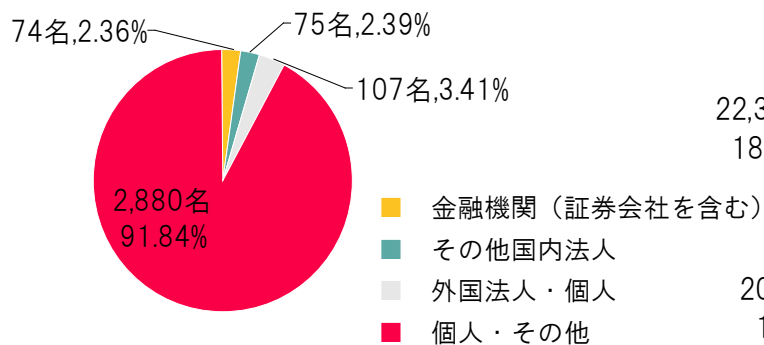
■ 資産運用会社の株主の状況（平成23年8月31日現在）

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	* 12,000	100.0
合計	12,000	100.0

*平成23年6月30日付で、大和ハウス工業株式会社は株式会社モリトより、資産運用会社の株式2,400株(20%相当)を取得。
平成23年7月29日付で、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社より240株(2.0%相当)、株式会社みずほ銀行、中央三井信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行よりそれぞれ180株ずつ(4.5%相当)を取得し、本資産運用会社は大和ハウス工業の100%子会社となりました。

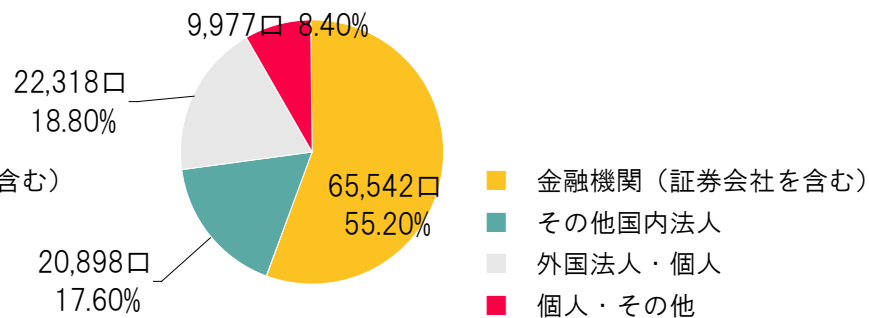
投資主数

投資主合計3,136名



投資口数

発行済投資口数合計118,735口



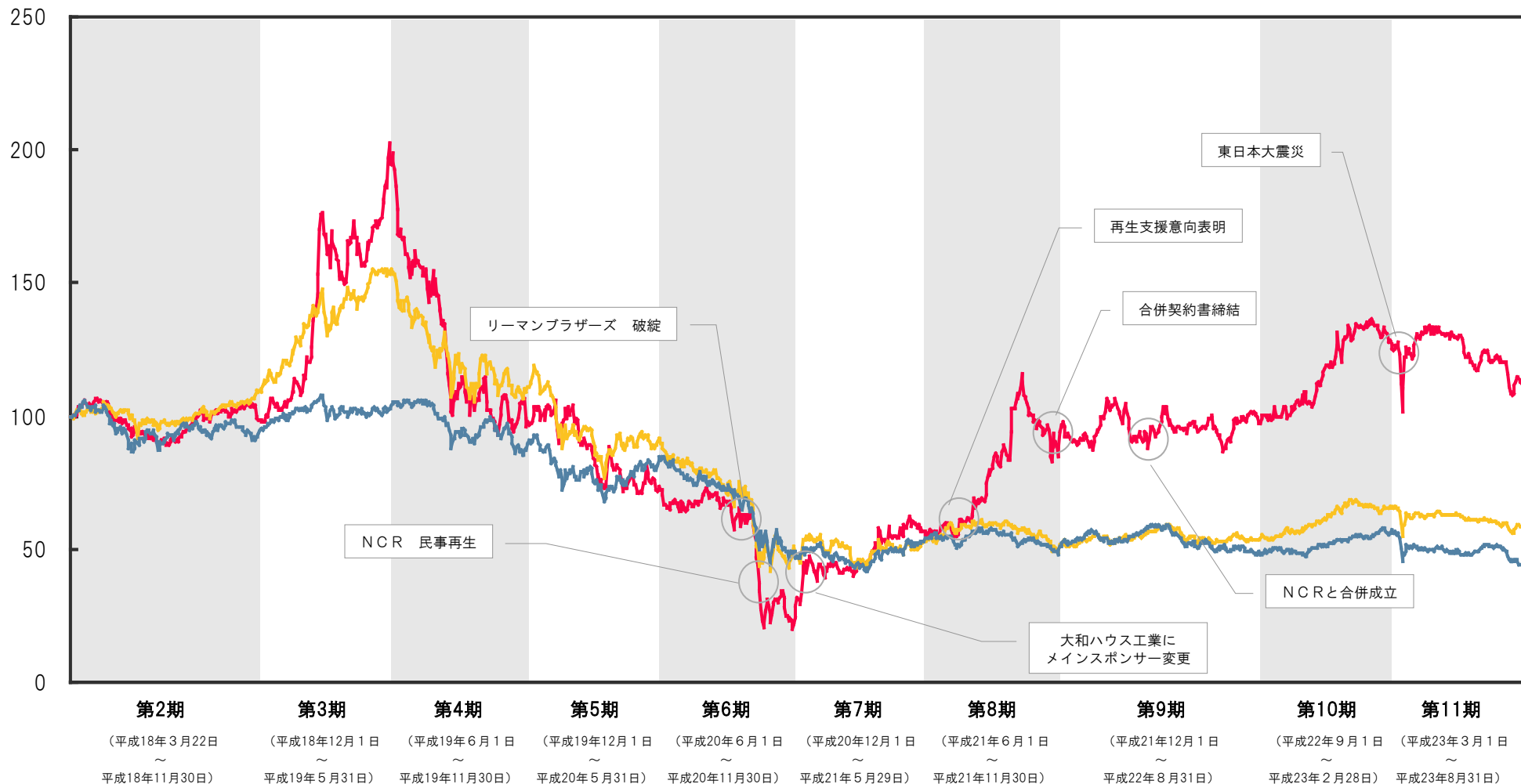


本投資口価格指数の状況

投資口価格指数
REIT指数
TOPIX

— BLife投資口価格指数 — REIT指数 — TOPIX

平成18年3月22日=100



※ 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。



note



- 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。