BLife

BLife Investment Corporation

http://www.blife-reit.co.jp/

BLife

BLife Investment Corporation

第11期

ビ・ライフ投資法人

東京都千代田区永田町二丁目4番8号

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自　平成23年3月1日　　至　平成23年8月31日

Daiwa House®
大和ハウスグループ

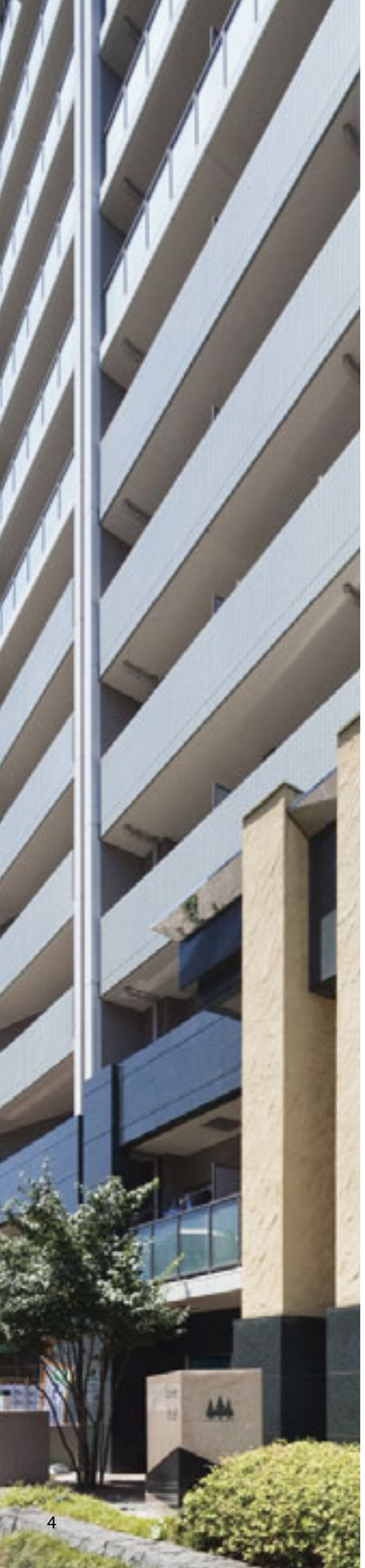
「心を、つなごう」

ビ・ライフ投資法人から
大和ハウス・レジデンシャル投資法人へ

平成23年11月30日開催予定の投資主総会において承認が得られることを条件として、「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」に商号変更を予定しています。

CONTENTS

Ⅰ 投資法人の概要
Ⅱ 資産運用報告
Ⅲ 貸借対照表
Ⅳ 損益計算書
Ⅴ 投資主資本等変動計算書
Ⅵ 注記表
Ⅶ 金銭の分配に係る計算書
Ⅷ 会計監査人の監査報告書
Ⅸ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
投資主インフォメーション



決算・運用状況のご報告

（第11期 自 平成23年3月1日　至 平成23年8月31日）

ご挨拶

平素は、ビ・ライフ投資法人に対しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

また、本年3月の東日本大震災によりお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。一日も早い復興を、心よりお祈り申し上げます。

このたび、第11期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第11期の運用状況及び決算内容をご報告申し上げます。ビ・ライフ投資法人は、平成22年4月1日のニューシティ・レジデンス投資法人との合併に伴う飛躍的成長に続き、第11期においても3物件（譲渡価格計2,900百万円）の売却と、3物件（取得価格計3,401百万円）の新規取得による資産入替え等を通じたポートフォリオの強化、稼働率の改善、財務状況の改善等、様々な課題にチャレンジし、着実に成果として結実させることができました。

当期は営業収益6,728百万円、経常利益1,437百万円、当期純利益1,401百万円となりました。再生債務の一部買入消却益等22百万円から物件の売却損501百万円及び東日本大震災に伴う修繕費用等の特別損失57百万円を差し引いた535百万円については内部留保を取崩し、分配金には影響を与えないこととしました。以上により、当期の1口当たり分配金は16,320円（対前期比▲560円）となりました。

本投資法人は、より一層の投資主価値の向上を実現するための基盤強化策を検討し、大和ハウス工業株式会社の総合的なスポンサー力のもと運営体制を再構築していくこととし、平成23年11月30日開催予定の投資主総会において承認が得られることを条件として、本投資法人の商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」に変更し、主たる投資対象を居住施設及び商業施設から居住施設のみとする規約の変更を行う予定です。

引き続き、資産運用会社ともども、メインスポンサーである大和ハウスグループの総合力とノウハウを最大限に活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を実現させるよう全力で取組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、何卒今後とも変わらぬご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

ビ・ライフ投資法人

執行役員

瀧　美知男

1口当たり分配金

第11期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）

16,320円

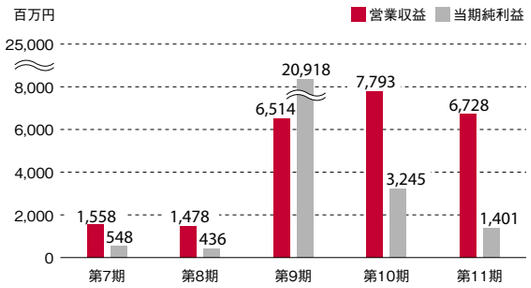
決算ハイライト

運用状況

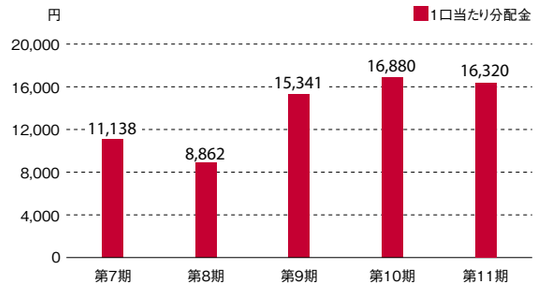
	第7期（平成21年5月期）	第8期（平成21年11月期）	第9期（平成22年8月期）	第10期（平成23年2月期）	第11期（平成23年8月期）
営業収益	1,558百万円	1,478百万円	6,514百万円	7,793百万円	6,728百万円
営業利益	854百万円	742百万円	2,951百万円	3,796百万円	2,478百万円
経常利益	549百万円	437百万円	1,845百万円	2,761百万円	1,437百万円
当期純利益	548百万円	436百万円	20,918百万円	3,245百万円	1,401百万円
1口当たり分配金	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円
分配金総額	548百万円	436百万円	1,821百万円	2,004百万円	1,937百万円
当期運用日数	182日	183日	274日	181日	184日

（注）第9期の当期純利益は、合併に伴う負ののれん発生益（19,009百万円）を含めた金額です。
第10期の当期純利益は、内部留保実施額を含めた金額です。
第11期の分配金の支払原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、当期純利益とは異なります。

＜営業収益・当期純利益＞



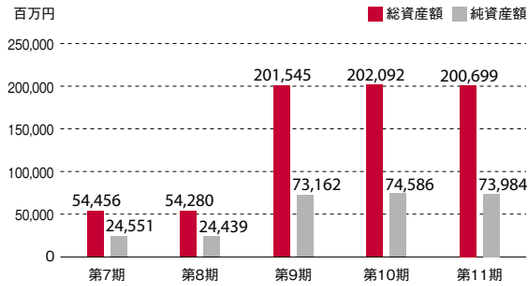
＜1口当たり分配金＞



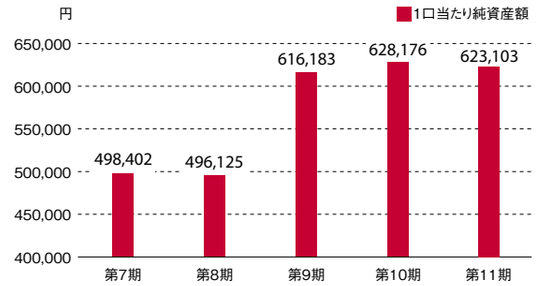
財務状況

	第7期（平成21年5月期）	第8期（平成21年11月期）	第9期（平成22年8月期）	第10期（平成23年2月期）	第11期（平成23年8月期）
総資産額	54,456百万円	54,280百万円	201,545百万円	202,092百万円	200,699百万円
純資産額	24,551百万円	24,439百万円	73,162百万円	74,586百万円	73,984百万円
自己資本比率	45.1%	45.0%	36.3%	36.9%	36.9%
1口当たり純資産額	498,402円	496,125円	616,183円	628,176円	623,103円
有利子負債額	28,685百万円	28,674百万円	124,590百万円	123,325百万円	122,653百万円
純資産有利子負債比率	52.7%	52.8%	61.8%	61.0%	61.1%

＜総資産額・純資産額＞



＜1口当たり純資産額＞



TOP MESSAGE

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
山田　裕次

この度の東日本大震災により、被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。
一日も早い、復旧・復興をお祈り申し上げます。

収益力の向上・安定した分配金・健全で着実な成長

本年6月1日にビ・ライフ投資法人より資産運用業務の委託を受けております「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社」の代表取締役社長に就任いたしました山田裕次でございます。

電力の供給不足等の東日本大震災の影響や急激な円高、欧州の財政赤字問題等で、日本及び世界経済の先行きが不透明な中、また、J－REITが10周年を迎えるタイミングでの重責であり身の引き締まる思いでございます。

全力を尽くして、本投資法人の「収益力の向上・安定した分配金の実現・健全で着実な成長」を目指し、投資主の皆様のご期待にお応えできるように取り組んで参る所存でございます。また、本資産運用会社はコンプライアンスの徹底を経営の基本原則と位置付け、実効性を重視したコンプライアンス体制の確立と透明性を重視した適時適切な情報開示に努めて参ります。

本投資法人は平成22年4月1日にニューシティ・レジデンス投資法人と合併し資産規模が511億円から1,926億円と拡大いたしました。合併以降、運用資産の入替えによるポートフォリオの質の向上と稼働率の向上や管理・運営コストの削減等により、合併前と比べ投資口1口当たりの分配金が増加いたしましたが、引き続き「収益力の向上」に努力して参ります。

収益力の向上とあわせ、合併時に発生した負ののれん190億円を効率的に活用することにより「安定した分配金の実現」を目指します。

また、メインスポンサーの大和ハウスグループが総合力を活用して開発する物件を中心に競争力の高い賃貸住宅に積極的に投資することにより「健全で着実な成長」を実現したいと考えております。

本投資法人の住宅系REITにおけるステイタスを向上すべく、また、J－REIT市場の更なる発展のために、役職員一同心を一つに邁進して参りますので、引き続き暖かいご支援を賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

今後の成長戦略について

大和ハウスグループの総合力を活用

賃貸住宅の企画・開発からテナントリーシング、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループの総合力を活用していきます。

新規物件による資産規模の拡大

大和ハウス工業が開発する物件を中心にウェアハウジング物件、外部物件を含めた資産規模の拡大を目指していきます。

ポートフォリオの質の向上

築年数、規模等の観点から相対的に競争力の劣る運用資産の入替えを実施し、築浅で収益性の高いポートフォリオを維持していきます。

BLife
BLife Investment Corporation

分配金マネジメントの実施

内部留保198億円と税務上の欠損金445億円を活用して、分配金マネジメントを実施します。

財務体質の改善

強固なバンクインフォメーションを構築し、安定した資金の調達を実現していきます。負債コストの削減や借入期間の長期化に努め、財務安定性・柔軟性も向上していきます。

分配金の安定化を実現していきます。

公募増資と取得物件について

公募増資の概要

発 行 決 議 日　平成23年9月15日
発 行 総 額　約176億円
発 行 口 数　41,800口

(注)第三者割当による新投資口発行の上限3,800口を前提とした場合

取得(予定)物件の概要

	ロイヤルパークス花小金井	芝浦アイランドブルームタワー	マイアトリア三宿	ベスタ薬院(注4)	合計
取得(予定)価格(A)	5,300百万円	7,580百万円	1,900百万円	930百万円	15,710百万円
鑑定評価額(B)(注1)	5,560百万円	7,880百万円	2,050百万円	951百万円	16,441百万円
鑑定差額(A)-(B)	▲260百万円	▲300百万円	▲150百万円	▲21百万円	▲731百万円
NOI利回り(注2)	6.7%	6.7%	5.9%	6.5%	6.6%
償却後NOI利回り(注3)	4.4%	4.3%	4.0%	4.2%	4.3%

(注1)鑑定評価額の価格時点は、「ロイヤルパークス花小金井」及び「芝浦アイランド ブルームタワー」は、平成23年8月1日、「マイアトリア三宿」及び「ベスタ薬院」は平成23年7月15日です。
(注2)(取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益(芝浦アイランド　ブルームタワーについては、DCF法の6年目の賃貸純収益)／取得価格)
(注3)(資産運用会社の試算による想定の償却後NOI／取得価格)
(注4)平成23年9月26日付で自己資金により取得済みです。

担保権の解除並びにコミットメントラインの設定について

平成23年10月4日付で、既存借入を含めてすべての有利子負債は無担保化を実現しました。
また、総額60億円のコミットメントライン（銀行借入枠）を設定し、機動的な物件取得も可能となりました。

LTVの引下げ効果について

公募増資によるLTVの引下げ効果を、下記の通り見込んでおります。

平成23年8月期	→	平成24年2月期 概算見込
61.1%		56.1%

(注) LTVはLoan to Valueの略で借入金や投資法人債等の有利子負債金額を総資産金額で割った有利子負債比率をいいます。

大和ハウス工業との協働による成長力の強化

ウェアハウジング機能を活用した取得実績

■ 戦略的かつ柔軟な外部成長

第10期

イプセ戸越

取得価格：1,770百万円
鑑定評価額(注1)：2,130百万円
NOI利回り(注2)：6.8%

ビッグタワー南3条

取得価格：1,740百万円
鑑定評価額(注1)：2,130百万円
NOI利回り(注2)：7.9%

レキシントン・スクエア伏見

取得価格：2,260百万円
鑑定評価額(注1)：2,490百万円
NOI利回り(注2)：7.1%

第9期

イプセ市ヶ谷

取得価格：940百万円
鑑定評価額(注1)：1,210百万円
NOI利回り(注2)：6.9%

イプセ中延

取得価格：1,790百万円
鑑定評価額(注1)：2,170百万円
NOI利回り(注2)：6.5%

(注1)取得時の不動産鑑定評価書における鑑定評価額を記載しています。
(注2)(取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益／取得価格)

大和ハウスグループによる主なサポート

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

分配方針について

内部留保の活用について

本投資法人は、合併に伴う負ののれん発生益、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、総額198億円の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、以下の方針に基づいて内部留保を活用することを決定していきます。

内部留保の活用方針

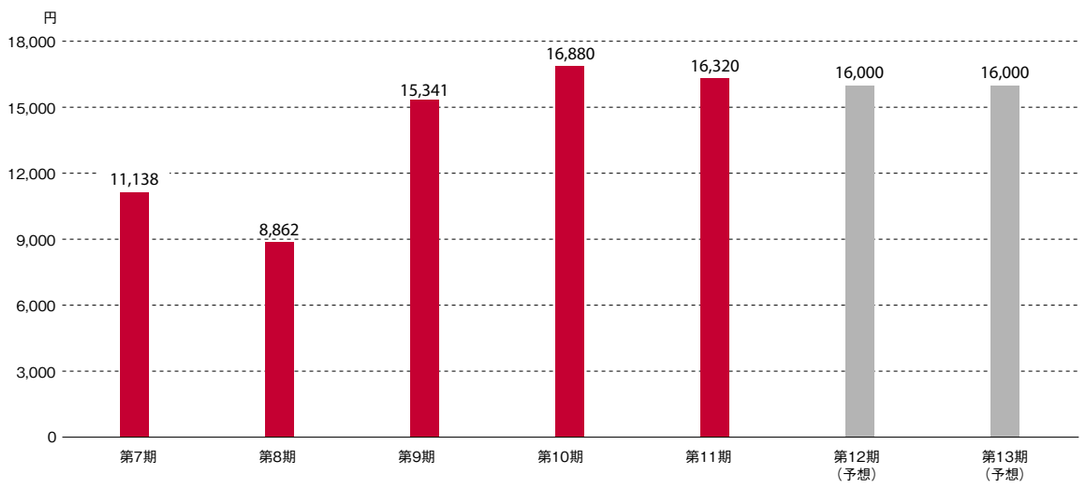
内部留保総額 198億円 ※合併時負ののれん発生益190億円	**96億円**	将来の売却損発生を想定し、対鑑定評価額比簿価含み損相当額96億円を、内部留保します。物件売却損発生時には、この内部留保の活用（取崩し）により分配金の補てんを行います。
	102億円	①震災関連費用のような特別損失や増資による分配金希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用します。 ②目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資に活用します。

当面の目標分配金水準は16,000円、内部留保を活用した分配金の安定化を実施

当面の目標分配金水準を1口当たり16,000円と設定し、平成24年2月期及び平成24年8月期の1口当たり分配金については、当期純利益とは別に内部留保の一部を取崩して分配原資とすることにより、当該目標分配金水準による分配を実施する予定です。

（注）上記目標分配金水準は、本投資法人が設定する目標値であり、当該金額の分配金を保証するものではありません。

1口当たり分配金の推移



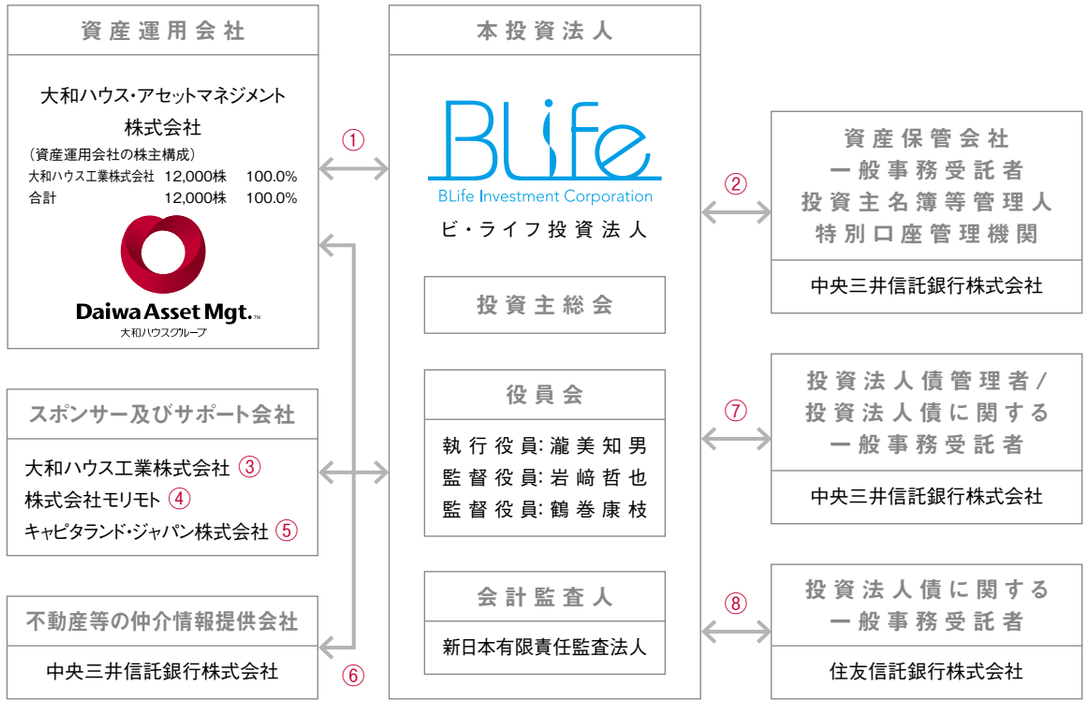
（注）予想分配金は、平成23年10月13日時点における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

投資法人の特色

1 本投資法人は、大和ハウス工業をメインスポンサーとしており、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等を投資対象とし、中長期にわたり安定的な収益を確保するポートフォリオの構築を目指します。

