第9期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自　平成21年12月　1日　至　平成22年　8月31日

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

BLife Investment Corporation

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

BLife Investment Corporation

決算・運用状況のご報告

（第9期 自 平成21年12月1日　至 平成22年8月31日）

ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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。

去る平成22年2月25日に開催された第6回投資主総会におきまして、私、瀧 美知男は本投資法人の執行役員就任を拝命いたしました。その後、本投資法人は予定通り順調にニューシティ・レジデンス投資法人（NCR）との合併を実現し、このたび、合併後初めての第9期（平成21年12月1日～平成22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9期の運用状況及び決算内容をご報告申し上げます。当期は、日本を含む主要先進国において、各国の政策支援や新興国の成長等による恩恵もあり、漸くリーマンショック後の景気低迷からの回復の動きが見られますが、ギリシャ等一部の欧州諸国の債務問題、資源価格や為替レートの変動等、世界経済の先行きは不透明感を増しています。一方、Jリート市場においては合併やスポンサー交替等、数々の市場再編が実現してきたことや、金融環境の改善に伴う公募増資や投資法人債の発行等も背景に、活況が戻りつつあると認識しています。私共、ビ・ライフ投資法人も、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の合併を実現し、合併前に比べ総資産は約3.7倍、純資産は約2.9倍となり、住宅系REITで屈指の資産規模を誇る投資法人となるなど、お陰様で飛躍的な成長を遂げることができました。

当期は合併に伴う決算期の変更もあり、9ヶ月間の変則決算期間でありますが、営業収益6,514百万円、経常利益1,845百万円、当期純利益20,918百万円（うち負ののれん発生益19,009百万円）となり、1口当たりの分配金は15,341円とさせていただくことになりました。また、このほかに不動産売却益等の利益の一部87百万円を内部留保し、将来の安定成長への備えも確保しました。

加えて、当期におきましては、新たに2物件（取得価格合計2,730百万円）を追加取得する一方、4物件を売却し、ポートフォリオの質の向上を伴う物件入替も実施いたしました。この結果、本投資法人のポートフォリオは、当期末現在で127物件、1,926億円、賃貸可能戸数8,139戸となっています。

本投資法人は引き続き、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ながら、合併に伴うメリットを活かし、収益の拡大及び運営管理コストの低減等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

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

1口当たり分配金

第9期（平成21年12月1日～平成22年8月31日）

15,341円

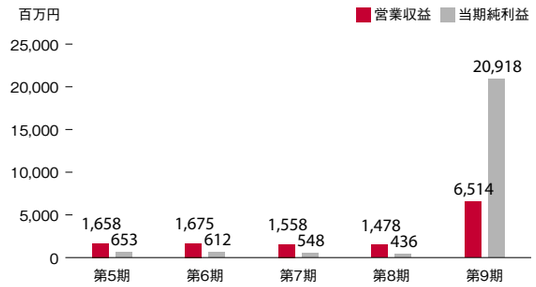
決算ハイライト

運用状況

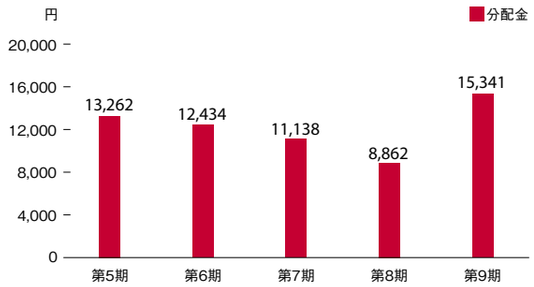
	第5期（平成20年5月期）	第6期（平成20年11月期）	第7期（平成21年5月期）	第8期（平成21年11月期）	第9期（平成22年8月期）
営業収益	1,658百万円	1,675百万円	1,558百万円	1,478百万円	6,514百万円
営業利益	977百万円	949百万円	854百万円	742百万円	2,951百万円
経常利益	654百万円	619百万円	549百万円	437百万円	1,845百万円
当期純利益	653百万円	612百万円	548百万円	436百万円	20,918百万円
1口当たり分配金	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円
分配金総額	653百万円	612百万円	548百万円	436百万円	1,821百万円
当期運用日数	183日	183日	182日	183日	274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。

