

平成22年8月期 決算短信 (REIT)

平成22年10月15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22年11月26日
 分配金支払開始予定日 平成22年11月15日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年8月期の運用、資産の状況 (平成21年12月1日～平成22年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年8月期	6,514	(340.6)	2,951	(297.3)	1,845	(321.6)	20,918	(—)
21年11月期	1,478	(△5.2)	742	(△13.1)	437	(△20.3)	436	(△20.4)

	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	%	%	%
22年8月期	237,562	42.9	1.4	28.3
21年11月期	8,861	1.8	0.8	29.6

(注) 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	%	%
22年8月期	15,341	1,821	0	0	6.5	2.8
21年11月期	8,862	436	0	0	100.0	1.8

(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
22年8月期	201,545	73,162	36.3	616,183
21年11月期	54,280	24,439	45.0	496,125

(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
22年8月期	3,742	△2,880	△1,439	8,833
21年11月期	419	△8	△559	2,460

2. 平成23年2月期の運用状況の予想 (平成22年9月1日～平成23年2月28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2月期	7,699	(18.2)	3,896	(32.0)	2,774	(50.3)	2,783	(△86.7)	14,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成23年2月期) 23,443円

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 有

(注) ①の詳細については、後記19ページ「会計方針の変更」、②の詳細については、後記17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） 22年8月期 118,735口 21年11月期 49,260口
- ② 期末自己投資口数 22年8月期 0口 21年11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

(決算期の変更についてのご注意)

平成22年8月期は決算期変更による変則9ヶ月間（平成21年12月1日から平成22年8月31日まで）であり、平成21年11月期（平成21年6月1日から平成21年11月30日まで）とは対象期間が異なります。

(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7ページ

「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況②次期の見通しD. 平成23年2月期の運用状況の見通し」及び後記9ページ「平成23年2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

(1) 執行役員の変更

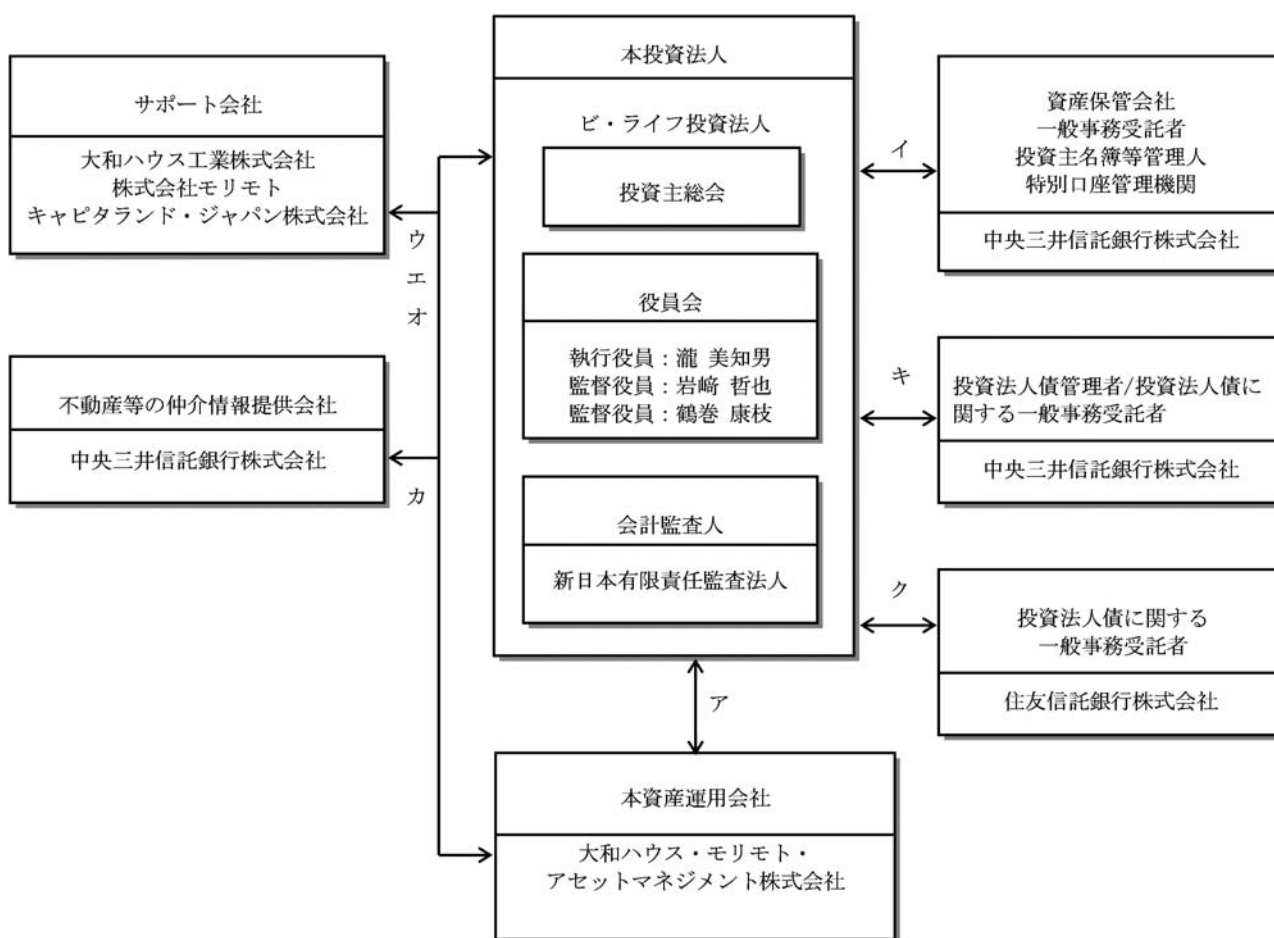
ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の執行役員であった藤田剛は、平成22年2月28日をもって退任し、平成22年3月1日付で、新たに瀧美知男が本投資法人の執行役員に就任しました。

(2) 投資法人債管理者及び投資法人債に関する一般事務受託者の承継

本投資法人は、平成22年4月1日付でニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）しました。

本合併によって、本投資法人がNCRの第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第1回債」といいます。）、第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第2回債」といいます。）及び第3回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第3回債」といいます。）を承継したことに伴い、中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」といいます。）が第1回債に関する投資法人債管理者及び一般事務受託者となるとともに、住友信託銀行株式会社（以下「住友信託銀行」といいます。）が、第2回債及び第3回債に関する一般事務受託者として新たに本投資法人の関係法人となっています。

本投資法人の仕組図



- ア. 資産運用委託契約
- イ. 資産保管業務委託契約、一般事務委託契約、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
- ウ. 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- エ. パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- オ. 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- カ. 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
- キ. 管理委託契約及び事務委託契約
- ク. 財務及び発行・支払代理契約

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「分配方針」については、平成22年2月24日提出の有価証券報告書及び平成22年2月25日提出の臨時報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

(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（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（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. NCRとの合併について

本投資法人は、メインスポンサーを大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）に変更したことで、外部成長を積極的に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整備されたことなどから、合併による資産規模の拡大についても検討を行いました。平成21年4月、民事再生法に基づく裁判所の監督下にあったNCRの取引金融機関から、NCRの再生支援について本投資法人と大和ハウスに対してスポンサーとして参加の要請があったことから、本合併を柱とする再生支援案の検討を行いました。その結果、本合併により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こと、及び、NCRの保有資産が居住施設のみである上、本投資法人と比較してより広範な地域に分散された地域に幅広いポートフォリオを持つなど、スポンサー変更後の本投資法人の方針にも合致していることなどから、平成21年9月9日、NCRに対する再生支援の意向を表明し、平成22年4月1日に本合併が成立しました。

本合併により、本投資法人の保有資産規模は1,900億円（取得価格ベース）を、賃貸可能戸数は8,000戸を超え、住宅系REIT（注）の中でも屈指の資産規模となりました。

なお、本合併に伴い、本投資法人が資産の運用を委託する大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が提供する業務に対し適正な対価を支払うことを可能とするため、本投資法人の規約及び本資産運用会社との間の資産運用委託契約において、資産運用報酬として新たに合併報酬が新設されています。

また、本投資法人は、対象物件の運用効率の向上とコストの削減を図るため、本合併後の平成22年5月11日付で、NCRから承継した物件（アプリーレ垂水を除く104物件）のマスターリース会社6社を、大和ハウスが設立したディエイチ・リーシング合同会社に変更しています。

（注）株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、住宅を主たる投資対象とするものをいいます。

C. 当期の運用実績

本投資法人は、NCRとの合併前においては合併後の運用体制の確立を目指して内部体制の強化に努め、合併後においては、合併の合理化効果を早期に実現すべく稼働率の向上と運営管理コストの削減に努めてきました。具体的には、稼働率については、柔軟な賃料設定を行うことでキャッシュフローを増加させていくこととした結果、本投資法人の当期末（平成22年8月31日）稼働率は93.5%と、前期末（平成21年11月30日）比3.2%向上しました。

また、本投資法人は、平成22年6月29日に本投資法人が大和ハウスにウェアハウジング物件として保有を依頼していた2物件（取得価格計2,730百万円）を自己資金にて取得する一方、平成22年6月から平成22年8月にかけて4物件（譲渡価格計709百万円）の譲渡を実施し、22百万円の譲渡益を計上しました。

これにより当期末現在における保有資産合計は、物件数127物件、資産規模192,603百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数8,139戸、賃貸可能面積337,589.55㎡となりました。

(a) 物件の譲渡について

本投資法人は、平成22年6月28日付、平成22年6月29日付及び平成22年8月4日付で以下の物件を譲渡しました。

資産の名称	パークテラス塩焼
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）	185,000千円
帳簿価格	158,479千円
譲渡先（注2）	有限会社エムアンドワイ
契約締結日及び引渡日	平成22年6月28日
資産の名称	パークテラス堀江
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）	125,000千円
帳簿価格	119,638千円
譲渡先（注2）	有限会社藤川設計
契約締結日及び引渡日	平成22年6月28日
資産の名称	ライオンズマンション東青梅第三
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）	81,000千円
帳簿価格	77,588千円
譲渡先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日及び引渡日	平成22年6月29日
資産の名称	ニューシティレジデンス湘南
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）	318,000千円
帳簿価格	307,030千円
譲渡先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日及び引渡日	平成22年8月4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。

(b) 物件の取得について

本投資法人は、規約及び投資方針に基づきポートフォリオの拡充と中長期の安定した収益を確保するため、平成22年6月29日付で以下の2物件を取得しました。

資産の名称	イブセ市ヶ谷
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	940,000千円
取得先	大和ハウス工業株式会社
所在地	東京都新宿区市谷薬王寺町14番3他1筆
交通	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅徒歩5分
資産の名称	イブセ中延
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,790,000千円
取得先	大和ハウス工業株式会社
所在地	東京都品川区中延四丁目608番5
交通	都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩1分

（注）取得に係る諸費用、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。

D. 資金調達の状況

本投資法人は、本合併により、NCRの再生債務（別除権付再生債務を含みます。）96,919百万円を承継しました。

一方、平成22年3月31日付で借入金12,684百万円の期限到来に際し、12,680百万円のリファイナンスを実施したほか、パークテラス塩焼及びパークテラス堀江の売却に伴い、平成22年6月25日付で別除権付再生債務

299百万円の期限前弁済を実施するとともに、期中合計110百万円の約定弁済を実施しました。

また、平成22年8月には再生債務の一部589百万円の買入消却等を実施し、有利子負債の残高を減少させるとともに、買入消却益等64百万円を計上しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債は、前期比95,916百万円増の124,590百万円となっています。

E. 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、物件売却による譲渡益及び再生債務の買入消却益等の合計額87百万円（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。

F. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益6,514百万円、営業利益2,951百万円、経常利益1,845百万円、当期純利益20,918百万円を計上しました。分配金については、当期末処分利益から負ののれん発生益19,009百万円、物件売却による譲渡益22百万円及び再生債務の買入消却益等64百万円を差し引いた1,821百万円を配当する方針とし、投資口1口当たりの分配金を15,341円としました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

我が国の経済は、リーマンショック後の厳しい景気後退を経て持ち直し局面にありましたが、景気拡大の牽引役であった輸出の増勢は大幅に鈍化し、国内民需を中心とする自律的な回復には至っておらず、依然としてデフレ状況から脱却できない状態が続いています。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの76.4%（当期末現在における取得価格ベース）を投資している東京都23区を中心に単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれていますが、これらの地域における賃貸住宅の状況は、景気後退の要因もあって賃料水準の確保が難しい状況にあります。今後も景気動向や不動産市場の状況等を十分に勘案した柔軟な賃料設定を行うことで稼働率を高め、保有物件のキャッシュフローの極大化を図っていきたいと考えています。

一方、国土交通省が平成22年8月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～〈平成22年4月1日～平成22年7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3地区へ増加、横ばいが16地区から20地区に増加しています。主要都市の住宅系地区では、過半の地区（全42地区のうち24地区）で上昇又は横ばいとなり、下落基調からの転換傾向が顕著となってきたことが示されています。

B. 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、本合併による資産規模の拡大を活かした運営管理コストの低減等、合併によるメリットの早期実現を目指していく所存です。運営管理コストについては一部削減を実施していますが、今後はプロパティ・マネジメント会社との連携を密にすることで、不動産管理コストの削減にも努力し、本投資法人の内部成長に努めます。

また、今後も保有資産の入替を促進することで、本投資法人の収益性の向上と保有資産の質の改善を目指していきます。

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。

また、再生債務（投資法人債）については、今後も買入消却を行い債務の削減に努力することとします。

なお、本合併の効力発生に伴い、株式会社格付投資情報センター（R&I）によるレーティング・モニターは解除され、発行体格付はA（安定的）に指定されています。

D. 平成23年2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2月期	百万円 7,699	百万円 3,896	百万円 2,774	百万円 2,783	円 14,500	円 0

(注) ニューシティレジデンス加古川の売却益、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）の売却益及び再生債務（投資法人債）の買入消却益合計1,061百万円（いずれも売却等に関する諸経費控除後の見込み額。以下総称して「本利益」といいます。）が発生したため、平成22年7月29日に公表した平成23年2月期の運用状況の見通しと差異が生じています。なお、本投資法人は、本利益を上限として内部留保する方針であり、当期純利益の全額は分配しない予定（分配金総額1,721百万円）であるため、1口当たり分配金については、平成22年7月29日の公表値から変更していません。