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

投資法人の仕組み



① 資産運用委託契約
② 資産保管業務委託契約/投資主名簿等管理人委託契約
一般事務委託契約/特別口座の管理に関する契約
③ 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書
⑤ 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
⑥ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
⑦ 管理委託契約、事務委託契約
⑧ 財務及び発行・支払代理契約

（注）大和ハウス工業が本資産運用会社の100%親会社となったことに伴い、本資産運用会社は、平成23年8月1日付で、その商号を「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社）に変更しました。

資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底

～投資主の皆様の負託と期待に応えるために～

1. コンプライアンスについての基本的な考え方等

コンプライアンスの徹底	資産運用業務（以下、「業務」といいます。）の成果は、コンプライアンス（法令等を遵守し、社会的規範をわきまえた誠実・公正な企業活動）を徹底して得たものでなくてはならないと考え、その徹底を経営の基本原則としています。
適切性と透明性の確保	コンプライアンスの徹底には、適切な意思決定による業務の適切性確保と、適時適切な情報開示による業務の透明性確保の2点が最も重要であると認識しています。
忠実義務、善管注意義務、説明責任の徹底・履行	業務の適切性と透明性を確保するため、投資主の皆様に対する忠実義務、善良な管理者としての注意義務、説明責任を常に徹底・履行しなければならないと認識しています。

2. 資産運用会社の体制等

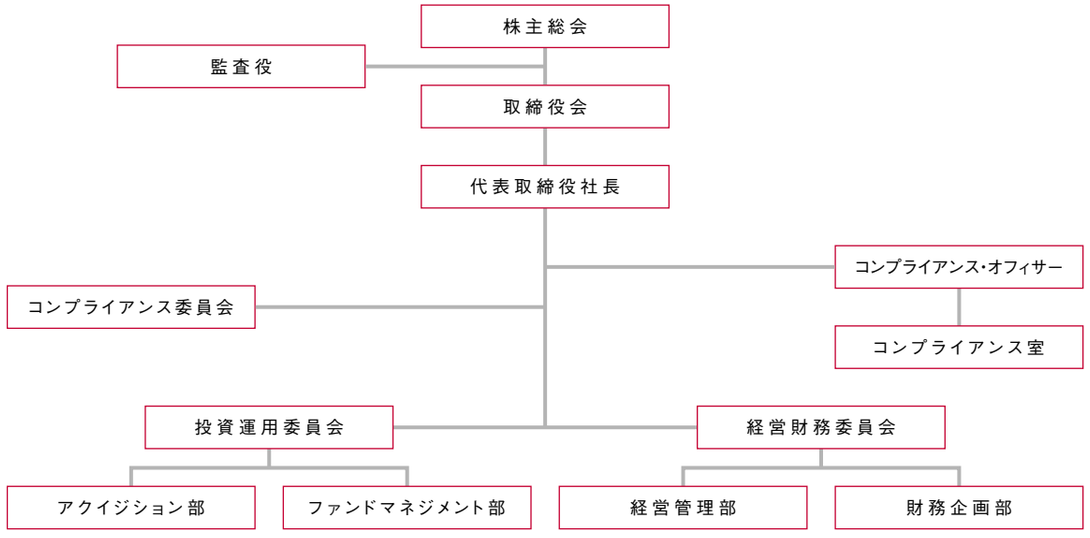
規定

資産運用会社は、上記のようなコンプライアンスについての考え方を実践するため、様々な社内規定を整備し、これに則った業務運営を行っています。

体制

資産運用会社は、取締役会等に加え、コンプライアンス全般の業務を統括するコンプライアンス・オフィサーや、社外の専門家も参加するコンプライアンス委員会等の体制を整備しています。また、実効あるコンプライアンスを推進するため、コンプライアンス部門による検証・指導等、様々な方法により、役職員のコンプライアンス意識の浸透・向上を図っています。

＜資産運用会社の体制＞



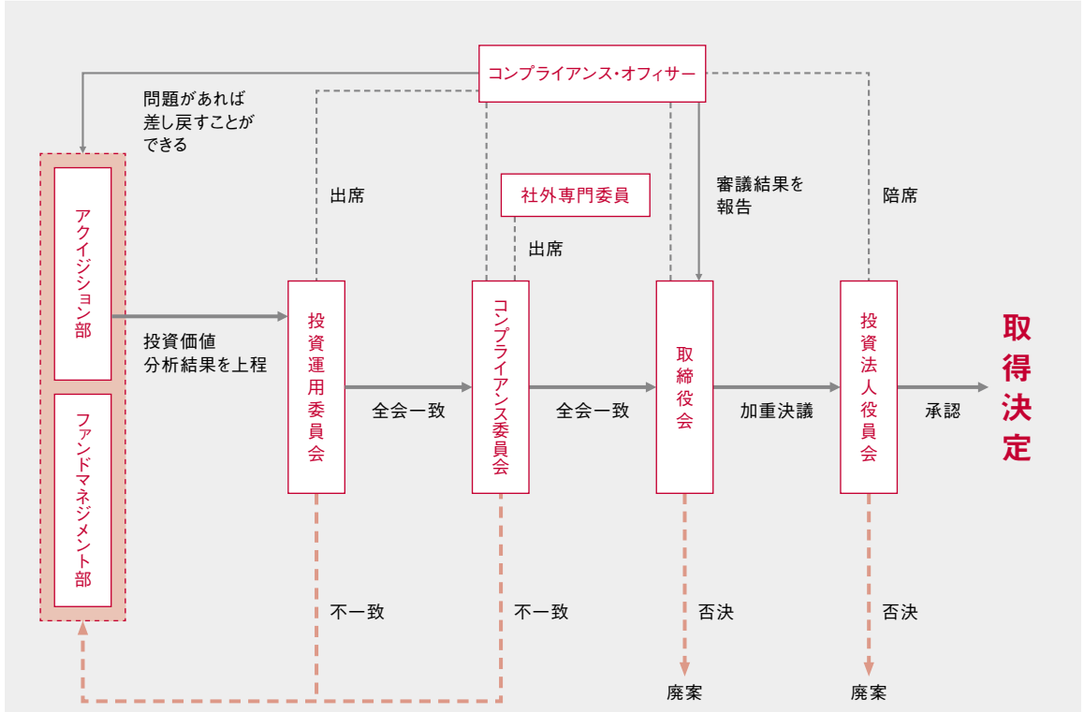
3. 利益相反の防止

資産運用会社の利害関係者（注）は、本投資法人の基本的な投資方針を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、業務を最も有効に遂行する手段であると認識しています。

一方、親密であればこそ、潜在的には利益相反行為を誘発しかねない関係にあることも事実であり、本投資法人及び資産運用会社では、利害関係者との間の利益相反防止を、コンプライアンス上最も重要な事項の一つとして認識しています。そこで、利害関係者との取引に関する内部規定を整備し、厳格に運営しています。

（注）利害関係者
「投資信託及び投資法人に関する法律」上の「利害関係人等」に加え、資産運用会社の社内規定で、サポート協定の締結先や出向者の派遣元等も対象としています。

＜利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー＞



資産運用会社の概要

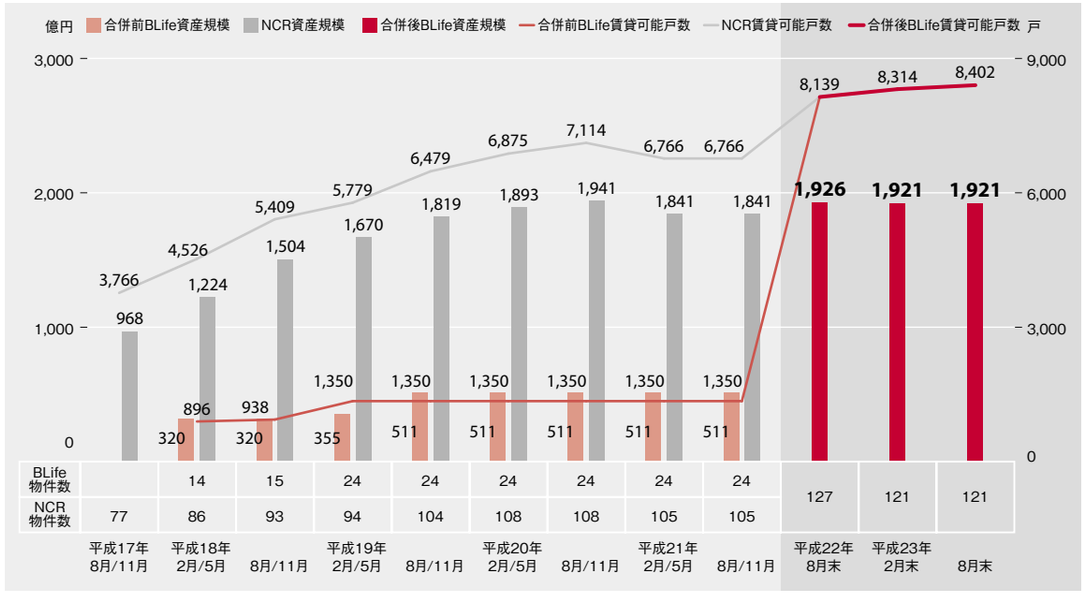
＜名称、資本金の額及び沿革＞

名称	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
資本金の額	3億円
会社の沿革	平成16年　9月　1日　会社設立
	平成16年10月29日　宅地建物取引業免許取得（免許証番号 東京都知事（1）第83758号）
	平成17年　2月　4日　宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可第32号）
	平成17年　4月18日　投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第43号）
	平成19年　9月30日　金融商品取引法上の金融商品取引業者登録（登録番号 関東財務局長（金商）第409号）
	平成21年　2月　1日　大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更
	平成21年10月30日　宅地建物取引業免許更新（免許証番号 東京都知事（2）第83758号）
	平成23年　8月　1日　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社に商号変更

外部成長に向けた取り組み

1. 資産規模の推移

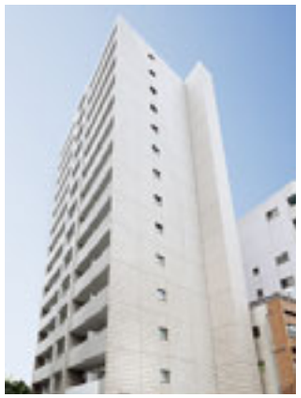
平成22年4月の合併以降、第11期末までに17物件売却、9物件取得による外部成長を実現しました。



2. 物件取得について

第11期は下記3物件、総額3,401百万円（取得価格ベース）を取得し、ポートフォリオの質の向上を実現しました。

ベルファース大井町アーク



所在地	東京都品川区
構造・階数	RC, 14F
建築時期	平成23年3月
賃貸可能戸数	65戸
取得年月日	平成23年6月30日
取得価格	1,181百万円

ベルファース名古屋駅前

所在地	愛知県名古屋市
構造・階数	RC, 15F
建築時期	平成19年1月
賃貸可能戸数	70戸
取得年月日	平成23年8月1日
取得価格	720百万円

マイアトリア大森

所在地	東京都大田区
構造・階数	RC, 13F
建築時期	平成19年2月
賃貸可能戸数	60戸
取得年月日	平成23年8月2日
取得価格	1,500百万円

3. 物件売却について

第11期は下記3物件、総額2,900百万円（譲渡価格ベース）を売却しました。

（単位：百万円）

物件名	譲渡年月日	譲渡価格①（注1）	帳簿価額②	①－②（注2）
ニューシティレジデンス田園調布	平成23年 3月30日	425	423	0
ニューシティレジデンス南青山	平成23年 4月18日	2,175	2,655	△501
ニューシティレジデンス大手通	平成23年 5月31日	300	295	0
合計		2,900	3,373	△501

（注1）譲渡に係る諸費用、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。
（注2）譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用等を控除した金額を記載しています。

4. 第12期以降の物件取得について

第12期以降は、下記3物件を取得しています。

ロイヤルパークス花小金井

所在地	東京都小平市
構造・階数	RC, 14F
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数	279戸
取得年月日	平成23年10月7日
取得価格	5,300百万円

マイアトリア三宿

所在地	東京都世田谷区
構造・階数	RC, 5F/B1F
建築時期	平成19年2月
賃貸可能戸数	53戸
取得年月日	平成23年10月7日
取得価格	1,900百万円

ベスタ薬院

所在地	福岡県福岡市
構造・階数	RC, 10F
建築時期	平成18年3月
賃貸可能戸数	118戸
取得年月日	平成23年9月26日
取得価格	930百万円

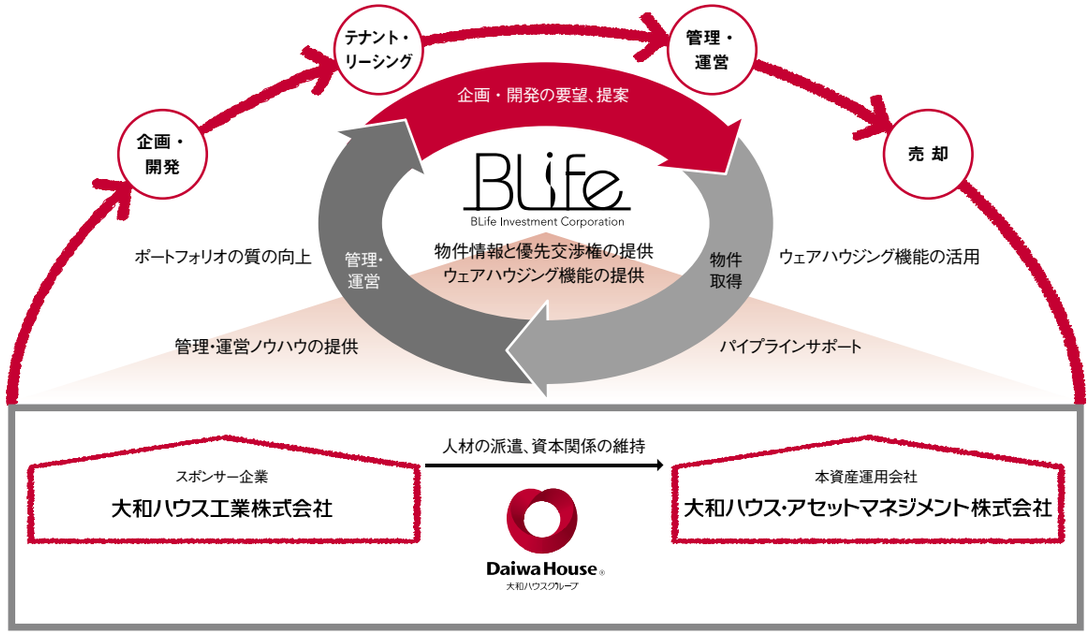
また、平成23年9月5日付で右記1物件を取得することを決定しています。

芝浦アイランド　ブルームタワー

所在地	東京都港区
構造・階数	RC, 48F/RC, 9F
建築時期	平成20年9月12日/平成20年9月18日
賃貸可能戸数	213戸
取得(予定)年月日	平成23年10月18日
取得(予定)価格	7,580百万円

大和ハウスグループの総合力を活用した成長戦略

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

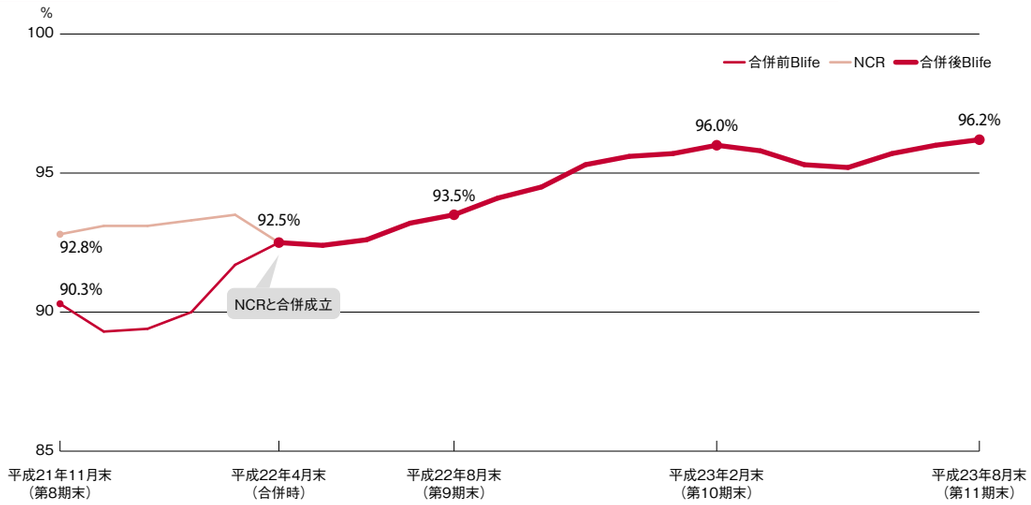


内部成長の施策

ポートフォリオ稼働率の推移

平成23年8月末日現在のポートフォリオ稼働率は96.2%と、安定した稼働実績

第11期の期中平均稼働率は居住施設95.6%、商業施設100%を実現しています。(月末稼働率の平均値)

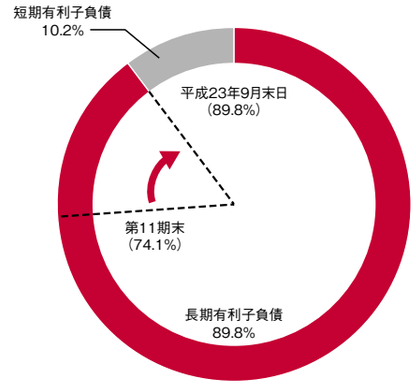


財務戦略について

1. 有利子負債の構成比について

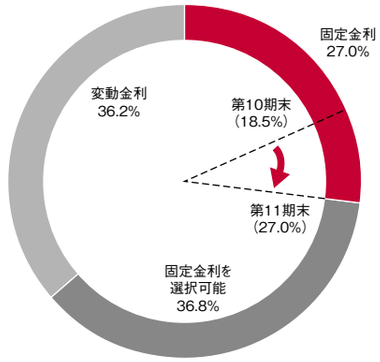
長短区分

長期を中心とした負債構成となっており、平成23年9月のリファイナンスに伴い、更に長期の構成比率を高めることができました。



金利属性

平成23年3月の金利スワップ契約締結により、固定金利の構成比率を高めることができました。引続き金利上昇リスクのヘッジに努める方針です。

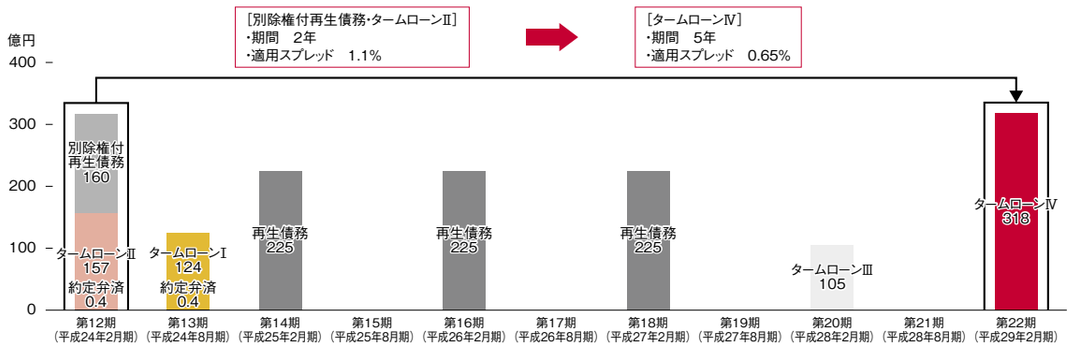


2. 返済期限の分散状況

第11期末の平均借入期間は1.9年となっていましたが、平成23年9月のタームローンⅣ（金額318億円・期間5年）の調達に伴い、その時点での平均借入期間は3.0年と長期を中心とした負債構成になっています。