＜営業収益・当期純利益＞



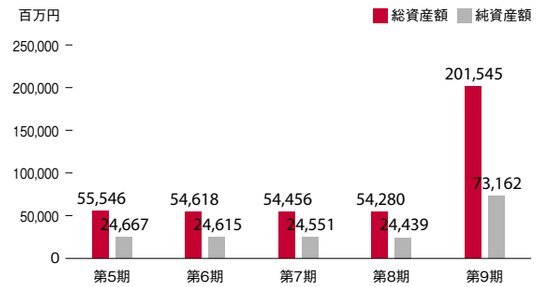
＜1口当たり分配金＞



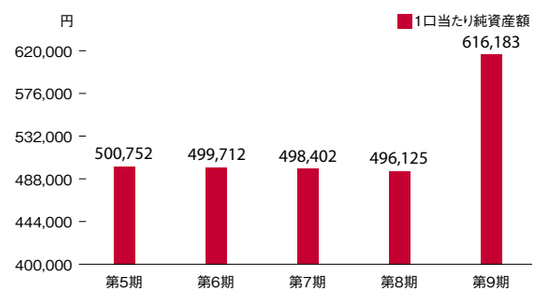
財務状況

	第5期（平成20年5月期）	第6期（平成20年11月期）	第7期（平成21年5月期）	第8期（平成21年11月期）	第9期（平成22年8月期）
総資産額	55,546百万円	54,618百万円	54,456百万円	54,280百万円	201,545百万円
純資産額	24,667百万円	24,615百万円	24,551百万円	24,439百万円	73,162百万円
自己資本比率	44.4%	45.1%	45.1%	45.0%	36.3%
1口当たり純資産額	500,752円	499,712円	498,402円	496,125円	616,183円
有利子負債額	29,488百万円	28,685百万円	28,685百万円	28,674百万円	124,590百万円
純資産有利子負債比率	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%

＜総資産額・純資産額＞



＜1口当たり純資産額＞



Top Message

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素はビ・ライフ投資法人及び大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に多大なるご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

第9期（平成21年12月1日～平成22年8月31日）において、本投資法人はNCRとの合併を実現いたしました。本合併や今後の展望について、ご説明申し上げます。

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長　藤田　剛

NCRとの合併について

本投資法人は、平成22年4月1日付でNCRと合併を実現いたしました。本合併に際しての、投資主の皆様からのご理解とご支援に、改めて感謝申し上げます。

本合併に伴い、当期末現在での本投資法人の規模は、前期末と比較しまして総資産額54,280百万円から201,545百万円（約3.7倍）、純資産額24,439百万円から73,162百万円（約2.9倍）、保有資産24物件から127物件（約5.3倍）、資産規模511億円から1,926億円（約3.7倍）、賃貸可能戸数1,350戸から8,139戸（約6倍）へと飛躍的に拡大し、住宅系リートの中でも屈指の資産規模を有する投資法人へと成長を遂げることができました。なおNCRから受入れた物件につきましては、従来の簿価を24.3%切り下げた価格で承継しています。

投資口に関しましては、NCRの投資口1口につき本投資法人の投資口0.23口の割当てを行い、69,475口の新投資口を発行したことにより、合併後の発行済総投資口数は118,735口となりました。

なお平成22年2月25日に開催されました第6回投資主総会での決議を経て、決算期を合併前の5月末日及び11月末日から、2月末日及び8月末日へと変更させて頂いたため、当期は平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月間の営業期間となりました。

