

平成23年2月期 決算短信 (REIT)

平成23年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8984 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 瀧 美知男
 資産運用会社名 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 藤田 剛
 問合せ先責任者 財務企画部長 漆間 裕隆 TEL (03)3595-1265
 有価証券報告書提出予定日 平成23年5月27日
 分配金支払開始予定日 平成23年5月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年2月期の運用、資産の状況 (平成22年9月1日～平成23年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|--------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|--------|---------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 23年2月期 | 7,793 | (19.6) | 3,796 | (28.6) | 2,761 | (49.6) | 3,245 | (△84.5) |
| 22年8月期 | 6,514 | (340.6) | 2,951 | (297.3) | 1,845 | (321.6) | 20,918 | (—) |

| | 1口当たり当期純利益 | 自己資本当期純利益率 | 総資産経常利益率 | 営業収益経常利益率 |
|--------|------------|------------|----------|-----------|
| | 円 | % | % | % |
| 23年2月期 | 27,334 | 4.4 | 1.4 | 35.4 |
| 22年8月期 | 237,562 | 42.9 | 1.4 | 28.3 |

(注)23年2月期の「当期純利益」は内部留保実施額を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。
 22年8月期の「当期純利益」は合併に伴う負ののれん発生益を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。

(2) 分配状況

| | 1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない) | 分配金総額 | 1口当たり 利益超過分配金 | 利益超過 分配金総額 | 配当性向 | 純資産 配当率 |
|--------|--------------------------------|-------|------------------|---------------|------|------------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 円 | % | % |
| 23年2月期 | 16,880 | 2,004 | 0 | 0 | 61.8 | 2.7 |
| 22年8月期 | 15,341 | 1,821 | 0 | 0 | 6.5 | 2.8 |

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|--------|---------|--------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 23年2月期 | 202,092 | 74,586 | 36.9 | 628,176 |
| 22年8月期 | 201,545 | 73,162 | 36.3 | 616,183 |

(4) キャッシュ・フローの状況

| | 営業活動による キャッシュ・フロー | 投資活動による キャッシュ・フロー | 財務活動による キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物 期末残高 |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 |
| 23年2月期 | 17,199 | △13,840 | △2,606 | 9,585 |
| 22年8月期 | 3,742 | △2,880 | △1,439 | 8,833 |

2. 平成23年8月期の運用状況の予想 (平成23年3月1日～平成23年8月31日)

(%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) | 1口当たり利 益超過分配金 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|------------------|
| | 百万円 % | 百万円 % | 百万円 % | 百万円 % | 円 | 円 |
| 23年8月期 | 6,587 (△15.5) | 2,450 (△35.5) | 1,340 (△51.5) | 1,280 (△60.6) | 15,500 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成23年8月期) 15,500円

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

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

(注) ①の詳細については、後記15ページ「会計方針の変更」、②の詳細については、後記13ページ「重要な会計方針 4. 収益及び費用の計上基準」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 23年2月期 118,735口 22年8月期 118,735口
 ② 期末自己投資口数 23年2月期 0口 22年8月期 0口

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記5ページ「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通しE. 平成23年8月期の運用状況の見通し」及び後記6ページ「平成23年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の関係法人については、平成22年11月26日提出の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」については、平成22年11月26日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等（以下「居住施設」といいます。）及び主たる用途を商業施設とする不動産等（以下「商業施設」といいます。）を対象として投資を行い、中長期にわたり安定的な収益を確保する複合型ポートフォリオの構築を目指しています。

居住施設と商業施設の中でも入居者や消費者に対して訴求力のある、現代の生活者のニーズに応える物件を、地域や建物の品質、設備等に関する投資基準を用いて選択していくことで、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を目指しています。

B. 当期の運用実績

本投資法人は、平成22年4月1日のニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併以降、外部成長を目指して新規物件の取得を行う一方、合併の合理化効果を実現すべく保有資産の入替え等によるポートフォリオの質の向上、稼働率の向上や管理コストの削減等に努力してきました。

当期においては、市場実勢に合わせた柔軟な賃料設定を行うことで、稼働率の改善とキャッシュフローの増加による収益性の改善を図ることとした結果、本投資法人の保有資産の当期末（平成23年2月28日。以下同じです。）現在の稼働率は96.0%となり、前期末（平成22年8月31日）比2.5%向上しました。

また、保有資産の入替えにおいては、小型物件を中心に10物件の売却を行い、売却損益の純額756百万円を計上する一方、メインスポンサーである大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）が開発したロイヤルパークス豊洲を含む4物件を取得することにより、外部成長とポートフォリオの質の向上の両方を達成することができたと考えています。

これにより当期末現在における保有資産合計は、物件数121物件、資産規模192,176百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数8,314戸、賃貸可能面積341,034.63㎡となりました。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、平成22年12月28日付で期間5年、総額10,500百万円の無担保借入れを実施しました。

これに自己資金を加え、NCRから承継した再生債務の一部11,660百万円について、負債額以下の価額で買入消却及び買取りを行うことで債務の長期化、負債の圧縮及び支払金利の削減を達成するとともに、474百万円の買入消却益等を計上することができました。

これらの結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債は、前期末比1,264百万円減少した123,325百万円となりました。

なお、平成23年3月23日付で上記10,500百万円の借入れについて金利スワップ契約を締結し、実質固定金利の借入れに変更することで、将来の金利上昇リスクをヘッジしています。

D. 内部留保の実施について

本投資法人は、規約第37条第1号②ただし書において、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合には、本投資法人が合理的に決定する金額を分配金額とすることができる旨定めており、同ただし書に基づき、利益の一部を分配せず、内部留保する方針を決定しています。

当期においては、物件売却による売却損益の純額及び買入消却益等の合計額1,241百万円（売却等に関する諸経費控除後の金額）を当期純利益から内部留保することとしました。

E. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益7,793百万円、営業利益3,796百万円、経常利益2,761百万円、当期純利益3,245百万円を計上しました。

当期営業期間は6ヶ月と前期（営業期間9ヶ月）比短くなったものの、稼働率が想定よりも高く推移したこ

とに加え、経費の支出が少なかったこと等の要因により、増収増益を達成することができました。

さらに、物件売却による売却損益の純額及び買入消却益等の合計額1,241百万円は、当期の特別な利益として将来の分配金安定化等のため内部留保する方針としますが、運用が好調であったことに伴う増益部分については内部留保せず、全額分配する方針としました。

その結果、分配金については、当期末処分利益から前期に計上した負ののれん発生益、前期及び当期に計上した物件売却による売却損益の純額及び買入消却益等の合計額20,338百万円を差し引いた2,004百万円について、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く金額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を16,880円としました。

② 次期の見通し

A. 東日本大震災の影響について

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に端を発する東日本大震災により、本投資法人の保有資産について人的被害や運用状況に重大な影響を及ぼす被害等は発生しなかったものの、宮城県仙台市所在の3物件を中心に外壁や共用床の一部にクラックが発生する等の物的損害が発生しています。

また、本投資法人は、関東以北に保有する101物件に関して、外部専門家である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による現地調査等を依頼し、うち39物件について概算で40百万円の修繕費用等が発生することが判明しました。本投資法人は、101物件の調査費用20.2百万円と修繕費用等の合計60.2百万円を来期に震災関連費用として特別損失に計上することに加え、当該費用相当分を内部留保から取り崩して分配金への影響を生じさせないこととする方針です。

B. 投資環境

国土交通省が平成23年2月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～〔第13回〕平成22年第4四半期（平成22年10月1日～平成23年1月1日）の動向」によれば、東京圏（65地区）の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区）地価は前回調査と比較して、上昇が2地区から6地区へ増加しています。主要都市の住宅系地区（42地区）においても、前回調査と比較して、上昇が1地区から11地区へ大幅に増加しており、地価下落基調からの転換傾向がより明らかになっています。

さらに、賃貸住宅市場においては、特に本投資法人がポートフォリオの75.7%（当期末現在における居住施設の取得価格ベース）を投資している東京都23区を中心に賃貸需要が回復しています。

このように、我が国の経済は緩やかな回復基調にあったものの、東日本大震災の影響により、足元の景気は急速に冷え込むことが予想されています。政府及び日本銀行が大量緊急資金供給及び資産買取基金の積み増し等を行った結果、金融市場は一応の落ち着きを取り戻している状況にありますが、先行きについては、アジアを中心とした景気回復や各種の政策効果等を背景に景気を持ち直しが期待されるものの、今回の震災の影響により下振れするリスクが発生する可能性があると考えています。

したがって、東日本大震災の影響で一部地域においては賃貸需要が回復するといった状況は考えられるものの、景気の下振れ懸念があるなかで、今後の不動産売買市場と賃貸市場全体がどのように変化していくかについては慎重に見極めていく必要があると考えています。

C. 財務戦略

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

平成23年9月以降、既存借入れの返済期限が到来しますが、金融市場の状況に対応した適切な条件でのリファイナンスを実施していきます。

なお、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付はA（安定的）に指定されています（公表日平成22年4月1日）。

D. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

さらに、本投資法人は、東日本大震災が不動産市場や金融市場に与える影響について慎重に見極め、市場の状況に対応した適切な運営を心掛けていきます。

E. 平成23年8月期の運用状況の見通し

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) | 1口当たり利 益超過分配金 |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|------------------|
| 平成23年8月期 | 百万円 6,587 | 百万円 2,450 | 百万円 1,340 | 百万円 1,280 | 円 15,500 | 円 0 |

上記の見通しの前提条件については、後記6ページ「平成23年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③決算期後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成23年3月30日付で、以下の物件の譲渡を実施しています。

| | |
|----------|-------------------------|
| 資産の名称 | ニューシティレジデンス田園調布 |
| 譲渡資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| 譲渡価格（注1） | 425,468千円 |
| 帳簿価格 | 423,577千円（平成23年2月28日現在） |
| 譲渡先（注2） | 国内の一般事業会社 |
| 契約締結日 | 平成23年3月30日 |
| 引渡日 | 平成23年3月30日 |

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

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

また、本投資法人は、平成23年4月14日付で、以下の物件の譲渡を決定しています。

| | |
|----------|---------------------------|
| 資産の名称 | ニューシティレジデンス南青山 |
| 譲渡資産の種類 | 不動産 |
| 譲渡価格（注1） | 2,175,135千円 |
| 帳簿価格 | 2,656,524千円（平成23年2月28日現在） |
| 譲渡先（注2） | 株式会社メトリス |
| 契約締結予定日 | 平成23年4月18日 |
| 引渡予定日 | 平成23年4月18日又は売主と買主が別途合意する日 |

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

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

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成22年11月26日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

平成23年8月期の運用状況の見通しの前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 営業期間及び決算期 | <ul style="list-style-type: none"> 平成23年8月期：平成23年3月1日～平成23年8月31日（184日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成23年2月28日現在で保有している121物件に、前記「③決算後に生じた重要な事実」に記載した物件の譲渡を加味した119物件が、平成23年8月31日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。以下同じです。）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 投資口の発行 | <ul style="list-style-type: none"> 平成23年2月28日現在の発行済投資口数118,735口から、平成23年8月31日まで変化がないことを前提としています。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 営業収益には、「ニューシティレジデンス田園調布」の売却益318千円を含んでいます。 想定稼働率についても、物件ごとの過去実績及び将来予測を基に算出しています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課（362百万円）、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。なお、東日本大震災による外部専門家への調査費用及び修繕費用等の合計60.2百万円を見込んでいますが、かかる費用相当額について特別損失に計上することに加えて内部留保を取り崩して支払いに充当する方針であるため、平成23年8月期の1口当たり分配金の計算にあたっては考慮していません。 営業費用には、「ニューシティレジデンス南青山」の売却損500百万円を含んでいます。 販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、1,169百万円を見込んでいます。 |
| 借入れ | <ul style="list-style-type: none"> 本書作成日現在の有利子負債の残高は123,273百万円となっており、平成23年8月31日まで変化がないことを前提としています。 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、1,104百万円を見込んでいます。 |
| 特別損失 | <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災に伴う外部専門家への調査費用及び修繕費用等の合計60.2百万円を特別損失として計上することを前提としています。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、平成23年8月期においては、物件の売却損及び特別損失の合計額560百万円について内部留保を取り崩すことを前提としています。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (平成22年8月31日現在) | 当期 (平成23年2月28日現在) |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 4,075,448 | 4,873,568 |
| 信託現金及び信託預金 | ※1 4,757,886 | ※1 4,712,065 |
| 営業未収入金 | 253,233 | 217,572 |
| 前払費用 | 307,412 | 238,796 |
| 繰延税金資産 | 237 | — |
| その他 | 2,995 | 11,653 |
| 貸倒引当金 | △89,902 | △54,343 |
| 流動資産合計 | 9,307,312 | 9,999,312 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 27,999,157 | 28,006,405 |
| 減価償却累計額 | △227,417 | △505,826 |
| 建物（純額） | 27,771,739 | 27,500,578 |
| 構築物 | 237,375 | 239,617 |
| 減価償却累計額 | △1,980 | △4,385 |
| 構築物（純額） | 235,394 | 235,231 |
| 機械及び装置 | 417,987 | 417,987 |
| 減価償却累計額 | △5,993 | △13,238 |
| 機械及び装置（純額） | 411,994 | 404,749 |
| 工具、器具及び備品 | 650,917 | 651,534 |
| 減価償却累計額 | △20,313 | △44,625 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 630,604 | 606,908 |
| 土地 | 22,227,020 | 22,227,020 |
| 信託建物 | 66,566,319 | 70,164,944 |
| 減価償却累計額 | △2,480,414 | △3,152,833 |
| 信託建物（純額） | ※1 64,085,905 | ※1 67,012,111 |
| 信託構築物 | 551,126 | 526,587 |
| 減価償却累計額 | △9,915 | △16,300 |
| 信託構築物（純額） | ※1 541,211 | ※1 510,287 |
| 信託機械及び装置 | 670,638 | 1,013,637 |
| 減価償却累計額 | △107,631 | △132,646 |
| 信託機械及び装置（純額） | ※1 563,006 | ※1 880,990 |
| 信託工具、器具及び備品 | 278,595 | 276,202 |
| 減価償却累計額 | △15,306 | △31,249 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | ※1 263,289 | ※1 244,952 |
| 信託土地 | ※1 73,852,746 | ※1 70,332,856 |
| 信託建設仮勘定 | 3,759 | — |
| 有形固定資産合計 | 190,586,672 | 189,955,688 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | ※1 1,521,476 | ※1 1,521,476 |
| 商標権 | 2,756 | 2,471 |
| 無形固定資産合計 | 1,524,232 | 1,523,947 |

（単位：千円）

| | 前期 (平成22年8月31日現在) | 当期 (平成23年2月28日現在) |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 107,022 | 162,683 |
| 差入保証金 | 20,212 | 10,000 |
| 信託差入敷金及び保証金 | — | 440,799 |
| 投資その他の資産合計 | 127,234 | 613,482 |
| 固定資産合計 | 192,238,139 | 192,093,119 |
| 資産合計 | 201,545,451 | 202,092,431 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 386,214 | 486,155 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 208,000 | ※1 15,937,000 |
| 未払金 | 131,647 | 105,667 |
| 未払費用 | 416,461 | 465,710 |
| 未払法人税等 | 201 | 605 |
| 未払消費税等 | 3,361 | 125,606 |
| 前受金 | 599,093 | 570,539 |
| 預り金 | 119,200 | 288,127 |
| 1年内返済予定の再生債務 | — | ※1 16,019,513 |
| 流動負債合計 | 1,864,180 | 33,998,925 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※1 28,352,000 | ※1 23,019,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 320,796 | 309,164 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,815,687 | 1,646,610 |
| 資産除去債務 | — | 182,308 |
| 再生債務 | ※1 96,030,245 | 68,349,850 |
| 固定負債合計 | 126,518,729 | 93,506,935 |
| 負債合計 | 128,382,909 | 127,505,860 |
| 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 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | 20,918,366 | 22,342,395 |
| 剰余金合計 | 49,159,954 | 50,583,982 |
| 投資主資本合計 | 73,162,542 | 74,586,570 |
| 純資産合計 | ※2 73,162,542 | ※2 74,586,570 |
| 負債純資産合計 | 201,545,451 | 202,092,431 |

（2）損益計算書

（単位：千円）

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|--------|--------------------------|--------|-------------------------|
| | 自 至 | 平成21年12月1日 平成22年8月31日 | 自 至 | 平成22年9月1日 平成23年2月28日 |
| 営業収益 | | | | |
| 貸貸事業収入 | | ※1 6,106,424 | | ※1 6,379,861 |
| その他貸貸事業収入 | | ※1 385,033 | | ※1 351,627 |
| 不動産等売却益 | | ※2 22,966 | | ※2 1,062,372 |
| 営業収益合計 | | 6,514,424 | | 7,793,862 |
| 営業費用 | | | | |
| 貸貸事業費用 | | ※1 2,714,048 | | ※1 2,982,619 |
| 不動産等売却損 | | — | | ※2 305,960 |
| 資産運用報酬 | | 307,301 | | 460,163 |
| 資産保管手数料 | | 20,340 | | 20,120 |
| 一般事務委託手数料 | | 86,347 | | 65,923 |
| 役員報酬 | | 9,000 | | 6,600 |
| 貸倒引当金繰入額 | | 48,663 | | — |
| その他営業費用 | | 376,779 | | 156,443 |
| 営業費用合計 | | 3,562,481 | | 3,997,830 |
| 営業利益 | | 2,951,942 | | 3,796,031 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 1,422 | | 782 |
| 貸倒引当金戻入額 | | — | | 6,957 |
| その他 | | 1,885 | | 1,737 |
| 営業外収益合計 | | 3,307 | | 9,477 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 889,974 | | 880,074 |
| 融資関連費用 | | 212,531 | | 162,205 |
| 創立費償却 | | 5,881 | | — |
| その他 | | 1,567 | | 1,768 |
| 営業外費用合計 | | 1,109,955 | | 1,044,048 |
| 経常利益 | | 1,845,295 | | 2,761,460 |
| 特別利益 | | | | |
| 再生債務買入消却益 | | — | | 474,900 |
| 受取和解金 | | — | | 9,500 |
| 負ののれん発生益 | | 19,009,252 | | — |
| その他 | | 64,604 | | 523 |
| 特別利益合計 | | 19,073,856 | | 484,924 |
| 税引前当期純利益 | | 20,919,151 | | 3,246,384 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 806 | | 605 |
| 法人税等調整額 | | — | | 237 |
| 法人税等合計 | | 806 | | 842 |
| 当期純利益 | | 20,918,345 | | 3,245,541 |
| 前期繰越利益 | | 21 | | 19,096,853 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | | 20,918,366 | | 22,342,395 |

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|--------|--------------------------|--------|-------------------------|
| | 自 至 | 平成21年12月1日 平成22年8月31日 | 自 至 | 平成22年9月1日 平成23年2月28日 |
| 投資主資本 | | | | |
| 出資総額 | | | | |
| 前期末残高 | | 24,002,588 | | 24,002,588 |
| 当期変動額 | | | | |
| 当期変動額合計 | | — | | — |
| 当期末残高 | | 24,002,588 | | 24,002,588 |
| 剰余金 | | | | |
| 出資剰余金 | | | | |
| 前期末残高 | | — | | 28,241,587 |
| 当期変動額 | | | | |
| 合併による増加 | | 28,241,587 | | — |
| 当期変動額合計 | | 28,241,587 | | — |
| 当期末残高 | | 28,241,587 | | 28,241,587 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | | | |
| 前期末残高 | | 436,563 | | 20,918,366 |
| 当期変動額 | | | | |
| 剰余金の配当 | | △436,542 | | △1,821,513 |
| 当期純利益 | | 20,918,345 | | 3,245,541 |
| 当期変動額合計 | | 20,481,803 | | 1,424,028 |
| 当期末残高 | | 20,918,366 | | 22,342,395 |
| 剰余金合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 436,563 | | 49,159,954 |
| 当期変動額 | | | | |
| 合併による増加 | | 28,241,587 | | — |
| 剰余金の配当 | | △436,542 | | △1,821,513 |
| 当期純利益 | | 20,918,345 | | 3,245,541 |
| 当期変動額合計 | | 48,723,390 | | 1,424,028 |
| 当期末残高 | | 49,159,954 | | 50,583,982 |
| 投資主資本合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 24,439,151 | | 73,162,542 |
| 当期変動額 | | | | |
| 合併による増加 | | 28,241,587 | | — |
| 剰余金の配当 | | △436,542 | | △1,821,513 |
| 当期純利益 | | 20,918,345 | | 3,245,541 |
| 当期変動額合計 | | 48,723,390 | | 1,424,028 |
| 当期末残高 | | 73,162,542 | | 74,586,570 |
| 純資産合計 | | | | |
| 前期末残高 | | 24,439,151 | | 73,162,542 |
| 当期変動額 | | | | |
| 出資剰余金 | | 28,241,587 | | — |
| 剰余金の配当 | | △436,542 | | △1,821,513 |
| 当期純利益 | | 20,918,345 | | 3,245,541 |
| 当期変動額合計 | | 48,723,390 | | 1,424,028 |
| 当期末残高 | | 73,162,542 | | 74,586,570 |

