

# 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"> <li>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）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

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)
<b>資産の部</b>		
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)
<b>投資その他の資産</b>		
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
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
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
<b>固定負債</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	24,002,588	24,002,588
<b>剰余金</b>		
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
<b>投資主資本</b>				
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		当期	
	自 平成21年12月1日	至 平成22年8月31日	自 平成22年9月1日	至 平成23年2月28日
I 当期末処分利益		20,918,366,929		22,342,395,099
II 分配金の額		1,821,513,635		2,004,246,800
（投資口1口当たり分配金の額）		（ 15,341）		（ 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	平成21年12月1日 平成22年8月31日	自	平成22年9月1日 平成23年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左

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

(9) 表示方法の変更

前期 自 平成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 style="width: 100%;"> <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 style="width: 100%;"> <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 style="width: 100%;"> <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																
<p>オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">620,639</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">718,988</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,339,628</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	620,639	1年超	718,988	合計	1,339,628	<p>オペレーティング・リース取引(貸主側)</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,147,913</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">640,430</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,788,343</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	1,147,913	1年超	640,430	合計	1,788,343
未経過リース料																	
1年内	620,639																
1年超	718,988																
合計	1,339,628																
未経過リース料																	
1年内	1,147,913																
1年超	640,430																
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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">25,996</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額（貸倒損失等）</td> <td style="text-align: right;">6,230</td> </tr> <tr> <td>その他（未払金等）</td> <td style="text-align: right;">23,295</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産（流動）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,521</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">55,283</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産（流動）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">237</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（流動）の純額 <span style="float: right;">237</span></p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">合併時受入評価差額（長期前払費用等）</td> <td style="text-align: right;">9,390</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額（土地・建物）</td> <td style="text-align: right;">2,648,458</td> </tr> <tr> <td>合併時受入繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">18,903,854</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,561,703</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">合併時受入評価差額（その他）</td> <td style="text-align: right;">252</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額（土地・建物）</td> <td style="text-align: right;">2,691,744</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,691,996</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">18,869,706</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）の純額 <span style="float: right;">0</span></p>	貸倒引当金繰入超過額	25,996	合併時受入評価差額（貸倒損失等）	6,230	その他（未払金等）	23,295	繰延税金資産（流動）小計	55,521	評価性引当金	55,283	繰延税金資産（流動）合計	237	合併時受入評価差額（長期前払費用等）	9,390	合併時受入評価差額（土地・建物）	2,648,458	合併時受入繰越欠損金	18,903,854	小計	21,561,703	合併時受入評価差額（その他）	252	合併時受入評価差額（土地・建物）	2,691,744	小計	2,691,996	評価性引当金	18,869,706	繰延税金資産（固定）合計	0	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">13,697</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">22,057</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産（流動）小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,755</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">35,755</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産（流動）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（流動）の純額 <span style="float: right;">-</span></p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">合併時受入評価差額（長期前払費用等）</td> <td style="text-align: right;">6,583</td> </tr> <tr> <td>合併時受入評価差額（土地・建物）</td> <td style="text-align: right;">2,324,348</td> </tr> <tr> <td>合併時受入繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">17,510,826</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">71,702</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,913,460</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">合併時受入評価差額（土地・建物）</td> <td style="text-align: right;">2,407,146</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">70,725</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,477,871</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">17,435,589</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">-</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）の純額 <span style="float: right;">-</span></p>	貸倒引当金繰入超過額	13,697	その他	22,057	繰延税金資産（流動）小計	35,755	評価性引当金	35,755	繰延税金資産（流動）合計	-	合併時受入評価差額（長期前払費用等）	6,583	合併時受入評価差額（土地・建物）	2,324,348	合併時受入繰越欠損金	17,510,826	その他	71,702	小計	19,913,460	合併時受入評価差額（土地・建物）	2,407,146	その他	70,725	小計	2,477,871	評価性引当金	17,435,589	繰延税金資産（固定）合計	-
貸倒引当金繰入超過額	25,996																																																												
合併時受入評価差額（貸倒損失等）	6,230																																																												
その他（未払金等）	23,295																																																												
繰延税金資産（流動）小計	55,521																																																												
評価性引当金	55,283																																																												
繰延税金資産（流動）合計	237																																																												
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	9,390																																																												
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,648,458																																																												
合併時受入繰越欠損金	18,903,854																																																												
小計	21,561,703																																																												
合併時受入評価差額（その他）	252																																																												
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,691,744																																																												
小計	2,691,996																																																												
評価性引当金	18,869,706																																																												
繰延税金資産（固定）合計	0																																																												
貸倒引当金繰入超過額	13,697																																																												
その他	22,057																																																												
繰延税金資産（流動）小計	35,755																																																												
評価性引当金	35,755																																																												
繰延税金資産（流動）合計	-																																																												
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	6,583																																																												
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,324,348																																																												
合併時受入繰越欠損金	17,510,826																																																												
その他	71,702																																																												
小計	19,913,460																																																												
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,407,146																																																												
その他	70,725																																																												
小計	2,477,871																																																												
評価性引当金	17,435,589																																																												
繰延税金資産（固定）合計	-																																																												
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合併引継繰越欠損金控除額</td> <td style="text-align: right;">△0.84</td> </tr> <tr> <td>負ののれん発生益</td> <td style="text-align: right;">△37.86</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.63</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.00</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	（調整）		合併引継繰越欠損金控除額	△0.84	負ののれん発生益	△37.86	その他	△0.63	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合併時受入繰越欠損金控除額</td> <td style="text-align: right;">△38.48</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.85</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.00</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	（調整）		合併時受入繰越欠損金控除額	△38.48	その他	△0.85	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00																																						
法定実効税率	39.33																																																												
（調整）																																																													
合併引継繰越欠損金控除額	△0.84																																																												
負ののれん発生益	△37.86																																																												
その他	△0.63																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00																																																												
法定実効税率	39.33																																																												
（調整）																																																													
合併時受入繰越欠損金控除額	△38.48																																																												
その他	△0.85																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00																																																												