返済期限が分散化され一括して到来することで、戦略的なリファイナンス対応が可能であり、タームローンⅣの調達ではスプレッドの引き下げにも成功しました。

借入期間を3年間長期化・適用スプレッドを45bp圧縮



3. LTV及び格付の状況

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
LTV	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%	61.0%	61.1%

格付機関	格付対象	格付	公表日
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	（A）格上げ方向	平成23年9月12日

ポートフォリオ運用方針

大和ハウスグループの強みが発揮できる地域と住居タイプへの投資

- 人口増加が見込まれる首都圏を中心に投資し、特に、大和ハウスグループの企画・開発実績に基づく情報ネットワーク及び地域特性に関する知見を活かせる地域への投資を増加するとの方針に基づき、エリア2及びエリア3への分散投資を推進
- 世帯数の増加が予想される単身世帯及びDINKS世帯を対象とする物件（シングルタイプ及びコンパクトタイプ）を中心に、大和ハウスグループが多くの開発実績をもつファミリータイプへも投資
- 平成23年11月30日開催予定の投資主総会において承認が得られることを条件として、主たる投資対象を居住施設及び商業施設から居住施設のみとする規約の一部変更を行う予定

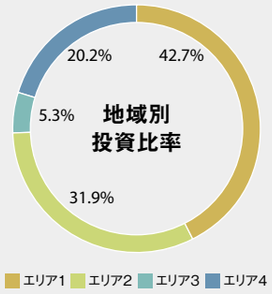
■ 地域別投資比率

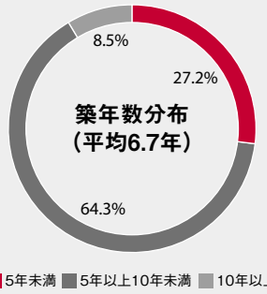
地域	所在地	投資比率 居住施設
エリア1	東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）	40～60%
エリア2	上記を除く東京都区内	20～50%
エリア3	首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）	0～20%
エリア4	その他都市（人口10万人以上の地域）	0～20%

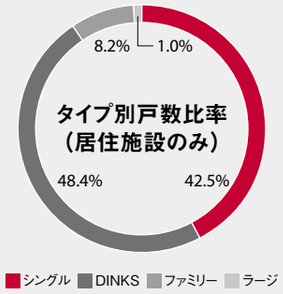
■ 居住施設のタイプ別投資比率

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	・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		・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）が高い	
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%

ポートフォリオの分散状況　（平成23年8月31日現在）







ポートフォリオの概要

既保有資産（抜粋）

クイズ恵比寿

1001

所　在　地　東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号
構造・階数　RC,10F/B1F
建築時期　平成17年2月
賃貸可能戸数　96戸

イプセ麻布十番七面坂

1002

所　在　地　東京都港区麻布十番二丁目7番5号
構造・階数　SRC,13F/B1F
建築時期　平成17年1月
賃貸可能戸数　96戸

目黒かむろ坂レジデンシア

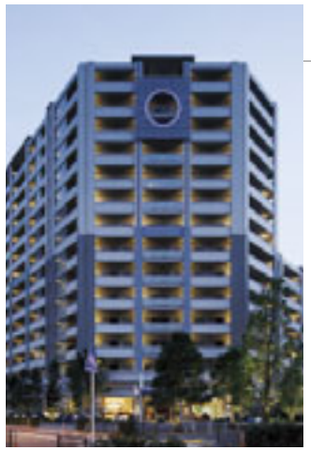
2001

所　在　地　東京都品川区西五反田四丁目31番23号
構造・階数　RC,14F
建築時期　平成17年1月
賃貸可能戸数　125戸

ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー

2014

所　在　地　東京都品川区東品川四丁目10番18号
構造・階数　RC,25F/B2F
建築時期　平成17年11月
賃貸可能戸数　208戸



ロイヤルパークス豊洲

2039

所　在　地　東京都江東区豊洲三丁目5番21号
構造・階数　RC,14F/B1F
建築時期　平成19年2月
賃貸可能戸数　276戸

レキシントン・スクエア伏見

4027

所　在　地　愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号
構造・階数　RC, 15F
建築時期　平成18年9月
賃貸可能戸数　123戸

ポートフォリオマップ

（平成23年8月31日現在）

第11期末保有資産

エリア 1 東京都主要5区

1009 イプセ麻布十番DUO

1042 NCR高輪

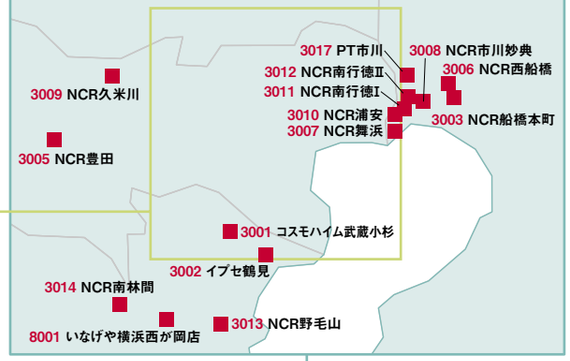
エリア 2 東京都区内

2002 イプセ都立大学

2015 NCR八雲

エリア 3 首都圏

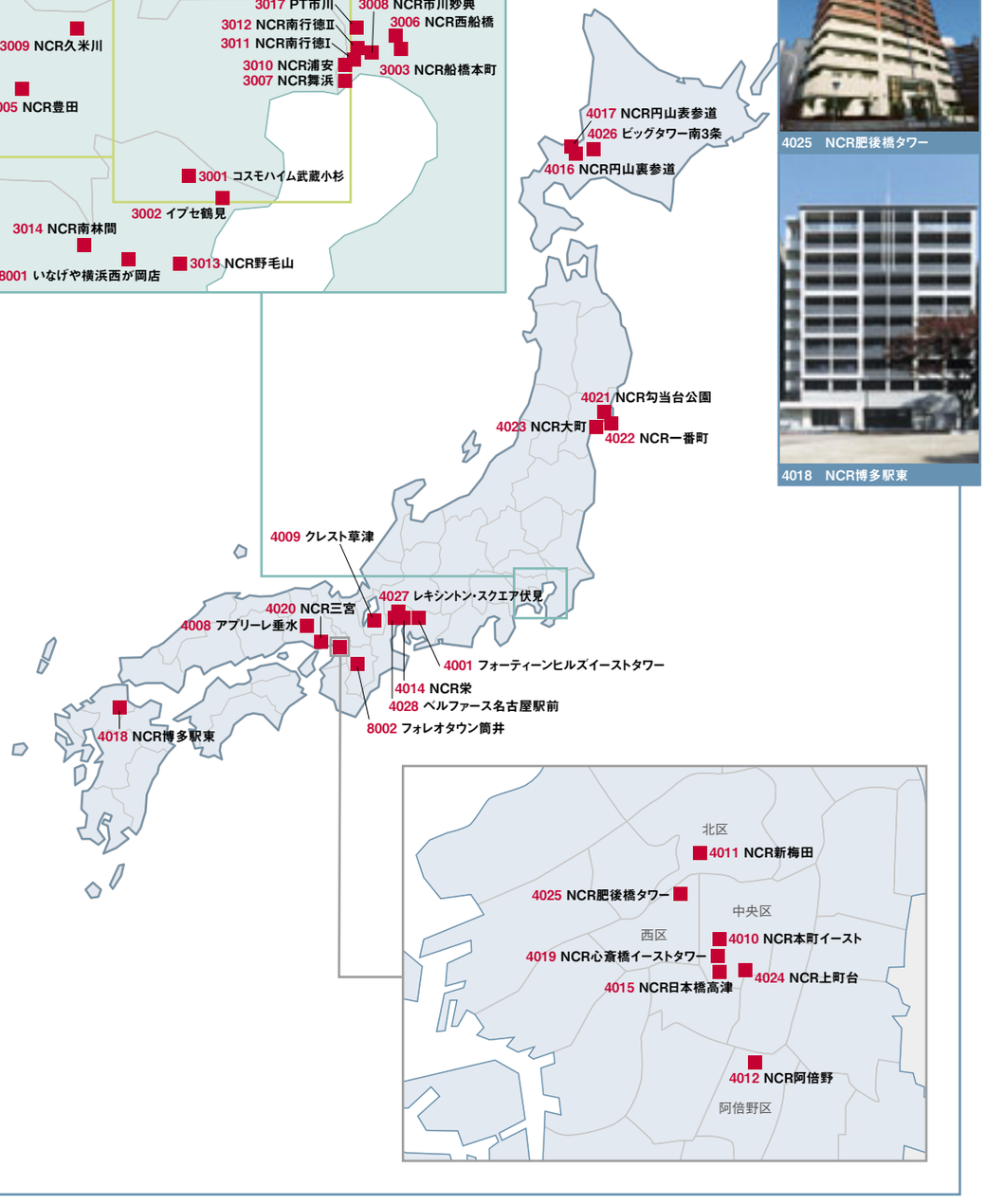
3002 イプセ鶴見



その他都市 エリア 4

4025 NCR肥後橋タワー

4018 NCR博多駅東



ポートフォリオ一覧

（平成23年8月31日現在）

第11期末保有資産

地域	物件番号	物件名称（注1）	所在地	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸可能戸数(戸)(注3)	取得(予定)価格（百万円）	建築時期（年/月）	投資比率(%)(注4)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,230.39	96	7,650	平成17年２月	4.0
	1002	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区	3,493.23	96	4,500	平成17年１月	2.3
	1003	イプセ芝公園	東京都港区	2,707.51	75	2,630	平成16年11月	1.4
	1004	イプセギンザ	東京都中央区	2,226.42	67	2,520	平成17年１月	1.3
	1005	ネクストフォルム西麻布	東京都港区	1,621.59	24	2,220	平成16年３月	1.2
	1006	イプセ日本橋	東京都中央区	1,458.73	51	1,200	平成16年11月	0.6
	1007	イプセ東京EAST	東京都中央区	2,969.57	59	2,300	平成18年１月	1.2
	1008	イプセ麻布十番	東京都港区	2,400.00	51	2,910	平成17年９月	1.5
	1009	イプセ麻布十番DUO	東京都港区	2,094.58	66	2,690	平成18年３月	1.4
	1010	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	41	1,865	平成18年２月	1.0
	1011	ユニロイヤル銀座	東京都中央区	1,817.56	61	1,800	平成17年12月	0.9
	1012	イプセ渋谷Tiers	東京都渋谷区	1,123.80	30	1,400	平成19年３月	0.7
	1014	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区	3,295.93	60	2,352	平成15年３月	1.2
	1015	NCR西麻布	東京都港区	2,802.62	37	2,143	平成14年３月	1.1
	1016	NCRお茶の水	東京都千代田区	2,507.30	44	1,770	平成14年８月	0.9
	1017	NCR参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	26	1,393	平成10年10月	0.7
	1018	NCR日本橋イースト	東京都中央区	1,940.94	62	1,279	平成15年４月	0.7
	1019	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区	1,858.34	55	1,138	平成15年４月	0.6
	1020	NCR銀座ツインⅠ	東京都中央区	1,444.52	40	932	平成15年９月	0.5
	1021	NCR銀座ツインⅡ	東京都中央区	1,244.54	33	825	平成15年９月	0.4
	1022	NCR原宿	東京都渋谷区	1,225.26	21	887	平成12年９月	0.5
	1023	NCR代々木上原	東京都渋谷区	811.95	25	608	平成12年10月	0.3
	1024	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	21	555	平成12年３月	0.3
	1025	NCR新宿7丁目	東京都新宿区	957.60	23	464	平成７年１月	0.2
	1026	NCR市谷左内町	東京都新宿区	694.16	21	424	平成12年９月	0.2
	1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京都中央区	1,747.90	32	947	平成16年８月	0.5
	1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区	1,826.80	38	1,070	平成16年８月	0.6
	1029	NCR新御茶ノ水	東京都千代田区	1,308.38	32	914	平成16年７月	0.5
	1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区	2,117.46	63	1,370	平成16年12月	0.7
	1031	NCR神保町Ⅱ	東京都千代田区	1,628.80	60	1,160	平成16年５月	0.6
	1032	NCR銀座イーストⅢ	東京都中央区	972.51	41	675	平成16年６月	0.4
	1033	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区	3,594.16	108	2,720	平成15年９月	1.4
	1034	NCR高輪台	東京都港区	1,147.44	32	860	平成16年２月	0.4
	1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京都中央区	1,105.20	48	666	平成15年４月	0.3
	1036	NCR新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	668.79	27	486	平成16年３月	0.3
	1037	NCR銀座イーストⅣ	東京都中央区	681.00	20	400	平成15年12月	0.2
	1038	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区	1,567.84	40	1,190	平成16年９月	0.6
	1039	NCR南麻布	東京都港区	882.67	24	642	平成16年７月	0.3
	1040	NCR銀座	東京都中央区	3,494.42	96	2,880	平成17年10月	1.5
	1041	NCR日本橋水天宮	東京都中央区	4,602.95	88	2,707	平成17年７月	1.4
	1042	NCR高輪	東京都港区	10,408.26	169	7,430	平成17年８月	3.9
	1043	NCR東日本橋	東京都中央区	6,442.28	103	3,520	平成18年２月	1.8
	1045	NCR新宿	東京都新宿区	3,150.80	122	2,950	平成19年11月	1.5
	1046	イプセ市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	50	940	平成20年８月	0.5
小計 （44物件）				99,439.66	2,378	81,982	－	42.7
エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	東京都品川区	4,967.97	125	4,500	平成17年１月	2.3
	2002	イプセ都立大学	東京都目黒区	863.70	30	648	昭和43年９月	0.3
	2003	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	1,204.61	55	779	平成17年１月	0.4
	2004	イプセ雪谷	東京都大田区	1,542.30	52	1,110	平成18年２月	0.6
	2005	イプセ祐天寺	東京都目黒区	1,380.35	29	1,450	平成18年３月	0.8
	2006	イプセ大塚	東京都豊島区	1,871.70	70	1,480	平成18年１月	0.8
	2007	イプセ菊川	東京都墨田区	1,168.18	43	817	平成18年３月	0.4
	2008	NCR目黒	東京都目黒区	1,414.73	26	844	平成12年４月	0.4
	2009	NCR大塚	東京都豊島区	1,784.50	54	1,040	平成16年９月	0.5
	2010	NCR自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	40	1,200	平成16年４月	0.6
	2011	NCR目白イースト	東京都豊島区	1,658.90	29	988	平成17年４月	0.5
	2012	NCR池袋	東京都豊島区	3,644.35	87	2,570	平成17年１月	1.3
	2013	NCR要町	東京都豊島区	1,624.06	73	1,140	平成17年８月	0.6
	2014	NCR品川シーサイドタワー	東京都品川区	12,732.35	208	7,380	平成17年11月	3.8
	2015	NCR八雲	東京都目黒区	1,276.91	18	857	平成17年11月	0.4
	2016	NCR戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	64	1,560	平成20年１月	0.8
	2017	NCR等々力	東京都世田谷区	2,860.81	22	1,210	平成５年３月	0.6
	2018	NCR本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	35	996	平成15年９月	0.5
	2019	NCR北沢	東京都世田谷区	1,220.16	15	742	平成14年１月	0.4
	2020	NCR門前仲町	東京都江東区	887.94	31	503	平成12年９月	0.3
	2023	NCR上池台	東京都大田区	414.45	12	198	平成14年３月	0.1
	2024	NCR森下	東京都江東区	1,383.90	38	832	平成16年９月	0.4
	2025	NCR若林公園	東京都世田谷区	1,425.43	23	776	平成16年２月	0.4
	2026	NCR浅草橋	東京都台東区	1,537.84	32	792	平成17年１月	0.4
エリア2	2027	NCR入谷	東京都台東区	1,415.15	22	546	平成17年６月	0.3
	2028	NCR上野タワー	東京都台東区	4,197.66	102	2,641	平成17年２月	1.4
	2029	NCR森下ウエスト	東京都江東区	1,275.60	40	686	平成19年５月	0.4
	2030	NCR三ノ輪	東京都台東区	2,406.41	78	1,430	平成19年６月	0.7
	2031	NCR自由が丘ウエスト	東京都世田谷区	857.32	28	533	平成19年８月	0.3
	2032	NCR中野	東京都中野区	1,613.86	42	1,060	平成19年３月	0.6
	2033	NCR用賀	東京都世田谷区	1,472.38	45	923	平成19年６月	0.5
	2034	NCR住吉	東京都江東区	1,362.60	60	948	平成19年９月	0.5
	2035	NCR門前仲町イースト	東京都江東区	3,038.98	94	2,160	平成20年２月	1.1
	2036	NCR押上	東京都墨田区	1,785.24	60	1,100	平成19年８月	0.6
	2037	NCR蔵前	東京都台東区	1,994.93	67	1,260	平成20年２月	0.7
	2038	イプセ中延	東京都品川区	2,421.82	83	1,790	平成20年５月	0.9
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	18,112.03	276	7,360	平成19年２月	3.8
	2040	イプセ戸越	東京都品川区	2,629.59	120	1,770	平成20年２月	0.9
	2041	ベルファース大井町アーク	東京都品川区	1,413.75	65	1,181	平成23年３月	0.6
	2042	マイアトリア大森	東京都大田区	2,046.36	60	1,500	平成19年２月	0.8
小計 （40物件）				100,651.29	2,453	61,300	－	31.9
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	4,208.83	59	1,674	平成９年２月	0.9
	3002	イプセ鶴見	神奈川県横浜市	1,452.09	32	666	平成18年２月	0.3
	3003	NCR船橋本町	千葉県船橋市	1,496.40	86	704	平成９年３月	0.4
	3005	NCR豊田	東京都日野市	3,630.55	67	864	平成４年６月	0.4
	3006	NCR西船橋	千葉県船橋市	1,597.32	81	783	平成13年３月	0.4
	3007	NCR舞浜	千葉県浦安市	1,287.72	61	670	平成15年３月	0.3
	3008	NCR市川妙典	千葉県市川市	1,218.00	58	671	平成15年３月	0.3
	3009	NCR久米川	東京都東村山市	2,013.93	31	480	平成11年12月	0.2
	3010	NCR浦安	千葉県市川市	1,074.53	51	592	平成15年２月	0.3
	3011	NCR南行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,031.81	49	543	平成15年３月	0.3
	3012	NCR南行徳Ⅱ	千葉県市川市	724.63	35	385	平成15年３月	0.2
	3013	NCR野毛山	神奈川県横浜市	744.90	30	325	平成12年９月	0.2
	3014	NCR南林間	神奈川県大和市	1,489.44	29	363	平成14年４月	0.2
	3017	PT市川	千葉県市川市	876.89	40	461	平成16年４月	0.2
小計 （14物件）				22,847.04	709	9,181	－	4.8
エリア4	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市	3,548.48	131	1,920	平成16年５月	1.0
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市	6,545.25	99	1,340	平成15年１月	0.7
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市	13,452.80	540	3,004	平成11年２月	1.6
	4010	NCR本町イースト	大阪府大阪市	3,471.39	117	1,490	平成17年２月	0.8
	4011	NCR新梅田	大阪府大阪市	3,279.90	108	1,376	平成17年２月	0.7
	4012	NCR阿倍野	大阪府大阪市	10,832.11	153	4,368	平成18年１月	2.3
	4014	NCR栄	愛知県名古屋市	2,836.00	73	1,010	平成19年２月	0.5
	4015	NCR日本橋高津	大阪府大阪市	9,334.47	262	3,570	平成18年１月	1.9
	4016	NCR円山裏参道	北海道札幌市	1,522.89	36	411	平成19年８月	0.2
	4017	NCR円山表参道	北海道札幌市	6,100.31	146	1,740	平成20年２月	0.9
	4018	NCR博多駅東	福岡県福岡市	3,061.60	115	960	平成19年11月	0.5
	4019	NCR心斎橋イーストタワー	大阪府大阪市	8,747.40	133	3,400	平成19年１月	1.8
	4020	NCR三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	112	1,230	平成19年１月	0.6
	4021	NCR勾当台公園	宮城県仙台市	1,684.10	50	481	平成19年２月	0.3
	4022	NCR一番町	宮城県仙台市	2,800.32	68	783	平成19年６月	0.4
	4023	NCR大町	宮城県仙台市	2,149.08	72	656	平成19年６月	0.3
	4024	NCR上町台	大阪府大阪市	5,415.39	69	2,190	平成19年１月	1.1
	4025	NCR肥後橋タワー	大阪府大阪市	6,230.20	194	2,670	平成19年３月	1.4
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	8,661.19	179	1,740	平成19年９月	0.9
	4027	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市	7,022.69	123	2,260	平成18年９月	1.2
	4028	ベルファース名古屋駅前	愛知県名古屋市	1,822.10	70	720	平成19年１月	0.4
小計 （21物件）				111,589.27	2,850	37,319	－	19.4
居住施設小計 （119物件）				334,527.26	8,390	189,782	－	98.7
エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市	2,343.26	1	1,000	平成６年２月	0.5
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市	4,022.27	11	1,410	平成18年10月	0.7
商業施設小計 （2物件）				6,365.53	12	2,410	－	1.3
保有資産合計 （121物件）				340,892.79	8,402	192,192	－	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、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。
（注2）「賃貸可能面積」には、平成23年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）「賃貸可能戸数」には、平成23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4）「投資比率（%）」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