上記の見通しの前提条件については、後記9ページ「平成23年2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決算後に生じた重要な事実

A. 資産の入替え

(a) ニューシティレジデンス加古川の譲渡について

本投資法人は、以下の通りニューシティレジデンス加古川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加古川
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）	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（注2）	株式会社かどや商会
契約締結日	平成22年8月27日
引渡日	平成22年9月7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。

(b) 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）（注）の譲渡について

本投資法人は、平成22年9月29日付で、以下の通り、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）の譲渡を決定しています。

（注）本物件にかかる建物の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、本投資法人の保有する本物件（264戸）に関しては、NCRの保有期間における名称を引続き使用し、「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）」の名称で運営しています。

資産の名称	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）	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（注2）	国内の特定目的会社
契約締結日	平成22年9月30日
引渡予定日	平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日

（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。

(c) ロイヤルパークス豊洲、イブセ戸越及びビッグタワー南3条の取得について

本投資法人は、平成22年10月15日付で、以下の通り、ロイヤルパークス豊洲、イブセ戸越及びビッグタワー南3条の取得を決定しています。

資産の名称	ロイヤルパークス豊洲
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	7,360,000千円
取得先	ロイヤルパークス豊洲株式会社
所在地	東京都江東区豊洲三丁目1番44
交通	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩7分
契約締結日	平成22年10月15日
取得予定日	平成22年11月1日又は売主と買主が別途合意する日
資産の名称	イブセ戸越
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,770,000千円
取得先	大和ハウス工業株式会社
所在地	東京都品川区戸越五丁目365番2
交通	都営地下鉄浅草線「戸越」駅徒歩5分
契約締結日	平成22年10月15日
取得予定日	平成22年11月1日又は売主と買主が別途合意する日
資産の名称	ビッグタワー南3条
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注）	1,740,000千円
取得先	大和ハウス工業株式会社
所在地	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番1
交通	札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩5分
契約締結日	平成22年10月15日
取得予定日	平成22年11月1日（売主及び買主双方が書面で合意した場合においては、別途定める日とすることができる。）

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

B. 有利子負債の返済等

資金効率の向上の一環として余剰資金により有利子負債の圧縮を実施することとし、平成22年9月15日付で、再生債務（投資法人債）95百万円の買入消却を行い、平成22年9月30日に52百万円の約定弁済を実施しました。この結果、本投資法人の本書の日付現在の有利子負債は、124,443百万円となっています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年2月24日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

平成23年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年2月期：平成22年9月1日～平成23年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成22年8月31日現在で保有している127物件に、前記「③決算後に生じた重要な事実」に記載した資産の入替えを加味した128物件が、平成23年2月28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。以下同じです。）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年8月31日現在の発行済投資口数118,735口から、平成23年2月28日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 想定稼働率についても、物件ごとの過去実績及び将来予測を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課（314百万円）、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。 販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、1,142百万円を見込んでいます。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 本書作成日現在の有利子負債の残高は124,443百万円となっています。 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、1,101百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、平成23年2月期においては、物件の売却益等1,061百万円を内部留保する方針であり、当期純利益の全額は分配しない予定です。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年11月30日現在)	当期 (平成22年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	598,780	4,075,448
信託現金及び信託預金	※1 1,861,737	※1 4,757,886
営業未収入金	89,772	253,233
前払費用	161,887	307,412
繰延税金資産	237	237
その他	482	2,995
貸倒引当金	△14,958	△89,902
流動資産合計	2,697,940	9,307,312
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	27,999,157
減価償却累計額	—	△227,417
建物（純額）	—	27,771,739
構築物	—	237,375
減価償却累計額	—	△1,980
構築物（純額）	—	235,394
機械及び装置	—	417,987
減価償却累計額	—	△5,993
機械及び装置（純額）	—	411,994
工具、器具及び備品	—	650,917
減価償却累計額	—	△20,313
工具、器具及び備品（純額）	—	630,604
土地	—	22,227,020
信託建物	22,954,983	66,566,319
減価償却累計額	△1,708,160	△2,480,414
信託建物（純額）	※1 21,246,822	※1 64,085,905
信託構築物	26,112	551,126
減価償却累計額	△4,086	△9,915
信託構築物（純額）	※1 22,026	※1 541,211
信託機械及び装置	388,293	670,638
減価償却累計額	△85,518	△107,631
信託機械及び装置（純額）	※1 302,775	※1 563,006
信託工具、器具及び備品	3,881	278,595
減価償却累計額	△1,051	△15,306
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 2,829	※1 263,289
信託土地	※1 29,879,034	※1 73,852,746
信託建設仮勘定	—	3,759
有形固定資産合計	51,453,488	190,586,672
無形固定資産		
信託借地権	—	※1 1,521,476
商標権	803	2,756
無形固定資産合計	803	1,524,232

(単位：千円)

	前期 (平成21年11月30日現在)	当期 (平成22年8月31日現在)
投資その他の資産		
長期前払費用	112,119	107,022
差入保証金	10,000	20,212
投資その他の資産合計	122,119	127,234
固定資産合計	51,576,411	192,238,139
繰延資産		
創立費	5,881	—
繰延資産合計	5,881	—
資産合計	54,280,233	201,545,451
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,232	386,214
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,800,000	※1 208,000
未払金	5,327	131,647
未払費用	128,306	416,461
未払法人税等	1,098	201
未払消費税等	208	3,361
前受金	128,456	599,093
預り金	9,556	119,200
流動負債合計	13,120,186	1,864,180
固定負債		
長期借入金	※1 15,874,000	※1 28,352,000
預り敷金及び保証金	—	320,796
信託預り敷金及び保証金	846,894	1,815,687
再生債務	—	※1 96,030,245
固定負債合計	16,720,894	126,518,729
負債合計	29,841,081	128,382,909
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
出資剰余金	—	28,241,587
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	436,563	20,918,366
剰余金合計	436,563	49,159,954
投資主資本合計	24,439,151	73,162,542
純資産合計	※2 24,439,151	※2 73,162,542
負債純資産合計	54,280,233	201,545,451

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年6月1日	自	平成21年12月1日
	至	平成21年11月30日	至	平成22年8月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※ 1,305,045		※ ¹ 6,106,424
その他貸貸事業収入		※ 173,648		※ ¹ 385,033
不動産等売却益		—		※ ² 22,966
営業収益合計		1,478,694		6,514,424
営業費用				
貸貸事業費用		※ 590,123		※ ¹ 2,714,048
資産運用報酬		56,899		307,301
資産保管手数料		5,401		20,340
一般事務委託手数料		20,740		86,347
役員報酬		4,800		9,000
貸倒損失		91		—
貸倒引当金繰入額		10,690		48,663
その他営業費用		46,989		376,779
営業費用合計		735,736		3,562,481
営業利益		742,957		2,951,942
営業外収益				
受取利息		493		1,422
その他		—		1,885
営業外収益合計		493		3,307
営業外費用				
支払利息		202,070		889,974
融資関連費用		96,722		212,531
創立費償却		5,881		5,881
その他		1,037		1,567
営業外費用合計		305,711		1,109,955
経常利益		437,739		1,845,295
特別利益				
負ののれん発生益		—		19,009,252
その他		—		64,604
特別利益合計		—		19,073,856
税引前当期純利益		437,739		20,919,151
法人税、住民税及び事業税		1,196		806
法人税等合計		1,196		806
当期純利益		436,542		20,918,345
前期繰越利益		21		21
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		436,563		20,918,366

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年6月1日	自	平成21年12月1日
	至	平成21年11月30日	至	平成22年8月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		24,002,588		24,002,588
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		24,002,588		24,002,588
剰余金				
出資剰余金				
前期末残高		—		—
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
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		548,679		436,563
当期変動額				
剰余金の配当		△548,657		△436,542
当期純利益		436,542		20,918,345
当期変動額合計		△112,115		20,481,803
当期末残高		436,563		20,918,366
剰余金合計				
前期末残高		548,679		436,563
当期変動額				
合併による増加		—		28,241,587
剰余金の配当		△548,657		△436,542
当期純利益		436,542		20,918,345
当期変動額合計		△112,115		48,723,390
当期末残高		436,563		49,159,954
投資主資本合計				
前期末残高		24,551,267		24,439,151
当期変動額				
合併による増加		—		28,241,587
剰余金の配当		△548,657		△436,542
当期純利益		436,542		20,918,345
当期変動額合計		△112,115		48,723,390
当期末残高		24,439,151		73,162,542
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		51		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△51		—
当期変動額合計		△51		—
当期末残高		—		—

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	自	平成21年12月1日 至 平成22年8月31日
評価・換算差額等合計				
前期末残高		51		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△51		—
当期変動額合計		△51		—
当期末残高		—		—
純資産合計				
前期末残高		24,551,319		24,439,151
当期変動額				
出資剰余金		—		28,241,587
剰余金の配当		△548,657		△436,542
当期純利益		436,542		20,918,345
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		△51		—
当期変動額合計		△112,167		48,723,390
当期末残高		24,439,151		73,162,542

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自 平成21年6月1日	至 平成21年11月30日	自 平成21年12月1日	至 平成22年8月31日
I 当期末処分利益		436,563,837		20,918,366,929
II 分配金の額		436,542,120		1,821,513,635
(投資口1口当たり分配金の額)		(8,862)		(15,341)
III 次期繰越利益		21,717		19,096,853,294

分配金の額の算出方法	前期	当期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる436,542,120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います。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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成21年6月1日 平成21年11月30日	自 至	平成21年12月1日 平成22年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		437,739		20,919,151
減価償却費		274,149		1,072,736
負ののれん発生益		—		△19,009,252
商標権償却額		63		280
創立費償却額		5,881		5,881
受取利息		△493		△1,422
支払利息		202,070		889,974
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△47,745		14,362
未収入金の増減額 (△は増加)		—		14,907
前払費用の増減額 (△は増加)		△67,000		△128,195
営業未払金の増減額 (△は減少)		△240		28,383
未払金の増減額 (△は減少)		—		△27,368
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△9,313		794
未払費用の増減額 (△は減少)		△9,355		288,674
預り金の増減額 (△は減少)		△4,268		37,377
前受金の増減額 (△は減少)		10,808		19,844
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△112,119		5,097
信託有形固定資産の売却による減少額		—		662,736
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		1,525		33,539
その他		△61,864		△59,739
小計		619,835		4,767,762
利息の受取額		493		1,422
利息の支払額		△200,825		△1,018,707
法人税等の支払額		△372		△8,461
営業活動によるキャッシュ・フロー		419,129		3,742,016
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		—		△102,768
信託有形固定資産の取得による支出		△27,872		△2,877,628
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		52,884
預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△18,261
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		71,195		204,408
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△51,572		△138,659
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,249		△2,880,025
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		15,990,000		12,680,000
長期借入金の返済による支出		△16,001,000		△12,794,000
再生債務の返済による支出		—		△888,969
分配金の支払額		△548,670		△436,799
財務活動によるキャッシュ・フロー		△559,670		△1,439,768
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△148,789		△577,777
現金及び現金同等物の期首残高		2,609,307		2,460,517
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	※	2,460,517	※1	8,833,334

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日
該当事項はありません。	同 左

(7) 重要な会計方針

	前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>13～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～6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	3～60年	構築物	9～45年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5～6年	<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が以下の通りです。</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 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
建物	3～60年																	
構築物	9～45年																	
機械及び装置	13～29年																	
工具、器具及び備品	5～6年																	
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>	<p>創立費 同 左</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、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 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 style="text-align: center;">前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31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おりません。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>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 同 左</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6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左</p>

(8) 会計方針の変更

	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日
会計処理基準に関する事項の変更	<p>———</p>	<p>「企業結合に関する会計基準」等の適用 当期より、「企業結合に関する会計基準」 (企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、 「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しています。</p>

(9) 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21年11月30日現在)	当期 (平成22年8月31日現在)																																												
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,861,737</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,246,822</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">22,026</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">302,775</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,829</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,315,226</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,800,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,874,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,674,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,861,737	信託建物	21,246,822	信託構築物	22,026	信託機械及び装置	302,775	信託工具、器具及び備品	2,829	信託土地	29,879,034	合 計	53,315,226	1年内返済予定の長期借入金	12,800,000	長期借入金	15,874,000	合 計	28,674,000	<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 style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,863,714</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">36,375,894</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">255,525</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">323,191</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">93,667</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">42,425,169</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託借地権</td> <td style="text-align: right;">954,737</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,352,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">再生債務</td> <td style="text-align: right;">16,019,513</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">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
信託現金及び信託預金	1,861,737																																												
信託建物	21,246,822																																												
信託構築物	22,026																																												
信託機械及び装置	302,775																																												
信託工具、器具及び備品	2,829																																												
信託土地	29,879,034																																												
合 計	53,315,226																																												
1年内返済予定の長期借入金	12,800,000																																												
長期借入金	15,874,000																																												
合 計	28,674,000																																												
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>※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 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日
※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 1,281,981 共益費収入 23,063 計 1,305,045 その他賃貸事業収入 施設使用料収入 44,206 付帯収益 15,190 その他賃貸事業収益 114,251 計 173,648 不動産賃貸事業収益 合計 1,478,694 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 164,686 水道光熱費 23,159 公租公課 50,125 修繕費 5,216 保険料 3,015 原状回復工事費 42,972 信託報酬 14,385 減価償却費 274,149 その他営業費用 12,412 不動産賃貸事業費用 合計 590,123 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 888,570	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸収入 5,981,535 共益費収入 124,888 計 6,106,424 その他賃貸事業収入 施設使用料収入 154,795 付帯収益 31,737 その他賃貸事業収益 198,500 計 385,033 不動産賃貸事業収益 合計 6,491,457 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 748,557 水道光熱費 91,815 公租公課 383,582 修繕費 89,923 保険料 11,579 原状回復工事費 157,827 信託報酬 60,545 減価償却費 1,072,736 その他営業費用 97,482 不動産賃貸事業費用 合計 2,714,048 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 3,777,409
———	※2 不動産売却損益の内訳 (単位：千円) パークテラス塩焼 不動産売却収入 185,000 不動産売却原価 158,479 その他売却費用 7,830 不動産売却益 18,690 パークテラス堀江 不動産売却収入 125,000 不動産売却原価 119,638 その他売却費用 3,675 不動産売却益 1,686 ライオンズマンション東青梅第三 不動産売却収入 81,000 不動産売却原価 77,588 その他売却費用 2,448 不動産売却益 963