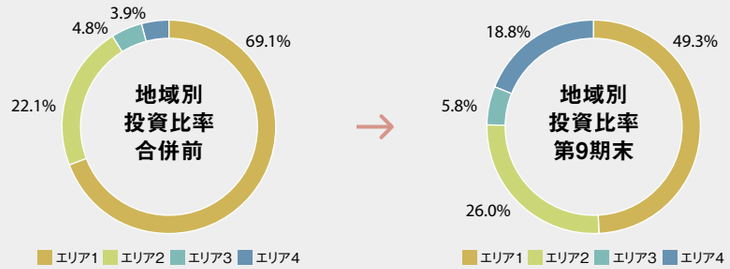
NCRとの合併の効果について

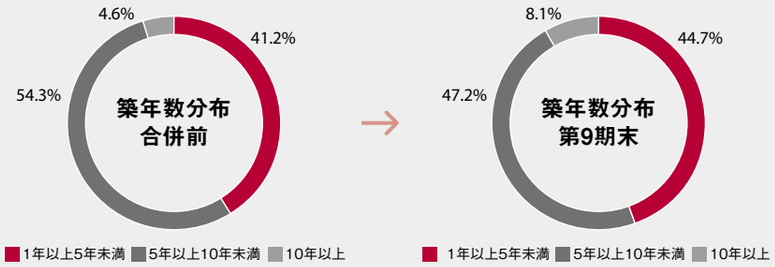
合併に伴う資産規模拡大により、ポートフォリオの分散化・多様化が進んだこと、また、スケールメリットを活かした経費削減効果等により、運用の安定性強化が図れるものと考えています。

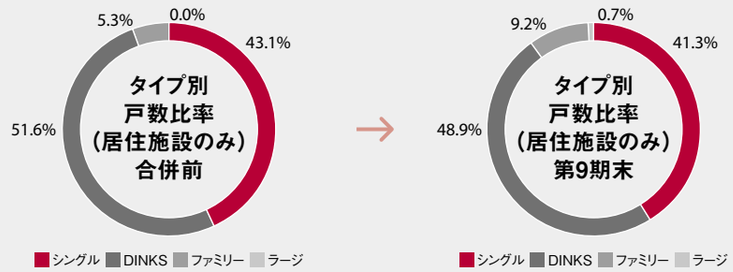
また、負ののれん発生益19,009百万円を計上したほか、48,064百万円の税務上の欠損金をNCRより承継しており、資産規模拡大のメリットのみならず、会計上、税務上のメリットを得ることができました。なお、本合併に伴う負ののれん発生益は、全額内部留保しています。

今後、内部留保を活用することにより、積極的にポートフォリオの入替えにも取り組めることから、ポートフォリオの質の向上に向けて柔軟な施策を実施することや、安定的な分配金の支払いも可能となったと考えています。

合併後のポートフォリオ







※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）、エリア2：エリア1を除く東京都区内、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）、エリア4：その他都市（人口約10万人以上の地域）をいいます。

負ののれん、税務上の欠損金について

「負ののれん」とは、企業や事業を取得した際に、支払額が取得した企業や事業の時価純資産額よりも小さい場合に生じる差額のことをいいます。

また、NCRの税務上の欠損金48,064百万円を活用することで、今後、利益の内部留保を実施した場合には、一定期間、投資法人に法人税が課税されないことになりました。

内部留保相当額の資金は、本投資法人の持続的な成長と財務体質強化の観点から大きなメリットになると判断し、本投資法人では当期から利益の一部を内部留保しています。

財務の安定性について

本投資法人の借入先は、大和ハウス工業株式会社（大和ハウス）の親密金融機関であるメガバンク・大手信託銀行等を中心とした強固なバンクフォーメーションで構成されています。

当期におきましては、NCRから承継した再生債務に関し、資金効率の向上の一環として手元資金で、買入消却や債権買取による有利子負債の圧縮（589百万円の減少）を実施しました。

有利子負債は当期末現在ではほぼ長期債務となっていますが、変動金利による借入金であり支払利息が金利の変動により影響を受けやすい状況となっていました。現時点における短期金利は低い水準で推移していますが、将来の金利上昇リスクを一部低減し分配金の変動要因を抑制する目的から、長期金利が低下しているタイミングを捉え、借入金の一部の金利を固定化し、支払利息の平準化にも取り組みました。