①資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第7期 平成21年5月	第8期 平成21年11月	第9期 平成22年8月	第10期 平成23年2月	第11期 平成23年8月
営業収益（注1）	百万円	1,558	1,478	6,514	7,793	6,728
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(1,558)	(1,478)	(6,491)	(6,731)	(6,728)
営業費用	百万円	704	735	3,562	3,997	4,250
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(542)	(590)	(2,714)	(2,982)	(3,053)
営業利益	百万円	854	742	2,951	3,796	2,478
経常利益	百万円	549	437	1,845	2,761	1,437
当期純利益	百万円	548	436	20,918	3,245	1,401
総資産額	百万円	54,456	54,280	201,545	202,092	200,699
（対前期比）	%	(△0.3)	(△0.3)	(271.3)	(0.3)	(△0.7)
純資産額	百万円	24,551	24,439	73,162	74,586	73,984
（対前期比）	%	(△0.3)	(△0.5)	(199.4)	(1.9)	(△0.8)
出資総額	百万円	24,002	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	49,260	49,260	118,735	118,735	118,735
1口当たり純資産額	円	498,402	496,125	616,183	628,176	623,103
分配金総額	百万円	548	436	1,821	2,004	1,937
1口当たり分配金額	円	11,138	8,862	15,341	16,880	16,320
（うち1口当たり利益分配金）	円	(11,138)	(8,862)	(15,341)	(16,880)	(16,320)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率（注2）	%	1.0	0.8	1.4	1.4	0.7
（年換算値）	%	(2.0)	(1.6)	(1.9)	(2.8)	(1.4)
自己資本利益率（注3）	%	2.2	1.8	42.9	4.4	1.9
（年換算値）	%	(4.5)	(3.6)	(57.1)	(8.9)	(3.7)
自己資本比率	%	45.1	45.0	36.3	36.9	36.9
（対前期増減）	%	(0.0)	(△0.1)	(△8.7)	(0.6)	(0.0)
配当性向	%	100.0	100.0	(注9)6.5	61.8	138.2
［その他参考情報］						
賃貸NOI（注4）	百万円	1,289	1,162	4,850	4,895	4,850
1口当たりFFO（注5）	円	16,818	14,548	24,427	26,541	26,228
FFO倍率（注6）	倍	7.5	8.8	13.4	10.8	9.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	4.8	4.5	(注10)25.7	6.0	3.9
有利子負債額	百万円	28,685	28,674	124,590	123,325	122,653
総資産有利子負債比率（注8）	%	52.7	52.8	61.8	61.0	61.1

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 総資産経常利益率＝経常利益／（(期首総資産額＋期末総資産額）÷2）×100
(注3) 自己資本利益率＝当期純利益／（(期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100
(注4) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注5) 1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却±不動産等売却損益±特別損益）／発行済投資口数
(注6) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
(注7) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息
(注8) 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100
(注9) 合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。
(注10) 合併による負ののれん発生益を控除したデット・サービス・カバレッジ・レシオは、4.4倍です。
(注11) 第9期は決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。

(2) 当期の資産の運用の経過

①本投資法人の主な推移

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）をメインスポンサーとしており、居住施設（主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等をいいます。以下同じです。）及び商業施設（主たる用途を商業施設とする不動産等をいいます。以下同じです。）を主たる投資対象とし、中長期にわたり安定的な収益を確保するポートフォリオの構築を目指しています。

本投資法人は、平成18年3月22日の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場当初、株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）をメインスポンサー、大和ハウス工業をサブスポンサーとしていましたが、本投資法人の成長戦略に資するとの判断のもと、平成19年3月2日にシンガポールの不動産会社であるキャピタランドグループの日本法人であるキャピタランド・ジャパン株式会社（以下「CLJ」といいます。）を三社目のスポンサーに迎えました。

その後、本投資法人及び大和ハウス・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。）は、より一層の投資主価値の向上を実現するための基盤強化策を検討し、大和ハウス工業の総合的なスポンサー力のもと運営体制を再構築していくこととしました。すなわち、平成20年12月19日付で、大和ハウス工業がモリモト及びCLJから、その保有していた本資産運用会社株式の一部及び全部を取得して本資産運用会社の発行済株式の73.5%を保有するメインスポンサーとなりました。

さらに、大和ハウス工業は、平成23年6月から同年7月にかけて、モリモト及びその他の本資産運用会社の株主から、その保有していた本資産運用会社株式の全部を取得し、同年7月29日、本資産運用会社の100%親会社となりました（注）。大和ハウス工業が本資産運用会社の100%親会社となったことに伴い、本資産運用会社は、平成23年8月1日付で、その商号を「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社）に変更しました。

（注）モリモトから大和ハウス工業への株式譲渡に伴い、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年6月29日付でモリモトとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「新協定書」といいます。）を締結しました。新協定書の締結により、本投資法人、本資産運用会社及びモリモト間で締結された平成21年2月25日付「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下本注記において「旧協定書」といいます。）は失効しました。なお、新協定書は、主として資本関係の維持及び取締役の派遣が不要とされている点が旧協定書と異なります。

②当期の運用実績

本投資法人は、平成22年4月1日のニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併以降、合併の合理化効果を実現すべく稼働率の向上や運営管理コストの削減等内部成長の実現に努力し、一定の成果をあげてきました。

また、保有資産の入替え等によるポートフォリオの質の向上にも努力し、当期は3物件の売却を行う一方、外部から3物件を取得することにより、外部成長とポートフォリオの質の向上の両方を達成することができました。

これにより本投資法人の保有資産の当期末（平成23年8月31日。以下同じです。）現在の稼働率は、前期末（平成23年2月28日。以下同じです。）比0.2%増の96.2%となりました。

また、当期末における保有資産合計は、物件数121物件、資産規模192,192百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数8,402戸、賃貸可能面積340,892.79㎡となっています。

さらに、本投資法人の保有資産の一部については、不動産鑑定評価額の下落が止まり、不動産鑑定評価額と保有資産の簿価との差額が、前期末▲10,902百万円から当期末▲9,572百万円と1,329百万円改善しています。

(a) 物件の譲渡について

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

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

資産の名称	ニューシティレジデンス南青山
譲渡資産の種類	不動産
譲渡価格（注1）	2,175,135千円
譲渡先（注2）	株式会社メトリス
契約締結日	平成23年4月18日
譲渡日	平成23年4月18日
資産の名称	ニューシティレジデンス大手通
譲渡資産の種類	不動産
譲渡価格（注1）	300,000千円
譲渡先（注2）	個人
契約締結日	平成23年5月31日
譲渡日	平成23年5月31日

（注1）譲渡に係る諸費用、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。
（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、以下の物件を取得しました。

資産の名称	ベルファース大井町アーク
取得資産の種類	不動産
取得価格（注1）	1,181,000千円
取得先（注2）	オリックス不動産株式会社
契約締結日	平成23年6月30日
取得日	平成23年6月30日
資産の名称	ベルファース名古屋駅前
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	720,000千円
取得先（注2）	オー・アール・イー・ワン有限会社
契約締結日	平成23年8月1日
取得日	平成23年8月1日
資産の名称	マイアトリア大森
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,500,000千円
取得先（注2）	国内の特定目的会社
契約締結日	平成23年8月2日
取得日	平成23年8月2日

（注1）取得に係る諸費用、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。
（注2）本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

③資金調達の状況

本投資法人は、再生債務（投資法人債）の買入消却568百万円及び約定返済104百万円を実施した結果、当期末有利子負債残高は122,653百万円と、前期比672百万円を圧縮し、買入消却益22百万円を計上しています。

さらにタームローンⅢ10,500百万円について、平成23年3月23日付で金利スワップ契約を締結し実質固定金利の借入れに変更することで、将来の金利変動リスクをヘッジしています。

④内部留保の取崩しについて

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本投資法人の保有資産について宮城県仙台市所在の3物件を中心に外壁や共用床の一部にクラックが発生する等の物的損害が発生しました。

本投資法人は、関東以北に保有する101物件に関して、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に現地調査等を依頼し、被害が発生した67物件について修繕工事を実施した結果、37百万円の修繕費用等が発生しました。本投資法人は、かかる101物件の調査費用20百万円と修繕費用等の合計57百万円について、災害による損失として特別損失に計上しています。

さらに本投資法人は、3物件売却による売却損の合計501百万円、買入消却益等22百万円及び上記特別損失57百万円の合計額535百万円（売却等に関する諸経費控除後の金額）について内部留保から取崩し、分配金には一切影響を与えないこととしました。

⑤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6,728百万円、営業利益2,478百万円、経常利益1,437百万円、当期純利益1,401百万円を計上しました。

分配金については、当期未処分利益1,401百万円に内部留保から取崩した535百万円を上乗せした1,937百万円について、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く金額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を16,320円としました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。
（注2）1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。
（注3）1口当たり発行価格500,000円（発行価額482,500円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注4）1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注5）本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCRを吸収合併消滅法人とする、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第147条に基づく吸収合併を行いました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年8月	平成23年2月	平成23年8月
最　高	279,900円	520,000円	480,000円	613,000円	601,000円
最　低	129,200円	240,100円	390,000円	442,000円	455,500円
期初価格	（注）129,200円	255,900円	424,000円	445,500円	571,000円
期末価格	254,300円	396,000円	437,000円	577,000円	493,000円

（注）第7期の期初価格は、東京証券取引所の最初の立会日（平成20年12月1日）の売買が成立しなかったため、平成20年12月2日の終値を記載しています。

(4) 分配金等の実績

NCRとの合併により、負ののれん発生益を計上していること、及び、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも課税されないため、当期の分配金は、当期未処分利益1,401百万円に内部留保から取崩した535百万円を上乗せした1,937百万円について、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く金額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を16,320円としました。

	第7期 自 平成20年12月１日 至 平成21年５月31日	第8期 自 平成21年６月１日 至 平成21年11月30日	第9期 自 平成21年12月１日 至 平成22年８月31日	第10期 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	第11期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
当期未処分利益総額	548,679,647円	436,563,837円	20,918,366,929円	22,342,395,099円	1,401,854,778円
利益留保額	21,767円	21,717円	19,096,853,294円	20,338,145,558円	19,802,245,136円
金銭の分配金総額	548,657,880円	436,542,120円	1,821,513,635円	2,004,246,800円	1,937,755,200円
（1口当たり分配金）	（11,138円）	（8,862円）	（15,341円）	（16,880円）	（16,320円）
うち利益分配金総額	548,657,880円	436,542,120円	1,821,513,635円	2,004,246,800円	1,937,755,200円
（1口当たり利益分配金）	（11,138円）	（8,862円）	（15,341円）	（16,880円）	（16,320円）
うち出資払戻総額	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	（—）	（—）	（—）	（—）	（—）

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

国土交通省が平成23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～[第15回] 平成23年第2四半期（平成23年4月1日～平成23年7月1日）の動向」によると、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0地区から1地区へ増加しており、前回調査の東日本大震災直後である縮小あるいは混乱した不動産市場を背景とした地価動向に比べると落ち着きが見られました。

賃貸不動産売買市場においては、東日本大震災の影響もなく、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸不動産の価格は強含みに推移しており、取得環境としては厳しい状況が続いています。

一方、賃貸住宅市場においても、東日本大震災の影響で賃貸住宅市場が軟調に推移することが懸念されましたが、東京ベイエリアの高層住宅でもその影響は一時的で、賃貸需要は安定している状態にあります。

我が国の経済は、震災からの復興の進展等を受けて、回復基調にある一方、円高や世界経済の不透明感による先行き懸念は根強く、業務運営には細心の注意が必要だと認識しています。

②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、大和ハウス工業の親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力していきます。

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

なお、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付はA（格上げ方向）に指定されています（公表日平成23年9月12日）。

③今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

(6) 決算期後に生じた重要な事実

①新投資口の発行及び投資口売出し

本投資法人は、平成23年9月5日付で新投資口発行（一般募集）、投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及び第三者割当による新投資口発行（以下併せて「本件募集売出し」といいます。）を行うことを決定しましたが、平成23年9月15日付でこれを中止しました。

また、本投資法人は、平成23年9月15日付で本件募集売出しの申込期間その他の日程を一部変更の上、新たな新投資口発行（一般募集）、投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）及び第三者割当による新投資口発行（以下併せて「本件新規募集売出し」といいます。）を行うことを決定し、以下の通り、平成23年10月4日に新投資口発行（一般募集）に係る払込が完了しました。この結果、出資総額は40,002百万円、発行済投資口数は156,735口となっています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	38,000口
発行価格	1口当たり435,337円
発行価格の総額	16,542,806,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり421,049円
払込金額（発行価額）の総額	15,999,862,000円
払込期日	平成23年10月4日

(b) 第三者割当による新投資口発行（注）

発行新投資口数	3,800口（上限）
払込金額（発行価額）	1口当たり421,049円
払込金額（発行価額）の総額	1,599,986,200円
払込期日	平成23年11月2日
割当先	大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社

（注）上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

②物件の取得

本投資法人は、平成23年9月26日付及び平成23年10月7日付で、以下の物件を取得しています。

資産の名称	ベスタ薬院
取得資産の種類	不動産
取得価格（注1）	930,000千円
取得先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成23年9月5日
取得日	平成23年9月26日
資産の名称	ロイヤルパークス花小金井
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	5,300,000千円
取得先	ロイヤルパークス花小金井株式会社
契約締結日	平成23年9月5日
取得日	平成23年10月7日
資産の名称	マイアトリア三宿
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,900,000千円
取得先（注2）	国内の特別目的会社
契約締結日	平成23年9月5日
取得日	平成23年10月7日

（注1）取得に係る諸費用、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。
（注2）本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

また、本投資法人は、平成23年9月5日付で以下の物件を取得することを決定しています。

資産の名称	芝浦アイランド　ブルームタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	7,580,000千円
取得先	有限会社芝浦キャナル開発
契約締結日（注2）	平成23年9月5日
取得予定日（注2）	平成23年10月18日

（注1）取得に係る諸費用、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。
（注2）取得に係る売買契約については、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行う契約となり、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に記載されたフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、当該売買契約においては、本件新規募集売出しによる売買代金の調達がなされなかった場合には、本投資法人は、違約金等を負担することなく当該売買契約を解除できることとされており、かつ本件新規募集売出しも実施されていることから、本投資法人の財務への影響は生じないものと考えています。

③内部留保の活用方針

(a) 内部留保について

本投資法人は、合併に伴う負ののれん発生益、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成23年8月末日現在、総額20,338百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後の金額は総額19,802百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、物件売却益や投資法人債の買入消却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用して当該利益の全部又は一部を内部留保し、物件売却損が発生した場合や特別損失が発生した場合には、内部留保を取崩して安定した分配金の確保を図ってきましたが、今後の中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、平成23年9月5日付で内部留保について、以下の方針に従い活用することとしました。

(b) 活用方針

（ⅰ）本投資法人は、当期の取崩し後の内部留保の総額19,802百万円について物件売却損が発生した場合に使用する部分と分配金の原資として活用する部分の2つに分けて活用します。

（ⅱ）対鑑定評価額比簿価含み損相当額（9,572百万円）について

（ア）鑑定評価額と保有資産の簿価との差額9,572百万円（平成23年8月末日現在）については、将来における物件売却損の発生を想定し、物件売却損発生時まで内部留保します。内部留保の金額については毎期、簿価と鑑定評価額により見直します。

（イ）物件売却損発生時にはこの内部留保の活用（取崩し）により分配金を補てんします。

（ⅲ）残額（10,229百万円）について

（ア）震災関連費用のような特別損失が発生した場合や増資による分配金の希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用します。

（イ）目標分配金水準を設定し、目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資にも活用します。

（ウ）目標分配金水準については、金融経済等の外部環境やJ-REIT市場全般の状況等を十分考慮して決定しますが、本投資法人の収入増加や経費削減等が見込まれ一定期間後に分配金の上乗せがなくても到達可能な水準を設定します。

（ⅳ）当面の目標分配金水準について

当面の目標分配金水準は1口当たり16,000円とし、平成24年2月期及び平成24年8月期については、各々1口当たり16,000円の分配を実施する予定です。

④コミットメントラインの設定

本投資法人は、平成23年9月5日付で、新たに以下の内容のコミットメントラインの設定に関する契約を締結しました。

借入極度総額：60億円
借入先：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及び株式会社みずほコーポレート銀行
資金使途：信託受益権及び不動産の取得資金並びにこれに関連する諸費用
借入可能期間（注）：平成23年9月21日から平成24年9月20日まで
担保等：無担保・無保証

（注）本件募集売出しの中止、並びに本件新規募集売出しに伴い、平成23年9月26日付で、借入可能期間を「平成23年10月4日から平成24年10月3日まで」に変更しています。

⑤借入金のリファイナンス及び担保解除

平成23年9月30日にタームローンⅡ15,787百万円の返済期限が到来しましたが、本投資法人は、別除権付再生債務16,019百万円と併せ、総額31,800百万円を期間5年無担保の借入金にリファイナンスしました。

また、有担保借入れであったタームローンⅠについても、平成23年10月4日付で担保解除しました。これにより、本投資法人は、すべての有利子負債について無担保に変更することができました。

⑥運用ガイドラインの変更について

本投資法人は、賃料や稼働率が安定している居住施設と景気上昇局面では賃料の上昇が期待できる商業施設に投資し、中長期にわたる安定的な収益の確保とポートフォリオの着実な成長を目標とする複合型の不動産投資信託（J-REIT）と運用を行ってきましたが、居住施設の運用に集中し、居住施設の投資効率及び運営能力をより高めていくことの方が、投資主の利益の最大化につながると判断し、平成23年9月5日付で運用ガイドラインを変更し、今後取得する投資対象資産から商業施設を除外することとしました。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有している商業施設2物件（保有割合1.2%）については、現状100%稼働していることもあり、当面保有を継続する方針ですが、本投資法人の売却方針に従い、市場の状況等を判断の上、必要に応じて適切な時期での売却を検討していきます。

②投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第7期 平成21年5月31日現在	第8期 平成21年11月30日現在	第9期 平成22年8月31日現在	第10期 平成23年2月28日現在	第11期 平成23年8月31日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	49,260	49,260	118,735	118,735	118,735
出資総額	千円	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588
投資主数	人	2,777	2,381	3,221	3,155	3,136

（注）平成22年4月1日付で、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。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。

(2) 投資口に関する事項

平成23年8月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	比率（注）（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	20,880	17.58
大和ハウス工業株式会社	18,860	15.88
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,522	8.86
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,355	8.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,870	5.78
中央三井信託銀行株式会社	3,600	3.03
ディービーエス ヴィッカーズ（ホンコン）リミテッド クライアンツ	3,450	2.90
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,011	2.53
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	2,779	2.34
みずほ信託銀行株式会社	1,791	1.50
合計	82,118	69.16