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

| | 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| I 当期末処分利益 | 20,918,366,929 | 22,342,395,099 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | 1,821,513,635 (15,341) | 2,004,246,800 (16,880) |
| III 分配準備積立金 | — | 20,338,145,558 |
| IV 次期繰越利益 | 19,096,853,294 | 2,741 |

| 分配金の額の算出方法 | 前期 | 当期 |
|------------|---|---|
| 分配金の額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしてます。しかしながら、当期においては、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、負ののれんの発生益を計上していること、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けないため、当期末処分利益から負ののれん発生益19,009,252,032円、物件売却による売却益22,966,049円及び再生債務買入消却益64,591,122円を差し引いた額で発行済投資口数118,735口の整数倍の（最大値）となる15,341円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしてます。しかしながら、前期において、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期末処分利益から前期に差し引いた負ののれん発生益19,009,252,032円、物件売却による売却益22,966,049円及び再生債務買入消却益64,591,122円、当期の物件売却による売却損益の純額756,412,328円及び再生債務買入消却益等特別利益484,924,027円を差し引いた額で発行済投資口数118,735口の整数倍の（最大値）となる16,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>また、前期及び当期に分配しなかった20,338,145,558円は、将来の安定配当のために分配準備積立金として積立を行うこととしました。</p> |

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

| | 前期 | | 当期 | |
|-------------------------|--------|--------------------------|--------|-------------------------|
| | 自 至 | 平成21年12月1日 平成22年8月31日 | 自 至 | 平成22年9月1日 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 |
| 固定資産除却損 | | — | | 3,249 |
| 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（△は増加） | | 5,097 | | △55,661 |
| 貸倒引当金の増減額（△は減少） | | 33,539 | | △35,558 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | | 662,736 | | 13,445,128 |
| 差入保証金の増減額（△は増加） | | — | | 10,212 |
| 信託差入敷金及び保証金の増減額（△は増加） | | — | | △440,799 |
| 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 |
| 法人税等の支払額又は還付額（△は支払） | | △8,461 | | 409 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 3,742,016 | | 17,199,014 |
| 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（△は減少） | | △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 | | ※2 6,950,594 | | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | | ※1 8,833,334 | | ※ 9,585,634 |

（6）継続企業の前提に関する注記

| 前期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31 日 | 当期 自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月28 日 |
|---|--|
| 該当事項はありません。 | 同 左 |

（7）重要な会計方針

| | 前期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31 日 | 当期 自 平成22年 9 月 1 日 至 平成23年 2 月28 日 | | | | | | | | |
|-----------------|--|---|-------|-----|-------|--------|--------|-----------|-------|---|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>6～63年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>11～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～28年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2～65年 | 構築物 | 6～63年 | 機械及び装置 | 11～29年 | 工具、器具及び備品 | 2～28年 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 同 左</p> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p> |
| 建物 | 2～65年 | | | | | | | | | |
| 構築物 | 6～63年 | | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 11～29年 | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 2～28年 | | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <p>創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p> | — | | | | | | | | |
| 3. 引当金の計上基準 | <p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p> | <p>貸倒引当金 同 左</p> | | | | | | | | |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。 (会計方針の変更) 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、従来、納付時の計算期間に処理する方法を採用していましたが、当計算期間より賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法に変更しました。 この変更は、従来の方法によると5月決算と11月決算で計上額に重要な差異はなかったものの、決算期を2月決算と8月決算に変更したことに伴い期間損益の変動が大きくなったことから、より期間損益を適正に表示するために、当計算期間に賦課決定された税額を</p> | <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> | | | | | | | | |

| | <p style="text-align: center;">前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日</p> | <p style="text-align: center;">当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日</p> |
|--|--|--|
| <p>4. 収益及び費用の計上基準</p> | <p>当計算期間と翌計算期間の2計算期間に渡って負担すべきものとみなし、当計算期間に対応する額を費用処理する方法に変更したものです。</p> <p>この変更により、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は100,397千円減少しています。</p> <p>また、合併による規模の拡大に伴い、中間決算日後において保有資産の中期及び長期の資産管理計画が決定され、これを契機に保有資産の損益管理の方法を見直した結果、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の費用処理方法について、納付時に費用処理する方法よりも、期間按分した方が期間損益を適正に表示できると判断したこと、及び、保有するすべての不動産等に対する賦課決定が終了したのが中間決算日後であったことから、当該会計方針の変更は当中間計算期間には行っていません。そのため、中間・期末の首尾一貫性を欠くこととなっており、当中間計算期間に当該会計基準を適用した場合の営業利益、経常利益、税引前中間純利益、中間純利益は100,372千円減少します。</p> | |
| <p>5. ヘッジ会計の方法</p> | <p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> | <p>———</p> |
| <p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p> | <p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p> | <p>同 左</p> |

| | 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|----------------------------|--|---|
| 7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p> | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左</p> |

(8) 会計方針の変更

| | 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|-----------------|--|--|
| 会計処理基準に関する事項の変更 | <p>「企業結合に関する会計基準」等の適用 当期より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用しています。</p> | <p>—</p> <p>「資産除去債務に関する会計基準」の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しています。</p> <p>これにより、損益に与える影響額は軽微です。</p> |

(9) 表示方法の変更

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|------------------------------------|--|
| — | <p>(損益計算書)</p> <p>前期において特別利益の「その他」に含めて表示していました「再生債務買入消却益」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。</p> <p>なお、前期の特別利益の「その他」に含まれている「再生債務買入消却益」は64,591千円です。</p> |

(10) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

| 前期 (平成22年8月31日現在) | 当期 (平成23年2月28日現在) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------|------|------------|-------|---------|----------|---------|-------------|--------|------|------------|-------|---------|-----|------------|---------------|---------|-------|------------|------|------------|-----|------------|---|------------|-----------|------|------------|-------|---------|----------|---------|-------------|--------|------|------------|-------|---------|-----|------------|---------------|------------|-------|------------|--------------|------------|-----|------------|
| <p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,863,714</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">36,375,894</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">255,525</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">323,191</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">93,667</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">42,425,169</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">954,737</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">83,291,900</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">208,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">28,352,000</td></tr> <tr><td>再生債務</td><td style="text-align: right;">16,019,513</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,579,513</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,863,714 | 信託建物 | 36,375,894 | 信託構築物 | 255,525 | 信託機械及び装置 | 323,191 | 信託工具、器具及び備品 | 93,667 | 信託土地 | 42,425,169 | 信託借地権 | 954,737 | 合 計 | 83,291,900 | 1年内返済予定の長期借入金 | 208,000 | 長期借入金 | 28,352,000 | 再生債務 | 16,019,513 | 合 計 | 44,579,513 | <p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,952,225</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">37,374,810</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">271,746</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">320,793</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">99,074</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">43,807,346</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">954,737</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85,780,733</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,937,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,519,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の再生債務</td><td style="text-align: right;">16,019,513</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,475,513</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,952,225 | 信託建物 | 37,374,810 | 信託構築物 | 271,746 | 信託機械及び装置 | 320,793 | 信託工具、器具及び備品 | 99,074 | 信託土地 | 43,807,346 | 信託借地権 | 954,737 | 合 計 | 85,780,733 | 1年内返済予定の長期借入金 | 15,937,000 | 長期借入金 | 12,519,000 | 1年内返済予定の再生債務 | 16,019,513 | 合 計 | 44,475,513 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,863,714 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 36,375,894 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 255,525 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 323,191 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 93,667 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託土地 | 42,425,169 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託借地権 | 954,737 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 83,291,900 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 208,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 28,352,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 再生債務 | 16,019,513 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 44,579,513 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,952,225 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 37,374,810 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 271,746 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 320,793 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 99,074 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託土地 | 43,807,346 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託借地権 | 954,737 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 85,780,733 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 15,937,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 12,519,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1年内返済予定の再生債務 | 16,019,513 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 計 | 44,475,513 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> | <p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(損益計算書に関する注記)

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|---|--|
| <p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸収入 5,981,535</p> <p>共益費収入 124,888</p> <p style="text-align: right;">計 6,106,424</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>施設使用料収入 154,795</p> <p>付帯収益 31,737</p> <p>その他賃貸事業収益 198,500</p> <p style="text-align: right;">計 385,033</p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 6,491,457</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 748,557</p> <p>水道光熱費 91,815</p> <p>公租公課 383,582</p> <p>修繕費 89,923</p> <p>保険料 11,579</p> <p>原状回復工事費 157,827</p> <p>信託報酬 60,545</p> <p>減価償却費 1,072,736</p> <p>その他営業費用 97,482</p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 2,714,048</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,777,409</p> | <p>※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸収入 6,223,225</p> <p>共益費収入 156,636</p> <p style="text-align: right;">計 6,379,861</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>施設使用料収入 162,093</p> <p>付帯収益 27,258</p> <p>その他賃貸事業収益 162,276</p> <p style="text-align: right;">計 351,627</p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 6,731,489</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 807,438</p> <p>水道光熱費 104,456</p> <p>公租公課 322,956</p> <p>修繕費 207,308</p> <p>保険料 11,607</p> <p>原状回復工事費 193,478</p> <p>信託報酬 60,407</p> <p>減価償却費 1,146,885</p> <p>その他営業費用 128,080</p> <p>不動産賃貸事業費用 合計 2,982,619</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,748,870</p> |
| <p>※2 不動産売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>パークテラス塩焼</p> <p>不動産売却収入 185,000</p> <p>不動産売却原価 158,479</p> <p>その他売却費用 7,830</p> <p style="text-align: right;">不動産売却益 18,690</p> <p>パークテラス堀江</p> <p>不動産売却収入 125,000</p> <p>不動産売却原価 119,638</p> <p>その他売却費用 3,675</p> <p style="text-align: right;">不動産売却益 1,686</p> <p>ライオンズマンション東青梅第三</p> <p>不動産売却収入 81,000</p> <p>不動産売却原価 77,588</p> <p>その他売却費用 2,448</p> <p style="text-align: right;">不動産売却益 963</p> | <p>※2 不動産売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>カテリーナ三田タワースイート</p> <p>不動産売却収入 11,700,000</p> <p>不動産売却原価 10,321,215</p> <p>その他売却費用 332,100</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 1,046,684</p> <p>ニューシティレジデンス西大濠</p> <p>不動産売却収入 244,128</p> <p>不動産売却原価 224,113</p> <p>その他売却費用 10,076</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 9,938</p> <p>ニューシティレジデンス加古川</p> <p>不動産売却収入 255,000</p> <p>不動産売却原価 238,760</p> <p>その他売却費用 10,490</p> <p style="text-align: right;">不動産売却損益 (△) 5,749</p> |

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|---|--|
| <p>ニューシティレジデンス湘南</p> <p>不動産売却収入 318,000</p> <p>不動産売却原価 307,030</p> <p>その他売却費用 9,344</p> <p>不動産売却益 1,625</p> | <p>ニューシティレジデンス根岸</p> <p>不動産売却収入 231,000</p> <p>不動産売却原価 246,641</p> <p>その他売却費用 2,300</p> <p>不動産売却損益（△） △17,941</p> <p>ゾンネンハイム元住吉</p> <p>不動産売却収入 789,951</p> <p>不動産売却原価 890,055</p> <p>その他売却費用 3,000</p> <p>不動産売却損益（△） △103,103</p> <p>ライオンズマンション淵野辺本町</p> <p>不動産売却収入 117,117</p> <p>不動産売却原価 135,844</p> <p>その他売却費用 1,800</p> <p>不動産売却損益（△） △20,527</p> <p>ニューシティレジデンス大通公園</p> <p>不動産売却収入 434,866</p> <p>不動産売却原価 484,746</p> <p>その他売却費用 2,300</p> <p>不動産売却損益（△） △52,180</p> <p>五色山ハイツ</p> <p>不動産売却収入 400,000</p> <p>不動産売却原価 481,094</p> <p>その他売却費用 3,000</p> <p>不動産売却損益（△） △84,094</p> <p>ニューシティレジデンス西公園</p> <p>不動産売却収入 330,000</p> <p>不動産売却原価 333,135</p> <p>その他売却費用 2,800</p> <p>不動産売却損益（△） △5,935</p> <p>ライオンズマンション前橋西片貝</p> <p>不動産売却収入 70,000</p> <p>不動産売却原価 90,377</p> <p>その他売却費用 1,800</p> <p>不動産売却損益（△） △22,177</p> |
| <p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>不動産の購入 2,730,000千円</p> | <p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>不動産の購入 5,770,000千円</p> |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
| 1. 発行可能投資口総口数 | 2,000,000口 | 1. 発行可能投資口総口数 | 2,000,000口 |
| 2. 発行済投資口総数 | 118,735口 | 2. 発行済投資口総数 | 118,735口 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|-----------------------------------|-----------|------------|-------------|-----------|-------------|--|-----------|--------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| <p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成22年8月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位: 千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,075,448</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,757,886</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,833,334</td> </tr> </table> | | 現金及び預金 | 4,075,448 | 信託現金及び信託預金 | 4,757,886 | 現金及び現金同等物 | 8,833,334 | <p>※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成23年2月28日現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位: 千円)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,873,568</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,712,065</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,585,634</td> </tr> </table> | | 現金及び預金 | 4,873,568 | 信託現金及び信託預金 | 4,712,065 | 現金及び現金同等物 | 9,585,634 |
| 現金及び預金 | 4,075,448 | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 4,757,886 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 8,833,334 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 4,873,568 | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 4,712,065 | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び現金同等物 | 9,585,634 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2 重要な非資金取引の内容</p> <p>当期に合併したニューシティ・レジデンス投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次の通りです。なお合併による出資剰余金の増加は28,241,587千円です。</p> <p style="text-align: right;">(単位: 千円)</p> <table> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,245,423</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">139,422,181</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147,667,604</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,164,050</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">98,137,529</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">99,301,579</td> </tr> </table> | | 流動資産 | 8,245,423 | 固定資産 | 139,422,181 | 資産合計 | 147,667,604 | 流動負債 | 1,164,050 | 固定負債 | 98,137,529 | 負債合計 | 99,301,579 | | |
| 流動資産 | 8,245,423 | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定資産 | 139,422,181 | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産合計 | 147,667,604 | | | | | | | | | | | | | | |
| 流動負債 | 1,164,050 | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定負債 | 98,137,529 | | | | | | | | | | | | | | |
| 負債合計 | 99,301,579 | | | | | | | | | | | | | | |

(リース取引に関する注記)

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | |
|------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| オペレーティング・リース取引(貸主側) | | オペレーティング・リース取引(貸主側) | |
| (単位: 千円) | | (単位: 千円) | |
| 未経過リース料 | | 未経過リース料 | |
| 1年内 | 620,639 | 1年内 | 1,147,913 |
| 1年超 | 718,988 | 1年超 | 640,430 |
| 合計 | 1,339,628 | 合計 | 1,788,343 |

(金融商品に関する注記)

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|---|---|
| <p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等の際し、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により必要な資金の調達を行う方針です。調達にあたっては、調達手段の多様化、返済期限の分散等を考慮し、長期かつ低コストで安定的であることに留意しています。</p> <p>デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、デリバティブ取引は行っていません。</p> <p>また、余資の運用に関しては、有価証券または金銭債権に投資することもできますが、現状、預金にて運用する方針としています。</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p>本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。</p> <p>長期借入金及び再生債務は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。</p> <p>また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。</p> <p>預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場がない場合には合理的に算定された価格が含まれています。当該価格の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価格が異なる場合もあります。</p> | <p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> |

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | |
|--|------------|------------|----|---|------------|------------|---------|
| 2. 金融商品の時価等に関する事項 平成22年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。 (単位：千円) | | | | 2. 金融商品の時価等に関する事項 平成23年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。 (単位：千円) | | | |
| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
| (1) 現金及び預金 | 4,075,448 | 4,075,448 | — | (1) 現金及び預金 | 4,873,568 | 4,873,568 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 4,757,886 | 4,757,886 | — | (2) 信託現金及び信託預金 | 4,712,065 | 4,712,065 | — |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 208,000 | 208,000 | — | (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 15,937,000 | 15,937,000 | — |
| (4) 長期借入金 | 28,352,000 | 28,352,000 | — | (4) 1年内返済予定の再生債務 | 16,019,513 | 16,019,513 | — |
| (5) 再生債務 | 96,030,245 | 96,030,245 | — | (5) 長期借入金 | 23,019,000 | 23,019,000 | — |
| | | | | (6) 再生債務 | 68,349,850 | 68,246,853 | 102,997 |
| (注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金 これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (4) 長期借入金 これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (5) 再生債務 これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 | | | | (注1) 金融商品の時価の算定方法 (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 1年内返済予定の再生債務並びに(5) 長期借入金 これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 (6) 再生債務 このうち変動金であるものは、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。 また、固定金利であるものは、元金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。 | | | |
| (注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) | | | | (注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円) | | | |
| | | 1年以内 | | | | 1年以内 | |
| 現金及び預金 | | 4,075,448 | | 現金及び預金 | | 4,873,568 | |
| 信託現金及び信託預金 | | 4,757,886 | | 信託現金及び信託預金 | | 4,712,065 | |

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | |
|---|---------|-------------|-------------|--|------------|-------------|-------------|
| (注3) 長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額 (単位:千円) | | | | (注3) 長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額 (単位:千円) | | | |
| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 208,000 | — | — | 1年内返済予定の長期借入金 | 15,937,000 | — | — |
| 長期借入金 | — | 28,352,000 | — | 1年内返済予定の再生債務 | 16,019,513 | — | — |
| 再生債務 | — | 16,019,513 | 26,669,677 | 長期借入金 | — | 12,519,000 | — |
| | | | | 再生債務 | — | 22,782,799 | 22,782,799 |
| | | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | | | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | | — | — | 1年内返済予定の長期借入金 | | — | — |
| 長期借入金 | | — | — | 1年内返済予定の再生債務 | | — | — |
| 再生債務 | | 26,669,677 | 26,671,376 | 長期借入金 | | — | 10,500,000 |
| | | | | 再生債務 | | 22,784,251 | — |
| (追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。 | | | | | | | |

（有価証券に関する注記）

| | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
| 有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。 | 同 左 |

（デリバティブ取引に関する注記）

| | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
| 該当事項はありません。 | デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。 |

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

| 属性 | 名称等 | 所在地 | 資本金 (百万円) | 事業の内容 又は職業 | 投資口等の 所有（被所 有）割合 (%) | 関係内容 | | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|-------|-------------|------------|--------------|---------------|-------------------------------|------------|------------|--------|--------------|----|--------------|
| | | | | | | 役員の 兼任等 | 事業上 の関係 | | | | |
| 主要投資主 | 大和ハウス工業株式会社 | 大阪府 大阪市 | 110,120 | 建設業 | 15.88 | — | 主要投資主 | 不動産の購入 | 2,730,000 | — | — |

（注1）上記金額については、消費税等が含まれていません。

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

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

| 属性 | 名称等 | 所在地 | 資本金 (百万円) | 事業の内容 又は職業 | 投資口等の 所有（被所 有）割合 (%) | 関係内容 | | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|---------------------|---------------------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------------------------|------------|----------------|----------------|--------------|-----------|--------------|
| | | | | | | 役員の 兼任等 | 事業上 の関係 | | | | |
| 法人主要 投資主の 子会社 | 大和ハウス・モ リモト・アセッ トマネジメント 株式会社 | 東京都 千代田区 | 300 | 投資運用業 | — | — | 資産運用業 務の委託 | 資産運用報 酬の支払 | 1,439,079 | 営業 未払金 | 257,448 |
| | ダイワロイヤル 株式会社 | 東京都 千代田区 | 500 | 不動産管理 業 | — | — | 不動産賃貸 管理の委託 | 不動産賃貸 管理の支払 | 3,616 | 営業 未払金 | 437 |
| | ディエイチ・リ ーシング合同会 社 | 東京都 千代田区 | 3 | 不動産管理 業 | — | — | 不動産の賃 貸及び管理 | マスターリ ース報酬 | 942 | 未払金 | 927 |

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

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

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日）

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

| 属性 | 名称等 | 所在地 | 資本金 (百万円) | 事業の内容 又は職業 | 投資口等の 所有（被所 有）割合 (%) | 関係内容 | | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|-------|-------------|------------|--------------|---------------|-------------------------------|------------|------------|--------|--------------|----|--------------|
| | | | | | | 役員の 兼任等 | 事業上 の関係 | | | | |
| 主要投資主 | 大和ハウス工業株式会社 | 大阪府 大阪市 | 110,120 | 建設業 | 15.88 | — | 主要投資主 | 不動産の購入 | 5,770,000 | — | — |

(注1) 上記金額については、消費税等が含まれていません。

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

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子法人等

該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

| 属性 | 名称等 | 所在地 | 資本金 (百万円) | 事業の内容 又は職業 | 投資口等の 所有（被所 有）割合 (%) | 関係内容 | | 取引の内容 | 取引金額 (千円) | 科目 | 期末残高 (千円) |
|-----------------|---------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------------------------|------------|------------|------------|--------------|-------|--------------|
| | | | | | | 役員の 兼任等 | 事業上 の関係 | | | | |
| 法人主要投資主の子会社 | 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 | 東京都 千代田区 | 300 | 投資運用業 | — | — | 資産運用業務の委託 | 資産運用報酬の支払 | 610,276 | 営業未払金 | 293,517 |
| | ロイヤルパークス豊洲株式会社 | 東京都 千代田区 | 100 | 不動産の売買・交換・賃借等 | — | — | 不動産の売買 | 不動産の購入 | 7,360,000 | — | — |
| | ダイワロイヤル株式会社 | 東京都 千代田区 | 500 | 不動産管理業 | — | — | 不動産賃貸管理の委託 | 不動産賃貸管理の支払 | 3,512 | 営業未払金 | 427 |
| | 大和リビング株式会社 | 東京都 千代田区 | 140 | 不動産管理業 | — | — | 不動産の賃貸 | 受取賃料 | 210,535 | — | — |
| | | | | | | | 不動産賃貸管理の委託 | 不動産賃貸管理の支払 | 17,465 | 営業未払金 | 6,933 |
| ディエイチ・リーシング合同会社 | 東京都 千代田区 | 3 | 不動産賃貸業 | — | — | 不動産の賃貸 | マスターリース報酬 | 1,243 | 未払金 | 1,004 | |