（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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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</li> </ol> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: center;">181</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: center;">182</td> </tr> </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
取得による企業結合 1. 企業結合の概要 (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） (2) 事業内容 不動産運用業 (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。 (4) 企業結合日 平成22年4月1日 (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。 (6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人 (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。	———

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-top: 5px;">取得原価</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right; padding-top: 5px;">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 將公	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
		2023	NCR上池台	198	196	0.1%	190	平成22年4月1日	無
		2024	NCR森下	832	823	0.4%	792	平成22年4月1日	有
		2025	NCR若林公園	776	770	0.4%	726	平成22年4月1日	有
		2026	NCR浅草橋	792	783	0.4%	747	平成22年4月1日	有
		2027	NCR入谷	546	540	0.3%	548	平成22年4月1日	有
		2028	NCR上野タワー	2,641	2,612	1.4%	2,330	平成22年4月1日	無
		2029	NCR森下ウエスト	686	679	0.4%	688	平成22年4月1日	無
		2030	NCR三ノ輪	1,430	1,415	0.7%	1,330	平成22年4月1日	無
		2031	NCR自由が丘ウエスト	533	530	0.3%	493	平成22年4月1日	無
		2032	NCR中野	1,060	1,051	0.5%	1,060	平成22年4月1日	無
		2033	NCR用賀	923	917	0.5%	944	平成22年4月1日	無
		2034	NCR住吉	948	938	0.5%	858	平成22年4月1日	無
		2035	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
		2036	NCR押上	1,100	1,088	0.6%	1,030	平成22年4月1日	無
		2037	NCR蔵前	1,260	1,248	0.7%	1,240	平成22年4月1日	無
		2038	イブセ中延	1,790	1,835	1.0%	2,160	平成22年6月29日	有
		2039	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
		2040	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 <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (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 <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (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 <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (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"> <li>・最寄駅との近接性</li> <li>・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</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街に立地している</li> <li>・近隣の文教施設が充実している</li> <li>・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</li> </ul>	
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
賃貸事業収入賃貸料	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
賃貸事業収入賃貸料	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シア	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り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

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

(注5) 「不動産鑑定評価機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、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