（注）「比率」とは、発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	瀧 美知男	該当なし	2,400
監督役員	岩﨑 哲也	シティア公認会計士共同事務所 公認会計士 税理士	2,100
	鶴巻 康枝（通称姓：宇野）	ベリタス法律事務所 弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	―	13,000

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注2）会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名称
資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社
投資法人債に係る一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社

③投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の財産の構成は以下の通りです。

資産の種類	用　途	地　域（注1）	第10期（平成23年2月28日現在）		第11期（平成23年8月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）（注3）	保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）（注3）
不動産	居住施設	エリア1	15,057	7.5	12,347	6.2
		エリア2	12,418	6.1	13,607	6.8
		エリア3	—	—	—	—
		エリア4	23,498	11.6	23,026	11.5
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア1	69,114	34.2	68,825	34.3
		エリア2	46,691	23.1	47,545	23.7
		エリア3	9,119	4.5	9,073	4.5
		エリア4	13,101	6.5	13,718	6.8
	商業施設	エリア3	1,046	0.5	1,043	0.5
		エリア4	1,428	0.7	1,424	0.7
小　計			191,477	94.7	190,611	95.0
預金・その他の資産			10,615	5.3	10,087	5.0
資産総額　計			202,092	100.0	200,699	100.0

（注1）「エリア1」とは、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、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、エリア1、2を除く首都圏（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）を表します。
（注2）「保有総額」とは、平成23年2月28日現在及び平成23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（以下「信託不動産」又は「不動産信託受益権」ということがあります。）については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注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) 主要な保有資産

平成23年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	賃貸可能面積（㎡）（注3）	賃貸面積（㎡）（注4）	稼働率（%）（注5）	対総賃貸事業収入比率（%）（注6）	主たる用途
2039	ロイヤルパークス豊洲	7,627	18,112.03	18,112.03	100.0	5.2	共同住宅
1001	クイズ恵比寿	7,544	5,230.39	4,903.24	93.7	3.3	共同住宅
1042	NCR高輪	7,377	10,408.26	8,864.77	85.2	3.1	共同住宅
2014	NCR品川シーサイドタワー	7,268	12,732.35	12,073.30	94.8	3.9	共同住宅
1002	イプセ麻布十番七面坂	4,426	3,493.23	3,389.13	97.0	1.7	共同住宅
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	4,358	4,967.97	4,791.43	96.4	1.9	共同住宅
4012	NCR阿倍野	4,301	10,832.11	10,534.02	97.2	2.6	共同住宅
4015	NCR日本橋高津	3,490	9,334.47	9,113.31	97.6	2.2	共同住宅
1043	NCR東日本橋	3,477	6,442.28	6,094.74	94.6	2.0	共同住宅
4019	NCR心斎橋イーストタワー	3,327	8,747.40	8,457.74	96.7	2.2	共同住宅
合　計		53,200	90,300.49	86,333.71	95.6	28.2	—

（注1）「不動産等の名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。
（注2）「帳簿価額」は、平成23年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「賃貸可能面積」は、平成23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。
（注4）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成23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。
（注5）「稼働率」は、平成23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6）「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成23年8月31日現在における保有資産（不動産及び不動産信託受益権等）の明細は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称（注1）	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	帳簿価額（百万円）（注4）
居住施設	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	5,230.39	7,920	7,544
	1002	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	3,493.23	4,040	4,426
	1003	イプセ芝公園	東京都港区芝	不動産信託受益権	2,707.51	1,960	2,581
	1004	イプセギンザ	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	2,226.42	1,920	2,487
	1005	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布	不動産信託受益権	1,621.59	1,600	2,207
	1006	イプセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町	不動産信託受益権	1,458.73	1,000	1,169
	1007	イプセ東京EAST	東京都中央区八丁堀	不動産信託受益権	2,969.57	1,910	2,279
	1008	イプセ麻布十番	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,400.00	2,440	2,917
	1009	イプセ麻布十番DUO	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,094.58	2,340	2,683
	1010	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町	不動産信託受益権	1,917.62	1,540	1,859
	1011	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	1,817.56	1,460	1,788
	1012	イプセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町	不動産信託受益権	1,123.80	995	1,405
	1014	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区西麻布	不動産信託受益権	3,295.93	2,250	2,330
	1015	NCR西麻布	東京都港区西麻布	不動産信託受益権	2,802.62	1,940	2,135
	1016	NCRお茶の水	東京都千代田区神田小川町	不動産信託受益権	2,507.30	1,840	1,747
	1017	NCR参宮橋	東京都渋谷区代々木	不動産信託受益権	1,898.47	1,310	1,391
	1018	NCR日本橋イースト	東京都中央区日本橋	不動産信託受益権	1,940.94	1,220	1,261
	1019	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区日本橋	不動産信託受益権	1,858.34	1,090	1,120
	1020	NCR銀座ツインⅠ	東京都中央区入船	不動産信託受益権	1,444.52	870	916
	1021	NCR銀座ツインⅡ	東京都中央区入船	不動産信託受益権	1,244.54	733	812
	1022	NCR原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷	不動産信託受益権	1,225.26	815	882
	1023	NCR代々木上原	東京都渋谷区上原	不動産信託受益権	811.95	564	603
	1024	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷	不動産信託受益権	803.03	516	553
	1025	NCR新宿7丁目	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	957.60	452	460
	1026	NCR市谷左内町	東京都新宿区市谷左内町	不動産	694.16	366	419
	1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京都中央区日本橋	不動産信託受益権	1,747.90	922	931
	1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋	不動産信託受益権	1,826.80	1,050	1,052
	1029	NCR新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町	不動産信託受益権	1,308.38	865	902
	1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋	不動産信託受益権	2,117.46	1,360	1,349
	1031	NCR神保町Ⅱ	東京都千代田区神田神保町	不動産信託受益権	1,628.80	1,150	1,144
	1032	NCR銀座イーストⅢ	東京都中央区入船	不動産信託受益権	972.51	630	663
	1033	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	3,594.16	2,540	2,687
	1034	NCR高輪台	東京都港区高輪	不動産信託受益権	1,147.44	849	850
	1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京都中央区東日本橋	不動産信託受益権	1,105.20	620	656
	1036	NCR新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	668.79	451	479
	1037	NCR銀座イーストⅣ	東京都中央区入船	不動産信託受益権	681.00	368	394
	1038	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪	不動産信託受益権	1,567.84	1,160	1,177
	1039	NCR南麻布	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	882.67	585	635
	1040	NCR銀座	東京都中央区銀座	不動産	3,494.42	2,570	2,849
	1041	NCR日本橋水天宮	東京都中央区日本橋	不動産	4,602.95	2,540	2,671
	1042	NCR高輪	東京都港区高輪	不動産信託受益権	10,408.26	6,900	7,377
	1043	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋	不動産	6,442.28	3,290	3,477
	1045	NCR新宿	東京都新宿区新宿	不動産	3,150.80	2,840	2,929
	1046	イプセ市ヶ谷	東京都新宿区市谷	不動産信託受益権	1,546.34	1,230	958
	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	4,967.97	3,720	4,358
	2002	イプセ都立大学	東京都目黒区緑が丘	不動産信託受益権	863.70	508	624
	2003	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	1,204.61	704	759
	2004	イプセ雪谷	東京都大田区東雪谷	不動産信託受益権	1,542.30	984	1,089
	2005	イプセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺	不動産信託受益権	1,380.35	1,170	1,433
	2006	イプセ大塚	東京都豊島区南大塚	不動産信託受益権	1,871.70	1,400	1,455
	2007	イプセ菊川	東京都墨田区菊川	不動産信託受益権	1,168.18	710	804
	2008	NCR目黒	東京都目黒区目黒	不動産信託受益権	1,414.73	787	846
	2009	NCR大塚	東京都豊島区東池袋	不動産信託受益権	1,784.50	1,010	1,022
	2010	NCR自由が丘	東京都目黒区自由が丘	不動産信託受益権	1,472.47	1,160	1,188
	2011	NCR目白イースト	東京都豊島区高田	不動産信託受益権	1,658.90	933	974
	2012	NCR池袋	東京都豊島区西池袋	不動産信託受益権	3,644.35	2,300	2,535

用途	物件番号	不動産等の名称（注1）	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注2）	期末算定価額（百万円）（注3）	帳簿価額（百万円）（注4）
居住施設	2013	NCR要町	東京都豊島区西池袋	不動産信託受益権	1,624.06	1,030	1,124
	2014	NCR品川シーサイドタワー	東京都品川区東品川	不動産信託受益権	12,732.35	6,870	7,268
	2015	NCR八雲	東京都目黒区八雲	不動産	1,276.91	734	851
	2016	NCR戸越駅前	東京都品川区平塚	不動産	2,014.12	1,600	1,545
	2017	NCR等々力	東京都世田谷区中町	不動産信託受益権	2,860.81	1,220	1,309
	2018	NCR本所吾妻橋	東京都墨田区本所	不動産信託受益権	2,255.88	929	981
	2019	NCR北沢	東京都世田谷区北沢	不動産信託受益権	1,220.16	716	732
	2020	NCR門前仲町	東京都江東区福住	不動産信託受益権	887.94	449	493
	2023	NCR上池台	東京都大田区上池台	不動産信託受益権	414.45	193	194
	2024	NCR森下	東京都江東区森下	不動産信託受益権	1,383.90	807	818
	2025	NCR若林公園	東京都世田谷区若林	不動産信託受益権	1,425.43	734	769
	2026	NCR浅草橋	東京都台東区柳橋	不動産信託受益権	1,537.84	748	779
	2027	NCR入谷	東京都台東区下谷	不動産信託受益権	1,415.15	549	537
	2028	NCR上野タワー	東京都台東区北上野	不動産信託受益権	4,197.66	2,310	2,596
	2029	NCR森下ウエスト	東京都江東区新大橋	不動産	1,275.60	674	675
	2030	NCR三ノ輪	東京都台東区根岸	不動産	2,406.41	1,320	1,406
	2031	NCR自由が丘ウエスト	東京都世田谷区等々力	不動産	857.32	496	528
	2032	NCR中野	東京都中野区新井	不動産	1,613.86	1,060	1,044
	2033	NCR用賀	東京都世田谷区玉川台	不動産	1,472.38	944	914
	2034	NCR住吉	東京都江東区住吉	不動産	1,362.60	850	932
	2035	NCR門前仲町イースト	東京都江東区富岡	不動産	3,038.98	2,180	2,131
	2036	NCR押上	東京都墨田区向島	不動産	1,785.24	1,030	1,081
	2037	NCR蔵前	東京都台東区蔵前	不動産	1,994.93	1,230	1,240
	2038	イプセ中延	東京都品川区中延	不動産信託受益権	2,421.82	2,210	1,822
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲	不動産信託受益権	18,112.03	7,720	7,627
	2040	イプセ戸越	東京都品川区戸越	不動産信託受益権	2,629.59	2,130	1,796
	2041	ベルファース大井町アーク	東京都品川区大井	不動産	1,413.75	1,230	1,255
	2042	マイアトリア大森	東京都大田区大森北	不動産信託受益権	2,046.36	1,600	1,598
	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	4,208.83	1,550	1,674
	3002	イプセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	不動産信託受益権	1,452.09	653	660
	3003	NCR船橋本町	千葉県船橋市	不動産信託受益権	1,496.40	656	702
	3005	NCR豊田	東京都日野市	不動産信託受益権	3,630.55	848	849
	3006	NCR西船橋	千葉県船橋市	不動産信託受益権	1,597.32	699	770
	3007	NCR舞浜	千葉県浦安市	不動産信託受益権	1,287.72	566	658
	3008	NCR市川妙典	千葉県市川市	不動産信託受益権	1,218.00	647	661
	3009	NCR久米川	東京都東村山市	不動産信託受益権	2,013.93	424	472
	3010	NCR浦安	千葉県市川市	不動産信託受益権	1,074.53	551	582
	3011	NCR南行徳Ⅰ	千葉県市川市	不動産信託受益権	1,031.81	503	534
	3012	NCR南行徳Ⅱ	千葉県市川市	不動産信託受益権	724.63	353	379
	3013	NCR野毛山	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	744.90	274	319
	3014	NCR南林間	神奈川県大和市	不動産信託受益権	1,489.44	324	354
	3017	PT市川	千葉県市川市	不動産信託受益権	876.89	481	452
	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市中区	不動産信託受益権	3,548.48	1,470	1,863
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区	不動産信託受益権	6,545.25	1,290	1,313
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市	不動産信託受益権	13,452.80	2,730	2,920
	4010	NCR本町イースト	大阪府大阪市中央区	不動産信託受益権	3,471.39	1,440	1,459
	4011	NCR新梅田	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	3,279.90	1,370	1,346
	4012	NCR阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区	不動産	10,832.11	4,040	4,301
	4014	NCR栄	愛知県名古屋市中区	不動産	2,836.00	1,000	991
	4015	NCR日本橋高津	大阪府大阪市中央区	不動産	9,334.47	3,330	3,490
	4016	NCR円山裏参道	北海道札幌市中央区	不動産	1,522.89	405	403
	4017	NCR円山表参道	北海道札幌市中央区	不動産	6,100.31	1,600	1,709
	4018	NCR博多駅東	福岡県福岡市博多区	不動産	3,061.60	893	942
	4019	NCR心斎橋イーストタワー	大阪府大阪市中央区	不動産	8,747.40	3,520	3,327
	4020	NCR三宮	兵庫県神戸市中央区	不動産	3,071.60	1,240	1,205
	4021	NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,684.10	460	470
	4022	NCR一番町	宮城県仙台市青葉区	不動産	2,800.32	740	769
	4023	NCR大町	宮城県仙台市青葉区	不動産	2,149.08	586	640
	4024	NCR上町台	大阪府大阪市中央区	不動産	5,415.39	2,210	2,150
	4025	NCR肥後橋タワー	大阪府大阪市西区	不動産	6,230.20	2,780	2,623
居住施設	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区	不動産信託受益権	8,661.19	2,160	1,754
	4027	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市中区	不動産信託受益権	7,022.69	2,520	2,306
	4028	ベルファース名古屋駅前	愛知県名古屋市中村区	不動産信託受益権	1,822.10	767	754
			居住施設　小計		334,527.26	179,040	188,143
商業施設	8001	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区	不動産信託受益権	2,343.26	869	1,043
	8002	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市	不動産信託受益権	4,022.27	1,130	1,424
			商業施設　小計		6,365.53	1,999	2,468
			合　計		340,892.79	181,039	190,611

（注1）「不動産等の名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
（注2）「賃貸可能面積」には、平成23年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）「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、決算期である平成23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、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注4）「帳簿価額」は、平成23年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称（注1）	第10期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）				第11期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）			
			テナント総数 期末時点（注2）	稼働率 期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入 期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注4）	テナント総数 期末時点（注2）	稼働率 期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入 期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注4）
居住施設	1001	クイズ恵比寿	1	94.4	225,618	3.4	1	93.7	224,495	3.3
	1002	イプセ麻布十番七面坂	1	97.7	117,274	1.7	1	97.0	116,592	1.7
	1003	イプセ芝公園	1	93.4	64,141	1.0	1	98.4	68,693	1.0
	1004	イプセギンザ	1	98.8	64,296	1.0	1	94.2	67,477	1.0
	1005	ネクストフォルム西麻布	1	70.3	23,891	0.4	1	63.0	31,138	0.5
	1006	イプセ日本橋	1	94.5	37,074	0.6	1	89.7	38,266	0.6
	1007	イプセ東京EAST	1	98.6	63,708	0.9	1	94.5	65,404	1.0
	1008	イプセ麻布十番	1	91.4	69,498	1.0	1	89.8	67,090	1.0
	1009	イプセ麻布十番DUO	1	98.6	64,477	1.0	1	100.0	66,778	1.0
	1010	イプセ新宿夏目坂	1	100.0	46,963	0.7	1	100.0	49,260	0.7
	1011	ユニロイヤル銀座	1	100.0	47,839	0.7	1	93.9	51,678	0.8
	1012	イプセ渋谷Tiers	1	97.1	37,478	0.6	1	96.9	36,275	0.5
	1013	NCR南青山（注5）	1	89.1	86,615	1.3	—	—	21,644	0.3
	1014	NCR西麻布ツインタワー	1	88.2	71,817	1.1	1	94.6	73,046	1.1
	1015	NCR西麻布	1	95.3	69,833	1.0	1	95.7	66,541	1.0
	1016	NCRお茶の水	1	95.3	59,288	0.9	1	95.0	59,520	0.9
	1017	NCR参宮橋	1	95.4	43,758	0.7	1	95.4	42,595	0.6
	1018	NCR日本橋イースト	1	91.6	45,276	0.7	1	95.6	46,183	0.7
	1019	NCR日本橋ウエスト	1	94.3	41,655	0.6	1	100.0	39,238	0.6
	1020	NCR銀座ツインⅠ	1	93.3	32,427	0.5	1	97.5	33,688	0.5
	1021	NCR銀座ツインⅡ	1	97.1	28,496	0.4	1	94.5	28,681	0.4
	1022	NCR原宿	1	100.0	28,264	0.4	1	100.0	28,076	0.4
	1023	NCR代々木上原	1	96.2	20,976	0.3	1	100.0	21,286	0.3
	1024	NCR千駄ヶ谷	1	95.5	19,687	0.3	1	100.0	19,595	0.3
	1025	NCR新宿7丁目	1	86.6	18,353	0.3	1	77.4	19,800	0.3
	1026	NCR市谷左内町	1	95.0	14,988	0.2	1	90.4	14,673	0.2
	1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	1	96.8	32,670	0.5	1	100.0	32,709	0.5
	1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	1	95.5	38,882	0.6	1	100.0	38,659	0.6
	1029	NCR新御茶ノ水	1	94.5	32,581	0.5	1	97.2	31,881	0.5
	1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	1	93.9	47,281	0.7	1	92.1	47,646	0.7
	1031	NCR神保町Ⅱ	1	100.0	42,351	0.6	1	98.4	40,890	0.6
	1032	NCR銀座イーストⅢ	1	97.8	24,850	0.4	1	100.0	24,893	0.4
	1033	NCR新宿御苑Ⅰ	1	100.0	84,000	1.2	1	100.0	84,023	1.2
	1034	NCR高輪台	1	97.3	30,047	0.4	1	93.3	28,104	0.4
	1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	1	100.0	24,912	0.4	1	100.0	24,924	0.4
	1036	NCR新宿御苑Ⅱ	1	100.0	17,033	0.3	1	100.0	17,010	0.3