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

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

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

（税効果会計に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|---|---|
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 25,996</p> <p>合併時受入評価差額（貸倒損失等） 6,230</p> <p>その他（未払金等） 23,295</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）小計 55,521</p> <p>評価性引当金 55,283</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）合計 237</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）の純額 237</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（長期前払費用等） 9,390</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,648,458</p> <p>合併時受入繰越欠損金 18,903,854</p> <hr/> <p>小計 21,561,703</p> <p>繰延税金負債（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（その他） 252</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,691,744</p> <hr/> <p>小計 2,691,996</p> <p>評価性引当金 18,869,706</p> <hr/> <p>繰延税金資産（固定）合計 0</p> <hr/> <p>繰延税金資産（固定）の純額 0</p> | <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>繰延税金資産（流動）</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 13,697</p> <p>その他 22,057</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）小計 35,755</p> <p>評価性引当金 35,755</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）合計 -</p> <hr/> <p>繰延税金資産（流動）の純額 -</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（長期前払費用等） 6,583</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,324,348</p> <p>合併時受入繰越欠損金 17,510,826</p> <p>その他 71,702</p> <hr/> <p>小計 19,913,460</p> <p>繰延税金負債（固定）</p> <p>合併時受入評価差額（土地・建物） 2,407,146</p> <p>その他 70,725</p> <hr/> <p>小計 2,477,871</p> <p>評価性引当金 17,435,589</p> <hr/> <p>繰延税金資産（固定）合計 -</p> <hr/> <p>繰延税金資産（固定）の純額 -</p> |
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>（調整）</p> <p>合併引継繰越欠損金控除額 $\Delta 0.84$</p> <p>負ののれん発生益 $\Delta 37.86$</p> <p>その他 $\Delta 0.63$</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00</p> | <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>（調整）</p> <p>合併時受入繰越欠損金控除額 $\Delta 38.48$</p> <p>その他 $\Delta 0.85$</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00</p> |

（退職給付に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 退職給付制度がないため、該当事項はありません。 | 同 左 |

（資産除去債務に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | | | | | | |
|------------------------------------|--|------|---|-----------------|-----|------------|---|------|-----|
| — | （資産除去債務関係） <ol style="list-style-type: none"> 1. 当該資産除去債務の概要 当投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 当該資産の使用期間を当該定期借地権の残契約期間（54年）と見積り、割引率は2.111%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">181</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;">182</td> </tr> </tbody> </table> | 期首残高 | — | 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 181 | 時の経過による調整額 | 1 | 期末残高 | 182 |
| 期首残高 | — | | | | | | | | |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 181 | | | | | | | | |
| 時の経過による調整額 | 1 | | | | | | | | |
| 期末残高 | 182 | | | | | | | | |

（賃貸等不動産に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-----------------------------------|--|--|--------|-------|-------|-------|------------|-------------|-------------|-------------|---|--|--|--|----------|--|--|--------|-------|-------|-------|-------------|----------|-------------|-------------|
| <p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成22年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">51,453,488</td> <td style="text-align: center;">140,654,659</td> <td style="text-align: center;">192,108,148</td> <td style="text-align: center;">181,119,100</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>（注2）当期増減額のうち、主な増加額は合併（139,518,577千円）によるものであり、主な減少はニューシティレジデンス湘南等4物件の売却（662,736千円）であります。</p> <p>（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成22年8月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。</p> <p>（追加情報） 当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しています。</p> | | | | 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 | 前期末残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | 51,453,488 | 140,654,659 | 192,108,148 | 181,119,100 | <p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">192,108,148</td> <td style="text-align: center;">△630,984</td> <td style="text-align: center;">191,477,164</td> <td style="text-align: center;">180,575,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>（注2）当期増減額のうち、主な増加額はロイヤルパークス豊洲等4物件の取得（13,770,851千円）によるものであり、主な減少はカテリーナ三田タワースイート等10物件の売却（13,445,128千円）であります。</p> <p>（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する平成23年2月期における損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。</p> | | | | 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 | 前期末残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | 192,108,148 | △630,984 | 191,477,164 | 180,575,000 |
| 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期末残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 51,453,488 | 140,654,659 | 192,108,148 | 181,119,100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 貸借対照表計上額 | | | 当期末の時価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期末残高 | 当期増減額 | 当期末残高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 192,108,148 | △630,984 | 191,477,164 | 180,575,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

（セグメント情報等に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|------------------------------------|--|
| —— | <p>1. セグメント情報</p> <p>本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。</p> <p>2. 関連情報</p> <p>(1) 製品及びサービスごとの情報</p> <p>単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域ごとの情報</p> <p>① 営業収益</p> <p>本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>② 有形固定資産</p> <p>本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報</p> <p>単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。</p> <p>（追加情報）</p> <p>当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。</p> <p>なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期セグメント情報については、記載を省略しています。</p> |

（持分法損益等に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| 関連会社が存在しないため、該当事項はありません。 | 同 左 |

（企業結合に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|--|-----------------------------------|
| <p>取得による企業結合</p> <p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます）</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。 NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年4月1日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 ① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。</p> | <p>—</p> |

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|--|------------------------|------------|------------|--|------|-----------|------|------------|--------------|
| <p>② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。</p> <p>③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。</p> <p>④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主(大和ハウス)の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。</p> <p>2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間 平成22年4月1日から平成22年8月31日まで</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳 (単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">取得の対価</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価</td> <td style="text-align: right;">28,241,587</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得に直接要した費用</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合併報酬</td> <td style="text-align: right;">1,115,185</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">取得原価</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">29,356,773</td> </tr> </table> <p>4. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率 NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付しました。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加/希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。</p> <p>② 合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社(現「モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社」)に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。</p> <p>(3) 交付の投資口数 69,475口</p> | 取得の対価 | | 企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 | 28,241,587 | 取得に直接要した費用 | | 合併報酬 | 1,115,185 | 取得原価 | 29,356,773 | <p>—————</p> |
| 取得の対価 | | | | | | | | | | | |
| 企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 | 28,241,587 | | | | | | | | | | |
| 取得に直接要した費用 | | | | | | | | | | | |
| 合併報酬 | 1,115,185 | | | | | | | | | | |
| 取得原価 | 29,356,773 | | | | | | | | | | |

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|------|-----------|------|-------------|------|-------------|------|-----------|------|------------|------|------------|
| 5. 取得原価の配分に関する事項 (1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,245,423</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">139,422,181</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147,667,604</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,164,050</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">98,137,529</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">99,301,579</td> </tr> </table> | | 流動資産 | 8,245,423 | 固定資産 | 139,422,181 | 資産合計 | 147,667,604 | 流動負債 | 1,164,050 | 固定負債 | 98,137,529 | 負債合計 | 99,301,579 |
| 流動資産 | 8,245,423 | | | | | | | | | | | | |
| 固定資産 | 139,422,181 | | | | | | | | | | | | |
| 資産合計 | 147,667,604 | | | | | | | | | | | | |
| 流動負債 | 1,164,050 | | | | | | | | | | | | |
| 固定負債 | 98,137,529 | | | | | | | | | | | | |
| 負債合計 | 99,301,579 | | | | | | | | | | | | |
| (2) 負ののれんの金額及び発生原因 負ののれん 19,009,252千円 発生原因 企業結合時におけるNCRの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんと認識しました。 会計処理 当期において特別利益に一括計上しています。 | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">営業収益</td> <td style="text-align: right;">3,538百万円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td style="text-align: right;">1,242百万円</td> </tr> <tr> <td>純利益</td> <td style="text-align: right;">9,012百万円</td> </tr> </table> <p>(概算額の算定方法及び重要な前提条件) 企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額としています。</p> | | 営業収益 | 3,538百万円 | 経常利益 | 1,242百万円 | 純利益 | 9,012百万円 | | | | | | |
| 営業収益 | 3,538百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 経常利益 | 1,242百万円 | | | | | | | | | | | | |
| 純利益 | 9,012百万円 | | | | | | | | | | | | |

（1口当たり情報に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | |
|---|----------|---|----------|
| 1口当たり純資産額 | 616,183円 | 1口当たり純資産額 | 628,176円 |
| 1口当たり当期純利益 | 237,562円 | 1口当たり当期純利益 | 27,334円 |
| <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> | | <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p> | |

（注） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

| | 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 当期純利益（千円） | 20,918,345 | 3,245,541 |
| 普通投資主に帰属しない金額（千円） | — | — |
| 普通投資口に係る当期純利益（千円） | 20,918,345 | 3,245,541 |
| 期中平均投資口数（口） | 88,054 | 118,735 |

（重要な後発事象に関する注記）

| 前期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日 | | 当期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------|-----------|------|-----------------------------|-----|-----------|-------|-------------------|-----|-----------|------|---------------------------------|---------|--------------|------|--------------------------------|-----|-----------|-------|-------------------|-------|------------|-------|----------------------------|--|--|------|-----------------|---------|-----------|------|-----------------------------|-----|-----------|-------|-------------------|-----|------------|
| <p>本投資法人は、平成22年9月7日に以下の資産を譲渡致しました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>ニューシティレジデンス加古川</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>255,000千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>238,986千円 （平成22年8月31日現在）</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>株式会社かどや商会</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>平成22年9月7日</td></tr> </table> <p>本投資法人は、平成22年9月29日に以下の資産を譲渡することを決議致しました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>カテリーナ三田タワースイート （ニューシティレジデンス）</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>11,700,000千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>10,344,519千円 （平成22年8月31日現在）</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>国内の特定目的会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>契約締結日</td><td>平成22年9月30日</td></tr> <tr><td>譲渡予定日</td><td>平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日</td></tr> </table> <p>（注） 譲渡に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。</p> | | 物件名称 | ニューシティレジデンス加古川 | 譲渡価格（注） | 255,000千円 | 帳簿価格 | 238,986千円 （平成22年8月31日現在） | 譲渡先 | 株式会社かどや商会 | 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 | 譲渡日 | 平成22年9月7日 | 物件名称 | カテリーナ三田タワースイート （ニューシティレジデンス） | 譲渡価格（注） | 11,700,000千円 | 帳簿価格 | 10,344,519千円 （平成22年8月31日現在） | 譲渡先 | 国内の特定目的会社 | 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 | 契約締結日 | 平成22年9月30日 | 譲渡予定日 | 平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日 | <p>本投資法人は、平成23年3月30日に以下の資産を譲渡致しました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>ニューシティレジデンス田園調布</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>425,468千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>423,577千円 （平成23年2月28日現在）</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>国内の一般事業会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>平成23年3月30日</td></tr> </table> <p>（注） 譲渡に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。</p> | | 物件名称 | ニューシティレジデンス田園調布 | 譲渡価格（注） | 425,468千円 | 帳簿価格 | 423,577千円 （平成23年2月28日現在） | 譲渡先 | 国内の一般事業会社 | 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 | 譲渡日 | 平成23年3月30日 |
| 物件名称 | ニューシティレジデンス加古川 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡価格（注） | 255,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 帳簿価格 | 238,986千円 （平成22年8月31日現在） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡先 | 株式会社かどや商会 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡日 | 平成22年9月7日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件名称 | カテリーナ三田タワースイート （ニューシティレジデンス） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡価格（注） | 11,700,000千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 帳簿価格 | 10,344,519千円 （平成22年8月31日現在） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡先 | 国内の特定目的会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 契約締結日 | 平成22年9月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡予定日 | 平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 物件名称 | ニューシティレジデンス田園調布 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡価格（注） | 425,468千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 帳簿価格 | 423,577千円 （平成23年2月28日現在） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡先 | 国内の一般事業会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 譲渡日 | 平成23年3月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(11) 発行済投資口数の増減

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口及び出資総額の異動はありません。なお、前期以前の投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動は以下の通りです。

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

（2）本資産運用会社の役員の異動

平成22年10月15日開催の本資産運用会社の臨時株主総会において、トバイアス・J・ブラウン取締役（非常勤）が選任され、平成22年11月1日に就任しました。

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴（会社名等 当時） | | 所有株式数 |
|----------|-------|--|--|-------|
| 代表取締役社長 | 藤田 剛 | 昭和61年4月 平成4年5月 平成11年7月 平成15年8月 平成18年10月 平成20年4月 平成20年4月 平成20年5月 平成20年5月 平成21年3月 | 三井信託銀行株式会社 入社 米国ジョージワシントン大学経営大学院 修士課程 終了 三井信託銀行株式会社 金沢支店 法人営業課長 中央三井信託銀行株式会社 仙台支店 次長 同社 不動産営業第三部 部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 取締役 同社 転籍 同社 代表取締役社長（現任） ビ・ライフ投資法人 執行役員 | 0 |
| 常務取締役 | 岡田 勝 | 昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所 営業課課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ（オーナー支援担当、東京駐在）グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部（東京駐在）担当次長、同部オーナー支援グループ（東京駐在）グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役アキュイジション部長（現任） | 0 |
| 常務取締役 | 池谷 佳武 | 昭和53年4月 平成4年4月 平成9年10月 平成14年1月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年1月 平成22年4月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 本社関連事業育成室 課長 同社 東京本社経理部 課長 同社 東京支社経理部 経理グループグループ長 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室次長、同室不動産投資支援グループ グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役企画総務部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 常務取締役経営管理部長（現任） | 0 |
| 取締役 | 河野 和弘 | 昭和63年4月 平成2年4月 平成4年4月 平成5年9月 平成13年11月 平成16年4月 平成18年6月 平成18年7月 平成18年10月 平成21年1月 | 町田リハウス株式会社 入社 三井不動産販売株式会社 出向 町田リハウス株式会社 帰任 株式会社都市開発システム 入社 日本マクドナルド株式会社 入社 株式会社モリモト 入社 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 同社 出向 同社 専務取締役 同社 取締役ファンドマネジメント部長（現任） | 0 |
| 取締役（非常勤） | 山平 将公 | 昭和62年4月 平成13年7月 平成14年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年1月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 鋼管構造・建築事業本部事業推進部 担当課長 同社 社長室経営戦略部鋼管構造・建築事業グループ（官公庁・東京駐在）上席主任 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室総合開発支援グループ グループ長 同社 同本部（管理部門）不動産事業開発室室長（現任） モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） | 0 |

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

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の役員は、38名（出向者19名、うち大和ハウス工業株式会社の出向者11名、株式会社モリモトの出向者3名、中央三井信託銀行株式会社の出向者3名、中央三井信用保証株式会社の出向者1名及び大和リビング株式会社の出向者1名）です。

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

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

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

5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」
下記をご参照下さい。

投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成23年2月28日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

| 資産の種類 | 用途 | 地域 (注1) | 保有総額（百万円） (注2) | 対総資産比率 (注3) |
|-----------------------|------|------------|-------------------|----------------|
| 不動産 | 居住施設 | エリア1 | 15,057 | 7.5% |
| | | エリア2 | 12,418 | 6.1% |
| | | エリア3 | — | — |
| | | エリア4 | 23,498 | 11.6% |
| 不動産を信託財産 とする信託の受益権 | 居住施設 | エリア1 | 69,114 | 34.2% |
| | | エリア2 | 46,691 | 23.1% |
| | | エリア3 | 9,119 | 4.5% |
| | | エリア4 | 13,101 | 6.5% |
| | 商業施設 | エリア3 | 1,046 | 0.5% |
| | | エリア4 | 1,428 | 0.7% |
| 小計 | | | 191,477 | 94.7% |
| 預金・その他の資産 | | | 10,615 | 5.3% |
| 資産総額 計 | | | 202,092 | 100.0% |

| | 金額（百万円） | 対総資産比率（注3） |
|-------|---------|------------|
| 負債総額 | 127,505 | 63.1% |
| 純資産総額 | 74,586 | 36.9% |

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

(注2) 「保有総額」は、平成23年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成23年2月28日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(以下「信託不動産」ということがあります。)の概要は以下の通りです。

| | 地域 (注1) | 物件 番号 | 物件名称 (注2) | 取得価格 (百万円) (注3) | 帳簿価格 (百万円) (注4) | 対総資産 比率 (注5) | 期末算定価額 (百万円) (注6) | 取得時期 (注7) | 担保 設定 (注8) |
|------|------------|----------|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------|------------------|
| 居住施設 | エリア1 | 1001 | クイズ恵比寿 | 7,650 | 7,571 | 4.0% | 7,990 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 1002 | イブセ麻布十番七面坂 | 4,500 | 4,449 | 2.3% | 4,040 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 1003 | イブセ芝公園 | 2,630 | 2,596 | 1.4% | 1,950 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 1004 | イブセギンザ | 2,520 | 2,499 | 1.3% | 1,920 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 1005 | ネクストフォルム西麻布 | 2,220 | 2,218 | 1.2% | 1,620 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 1006 | イブセ日本橋 | 1,200 | 1,177 | 0.6% | 1,020 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 1007 | イブセ東京EAST | 2,300 | 2,293 | 1.2% | 1,980 | 平成19年3月7日 | 有 |
| | | 1008 | イブセ麻布十番 | 2,910 | 2,928 | 1.5% | 2,540 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 1009 | イブセ麻布十番DUO | 2,690 | 2,696 | 1.4% | 2,380 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 1010 | イブセ新宿夏目坂 | 1,865 | 1,867 | 1.0% | 1,540 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 1011 | ユニロイヤル銀座 | 1,800 | 1,799 | 0.9% | 1,470 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 1012 | イブセ渋谷Tiers | 1,400 | 1,410 | 0.7% | 1,010 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 1013 | NCR南青山(注9) | 2,660 | 2,656 | 1.4% | 2,410 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1014 | NCR西麻布ツインタワー | 2,352 | 2,337 | 1.2% | 2,290 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1015 | NCR西麻布 | 2,143 | 2,139 | 1.1% | 2,020 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1016 | NCRお茶の水 | 1,770 | 1,755 | 0.9% | 1,810 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1017 | NCR参宮橋 | 1,393 | 1,393 | 0.7% | 1,320 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1018 | NCR日本橋イースト | 1,279 | 1,267 | 0.7% | 1,220 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1019 | NCR日本橋ウエスト | 1,138 | 1,126 | 0.6% | 1,090 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1020 | NCR銀座ツインI | 932 | 922 | 0.5% | 873 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1021 | NCR銀座ツインII | 825 | 817 | 0.4% | 738 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1022 | NCR原宿 | 887 | 883 | 0.5% | 821 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1023 | NCR代々木上原 | 608 | 605 | 0.3% | 558 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1024 | NCR千駄ヶ谷 | 555 | 554 | 0.3% | 514 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1025 | NCR新宿7丁目 | 464 | 461 | 0.2% | 448 | 平成22年4月1日 | 無 |

| | 地域 (注1) | 物件 番号 | 物件名称 (注2) | 取得価格 (百万円) (注3) | 帳簿価格 (百万円) (注4) | 対総資産 比率 (注5) | 期末算定価額 (百万円) (注6) | 取得時期 (注7) | 担保 設定 (注8) |
|------|------------|----------|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------|------------------|
| 居住施設 | エリア1 | 1026 | NCR市谷左内町 | 424 | 421 | 0.2% | 366 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1027 | NCR日本橋人形町I | 947 | 937 | 0.5% | 909 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1028 | NCR日本橋人形町II | 1,070 | 1,059 | 0.6% | 1,030 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1029 | NCR新御茶ノ水 | 914 | 906 | 0.5% | 861 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1030 | NCR日本橋人形町III | 1,370 | 1,357 | 0.7% | 1,330 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1031 | NCR神保町II | 1,160 | 1,150 | 0.6% | 1,140 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1032 | NCR銀座イーストIII | 675 | 667 | 0.3% | 629 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1033 | NCR新宿御苑I | 2,720 | 2,699 | 1.4% | 2,540 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1034 | NCR高輪台 | 860 | 854 | 0.4% | 841 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1035 | NCR日本橋人形町IV | 666 | 659 | 0.3% | 618 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1036 | NCR新宿御苑II | 486 | 481 | 0.3% | 453 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1037 | NCR銀座イーストIV | 400 | 396 | 0.2% | 367 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1038 | NCR高輪台II | 1,190 | 1,181 | 0.6% | 1,160 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1039 | NCR南麻布 | 642 | 637 | 0.3% | 582 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 1040 | NCR銀座 | 2,880 | 2,862 | 1.5% | 2,600 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1041 | NCR日本橋水天宮 | 2,707 | 2,685 | 1.4% | 2,550 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1042 | NCR高輪 | 7,430 | 7,386 | 3.9% | 6,870 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1043 | NCR東日本橋 | 3,520 | 3,492 | 1.8% | 3,320 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 1045 | NCR新宿 | 2,950 | 2,939 | 1.5% | 2,880 | 平成22年4月1日 | 無 |
| 1046 | イブセ市ヶ谷 | 940 | 964 | 0.5% | 1,210 | 平成22年6月29日 | 有 | | |
| | | | 小計 | 84,642 | 84,172 | 44.0% | 77,828 | | |