前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31日
———	ニューシティレジデンス湘南 不動産売却収入 318,000 不動産売却原価 307,030 その他売却費用 9,344 不動産売却益 1,625
———	※3 主要投資主との取引高 営業取引による取引高 不動産の購入 2,730,000千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31日
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
2. 発行済投資口総数 49,260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 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31日
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (単位：千円) 現金及び預金 598,780 信託現金及び信託預金 1,861,737 現金及び現金同等物 2,460,517	※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 (平成22年 8 月31日現在) (単位：千円) 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
———	※2 重要な非資金取引の内容 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。 (単位：千円) 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 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日
オペレーティング・リース取引（貸主側） (単位：千円)	オペレーティング・リース取引（貸主側） (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年内 467,524	1年内 620,639
1年超 202,573	1年超 718,988
合 計 670,098	合 計 1,339,628

(有価証券に関する注記)

前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日
<p>1. 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>3. 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>(1)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、投資法人規約に規定する通り、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、両者の変動額の比率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>1. 取引の内容 同 左</p> <p>2. 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>3. 取引の利用目的 同 左</p>

前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31日
<p>4. 取引に係るリスクの内容</p> <p>金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制</p> <p>資産運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>4. 取引に係るリスクの内容</p> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>

(企業結合に関する注記)

前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31日
—	<p>取得による企業結合</p> <p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます）</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。</p> <p>NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年 4 月 1 日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠</p> <p>① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。</p>

<p style="text-align: center;">前期</p> <p style="text-align: center;">自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日</p>										
	<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き続き就任し、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 border="0" 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="text-align: right; border-top: 1px solid black;">取得原価</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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MUFG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
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6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日																		
—————	<p>5. 取得原価の配分に関する事項</p> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <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 style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">負 債 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">99,301,579</td> </tr> </table> <p>(2) 負ののれんの金額及び発生原因</p> <p style="padding-left: 20px;">負ののれん 19,009,252千円</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">会計処理 当期において特別利益に一括計上しています。</p> <p>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</p> <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)</p> <p>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>	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	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
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																		
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																		

(金融商品に関する注記)

前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日
—————	<p>1. 金融商品の状況に関する事項</p> <p>(1) 金融商品に対する取組方針</p> <p>本投資法人は、不動産等の取得及び債務の返済等に際し、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>

前期
自 平成21年6月1日
至 平成21年11月30日

当期
自 平成21年12月1日
至 平成22年8月31日

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。

(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

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。

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。

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。

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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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。

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)

	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	—
(2) 信託現金及び信託 預金	4,757,886	4,757,886	—
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	208,000	208,000	—
(4) 長期借入金	28,352,000	28,352,000	—
(5) 再生債務	96,030,245	96,030,245	—

(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
これらは短期間に決済されるため、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。

前期
自 平成21年6月1日
至 平成21年11月30日

当期
自 平成21年12月1日
至 平成22年8月31日

(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2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,075,448
信託現金及び信託預金	4,757,886

(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	26,669,677

	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	—	—
長期借入金	—	—
再生債務	26,669,677	26,671,376

(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。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31日											
_____	<p>本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成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" style="text-align: center;">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2" style="text-align: center;">当期末の時価</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">前期末残高</th> <th style="text-align: center;">当期増減額</th> <th style="text-align: center;">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)</p> <p>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
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									

(退職給付に関する注記)

前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 8 月31日
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	同 左

(税効果会計に関する注記)

前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日																																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</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;">3,196</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">28</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,225</td> </tr> <tr> <td>評価性引当金</td> <td style="text-align: right;">△2,987</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産 合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">237</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">237</p>	貸倒引当金繰入超過額	3,196	未払事業税	28	小計	3,225	評価性引当金	△2,987	繰延税金資産 合計	237	<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>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>繰延税金資産(流動)合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">237</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(流動)の純額</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">237</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>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>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>繰延税金資産(固定)合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">0</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産(固定)の純額</p> <p style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">0</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
貸倒引当金繰入超過額	3,196																																								
未払事業税	28																																								
小計	3,225																																								
評価性引当金	△2,987																																								
繰延税金資産 合計	237																																								
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>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>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.22</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.16</td> </tr> <tr> <td>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; border-bottom: 1px solid black;">0.27</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.22	その他	0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	<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>支払分配金の損金算入額</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>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; border-bottom: 1px solid black;">0.00</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33	(調整)		支払分配金の損金算入額	△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)																																									
支払分配金の損金算入額	△39.22																																								
その他	0.16																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27																																								
法定実効税率	39.33																																								
(調整)																																									
支払分配金の損金算入額	△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																																								

(持分法損益等に関する注記)

前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)

1. 支配投資主及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等
該当事項はありません。
3. 子法人等
該当事項はありません。
4. 兄弟法人等

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主要 投資主の 子会社	大和ハウス・モ リモト・アセッ トマネジメント 株式会社	東京都 渋谷区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	56,899	営業 未払金	33,229
	ダイワロイヤル 株式会社	東京都 台東区	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	5,250	営業 未払金	485

(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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日
1口当たり純資産額 496,125円	1口当たり純資産額 616,183円
1口当たり当期純利益 8,861円	1口当たり当期純利益 237,562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6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日
当期純利益(千円)	436,542	20,918,345
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)	436,542	20,918,345
期中平均投資口数(口)	49,260	88,054

(重要な後発事象に関する注記)

前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31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" style="width: 100%;"> <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" style="width: 100%;"> <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
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																										

(追加情報の注記)

前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8月31日
<p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。</p> <p>NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年 4月 1日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠</p> <p>① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。</p> <p>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>	

前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	当期 自 平成21年12月1日 至 平成22年8月31日
<p>(8) NCRの直前期（平成21年8月期）の規模</p> <p>営業収益 5,324百万円</p> <p>当期純損失 △3,237百万円</p> <p>総資産額 193,814百万円</p> <p>純資産額 80,488百万円</p> <p>2. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率</p> <p>NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。</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) 交付予定の投資口数</p> <p>69,475口（予定）</p>	—————

(10) 発行済投資口数の増減

本合併の効力発生に伴い、発行済投資口数が69,475口増加しています。なお、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、投信法第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

平成22年2月25日開催の本投資法人の第6回投資主総会において、執行役員瀧美知男、監督役員岩崎哲也及び鶴巻康枝が選任され、それぞれ平成22年3月1日付で就任しました。本投資法人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 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	東京都庁 入庁 弁護士登録（東京弁護士会所属） 佐瀬米川法律事務所 入所（現任） ビ・ライフ投資法人 監督役員（現任）	0

(2) 本資産運用会社の役員の変動

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の様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

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)	山平 将公	昭和62年4月 平成13年7月 平成14年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 鋼管構造・建築事業本部事業推進部 担当課長 同社 社長室経営戦略部鋼管構造・建築事業グループ(官公庁・東京駐在) 上席主任 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室総合開発支援グループ グループ長 同社 同本部（管理部門）不動産事業開発室室長（現任） モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	0
監査役 (非常勤)	五月女 五郎	昭和44年11月 昭和49年9月 昭和50年3月 昭和52年4月 昭和52年4月 昭和54年2月 平成18年6月	東京都公務員 司法試験 合格 最高裁判所司法研修所 入所 同研修所 終了 榊原卓郎法律事務所 入所 五月女五郎法律事務所 開所（現任） モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（現任）	0

（注1）代表取締役社長藤田 剛は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していましたが、平成22年2月28日付で本投資法人の執行役員を退任し兼職を解消しました。

（注2）本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、36名（出向者15名、うち大和ハウスの出向者8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、大和リビング株式会社の出向者1名及びアルファアセットマネジメント株式会社の出向者1名）です。

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日の就任を予定しています。

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 平成4年2月 平成6年6月 平成7年12月 平成8年3月 平成8年8月 平成12年2月 平成14年4月 平成22年1月 平成22年5月 平成22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 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 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） ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長（現任） 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） ウォーターマン・グループ（中国上海） 取締役（現任） ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） 取締役 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） 卓能公司（ドレンナン・グループ）（中国上海） 会長（現任） 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） 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（現任） 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（現任）	0

本資産運用会社のコンプライアンス・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	高木 高明	昭和48年4月 平成13年1月 平成17年7月 平成19年10月 平成20年2月 平成20年8月	三井信託銀行株式会社 入社 株式会社デベロッパー三信 入社 分譲事業部副部長 エコロジー・アセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー 同社 内部監査部長 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） 同社 転籍	0

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22年8月31日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額（百万円） (注2)	対総資産比率 (注3)
不動産	居住施設	エリア1	15,120	7.5%
		エリア2	12,483	6.2%
		エリア3	-	-
		エリア4	23,673	11.8%
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	79,724	39.6%
		エリア2	37,500	18.6%
		エリア3	10,203	5.1%
		エリア4	10,920	5.4%
	商業施設	エリア3	1,050	0.5%
		エリア4	1,432	0.7%
小計			192,108	95.3%
預金・その他の資産			9,437	4.7%
資産総額 計			201,545	100.0%

	金額（百万円）	対総資産比率（注3）
負債総額	128,382	63.7%
純資産総額	73,162	36.3%

(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22年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成22年8月31日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」ということがあります。）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)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保設定 (注7)
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,593	4.0%	8,110	平成18年3月22日	有
		1002	イプセ麻布十番七面坂	4,472	2.3%	4,170	平成18年3月22日	有
		1003	イプセ芝公園	2,610	1.4%	2,010	平成18年3月22日	有
		1004	イプセギンザ	2,511	1.3%	1,950	平成18年3月22日	有
		1005	ネクストフォルム西麻布	2,207	1.1%	1,700	平成18年3月22日	有
		1006	イプセ日本橋	1,185	0.6%	1,030	平成18年3月22日	有
		1007	イプセ東京EAST	2,308	1.2%	2,000	平成19年3月7日	有
		1008	イプセ麻布十番	2,939	1.5%	2,590	平成19年6月21日	有
		1009	イプセ麻布十番DUO	2,709	1.4%	2,430	平成19年6月21日	有
		1010	イプセ新宿夏目坂	1,875	1.0%	1,550	平成19年6月21日	有
		1011	ユニロイヤル銀座	1,809	0.9%	1,490	平成19年6月21日	有
		1012	イプセ渋谷Tiers	1,416	0.7%	1,100	平成19年6月21日	有
		1013	NCR南青山	2,661	1.4%	2,490	平成22年4月1日	無
		1014	NCR西麻布ツインタワー	2,345	1.2%	2,370	平成22年4月1日	無
		1015	NCR西麻布	2,141	1.1%	2,020	平成22年4月1日	無
		1016	NCRお茶の水	1,763	0.9%	1,770	平成22年4月1日	無
		1017	NCR参宮橋	1,390	0.7%	1,350	平成22年4月1日	無
		1018	NCR日本橋イースト	1,273	0.7%	1,270	平成22年4月1日	無
		1019	NCR日本橋ウエスト	1,132	0.6%	1,100	平成22年4月1日	無
		1020	NCR銀座ツインI	927	0.5%	878	平成22年4月1日	無
		1021	NCR銀座ツインII	821	0.4%	750	平成22年4月1日	無
		1022	NCR原宿	886	0.5%	835	平成22年4月1日	無
		1023	NCR代々木上原	606	0.3%	564	平成22年4月1日	無
		1024	NCR千駄ヶ谷	554	0.3%	505	平成22年4月1日	無
		1025	NCR新宿7丁目	462	0.2%	439	平成22年4月1日	無

	地域 (注1)	物件番号	物件名称 (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保設定 (注7)
居住施設	エリア1	1026	NCR市谷左内町	423	0.2%	374	平成22年4月1日	無
		1027	NCR日本橋人形町I	942	0.5%	909	平成22年4月1日	有
		1028	NCR日本橋人形町II	1,065	0.6%	1,030	平成22年4月1日	有
		1029	NCR新御茶ノ水	910	0.5%	872	平成22年4月1日	有
		1030	NCR日本橋人形町III	1,364	0.7%	1,320	平成22年4月1日	有
		1031	NCR神保町II	1,155	0.6%	1,110	平成22年4月1日	有
		1032	NCR銀座イーストIII	671	0.3%	632	平成22年4月1日	有
		1033	NCR新宿御苑I	2,710	1.4%	2,540	平成22年4月1日	有
		1034	NCR高輪台	857	0.4%	830	平成22年4月1日	有
		1035	NCR日本橋人形町IV	663	0.3%	618	平成22年4月1日	有
		1036	NCR新宿御苑II	484	0.3%	447	平成22年4月1日	有
		1037	NCR銀座イーストIV	398	0.2%	367	平成22年4月1日	有
		1038	NCR高輪台II	1,186	0.6%	1,150	平成22年4月1日	有
		1039	NCR南麻布	640	0.3%	602	平成22年4月1日	有
		1040	NCR銀座	2,874	1.5%	2,710	平成22年4月1日	無
		1041	NCR日本橋水天宮	2,699	1.4%	2,550	平成22年4月1日	無
		1042	NCR高輪	7,410	3.9%	7,080	平成22年4月1日	無
		1043	NCR東日本橋	3,512	1.8%	3,300	平成22年4月1日	無
		1044	カテリーナ三田タワー スイート(NCR)(注8)	10,344	5.4%	10,100	平成22年4月1日	無
		1045	NCR新宿	2,949	1.5%	2,880	平成22年4月1日	無
1046	イブセ市ヶ谷(注9)	971	0.5%	1,200	平成22年6月29日	無		
			小計	94,844	49.4%	89,092		