現在の住宅マーケットの状況について

■売買市場

リーマンショック後の世界的な景気後退は、日本の不動産市場にも大きな影を落とし、不動産投資家や銀行等が不動産市場に投融資する資金が極端に細った時期を経験しました。しかしながら、経済と金融市場機能の回復に伴い、不動産売買市場にも活力が回復してきました。特に、景気後退局面にあってもオフィスや商業施設に比べ、稼働状況の落込みが小さかった居住施設については投資家の選好がより強まっていると感じています。

■賃貸市場

稼働率の推移等に表れている通り、賃貸市場もリーマンショックによる影響を受けてはいますが、稼働率に関しては、リーマンショックの影響をほぼ払拭するレベルまで回復したと言えます。賃料の下落を伴う調整局面も、稼働率の回復に伴い終盤に差し掛かっていると認識しています。

物件の入替えについて

当期におきましては、スポンサーである大和ハウスのウェアハウジング機能を活用し、2物件（取得価格合計：2,730百万円）を、自己資金にて追加取得いたしました。一方、資産規模、所有形態、エリア、利回り等の要素を総合的に判断し4物件を売却、いずれの物件も売却益を計上しており、ポートフォリオの強化が図れたものと考えています。

さらに、平成22年9月7日にNCR加古川を売却し、また同年9月30日にカテリーナ三田（NCR）の売買契約（売却）を締結しています。今後も保有する不動産等の運用効率化等を勘案して物件の入替えを積極的に実施し、ポートフォリオの質の向上を目指していきます。

投資方針について

合併に伴う投資方針の変更はございません。首都圏のコンパクトなタイプの物件を中心に投資を行います。

また、大和ハウスグループの企画・開発実績が多いエリアやタイプへも分散投資を推進していきます。なお、当面、商業施設の取得は行わない方針です。

大和ハウスのサポート体制について

大和ハウスは、NCRの民事再生手続きにおける再生スポンサーとなり、金融機関等に対して本投資法人への支援表明等を行ったほか、NCRの第三者割当増資30億円の引受けを実施することなどを通じて、合併の成立を全面的にサポートしました。

また、資産運用会社への人材の派遣、物件取得時におけるウェアハウジング機能の提供、賃貸運営管理面でのサポートなど、本投資法人の外部成長、内部成長に対して幅広いサポート体制が構築されています。

利益相反への対策について

利害関係者との間の利益相反防止は、コンプライアンス上最も重要な事項の一つと認識しています。コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付け、利益相反の防止のために厳格な意思決定フローを構築しています。

投資主の皆様へ

本投資法人は運営管理コストの低減等、合併の合理化効果を早期に実現するとともに、今後も持続的な成長を通じて中長期的に投資主利益の最大化を目指していきます。

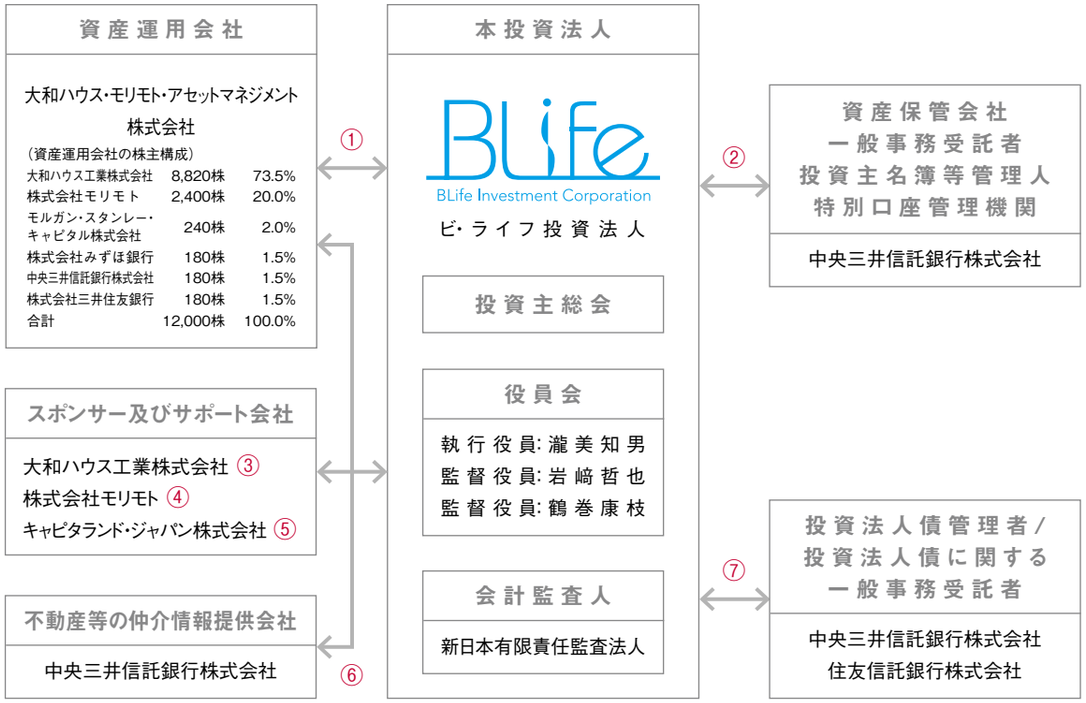
投資主の皆様には、引き続きご支援、ご指導を頂けますよう心よりお願い申し上げます。