| | 地域 (注1) | 物件 番号 | 物件名称 (注2) | 取得価格 (百万円) (注3) | 帳簿価格 (百万円) (注4) | 対総資産 比率 (注5) | 期末算定価額 (百万円) (注6) | 取得時期 (注7) | 担保 設定 (注8) |
|------|------------|----------|---------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------|------------------|
| 居住施設 | エリア2 | 2001 | 目黒かむろ坂レジデンシア | 4,500 | 4,385 | 2.3% | 3,740 | 平成17年12月20日 | 有 |
| | | 2002 | イブセ都立大学 | 648 | 629 | 0.3% | 505 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 2003 | コンフォートタイム大塚 | 779 | 764 | 0.4% | 694 | 平成18年3月22日 | 有 |
| | | 2004 | イブセ雪谷 | 1,110 | 1,096 | 0.6% | 1,010 | 平成19年3月7日 | 有 |
| | | 2005 | イブセ祐天寺 | 1,450 | 1,441 | 0.8% | 1,300 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 2006 | イブセ大塚 | 1,480 | 1,466 | 0.8% | 1,390 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 2007 | イブセ菊川 | 817 | 811 | 0.4% | 691 | 平成19年6月21日 | 有 |
| | | 2008 | NCR目黒 | 844 | 849 | 0.4% | 780 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2009 | NCR大塚 | 1,040 | 1,028 | 0.5% | 981 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2010 | NCR自由が丘 | 1,200 | 1,192 | 0.6% | 1,160 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2011 | NCR目白イースト | 988 | 979 | 0.5% | 927 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2012 | NCR池袋 | 2,570 | 2,547 | 1.3% | 2,300 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2013 | NCR要町 | 1,140 | 1,130 | 0.6% | 1,030 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2014 | NCR品川シーサイドタワー | 7,380 | 7,302 | 3.8% | 6,950 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2015 | NCR八雲 | 857 | 854 | 0.4% | 764 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2016 | NCR戸越駅前 | 1,560 | 1,551 | 0.8% | 1,570 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2017 | NCR等々力 | 1,210 | 1,312 | 0.7% | 1,180 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2018 | NCR本所吾妻橋 | 996 | 987 | 0.5% | 930 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2019 | NCR北沢 | 742 | 736 | 0.4% | 712 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2020 | NCR門前仲町 | 503 | 497 | 0.3% | 444 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2021 | NCR田園調布(注10) | 425 | 423 | 0.2% | 423 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2022 | NCR上池台 | 198 | 196 | 0.1% | 190 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2023 | NCR森下 | 832 | 823 | 0.4% | 792 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2024 | NCR若林公園 | 776 | 770 | 0.4% | 726 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2025 | NCR浅草橋 | 792 | 783 | 0.4% | 747 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2026 | NCR入谷 | 546 | 540 | 0.3% | 548 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | 2027 | NCR上野タワー | 2,641 | 2,612 | 1.4% | 2,330 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2028 | NCR森下ウエスト | 686 | 679 | 0.4% | 688 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2029 | NCR三ノ輪 | 1,430 | 1,415 | 0.7% | 1,330 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2030 | NCR自由が丘ウエスト | 533 | 530 | 0.3% | 493 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2031 | NCR中野 | 1,060 | 1,051 | 0.5% | 1,060 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2032 | NCR用賀 | 923 | 917 | 0.5% | 944 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2033 | NCR住吉 | 948 | 938 | 0.5% | 858 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2034 | NCR門前仲町イースト | 2,160 | 2,142 | 1.1% | 2,150 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2035 | NCR押上 | 1,100 | 1,088 | 0.6% | 1,030 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2036 | NCR蔵前 | 1,260 | 1,248 | 0.7% | 1,240 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | 2037 | イブセ中延 | 1,790 | 1,835 | 1.0% | 2,160 | 平成22年6月29日 | 有 |
| | | 2038 | ロイヤルパークス豊洲 | 7,360 | 7,731 | 4.0% | 7,640 | 平成22年11月1日 | 無 |
| | | 2039 | イブセ戸越 | 1,770 | 1,811 | 0.9% | 2,130 | 平成22年11月1日 | 無 |
| | | | | | 小計 | 59,044 | 59,109 | 30.9% | 56,537 |

| | 地域 (注1) | 物件 番号 | 物件名称 (注2) | 取得価格 (百万円) (注3) | 帳簿価格 (百万円) (注4) | 対総資産 比率 (注5) | 期末算定価額 (百万円) (注6) | 取得時期 (注7) | 担保 設定 (注8) | |
|------|------------|---------------|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------|------------------|---|
| 居住施設 | エリア3 | 3001 | コスモハイム武蔵小杉 | 1,674 | 1,684 | 0.9% | 1,530 | 平成18年3月22日 | 有 | |
| | | 3002 | イブセ鶴見 | 666 | 665 | 0.3% | 658 | 平成19年6月21日 | 有 | |
| | | 3003 | NCR船橋本町 | 704 | 697 | 0.4% | 672 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3005 | NCR豊田 | 864 | 855 | 0.4% | 847 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3006 | NCR西船橋 | 783 | 775 | 0.4% | 688 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3007 | NCR舞浜 | 670 | 662 | 0.3% | 588 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3008 | NCR市川妙典 | 671 | 664 | 0.3% | 649 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3009 | NCR久米川 | 480 | 474 | 0.2% | 408 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3010 | NCR浦安 | 592 | 585 | 0.3% | 566 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3011 | NCR南行徳I | 543 | 537 | 0.3% | 521 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3012 | NCR南行徳II | 385 | 381 | 0.2% | 370 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3013 | NCR野毛山 | 325 | 321 | 0.2% | 269 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3014 | NCR南林間 | 363 | 357 | 0.2% | 321 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3017 | PT市川 | 461 | 455 | 0.2% | 465 | 平成22年4月1日 | 有 | |
| | | | 小計 | | 9,181 | 9,119 | 4.8% | 8,552 | | |
| | | エリア4 | 4001 | フォーティーンヒルズ イーストタワー | 1,920 | 1,882 | 1.0% | 1,470 | 平成17年12月20日 | 有 |
| | | | 4008 | アプリーレ垂水 | 1,340 | 1,322 | 0.7% | 1,250 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | | 4009 | クレスト草津 | 3,004 | 2,952 | 1.5% | 2,720 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | | 4010 | NCR本町イースト | 1,490 | 1,470 | 0.8% | 1,440 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | | 4011 | NCR新梅田 | 1,376 | 1,356 | 0.7% | 1,360 | 平成22年4月1日 | 有 |
| | | | 4012 | NCR阿倍野 | 4,368 | 4,328 | 2.3% | 3,990 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4013 | NCR大手通 | 300 | 296 | 0.2% | 272 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4014 | NCR栄 | 1,010 | 998 | 0.5% | 999 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4015 | NCR日本橋高津 | 3,570 | 3,520 | 1.8% | 3,320 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4016 | NCR円山裏参道 | 411 | 406 | 0.2% | 412 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4017 | NCR円山表参道 | 1,740 | 1,722 | 0.9% | 1,640 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4018 | NCR博多駅東 | 960 | 949 | 0.5% | 901 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4019 | NCR心齋橋イーストタワー | 3,400 | 3,355 | 1.8% | 3,390 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | | | 4020 | NCR三宮 | 1,230 | 1,215 | 0.6% | 1,230 | 平成22年4月1日 | 無 |
| | 4021 | | NCR勾当台公園 | 481 | 475 | 0.2% | 462 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | 4022 | NCR一番町 | 783 | 774 | 0.4% | 742 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | 4023 | NCR大町 | 656 | 646 | 0.3% | 591 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | 4024 | NCR上町台 | 2,190 | 2,165 | 1.1% | 2,190 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | 4025 | NCR肥後橋タワー | 2,670 | 2,641 | 1.4% | 2,660 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | 4026 | ビッグタワー南3条 | 1,740 | 1,787 | 0.9% | 2,130 | 平成22年11月1日 | 無 | | |
| | 4027 | レキシントン・スクエア伏見 | 2,260 | 2,329 | 1.2% | 2,490 | 平成23年1月14日 | 無 | | |
| | | 小計 | | 36,899 | 36,600 | 19.1% | 35,659 | | | |
| | | 小計 | | 189,766 | 189,001 | 98.7% | 178,576 | | | |
| 商業施設 | エリア3 | 8001 | いなげや横浜西が岡店 | 1,000 | 1,046 | 0.5% | 869 | 平成19年9月27日 | 有 | |
| | エリア4 | 8002 | フォレオタウン筒井 | 1,410 | 1,428 | 0.7% | 1,130 | 平成19年3月23日 | 有 | |
| | | 小計 | | 2,410 | 2,475 | 1.3% | 1,999 | | | |
| 合計 | | | | 192,176 | 191,477 | 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」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月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注4) 「帳簿価格」は、平成23年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成23年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。
- (注8) 「担保設定」は、不動産については抵当権又は根抵当権等の担保権の、不動産を信託財産とする信託の受益権については質権又は根質権等の担保権の、設定の有無を記載しています。
- (注9) 平成23年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10) 平成23年3月30日に譲渡済です。

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

| 物件 番号 | 物件名称(注1) | 賃貸可能 面積(m ²) (注2) | 賃貸面積 (m ²) (注3) | 賃貸可能 戸数 (戸) (注4) | 賃貸戸数 (戸) (注5) | 稼働率 (%) (注6) | 住居タイプ別戸数比率(注7) | | | |
|----------|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|----------------|------|-----|-----|
| | | | | | | | S | D | F | L |
| 1001 | クイズ恵比寿 | 5,250.52 | 4,956.05 | 93 | 87 | 94.4 | 14% | 84% | 1% | - |
| 1002 | イブセ麻布十番七面坂 | 3,493.83 | 3,412.23 | 96 | 95 | 97.7 | 73% | 27% | - | - |
| 1003 | イブセ芝公園 | 2,707.51 | 2,529.36 | 75 | 71 | 93.4 | 16% | 81% | 3% | - |
| 1004 | イブセギンザ | 2,226.42 | 2,198.62 | 67 | 66 | 98.8 | 64% | 36% | - | - |
| 1005 | ネクストフォルム西麻布 | 1,621.59 | 1,140.53 | 24 | 22 | 70.3 | - | 100% | - | - |
| 1006 | イブセ日本橋 | 1,458.73 | 1,378.12 | 51 | 49 | 94.5 | 88% | 12% | - | - |
| 1007 | イブセ東京EAST | 2,969.57 | 2,928.89 | 59 | 58 | 98.6 | - | 88% | 12% | - |
| 1008 | イブセ麻布十番 | 2,400.00 | 2,193.20 | 51 | 47 | 91.4 | - | 100% | - | - |
| 1009 | イブセ麻布十番DUO | 2,094.58 | 2,064.51 | 66 | 65 | 98.6 | 17% | 83% | - | - |
| 1010 | イブセ新宿夏目坂 | 1,917.62 | 1,917.62 | 41 | 41 | 100.0 | 53% | 45% | 3% | - |
| 1011 | ユニロイヤル銀座 | 1,817.56 | 1,817.56 | 61 | 61 | 100.0 | 79% | 21% | - | - |
| 1012 | イブセ渋谷Tiers | 1,123.80 | 1,091.31 | 30 | 29 | 97.1 | 27% | 73% | - | - |
| 1013 | NCR南青山(注8) | 3,473.28 | 3,092.97 | 62 | 55 | 89.1 | - | 100% | - | - |
| 1014 | NCR西麻布ツインタワー | 3,296.44 | 2,906.82 | 60 | 53 | 88.2 | - | 93% | 7% | - |
| 1015 | NCR西麻布 | 2,802.62 | 2,671.47 | 37 | 35 | 95.3 | - | 43% | 41% | 16% |
| 1016 | NCRお茶の水 | 2,507.30 | 2,389.51 | 44 | 42 | 95.3 | 2% | 98% | - | - |
| 1017 | NCR参宮橋 | 1,898.47 | 1,811.25 | 26 | 25 | 95.4 | 50% | 50% | - | - |
| 1018 | NCR日本橋イースト | 1,940.94 | 1,778.81 | 62 | 57 | 91.6 | 55% | 45% | - | - |
| 1019 | NCR日本橋ウエスト | 1,858.34 | 1,752.67 | 55 | 52 | 94.3 | - | 100% | - | - |
| 1020 | NCR銀座ツインI | 1,444.52 | 1,347.18 | 40 | 37 | 93.3 | 15% | 85% | - | - |
| 1021 | NCR銀座ツインII | 1,244.54 | 1,208.95 | 33 | 32 | 97.1 | - | 100% | - | - |
| 1022 | NCR原宿 | 1,225.26 | 1,225.26 | 21 | 21 | 100.0 | - | 100% | - | - |
| 1023 | NCR代々木上原 | 811.95 | 780.75 | 25 | 24 | 96.2 | 13% | 87% | - | - |
| 1024 | NCR千駄ヶ谷 | 803.03 | 766.68 | 21 | 20 | 95.5 | - | 100% | - | - |
| 1025 | NCR新宿7丁目 | 957.60 | 828.96 | 23 | 20 | 86.6 | 30% | 70% | - | - |
| 1026 | NCR市谷左内町 | 694.16 | 659.24 | 21 | 20 | 95.0 | 10% | 90% | - | - |
| 1027 | NCR日本橋人形町I | 1,747.90 | 1,691.69 | 32 | 31 | 96.8 | - | 78% | 22% | - |
| 1028 | NCR日本橋人形町II | 1,826.80 | 1,744.35 | 38 | 36 | 95.5 | - | 79% | 21% | - |
| 1029 | NCR新御茶ノ水 | 1,308.38 | 1,235.87 | 32 | 31 | 94.5 | - | 88% | 13% | - |
| 1030 | NCR日本橋人形町III | 2,117.46 | 1,987.43 | 63 | 58 | 93.9 | 38% | 62% | - | - |
| 1031 | NCR神保町II | 1,628.80 | 1,628.80 | 60 | 60 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 1032 | NCR銀座イーストIII | 972.51 | 951.50 | 41 | 40 | 97.8 | 93% | 7% | - | - |
| 1033 | NCR新宿御苑I | 3,594.16 | 3,594.16 | 108 | 108 | 100.0 | 19% | 81% | - | - |
| 1034 | NCR高輪台 | 1,147.44 | 1,116.49 | 32 | 31 | 97.3 | - | 100% | - | - |
| 1035 | NCR日本橋人形町IV | 1,105.20 | 1,105.20 | 48 | 48 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 1036 | NCR新宿御苑II | 668.79 | 668.79 | 27 | 27 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 1037 | NCR銀座イーストIV | 681.00 | 647.00 | 20 | 19 | 95.0 | 10% | 90% | - | - |
| 1038 | NCR高輪台II | 1,567.84 | 1,489.14 | 40 | 38 | 95.0 | - | 100% | - | - |
| 1039 | NCR南麻布 | 882.67 | 882.67 | 24 | 24 | 100.0 | 33% | 67% | - | - |
| 1040 | NCR銀座 | 3,494.42 | 3,450.81 | 96 | 95 | 98.8 | 22% | 78% | - | - |
| 1041 | NCR日本橋水天宮 | 4,602.95 | 4,438.29 | 88 | 85 | 96.4 | - | 100% | - | - |
| 1042 | NCR高輪 | 10,408.26 | 8,681.88 | 169 | 142 | 83.4 | - | 71% | 24% | 5% |
| 1043 | NCR東日本橋 | 6,442.28 | 6,242.91 | 103 | 100 | 96.9 | - | 50% | 50% | - |
| 1045 | NCR新宿 | 3,150.80 | 3,150.80 | 122 | 122 | 100.0 | 87% | 13% | - | - |
| 1046 | イブセ市ヶ谷 | 1,546.34 | 1,522.05 | 50 | 49 | 98.4 | 46% | 54% | - | - |

| 物件 番号 | 物件名称(注1) | 賃貸可能 面積(m ²) (注2) | 賃貸面積 (m ²) (注3) | 賃貸可能 戸数 (戸) (注4) | 賃貸戸数 (戸) (注5) | 稼働率 (%) (注6) | 住居タイプ別戸数比率(注7) | | | |
|----------|---------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|----------------|------|------|------|
| | | | | | | | S | D | F | L |
| 2001 | 目黒かむろ坂レジデンシア | 4,967.97 | 4,817.24 | 125 | 122 | 97.0 | - | 100% | - | - |
| 2002 | イブセ都立大学 | 863.70 | 863.70 | 30 | 30 | 100.0 | 73% | 27% | - | - |
| 2003 | コンフォートタイム大塚 | 1,204.61 | 1,139.72 | 55 | 52 | 94.6 | 100% | - | - | - |
| 2004 | イブセ雪谷 | 1,542.30 | 1,542.30 | 52 | 52 | 100.0 | 86% | 14% | - | - |
| 2005 | イブセ祐天寺 | 1,380.35 | 1,163.00 | 29 | 26 | 84.3 | - | 100% | - | - |
| 2006 | イブセ大塚 | 1,871.70 | 1,871.70 | 70 | 70 | 100.0 | 57% | 43% | - | - |
| 2007 | イブセ菊川 | 1,168.18 | 1,141.93 | 43 | 42 | 97.8 | 84% | 16% | - | - |
| 2008 | NCR目黒 | 1,414.73 | 1,176.53 | 26 | 22 | 83.2 | - | 96% | 4% | - |
| 2009 | NCR大塚 | 1,784.50 | 1,717.51 | 54 | 52 | 96.2 | 2% | 98% | - | - |
| 2010 | NCR自由が丘 | 1,472.47 | 1,394.43 | 40 | 38 | 94.7 | - | 100% | - | - |
| 2011 | NCR目白イースト | 1,658.90 | 1,658.90 | 29 | 29 | 100.0 | - | 100% | - | - |
| 2012 | NCR池袋 | 3,644.35 | 3,401.79 | 87 | 82 | 93.3 | - | 98% | 2% | - |
| 2013 | NCR要町 | 1,624.06 | 1,579.62 | 73 | 71 | 97.3 | 100% | - | - | - |
| 2014 | NCR品川シーサイドタワー | 12,732.35 | 12,194.04 | 208 | 199 | 95.8 | - | 74% | 26% | - |
| 2015 | NCR八雲 | 1,276.91 | 1,276.91 | 18 | 18 | 100.0 | - | 28% | 67% | 6% |
| 2016 | NCR戸越駅前 | 2,014.12 | 2,014.12 | 64 | 64 | 100.0 | 68% | 32% | - | - |
| 2017 | NCR等々力 | 2,863.78 | 2,167.80 | 22 | 16 | 75.7 | - | - | - | 100% |
| 2018 | NCR本所吾妻橋 | 2,255.88 | 2,184.44 | 35 | 34 | 96.8 | - | 51% | 49% | - |
| 2019 | NCR北沢 | 1,220.16 | 1,144.17 | 15 | 14 | 93.8 | - | - | 100% | - |
| 2020 | NCR門前仲町 | 887.94 | 887.94 | 31 | 31 | 100.0 | 74% | 26% | - | - |
| 2021 | NCR田園調布(注9) | 1,066.08 | 1,066.08 | 17 | 17 | 100.0 | - | 100% | - | - |
| 2023 | NCR上池台 | 414.45 | 385.12 | 12 | 11 | 92.9 | 50% | 50% | - | - |
| 2024 | NCR森下 | 1,383.90 | 1,383.90 | 38 | 38 | 100.0 | - | 100% | - | - |
| 2025 | NCR若林公園 | 1,425.43 | 1,425.43 | 23 | 23 | 100.0 | - | 83% | 17% | - |
| 2026 | NCR浅草橋 | 1,537.84 | 1,447.60 | 32 | 29 | 94.1 | - | 100% | - | - |
| 2027 | NCR入谷 | 1,415.15 | 1,359.10 | 22 | 21 | 96.0 | - | 50% | 50% | - |
| 2028 | NCR上野タワー | 4,197.66 | 3,994.98 | 102 | 98 | 95.2 | - | 100% | - | - |
| 2029 | NCR森下ウエスト | 1,275.60 | 1,245.07 | 40 | 39 | 97.6 | - | 100% | - | - |
| 2030 | NCR三ノ輪 | 2,406.41 | 2,302.75 | 78 | 75 | 95.7 | 70% | 30% | - | - |
| 2031 | NCR自由が丘ウエスト | 857.32 | 760.05 | 28 | 25 | 88.7 | 71% | 29% | - | - |
| 2032 | NCR中野 | 1,613.86 | 1,532.46 | 42 | 40 | 95.0 | - | 100% | - | - |
| 2033 | NCR用賀 | 1,472.38 | 1,431.18 | 45 | 44 | 97.2 | 62% | 38% | - | - |
| 2034 | NCR住吉 | 1,362.60 | 1,362.60 | 60 | 60 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 2035 | NCR門前仲町イースト | 3,038.98 | 3,038.98 | 94 | 94 | 100.0 | 42% | 57% | 1% | - |
| 2036 | NCR押上 | 1,785.24 | 1,692.74 | 60 | 57 | 94.8 | 70% | 30% | - | - |
| 2037 | NCR蔵前 | 1,994.93 | 1,994.93 | 67 | 67 | 100.0 | 75% | 25% | - | - |
| 2038 | イブセ中延 | 2,421.82 | 2,421.82 | 83 | 83 | 100.0 | 84% | 16% | - | - |
| 2039 | ロイヤルパークス豊洲 | 18,112.03 | 18,112.03 | 276 | 276 | 100.0 | - | 67% | 24% | 9% |
| 2040 | イブセ戸越 | 2,629.59 | 2,629.59 | 120 | 120 | 100.0 | 100% | - | - | - |