用途	物件番号	不動産等の名称（注1）	第10期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）				第11期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）			
			テナント総数期末時点（注2）	稼働率期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注4）	テナント総数期末時点（注2）	稼働率期末時点（%）（注3）	賃貸事業収入期間中（千円）	対総賃貸事業収入比率（%）（注4）
居住施設	1037	NCR銀座イーストⅣ	1	95.0	16,335	0.2	1	95.0	15,844	0.2
	1038	NCR高輪台Ⅱ	1	95.0	38,623	0.6	1	96.4	37,094	0.6
	1039	NCR南麻布	1	100.0	21,373	0.3	1	83.2	20,575	0.3
	1040	NCR銀座	1	98.8	89,121	1.3	1	97.4	87,143	1.3
	1041	NCR日本橋水天宮	1	96.4	93,227	1.4	1	91.7	89,601	1.3
	1042	NCR高輪	1	83.4	207,243	3.1	1	85.2	210,447	3.1
	1043	NCR東日本橋	1	96.9	125,427	1.9	1	94.6	131,895	2.0
	1044	カテリーナ三田タワースイート(NCR)（注5）	—	—	141,731	2.1	—	—	—	—
	1045	NCR新宿	1	100.0	92,554	1.4	1	100.0	92,554	1.4
	1046	イプセ市ヶ谷	1	98.4	39,991	0.6	1	97.4	41,990	0.6
	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	1	97.0	125,553	1.9	1	96.4	126,936	1.9
	2002	イプセ都立大学	1	100.0	21,383	0.3	1	93.8	21,117	0.3
	2003	コンフォートタイム大塚	1	94.6	27,423	0.4	1	100.0	28,008	0.4
	2004	イプセ雪谷	1	100.0	36,739	0.5	1	96.8	35,764	0.5
	2005	イプセ祐天寺	1	84.3	34,609	0.5	1	84.2	37,231	0.6
	2006	イプセ大塚	1	100.0	46,171	0.7	1	100.0	46,259	0.7
	2007	イプセ菊川	1	97.8	27,394	0.4	1	100.0	27,627	0.4
	2008	NCR目黒	1	83.2	25,806	0.4	1	100.0	28,127	0.4
	2009	NCR大塚	1	96.2	38,913	0.6	1	92.4	38,444	0.6
	2010	NCR自由が丘	1	94.7	39,893	0.6	1	100.0	38,813	0.6
	2011	NCR目白イースト	1	100.0	32,444	0.5	1	96.3	32,444	0.5
	2012	NCR池袋	1	93.3	85,706	1.3	1	95.1	80,715	1.2
	2013	NCR要町	1	97.3	38,971	0.6	1	100.0	39,201	0.6
	2014	NCR品川シーサイドタワー	1	95.8	256,747	3.8	1	94.8	265,102	3.9
	2015	NCR八雲	1	100.0	26,759	0.4	1	100.0	25,696	0.4
	2016	NCR戸越駅前	1	100.0	50,866	0.8	1	100.0	50,877	0.8
	2017	NCR等々力	1	75.7	46,287	0.7	1	69.9	42,311	0.6
	2018	NCR本所吾妻橋	1	96.8	34,845	0.5	1	96.5	35,033	0.5
	2019	NCR北沢	1	93.8	25,785	0.4	1	93.3	26,809	0.4
	2020	NCR門前仲町	1	100.0	18,712	0.3	1	100.0	17,725	0.3
	2021	NCR田園調布（注5）	1	100.0	18,762	0.3	—	—	2,858	0.0
	2022	NCR根岸（注5）	—	—	9,176	0.1	—	—	346	0.0
	2023	NCR上池台	1	92.9	7,778	0.1	1	100.0	7,501	0.1
	2024	NCR森下	1	100.0	32,287	0.5	1	94.2	31,497	0.5
	2025	NCR若林公園	1	100.0	30,062	0.4	1	84.1	27,475	0.4
	2026	NCR浅草橋	1	94.1	30,835	0.5	1	100.0	31,565	0.5
	2027	NCR入谷	1	96.0	22,757	0.3	1	92.1	22,493	0.3
	2028	NCR上野タワー	1	95.2	90,578	1.3	1	96.9	93,646	1.4
	2029	NCR森下ウエスト	1	97.6	27,219	0.4	1	100.0	25,753	0.4
	2030	NCR三ノ輪	1	95.7	50,154	0.7	1	94.2	50,302	0.7
	2031	NCR自由が丘ウエスト	1	88.7	18,690	0.3	1	97.1	19,190	0.3
	2032	NCR中野	1	95.0	34,059	0.5	1	100.0	35,401	0.5
	2033	NCR用賀	1	97.2	33,843	0.5	1	94.9	32,973	0.5
	2034	NCR住吉	1	100.0	35,088	0.5	1	100.0	34,712	0.5
	2035	NCR門前仲町イースト	1	100.0	68,010	1.0	1	100.0	69,380	1.0
	2036	NCR押上	1	94.8	38,457	0.6	1	100.0	41,753	0.6
	2037	NCR蔵前	1	100.0	43,814	0.7	1	100.0	43,836	0.7
	2038	イプセ中延	1	100.0	73,429	1.1	1	100.0	75,636	1.1
	2039	ロイヤルパークス豊洲	2	100.0	232,930	3.5	2	100.0	351,129	5.2
	2040	イプセ戸越	1	100.0	53,205	0.8	1	100.0	79,628	1.2
	2041	ベルファース大井町アーク	—	—	—	—	1	100.0	12,831	0.2
	2042	マイアトリア大森	—	—	—	—	1	93.4	7,793	0.1
	3001	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	56,713	0.8	1	100.0	56,713	0.8
	3002	イプセ鶴見	1	100.0	27,319	0.4	1	92.4	27,347	0.4
	3003	NCR船橋本町	1	100.0	32,828	0.5	1	100.0	32,638	0.5
	3004	SH元住吉（注5）	—	—	22,228	0.3	—	—	45	0.0
	3005	NCR豊田	1	88.3	40,598	0.6	1	98.5	40,201	0.6
	3006	NCR西船橋	1	95.1	32,631	0.5	1	95.1	34,097	0.5
	3007	NCR舞浜	1	100.0	27,128	0.4	1	100.0	28,251	0.4
	3008	NCR市川妙典	1	100.0	26,796	0.4	1	100.0	31,001	0.5
	3009	NCR久米川	1	97.0	23,277	0.3	1	90.7	22,965	0.3
	3010	NCR浦安	1	100.0	22,980	0.3	1	100.0	21,704	0.3
	3011	NCR南行徳Ⅰ	1	100.0	20,836	0.3	1	100.0	21,687	0.3
	3012	NCR南行徳Ⅱ	1	100.0	14,968	0.2	1	91.4	15,448	0.2
	3013	NCR野毛山	1	90.0	14,233	0.2	1	100.0	15,058	0.2
	3014	NCR南林間	1	96.6	16,766	0.2	1	96.6	17,178	0.3
	3016	LM淵野辺本町（注5）	—	—	3,576	0.1	—	—	—	—
	3017	PT市川	1	100.0	19,852	0.3	1	100.0	19,881	0.3
	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	1	96.4	60,375	0.9	1	93.9	58,601	0.9
	4002	NCR大通公園（注5）	—	—	20,884	0.3	—	—	258	0.0
	4003	五色山ハイツ（注5）	—	—	28,097	0.4	—	—	272	0.0
	4004	NCR西公園（注5）	—	—	13,955	0.2	—	—	—	—
	4005	NCR西大濠（注5）	—	—	5,270	0.1	—	—	—	—
	4006	NCR加古川（注5）	—	—	582	0.0	—	—	76	0.0
	4007	LM前橋西片貝（注5）	—	—	4,794	0.1	—	—	—	—
	4008	アプリーレ垂水	1	100.0	55,933	0.8	1	100.0	55,933	0.8
	4009	クレスト草津	1	100.0	147,479	2.2	1	100.0	147,188	2.2
	4010	NCR本町イースト	1	95.8	61,446	0.9	1	96.4	60,893	0.9
	4011	NCR新梅田	1	96.6	58,323	0.9	1	98.0	57,293	0.9
	4012	NCR阿倍野	1	93.9	167,447	2.5	1	97.2	172,925	2.6
	4013	NCR大手通（注5）	1	96.5	12,769	0.2	—	—	6,834	0.1
	4014	NCR栄	1	96.1	42,716	0.6	1	96.4	44,927	0.7
	4015	NCR日本橋高津	1	96.5	147,391	2.2	1	97.6	148,273	2.2
	4016	NCR円山裏参道	1	100.0	20,870	0.3	1	93.5	20,316	0.3
	4017	NCR円山表参道	1	96.5	78,469	1.2	1	97.8	80,044	1.2
	4018	NCR博多駅東	1	93.9	42,391	0.6	1	99.2	43,559	0.6
	4019	NCR心斎橋イーストタワー	1	96.4	146,684	2.2	1	96.7	149,602	2.2
	4020	NCR三宮	1	99.1	54,246	0.8	1	98.2	54,133	0.8
	4021	NCR勾当台公園	1	100.0	22,578	0.3	1	100.0	22,995	0.3
	4022	NCR一番町	1	100.0	35,818	0.5	1	100.0	36,516	0.5
	4023	NCR大町	1	98.6	28,915	0.4	1	100.0	28,351	0.4
	4024	NCR上町台	1	94.5	84,580	1.3	1	95.4	84,336	1.3
	4025	NCR肥後橋タワー	1	98.3	128,291	1.9	1	94.9	129,244	1.9
	4026	ビッグタワー南3条	1	91.3	68,110	1.0	1	92.5	106,718	1.6
	4027	レキシントン・スクエア伏見	1	95.2	27,585	0.4	1	95.9	105,701	1.6
	4028	ベルファース名古屋駅前	—	—	—	—	1	98.6	5,173	0.1
		居住施設　小計	120	95.9	6,645,010	98.7	120	96.1	6,641,966	98.7
商業施設	8001	いなげや横浜西が岡店	1	100.0	35,173	0.5	1	100.0	35,173	0.5
	8002	フォレオタウン筒井	1	100.0	51,305	0.8	1	100.0	51,171	0.8
		商業施設　小計	2	100.0	86,479	1.3	2	100.0	86,345	1.3
		合　計	122	96.0	6,731,489	100.0	122	96.2	6,728,311	100.0

（注1）「不動産等の名称」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）「テナント総数期末時点」は、マスターリース契約が締結されている場合「1」と記載しています。
（注3）「稼働率期末時点」は、平成23年2月28日現在及び平成23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4）「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）平成22年9月7日にNCR加古川、平成22年10月29日にカテリーナ三田タワースイート（NCR）、平成22年11月29日にLM淵野辺本町、平成22年12月1日にNCR西大濠、平成22年12月7日にSH元住吉、平成22年12月20日にLM前橋西片貝、平成23年1月31日にNCR大通公園、平成23年2月2日にNCR西公園、平成23年2月22日にNCR根岸、平成23年2月28日に五色山ハイツ、平成23年3月30日にNCR田園調布、平成23年4月18日にNCR南青山及び平成23年5月31日にNCR大手通を譲渡済です。

（4）その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権は、前記の「（3）不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成23年8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる対象とする主な特定資産の組入れはありません。

④保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成23年8月31日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称（所在）	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
クイズ恵比寿 （東京都渋谷区）	3階分割工事	自　平成23年６月 至　平成23年９月	27,800	—	—
NCR品川シーサイドタワー （東京都品川区）	集会所リニューアル工事	自　平成23年11月 至　平成23年12月	20,000	—	—

（注）「不動産等の名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(2) 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は85,343千円であり、当期費用に区分された修繕費172,474千円、原状回復費219,647千円と合わせ、合計477,464千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目　的	期　間	工事金額（千円）
NCR高輪 （東京都港区）	エントランス改修工事	自　平成23年７月 至　平成23年７月	5,896
	共用部電気照明改修工事	自　平成23年６月 至　平成23年６月	6,267
	バリカー設置工事	自　平成23年６月 至　平成23年７月	2,779
NCR品川シーサイドタワー （東京都品川区）	公開空地改修工事	自　平成23年７月 至　平成23年８月	14,473
	共用部電気照明改修工事	自　平成23年８月 至　平成23年８月	8,705
NCR東日本橋 （東京都中央区）	共用部電気照明改修工事	自　平成23年８月 至　平成23年８月	3,622

（注）「不動産等の名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、修繕積立金を以下の通り積立てています。

（単位：千円）

営業期間	第7期 自　平成20年12月１日 至　平成21年５月31日	第8期 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	第9期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日	第10期 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	第11期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
前期末積立金残高	141,343	155,779	181,456	311,677	350,888
当期積立額	34,742	34,742	152,517	44,375	50,204
当期積立金取崩額	（注1）20,307	（注2）9,065	（注3）22,296	（注4）5,165	—
次期繰越額	155,779	181,456	311,677	350,888	401,093

（注1）第7期の積立金の取崩しは、コスモハイム武蔵小杉の防水工事の実施に伴い取崩したものです。
（注2）第8期の積立金の取崩しは、ネクストフォルム西麻布の1・2階吹抜構築工事等の実施及び信託決算上の損失を補填するために取崩したものです。
（注3）第9期の積立金の取崩しは、パークテラス塩焼、パークテラス堀江の譲渡に伴い取崩したものです。
（注4）第10期の積立金の取崩しは、ネクストフォルム西麻布の工事の実施に伴い取崩したものです。

⑤費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第10期 （自　平成22年9月1日　至　平成23年2月28日）	第11期 （自　平成23年3月1日　至　平成23年8月31日）
資産運用報酬	460,163	404,357
資産保管手数料	20,120	19,990
一般事務委託手数料	65,923	65,438
役員報酬	6,600	6,600
その他費用	156,443	198,592
合　計	709,251	694,980

(2) 借入状況

平成23年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は、以下の通りです。

区分	借入先	借入日	前期末残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成21年9月30日	3,795,250	3,781,350	1.44%	平成23年9月30日	分割返済（注3）	（注5）	有担保無保証（注8）
	中央三井信託銀行株式会社		3,795,250	3,781,350					
	株式会社みずほコーポレート銀行（注2）		3,795,250	3,781,350					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,972,850	2,961,990					
	住友信託銀行株式会社		1,486,400	1,480,960					
	株式会社三井住友銀行	平成22年3月31日	25,840	3,527,700	1.34%	平成24年7月31日	分割返済（注4）	（注5）	有担保無保証（注9）
	中央三井信託銀行株式会社		25,840	3,527,700					
	株式会社みずほコーポレート銀行（注2）		25,840	3,527,700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		14,480	1,981,900					
	小　計	—	15,937,000	28,352,000	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年3月31日	3,514,780	—	1.34%	平成24年7月31日	分割返済（注4）	（注5）	有担保無保証（注9）
	中央三井信託銀行株式会社		3,514,780	—					
	株式会社みずほコーポレート銀行（注2）		3,514,780	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,974,660	—					
	株式会社三井住友銀行	平成22年12月28日	1,800,000	1,800,000	1.36%（注6）	平成27年12月28日	期限一括返済	（注7）	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社新生銀行		500,000	500,000					
	小　計	—	23,019,000	10,500,000	—	—	—	—	—
	合　計	—	38,956,000	38,852,000	—	—	—	—	—

（注1）平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（期中の加重平均）を小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）債権譲渡により、平成23年3月31日付で借入先が株式会社みずほ銀行から株式会社みずほコーポレート銀行に変更となっています。
（注3）返済方法は、平成21年12月30日を初回とし、以降、毎年3月、6月、9月及び12月の末日（当該日が営業日でない場合は前営業日）に各29百万円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します。
（注4）返済方法は、平成22年6月30日を初回とし、以降、毎年9月、12月、3月及び6月の末日（当該日が営業日でない場合は前営業日）に各23百万円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します。
（注5）使途は、信託不動産の購入資金又はかかる購入資金を使途とする借入れの借換え資金です。
（注6）平成23年3月1日から平成23年3月30日までは変動金利、平成23年3月23日付金利スワップ契約締結により、平成23年3月31日以降実質的に年率1.40%で固定化されています。
（注7）使途は、再生債務（その他）の買取資金、再生債務（投資法人債）の買入資金及び再生債務（借入金）の一部返済資金です。
（注8）平成23年9月30日付で無担保の借入金によるリファイナンスを行っています。
（注9）平成23年10月4日付で、無担保無保証に条件変更となっています。上記（注8）のリファイナンス、次頁（注5）のリファイナンス及び上記条件変更により、本投資法人の有利子負債は、平成23年10月4日をもって全て無担保無保証となっています。

(3) 投資法人債

後記「(5) 再生債務」における、再生債務（投資法人債）の欄をご参照下さい。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 再生債務

	区　分	権利変更日	前期末残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注3）	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
1年内返済予定の別除権付再生債務	中央三井信託銀行株式会社	平成22年１月５日（注1）	4,301,536	4,301,536	1.44%	平成24年１月31日	期限一括	（注4）	有担保無保証（注5）
	株式会社あおぞら銀行		4,227,371	4,227,371					
	住友信託銀行株式会社		2,299,096	2,299,096					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,224,932	2,224,932					
	株式会社りそな銀行		2,224,932	2,224,932					
	株式会社百五銀行		741,644	741,644					
	合　計	—	16,019,513	16,019,513	—	—	—	—	—
再生債務（借入金）	農林中央金庫	平成22年１月５日（注1）	3,039,055	3,039,055	1.44%	平成25年１月31日	分割返済	（注4）	無担保無保証
			3,039,055	3,039,055		平成26年１月31日			
			3,039,249	3,039,249		平成27年１月30日			
	株式会社あおぞら銀行		2,353,146	2,353,146	1.44%	平成25年１月31日			
			2,353,146	2,353,146		平成26年１月31日			
			2,353,296	2,353,296		平成27年１月30日			
	中央三井信託銀行株式会社		2,124,156	2,124,156	1.44%	平成25年１月31日			
			2,124,156	2,124,156		平成26年１月31日			
			2,124,291	2,124,291		平成27年１月30日			
	株式会社三井住友銀行		1,883,861	1,883,861	1.44%	平成25年１月31日			
			1,883,861	1,883,861		平成26年１月31日			
			1,883,981	1,883,981		平成27年１月30日			
	株式会社みずほコーポレート銀行（注6）		1,215,486	1,215,486	1.44%	平成25年１月31日			
			1,215,486	1,215,486		平成26年１月31日			
			1,215,563	1,215,563		平成27年１月30日			
	住友信託銀行株式会社		1,093,835	1,093,835	1.44%	平成25年１月31日			
			1,093,835	1,093,835		平成26年１月31日			
			1,093,905	1,093,905		平成27年１月30日			
	みずほ信託銀行株式会社		914,707	914,707	1.44%	平成25年１月31日			
			914,707	914,707		平成26年１月31日			
			914,765	914,765		平成27年１月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		516,666	516,666	1.44%	平成25年１月31日			
			516,666	516,666		平成26年１月31日			
			516,699	516,699		平成27年１月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		455,817	455,817	1.44%	平成25年１月31日			
			455,817	455,817		平成26年１月31日			
			455,846	455,846		平成27年１月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		425,537	425,537	1.44%	平成25年１月31日			
			425,537	425,537		平成26年１月31日			
			425,564	425,564		平成27年１月30日			
	株式会社りそな銀行		364,727	364,727	1.44%	平成25年１月31日			
			364,727	364,727		平成26年１月31日			
			364,751	364,751		平成27年１月30日			
	三井住友海上火災保険株式会社		303,883	303,883	1.44%	平成25年１月31日			
			303,883	303,883		平成26年１月31日			
			303,902	303,902		平成27年１月30日			
	株式会社千葉銀行		303,879	303,879	1.44%	平成25年１月31日			
			303,879	303,879		平成26年１月31日			
			303,898	303,898		平成27年１月30日			
	株式会社北洋銀行		151,949	151,949	1.44%	平成25年１月31日			
			151,949	151,949		平成26年１月31日			
			151,959	151,959		平成27年１月30日			
	小　計	—	45,441,101	45,441,101	—	—	—	—	—
再生債務（投資法人債）	第1回無担保投資法人債（注7）	平成22年１月５日（注1）	4,404,151	4,309,777	1.44%	平成25年１月31日	分割返済	（注9）	無担保無保証
			4,404,151	4,309,777		平成26年１月31日			
			4,404,432	4,310,051		平成27年１月30日			
	第2回無担保投資法人債（注8）		2,470,434	2,375,418	1.44%	平成25年１月31日	分割返済	（注10）	
			2,470,434	2,375,418		平成26年１月31日			
			2,470,592	2,375,569		平成27年１月30日			
	第3回無担保投資法人債（注8）		761,500	761,500	1.44%	平成25年１月31日			
			761,500	761,500		平成26年１月31日			
			761,549	761,549		平成27年１月30日			
	小　計	—	22,908,748	22,340,562	—	—	—	—	—
	合　計	—	68,349,850	67,781,664	—	—	—	—	—
	再生債務合計	—	84,369,364	83,801,178	—	—	—	—	—