	地域 (注1)	物件番号	物件名称 (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保設定 (注7)
居住施設	エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	4,411	2.3%	3,950	平成17年12月20日	有
		2002	イプセ都立大学	633	0.3%	554	平成18年3月22日	有
		2003	コンフォートタイム大塚	770	0.4%	694	平成18年3月22日	有
		2004	イプセ雪谷	1,104	0.6%	1,020	平成19年3月7日	有
		2005	イプセ祐天寺	1,449	0.8%	1,320	平成19年6月21日	有
		2006	イプセ大塚	1,477	0.8%	1,390	平成19年6月21日	有
		2007	イプセ菊川	817	0.4%	697	平成19年6月21日	有
		2008	NCR目黒	852	0.4%	772	平成22年4月1日	無
		2009	NCR大塚	1,034	0.5%	978	平成22年4月1日	有
		2010	NCR自由が丘	1,196	0.6%	1,150	平成22年4月1日	有
		2011	NCR目白イースト	983	0.5%	926	平成22年4月1日	有
		2012	NCR池袋	2,560	1.3%	2,370	平成22年4月1日	有
		2013	NCR要町	1,135	0.6%	1,050	平成22年4月1日	無
		2014	NCR品川シーサイドタワー	7,345	3.8%	6,940	平成22年4月1日	無
		2015	NCR八雲	856	0.4%	789	平成22年4月1日	無
		2016	NCR戸越駅前	1,557	0.8%	1,560	平成22年4月1日	無
		2017	NCR等々力	1,215	0.6%	1,180	平成22年4月1日	無
		2018	NCR本所吾妻橋	991	0.5%	936	平成22年4月1日	無
		2019	NCR北沢	739	0.4%	697	平成22年4月1日	無
		2020	NCR門前仲町	500	0.3%	444	平成22年4月1日	無
		2021	NCR田園調布	424	0.2%	414	平成22年4月1日	無
		2022	NCR根岸	247	0.1%	241	平成22年4月1日	無
		2023	NCR上池台	197	0.1%	190	平成22年4月1日	無
		2024	NCR森下	828	0.4%	778	平成22年4月1日	有
		2025	NCR若林公園	773	0.4%	726	平成22年4月1日	有
		2026	NCR浅草橋	788	0.4%	738	平成22年4月1日	有
		2027	NCR入谷	544	0.3%	547	平成22年4月1日	有
		2028	NCR上野タワー	2,628	1.4%	2,390	平成22年4月1日	無
		2029	NCR森下ウエスト	683	0.4%	682	平成22年4月1日	無
		2030	NCR三ノ輪	1,424	0.7%	1,360	平成22年4月1日	無
		2031	NCR自由が丘ウエスト	532	0.3%	500	平成22年4月1日	無
		2032	NCR中野	1,056	0.6%	1,060	平成22年4月1日	無
		2033	NCR用賀	921	0.5%	943	平成22年4月1日	無
		2034	NCR住吉	944	0.5%	949	平成22年4月1日	無
		2035	NCR門前仲町イースト	2,153	1.1%	2,110	平成22年4月1日	無
		2036	NCR押上	1,095	0.6%	1,070	平成22年4月1日	無
		2037	NCR蔵前	1,255	0.7%	1,240	平成22年4月1日	無
		2038	イプセ中延(注9)	1,848	1.0%	2,150	平成22年6月29日	無
			小計	49,983	26.0%	47,505		

	地域 (注1)	物件番号	物件名称 (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保設定 (注7)
エリア3		3001	コスモハイム武蔵小杉	1,693	0.9%	1,550	平成18年3月22日	有
		3002	イプセ鶴見	670	0.3%	659	平成19年6月21日	有
		3003	NCR船橋本町	702	0.4%	671	平成22年4月1日	無
		3004	SH元住吉	893	0.5%	866	平成22年4月1日	無
		3005	NCR豊田	860	0.4%	849	平成22年4月1日	無
		3006	NCR西船橋	779	0.4%	688	平成22年4月1日	無
		3007	NCR舞浜	666	0.3%	615	平成22年4月1日	無
		3008	NCR市川妙典	668	0.3%	659	平成22年4月1日	無
		3009	NCR久米川	477	0.2%	404	平成22年4月1日	無
		3010	NCR浦安	589	0.3%	588	平成22年4月1日	無
		3011	NCR南行徳 I	540	0.3%	537	平成22年4月1日	無
		3012	NCR南行徳 II	383	0.2%	380	平成22年4月1日	無
		3013	NCR野毛山	323	0.2%	272	平成22年4月1日	無
		3014	NCR南林間	360	0.2%	321	平成22年4月1日	無
		3016	LM淵野辺本町	136	0.1%	125	平成22年4月1日	無
		3017	PT市川	458	0.2%	456	平成22年4月1日	有
			小計		10,203	5.3%	9,640	
居住施設	エリア4	4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,898	1.0%	1,600	平成17年12月20日	有
		4002	NCR大通公園	487	0.3%	408	平成22年4月1日	無
		4003	五色山ハイツ	485	0.3%	483	平成22年4月1日	無
		4004	NCR西公園	335	0.2%	266	平成22年4月1日	無
		4005	NCR西大濠	224	0.1%	167	平成22年4月1日	無
		4006	NCR加古川(注10)	238	0.1%	226	平成22年4月1日	無
		4007	LM前橋西片貝	91	0.0%	85	平成22年4月1日	無
		4008	アプリーレ垂水	1,332	0.7%	1,240	平成22年4月1日	有
		4009	クレスト草津	2,978	1.6%	2,720	平成22年4月1日	有
		4010	NCR本町イースト	1,481	0.8%	1,440	平成22年4月1日	有
		4011	NCR新梅田	1,367	0.7%	1,350	平成22年4月1日	有
		4012	NCR阿倍野	4,354	2.3%	4,010	平成22年4月1日	無
		4013	NCR大手通	298	0.2%	272	平成22年4月1日	無
		4014	NCR栄	1,006	0.5%	1,000	平成22年4月1日	無
		4015	NCR日本橋高津	3,550	1.8%	3,320	平成22年4月1日	無
		4016	NCR円山裏参道	409	0.2%	402	平成22年4月1日	無
		4017	NCR円山表参道	1,734	0.9%	1,670	平成22年4月1日	無
		4018	NCR博多駅東	955	0.5%	904	平成22年4月1日	無
		4019	NCR心斎橋イーストタワー	3,384	1.8%	3,410	平成22年4月1日	無
		4020	NCR三宮	1,224	0.6%	1,230	平成22年4月1日	無
		4021	NCR勾当台公園	478	0.2%	468	平成22年4月1日	無
		4022	NCR一番町	780	0.4%	742	平成22年4月1日	無
		4023	NCR大町	652	0.3%	591	平成22年4月1日	無
		4024	NCR上町台	2,181	1.1%	2,190	平成22年4月1日	無
		4025	NCR肥後橋タワー	2,660	1.4%	2,660	平成22年4月1日	無
		小計		34,593	18.0%	32,854		
		小計		189,625	98.7%	179,091		
商業施設	エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	1,050	0.5%	868	平成19年9月27日	有
	エリア4	8002	フォレオタウン筒井	1,432	0.7%	1,160	平成19年3月23日	有
		小計		2,482	1.3%	2,028		
合計				192,108	100.0%	181,119		

- (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、「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。
- (注3) 「帳簿価格」は、平成22年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) 「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5) 「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22年8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所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捨てて記載しています。
- (注6) 「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7) 「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8) 平成22年9月29日付で、平成22年10月29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決定しています。
- (注9) 平成22年10月5日付で、質権設定しています。
- (注10) 平成22年9月7日に譲渡済です。

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

物件番号	物件名称(注1)	賃貸可能面積(m ²) (注2)	賃貸面積(m ²) (注3)	賃貸可能戸数(戸) (注4)	稼働戸数(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	5,249.98	4,541.16	93	74	86.5	14%	84%	1%	-
1002	イブセ麻布十番七面坂	3,493.83	3,044.43	96	84	87.1	73%	27%	-	-
1003	イブセ芝公園	2,707.51	2,166.68	75	63	80.0	16%	81%	3%	-
1004	イブセギンザ	2,226.42	1,822.38	67	56	81.9	64%	36%	-	-
1005	ネクストフォルム西麻布	1,627.06	805.51	22	19	49.5	-	100%	-	-
1006	イブセ日本橋	1,458.73	1,380.56	51	49	94.6	88%	12%	-	-
1007	イブセ東京EAST	2,969.57	2,581.06	59	51	86.9	-	88%	12%	-
1008	イブセ麻布十番	2,400.00	2,293.91	51	49	95.6	-	100%	-	-
1009	イブセ麻布十番DUO	2,094.58	1,880.65	66	60	89.8	17%	83%	-	-
1010	イブセ新宿夏目坂	1,917.62	1,750.47	41	38	91.3	53%	45%	3%	-
1011	ユニロイヤル銀座	1,817.56	1,558.89	61	52	85.8	79%	21%	-	-
1012	イブセ渋谷Tiers	1,123.80	1,123.80	30	30	100.0	27%	73%	-	-
1013	NCR南青山	3,473.28	2,902.63	62	52	83.6	-	100%	-	-
1014	NCR西麻布ツインタワー	3,296.44	3,017.37	60	55	91.5	-	93%	7%	-
1015	NCR西麻布	2,802.62	2,736.95	37	36	97.7	-	43%	41%	16%
1016	NCRお茶の水	2,507.30	2,332.22	44	41	93.0	2%	98%	-	-
1017	NCR参宮橋	1,898.47	1,710.69	26	23	90.1	50%	50%	-	-
1018	NCR日本橋イースト	1,940.94	1,773.53	62	57	91.4	55%	45%	-	-
1019	NCR日本橋ウエスト	1,858.34	1,764.33	55	52	94.9	-	100%	-	-
1020	NCR銀座ツインⅠ	1,444.52	1,370.95	40	38	94.9	15%	85%	-	-
1021	NCR銀座ツインⅡ	1,244.54	1,139.17	33	30	91.5	-	100%	-	-
1022	NCR原宿	1,225.26	1,111.92	21	19	90.7	-	100%	-	-
1023	NCR代々木上原	811.95	761.56	25	23	93.8	13%	87%	-	-
1024	NCR千駄ヶ谷	803.03	803.03	21	21	100.0	-	100%	-	-
1025	NCR新宿7丁目	957.60	957.60	23	23	100.0	30%	70%	-	-
1026	NCR市谷左内町	694.16	624.62	21	19	90.0	10%	90%	-	-
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,747.90	1,579.27	32	29	90.4	-	78%	22%	-
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,826.80	1,524.70	38	32	83.5	-	79%	21%	-
1029	NCR新御茶ノ水	1,308.38	1,195.82	32	29	91.4	-	88%	13%	-
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	2,117.46	2,033.20	63	61	96.0	38%	62%	-	-
1031	NCR神保町Ⅱ	1,628.80	1,572.64	60	58	96.6	100%	-	-	-
1032	NCR銀座イーストⅢ	972.51	972.51	41	41	100.0	93%	7%	-	-
1033	NCR新宿御苑Ⅰ	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	19%	81%	-	-
1034	NCR高輪台	1,147.44	1,004.01	32	28	87.5	-	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	681.00	20	20	100.0	10%	90%	-	-
1038	NCR高輪台Ⅱ	1,567.84	1,528.71	40	39	97.5	-	100%	-	-
1039	NCR南麻布	882.67	857.12	24	23	97.1	33%	67%	-	-
1040	NCR銀座	3,494.42	3,342.26	96	92	95.6	22%	78%	-	-
1041	NCR日本橋水天宮	4,602.95	4,385.68	88	84	95.3	-	100%	-	-
1042	NCR高輪	10,408.26	8,668.49	169	140	83.3	-	71%	24%	5%
1043	NCR東日本橋	6,442.28	5,853.82	103	94	90.9	-	50%	50%	-
1044	カテリーナ三田 タワースイート(NCR)(注8)	17,553.76	15,962.04	264	241	90.9	-	61%	39%	-
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	1,322.79	50	43	85.5	46%	54%	-	-

物件 番号	物件名称（注1）	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	稼働戸数 (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	4,691.74	125	119	94.4	-	100%	-	-
2002	イブセ都立大学	863.70	827.93	30	29	95.9	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	1,520.24	52	51	98.6	86%	14%	-	-
2005	イブセ祐天寺	1,380.35	1,097.12	29	25	79.5	-	100%	-	-
2006	イブセ大塚	1,871.70	1,792.25	70	67	95.8	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	1,236.08	26	23	87.4	-	96%	4%	-
2009	NCR大塚	1,784.50	1,747.54	54	53	97.9	2%	98%	-	-
2010	NCR自由が丘	1,472.47	1,407.57	40	38	95.6	-	100%	-	-
2011	NCR目白イースト	1,658.90	1,500.21	29	26	90.4	-	100%	-	-
2012	NCR池袋	3,644.35	3,220.31	87	76	88.4	-	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	11,715.95	208	191	92.0	-	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	2,422.68	22	18	84.6	-	-	-	100%
2018	NCR本所吾妻橋	2,255.88	2,054.59	35	32	91.1	-	51%	49%	-
2019	NCR北沢	1,220.16	1,134.44	15	14	93.0	-	-	100%	-
2020	NCR門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	74%	26%	-	-
2021	NCR田園調布	1,066.08	936.64	17	15	87.9	-	100%	-	-
2022	NCR根岸	594.79	537.36	12	11	90.3	-	100%	-	-
2023	NCR上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	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	1,382.00	23	22	97.0	-	83%	17%	-
2026	NCR浅草橋	1,537.84	1,320.15	32	28	85.8	-	100%	-	-
2027	NCR入谷	1,415.15	1,286.50	22	20	90.9	-	50%	50%	-
2028	NCR上野タワー	4,197.66	3,865.76	102	94	92.1	-	100%	-	-
2029	NCR森下ウエスト	1,275.60	1,150.76	40	36	90.2	-	100%	-	-
2030	NCR三ノ輪	2,406.41	2,406.41	78	78	100.0	70%	30%	-	-
2031	NCR自由が丘ウエスト	857.32	715.13	28	24	83.4	71%	29%	-	-
2032	NCR中野	1,613.86	1,569.40	42	41	97.2	-	100%	-	-
2033	NCR用賀	1,472.38	1,372.34	45	42	93.2	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	1,744.04	60	59	97.7	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	2,230.11	83	77	92.1	84%	16%	-	-