| 物件番号 | 物件名称(注1) | 賃貸可能面積(m ²) (注2) | 賃貸面積(m ²) (注3) | 賃貸可能戸数(戸) (注4) | 賃貸戸数(戸) (注5) | 稼働率(%) (注6) | 住居タイプ別戸数比率(注7) | | | |
|-----------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|------|------|----|
| | | | | | | | S | D | F | L |
| 3001 | コスモハイム武蔵小杉 | 4,208.83 | 4,208.83 | 59 | 59 | 100.0 | - | - | 100% | - |
| 3002 | イブセ鶴見 | 1,452.09 | 1,452.09 | 32 | 32 | 100.0 | - | 100% | - | - |
| 3003 | NCR船橋本町 | 1,496.40 | 1,496.40 | 86 | 86 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 3005 | NCR豊田 | 3,630.55 | 3,206.29 | 67 | 59 | 88.3 | - | 100% | - | - |
| 3006 | NCR西船橋 | 1,597.32 | 1,518.44 | 81 | 77 | 95.1 | 100% | - | - | - |
| 3007 | NCR舞浜 | 1,287.72 | 1,287.72 | 61 | 61 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 3008 | NCR市川妙典 | 1,218.00 | 1,218.00 | 58 | 58 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 3009 | NCR久米川 | 2,013.93 | 1,953.93 | 31 | 30 | 97.0 | - | 68% | 32% | - |
| 3010 | NCR浦安 | 1,074.53 | 1,074.53 | 51 | 51 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 3011 | NCR南行徳I | 1,031.81 | 1,031.81 | 49 | 49 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 3012 | NCR南行徳II | 724.63 | 724.63 | 35 | 35 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 3013 | NCR野毛山 | 744.90 | 670.41 | 30 | 27 | 90.0 | 100% | - | - | - |
| 3014 | NCR南林間 | 1,489.44 | 1,438.51 | 29 | 28 | 96.6 | - | 100% | - | - |
| 3017 | PT市川 | 876.89 | 876.89 | 40 | 40 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 4001 | フォーティーンヒルズ イーストタワー | 3,548.48 | 3,421.90 | 131 | 126 | 96.4 | 80% | 20% | - | - |
| 4008 | アブリーレ垂水 | 6,545.25 | 6,545.25 | 99 | 99 | 100.0 | - | 76% | 24% | - |
| 4009 | クレスト草津 | 13,452.80 | 13,452.80 | 540 | 540 | 100.0 | 100% | - | - | - |
| 4010 | NCR本町イースト | 3,471.39 | 3,327.00 | 117 | 112 | 95.8 | 49% | 51% | - | - |
| 4011 | NCR新梅田 | 3,279.90 | 3,168.74 | 108 | 105 | 96.6 | 46% | 54% | - | - |
| 4012 | NCR阿倍野 | 10,832.11 | 10,174.05 | 153 | 144 | 93.9 | - | 36% | 61% | 4% |
| 4013 | NCR大手通 | 860.48 | 830.49 | 31 | 30 | 96.5 | 100% | - | - | - |
| 4014 | NCR栄 | 2,836.00 | 2,725.59 | 73 | 70 | 96.1 | - | 100% | - | - |
| 4015 | NCR日本橋高津 | 9,334.47 | 9,003.40 | 262 | 254 | 96.5 | 78% | 8% | 11% | 2% |
| 4016 | NCR円山裏参道 | 1,522.89 | 1,522.89 | 36 | 36 | 100.0 | - | 100% | - | - |
| 4017 | NCR円山表参道 | 6,100.31 | 5,889.06 | 146 | 141 | 96.5 | - | 100% | - | - |
| 4018 | NCR博多駅東 | 3,061.60 | 2,875.90 | 115 | 108 | 93.9 | 87% | 13% | - | - |
| 4019 | NCR心齋橋イーストタワー | 8,747.40 | 8,432.58 | 133 | 128 | 96.4 | - | 68% | 31% | 2% |
| 4020 | NCR三宮 | 3,071.60 | 3,044.89 | 112 | 111 | 99.1 | 100% | - | - | - |
| 4021 | NCR勾当台公園 | 1,684.10 | 1,684.10 | 50 | 50 | 100.0 | 60% | 40% | - | - |
| 4022 | NCR一番町 | 2,800.32 | 2,800.32 | 68 | 68 | 100.0 | 12% | 88% | - | - |
| 4023 | NCR大町 | 2,149.08 | 2,119.10 | 72 | 71 | 98.6 | 100% | - | - | - |
| 4024 | NCR上町台 | 5,415.39 | 5,117.41 | 69 | 65 | 94.5 | - | - | 100% | - |
| 4025 | NCR肥後橋タワー | 6,230.20 | 6,127.37 | 194 | 191 | 98.3 | 60% | 40% | - | - |
| 4026 | ビッグタワー南3条 | 8,661.19 | 7,908.54 | 179 | 164 | 91.3 | - | 100% | - | - |
| 4027 | レキシントン・スクエア伏見 | 7,022.69 | 6,684.47 | 123 | 117 | 95.2 | - | 80% | 15% | 5% |
| 8001 | いなげや横浜西が岡店 | 2,343.26 | 2,343.26 | 1 | 1 | 100.0 | - | - | - | - |
| 8002 | フォレオタウン筒井 | 4,022.27 | 4,022.27 | 11 | 11 | 100.0 | - | - | - | - |
| ポートフォリオ合計 | | 341,034.63 | 327,382.41 | 8,314 | 8,043 | 96.0 | 42% | 49% | 8% | 1% |

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

(注2)「賃貸可能面積」には、平成23年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成23年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注4)「賃貸可能戸数」には、平成23年2月28日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」には、平成23年2月28日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注6)「稼働率」には、平成23年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

（注8）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9）平成23年3月30日に譲渡済です。

（3）不動産及び信託不動産の収益状況

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

「名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・取得価格以外の金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・取得価格については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成23年2月28日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料」は、原則として、平成23年2月28日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、平成23年2月28日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成23年2月28日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入賃料」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- ・「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- ・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

<不動産又は信託不動産の収益状況>

| 物件番号 | 1001 | 1002 | 1003 | 1004 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | クイズ恵比寿 | イブセ麻布十番七面坂 | イブセ芝公園 | イブセギンザ |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 35,478 | 18,935 | 10,945 | 10,562 |
| 敷金・保証金等 | 201,497 | 38,862 | 17,362 | 14,589 |
| 稼働率 | 94.4% | 97.7% | 93.4% | 98.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 225,618 | 117,274 | 64,141 | 64,296 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 201,886 | 109,363 | 60,120 | 59,685 |
| その他賃貸事業収入 | 23,732 | 7,911 | 4,021 | 4,610 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 60,241 | 26,129 | 19,347 | 15,592 |
| 公租公課 | 7,262 | 4,296 | 3,368 | 2,870 |
| 外注管理費 | 31,694 | 14,903 | 11,090 | 8,270 |
| 修繕費 | 8,071 | 2,786 | 2,748 | 1,233 |
| 損害保険料 | 163 | 124 | 89 | 84 |
| 水道光熱費 | 11,765 | 1,936 | 629 | 840 |
| その他賃貸事業費用 | 1,284 | 2,082 | 1,421 | 2,292 |
| (C) NOI (=A-B) | 165,377 | 91,144 | 44,794 | 48,704 |
| (D) 減価償却費 | 30,022 | 23,035 | 14,857 | 12,234 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 135,354 | 68,109 | 29,937 | 36,469 |
| (F) 資本的支出 | 7,891 | 105 | 253 | 415 |
| (G) NCF (=C-F) | 157,485 | 91,038 | 44,541 | 48,288 |
| 取得価格(百万円) | 7,650 | 4,500 | 2,630 | 2,520 |

| 物件番号 | 1005 | 1006 | 1007 | 1008 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | ネクストフォルム 西麻布 | イブセ日本橋 | イブセ東京EAST | イブセ麻布十番 |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 5,222 | 6,178 | 11,030 | 11,104 |
| 敷金・保証金等 | 14,508 | 10,990 | 16,933 | 19,222 |
| 稼働率 | 70.3% | 94.5% | 98.6% | 91.4% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 23,891 | 37,074 | 63,708 | 69,498 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 23,456 | 36,265 | 61,290 | 66,841 |
| その他賃貸事業収入 | 435 | 808 | 2,418 | 2,657 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 71,974 | 10,123 | 14,909 | 15,774 |
| 公租公課 | 2,786 | 1,940 | 1,948 | 1,574 |
| 外注管理費 | 8,490 | 5,161 | 10,064 | 9,598 |
| 修繕費 | 53,634 | 1,695 | 1,191 | 2,952 |
| 損害保険料 | 67 | 52 | 93 | 73 |
| 水道光熱費 | 2,986 | 443 | 356 | 399 |
| その他賃貸事業費用 | 4,008 | 829 | 1,256 | 1,177 |
| (C) NOI (=A-B) | ▲48,082 | 26,950 | 48,799 | 53,724 |
| (D) 減価償却費 | 11,016 | 8,187 | 14,292 | 11,263 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | ▲59,098 | 18,763 | 34,506 | 42,460 |
| (F) 資本的支出 | 24,880 | 415 | - | 312 |
| (G) NCF (=C-F) | ▲72,962 | 26,535 | 48,799 | 53,411 |
| 取得価格(百万円) | 2,220 | 1,200 | 2,300 | 2,910 |

| 物件番号 | 1009 | 1010 | 1011 | 1012 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | イブセ麻布十番DUO | イブセ新宿夏目坂 | ユニロイヤル銀座 | イブセ渋谷Tiers |
| 運用期間 | 自：平成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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 11,129 | 8,212 | 8,547 | 5,862 |
| 敷金・保証金等 | 19,509 | 37,396 | 11,168 | 10,398 |
| 稼働率 | 98.6% | 100.0% | 100.0% | 97.1% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 64,477 | 46,963 | 47,839 | 37,478 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 62,800 | 46,275 | 44,761 | 35,636 |
| その他賃貸事業収入 | 1,677 | 687 | 3,077 | 1,842 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 14,495 | 10,365 | 14,432 | 9,126 |
| 公租公課 | 2,798 | 1,832 | 1,970 | 876 |
| 外注管理費 | 8,102 | 6,004 | 9,614 | 5,914 |
| 修繕費 | 1,701 | 1,018 | 1,286 | 817 |
| 損害保険料 | 77 | 56 | 61 | 47 |
| 水道光熱費 | 599 | 351 | 417 | 388 |
| その他賃貸事業費用 | 1,217 | 1,101 | 1,082 | 1,083 |
| (C) NOI（=A-B） | 49,982 | 36,597 | 33,406 | 28,351 |
| (D) 減価償却費 | 13,210 | 7,854 | 10,440 | 5,845 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 36,771 | 28,743 | 22,966 | 22,505 |
| (F) 資本的支出 | - | 312 | - | 415 |
| (G) NCF（=C-F） | 49,982 | 36,284 | 33,406 | 27,936 |
| 取得価格（百万円） | 2,690 | 1,865 | 1,800 | 1,400 |

| 物件番号 | 1013（注1） | 1014 | 1015 | 1016 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR南青山 | NCR西麻布ツイン タワー | NCR西麻布 | NCRお茶の水 |
| 運用期間 | 自：平成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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 14,138 | 11,867 | 11,221 | 9,547 |
| 敷金・保証金等 | 20,660 | 25,391 | 18,703 | 22,352 |
| 稼働率 | 89.1% | 88.2% | 95.3% | 95.3% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 86,615 | 71,817 | 69,833 | 59,288 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 83,863 | 68,825 | 65,262 | 55,849 |
| その他賃貸事業収入 | 2,752 | 2,991 | 4,571 | 3,438 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 22,930 | 21,169 | 20,328 | 14,959 |
| 公租公課 | 3,664 | 4,669 | 4,420 | 3,119 |
| 外注管理費 | 11,075 | 9,466 | 8,939 | 8,377 |
| 修繕費 | 5,161 | 4,814 | 2,873 | 1,507 |
| 損害保険料 | 105 | 89 | 99 | 73 |
| 水道光熱費 | 1,273 | 918 | 2,600 | 643 |
| その他賃貸事業費用 | 1,650 | 1,210 | 1,395 | 1,237 |
| (C) NOI（=A-B） | 63,685 | 50,647 | 49,505 | 44,328 |
| (D) 減価償却費 | 8,758 | 7,978 | 5,623 | 8,051 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 54,926 | 42,669 | 43,881 | 36,277 |
| (F) 資本的支出 | 3,393 | 657 | 3,200 | - |
| (G) NCF（=C-F） | 60,291 | 49,990 | 46,304 | 44,328 |
| 取得価格（百万円） | 2,660 | 2,352 | 2,143 | 1,770 |

（注1）平成23年4月18日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。

| 物件番号 | 1017 | 1018 | 1019 | 1020 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR参宮橋 | NCR日本橋イースト | NCR日本橋ウエスト | NCR銀座ツイン I |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 6,641 | 7,075 | 6,470 | 5,216 |
| 敷金・保証金等 | 10,816 | 8,378 | 7,659 | 7,962 |
| 稼働率 | 95.4% | 91.6% | 94.3% | 93.3% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 43,758 | 45,276 | 41,655 | 32,427 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 36,931 | 42,885 | 40,678 | 31,119 |
| その他賃貸事業収入 | 6,827 | 2,390 | 977 | 1,307 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 16,773 | 14,740 | 11,124 | 9,326 |
| 公租公課 | 2,517 | 2,456 | 2,597 | 1,976 |
| 外注管理費 | 6,934 | 5,501 | 3,801 | 4,116 |
| 修繕費 | 5,780 | 3,803 | 1,653 | 2,126 |
| 損害保険料 | 59 | 62 | 63 | 48 |
| 水道光熱費 | 567 | 1,756 | 1,783 | 564 |
| その他賃貸事業費用 | 913 | 1,160 | 1,225 | 494 |
| (C) NOI (=A-B) | 26,985 | 30,535 | 30,531 | 23,100 |
| (D) 減価償却費 | 3,036 | 6,566 | 6,377 | 5,345 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 23,948 | 23,969 | 24,153 | 17,755 |
| (F) 資本的支出 | 6,091 | 542 | 312 | - |
| (G) NCF (=C-F) | 20,894 | 29,993 | 30,218 | 23,100 |
| 取得価格(百万円) | 1,393 | 1,279 | 1,138 | 932 |

| 物件番号 | 1021 | 1022 | 1023 | 1024 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR銀座ツイン II | NCR原宿 | NCR代々木上原 | NCR千駄ヶ谷 |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 4,574 | 4,844 | 3,395 | 3,101 |
| 敷金・保証金等 | 5,905 | 7,775 | 6,240 | 4,697 |
| 稼働率 | 97.1% | 100.0% | 96.2% | 95.5% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 28,496 | 28,264 | 20,976 | 19,687 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 27,053 | 26,232 | 19,395 | 18,659 |
| その他賃貸事業収入 | 1,442 | 2,031 | 1,581 | 1,027 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,787 | 11,634 | 8,351 | 7,655 |
| 公租公課 | 1,486 | 1,477 | 946 | 971 |
| 外注管理費 | 3,486 | 5,062 | 3,575 | 2,615 |
| 修繕費 | 849 | 3,437 | 2,709 | 2,926 |
| 損害保険料 | 44 | 40 | 25 | 23 |
| 水道光熱費 | 452 | 405 | 238 | 259 |
| その他賃貸事業費用 | 467 | 1,211 | 856 | 858 |
| (C) NOI (=A-B) | 21,708 | 16,630 | 12,625 | 12,032 |
| (D) 減価償却費 | 4,879 | 2,783 | 1,844 | 1,796 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 16,829 | 13,846 | 10,780 | 10,235 |
| (F) 資本的支出 | - | 151 | 312 | 1,702 |
| (G) NCF (=C-F) | 21,708 | 16,479 | 12,312 | 10,330 |
| 取得価格(百万円) | 825 | 887 | 608 | 555 |

| 物件番号 | 1025 | 1026 | 1027 | 1028 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR新宿7丁目 | NCR市谷左内町 | NCR日本橋人形町Ⅰ | NCR日本橋人形町Ⅱ |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 2,746 | 2,456 | 5,674 | 6,284 |
| 敷金・保証金等 | 3,811 | 3,773 | 9,321 | 11,104 |
| 稼働率 | 86.6% | 95.0% | 96.8% | 95.5% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 18,353 | 14,988 | 32,670 | 38,882 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 17,861 | 14,046 | 31,426 | 35,608 |
| その他賃貸事業収入 | 491 | 941 | 1,244 | 3,273 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,870 | 4,324 | 9,036 | 12,048 |
| 公租公課 | 1,000 | 884 | 2,107 | 2,191 |
| 外注管理費 | 1,934 | 2,317 | 4,101 | 6,094 |
| 修繕費 | 3,196 | 498 | 860 | 1,455 |
| 損害保険料 | 31 | 24 | 58 | 60 |
| 水道光熱費 | 455 | 201 | 613 | 651 |
| その他賃貸事業費用 | 1,250 | 398 | 1,295 | 1,594 |
| (C) NOI (=A-B) | 10,483 | 10,663 | 23,634 | 26,833 |
| (D) 減価償却費 | 1,963 | 2,172 | 5,918 | 6,518 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 8,519 | 8,491 | 17,715 | 20,315 |
| (F) 資本的支出 | 842 | - | 754 | 570 |
| (G) NCF (=C-F) | 9,640 | 10,663 | 22,879 | 26,263 |
| 取得価格(百万円) | 464 | 424 | 947 | 1,070 |

| 物件番号 | 1029 | 1030 | 1031 | 1032 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR新御茶ノ水 | NCR日本橋人形町Ⅲ | NCR神保町Ⅱ | NCR銀座イーストⅢ |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 5,067 | 7,482 | 6,756 | 4,082 |
| 敷金・保証金等 | 9,029 | 10,733 | 7,037 | 5,401 |
| 稼働率 | 94.5% | 93.9% | 100.0% | 97.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 32,581 | 47,281 | 42,351 | 24,850 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 29,713 | 45,859 | 38,975 | 23,605 |
| その他賃貸事業収入 | 2,868 | 1,422 | 3,376 | 1,245 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 8,641 | 11,223 | 11,039 | 7,152 |
| 公租公課 | 1,857 | 2,506 | 1,942 | 1,280 |
| 外注管理費 | 4,353 | 4,864 | 5,647 | 2,830 |
| 修繕費 | 898 | 1,601 | 1,590 | 1,823 |
| 損害保険料 | 48 | 72 | 51 | 41 |
| 水道光熱費 | 384 | 544 | 494 | 436 |
| その他賃貸事業費用 | 1,098 | 1,633 | 1,313 | 739 |
| (C) NOI (=A-B) | 23,939 | 36,058 | 31,312 | 17,698 |
| (D) 減価償却費 | 4,066 | 7,739 | 5,457 | 4,343 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 19,873 | 28,319 | 25,855 | 13,354 |
| (F) 資本的支出 | 312 | 415 | - | 312 |
| (G) NCF (=C-F) | 23,626 | 35,643 | 31,312 | 17,385 |
| 取得価格(百万円) | 914 | 1,370 | 1,160 | 675 |

| 物件番号 | 1033 | 1034 | 1035 | 1036 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR新宿御苑Ⅰ | NCR高輪台 | NCR日本橋人形町Ⅳ | NCR新宿御苑Ⅱ |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 14,000 | 4,745 | 4,152 | 2,835 |
| 敷金・保証金等 | - | 5,555 | 6,228 | - |
| 稼働率 | 100.0% | 97.3% | 100.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 84,000 | 30,047 | 24,912 | 17,033 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 84,000 | 28,527 | 24,912 | 17,010 |
| その他賃貸事業収入 | - | 1,519 | - | 23 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 17,549 | 8,560 | 4,569 | 3,784 |
| 公租公課 | 4,488 | 1,594 | 1,450 | 942 |
| 外注管理費 | 5,710 | 3,782 | 1,552 | 1,368 |
| 修繕費 | 4,624 | 1,580 | 110 | 503 |
| 損害保険料 | 130 | 41 | 40 | 26 |
| 水道光熱費 | 587 | 341 | 458 | 212 |
| その他賃貸事業費用 | 2,007 | 1,220 | 957 | 730 |
| (C) NOI (=A-B) | 66,450 | 21,487 | 20,342 | 13,248 |
| (D) 減価償却費 | 11,976 | 3,409 | 3,742 | 2,496 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 54,473 | 18,077 | 16,600 | 10,752 |
| (F) 資本的支出 | 734 | 312 | 312 | - |
| (G) NCF (=C-F) | 65,715 | 21,174 | 20,029 | 13,248 |
| 取得価格(百万円) | 2,720 | 860 | 666 | 486 |

| 物件番号 | 1037 | 1038 | 1039 | 1040 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR銀座イーストⅣ | NCR高輪台Ⅱ | NCR南麻布 | NCR銀座 |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 2,505 | 6,220 | 3,561 | 14,779 |
| 敷金・保証金等 | 3,761 | 8,370 | 4,262 | 15,924 |
| 稼働率 | 95.0% | 95.0% | 100.0% | 98.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 16,335 | 38,623 | 21,373 | 89,121 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 15,873 | 36,629 | 20,560 | 84,701 |
| その他賃貸事業収入 | 462 | 1,993 | 813 | 4,419 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 4,384 | 9,855 | 6,014 | 16,583 |
| 公租公課 | 875 | 2,010 | 1,102 | 3,661 |
| 外注管理費 | 1,579 | 4,423 | 2,686 | 8,330 |
| 修繕費 | 543 | 1,676 | 1,157 | 2,782 |
| 損害保険料 | 24 | 51 | 26 | 138 |
| 水道光熱費 | 333 | 435 | 203 | 1,022 |
| その他賃貸事業費用 | 1,028 | 1,257 | 837 | 647 |
| (C) NOI (=A-B) | 11,950 | 28,768 | 15,359 | 72,537 |
| (D) 減価償却費 | 2,250 | 4,627 | 2,477 | 12,807 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 9,700 | 24,140 | 12,882 | 59,730 |
| (F) 資本的支出 | 312 | - | - | 259 |
| (G) NCF (=C-F) | 11,638 | 28,768 | 15,359 | 72,278 |
| 取得価格(百万円) | 400 | 1,190 | 642 | 2,880 |

| 物件番号 | 1041 | 1042 | 1043 | 1044（注2） |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 名称 | NCR日本橋水天宮 | NCR高輪 | NCR東日本橋 | カテリーナ三田タワー スイート（NCR） |
| 運用期間 | 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22年10月28日 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 14,774 | 34,496 | 21,309 | - |
| 敷金・保証金等 | 23,132 | 52,259 | 37,321 | - |
| 稼働率 | 96.4% | 83.4% | 96.9% | - |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 93,227 | 207,243 | 125,427 | 141,731 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 87,844 | 198,882 | 116,333 | 132,764 |
| その他賃貸事業収入 | 5,382 | 8,360 | 9,093 | 8,967 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 16,896 | 73,467 | 33,017 | 41,705 |
| 公租公課 | 3,038 | 10,531 | 5,283 | 11,035 |
| 外注管理費 | 7,865 | 36,450 | 20,788 | 15,127 |
| 修繕費 | 4,075 | 15,117 | 4,929 | 5,784 |
| 損害保険料 | 149 | 365 | 216 | 384 |
| 水道光熱費 | 607 | 1,743 | 990 | 115 |
| その他賃貸事業費用 | 1,159 | 9,259 | 808 | 9,257 |
| (C) NOI（=A-B） | 76,331 | 133,775 | 92,409 | 100,026 |
| (D) 減価償却費 | 14,211 | 24,939 | 19,369 | 23,304 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 62,119 | 108,835 | 73,040 | 76,722 |
| (F) 資本的支出 | 548 | - | - | - |
| (G) NCF（=C-F） | 75,782 | 133,775 | 92,409 | 100,026 |
| 取得価格（百万円） | 2,707 | 7,430 | 3,520 | 10,400 |

| 物件番号 | 1045 | 1046 | 2001 | 2002 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR新宿 | イブセ市ヶ谷 | 目黒かむろ坂 レジデンシア | イブセ都立大学 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 14,955 | 6,888 | 20,279 | 3,630 |
| 敷金・保証金等 | - | 11,496 | 34,840 | 5,431 |
| 稼働率 | 100.0% | 98.4% | 97.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 92,554 | 39,991 | 125,553 | 21,383 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 89,731 | 37,704 | 119,981 | 20,554 |
| その他賃貸事業収入 | 2,822 | 2,286 | 5,572 | 828 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 10,140 | 12,590 | 25,692 | 7,138 |
| 公租公課 | 3,367 | - | 3,928 | 504 |
| 外注管理費 | 4,846 | 9,536 | 14,889 | 3,656 |
| 修繕費 | 572 | 1,819 | 3,295 | 1,972 |
| 損害保険料 | 110 | 54 | 186 | 34 |
| 水道光熱費 | 710 | 327 | 1,015 | 371 |
| その他賃貸事業費用 | 532 | 852 | 2,376 | 600 |
| (C) NOI（=A-B） | 82,413 | 27,401 | 99,861 | 14,244 |
| (D) 減価償却費 | 9,640 | 6,740 | 26,805 | 4,731 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 72,773 | 20,661 | 73,056 | 9,513 |
| (F) 資本的支出 | - | 312 | 321 | 560 |
| (G) NCF（=C-F） | 82,413 | 27,088 | 99,539 | 13,684 |
| 取得価格（百万円） | 2,950 | 940 | 4,500 | 648 |