投資法人の特色

1　本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）及び商業施設とする不動産を投資対象として、中長期にわたる安定的な収益の確保を目標とする複合型の不動産投資信託（J－REIT）です。

2　賃料や稼働率の安定性が相対的に高い居住施設を主たる投資対象とし、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、財務及び発行・支払代理契約

スポンサーサポート

大和ハウスグループ、モリモトグループ、キャピタランドグループとの協働

居住施設や商業施設の企画・開発から管理運営、テナントリーシングに至る豊富な経験と実績を有する大和ハウスグループとモリモトグループ、アジア地域を中心に幅広い不動産開発・不動産ファンドビジネスを展開するキャピタランドグループとの協働体制により、安定収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

大和ハウスグループのスポンサーサポートについて

物件情報と優先交渉権の提供
大和ハウスは、居住施設と1物件当たり20億円以下の商業施設に関する情報を投資法人に提供し、投資法人が大和ハウスと優先的に交渉する権利を与えています。

運営管理ノウハウの提供
大和ハウスは、投資法人に投資不動産の運営に関するノウハウと助言を提供し、投資不動産の取得を支援します。

ウェアハウジング機能の提供
投資法人が投資不動産を購入できない状況にある場合、大和ハウスは投資法人に代わり当該投資不動産を取得し、投資法人が将来取得するための一時的な保管機能を提供します。