（注1）NCRが平成21年11月9日付で東京地方裁判所に提出した再生計画案（以下、債権者による可決後を指して「本件再生計画」といいます。）が、平成21年12月9日開催の債権者集会において可決され、同日付で東京地方裁判所より認可決定を受け、平成22年1月5日付で認可決定が確定しました。これにより、別除権付再生債務については平成21年10月13日付で締結した別除権協定に基づき条件が変更され、その他の再生債務については本件再生計画の定めに従って条件が変更されています。
（注2）再生債務（投資法人債）は買入消却により減少しています。
（注3）平均利率は、債権者又は投資法人債ごとの利率（期中の加重平均）を小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注4）使途は、借入金の返済資金又は不動産・不動産信託受益権の購入資金です。
（注5）平成23年9月30日付で無担保の借入金によるリファイナンスを行っています。
（注6）債権譲渡により、平成23年3月31日付で債権者が株式会社みずほ銀行から株式会社みずほコーポレート銀行に変更となっています。
（注7）適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注8）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注9）使途は、短期借入金の返済資金及び不動産信託受益権の購入資金等です。
（注10）使途は、短期借入金の返済資金です。
（注11）別除権付再生債務を除く各再生債務について、返済期限が平成27年1月30日である残元本（当期末残高22,594,847千円）については、平成22年9月1日より固定金利が適用されています。同じく返済期限が平成25年1月31日及び平成26年1月31日である残元本（当期末残高各22,593,408千円）については、当期末現在変動金利が適用されていますが本投資法人はスプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。

⑥期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称（注1）	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額（注2）（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（注2）（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（注3）（百万円）
2041	ベルファース大井町アーク	平成23年６月30日	1,181	—	—	—	—
4028	ベルファース名古屋駅前	平成23年８月１日	720	—	—	—	—
2042	マイアトリア大森	平成23年８月２日	1,500	—	—	—	—
2021	NCR田園調布	—	—	平成23年３月30日	425	423	0
1013	NCR南青山	—	—	平成23年４月18日	2,175	2,655	△501
4013	NCR大手通	—	—	平成23年５月31日	300	295	0
	合　計		3,401	—	2,900	3,373	△501

（注1）「不動産等の名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。
（注2）「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、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。
（注3）「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用等を控除した金額を記載しています。
（注4）記載した数値は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主な資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称（注1）	取引年月日	資産の種類	取得価額（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	ベルファース大井町アーク	平成23年６月30日	不動産	1,181	1,200
	ベルファース名古屋駅前	平成23年８月１日	信託不動産	720	757
	マイアトリア大森	平成23年８月２日	信託不動産	1,500	1,600
合計	—	—	—	3,401	3,557

取得又は譲渡	不動産等の名称（注1）	取引年月日	資産の種類	譲渡価額（百万円）	特定資産の調査価格（百万円）
譲渡	NCR田園調布	平成23年３月30日	信託不動産	425	423
	NCR南青山	平成23年４月18日	不動産	2,175	2,410
	NCR大手通	平成23年５月31日	不動産	300	272
合計	—	—	—	2,900	3,105

（注1）「不動産等の名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。
（注2）上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産及び信託不動産の所在、地番その他当該不動産及び信託不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成23年3月1日から平成23年8月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引1件があり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しました。なお、当該調査に際しては、取引の相手方の名称、取引期間、通貨、想定元本等当該取引の内容に関すること等の調査を委託しました。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第11期に係る利害関係人等及び主要株主（注）との売買取引等について、該当はありません。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等及び主要株主（注）との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費	316,894	ダイワロイヤル株式会社	612	0.2
業務委託費	168,425	ダイワロイヤル株式会社	2,302	1.4
受取賃料	6,120,280	大和リビング株式会社	315,802	5.2
管理業務費	316,894	大和リビング株式会社	13,228	4.2
業務委託費	168,425	大和リビング株式会社	1,648	1.0
修繕工事費用	172,474	大和リビング株式会社	3,016	1.7
原状回復工事費用	219,647	大和リビング株式会社	7,565	3.4
受取賃料等	6,120,280	ダイワラクダ工業株式会社	318	0.5
マスターリース報酬	1,579	ディエイチ・リーシング合同会社	1,579	100.0

（注）「利害関係人等及び主要株主」とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に支払手数料等の支払実績のあるダイワロイヤル株式会社、大和リビング株式会社、ダイワラクダ工業株式会社、ディエイチ・リーシング合同会社について記載しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

⑦経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

⑧その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。
なお、当期末後において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項は以下の通りです。

役員会承認日	件　名	概　要
平成23年９月15日	新投資口引受契約の締結の件	前記「①資産運用の概況（6）決算期後に生じた重要な事実」記載の新投資口の発行に関し、本投資法人、本資産運用会社、大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社との間で新投資口引受契約証書を締結し、発行する投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成23年2月28日現在）	当期（平成23年8月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,873,568	4,350,254
信託現金及び信託預金	※1 4,712,065	※1 4,880,168
営業未収入金	217,572	109,237
前払費用	238,796	167,999
未収消費税等	—	43,175
その他	11,653	624
貸倒引当金	△54,343	△21,379
流動資産合計	9,999,312	9,530,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,006,405	27,616,500
減価償却累計額	△505,826	△758,619
建物（純額）	27,500,578	26,857,881
構築物	239,617	233,703
減価償却累計額	△4,385	△6,672
構築物（純額）	235,231	227,031
機械及び装置	417,987	417,987
減価償却累計額	△13,238	△20,483
機械及び装置（純額）	404,749	397,504
工具、器具及び備品	651,534	643,168
減価償却累計額	△44,625	△67,106
工具、器具及び備品（純額）	606,908	576,062
土地	22,227,020	20,923,344
信託建物	70,164,944	71,613,114
減価償却累計額	△3,152,833	△3,960,458
信託建物（純額）	※1 67,012,111	※1 67,652,656
信託構築物	526,587	535,446
減価償却累計額	△16,300	△23,892
信託構築物（純額）	※1 510,287	※1 511,554
信託機械及び装置	1,013,637	1,030,530
減価償却累計額	△132,646	△164,141
信託機械及び装置（純額）	※1 880,990	※1 866,388
信託工具、器具及び備品	276,202	281,813
減価償却累計額	△31,249	△48,061
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 244,952	※1 233,751
信託土地	※1 70,332,856	※1 70,844,184
有形固定資産合計	189,955,688	189,090,358
無形固定資産		
信託借地権	※1 1,521,476	※1 1,521,476
商標権	2,471	2,186
無形固定資産合計	1,523,947	1,523,662
投資その他の資産		
長期前払費用	162,683	103,960
差入保証金	10,000	10,334
信託差入敷金及び保証金	440,799	440,769
投資その他の資産合計	613,482	555,063
固定資産合計	192,093,119	191,169,085
資産合計	202,092,431	200,699,164

（単位：千円）

	前期（ご参考）（平成23年2月28日現在）	当期（平成23年8月31日現在）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	486,155	522,578
1年内返済予定の長期借入金	※1 15,937,000	※1 28,352,000
未払金	105,667	156,260
未払費用	465,710	406,900
未払法人税等	605	605
未払消費税等	125,606	—
前受金	570,539	607,946
預り金	288,127	173,809
1年内返済予定の再生債務	※1 16,019,513	※1 16,019,513
流動負債合計	33,998,925	46,239,613
固定負債		
長期借入金	※1 23,019,000	10,500,000
預り敷金及び保証金	309,164	316,421
信託預り敷金及び保証金	1,646,610	1,693,047
資産除去債務	182,308	184,241
再生債務	68,349,850	67,781,664
固定負債合計	93,506,935	80,475,375
負債合計	127,505,860	126,714,989
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金	—	20,338,145
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	22,342,395	1,401,854
剰余金合計	50,583,982	49,981,587
投資主資本合計	74,586,570	73,984,175
純資産合計	※2 74,586,570	※2 73,984,175
負債純資産合計	202,092,431	200,699,164

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	当期 自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,379,861	※1 6,297,632
その他賃貸事業収入	※1 351,627	※1 430,679
不動産等売却益	※2 1,062,372	※2 648
営業収益合計	7,793,862	6,728,960
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,982,619	※1 3,053,848
不動産等売却損	※2 305,960	※2 501,850
資産運用報酬	460,163	404,357
資産保管手数料	20,120	19,990
一般事務委託手数料	65,923	65,438
役員報酬	6,600	6,600
その他営業費用	156,443	198,592
営業費用合計	3,997,830	4,250,678
営業利益	3,796,031	2,478,282
営業外収益		
受取利息	782	825
貸倒引当金戻入額	6,957	11,391
その他	1,737	1,931
営業外収益合計	9,477	14,148
営業外費用		
支払利息	880,074	876,366
融資関連費用	162,205	177,610
その他	1,768	1,215
営業外費用合計	1,044,048	1,055,193
経常利益	2,761,460	1,437,237
特別利益		
再生債務買入消却益	474,900	22,670
受取和解金	9,500	—
その他	523	270
特別利益合計	484,924	22,941
特別損失		
災害による損失	—	57,722
特別損失合計	—	57,722
税引前当期純利益	3,246,384	1,402,457
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	237	—
法人税等合計	842	605
当期純利益	3,245,541	1,401,852
前期繰越利益	19,096,853	2
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	22,342,395	1,401,854

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	当期 自 平成23年３月１日 至 平成23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	28,241,587	28,241,587
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
分配準備積立金の積立	—	20,338,145
当期変動額合計	—	20,338,145
当期末残高	—	20,338,145
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	20,918,366	22,342,395
当期変動額		
分配準備積立金の積立	—	△20,338,145
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△20,940,540
当期末残高	22,342,395	1,401,854
剰余金合計		
前期末残高	49,159,954	50,583,982
当期変動額		
分配準備積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△602,394
当期末残高	50,583,982	49,981,587
投資主資本合計		
前期末残高	73,162,542	74,586,570
当期変動額		
分配準備積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△602,394
当期末残高	74,586,570	73,984,175
純資産合計		
前期末残高	73,162,542	74,586,570
当期変動額		
分配準備積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△1,821,513	△2,004,246
当期純利益	3,245,541	1,401,852
当期変動額合計	1,424,028	△602,394
当期末残高	74,586,570	73,984,175

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

区　分	前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	⑴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。 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 ⑵無形固定資産 定額法を採用しています。	⑴有形固定資産（信託財産を含みます。） 同　左 ⑵無形固定資産 同　左
2. 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同　左
3. 収益及び費用の計上基準	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。	固定資産税等の処理方法 同　左
4. ヘッジ会計の方法	―――	⑴ヘッジ会計の方法 繰越ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップ取引について特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利 ⑶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。 ⑷ヘッジの有効性の評価方法 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。 ただし、特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ③信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	⑴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 同　左 ⑵消費税及び地方消費税の処理方法 同　左

（会計方針の変更に関する注記）

	前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
会計処理基準に関する事項の変更	「資産除去債務に関する会計基準」の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年3月31日）を適用しています。 これにより、損益に与える影響額は軽微です。	―――

（表示方法の変更に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
（損益計算書） 前期において特別利益の「その他」に含めて表示していました「再生債務買入消却益」は、金額的重要性が増したため、当期より区分掲記しています。 なお、前期の特別利益の「その他」に含まれている「再生債務買入消却益」は64,591千円です。	―――

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） （平成23年2月28日現在）		当期 （平成23年8月31日現在）	
※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）	※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）
担保に供している資産		担保に供している資産	
信託現金及び信託預金	2,952,225	信託現金及び信託預金	3,126,287
信託建物	37,374,810	信託建物	36,932,178
信託構築物	271,746	信託構築物	268,880
信託機械及び装置	320,793	信託機械及び装置	319,137
信託工具、器具及び備品	99,074	信託工具、器具及び備品	81,195
信託土地	43,807,346	信託土地	43,807,346
信託借地権	954,737	信託借地権	954,737
合　計	85,780,733	合　計	85,489,763
担保を付している債務		担保を付している債務	
1年内返済予定の長期借入金	15,937,000	1年内返済予定の長期借入金	28,352,000
長期借入金	12,519,000	1年内返済予定の再生債務	16,019,513
1年内返済予定の再生債務	16,019,513	合　計	44,371,513
合　計	44,475,513		
※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	50,000千円	※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	同　左

（損益計算書に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日		当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日	
※1　不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入	6,223,225	賃貸収入	6,120,280
共益費収入	156,636	共益費収入	177,351
計	6,379,861	計	6,297,632
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	162,093	施設使用料収入	158,472
付帯収益	27,258	付帯収益	27,527
その他賃貸事業収益	162,276	その他賃貸事業収益	244,679
計	351,627	計	430,679
不動産賃貸事業収益 合計	6,731,489	不動産賃貸事業収益 合計	6,728,311
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	807,438	管理業務費	825,833
水道光熱費	104,456	水道光熱費	95,925
公租公課	322,956	公租公課	364,789
修繕費	207,308	修繕費	172,474
保険料	11,607	保険料	10,932
原状回復工事費	193,478	原状回復工事費	219,647
信託報酬	60,407	信託報酬	50,891
減価償却費	1,146,885	減価償却費	1,176,164
その他営業費用	128,080	その他営業費用	137,189
不動産賃貸事業費用 合計	2,982,619	不動産賃貸事業費用 合計	3,053,848
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,748,870	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,674,463

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日		当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日	
※2　不動産売却損益の内訳	（単位：千円）	※2　不動産売却損益の内訳	（単位：千円）
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田園調布	
不動産売却収入	11,700,000	不動産売却収入	425,468
不動産売却原価	10,321,215	不動産売却原価	423,355
その他売却費用	332,100	その他売却費用	1,800
不動産売却損益（△）	1,046,684	不動産売却損益（△）	313
ニューシティレジデンス西大濠		ニューシティレジデンス大手通	
不動産売却収入	244,128	不動産売却収入	300,000
不動産売却原価	224,113	不動産売却原価	295,164
その他売却費用	10,076	その他売却費用	4,500
不動産売却損益（△）	9,938	不動産売却損益（△）	335
ニューシティレジデンス加古川		ニューシティレジデンス南青山	
不動産売却収入	255,000	不動産売却収入	2,175,135
不動産売却原価	238,760	不動産売却原価	2,655,234
その他売却費用	10,490	その他売却費用	21,751
不動産売却損益（△）	5,749	不動産売却損益（△）	△501,850
ニューシティレジデンス根岸			
不動産売却収入	231,000		
不動産売却原価	246,641		
その他売却費用	2,300		
不動産売却損益（△）	△17,941		
ゾンネンハイム元住吉			
不動産売却収入	789,951		
不動産売却原価	890,055		
その他売却費用	3,000		
不動産売却損益（△）	△103,103		
ライオンズマンション淵野辺本町			
不動産売却収入	117,117		
不動産売却原価	135,844		
その他売却費用	1,800		
不動産売却損益（△）	△20,527		
ニューシティレジデンス大通公園			
不動産売却収入	434,866		
不動産売却原価	484,746		
その他売却費用	2,300		
不動産売却損益（△）	△52,180		
五色山ハイツ			
不動産売却収入	400,000		
不動産売却原価	481,094		
その他売却費用	3,000		
不動産売却損益（△）	△84,094		
ニューシティレジデンス西公園			
不動産売却収入	330,000		
不動産売却原価	333,135		
その他売却費用	2,800		
不動産売却損益（△）	△5,935		
ライオンズマンション前橋西片貝			
不動産売却収入	70,000		
不動産売却原価	90,377		
その他売却費用	1,800		
不動産売却損益（△）	△22,177		
※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	5,770,000千円	―――	

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日		当期 自　平成23年３月１日 至　平成23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	118,735口	2. 発行済投資口総数	118,735口

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
該当事項はありません。	同　左

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成22年９月１日
至　平成23年２月28日

1. 金融商品の状況に関する事項
⑴金融商品に対する取組方針
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。
デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、デリバティブ取引は行っていません。
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。

⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
本資産運用会社は、リスク管理規程においてリスク管理に関する基本的事項を定めています。
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。

⑶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23年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
⑴現金及び預金	4,873,568	4,873,568	—
⑵信託現金及び信託預金	4,712,065	4,712,065	—
⑶1年内返済予定の長期借入金	15,937,000	15,937,000	—
⑷1年内返済予定の再生債務	16,019,513	16,019,513	—
⑸長期借入金	23,019,000	23,019,000	—
⑹再生債務	68,349,850	68,246,853	102,997

当期
自　平成23年３月１日
至　平成23年８月31日

1. 金融商品の状況に関する事項
⑴金融商品に対する取組方針
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。
デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。なお、現在、金利変動リスクのヘッジを目的にスワップ取引を行っています。
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。

⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
同　左

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
同　左

2. 金融商品の時価等に関する事項
平成23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
⑴現金及び預金	4,350,254	4,350,254	—
⑵信託現金及び信託預金	4,880,168	4,880,168	—
⑶1年内返済予定の長期借入金	28,352,000	28,352,000	—
⑷1年内返済予定の再生債務	16,019,513	16,019,513	—
⑸長期借入金	10,500,000	10,548,044	△48,044
⑹再生債務	67,781,664	67,829,810	△48,146
⑺デリバティブ	—	—	—

前期（ご参考）
自　平成22年９月１日
至　平成23年２月28日

（注1）金融商品の時価の算定方法
⑴現金及び預金並びに⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
⑶1年内返済予定の長期借入金、⑷1年内返済予定の再生債務並びに⑸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。
⑹再生債務
このうち変動金利であるものは、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	4,873,568
信託現金及び信託預金	4,712,065

（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	15,937,000	—	—
1年内返済予定の再生債務	16,019,513	—	—
長期借入金	—	12,519,000	—
再生債務	—	22,782,799	22,782,799

	3年超 4年以内	4年超 5年以内
1年内返済予定の長期借入金	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—
長期借入金	—	10,500,000
再生債務	22,784,251	—

当期
自　平成23年３月１日
至　平成23年８月31日

（注1）金融商品の時価の算定方法
⑴現金及び預金並びに⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
⑶1年内返済予定の長期借入金並びに⑷1年内返済予定の再生債務
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。
⑸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。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記⑺②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
⑹再生債務
このうち変動金利であるものは、時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
⑺デリバティブ
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約金額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価（千円）	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	10,500,000	10,500,000	（注）	—

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）⑸参照）

（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	4,350,254
信託現金及び信託預金	4,880,168

（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	28,352,000	—	—
1年内返済予定の再生債務	16,019,513	—	—
長期借入金	—	—	—
再生債務	—	22,593,408	22,593,408

	3年超 4年以内	4年超 5年以内
1年内返済予定の長期借入金	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—
長期借入金	—	10,500,000
再生債務	22,594,847	—

（資産除去債務に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
1. 当該資産除去債務の概要 当投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。	1. 当該資産除去債務の概要 同　左
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 当該資産の使用期間を当該定期借地権の残契約期間（54年）と見積り、割引率は2.111％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 同　左
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 （単位：百万円）	3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減 （単位：百万円）

期首残高	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	181
時の経過による調整額	1
期末残高	182

期首残高	182
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	1
期末残高	184

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。	本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成23年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。
（単位：千円）	（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
192,108,148	△630,984	191,477,164	180,575,000

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
191,477,164	△865,329	190,611,835	181,039,000

（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。	（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。
（注2）当期増減額のうち、主な増加額はロイヤルパークス豊洲等4物件の取得（13,770,851千円）によるものであり、主な減少はカテリーナ三田タワースイート等10物件の売却（13,445,128千円）によるものです。	（注2）当期増減額のうち、主な増加額はベルファース大井町アーク等3物件の取得（3,616,314千円）によるものであり、主な減少はニューシティレジデンス南青山等3物件の売却（3,373,753千円）によるものです。
（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。	（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。
なお、賃貸等不動産に関する当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。	なお、賃貸等不動産に関する当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。

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
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 （単位：千円）	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 （単位：千円）