（注2）平成22年10月29日に譲渡済です。

| 物件番号 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | コンフォートタイム 大塚 | イブセ雪谷 | イブセ祐天寺 | イブセ大塚 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 4,474 | 5,913 | 5,727 | 7,560 |
| 敷金・保証金等 | 6,430 | 16,410 | 16,284 | 12,175 |
| 稼働率 | 94.6% | 100.0% | 84.3% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 27,423 | 36,739 | 34,609 | 46,171 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 26,199 | 34,433 | 33,689 | 44,093 |
| その他賃貸事業収入 | 1,224 | 2,306 | 920 | 2,078 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 8,020 | 9,784 | 9,323 | 11,195 |
| 公租公課 | 1,490 | 1,908 | 1,138 | 1,912 |
| 外注管理費 | 3,663 | 4,385 | 4,826 | 6,229 |
| 修繕費 | 1,788 | 2,103 | 793 | 1,055 |
| 損害保険料 | 40 | 57 | 46 | 70 |
| 水道光熱費 | 422 | 442 | 221 | 772 |
| その他賃貸事業費用 | 614 | 887 | 2,297 | 1,156 |
| (C) NOI（=A-B） | 19,403 | 26,954 | 25,286 | 34,975 |
| (D) 減価償却費 | 5,888 | 7,842 | 8,543 | 11,355 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 13,515 | 19,112 | 16,743 | 23,620 |
| (F) 資本的支出 | 415 | 415 | 312 | 415 |
| (G) NCF（=C-F） | 18,988 | 26,539 | 24,973 | 34,560 |
| 取得価格（百万円） | 779 | 1,110 | 1,450 | 1,480 |

| 物件番号 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | イブセ菊川 | NCR目黒 | NCR大塚 | NCR自由が丘 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 4,419 | 4,054 | 6,187 | 6,300 |
| 敷金・保証金等 | 6,575 | 6,042 | 9,892 | 9,637 |
| 稼働率 | 97.8% | 83.2% | 96.2% | 94.7% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 27,394 | 25,806 | 38,913 | 39,893 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 26,655 | 24,778 | 36,192 | 38,294 |
| その他賃貸事業収入 | 738 | 1,028 | 2,721 | 1,599 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,194 | 8,729 | 9,408 | 12,082 |
| 公租公課 | 1,432 | 1,445 | 1,913 | 2,093 |
| 外注管理費 | 3,422 | 3,632 | 4,775 | 3,647 |
| 修繕費 | 832 | 2,456 | 1,294 | 4,659 |
| 損害保険料 | 48 | 43 | 71 | 47 |
| 水道光熱費 | 532 | 317 | 411 | 439 |
| その他賃貸事業費用 | 925 | 834 | 941 | 1,194 |
| (C) NOI（=A-B） | 20,200 | 17,077 | 29,505 | 27,811 |
| (D) 減価償却費 | 6,517 | 4,462 | 6,452 | 4,108 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 13,682 | 12,615 | 23,053 | 23,703 |
| (F) 資本的支出 | 312 | 1,638 | 312 | - |
| (G) NCF（=C-F） | 19,887 | 15,439 | 29,192 | 27,811 |
| 取得価格（百万円） | 817 | 844 | 1,040 | 1,200 |

| 物件番号 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR目白イースト | NCR池袋 | NCR要町 | NCR品川シーサイド タワー |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 5,554 | 13,261 | 6,281 | 42,022 |
| 敷金・保証金等 | 8,915 | 18,755 | 10,993 | 68,006 |
| 稼働率 | 100.0% | 93.3% | 97.3% | 95.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 32,444 | 85,706 | 38,971 | 256,747 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 31,628 | 81,062 | 37,419 | 242,851 |
| その他賃貸事業収入 | 816 | 4,643 | 1,551 | 13,895 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,156 | 22,811 | 9,919 | 60,893 |
| 公租公課 | 1,156 | 3,161 | 1,773 | 10,718 |
| 外注管理費 | 3,551 | 8,722 | 3,977 | 35,439 |
| 修繕費 | 481 | 8,362 | 2,485 | 8,939 |
| 損害保険料 | 44 | 129 | 53 | 495 |
| 水道光熱費 | 309 | 998 | 464 | 3,225 |
| その他賃貸事業費用 | 613 | 1,437 | 1,164 | 2,075 |
| (C) NOI (=A-B) | 26,287 | 62,894 | 29,052 | 195,853 |
| (D) 減価償却費 | 5,033 | 12,303 | 5,484 | 42,839 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 21,253 | 50,591 | 23,567 | 153,013 |
| (F) 資本的支出 | 866 | - | 312 | 647 |
| (G) NCF (=C-F) | 25,421 | 62,894 | 28,739 | 195,205 |
| 取得価格(百万円) | 988 | 2,570 | 1,140 | 7,380 |

| 物件番号 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR八雲 | NCR戸越駅前 | NCR等々力 | NCR本所吾妻橋 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 4,333 | 8,361 | 6,909 | 5,701 |
| 敷金・保証金等 | 5,867 | 10,709 | 14,116 | 8,628 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 75.7% | 96.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 26,759 | 50,866 | 46,287 | 34,845 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 24,474 | 50,166 | 42,771 | 33,250 |
| その他賃貸事業収入 | 2,285 | 700 | 3,515 | 1,594 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,115 | 5,746 | 33,069 | 10,102 |
| 公租公課 | 1,222 | 1,642 | 4,490 | 2,526 |
| 外注管理費 | 3,072 | 2,832 | 6,196 | 3,835 |
| 修繕費 | 2,078 | 77 | 20,644 | 2,270 |
| 損害保険料 | 42 | 70 | 98 | 69 |
| 水道光熱費 | 340 | 538 | 801 | 645 |
| その他賃貸事業費用 | 359 | 585 | 838 | 755 |
| (C) NOI (=A-B) | 19,644 | 45,119 | 13,218 | 24,742 |
| (D) 減価償却費 | 3,073 | 6,207 | 6,696 | 5,885 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 16,570 | 38,912 | 6,521 | 18,856 |
| (F) 資本的支出 | 680 | - | 107,609 | 1,536 |
| (G) NCF (=C-F) | 18,963 | 45,119 | ▲94,391 | 23,206 |
| 取得価格(百万円) | 857 | 1,560 | 1,210 | 996 |

| 物件番号 | 2019 | 2020 | 2021（注3） | 2022（注4） |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR北沢 | NCR門前仲町 | NCR田園調布 | NCR根岸 |
| 運用期間 | 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21日 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 4,281 | 2,952 | 2,795 | - |
| 敷金・保証金等 | 6,251 | 8,856 | 5,879 | - |
| 稼働率 | 93.8% | 100.0% | 100.0% | - |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 25,785 | 18,712 | 18,762 | 9,176 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 24,863 | 17,712 | 16,317 | 8,281 |
| その他賃貸事業収入 | 921 | 1,000 | 2,444 | 894 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 8,552 | 5,122 | 8,319 | 4,246 |
| 公租公課 | 1,722 | 986 | 1,124 | 940 |
| 外注管理費 | 2,898 | 1,899 | 2,678 | 1,543 |
| 修繕費 | 2,407 | 913 | 3,320 | 843 |
| 損害保険料 | 38 | 28 | 31 | 19 |
| 水道光熱費 | 537 | 354 | 376 | 228 |
| その他賃貸事業費用 | 948 | 940 | 789 | 670 |
| (C) NOI（=A-B） | 17,233 | 13,589 | 10,442 | 4,929 |
| (D) 減価償却費 | 3,331 | 3,275 | 1,327 | 1,325 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 13,901 | 10,314 | 9,115 | 3,604 |
| (F) 資本的支出 | 399 | - | 751 | - |
| (G) NCF（=C-F） | 16,833 | 13,589 | 9,691 | 4,929 |
| 取得価格（百万円） | 742 | 503 | 425 | 249 |

| 物件番号 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR上池台 | NCR森下 | NCR若林公園 | NCR浅草橋 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 1,239 | 5,106 | 4,734 | 4,727 |
| 敷金・保証金等 | 1,004 | 9,420 | 6,962 | 7,440 |
| 稼働率 | 92.9% | 100.0% | 100.0% | 94.1% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 7,778 | 32,287 | 30,062 | 30,835 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 7,636 | 30,381 | 27,904 | 29,030 |
| その他賃貸事業収入 | 141 | 1,906 | 2,157 | 1,804 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 2,917 | 7,142 | 6,948 | 10,072 |
| 公租公課 | 273 | 1,746 | 1,992 | 1,195 |
| 外注管理費 | 591 | 3,259 | 3,049 | 4,487 |
| 修繕費 | 720 | 408 | 841 | 3,309 |
| 損害保険料 | 11 | 52 | 49 | 48 |
| 水道光熱費 | 58 | 505 | 495 | 412 |
| その他賃貸事業費用 | 1,262 | 1,169 | 520 | 619 |
| (C) NOI（=A-B） | 4,860 | 25,144 | 23,114 | 20,762 |
| (D) 減価償却費 | 1,099 | 4,851 | 3,336 | 4,696 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 3,761 | 20,292 | 19,777 | 16,065 |
| (F) 資本的支出 | - | 415 | 415 | - |
| (G) NCF（=C-F） | 4,860 | 24,728 | 22,698 | 20,762 |
| 取得価格（百万円） | 198 | 832 | 776 | 792 |

（注3）平成23年3月30日に譲渡済です。

（注4）平成23年2月22日に譲渡済です。

| 物件番号 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR入谷 | NCR上野タワー | NCR森下ウエスト | NCR三ノ輪 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 3,634 | 14,201 | 4,477 | 8,092 |
| 敷金・保証金等 | 6,929 | 23,273 | 6,073 | 9,042 |
| 稼働率 | 96.0% | 95.2% | 97.6% | 95.7% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 22,757 | 90,578 | 27,219 | 50,154 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 21,851 | 85,192 | 26,144 | 49,208 |
| その他賃貸事業収入 | 906 | 5,385 | 1,075 | 946 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 5,926 | 21,681 | 6,712 | 8,096 |
| 公租公課 | 900 | 4,199 | 873 | 1,224 |
| 外注管理費 | 2,826 | 11,243 | 3,028 | 4,668 |
| 修繕費 | 1,329 | 2,659 | 978 | 1,420 |
| 損害保険料 | 41 | 138 | 43 | 80 |
| 水道光熱費 | 381 | 1,537 | 490 | 473 |
| その他賃貸事業費用 | 446 | 1,902 | 1,297 | 228 |
| (C) NOI (=A-B) | 16,830 | 68,896 | 20,507 | 42,057 |
| (D) 減価償却費 | 3,469 | 15,990 | 4,438 | 9,130 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 13,360 | 52,906 | 16,069 | 32,927 |
| (F) 資本的支出 | - | 250 | 312 | - |
| (G) NCF (=C-F) | 16,830 | 68,645 | 20,194 | 42,057 |
| 取得価格(百万円) | 546 | 2,641 | 686 | 1,430 |

| 物件番号 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR自由が丘ウエスト | NCR中野 | NCR用賀 | NCR住吉 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 2,847 | 5,728 | 5,477 | 5,529 |
| 敷金・保証金等 | 2,947 | 6,584 | 5,676 | 6,311 |
| 稼働率 | 88.7% | 95.0% | 97.2% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 18,690 | 34,059 | 33,843 | 35,088 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 17,588 | 33,258 | 32,584 | 34,277 |
| その他賃貸事業収入 | 1,101 | 800 | 1,258 | 811 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 4,720 | 6,495 | 4,861 | 12,317 |
| 公租公課 | 698 | 320 | 783 | 1,070 |
| 外注管理費 | 2,605 | 4,181 | 3,159 | 8,343 |
| 修繕費 | 769 | 1,000 | 242 | 2,297 |
| 損害保険料 | 34 | 62 | 48 | 62 |
| 水道光熱費 | 178 | 364 | 341 | 333 |
| その他賃貸事業費用 | 434 | 567 | 285 | 211 |
| (C) NOI (=A-B) | 13,969 | 27,563 | 28,982 | 22,770 |
| (D) 減価償却費 | 2,193 | 6,242 | 3,678 | 6,270 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 11,776 | 21,321 | 25,304 | 16,500 |
| (F) 資本的支出 | - | 473 | - | 312 |
| (G) NCF (=C-F) | 13,969 | 27,090 | 28,982 | 22,457 |
| 取得価格(百万円) | 533 | 1,060 | 923 | 948 |

| 物件番号 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR門前仲町イースト | NCR押上 | NCR蔵前 | イブセ中延 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 11,338 | 6,194 | 7,236 | 12,411 |
| 敷金・保証金等 | 5,910 | 6,140 | - | 28,068 |
| 稼働率 | 100.0% | 94.8% | 100.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 68,010 | 38,457 | 43,814 | 73,429 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 66,841 | 37,954 | 43,416 | 71,011 |
| その他賃貸事業収入 | 1,168 | 502 | 398 | 2,418 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,401 | 11,334 | 5,317 | 10,255 |
| 公租公課 | 1,478 | 912 | 1,265 | - |
| 外注管理費 | 4,517 | 4,585 | 2,908 | 7,871 |
| 修繕費 | 83 | 4,447 | 157 | 683 |
| 損害保険料 | 105 | 71 | 76 | 90 |
| 水道光熱費 | 566 | 342 | 566 | 618 |
| その他賃貸事業費用 | 650 | 975 | 343 | 991 |
| (C) NOI (=A-B) | 60,609 | 27,122 | 38,497 | 63,174 |
| (D) 減価償却費 | 11,103 | 7,197 | 7,485 | 13,123 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 49,505 | 19,924 | 31,011 | 50,050 |
| (F) 資本的支出 | - | 312 | - | 415 |
| (G) NCF (=C-F) | 60,609 | 26,809 | 38,497 | 62,759 |
| 取得価格(百万円) | 2,160 | 1,100 | 1,260 | 1,790 |

| 物件番号 | 2039 | 2040 | 3001 | 3002 |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | ロイヤルパークス豊洲 | イブセ戸越 | コスモハイム武蔵小杉 | イブセ鶴見 |
| 運用期間 | 自:平成22年11月1日 至:平成23年2月28日 | 自:平成22年11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22年9月1日 至:平成23年2月28日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 55,653 | 12,970 | 8,912 | 4,226 |
| 敷金・保証金等 | 73,633 | 21,398 | - | 7,535 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 232,930 | 53,205 | 56,713 | 27,319 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 222,475 | 50,221 | 53,473 | 25,030 |
| その他賃貸事業収入 | 10,455 | 2,983 | 3,240 | 2,288 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 60,612 | 8,356 | 9,007 | 7,287 |
| 公租公課 | - | - | 3,584 | 784 |
| 外注管理費 | 9,947 | 6,193 | 850 | 2,829 |
| 修繕費 | 7,518 | 679 | 3,964 | 1,808 |
| 損害保険料 | 513 | 79 | 109 | 44 |
| 水道光熱費 | - | 579 | 1 | 281 |
| その他賃貸事業費用 | 42,633 | 824 | 497 | 1,538 |
| (C) NOI (=A-B) | 172,318 | 44,849 | 47,705 | 20,031 |
| (D) 減価償却費 | 69,401 | 10,568 | 9,916 | 5,063 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 102,916 | 34,281 | 37,788 | 14,968 |
| (F) 資本的支出 | - | 653 | 141 | - |
| (G) NCF (=C-F) | 172,318 | 44,195 | 47,563 | 20,031 |
| 取得価格(百万円) | 7,360 | 1,770 | 1,674 | 666 |

| 物件番号 | 3003 | 3004（注5） | 3005 | 3006 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR船橋本町 | SH元住吉 | NCR豊田 | NCR西船橋 |
| 運用期間 | 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22年12月6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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 5,487 | - | 6,137 | 5,153 |
| 敷金・保証金等 | 10,160 | - | 11,159 | 8,253 |
| 稼働率 | 100.0% | - | 88.3% | 95.1% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 32,828 | 22,228 | 40,598 | 32,631 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 32,803 | 21,266 | 37,656 | 31,496 |
| その他賃貸事業収入 | 25 | 961 | 2,942 | 1,134 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,456 | 11,710 | 28,256 | 9,418 |
| 公租公課 | 1,543 | 2,733 | 2,711 | 1,515 |
| 外注管理費 | 2,402 | 5,492 | 6,498 | 3,077 |
| 修繕費 | 739 | 3,039 | 17,391 | 3,138 |
| 損害保険料 | 45 | 61 | 109 | 49 |
| 水道光熱費 | 1,938 | 1 | 725 | 518 |
| その他賃貸事業費用 | 788 | 381 | 820 | 1,119 |
| (C) NOI（=A-B） | 25,372 | 10,517 | 12,342 | 23,212 |
| (D) 減価償却費 | 4,943 | 3,271 | 7,000 | 4,527 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 20,429 | 7,246 | 5,342 | 18,685 |
| (F) 資本的支出 | 308 | - | 2,147 | 415 |
| (G) NCF（=C-F） | 25,064 | 10,517 | 10,194 | 22,797 |
| 取得価格（百万円） | 704 | 897 | 864 | 783 |

| 物件番号 | 3007 | 3008 | 3009 | 3010 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR舞浜 | NCR市川妙典 | NCR久米川 | NCR浦安 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 4,436 | 4,466 | 3,575 | 3,825 |
| 敷金・保証金等 | 8,061 | 8,352 | 5,695 | 7,140 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 97.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 27,128 | 26,796 | 23,277 | 22,980 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 26,257 | 26,796 | 21,736 | 22,950 |
| その他賃貸事業収入 | 871 | - | 1,540 | 30 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 4,921 | 4,106 | 18,641 | 3,370 |
| 公租公課 | 1,147 | 1,125 | 1,476 | 996 |
| 外注管理費 | 2,141 | 1,437 | 3,428 | 1,296 |
| 修繕費 | 474 | 592 | 12,522 | 106 |
| 損害保険料 | 42 | 34 | 58 | 32 |
| 水道光熱費 | 411 | 228 | 356 | 255 |
| その他賃貸事業費用 | 703 | 688 | 799 | 682 |
| (C) NOI（=A-B） | 22,207 | 22,689 | 4,636 | 19,609 |
| (D) 減価償却費 | 3,990 | 3,446 | 3,345 | 3,322 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 18,217 | 19,243 | 1,290 | 16,286 |
| (F) 資本的支出 | 312 | - | - | - |
| (G) NCF（=C-F） | 21,894 | 22,689 | 4,636 | 19,609 |
| 取得価格（百万円） | 670 | 671 | 480 | 592 |