人材の派遣
大和ハウスは、投資法人の運営に必要な人材を派遣します。

資本関係の維持
大和ハウスは、資産運用会社の株式73.5%の出資を維持します。

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

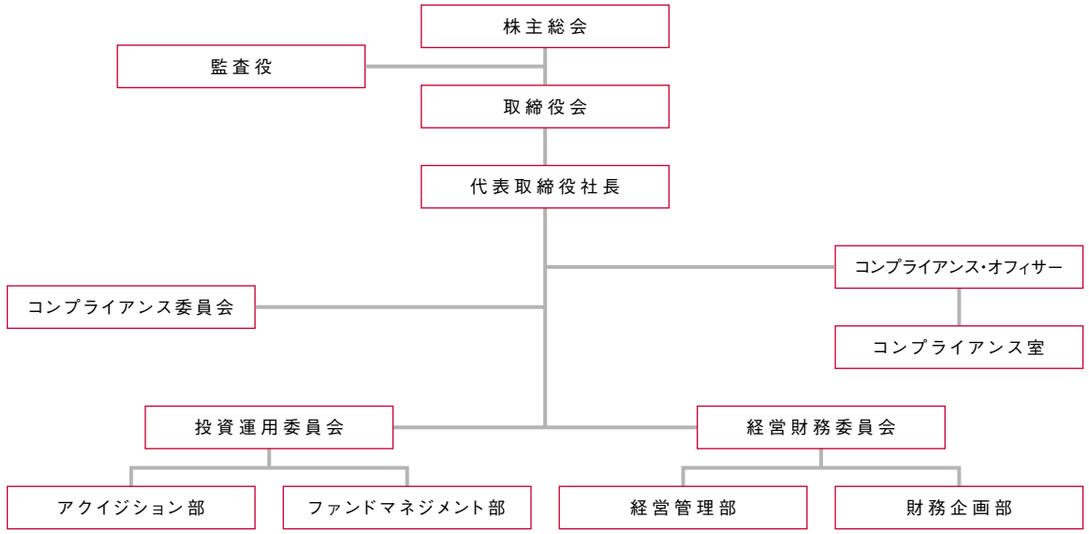
規定

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＞



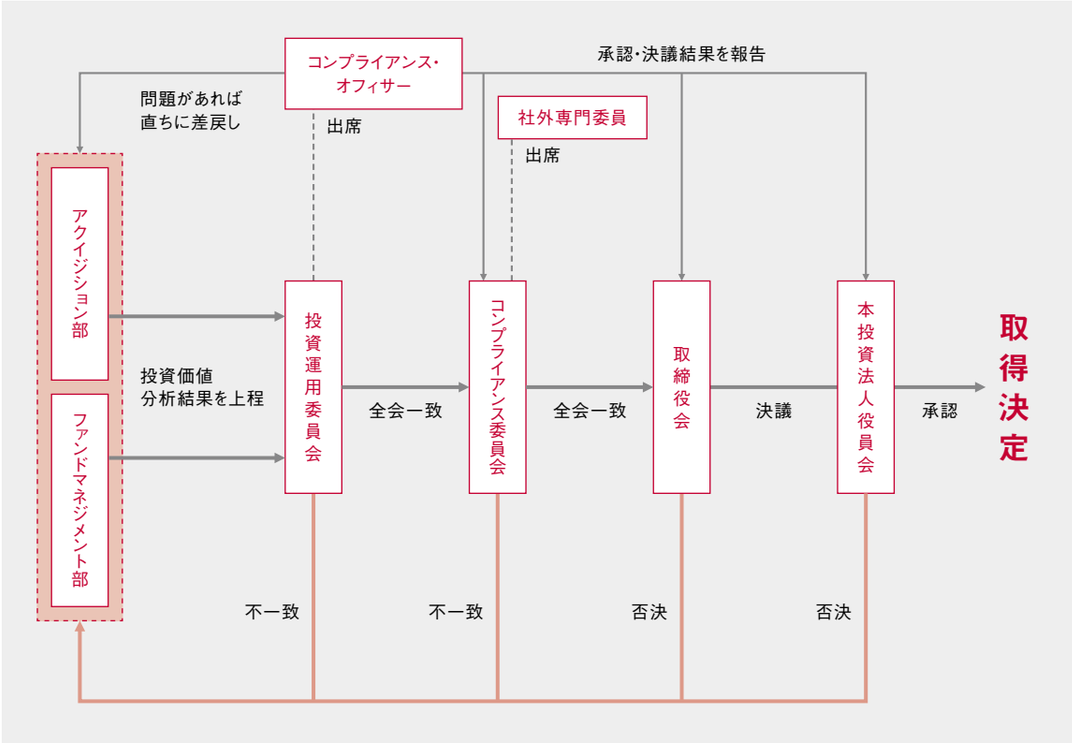
3. 利益相反の防止

資産運用会社の利害関係者（注）は、「美しい暮らしと住まい」という本投資法人の基本概念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・モリモト・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（2）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

外部成長に向けた取り組み

1. 物件取得について

大和ハウスのウェアハウジング機能を活用して、下記2物件を自己資金にて取得しました。
最寄駅から至近の好立地であり、充分なスペックを備える築浅物件で、稼働率も安定しています。