繰延税金資産（流動）	
貸倒引当金繰入超過額	13,697
その他	22,057
繰延税金資産（流動）小計	35,755
評価性引当額	35,755
繰延税金資産（流動）　合計	—
繰延税金資産（流動）の純額	—
繰延税金資産（固定）	
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	6,583
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,324,348
合併時受入繰越欠損金	17,510,826
その他	71,702
小計	19,913,460
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,407,146
その他	70,725
小計	2,477,871
評価性引当額	17,435,589
繰延税金資産（固定）合計	—
繰延税金資産（固定）の純額	—

繰延税金資産（流動）	
貸倒引当金繰入超過額	2,617
その他	22,023
繰延税金資産（流動）小計	24,640
評価性引当額	24,640
繰延税金資産（流動）合計	—
繰延税金資産（流動）の純額	—
繰延税金資産（固定）	
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	5,856
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,265,911
合併時受入繰越欠損金	17,511,301
その他	72,462
小計	19,855,531
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,365,365
その他	71,199
小計	2,436,565
評価性引当額	17,418,965
繰延税金資産（固定）合計	—
繰延税金資産（固定）の純額	—

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
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 （単位：％）	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 （単位：％）

法定実効税率	39.33
（調整）	
合併時受入繰越欠損金控除額	△38.48
その他	△0.85
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00

法定実効税率	39.33
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△37.35
その他	△1.94
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成22年9月1日　至　平成23年2月28日）

属　性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	建設業	15.88	不動産の購入	5,770,000	—	—
資産運用会社の親会社の子会社	ロイヤルパークス豊洲株式会社	不動産の売買・交換・賃借等	—	不動産の購入	7,360,000	—	—
	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	3,512	営業未払金	427
	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	不動産の賃貸	210,535	—	—
				管理業務費等	17,465	営業未払金	6,933
	ディエイチ・リーシング合同会社	不動産賃貸業	—	マスターリース報酬	1,243	未払金	1,004
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	3.87	借入金の返済	26,820	1年内返済予定の長期借入金	3,821,090
				新規借入金	1,800,000	長期借入金	5,314,780
				—	—	再生債務（長期）	10,674,140
				利息の支払	226,396	未払利息	20,336
				不動産管理処分信託委託	15,909	—	—
				一般事務委託手数料	61,582	未払一般事務委託報酬	64,661
				投資口事務委託報酬	4,341	未払委託業務報酬	397
				不動産等売買媒介料	288,266	—	—

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　平成23年3月1日　至　平成23年8月31日）

属　性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
資産運用会社の親会社の子会社	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	2,914	営業未払金	1,045
	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	不動産の賃貸	315,802	—	—
				管理業務費等	25,458	営業未払金	7,845
	ダイワラクダ工業株式会社	建設支援	—	受取賃料等	318	—	—
	ディエイチ・リーシング合同会社	不動産賃貸業	—	マスターリース報酬	1,579	未払金	882
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	3.03	借入金の返済	26,820	1年内返済予定の長期借入金	7,309,050
						長期借入金	1,800,000
				—	—	1年内返済予定の再生債務	4,301,536
						再生債務	6,372,604
				利息の支払	233,942	未払利息	20,822
				不動産管理処分信託委託	16,960	—	—
				一般事務委託手数料	61,225	未払一般事務委託報酬	64,286
				投資口事務委託報酬	4,213	未払委託業務報酬	334
				不動産等売買媒介料	40,000	—	—

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
1口当たり純資産額　628,176円 1口当たり当期純利益　27,334円 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。 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。	1口当たり純資産額　623,103円 1口当たり当期純利益　11,806円 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。 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。

（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（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
当期純利益（千円）	3,245,541	1,401,852
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）	3,245,541	1,401,852
期中平均投資口数（口）	118,735	118,735

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日

本投資法人は、平成23年3月30日に以下の資産を譲渡しました。

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

（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を含んでいません。

1. 物件の取得

本投資法人は、平成23年9月26日に以下の資産を取得しました。

物件名称	ベスタ薬院
取得価格（注1）	930,000千円
取得先	国内の一般事業会社
資産の種類	不動産
所在地	福岡県福岡市中央区今泉二丁目112番
取得日	平成23年9月26日

本投資法人は、平成23年10月7日に以下の資産を取得しました。

物件名称	ロイヤルパークス花小金井
取得価格（注1）	5,300,000千円
取得先	ロイヤルパークス花小金井株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	東京都小平市花小金井一丁目764番7
取得日	平成23年10月7日

物件名称	マイアトリア三宿
取得価格（注1）	1,900,000千円
取得先	国内の特別目的会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	東京都世田谷区太子堂一丁目2番3
取得日	平成23年10月7日

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日

本投資法人は、平成23年9月5日開催の役員会において以下の資産を取得することを決議しました。

物件名称	芝浦アイランド　ブルームタワー（注2）
取得価格（注1）	7,580,000千円
取得先	有限会社芝浦キャナル開発
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	東京都港区芝浦四丁目31番46
契約日	平成23年9月5日
取得予定日	平成23年10月18日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）本物件は芝浦アイランド　ブルームタワー及び芝浦アイランド　ブルームホームズの2棟の建物で構成されています。

2. 新投資口の発行

平成23年9月15日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議しました。なお、一般募集による新投資口発行については平成23年10月4日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は40,002,450,000円、発行済投資口数は156,735口となっています。

一般募集による新投資口発行

発行新投資口数：	38,000口
発行価格：	435,337円
発行価格の総額：	16,542,806,000円
払込金額（発行価額）：	421,049円
払込金額（発行価額）の総額：	15,999,862,000円
払込期日：	平成23年10月4日

第三者割当による新投資口発行（注）

発行新投資口数：	3,800口
払込金額（発行価額）：	421,049円
払込金額（発行価額）の総額：	1,599,986,200円
払込期日：	平成23年11月2日

割当先：大和証券キャピタル・マーケッツ株式会社

（注）第三者割当における発行の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

手取り金の使途

今回の一般募集に係る調達資金については、本投資法人による特定資産を取得するための資金に充当します。

なお、残余が生じた場合には借入金の返済の一部に充当します。

前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日

3. 資金の借入

本投資法人は、平成23年9月30日に返済期限が到来した長期借入金15,787百万円及び平成24年1月31日に返済期限が到来する別除権付再生債務16,019百万円の総額31,806百万円のうち31,800百万円長期借入金により借り換えを行い、残額6百万円については手元資金をもって返済しました。

借入金31,800百万円の内訳は次の通りです。

借入先	：株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行
借入金額	：31,800百万円
利率	：基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）＋0.65%（変動金利）
借入日	：平成23年9月30日
元本返済期日	：平成28年9月30日
元本返済方法	：期限一括返済
担保・保証	：無担保・無保証

（単位：円）

	前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	22,342,395,099	1,401,854,778
Ⅱ　分配準備積立金取崩額	—	535,900,422
Ⅲ　分配金の額	2,004,246,800	1,937,755,200
（投資口1口当たり分配金の額）	（16,880）	（16,320）
Ⅳ　分配準備積立金積立額	20,338,145,558	—
Ⅴ　次期繰越利益	2,741	—

分配金の額の算出方法

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、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期未処分利益から前期に差し引いた負ののれん発生益19,009,252,032円、物件売却による売却益22,966,049円及び再生債務買入消却益64,591,122円及び当期の物件売却による売却損益の純額756,412,328円及び再生債務買入消却益484,924,027円を差し引いた額で発行済投資口数118,735口の整数倍の（最大値）となる16,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

また、前期及び当期に分配しなかった20,338,145,558円は、将来の安定配当のために分配準備積立金として積立を行うこととしました。

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、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けなくとも税務上の所得が発生しないため、当期未処分利益から物件売却による売却損益の純額△501,201,280円及び再生債務買入消却益等特別利益22,941,298円及び東日本大震災により受けた損害に対する修繕費（災害による損失）57,722,062円を加減算した額で発行済投資口数118,735口の整数倍の（最大値）となる1,937,755,200円（1口当たり16,320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。

また、分配金1,937,755,200円と当期未処分利益の差額535,900,422円は、分配準備積立金から取崩しを行います。

独立監査人の監査報告書

平成２３年１０月１３日

ビ・ライフ投資法人
役　員　会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　坂田純孝

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　宮下毅

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、ビ・ライフ投資法人の平成２３年３月１日から平成２３年８月３１日までの第１１期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（単位：千円）

科　　目	前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,246,384	1,402,457
減価償却費	1,146,885	1,176,164
再生債務買入消却益	△474,900	△22,670
固定資産除却損	3,249	17,068
商標権償却額	285	285
受取利息	△782	△825
支払利息	880,074	876,366
営業未収入金の増減額（△は増加）	35,660	108,334
未収入金の増減額（△は増加）	1,563	△148
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△43,175
前払費用の増減額（△は増加）	68,616	70,797
営業未払金の増減額（△は減少）	99,941	36,422
未払金の増減額（△は減少）	△30,901	45,216
未払消費税等の増減額（△は減少）	122,244	△125,606
未払費用の増減額（△は減少）	33,375	△60,678
預り金の増減額（△は減少）	101,842	△83,726
前受金の増減額（△は減少）	△28,553	37,406
長期前払費用の増減額（△は増加）	△55,661	58,723
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△35,558	△32,964
有形固定資産の売却による減少額	—	2,939,497
信託有形固定資産の売却による減少額	13,445,128	423,355
差入保証金の増減額（△は増加）	10,212	△334
信託差入敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△440,799	30
その他	△66,282	△162,444
小　　計	18,062,022	6,659,553
利息の受取額	782	825
利息の支払額	△864,201	△874,498
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	409	△464
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,199,014	5,785,415
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△10,106	△1,256,341
信託有形固定資産の取得による支出	△13,773,141	△2,434,415
預り敷金及び保証金の受入による収入	51,868	75,243
預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,125	△49,692
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	304,669	262,916
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△398,307	△89,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,840,142	△3,492,240
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	10,500,000	—
長期借入金の返済による支出	△104,000	△104,000
再生債務の返済による支出	△11,185,980	△545,515
分配金の支払額	△1,816,591	△1,998,870
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,606,572	△2,648,386
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	752,299	△355,211
現金及び現金同等物の期首残高	8,833,334	9,585,634
現金及び現金同等物の期末残高	※　9,585,634	※　9,230,422

（注）キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

項目＼期別	前期（ご参考） 自　平成22年９月１日 至　平成23年２月28日	当期 自　平成23年３月１日 至　平成23年８月31日
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	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。	同　左

（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

前期（ご参考）
自　平成22年９月１日
至　平成23年２月28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23年2月28日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	4,873,568
信託現金及び信託預金	4,712,065
現金及び現金同等物	9,585,634

当期
自　平成23年３月１日
至　平成23年８月31日

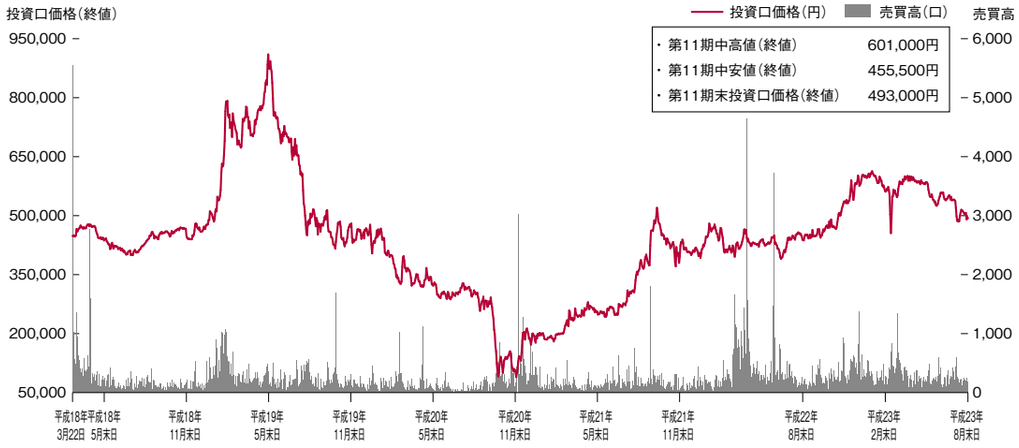
※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（平成23年8月31日現在）
（単位：千円）

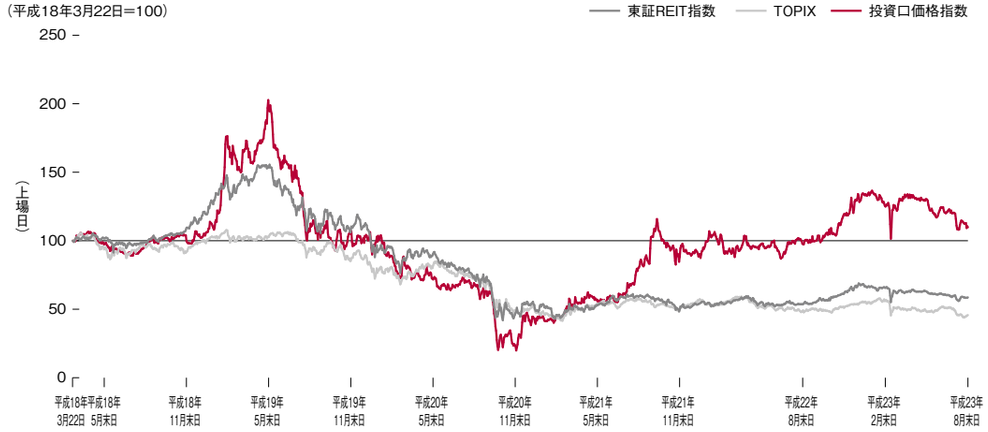
現金及び預金	4,350,254
信託現金及び信託預金	4,880,168
現金及び現金同等物	9,230,422

投資口の状況　UNIT INFORMATION

投資口価格の推移



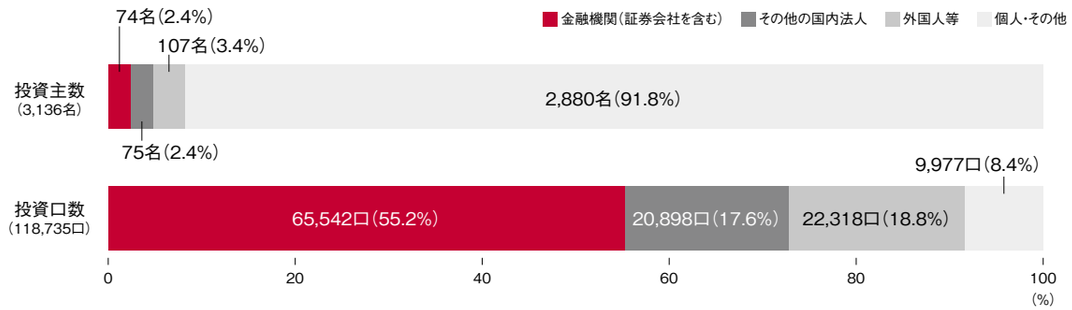
指数比較



（注1）投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。
（注2）本投資法人の上場日（平成18年3月22日）を100として、推移を掲載しています。

投資主の構成

（平成23年8月31日現在）



住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社にお申し出下さい。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

分配金受取方法について

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行および出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡下さい。第10期（平成23年2月期）から、ゆうちょ銀行の貯金口座（通常貯金口座）も振込口座としてご指定いただけるようになりました。お手続きにつきましては、お取引証券会社にお問い合わせ下さい。

なお、分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、以降お支払いができなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。

分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管下さい。

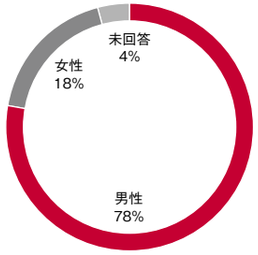
投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日 （分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8984）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所 （お問い合わせ先）	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター TEL 0120-78-2031（フリーダイヤル）平日 午前9時～午後5時
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社　本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店

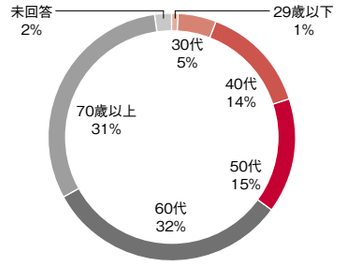
第10期投資主様向けアンケートのご報告

第10期資産運用報告に、投資主アンケートはがきを同封させていただきました。
多くの投資主の皆様から貴重なご意見をいただきましたこと、深く御礼申し上げます。
皆様からいただいたアンケートの集計結果と、ご意見の一部をご紹介させていただきます。

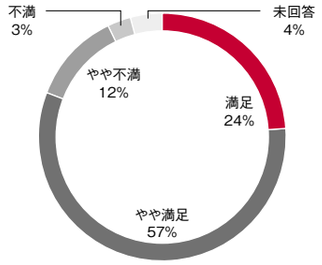
性別　男性の方が約8割



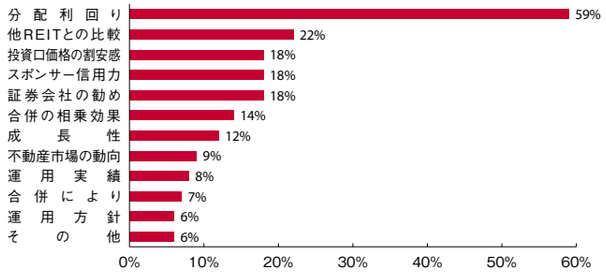
年齢　60代以上の方が約6割



IR活動への評価



投資口購入の理由（複数回答）



ご意見・ご要望

- **安定した価格を維持してほしい。**（40代・男性）
- **大和ハウスグループを全面にPRして下さい。**（60代・男性）
- **来期以降の分配金予想を掲載して頂きたい。**（70代・女性）
- **物件写真を多く掲載してほしい。**（50代・男性）
- **稼働率の動向に注意してもらいたい。**（70代・男性）
- **特に財政面の改善を期待しております。**（70代・男性）
- **住居中心の運用で、保有資産の場所もよく、収益性と安定性が期待できる。**（70代・男性）
- **字が小さい。大きな字にしてほしい。**（60代・男性）
- **震災対策を考えて下さい。**（70代・男性）

投資法人ホームページのご紹介

個人投資家の皆様へのタイムリーな情報提供のため、今後もホームページの内容充実を図ってまいります。

ホームページアドレス　http://www.blife-reit.co.jp/

■ 個人投資家の皆様へ
IRフェアへの参加予定や、過去の説明資料をご覧いただけます

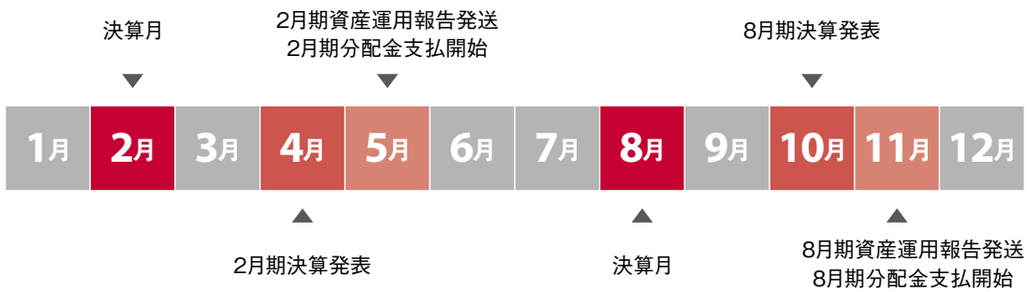
■ IRメール配信サービス
Eメールアドレスをご登録いただくと、更新内容をお届けいたします

■ 分配金情報
分配金に関する情報をご覧いただけます

■ 最新決算情報
直近期の開示資料等をご覧いただけます

投資法人の商号変更に伴い、平成23年12月にホームページのリニューアルを行う予定です。

IRカレンダー



本印刷物「第11期　決算・運用状況のご報告（資産運用報告）」は、FSC認証紙（ミックス品）、植物油インキを使用することにより環境に配慮した印刷物作りをしています。