（注5）平成22年12月7日に譲渡済です。

| 物件番号 | 3011 | 3012 | 3013 | 3014 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR南行徳Ⅰ | NCR南行徳Ⅱ | NCR野毛山 | NCR南林間 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 3,489 | 2,483 | 2,010 | 2,693 |
| 敷金・保証金等 | 6,325 | 4,273 | 2,637 | 5,746 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 90.0% | 96.6% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 20,836 | 14,968 | 14,233 | 16,766 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 20,237 | 14,396 | 12,596 | 16,007 |
| その他賃貸事業収入 | 598 | 571 | 1,637 | 759 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 4,919 | 3,506 | 6,525 | 7,054 |
| 公租公課 | 937 | 701 | 784 | 1,210 |
| 外注管理費 | 2,328 | 1,555 | 2,062 | 2,248 |
| 修繕費 | 681 | 338 | 2,437 | 2,482 |
| 損害保険料 | 32 | 23 | 25 | 40 |
| 水道光熱費 | 245 | 205 | 359 | 298 |
| その他賃貸事業費用 | 693 | 682 | 855 | 774 |
| (C) NOI（=A-B） | 15,916 | 11,461 | 7,707 | 9,711 |
| (D) 減価償却費 | 3,081 | 2,191 | 1,796 | 2,941 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 12,835 | 9,270 | 5,910 | 6,770 |
| (F) 資本的支出 | - | 194 | - | - |
| (G) NCF（=C-F） | 15,916 | 11,267 | 7,707 | 9,711 |
| 取得価格（百万円） | 543 | 385 | 325 | 363 |

| 物件番号 | 3016（注6） | 3017 | 4001 | 4002（注7） |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | LM淵野辺本町 | PT市川 | フォーティーンヒルズ イーストタワー | NCR大通公園 |
| 運用期間 | 自：平成22年9月1日 至：平成22年11月28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22年9月1日 至：平成23年1月30日 |
| 月額賃料（共益費を含む） | - | 3,308 | 9,137 | - |
| 敷金・保証金等 | - | 7,044 | 15,947 | - |
| 稼働率 | - | 100.0% | 96.4% | - |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 3,576 | 19,852 | 60,375 | 20,884 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 3,465 | 19,852 | 55,410 | 19,102 |
| その他賃貸事業収入 | 111 | - | 4,965 | 1,782 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 3,986 | 4,019 | 13,287 | 9,261 |
| 公租公課 | 598 | 969 | 3,970 | 3,119 |
| 外注管理費 | 743 | 1,625 | 5,575 | 2,152 |
| 修繕費 | 2,307 | 476 | 1,917 | 2,552 |
| 損害保険料 | 16 | 29 | 125 | 72 |
| 水道光熱費 | - | 325 | 689 | 694 |
| その他賃貸事業費用 | 319 | 592 | 1,008 | 669 |
| (C) NOI（=A-B） | ▲409 | 15,832 | 47,088 | 11,623 |
| (D) 減価償却費 | 509 | 3,373 | 18,579 | 3,161 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | ▲919 | 12,458 | 28,508 | 8,461 |
| (F) 資本的支出 | - | 508 | 2,218 | - |
| (G) NCF（=C-F） | ▲409 | 15,324 | 44,869 | 11,623 |
| 取得価格（百万円） | 137 | 461 | 1,920 | 490 |

（注6）平成22年11月29日に譲渡済です。

（注7）平成23年1月31日に譲渡済です。

| 物件番号 | 4003（注8） | 4004（注9） | 4005（注10） | 4006（注11） |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 名称 | 五色山ハイツ | NCR西公園 | NCR西大濠 | NCR加古川 |
| 運用期間 | 自：平成22年9月1日 至：平成23年2月27日 | 自：平成22年9月1日 至：平成23年2月1日 | 自：平成22年9月1日 至：平成22年11月30日 | 自：平成22年9月1日 至：平成22年9月6日 |
| 月額賃料（共益費を含む） | - | - | - | - |
| 敷金・保証金等 | - | - | - | - |
| 稼働率 | - | - | - | - |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 28,097 | 13,955 | 5,270 | 582 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 25,832 | 12,000 | 4,899 | 455 |
| その他賃貸事業収入 | 2,264 | 1,954 | 371 | 126 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 16,801 | 6,060 | 3,845 | 2,489 |
| 公租公課 | 2,643 | 1,730 | 791 | 497 |
| 外注管理費 | 2,178 | 2,172 | 543 | 106 |
| 修繕費 | 10,903 | 1,148 | 1,658 | 1,342 |
| 損害保険料 | 59 | 34 | 16 | 4 |
| 水道光熱費 | 29 | 338 | 196 | 29 |
| その他賃貸事業費用 | 986 | 636 | 638 | 509 |
| (C) NOI（=A-B） | 11,295 | 7,894 | 1,425 | ▲1,906 |
| (D) 減価償却費 | 4,377 | 2,125 | 869 | 225 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 6,918 | 5,769 | 556 | ▲2,132 |
| (F) 資本的支出 | - | - | - | - |
| (G) NCF（=C-F） | 11,295 | 7,894 | 1,425 | ▲1,906 |
| 取得価格（百万円） | 489 | 337 | 226 | 240 |

| 物件番号 | 4007（注12） | 4008 | 4009 | 4010 |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | LM前橋西片貝 | アブリーレ垂水 | クレスト草津 | NCR本町イースト |
| 運用期間 | 自：平成22年9月1日 至：平成22年12月19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22年9月1日 至：平成23年2月28日 |
| 月額賃料（共益費を含む） | - | 9,322 | 24,300 | 9,570 |
| 敷金・保証金等 | - | 27,966 | 27,000 | 8,441 |
| 稼働率 | - | 100.0% | 100.0% | 95.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 4,794 | 55,933 | 147,479 | 61,446 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 4,586 | 55,933 | 145,800 | 55,983 |
| その他賃貸事業収入 | 207 | - | 1,679 | 5,463 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 3,992 | 6,667 | 23,407 | 18,618 |
| 公租公課 | 699 | 5,624 | 10,181 | 3,359 |
| 外注管理費 | 1,305 | 60 | 1,588 | 7,861 |
| 修繕費 | 1,564 | - | 9,375 | 2,935 |
| 損害保険料 | 26 | 130 | 404 | 116 |
| 水道光熱費 | 0 | - | 364 | 2,657 |
| その他賃貸事業費用 | 396 | 853 | 1,492 | 1,687 |
| (C) NOI（=A-B） | 801 | 49,265 | 124,071 | 42,827 |
| (D) 減価償却費 | 674 | 9,449 | 34,180 | 10,921 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 127 | 39,816 | 89,891 | 31,906 |
| (F) 資本的支出 | - | - | 8,785 | - |
| (G) NCF（=C-F） | 801 | 49,265 | 115,286 | 42,827 |
| 取得価格（百万円） | 91 | 1,340 | 3,004 | 1,490 |

（注8）平成23年2月28日に譲渡済です。
（注9）平成23年2月2日に譲渡済です。
（注10）平成23年12月1日に譲渡済です。
（注11）平成22年9月7日に譲渡済です。
（注12）平成22年12月20日に譲渡済です。

| 物件番号 | 4011 | 4012 | 4013 | 4014 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR新梅田 | NCR阿倍野 | NCR大手通 | NCR栄 |
| 運用期間 | 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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 8,655 | 25,802 | 2,176 | 6,763 |
| 敷金・保証金等 | 9,132 | 26,760 | 3,337 | 12,224 |
| 稼働率 | 96.6% | 93.9% | 96.5% | 96.1% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 58,323 | 167,447 | 12,769 | 42,716 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 50,402 | 152,920 | 12,410 | 40,474 |
| その他賃貸事業収入 | 7,920 | 14,527 | 359 | 2,241 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 17,088 | 38,175 | 4,566 | 11,259 |
| 公租公課 | 3,281 | 7,602 | 899 | 3,026 |
| 外注管理費 | 8,061 | 20,286 | 2,032 | 6,125 |
| 修繕費 | 2,903 | 5,113 | 904 | 1,026 |
| 損害保険料 | 113 | 297 | 25 | 87 |
| 水道光熱費 | 1,904 | 3,916 | 231 | 610 |
| その他賃貸事業費用 | 823 | 959 | 474 | 384 |
| (C) NOI (=A-B) | 41,235 | 129,272 | 8,202 | 31,456 |
| (D) 減価償却費 | 10,525 | 26,658 | 2,395 | 7,639 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 30,709 | 102,613 | 5,807 | 23,817 |
| (F) 資本的支出 | - | - | - | 415 |
| (G) NCF (=C-F) | 41,235 | 129,272 | 8,202 | 31,041 |
| 取得価格(百万円) | 1,376 | 4,368 | 300 | 1,010 |

| 物件番号 | 4015 | 4016 | 4017 | 4018 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR日本橋高津 | NCR円山裏参道 | NCR円山表参道 | NCR博多駅東 |
| 運用期間 | 自:平成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 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 24,388 | 3,266 | 11,727 | 6,416 |
| 敷金・保証金等 | 21,004 | 4,521 | 15,228 | 6,058 |
| 稼働率 | 96.5% | 100.0% | 96.5% | 93.9% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 147,391 | 20,870 | 78,469 | 42,391 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 140,899 | 19,117 | 71,058 | 39,464 |
| その他賃貸事業収入 | 6,491 | 1,752 | 7,410 | 2,927 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 41,616 | 5,477 | 20,162 | 14,268 |
| 公租公課 | 8,955 | 1,188 | 5,399 | 3,298 |
| 外注管理費 | 24,454 | 2,615 | 8,359 | 6,411 |
| 修繕費 | 5,114 | 391 | 2,957 | 3,433 |
| 損害保険料 | 352 | 40 | 162 | 85 |
| 水道光熱費 | 1,985 | 760 | 1,890 | 494 |
| その他賃貸事業費用 | 754 | 481 | 1,392 | 545 |
| (C) NOI (=A-B) | 105,774 | 15,392 | 58,307 | 28,122 |
| (D) 減価償却費 | 30,551 | 3,118 | 12,533 | 7,605 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 75,223 | 12,274 | 45,773 | 20,517 |
| (F) 資本的支出 | 616 | 312 | - | 1,635 |
| (G) NCF (=C-F) | 105,158 | 15,079 | 58,307 | 26,487 |
| 取得価格(百万円) | 3,570 | 411 | 1,740 | 960 |

| 物件番号 | 4019 | 4020 | 4021 | 4022 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR心齋橋イースト タワー | NCR三宮 | NCR勾当台公園 | NCR一番町 |
| 運用期間 | 自：平成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 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 24,541 | 8,882 | 3,725 | 5,745 |
| 敷金・保証金等 | 20,463 | 9,113 | 3,369 | 3,848 |
| 稼働率 | 96.4% | 99.1% | 100.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 146,684 | 54,246 | 22,578 | 35,818 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 137,931 | 52,548 | 21,961 | 34,251 |
| その他賃貸事業収入 | 8,752 | 1,697 | 617 | 1,567 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 50,782 | 12,445 | 5,996 | 7,023 |
| 公租公課 | 8,096 | 3,420 | 1,532 | 1,974 |
| 外注管理費 | 31,801 | 5,984 | 2,312 | 3,559 |
| 修繕費 | 5,145 | 868 | 1,087 | 487 |
| 損害保険料 | 320 | 98 | 60 | 89 |
| 水道光熱費 | 4,312 | 1,601 | 659 | 583 |
| その他賃貸事業費用 | 1,106 | 471 | 343 | 328 |
| (C) NOI（=A-B） | 95,901 | 41,800 | 16,582 | 28,795 |
| (D) 減価償却費 | 28,244 | 9,710 | 4,169 | 5,717 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 67,657 | 32,090 | 12,412 | 23,077 |
| (F) 資本的支出 | - | 415 | 415 | - |
| (G) NCF（=C-F） | 95,901 | 41,385 | 16,166 | 28,795 |
| 取得価格（百万円） | 3,400 | 1,230 | 481 | 783 |

| 物件番号 | 4023 | 4024 | 4025 | 4026 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 名称 | NCR大町 | NCR上町台 | NCR肥後橋タワー | ビッグタワー南3条 |
| 運用期間 | 自：平成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22年9月1日 至：平成23年2月28日 | 自：平成22年11月1日 至：平成23年2月28日 |
| 月額賃料（共益費を含む） | 4,506 | 13,475 | 20,801 | 15,648 |
| 敷金・保証金等 | 2,661 | 11,487 | 13,424 | 14,360 |
| 稼働率 | 98.6% | 94.5% | 98.3% | 91.3% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 28,915 | 84,580 | 128,291 | 68,110 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 27,229 | 79,413 | 121,771 | 61,647 |
| その他賃貸事業収入 | 1,685 | 5,166 | 6,520 | 6,463 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,620 | 14,912 | 34,927 | 13,691 |
| 公租公課 | 2,326 | 4,039 | 6,978 | - |
| 外注管理費 | 2,839 | 8,480 | 17,225 | 8,383 |
| 修繕費 | 835 | 726 | 1,726 | 2,043 |
| 損害保険料 | 75 | 170 | 210 | 269 |
| 水道光熱費 | 261 | 942 | 3,679 | 2,474 |
| その他賃貸事業費用 | 281 | 553 | 5,106 | 520 |
| (C) NOI（=A-B） | 22,294 | 69,667 | 93,364 | 54,418 |
| (D) 減価償却費 | 5,902 | 15,458 | 18,685 | 21,848 |
| (E) 不動産賃貸事業損益（=C-D） | 16,392 | 54,209 | 74,679 | 32,570 |
| (F) 資本的支出 | - | - | - | 486 |
| (G) NCF（=C-F） | 22,294 | 69,667 | 93,364 | 53,932 |
| 取得価格（百万円） | 656 | 2,190 | 2,670 | 1,740 |

| 物件番号 | 4027 | 8001 | 8002 |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | レキシントン・スクエア伏見 | いなげや横浜西が岡店 | フォレオタウン筒井 |
| 運用期間 | 自:平成23年1月14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22年9月1日 至:平成23年2月28日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 16,631 | 5,862 | 8,170 |
| 敷金・保証金等 | 17,111 | 91,439 | 196,600 |
| 稼働率 | 95.2% | 100.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 27,585 | 35,173 | 51,305 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 25,621 | 35,173 | 49,025 |
| その他賃貸事業収入 | 1,963 | - | 2,280 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,972 | 8,487 | 12,070 |
| 公租公課 | - | 4,093 | 6,270 |
| 外注管理費 | 5,327 | 1,128 | 3,185 |
| 修繕費 | 752 | 2,430 | 327 |
| 損害保険料 | 64 | 47 | 34 |
| 水道光熱費 | 227 | - | 288 |
| その他賃貸事業費用 | 601 | 788 | 1,965 |
| (C) NOI (=A-B) | 20,612 | 26,685 | 39,234 |
| (D) 減価償却費 | 8,207 | 3,580 | 3,802 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 12,405 | 23,105 | 35,432 |
| (F) 資本的支出 | - | - | - |
| (G) NCF (=C-F) | 20,612 | 26,685 | 39,234 |
| 取得価格(百万円) | 2,260 | 1,000 | 1,410 |

2. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

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

| テナント名 | 業種 | 物件名称 | 賃貸面積 (㎡) (注1) | 総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%) (注2) |
|-----------------|--------|--------------------------|---------------------|---|
| ディエイチ・リーシング合同会社 | 不動産賃貸業 | ニューシティレジデンス 南青山他計90物件 | 225,942.72 | 69.0 |
| 株式会社モリモトクオリティ | 不動産管理業 | 目黒かむろ坂レジデンス 他計23物件 | 48,718.84 | 14.9 |
| 主なテナントの合計 | | | 274,661.56 | 83.9 |
| ポートフォリオ全体の賃貸面積 | | | 327,382.41 | 100.0 |

(注1)「賃貸面積」には、平成23年2月28日現在において各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主なテナントへの賃貸条件

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

(平成23年2月28日現在)

| 物件 番号 | 物件名称(注1) | 契約満了日 | 契約更改の方法 | テナント名 (注2) |
|----------|--------------|-------------|--|---------------|
| 1001 | クイズ恵比寿 | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1002 | イブセ麻布十番七面坂 | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1003 | イブセ芝公園 | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1004 | イブセギンザ | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1005 | ネクストフォルム西麻布 | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1006 | イブセ日本橋 | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1007 | イブセ東京EAST | 平成29年3月6日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1008 | イブセ麻布十番 | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1009 | イブセ麻布十番DUO | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1010 | イブセ新宿夏目坂 | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1012 | イブセ渋谷Tiers | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 1013 | NCR南青山(注3) | 平成24年7月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1014 | NCR西麻布ツインタワー | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1015 | NCR西麻布 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1016 | NCRお茶の水 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1017 | NCR参宮橋 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1018 | NCR日本橋イースト | 平成24年7月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1019 | NCR日本橋ウエスト | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1020 | NCR銀座ツインI | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1021 | NCR銀座ツインII | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1022 | NCR原宿 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1023 | NCR代々木上原 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1024 | NCR千駄ヶ谷 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1025 | NCR新宿7丁目 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1026 | NCR市谷左内町 | 平成24年7月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1027 | NCR日本橋人形町I | 平成32年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1028 | NCR日本橋人形町II | 平成32年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |

| 物件番号 | 物件名称(注1) | 契約満了日 | 契約更改の方法 | テナント名(注2) |
|------|---------------|-------------|--|-----------|
| 1029 | NCR新御茶ノ水 | 平成32年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1030 | NCR日本橋人形町Ⅲ | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1031 | NCR神保町Ⅱ | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1032 | NCR銀座イーストⅢ | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1033 | NCR新宿御苑Ⅰ | 平成23年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1034 | NCR高輪台 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1035 | NCR日本橋人形町Ⅳ | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1036 | NCR新宿御苑Ⅱ | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1037 | NCR銀座イーストⅣ | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1038 | NCR高輪台Ⅱ | 平成25年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1039 | NCR南麻布 | 平成25年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1040 | NCR銀座 | 平成23年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1041 | NCR日本橋水天宮 | 平成23年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1042 | NCR高輪 | 平成28年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1043 | NCR東日本橋 | 平成23年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1045 | NCR新宿 | 平成24年1月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 1046 | イブセ市ヶ谷 | 平成30年3月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | M |
| 2001 | 目黒かむろ坂レジデンス | 平成27年12月20日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | M |
| 2002 | イブセ都立大学 | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 2003 | コンフォートタイム大塚 | 平成28年2月29日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 2004 | イブセ雪谷 | 平成29年3月6日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 2005 | イブセ祐天寺 | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 2006 | イブセ大塚 | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 2007 | イブセ菊川 | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 2008 | NCR目黒 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2009 | NCR大塚 | 平成32年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2010 | NCR自由が丘 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2011 | NCR目白イースト | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2012 | NCR池袋 | 平成25年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2013 | NCR要町 | 平成28年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2014 | NCR品川シーサイドタワー | 平成23年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2015 | NCR八雲 | 平成23年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2016 | NCR戸越駅前 | 平成24年3月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸與人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2017 | NCR等々力 | 平成30年7月22日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2018 | NCR本所吾妻橋 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2019 | NCR北沢 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2020 | NCR門前仲町 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2021 | NCR田園調布(注4) | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2023 | NCR上池台 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2024 | NCR森下 | 平成32年10月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2025 | NCR若林公園 | 平成25年4月20日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |

| 物件番号 | 物件名称(注1) | 契約満了日 | 契約更改の方法 | テナント名(注2) |
|------|-------------|-------------|---|-----------|
| 2026 | NCR浅草橋 | 平成25年4月18日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2027 | NCR入谷 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2028 | NCR上野タワー | 平成28年2月29日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2029 | NCR森下ウエスト | 平成24年6月28日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2030 | NCR三ノ輪 | 平成24年8月20日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2031 | NCR自由が丘ウエスト | 平成24年8月27日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2032 | NCR中野 | 平成24年8月27日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2033 | NCR用賀 | 平成23年10月18日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2034 | NCR住吉 | 平成23年10月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2035 | NCR門前仲町イースト | 平成23年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2036 | NCR押上 | 平成23年12月18日 | 契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2037 | NCR蔵前 | 平成24年4月22日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 2038 | イブセ中延 | 平成30年3月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | M |
| 2039 | イブセ戸越 | 平成32年10月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | M |
| 3002 | イブセ鶴見 | 平成29年5月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |
| 3003 | NCR船橋本町 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3005 | NCR豊田 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3006 | NCR西船橋 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3007 | NCR舞浜 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3008 | NCR市川妙典 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3009 | NCR久米川 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3010 | NCR浦安 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3011 | NCR南行徳Ⅰ | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3012 | NCR南行徳Ⅱ | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3013 | NCR野毛山 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3014 | NCR南林間 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3017 | PT市川 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 4009 | クレスト草津 | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 4010 | NCR本町イースト | 平成25年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 4011 | NCR新梅田 | 平成25年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 4012 | NCR阿倍野 | 平成23年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 4013 | NCR大手通 | 平成23年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 4014 | NCR栄 | 平成24年3月22日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |
| 4015 | NCR日本橋高津 | 平成23年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。 | D |

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

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

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

(注3)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4)平成23年3月30日に譲渡済です。

(3) 利害関係人等への賃貸借の状況

信託不動産における利害関係人等への賃貸借の状況は以下の通りです。

| テナント名 | 業種 | 物件番号 | 物件名称 | 賃貸面積 (㎡) (注1) | 年間賃料 (千円) (注2) | 契約満了日 |
|-------------|--------|------|------------|---------------------|----------------------|------------|
| ダイワロイヤル株式会社 | 不動産管理業 | 8002 | フォレオタウン筒井 | 4,022.27 | 98,050 | 平成39年2月28日 |
| 大和リビング株式会社 | 不動産管理業 | 2039 | ロイヤルパークス豊洲 | 18,112.03 | 667,845 | 平成55年2月28日 |