物件 番号	物件名称（注1）	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 戸数 (戸) (注4)	稼動戸数 (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	1,479.00	86	85	98.8	100%	-	-	-
3004	SH元住吉	2,910.25	2,718.01	57	54	93.4	20%	50%	24%	6%
3005	NCR豊田	3,630.55	3,301.43	67	61	90.9	-	100%	-	-
3006	NCR西船橋	1,597.32	1,597.32	81	81	100.0	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	1,806.41	31	28	89.7	-	68%	32%	-
3010	NCR浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100%	-	-	-
3011	NCR南行徳Ⅰ	1,031.81	1,031.81	49	49	100.0	100%	-	-	-
3012	NCR南行徳Ⅱ	724.63	724.63	35	35	100.0	100%	-	-	-
3013	NCR野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0	100%	-	-	-
3014	NCR南林間	1,489.44	1,438.05	29	28	96.5	-	100%	-	-
3016	LM淵野辺本町	997.92	795.42	15	12	79.7	-	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	3,331.34	131	122	93.9	80%	20%	-	-
4002	NCR大通公園	2,996.24	2,775.24	40	37	92.6	-	20%	80%	-
4003	五色山ハイツ	2,253.34	2,253.34	33	33	100.0	-	85%	15%	-
4004	NCR西公園	1,483.50	1,434.05	30	29	96.7	-	100%	-	-
4005	NCR西大濠	1,013.22	1,013.22	17	17	100.0	-	88%	12%	-
4006	NCR加古川（注9）	1,888.02	1,721.43	34	31	91.2	-	100%	-	-
4007	LM前橋西片貝	1,284.45	1,064.63	23	19	82.9	-	100%	-	-
4008	アブリール垂水	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	3,299.74	117	112	95.1	49%	51%	-	-
4011	NCR新梅田	3,279.90	3,082.01	108	102	94.0	46%	54%	-	-
4012	NCR阿倍野	10,832.11	10,345.28	153	146	95.5	-	36%	61%	4%
4013	NCR大手通	860.48	832.58	31	30	96.8	100%	-	-	-
4014	NCR栄	2,836.00	2,746.47	73	71	96.8	-	100%	-	-
4015	NCR日本橋高津	9,334.47	9,075.47	262	256	97.2	78%	8%	11%	2%
4016	NCR円山裏参道	1,522.89	1,487.49	36	35	97.7	-	100%	-	-
4017	NCR円山表参道	6,100.31	5,869.49	146	141	96.2	-	100%	-	-
4018	NCR博多駅東	3,061.60	2,839.00	115	108	92.7	87%	13%	-	-
4019	NCR心齋橋イーストタワー	8,747.40	7,727.51	133	117	88.3	-	68%	31%	2%
4020	NCR三宮	3,071.60	2,908.48	112	106	94.7	100%	-	-	-
4021	NCR勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	60%	40%	-	-
4022	NCR一番町	2,800.32	2,800.32	68	68	100.0	12%	88%	-	-
4023	NCR大町	2,149.08	2,149.08	72	72	100.0	100%	-	-	-
4024	NCR上町台	5,415.39	4,987.05	69	63	92.1	-	-	100%	-
4025	NCR肥後橋タワー	6,230.20	5,938.72	194	187	95.3	60%	40%	-	-
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	-	-	-	-

（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、「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。

（注2）「賃貸可能面積」には、平成22年8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成22年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注4)「賃貸可能戸数」には、平成22年8月31日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」には、平成22年8月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注6)「稼働率」には、平成22年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注8)平成22年9月29日付で、平成22年10月29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決定しています。

(注9)平成22年9月7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。

「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、「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22年8月31日現在のものを記載しています。
- 「月額賃料」は、原則として、平成22年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料(月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。
- 「敷金・保証金等」は、原則として、平成22年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分(駐車場等を除きます。)についての各賃借人の敷金・保証金等の平成22年8月31日現在における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載しています。
- 「賃貸事業収入賃料」には、賃料、共益費が含まれています。
- 「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- 「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- 「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- 「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないことから、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- 「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- 「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

＜不動産又は信託不動産の収益状況＞

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	イブセ麻布十番七面坂	イブセ芝公園	イブセギンザ
運用期間	自：平成21年12月1日 至：平成22年8月31日	自：平成21年12月1日 至：平成22年8月31日	自：平成21年12月1日 至：平成22年8月31日	自：平成21年12月1日 至：平成22年8月31日
月額賃料（共益費含む）	34,370	17,124	9,703	9,288
敷金・保証金等	206,374	37,153	16,251	12,042
稼働率	86.5%	87.1%	80.0%	81.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	358,320	167,575	98,917	84,407
賃貸事業収入賃賃料	320,090	156,405	92,972	76,512
その他賃貸事業収入	38,230	11,169	5,944	7,894
(B) 賃貸事業費用 小計	67,331	39,005	23,789	25,310
公租公課	14,328	8,610	6,164	5,690
外注管理費	27,931	20,718	10,786	11,459
修繕費	6,447	5,484	3,642	3,406
損害保険料	325	246	169	160
水道光熱費	16,124	2,632	857	1,208
その他賃貸事業費用	2,174	1,312	2,168	3,384
(C) NOI (=A-B)	290,989	128,570	75,128	59,096
(D) 減価償却費	43,884	33,652	21,757	17,887
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	247,104	94,917	53,370	41,209
(F) 資本的支出	-	3,068	-	-
(G) NCF (=C-F)	290,989	125,501	75,128	59,096
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21年12月1日 至：平成22年8月31日	自：平成21年12月1日 至：平成22年8月31日	自：平成21年12月1日 至：平成22年8月31日	自：平成21年12月1日 至：平成22年8月31日
月額賃料（共益費含む）	3,820	6,254	9,851	11,686
敷金・保証金等	6,610	11,457	15,674	21,060
稼働率	49.5%	94.6%	86.9%	95.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	35,241	58,479	97,618	105,824
賃貸事業収入賃賃料	34,901	55,832	93,281	102,519
その他賃貸事業収入	340	2,647	4,337	3,305
(B) 賃貸事業費用 小計	12,471	14,785	17,738	24,329
公租公課	5,142	3,731	2,343	3,133
外注管理費	4,486	7,363	11,252	15,637
修繕費	1,297	1,772	1,756	3,148
損害保険料	108	103	178	140
水道光熱費	436	650	530	586
その他賃貸事業費用	1,000	1,163	1,677	1,683
(C) NOI (=A-B)	22,770	43,693	79,880	81,495
(D) 減価償却費	16,672	12,010	20,914	17,335
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	6,098	31,683	58,966	64,159
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	22,770	43,693	79,880	81,495
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21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	10,322	7,678	7,521	6,140
敷金・保証金等	18,124	36,166	10,176	10,737
稼働率	89.8%	91.3%	85.8%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	100,367	66,424	67,795	50,203
賃貸事業収入賃賃料	95,585	64,261	64,492	49,047
その他賃貸事業収入	4,782	2,162	3,302	1,156
(B) 賃貸事業費用 小計	21,013	22,383	18,709	14,861
公租公課	4,314	2,922	3,916	1,758
外注管理費	11,081	14,483	10,074	9,761
修繕費	2,841	2,741	2,391	1,024
損害保険料	147	112	116	85
水道光熱費	862	529	598	597
その他賃貸事業費用	1,766	1,594	1,611	1,633
(C) NOI (=A-B)	79,354	44,040	49,085	35,342
(D) 減価償却費	19,361	11,514	16,032	8,697
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	59,992	32,526	33,053	26,644
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	79,354	44,040	49,085	35,342
取得価格(百万円)	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1013	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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	13,739	12,567	11,861	9,436
敷金・保証金等	19,318	25,769	20,281	22,552
稼働率	83.6%	91.5%	97.7%	93.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	73,612	61,557	55,367	49,679
賃貸事業収入賃賃料	70,361	59,432	51,225	47,249
その他賃貸事業収入	3,250	2,125	4,141	2,429
(B) 賃貸事業費用 小計	21,360	16,151	21,846	8,806
公租公課	3,668	4,669	4,420	3,119
外注管理費	9,596	8,374	10,129	3,146
修繕費	5,539	1,188	4,411	992
損害保険料	89	75	83	62
水道光熱費	1,058	740	1,573	368
その他賃貸事業費用	1,409	1,101	1,226	1,117
(C) NOI (=A-B)	52,251	45,406	33,521	40,872
(D) 減価償却費	7,465	6,779	4,731	6,884
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	44,786	38,626	28,790	33,988
(F) 資本的支出	4,652	-	3,235	-
(G) NCF (=C-F)	47,599	45,406	30,286	40,872
取得価格(百万円)	2,660	2,352	2,143	1,770

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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	6,554	7,177	6,560	5,343
敷金・保証金等	10,929	8,789	7,403	8,614
稼働率	90.1%	91.4%	94.9%	94.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	36,511	37,412	34,000	26,543
賃貸事業収入賃賃料	31,266	34,360	32,531	25,808
その他賃貸事業収入	5,244	3,052	1,469	735
(B) 賃貸事業費用 小計	10,063	14,276	10,320	7,125
公租公課	2,517	2,456	2,597	1,976
外注管理費	3,742	6,280	3,043	2,944
修繕費	2,451	2,977	2,057	1,004
損害保険料	50	52	53	40
水道光熱費	436	1,445	1,491	466
その他賃貸事業費用	865	1,062	1,075	692
(C) NOI (=A-B)	26,447	23,136	23,680	19,417
(D) 減価償却費	2,513	5,614	5,440	4,555
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,934	17,522	18,240	14,862
(F) 資本的支出	-	373	-	-
(G) NCF (=C-F)	26,447	22,762	23,680	19,417
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	4,332	4,433	3,340	3,264
敷金・保証金等	5,595	7,466	6,268	5,145
稼働率	91.5%	90.7%	93.8%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,711	23,509	17,013	16,364
賃貸事業収入賃賃料	20,011	23,171	15,830	15,635
その他賃貸事業収入	1,699	337	1,183	729
(B) 賃貸事業費用 小計	9,213	7,094	5,646	5,821
公租公課	1,486	1,477	946	971
外注管理費	4,410	1,947	2,180	2,244
修繕費	2,416	2,204	1,138	1,669
損害保険料	37	34	21	19
水道光熱費	429	374	186	208
その他賃貸事業費用	432	1,057	1,172	707
(C) NOI (=A-B)	12,497	16,414	11,367	10,543
(D) 減価償却費	4,160	2,272	1,571	1,493
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,336	14,142	9,796	9,050
(F) 資本的支出	558	1,571	-	1,087
(G) NCF (=C-F)	11,939	14,842	11,367	9,456
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	3,157	2,346	5,363	5,506
敷金・保証金等	4,472	3,573	8,988	10,167
稼働率	100.0%	90.0%	90.4%	83.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	16,100	12,274	27,690	30,946
賃貸事業収入賃賃料	15,384	11,299	26,212	29,965
その他賃貸事業収入	715	975	1,478	980
(B) 賃貸事業費用 小計	5,983	4,761	8,105	9,421
公租公課	1,000	884	2,107	2,191
外注管理費	2,107	2,060	3,085	2,861
修繕費	1,685	1,447	1,470	2,851
損害保険料	26	20	49	50
水道光熱費	344	189	521	535
その他賃貸事業費用	818	158	870	931
(C) NOI (=A-B)	10,117	7,513	19,585	21,524
(D) 減価償却費	1,625	1,815	4,831	5,319
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,492	5,697	14,754	16,205
(F) 資本的支出	450	-	594	652
(G) NCF (=C-F)	9,666	7,513	18,991	20,872
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	4,982	7,719	6,500	4,238
敷金・保証金等	9,900	11,333	6,394	5,612
稼働率	91.4%	96.0%	96.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	25,007	40,011	33,637	21,688
賃貸事業収入賃賃料	24,457	39,066	32,920	20,826
その他賃貸事業収入	549	944	717	861
(B) 賃貸事業費用 小計	5,944	7,936	6,926	6,194
公租公課	1,857	2,506	1,942	1,280
外注管理費	2,507	2,694	2,846	2,316
修繕費	560	993	837	1,281
損害保険料	41	61	43	34
水道光熱費	266	440	304	355
その他賃貸事業費用	710	1,240	952	926
(C) NOI (=A-B)	19,063	32,074	26,710	15,493
(D) 減価償却費	3,330	6,287	4,453	3,544
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,732	25,786	22,257	11,948
(F) 資本的支出	-	660	-	-
(G) NCF (=C-F)	19,063	31,414	26,710	15,493
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 4月 1日 至:平成22年 8月31日	自:平成22年 4月 1日 至:平成22年 8月31日	自:平成22年 4月 1日 至:平成22年 8月31日	自:平成22年 4月 1日 至:平成22年 8月31日
月額賃料 (共益費含む)	14,000	4,342	4,152	2,835
敷金・保証金等	-	5,336	6,228	-
稼働率	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	70,000	24,121	20,760	14,175
賃貸事業収入賃貸料	70,000	23,439	20,760	14,175
その他賃貸事業収入	-	681	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	12,704	5,623	4,283	3,035
公租公課	4,488	1,594	1,450	942
外注管理費	4,758	1,800	1,397	1,217
修繕費	1,237	827	131	40
損害保険料	110	34	33	22
水道光熱費	481	231	373	173
その他賃貸事業費用	1,628	1,134	896	641
(C) NOI (=A-B)	57,295	18,497	16,476	11,139
(D) 減価償却費	10,175	2,785	3,181	2,045
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	47,119	15,711	13,295	9,093
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	57,295	18,497	16,476	11,139
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 4月 1日 至:平成22年 8月31日	自:平成22年 4月 1日 至:平成22年 8月31日	自:平成22年 4月 1日 至:平成22年 8月31日	自:平成22年 4月 1日 至:平成22年 8月31日
月額賃料 (共益費含む)	2,677	6,420	3,519	14,607
敷金・保証金等	4,041	8,782	4,235	15,415
稼働率	100.0%	97.5%	97.1%	95.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	14,012	32,081	17,154	69,920
賃貸事業収入賃貸料	12,624	31,085	16,754	68,088
その他賃貸事業収入	1,388	995	400	1,831
(B) 賃貸事業費用 小計	5,709	8,076	5,759	14,305
公租公課	875	2,010	1,102	3,662
外注管理費	2,612	3,517	2,582	6,451
修繕費	957	1,127	1,127	2,531
損害保険料	20	43	22	116
水道光熱費	267	261	162	898
その他賃貸事業費用	976	1,116	761	643
(C) NOI (=A-B)	8,302	24,005	11,395	55,615
(D) 減価償却費	1,845	3,774	2,025	10,446
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	6,457	20,230	9,369	45,168
(F) 資本的支出	-	-	-	514
(G) NCF (=C-F)	8,302	24,005	11,395	55,100
取得価格 (百万円)	400	1,190	642	2,880