(注1)「賃貸面積」には、平成23年2月28日現在テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(注2)「年間賃料」には、平成23年2月28日現在テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計を12倍した金額を記載しています。

(注3)サブリース会社兼PM会社であるダイワロイヤル株式会社及び大和リビング株式会社は、大和ハウスの100%子会社です。

3. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成23年2月28日現在において保有している各不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

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

| 物件 番号 | 物件名称 (注1) | 不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2) | 試算価格情報 | | | | | 積算価格 (百万円) (注4) | 不動産 鑑定 評価 機関 (注5) |
|----------|--------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | 収益価格(注3) | | | | | | |
| | | | 直接還元法 | | DCF法 | | | | |
| | | | 直接還元法 による価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | DCF法 による価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終還元 利回り (%) | | |
| 1001 | クイズ恵比寿 | 7,990 | 8,260 | 4.8 | 7,870 | 5.0 | 5.1 | 4,910 | T |
| 1002 | イブセ麻布十番七面坂 | 4,040 | 4,150 | 4.9 | 4,040 | 4.6 | 5.2 | 2,550 | C |
| 1003 | イブセ芝公園 | 1,950 | 1,990 | 5.2 | 1,930 | 5.4 | 5.5 | 1,570 | T |
| 1004 | イブセギンザ | 1,920 | 1,930 | 5.2 | 1,910 | 5.2 | 5.5 | 1,970 | T |
| 1005 | ネクストフォルム西麻布 | 1,620 | 1,690 | 5.0 | 1,590 | 5.1 | 5.3 | 1,350 | T |
| 1006 | イブセ日本橋 | 1,020 | 1,030 | 5.3 | 1,010 | 5.4 | 5.6 | 779 | T |
| 1007 | イブセ東京EAST | 1,980 | 2,010 | 5.3 | 1,960 | 5.4 | 5.6 | 1,230 | T |
| 1008 | イブセ麻布十番 | 2,540 | 2,620 | 4.8 | 2,540 | 4.5 | 5.1 | 1,300 | C |
| 1009 | イブセ麻布十番DUO | 2,380 | 2,470 | 4.7 | 2,380 | 4.4 | 5.0 | 1,230 | C |
| 1010 | イブセ新宿夏目坂 | 1,540 | 1,710 | 5.0 | 1,540 | 4.7 | 5.4 | 1,160 | C |
| 1011 | ユニロイヤル銀座 | 1,470 | 1,490 | 5.2 | 1,460 | 5.3 | 5.5 | 940 | T |
| 1012 | イブセ渋谷Tiers | 1,010 | 1,020 | 5.0 | 1,000 | 5.2 | 5.3 | 1,060 | T |
| 1013 | NCR南青山(注6) | 2,410 | 2,400 | 5.4 | 2,410 | 5.2 | 5.8 | 1,990 | T |
| 1014 | NCR西麻布ツインタワー | 2,290 | 2,340 | 5.1 | 2,270 | 5.2 | 5.4 | 2,050 | T |
| 1015 | NCR西麻布 | 2,020 | 2,050 | 5.1 | 2,010 | 5.2 | 5.4 | 3,040 | T |
| 1016 | NCRお茶の水 | 1,810 | 1,820 | 5.3 | 1,790 | 5.1 | 5.5 | 1,490 | F |
| 1017 | NCR参宮橋 | 1,320 | 1,350 | 5.3 | 1,300 | 5.5 | 5.6 | 1,730 | T |
| 1018 | NCR日本橋イースト | 1,220 | 1,230 | 5.4 | 1,210 | 5.4 | 5.7 | 731 | T |
| 1019 | NCR日本橋ウエスト | 1,090 | 1,100 | 5.3 | 1,080 | 5.4 | 5.6 | 743 | T |
| 1020 | NCR銀座ツインI | 873 | 879 | 5.4 | 871 | 5.4 | 5.7 | 574 | T |
| 1021 | NCR銀座ツインII | 738 | 744 | 5.4 | 735 | 5.4 | 5.7 | 451 | T |
| 1022 | NCR原宿 | 821 | 830 | 5.2 | 812 | 5.0 | 5.4 | 870 | F |
| 1023 | NCR代々木上原 | 558 | 563 | 5.3 | 552 | 5.1 | 5.5 | 599 | F |
| 1024 | NCR千駄ヶ谷 | 514 | 520 | 5.2 | 507 | 5.0 | 5.4 | 537 | F |
| 1025 | NCR新宿7丁目 | 448 | 452 | 5.6 | 444 | 5.4 | 5.8 | 500 | F |
| 1026 | NCR市谷左内町 | 366 | 369 | 5.4 | 363 | 5.2 | 5.6 | 412 | F |
| 1027 | NCR日本橋人形町I | 909 | 918 | 5.3 | 899 | 5.1 | 5.5 | 742 | F |
| 1028 | NCR日本橋人形町II | 1,030 | 1,040 | 5.3 | 1,020 | 5.1 | 5.5 | 778 | F |
| 1029 | NCR新御茶ノ水 | 861 | 868 | 5.3 | 853 | 5.1 | 5.5 | 845 | F |
| 1030 | NCR日本橋人形町III | 1,330 | 1,340 | 5.3 | 1,310 | 5.1 | 5.5 | 1,040 | F |
| 1031 | NCR神保町II | 1,140 | 1,150 | 5.3 | 1,120 | 5.1 | 5.5 | 994 | F |
| 1032 | NCR銀座イーストIII | 629 | 635 | 5.4 | 623 | 5.1 | 5.7 | 526 | F |
| 1033 | NCR新宿御苑I | 2,540 | 2,630 | 5.3 | 2,500 | (注7) | 5.6 | 1,870 | T |
| 1034 | NCR高輪台 | 841 | 848 | 5.2 | 833 | 5.0 | 5.4 | 816 | F |
| 1035 | NCR日本橋人形町IV | 618 | 623 | 5.6 | 616 | 5.4 | 5.8 | 481 | D |
| 1036 | NCR新宿御苑II | 453 | 461 | 5.3 | 449 | 5.5 | 5.6 | 318 | T |
| 1037 | NCR銀座イーストIV | 367 | 369 | 5.6 | 366 | 5.4 | 5.8 | 302 | D |
| 1038 | NCR高輪台II | 1,160 | 1,170 | 5.2 | 1,140 | 5.0 | 5.4 | 1,080 | F |
| 1039 | NCR南麻布 | 582 | 588 | 5.2 | 576 | 5.0 | 5.4 | 587 | F |
| 1040 | NCR銀座 | 2,600 | 2,630 | 5.2 | 2,580 | 5.3 | 5.5 | 2,060 | T |
| 1041 | NCR日本橋水天宮 | 2,550 | 2,560 | 5.4 | 2,540 | 5.4 | 5.7 | 1,800 | T |
| 1042 | NCR高輪 | 6,870 | 6,990 | 5.3 | 6,820 | 5.6 | 5.6 | 7,760 | T |
| 1043 | NCR東日本橋 | 3,320 | 3,370 | 5.4 | 3,320 | 5.1 | 5.8 | 3,120 | C |
| 1045 | NCR新宿 | 2,880 | 2,940 | 5.3 | 2,850 | 5.5 | 5.6 | 2,280 | T |
| 1046 | イブセ市ヶ谷 | 1,210 | 1,240 | 5.1 | 1,210 | 4.8 | 5.5 | 772 | C |

| 物件 番号 | 物件名称 (注1) | 不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2) | 試算価格情報 | | | | | 積算価格 (百万円) (注4) | 不動産 鑑定 評価 機関 (注5) |
|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | 収益価格(注3) | | | | | | |
| | | | 直接還元法 | | DCF法 | | | | |
| | | | 直接還元法 による価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | DCF法 による価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終還元 利回り (%) | | |
| 2001 | 目黒かむろ坂レジデンス | 3,740 | 3,780 | 5.2 | 3,720 | 5.0 | 5.4 | 2,810 | D |
| 2002 | イブセ都立大学 | 505 | 504 | 6.0 | 505 | 5.7 | 6.4 | 317 | C |
| 2003 | コンフォートタイム大塚 | 694 | 702 | 5.5 | 690 | 5.6 | 5.8 | 492 | T |
| 2004 | イブセ雪谷 | 1,010 | 1,030 | 5.4 | 1,000 | 5.5 | 5.7 | 746 | T |
| 2005 | イブセ祐天寺 | 1,300 | 1,360 | 4.9 | 1,300 | 4.6 | 5.3 | 618 | C |
| 2006 | イブセ大塚 | 1,390 | 1,440 | 5.1 | 1,390 | 4.8 | 5.5 | 765 | C |
| 2007 | イブセ菊川 | 691 | 697 | 5.5 | 689 | 5.5 | 5.8 | 532 | T |
| 2008 | NCR目黒 | 780 | 784 | 5.5 | 775 | 5.2 | 5.7 | 759 | F |
| 2009 | NCR大塚 | 981 | 988 | 5.6 | 973 | 5.4 | 5.8 | 784 | F |
| 2010 | NCR自由が丘 | 1,160 | 1,170 | 5.2 | 1,140 | 5.0 | 5.4 | 1,130 | F |
| 2011 | NCR目白イースト | 927 | 961 | 5.5 | 927 | 5.2 | 5.9 | 599 | C |
| 2012 | NCR池袋 | 2,300 | 2,330 | 5.5 | 2,290 | 5.3 | 5.7 | 1,730 | D |
| 2013 | NCR要町 | 1,030 | 1,050 | 5.4 | 1,020 | 5.6 | 5.7 | 664 | T |
| 2014 | NCR品川シーサイドタワー | 6,950 | 6,980 | 5.4 | 6,930 | 5.4 | 5.7 | 6,060 | T |
| 2015 | NCR八雲 | 764 | 791 | 5.3 | 753 | 5.5 | 5.6 | 803 | T |
| 2016 | NCR戸越駅前 | 1,570 | 1,580 | 5.4 | 1,550 | 5.2 | 5.6 | 1,490 | F |
| 2017 | NCR等々力 | 1,180 | 1,180 | 5.7 | 1,170 | 5.5 | 5.9 | 1,120 | F |
| 2018 | NCR本所吾妻橋 | 930 | 937 | 5.6 | 927 | 5.6 | 5.9 | 720 | T |
| 2019 | NCR北沢 | 712 | 718 | 5.3 | 705 | 5.1 | 5.5 | 786 | F |
| 2020 | NCR門前仲町 | 444 | 449 | 5.8 | 442 | 5.8 | 6.1 | 248 | T |
| 2021 | NCR田園調布(注8) | 423 | 426 | 5.8 | 419 | 5.6 | 6.0 | 575 | F |
| 2023 | NCR上池台 | 190 | 191 | 6.1 | 189 | 5.7 | 6.3 | 168 | F |
| 2024 | NCR森下 | 792 | 798 | 5.4 | 785 | 5.2 | 5.6 | 677 | F |
| 2025 | NCR若林公園 | 726 | 731 | 5.5 | 724 | 5.3 | 5.7 | 789 | D |
| 2026 | NCR浅草橋 | 747 | 763 | 5.7 | 747 | 5.4 | 6.1 | 542 | C |
| 2027 | NCR入谷 | 548 | 560 | 6.0 | 548 | 5.7 | 6.4 | 468 | C |
| 2028 | NCR上野タワー | 2,330 | 2,350 | 5.4 | 2,320 | 5.5 | 5.7 | 1,620 | T |
| 2029 | NCR森下ウエスト | 688 | 687 | 5.5 | 688 | 5.6 | 5.8 | 490 | T |
| 2030 | NCR三ノ輪 | 1,330 | 1,330 | 5.5 | 1,330 | 5.6 | 5.8 | 893 | T |
| 2031 | NCR自由が丘ウエスト | 493 | 497 | 5.4 | 491 | (注9) | 5.7 | 585 | T |
| 2032 | NCR中野 | 1,060 | 1,070 | 5.3 | 1,050 | 5.1 | 5.5 | 928 | F |
| 2033 | NCR用賀 | 944 | 954 | 5.4 | 939 | 5.6 | 5.7 | 829 | T |
| 2034 | NCR住吉 | 858 | 903 | 5.4 | 839 | 5.5 | 5.7 | 589 | T |
| 2035 | NCR門前仲町イースト | 2,150 | 2,160 | 5.3 | 2,130 | 5.1 | 5.5 | 1,800 | F |
| 2036 | NCR押上 | 1,030 | 1,040 | 5.6 | 1,020 | (注10) | 5.9 | 737 | T |
| 2037 | NCR蔵前 | 1,240 | 1,260 | 5.5 | 1,230 | (注11) | 5.8 | 801 | T |
| 2038 | イブセ中延 | 2,160 | 2,150 | 5.3 | 2,160 | 5.0 | 5.7 | 1,180 | C |
| 2039 | ロイヤルパークス豊洲 | 7,640 | 7,810 | 5.9 | 7,640 | 5.5 | 6.4 | 5,020 | C |
| 2040 | イブセ戸越 | 2,130 | 2,170 | 5.5 | 2,130 | 5.2 | 5.9 | 1,310 | C |

| 物件 番号 | 物件名称 (注1) | 不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2) | 試算価格情報 | | | | | 積算価格 (百万円) (注4) | 不動産 鑑定 評価 機関 (注5) |
|----------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | 収益価格(注3) | | | | | | |
| | | | 直接還元法 | | DCF法 | | | | |
| | | | 直接還元法 による価格 (百万円) | 還元 利回り (%) | DCF法 による価格 (百万円) | 割引率 (%) | 最終還元 利回り (%) | | |
| 3001 | コスモハイム武蔵小杉 | 1,530 | 1,620 | 6.1 | 1,530 | 5.8 | 6.6 | 1,690 | C |
| 3002 | イブセ鶴見 | 658 | 679 | 6.0 | 658 | 5.7 | 6.5 | 410 | C |
| 3003 | NCR船橋本町 | 672 | 660 | 6.1 | 677 | (注12) | 6.4 | 387 | T |
| 3005 | NCR豊田 | 847 | 852 | 6.8 | 845 | 6.9 | 7.1 | 740 | T |
| 3006 | NCR西船橋 | 688 | 693 | 6.5 | 682 | 6.3 | 6.7 | 595 | F |
| 3007 | NCR舞浜 | 588 | 584 | 6.0 | 590 | 6.0 | 6.3 | 436 | T |
| 3008 | NCR市川妙典 | 649 | 600 | 6.0 | 670 | 6.2 | 6.4 | 398 | T |
| 3009 | NCR久米川 | 408 | 412 | 6.5 | 404 | 6.3 | 6.7 | 465 | F |
| 3010 | NCR浦安 | 566 | 533 | 6.0 | 580 | 6.0 | 6.4 | 356 | T |
| 3011 | NCR南行徳I | 521 | 522 | 6.0 | 521 | 6.0 | 6.3 | 371 | T |
| 3012 | NCR南行徳II | 370 | 369 | 6.0 | 371 | 6.0 | 6.3 | 265 | T |
| 3013 | NCR野毛山 | 269 | 270 | 6.2 | 268 | 6.0 | 6.4 | 273 | F |
| 3014 | NCR南林間 | 321 | 322 | 6.4 | 319 | 6.2 | 6.6 | 344 | F |
| 3017 | PT市川 | 465 | 466 | 6.4 | 464 | 6.2 | 6.6 | 419 | F |
| 4001 | フォーティーンヒルズ イーストタワー | 1,470 | 1,540 | 6.1 | 1,470 | 5.8 | 6.6 | 1,330 | C |
| 4008 | アブリーレ垂水 | 1,250 | 1,250 | 6.8 | 1,240 | 6.6 | 7.0 | 1,420 | F |
| 4009 | クレスト草津 | 2,720 | 2,610 | 7.7 | 2,760 | 7.8 | 8.0 | 2,420 | T |
| 4010 | NCR本町イースト | 1,440 | 1,450 | 6.1 | 1,430 | 6.2 | 6.4 | 1,070 | T |
| 4011 | NCR新梅田 | 1,360 | 1,370 | 6.2 | 1,350 | 6.3 | 6.5 | 1,060 | T |
| 4012 | NCR阿倍野 | 3,990 | 4,020 | 6.1 | 3,980 | 6.2 | 6.4 | 3,780 | T |
| 4013 | NCR大手通 | 272 | 273 | 6.2 | 271 | 6.3 | 6.5 | 268 | T |
| 4014 | NCR栄 | 999 | 1,030 | 6.0 | 999 | 5.7 | 6.5 | 1,040 | C |
| 4015 | NCR日本橋高津 | 3,320 | 3,330 | 6.2 | 3,320 | 6.3 | 6.5 | 3,210 | T |
| 4016 | NCR円山裏参道 | 412 | 405 | 6.3 | 415 | 6.3 | 6.6 | 465 | T |
| 4017 | NCR円山表参道 | 1,640 | 1,620 | 6.3 | 1,650 | 6.3 | 6.6 | 1,930 | T |
| 4018 | NCR博多駅東 | 901 | 909 | 6.3 | 898 | 6.5 | 6.6 | 891 | T |
| 4019 | NCR心斎橋イーストタワー | 3,390 | 3,470 | 5.9 | 3,390 | 5.6 | 6.4 | 3,220 | C |
| 4020 | NCR三宮 | 1,230 | 1,240 | 6.4 | 1,230 | 6.2 | 6.6 | 969 | D |
| 4021 | NCR勾当台公園 | 462 | 463 | 6.5 | 461 | 6.5 | 6.7 | 559 | D |
| 4022 | NCR一番町 | 742 | 746 | 6.5 | 741 | 6.5 | 6.7 | 931 | D |
| 4023 | NCR大町 | 591 | 594 | 6.5 | 590 | 6.5 | 6.7 | 646 | D |
| 4024 | NCR上町台 | 2,190 | 2,200 | 6.0 | 2,190 | 5.8 | 6.2 | 2,100 | D |
| 4025 | NCR肥後橋タワー | 2,660 | 2,740 | 5.9 | 2,660 | 5.6 | 6.4 | 2,330 | C |
| 4026 | ビッグタワー南3条 | 2,130 | 2,140 | 6.3 | 2,130 | 6.1 | 6.5 | 2,930 | D |
| 4027 | レキシントン・スクエア伏見 | 2,490 | 2,500 | 6.3 | 2,480 | 6.1 | 6.5 | 2,420 | F |
| 8001 | いなげや横浜西が岡店 | 869 | 865 | 6.1 | 872 | 5.7 | 6.2 | 903 | F |
| 8002 | フォレオタウン筒井 | 1,130 | 1,140 | 6.7 | 1,120 | 6.5 | 7.2 | 1,140 | D |

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

(注2) 「不動産鑑定評価額」には、平成23年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

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

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

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

(注6) 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7) 5.4%(価格時点から1~10年目)/5.5%(価格時点から11年目)

(注8) 平成23年3月30日に譲渡済です。

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

(注10) 5.9%(価格時点から1~10年目)/5.7%(価格時点から11年目)

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

(注12) 6.3%(価格時点から1~4年目)/5.9%(価格時点から5~11年目)

4. ポートフォリオの分散状況（平成23年2月28日現在）

(1) 地域別投資比率

| エリア | 物件数（棟） | 取得価格（百万円） | 投資比率（%） |
|-----|--------|-----------|---------|
| 1 | 45 | 84,642 | 44.0 |
| 2 | 39 | 59,044 | 30.7 |
| 3 | 15 | 10,181 | 5.3 |
| 4 | 22 | 38,309 | 19.9 |
| 合計 | 121 | 192,176 | 100.0 |

(2) 用途別投資比率

| 用途 | 物件数（棟） | 取得価格（百万円） | 投資比率（%） |
|------|--------|-----------|---------|
| 居住施設 | 119 | 189,766 | 98.7 |
| 商業施設 | 2 | 2,410 | 1.3 |
| その他 | — | — | — |
| 合計 | 121 | 192,176 | 100.0 |

(3) 築年数分布

| 築年数 | 物件数（棟） | 取得価格（百万円） | 投資比率（%） |
|-----------|--------|-----------|---------|
| 1年未満 | — | — | — |
| 1年以上5年未満 | 33 | 53,768 | 28.0 |
| 5年以上10年未満 | 69 | 121,613 | 63.3 |
| 10年以上 | 19 | 16,795 | 8.7 |
| 合計 | 121 | 192,176 | 100.0 |

(4) 用途別平均築年数

| 用途 | 平均築年数（年） |
|------|----------|
| 居住施設 | 6.2 |
| 商業施設 | 9.7 |
| その他 | — |
| 合計 | 6.3 |

(5) 居住施設の住居タイプ別戸数比率

| 住居タイプ | 住戸数（戸） | 比率（%） |
|----------|--------|-------|
| シングル（S） | 3,446 | 41.8 |
| DINKS（D） | 4,053 | 49.1 |
| ファミリー（F） | 667 | 8.1 |
| ラージ（L） | 81 | 1.0 |
| 合計 | 8,247 | 100.0 |

(6) 最寄駅からの徒歩時間別比率（居住施設のみ）

| 最寄駅からの徒歩時間 | 物件数（棟） | 取得価格（百万円） | 投資比率（%） |
|------------|--------|-----------|---------|
| 1分以上3分未満 | 32 | 66,808 | 35.2 |
| 3分以上5分未満 | 23 | 38,517 | 20.3 |
| 5分以上8分未満 | 32 | 49,131 | 25.9 |
| 8分以上10分未満 | 16 | 17,825 | 9.4 |
| 10分以上 | 16 | 17,485 | 9.2 |
| 合計 | 119 | 189,766 | 100.0 |

以上