物件番号	1041	1042	1043	1044 (注1)
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料 (共益費含む)	14,608	34,849	20,089	69,438
敷金・保証金等	23,146	53,342	34,756	107,577
稼働率	95.3%	83.3%	90.9%	90.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	75,424	185,212	112,466	383,315
賃貸事業収入賃貸料	69,494	172,851	100,544	359,457
その他賃貸事業収入	5,929	12,361	11,922	23,858
(B) 賃貸事業費用 小計	16,005	51,801	26,255	97,109
公租公課	3,039	10,531	5,286	16,996
外注管理費	8,759	22,112	15,013	36,810
修繕費	2,547	9,007	4,385	17,967
損害保険料	126	309	182	802
水道光熱費	477	1,670	819	160
その他賃貸事業費用	1,055	8,170	568	24,372
(C) NOI (=A-B)	59,418	133,411	86,210	286,205
(D) 減価償却費	11,540	20,367	15,819	56,997
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	47,878	113,043	70,391	229,207
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	59,418	133,411	86,210	286,205
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 レジデンスIA	イブセ都立大学
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年6月29日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料 (共益費含む)	14,955	6,100	19,869	3,512
敷金・保証金等	-	10,930	35,514	5,686
稼働率	100.0%	85.5%	94.4%	95.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	77,128	13,591	179,205	33,282
賃貸事業収入賃貸料	74,776	13,254	168,292	32,316
その他賃貸事業収入	2,352	337	10,913	965
(B) 賃貸事業費用 小計	8,813	2,742	45,341	7,138
公租公課	3,371	-	7,861	1,004
外注管理費	4,081	1,915	26,621	3,901
修繕費	201	426	5,443	778
損害保険料	92	19	354	65
水道光熱費	571	71	1,496	536
その他賃貸事業費用	493	309	3,563	852
(C) NOI (=A-B)	68,315	10,849	133,864	26,143
(D) 減価償却費	8,033	3,421	39,243	7,157
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	60,281	7,427	94,620	18,985
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	68,315	10,849	133,864	26,143
取得価格 (百万円)	2,950	940	4,500	648

(注1) 平成22年9月29日付で、平成22年10月29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決定しています。

物件番号	2003	2004	2005	2006
名称	コンフォートタイム 大塚	イプセ雪谷	イプセ祐天寺	イプセ大塚
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	4,516	5,871	5,456	7,261
敷金・保証金等	6,963	16,093	16,363	11,992
稼働率	94.6%	98.6%	79.5%	95.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,173	57,456	57,852	69,743
賃貸事業収入賃賃料	38,100	53,161	56,195	64,120
その他賃貸事業収入	1,072	4,295	1,656	5,622
(B) 賃貸事業費用 小計	11,411	12,843	15,026	19,102
公租公課	2,982	3,099	1,665	2,751
外注管理費	5,564	6,601	8,700	11,386
修繕費	1,325	1,139	866	2,085
損害保険料	77	108	88	133
水道光熱費	621	640	301	1,108
その他賃貸事業費用	839	1,253	3,403	1,636
(C) NOI (=A-B)	27,761	44,613	42,826	50,640
(D) 減価償却費	8,631	11,546	12,521	17,385
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,129	33,066	30,304	33,255
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	27,761	44,613	42,826	50,640
取得価格(百万円)	779	1,110	1,450	1,480

物件番号	2007	2008	2009	2010
名称	イプセ菊川	NCR目黒	NCR大塚	NCR自由が丘
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	4,428	4,342	6,296	6,421
敷金・保証金等	6,572	6,403	10,480	10,164
稼働率	97.8%	87.4%	97.9%	95.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	42,102	25,083	31,845	31,241
賃貸事業収入賃賃料	38,887	23,607	30,359	29,025
その他賃貸事業収入	3,214	1,476	1,485	2,215
(B) 賃貸事業費用 小計	13,094	6,790	7,755	9,647
公租公課	2,184	1,445	1,913	2,093
外注管理費	7,450	2,344	3,594	4,793
修繕費	1,362	1,981	1,018	1,235
損害保険料	92	36	60	40
水道光熱費	677	214	392	367
その他賃貸事業費用	1,328	767	776	1,117
(C) NOI (=A-B)	29,007	18,293	24,090	21,594
(D) 減価償却費	9,567	3,426	5,252	3,353
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,440	14,866	18,837	18,240
(F) 資本的支出	-	11,771	-	-
(G) NCF (=C-F)	29,007	6,522	24,090	21,594
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	5,083	12,817	6,312	40,531
敷金・保証金等	8,240	18,341	11,272	66,335
稼働率	90.4%	88.4%	97.3%	92.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	25,224	65,361	32,252	216,637
賃貸事業収入賃賃料	23,757	62,706	31,066	197,084
その他賃貸事業収入	1,466	2,655	1,186	19,552
(B) 賃貸事業費用 小計	7,510	16,125	8,622	53,014
公租公課	1,156	3,161	1,774	10,718
外注管理費	3,727	7,841	3,204	28,468
修繕費	1,767	2,889	1,972	9,138
損害保険料	37	109	45	418
水道光熱費	245	840	372	2,378
その他賃貸事業費用	575	1,282	1,252	1,891
(C) NOI (=A-B)	17,714	49,236	23,629	163,623
(D) 減価償却費	4,081	9,996	4,448	34,962
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,633	39,239	19,181	128,660
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	17,714	49,236	23,629	163,623
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	4,526	8,361	7,829	5,390
敷金・保証金等	6,372	10,709	15,436	8,348
稼働率	100.0%	100.0%	84.6%	91.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,930	42,385	40,806	29,388
賃貸事業収入賃賃料	21,284	41,805	37,080	26,965
その他賃貸事業収入	645	580	3,726	2,422
(B) 賃貸事業費用 小計	4,462	4,809	13,548	9,985
公租公課	1,225	1,647	4,490	2,526
外注管理費	2,506	2,185	6,196	3,660
修繕費	65	15	1,332	2,271
損害保険料	36	59	83	58
水道光熱費	265	364	696	550
その他賃貸事業費用	363	536	749	917
(C) NOI (=A-B)	17,468	37,576	27,257	19,402
(D) 減価償却費	2,510	5,172	4,871	4,997
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,958	32,403	22,386	14,405
(F) 資本的支出	-	-	-	370
(G) NCF (=C-F)	17,468	37,576	27,257	19,032
取得価格(百万円)	857	1,560	1,210	996

物件番号	2019	2020	2021	2022
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	4,333	2,952	2,470	1,536
敷金・保証金等	7,013	8,856	5,229	2,506
稼働率	93.0%	100.0%	87.9%	90.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	22,315	14,773	14,688	8,393
賃貸事業収入賃貸料	21,665	14,760	13,039	7,125
その他賃貸事業収入	650	13	1,648	1,268
(B) 賃貸事業費用 小計	5,235	3,549	5,102	4,064
公租公課	1,722	986	1,124	634
外注管理費	2,047	1,065	1,555	1,638
修繕費	139	304	1,181	732
損害保険料	32	23	26	17
水道光熱費	438	356	305	183
その他賃貸事業費用	854	812	908	859
(C) NOI (=A-B)	17,079	11,224	9,585	4,328
(D) 減価償却費	2,845	2,740	1,086	1,108
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,234	8,483	8,499	3,219
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	17,079	11,224	9,585	4,328
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	1,336	5,106	4,592	4,467
敷金・保証金等	1,101	9,566	6,818	7,614
稼働率	100.0%	100.0%	97.0%	85.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	5,619	26,163	21,558	23,579
賃貸事業収入賃貸料	5,230	24,329	20,394	22,541
その他賃貸事業収入	389	1,834	1,163	1,038
(B) 賃貸事業費用 小計	2,629	6,887	7,962	7,458
公租公課	273	1,746	1,992	1,196
外注管理費	899	3,193	3,623	3,082
修繕費	298	861	1,382	2,017
損害保険料	9	44	41	41
水道光熱費	45	425	401	381
その他賃貸事業費用	1,102	615	520	740
(C) NOI (=A-B)	2,989	19,276	13,596	16,121
(D) 減価償却費	942	3,950	2,736	3,825
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	2,047	15,325	10,859	12,296
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	2,989	19,276	13,596	16,121
取得価格(百万円)	198	832	776	792

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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	3,443	13,941	4,137	8,499
敷金・保証金等	6,567	22,883	5,553	9,286
稼働率	90.9%	92.1%	90.2%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	17,009	72,126	22,719	38,088
賃貸事業収入賃賃料	16,751	67,705	22,217	36,007
その他賃貸事業収入	257	4,420	501	2,081
(B) 賃貸事業費用 小計	4,697	27,973	5,594	12,472
公租公課	900	4,200	874	1,226
外注管理費	2,195	8,822	2,267	8,336
修繕費	594	11,735	606	1,940
損害保険料	35	117	36	67
水道光熱費	305	1,495	433	381
その他賃貸事業費用	666	1,601	1,375	519
(C) NOI (=A-B)	12,311	44,153	17,125	25,616
(D) 減価償却費	2,801	12,990	3,603	7,404
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,510	31,162	13,521	18,211
(F) 資本的支出	737	481	-	-
(G) NCF (=C-F)	11,574	43,671	17,125	25,616
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	2,845	5,902	5,281	5,698
敷金・保証金等	2,663	6,610	5,397	5,925
稼働率	83.4%	97.2%	93.2%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	14,953	30,802	27,879	29,067
賃貸事業収入賃賃料	14,885	29,237	26,727	28,565
その他賃貸事業収入	68	1,564	1,151	502
(B) 賃貸事業費用 小計	3,102	5,394	4,562	5,798
公租公課	702	324	787	1,071
外注管理費	1,415	3,328	2,245	3,481
修繕費	588	1,035	874	643
損害保険料	28	52	41	52
水道光熱費	150	273	307	305
その他賃貸事業費用	216	378	306	244
(C) NOI (=A-B)	11,851	25,408	23,316	23,268
(D) 減価償却費	1,781	5,061	2,994	5,079
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	10,069	20,347	20,322	18,189
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	11,851	25,408	23,316	23,268
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4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年6月29日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	11,338	6,465	7,236	11,566
敷金・保証金等	5,910	6,275	-	27,476
稼働率	100.0%	97.7%	100.0%	92.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	55,716	32,057	36,527	27,752
賃貸事業収入賃賃料	53,617	31,788	36,180	24,116
その他賃貸事業収入	2,099	268	347	3,635
(B) 賃貸事業費用 小計	7,150	5,613	4,683	4,567
公租公課	1,481	916	1,266	-
外注管理費	4,481	3,014	2,470	3,507
修繕費	-	448	141	502
損害保険料	88	60	64	32
水道光熱費	642	323	550	166
その他賃貸事業費用	456	850	189	360
(C) NOI (=A-B)	48,565	26,443	31,843	23,184
(D) 減価償却費	9,252	5,839	6,237	6,676
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	39,313	20,604	25,605	16,507
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	48,565	26,443	31,843	23,184
取得価格(百万円)	2,160	1,100	1,260	1,790

物件番号	3001	3002	3003	3004
名称	コスモハイム武蔵小杉	イブセ鶴見	NCR船橋本町	SH元住吉
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	8,912	4,219	5,441	6,822
敷金・保証金等	-	7,644	10,160	11,654
稼働率	100.0%	100.0%	98.8%	93.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	86,812	42,284	23,352	34,617
賃貸事業収入賃賃料	80,209	36,911	23,352	32,703
その他賃貸事業収入	6,603	5,372	-	1,913
(B) 賃貸事業費用 小計	10,925	11,008	9,300	16,106
公租公課	7,143	1,579	1,543	3,167
外注管理費	1,295	5,482	3,893	7,934
修繕費	1,519	1,192	2,585	4,299
損害保険料	208	85	38	90
水道光熱費	2	398	587	4
その他賃貸事業費用	755	2,269	652	609
(C) NOI (=A-B)	75,887	31,275	14,051	18,510
(D) 減価償却費	14,871	7,391	4,096	4,174
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	61,015	23,883	9,954	14,336
(F) 資本的支出	941	-	2,230	-
(G) NCF (=C-F)	74,945	31,275	11,820	18,510
取得価格(百万円)	1,674	666	704	897

物件番号	3005	3006	3007	3008
名称	NCR豊田	NCR西船橋	NCR舞浜	NCR市川妙典
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	6,352	5,422	4,469	4,466
敷金・保証金等	11,878	8,699	8,183	8,352
稼働率	90.9%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	34,867	27,914	23,179	22,330
賃貸事業収入賃賃料	33,004	26,542	21,941	22,330
その他賃貸事業収入	1,862	1,371	1,238	-
(B) 賃貸事業費用 小計	9,806	5,744	5,627	4,228
公租公課	2,714	1,515	1,147	1,125
外注管理費	3,769	2,379	2,665	1,891
修繕費	2,043	637	908	420
損害保険料	92	41	35	29
水道光熱費	453	318	230	119
その他賃貸事業費用	732	851	640	642
(C) NOI (=A-B)	25,061	22,170	17,551	18,101
(D) 減価償却費	5,875	3,868	3,409	2,946
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,185	18,301	14,142	15,154
(F) 資本的支出	1,160	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	23,900	22,170	17,551	18,101
取得価格(百万円)	864	783	670	671

物件番号	3009	3010	3011	3012
名称	NCR久米川	NCR浦安	NCR南行徳 I	NCR南行徳 II
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	3,334	3,825	3,536	2,458
敷金・保証金等	5,577	7,140	6,582	4,386
稼働率	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	18,549	19,125	18,277	12,627
賃貸事業収入賃賃料	17,458	19,125	17,117	11,546
その他賃貸事業収入	1,091	-	1,160	1,081
(B) 賃貸事業費用 小計	4,696	3,962	5,659	4,473
公租公課	1,477	996	937	701
外注管理費	1,992	1,661	2,514	1,701
修繕費	219	571	1,422	1,327
損害保険料	49	27	27	19
水道光熱費	239	106	127	106
その他賃貸事業費用	718	598	628	616
(C) NOI (=A-B)	13,853	15,162	12,618	8,153
(D) 減価償却費	2,797	2,838	2,633	1,869
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,055	12,323	9,985	6,284
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	13,853	15,162	12,618	8,153
取得価格(百万円)	480	592	543	385

物件番号	3013	3014	3015(注2)	3016
名称	NCR野毛山	NCR南林間	NCR湘南	LM淵野辺本町
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月3日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	2,254	2,696	-	1,179
敷金・保証金等	3,135	6,142	-	2,244
稼働率	100.0%	96.5%	-	79.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	12,324	14,723	9,740	6,835
賃貸事業収入賃貸料	10,991	13,514	8,865	6,407
その他賃貸事業収入	1,333	1,208	874	428
(B) 賃貸事業費用 小計	4,279	4,865	4,457	3,466
公租公課	784	1,213	1,174	730
外注管理費	1,591	1,888	1,645	1,358
修繕費	545	736	625	798
損害保険料	21	34	23	25
水道光熱費	279	190	76	-
その他賃貸事業費用	1,057	802	911	553
(C) NOI (=A-B)	8,045	9,858	5,282	3,368
(D) 減価償却費	1,503	2,516	1,126	866
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	6,542	7,342	4,155	2,501
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	8,045	9,858	5,282	3,368
取得価格(百万円)	325	363	308	137

物件番号	3017	4001	4002	4003
名称	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	五色山ハイツ
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	3,308	8,925	3,849	4,331
敷金・保証金等	7,044	15,797	6,879	71,948
稼働率	100.0%	93.9%	92.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	19,390	86,434	21,167	23,819
賃貸事業収入賃貸料	16,543	78,912	19,780	21,656
その他賃貸事業収入	2,847	7,521	1,386	2,162
(B) 賃貸事業費用 小計	4,663	20,958	7,383	4,073
公租公課	970	7,351	2,287	1,695
外注管理費	3,009	8,506	2,359	1,546
修繕費	29	2,358	1,447	169
損害保険料	25	249	71	50
水道光熱費	127	967	507	54
その他賃貸事業費用	502	1,526	709	558
(C) NOI (=A-B)	14,726	65,475	13,784	19,745
(D) 減価償却費	2,762	28,325	3,207	3,597
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,964	37,150	10,577	16,147
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	14,726	65,475	13,784	19,745
取得価格(百万円)	461	1,920	490	489

(注2) 平成22年8月4日に譲渡済です。

物件番号	4004	4005	4006 (注3)	4007
名称	NCR西公園	NCR西大濠	NCR加古川	LM前橋西片貝
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料 (共益費含む)	2,433	1,633	2,339	1,296
敷金・保証金等	2,455	2,186	4,086	2,344
稼働率	96.7%	100.0%	91.2%	82.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	13,333	8,291	12,814	7,104
賃貸事業収入賃賃料	12,050	7,199	12,028	7,104
その他賃貸事業収入	1,282	1,092	786	-
(B) 賃貸事業費用 小計	6,269	6,041	3,794	3,957
公租公課	1,260	953	1,365	751
外注管理費	1,623	1,613	1,350	1,780
修繕費	2,225	2,334	610	835
損害保険料	32	25	40	33
水道光熱費	274	222	105	-
その他賃貸事業費用	853	892	321	556
(C) NOI (=A-B)	7,063	2,250	9,020	3,146
(D) 減価償却費	1,812	1,090	1,132	858
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	5,251	1,159	7,888	2,288
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	7,063	2,250	9,020	3,146
取得価格 (百万円)	337	226	240	92

物件番号	4008	4009	4010	4011
名称	アブリーレ垂水	クレスト草津	NCR本町イースト	NCR新梅田
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料 (共益費含む)	9,322	24,300	9,506	8,504
敷金・保証金等	27,966	27,000	8,123	9,025
稼働率	100.0%	100.0%	95.1%	94.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	46,615	122,911	51,794	49,123
賃貸事業収入賃賃料	46,611	121,500	47,078	43,877
その他賃貸事業収入	4	1,411	4,715	5,245
(B) 賃貸事業費用 小計	6,428	14,028	14,800	12,632
公租公課	5,625	10,181	3,359	3,281
外注管理費	145	1,323	5,542	4,666
修繕費	80	773	1,917	2,321
損害保険料	110	342	98	96
水道光熱費	-	-	2,398	1,505
その他賃貸事業費用	466	1,408	1,484	762
(C) NOI (=A-B)	40,187	108,882	36,994	36,490
(D) 減価償却費	8,059	28,361	8,899	8,581
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	32,127	80,520	28,094	27,909
(F) 資本的支出	-	2,502	-	-
(G) NCF (=C-F)	40,187	106,379	36,994	36,490
取得価格 (百万円)	1,340	3,004	1,490	1,376

(注3) 平成22年9月7日に譲渡済です。

物件番号	4012	4013	4014	4015
名称	NCR阿倍野	NCR大手通	NCR栄	NCR日本橋高津
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	26,242	2,202	6,866	24,672
敷金・保証金等	26,880	3,108	11,920	20,200
稼働率	95.5%	96.8%	96.8%	97.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	137,895	11,331	34,662	120,509
賃貸事業収入賃賃料	124,423	11,229	32,954	113,679
その他賃貸事業収入	13,471	101	1,707	6,829
(B) 賃貸事業費用 小計	34,170	3,121	9,018	44,594
公租公課	7,603	899	3,029	8,956
外注管理費	17,189	1,195	4,196	25,194
修繕費	5,093	605	716	7,718
損害保険料	251	21	74	297
水道光熱費	3,219	197	609	1,615
その他賃貸事業費用	812	201	391	811
(C) NOI (=A-B)	103,725	8,209	25,644	75,914
(D) 減価償却費	21,743	1,961	6,227	24,944
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	81,982	6,248	19,416	50,970
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	103,725	8,209	25,644	75,914
取得価格(百万円)	4,368	300	1,010	3,570

物件番号	4016	4017	4018	4019
名称	NCR円山裏参道	NCR円山表参道	NCR博多駅東	NCR心齋橋イースト タワー
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	3,190	11,781	6,421	22,924
敷金・保証金等	4,236	14,440	5,581	15,712
稼働率	97.7%	96.2%	92.7%	88.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	16,559	63,722	34,494	122,162
賃貸事業収入賃賃料	15,191	57,535	32,525	115,238
その他賃貸事業収入	1,368	6,186	1,968	6,923
(B) 賃貸事業費用 小計	5,116	16,333	10,821	36,727
公租公課	1,188	5,399	3,301	8,096
外注管理費	2,316	6,697	4,240	19,398
修繕費	529	1,495	2,047	4,443
損害保険料	34	137	72	270
水道光熱費	531	1,367	384	3,438
その他賃貸事業費用	516	1,236	775	1,079
(C) NOI (=A-B)	11,442	47,388	23,672	85,435
(D) 減価償却費	2,536	10,443	6,330	22,965
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,906	36,945	17,341	62,470
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	11,442	47,388	23,672	85,435
取得価格(百万円)	411	1,740	960	3,400

物件番号	4020	4021	4022	4023
名称	NCR三宮	NCR勾当台公園	NCR一番町	NCR大町
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	8,479	3,733	5,747	4,617
敷金・保証金等	8,801	3,376	3,778	2,872
稼働率	94.7%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	44,416	18,913	30,198	23,174
賃貸事業収入賃賃料	42,792	18,508	28,506	21,779
その他賃貸事業収入	1,623	404	1,691	1,394
(B) 賃貸事業費用 小計	12,787	4,847	6,559	6,024
公租公課	3,427	1,533	1,975	2,327
外注管理費	5,835	1,909	3,018	2,529
修繕費	1,855	561	684	617
損害保険料	83	51	75	63
水道光熱費	1,304	546	476	224
その他賃貸事業費用	280	245	328	262
(C) NOI (=A-B)	31,629	14,065	23,638	17,149
(D) 減価償却費	7,889	3,394	4,651	4,806
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,740	10,671	18,987	12,343
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	31,629	14,065	23,638	17,149
取得価格(百万円)	1,230	481	783	656

物件番号	4024	4025	8001	8002
名称	NCR上町台	NCR肥後橋タワー	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22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年8月31日
月額賃料(共益費含む)	13,074	20,341	5,862	8,170
敷金・保証金等	10,574	10,480	91,439	196,600
稼働率	92.1%	95.3%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	71,044	106,177	52,760	77,089
賃貸事業収入賃賃料	66,427	98,401	52,760	73,538
その他賃貸事業収入	4,616	7,776	-	3,551
(B) 賃貸事業費用 小計	13,672	32,511	12,037	15,549
公租公課	4,039	6,985	8,185	9,493
外注管理費	6,805	16,000	1,611	3,456
修繕費	1,526	2,199	966	160
損害保険料	143	178	90	64
水道光熱費	603	2,959	-	432
その他賃貸事業費用	554	4,188	1,183	1,941
(C) NOI (=A-B)	57,371	73,666	40,723	61,540
(D) 減価償却費	12,586	15,167	5,379	5,823
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	44,785	58,498	35,344	55,717
(F) 資本的支出	-	-	776	-
(G) NCF (=C-F)	57,371	73,666	39,947	61,540
取得価格(百万円)	2,190	2,670	1,000	1,410

物件番号	- (注4)	- (注5)	- (注5)
名称	LM東青梅第三	PT塩焼	PT堀江
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年6月28日	自:平成22年4月1日 至:平成22年6月27日	自:平成22年4月1日 至:平成22年6月27日
月額賃料 (共益費含む)	-	-	-
敷金・保証金等	-	-	-
稼働率	-	-	-
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	3,444	4,880	3,709
賃貸事業収入賃貸料	3,233	4,782	3,613
その他賃貸事業収入	210	97	96
(B) 賃貸事業費用 小計	2,340	2,011	1,738
公租公課	529	676	279
外注管理費	649	598	566
修繕費	635	268	295
損害保険料	13	14	6
水道光熱費	197	112	268
その他賃貸事業費用	313	341	321
(C) NOI (=A-B)	1,104	2,868	1,970
(D) 減価償却費	380	628	442
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	723	2,239	1,528
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	1,104	2,868	1,970
取得価格 (百万円)	77	159	120

(注4) 平成22年6月29日に譲渡済です。

(注5) 平成22年6月28日に譲渡済です。

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、賃貸面積及び賃貸面積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)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%)
ディエイチ・リーシング合同会社	不動産賃貸業	1013NCR南青山他計100物件	253,916.24	80.5
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	2001目黒かむろ坂レジデンス他計22物件	42,949.79	13.6
主なテナントの合計			296,866.03	94.1
ポートフォリオ全体の賃貸面積			315,564.09	100.0

(注)「賃貸面積」には、平成22年8月31日現在において各テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(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22年8月31日現在)

物件 番号	物件名称(注1)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注2)
1001	クイズ恵比寿	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1002	イブセ麻布十番七面坂	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	イブセ芝公園	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	イブセギンザ	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	ネクストフォルム西麻布	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	イブセ日本橋	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	イブセ東京EAST	平成23年3月29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22年12月16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23年3月29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23年3月29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	平成23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23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

物件番号	物件名称(注1)	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注2)
1026	NCR市谷左内町	平成23年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	平成22年12月10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22年12月10日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1029	NCR新御茶ノ水	平成32年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	平成23年2月3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22年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1034	NCR高輪台	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1036	NCR新宿御苑Ⅱ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1037	NCR銀座イーストⅣ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1038	NCR高輪台Ⅱ	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1039	NCR南麻布	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1040	NCR銀座	平成22年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1041	NCR日本橋水天宮	平成22年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	NCR高輪	平成28年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1043	NCR東日本橋	平成22年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1044	カテリーナ三田 タワースイート(NCR) (注3)	平成22年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも解約の意思表示がない時は、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23年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
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23年3月29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23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
2006	イブセ大塚	平成23年3月29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7月31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

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)
2014	NCR品川シーサイドタワー	平成22年12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22年12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23年3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	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
2022	NCR根岸	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
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23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23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23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23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22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22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22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22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23年4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)
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
3004	SH元住吉	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
3016	LM淵野辺本町	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
4002	NCR大通公園	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
4003	五色山ハイツ	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
4004	NCR西公園	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
4005	NCR西大濠	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
4006	NCR加古川(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
4007	LM前橋西片貝	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
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22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22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23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22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
4016	NCR円山裏参道	平成22年9月26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
4017	NCR円山表参道	平成23年3月24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
4018	NCR博多駅東	平成22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)
4019	NCR心齋橋イーストタワー	平成22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
4020	NCR三宮	平成23年6月30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
4021	NCR勾当台公園	平成23年4月25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
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、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
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、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
4024	NCR上町台	平成23年8月19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
4025	NCR肥後橋タワー	平成22年10月19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
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、「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。

(注2)「テナント名」欄に記載されている「M」は株式会社モリモトクオリティ、「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22年9月29日付で、平成22年10月29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決定しています。

(注4)平成22年9月7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(注3)	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

(注1)「賃貸面積」には、平成22年8月31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22年8月31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22年8月31日現在において保有している各不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

なお、各不動産又は各信託不動産の不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所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	8,110	8,390	4.8	7,990	5.0	5.1	5,020	T
1002	イブセ麻布十番七面坂	4,170	4,280	4.9	4,170	4.6	5.2	2,580	C
1003	イブセ芝公園	2,010	2,070	5.2	1,980	5.4	5.5	1,600	T
1004	イブセギンザ	1,950	1,980	5.2	1,940	5.2	5.5	2,010	T
1005	ネクストフォルム西麻布	1,700	1,800	5.0	1,660	(注7)	5.3	1,380	T
1006	イブセ日本橋	1,030	1,050	5.3	1,020	5.4	5.6	794	T
1007	イブセ東京EAST	2,000	2,040	5.3	1,980	5.4	5.6	1,240	T
1008	イブセ麻布十番	2,590	2,670	4.8	2,590	4.5	5.1	1,320	C
1009	イブセ麻布十番DUO	2,430	2,520	4.7	2,430	4.4	5.0	1,230	C
1010	イブセ新宿夏目坂	1,550	1,730	5.0	1,550	4.7	5.5	1,170	C
1011	ユニロイヤル銀座	1,490	1,540	5.2	1,470	5.3	5.5	960	T
1012	イブセ渋谷Tiers	1,100	1,120	5.0	1,090	5.2	5.3	1,070	T
1013	NCR南青山	2,490	2,500	5.4	2,490	5.2	5.8	2,040	T
1014	NCR西麻布ツインタワー	2,370	2,400	5.1	2,350	5.2	5.4	2,130	T
1015	NCR西麻布	2,020	2,050	5.1	2,000	5.2	5.4	3,110	T
1016	NCRお茶の水	1,770	1,780	5.4	1,750	5.2	5.6	1,490	F
1017	NCR参宮橋	1,350	1,380	5.3	1,340	5.5	5.6	1,730	T
1018	NCR日本橋イースト	1,270	1,280	5.4	1,260	5.4	5.7	751	T
1019	NCR日本橋ウエスト	1,100	1,110	5.3	1,090	5.4	5.6	763	T
1020	NCR銀座ツインI	878	888	5.4	874	5.4	5.7	577	T
1021	NCR銀座ツインII	750	758	5.4	747	5.4	5.7	452	T
1022	NCR原宿	835	844	5.2	825	5.0	5.4	888	F
1023	NCR代々木上原	564	570	5.3	558	5.1	5.5	601	F
1024	NCR千駄ヶ谷	505	510	5.3	500	5.1	5.5	545	F
1025	NCR新宿7丁目	439	443	5.7	435	5.5	5.9	509	F
1026	NCR市谷左内町	374	378	5.4	369	5.2	5.6	414	F
1027	NCR日本橋人形町I	909	918	5.4	900	5.2	5.6	748	F
1028	NCR日本橋人形町II	1,030	1,040	5.4	1,020	5.2	5.6	784	F
1029	NCR新御茶ノ水	872	880	5.4	863	5.2	5.6	855	F
1030	NCR日本橋人形町III	1,320	1,330	5.4	1,310	5.2	5.6	1,050	F
1031	NCR神保町II	1,110	1,120	5.4	1,100	5.2	5.6	998	F
1032	NCR銀座イーストIII	632	638	5.5	626	5.2	5.8	535	F
1033	NCR新宿御苑I	2,540	2,630	5.3	2,500	5.4	5.6	1,900	T
1034	NCR高輪台	830	838	5.3	821	5.1	5.5	829	F
1035	NCR日本橋人形町IV	618	624	5.6	615	5.4	5.8	494	D
1036	NCR新宿御苑II	447	455	5.3	443	5.5	5.6	334	T
1037	NCR銀座イーストIV	367	370	5.6	366	5.4	5.8	306	D
1038	NCR高輪台II	1,150	1,160	5.3	1,130	5.1	5.5	1,090	F
1039	NCR南麻布	602	608	5.2	595	5.0	5.4	596	F
1040	NCR銀座	2,710	2,760	5.2	2,690	5.3	5.5	2,070	T
1041	NCR日本橋水天宮	2,550	2,560	5.4	2,540	5.4	5.7	1,880	T
1042	NCR高輪	7,080	7,310	5.3	6,980	5.6	5.6	8,020	T
1043	NCR東日本橋	3,300	3,390	5.4	3,300	5.1	5.9	3,160	C
1044	カテリーナ三田タワー スイート(NCR) (注6)	10,100	10,200	5.4	10,100	5.1	5.9	7,510	C
1045	NCR新宿	2,880	2,940	5.3	2,860	5.5	5.6	2,330	T
1046	イブセ市ヶ谷	1,200	1,250	5.1	1,200	4.8	5.6	785	C

物件 番号	物件名称 (注1)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注4)	不動産 鑑定 評価 機関 (注5)
			収益価格 (注3)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
2001	目黒かむろ坂レジデンス	3,950	3,990	5.2	3,930	5.0	5.4	2,790	D
2002	イブセ都立大学	554	558	6.0	554	5.7	6.5	317	C
2003	コンフォートタイム大塚	694	702	5.5	690	5.6	5.8	495	T
2004	イブセ雪谷	1,020	1,030	5.4	1,010	5.5	5.7	755	T
2005	イブセ祐天寺	1,320	1,400	4.9	1,320	4.6	5.4	625	C
2006	イブセ大塚	1,390	1,440	5.1	1,390	4.8	5.6	790	C
2007	イブセ菊川	697	701	5.5	695	5.5	5.8	550	T
2008	NCR目黒	772	776	5.6	768	5.3	5.8	769	F
2009	NCR大塚	978	984	5.6	971	5.4	5.8	793	F
2010	NCR自由が丘	1,150	1,160	5.3	1,130	5.1	5.5	1,150	F
2011	NCR目白イースト	926	967	5.5	926	5.2	6.0	605	C
2012	NCR池袋	2,370	2,410	5.5	2,350	5.3	5.7	1,740	D
2013	NCR要町	1,050	1,060	5.4	1,040	5.6	5.7	685	T
2014	NCR品川シーサイドタワー	6,940	6,970	5.4	6,920	5.4	5.7	6,070	T
2015	NCR八雲	789	814	5.3	778	5.5	5.6	825	T
2016	NCR戸越駅前	1,560	1,570	5.5	1,540	5.3	5.7	1,470	F
2017	NCR等々力	1,180	1,180	5.7	1,170	5.5	5.9	1,130	F
2018	NCR本所吾妻橋	936	947	5.6	931	5.6	5.9	722	T
2019	NCR北沢	697	703	5.4	690	5.2	5.6	789	F
2020	NCR門前仲町	444	449	5.8	442	5.8	6.1	249	T
2021	NCR田園調布	414	417	5.9	410	5.7	6.1	583	F
2022	NCR根岸	241	243	6.0	239	5.8	6.2	247	F
2023	NCR上池台	190	191	6.1	189	5.7	6.3	171	F
2024	NCR森下	778	784	5.5	771	5.3	5.7	683	F
2025	NCR若林公園	726	735	5.5	722	5.3	5.7	792	D
2026	NCR浅草橋	738	761	5.7	738	5.4	6.2	556	C
2027	NCR入谷	547	562	6.0	547	5.7	6.5	469	C
2028	NCR上野タワー	2,390	2,420	5.4	2,370	5.5	5.7	1,630	T
2029	NCR森下ウエスト	682	685	5.5	681	5.6	5.8	507	T
2030	NCR三ノ輪	1,360	1,360	5.5	1,360	5.6	5.8	922	T
2031	NCR自由が丘ウエスト	500	501	5.4	499	(注8)	5.7	596	T
2032	NCR中野	1,060	1,070	5.4	1,050	5.2	5.6	940	F
2033	NCR用賀	943	955	5.4	938	5.6	5.7	879	T
2034	NCR住吉	949	946	5.4	950	(注9)	5.7	591	T
2035	NCR門前仲町イースト	2,110	2,120	5.4	2,090	5.2	5.6	1,820	F
2036	NCR押上	1,070	1,070	5.6	1,070	(注10)	5.9	757	T
2037	NCR蔵前	1,240	1,260	5.5	1,230	(注11)	5.8	806	T
2038	イブセ中延	2,150	2,160	5.3	2,150	5.0	5.8	1,180	C

物件番号	物件名称 (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注4)	不動産鑑定 評価 機関 (注5)
			収益価格(注3)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,550	1,650	6.1	1,550	5.8	6.6	1,670	C
3002	イブセ鶴見	659	679	6.0	659	5.7	6.5	411	C
3003	NCR船橋本町	671	660	6.1	676	(注12)	6.4	397	T
3004	SH元住吉	866	868	5.9	865	5.8	6.2	994	T
3005	NCR豊田	849	853	6.8	847	6.9	7.1	761	T
3006	NCR西船橋	688	693	6.5	682	6.3	6.7	602	F
3007	NCR舞浜	615	612	6.0	616	6.0	6.3	443	T
3008	NCR市川妙典	659	600	6.0	684	6.0	6.4	411	T
3009	NCR久米川	404	408	6.5	400	6.3	6.7	473	F
3010	NCR浦安	588	533	6.0	612	6.0	6.4	358	T
3011	NCR南行徳I	537	538	6.0	536	6.0	6.3	384	T
3012	NCR南行徳II	380	381	6.0	380	6.0	6.3	273	T
3013	NCR野毛山	272	273	6.1	270	5.9	6.3	275	F
3014	NCR南林間	321	322	6.4	319	6.2	6.6	347	F
3016	LM淵野辺本町	125	127	7.2	123	6.8	7.2	152	F
3017	PT市川	456	457	6.4	454	6.2	6.6	422	F
4001	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,600	1,680	6.1	1,600	5.8	6.6	1,320	C
4002	NCR大通公園	408	401	6.5	411	6.3	6.8	726	T
4003	五色山ハイツ	483	484	7.2	482	7.0	7.4	462	F
4004	NCR西公園	266	267	6.3	266	6.4	6.6	292	T
4005	NCR西大濠	167	168	6.2	166	6.4	6.5	280	T
4006	NCR加古川(注13)	226	225	8.2	227	8.3	8.5	550	T
4007	LM前橋西片貝	85	86	7.9	84	7.4	7.8	92	F
4008	アブリーレ垂水	1,240	1,250	6.8	1,230	6.6	7.0	1,430	F
4009	クレスト草津	2,720	2,630	7.7	2,760	7.8	8.0	2,430	T
4010	NCR本町イースト	1,440	1,450	6.1	1,430	6.2	6.4	1,080	T
4011	NCR新梅田	1,350	1,370	6.2	1,340	6.3	6.5	1,060	T
4012	NCR阿倍野	4,010	4,020	6.1	4,000	6.2	6.4	3,800	T
4013	NCR大手通	272	274	6.2	271	6.3	6.5	269	T
4014	NCR栄	1,000	1,040	6.0	1,000	5.7	6.5	1,060	C
4015	NCR日本橋高津	3,320	3,330	6.2	3,310	6.3	6.5	3,230	T
4016	NCR円山裏参道	402	394	6.3	405	6.3	6.6	489	T
4017	NCR円山表参道	1,670	1,660	6.3	1,680	6.3	6.6	1,950	T
4018	NCR博多駅東	904	917	6.3	898	6.5	6.6	905	T
4019	NCR心齋橋イーストタワー	3,410	3,480	5.9	3,410	5.6	6.4	3,330	C
4020	NCR三宮	1,230	1,240	6.4	1,220	6.2	6.6	1,000	D
4021	NCR勾当台公園	468	469	6.5	467	6.5	6.7	582	D
4022	NCR一番町	742	746	6.5	740	6.5	6.7	974	D
4023	NCR大町	591	594	6.5	590	6.5	6.7	674	D
4024	NCR上町台	2,190	2,200	6.0	2,190	5.8	6.2	2,110	D
4025	NCR肥後橋タワー	2,660	2,730	5.9	2,660	5.6	6.4	2,350	D
8001	いなげや横浜西が岡店	868	865	6.1	871	5.7	6.2	907	F
8002	フォレオタウン筒井	1,160	1,170	6.7	1,150	6.5	7.2	1,220	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、「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。

(注2) 「不動産鑑定評価額」には、平成22年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

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

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

(注5) 「不動産鑑定評価機関」に記載されている「D」は大和不動産鑑定株式会社を、「C」は株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は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22年9月29日付で、平成22年10月29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決定しています。

(注7) 5.0%(価格時点から1～5年目)/5.1%(価格時点から6～11年目)

(注8) 5.6%(価格時点から1～10年目)/5.5%(価格時点から11年目)

- (注9) 5.7%(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)
(注13) 平成22年9月7日に譲渡済です。

4. ポートフォリオの分散状況（平成22年8月31日現在）

(1) 地域別投資比率

エリア	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1	46	95,042	49.3
2	38	50,163	26.0
3	17	11,215	5.8
4	26	36,183	18.8
合計	127	192,603	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	125	190,193	98.7
商業施設	2	2,410	1.3
その他	—	—	—
合計	127	192,603	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	44	86,044	44.7
5年以上10年未満	63	90,879	47.2
10年以上	20	15,680	8.1
合計	127	192,603	100.0

(4) 用途別築年数分布

用途	平均築年数（年）
居住施設	5.9
商業施設	9.1
その他	—
合計	5.9

(5) 居住施設の住居タイプ別戸数分布

住居タイプ	住戸数（戸）	比率（%）
シングル（S）	3,336	41.3
DINKS（D）	3,947	48.9
ファミリー（F）	739	9.2
ラージ（L）	54	0.7
合計	8,076	100.0

(6) 最寄駅からの徒歩時間別分布（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	34	77,698	40.9
3分以上5分未満	23	38,517	20.3
5分以上8分未満	30	36,827	19.4
8分以上10分未満	19	18,392	9.7
10分以上	19	18,759	9.9
合計	125	190,193	100.0

以上