イプセ市ヶ谷

所在地	東京都新宿区
構造・階数	RC, 6F/B1F
建築時期	平成20年8月
賃貸可能戸数	50戸
取得年月日	平成22年6月29日
取得価格	940百万円

イプセ中延

所在地	東京都品川区
構造・階数	RC, 12F
建築時期	平成20年5月
賃貸可能戸数	83戸
取得年月日	平成22年6月29日
取得価格	1,790百万円

2. 物件売却について

第9期中に、下記4物件を売却しました。　（単位：千円）

物件名	売却日	取得価格	鑑定会社	平成22年2月末鑑定評価額	売却価格	売却時点簿価	不動産売却益（注）
パークテラス塩焼	平成22年6月28日	159,000	（財）日本不動産研究所	159,000	185,000	158,479	18,690
パークテラス堀江	平成22年6月28日	120,000	（財）日本不動産研究所	120,000	125,000	119,638	1,686
ライオンズマンション東青梅第三	平成22年6月29日	77,600	（財）日本不動産研究所	77,600	81,000	77,588	963
ニューシティレジデンス湘南	平成22年8月 4日	308,000	（財）日本不動産研究所	308,000	318,000	307,030	1,625
合　計	－	664,600	－	664,600	709,000	662,736	22,966

（注）売却に係る費用等を控除しています。

3. 大和ハウスグループによる支援について

イプセ戸越

所在地	東京都品川区
構造・階数	SRC, 14F
建築時期	平成20年2月
賃貸可能戸数	120戸
取得予定年月日	平成22年11月1日
取得価格	1,770百万円

ビッグタワー南3条

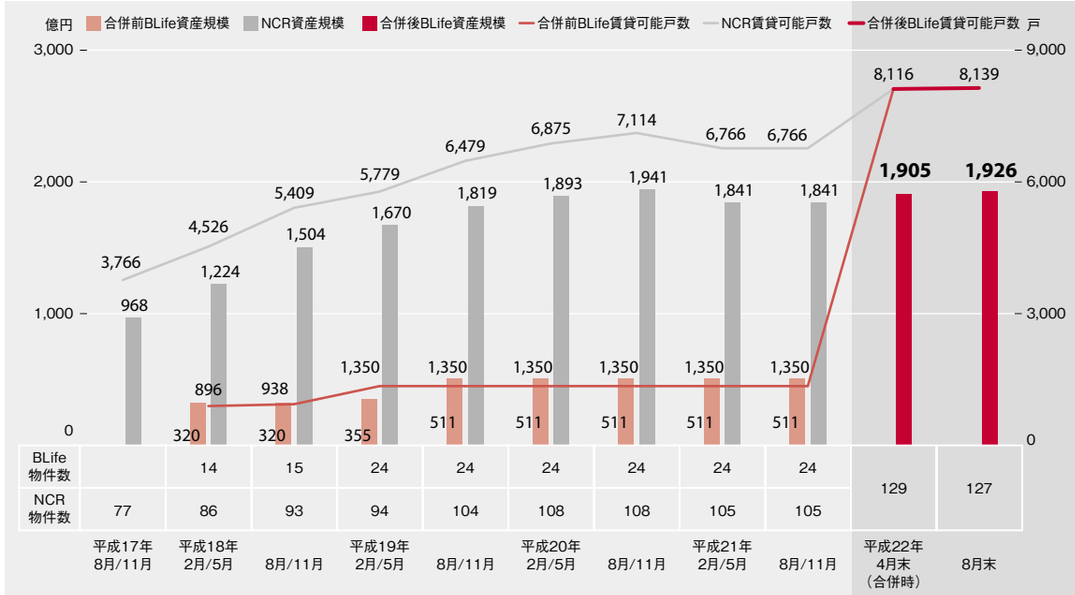
所在地	札幌市中央区
構造・階数	RC, 31F/B1F
建築時期	平成19年9月
賃貸可能戸数	179戸
取得予定年月日	平成22年11月1日
取得価格	1,740百万円

レキシントン・スクエア伏見

上記3物件は、「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」に基づき、本投資法人が大和ハウスに対してウェアハウジング物件としての取得を依頼し、現状大和ハウスが保有している物件であり、「イプセ戸越」、「ビッグタワー南3条」は平成22年10月15日付で、取得を決定しています。今後も優良な物件の取得の機会があれば、大和ハウスに物件の取得を依頼し、本投資法人の将来の成長に繋がる資産の確保にも尽力していきます。

4. 資産規模の推移

合併に伴う資産規模の成長実現とポートフォリオの品質向上を目指します。

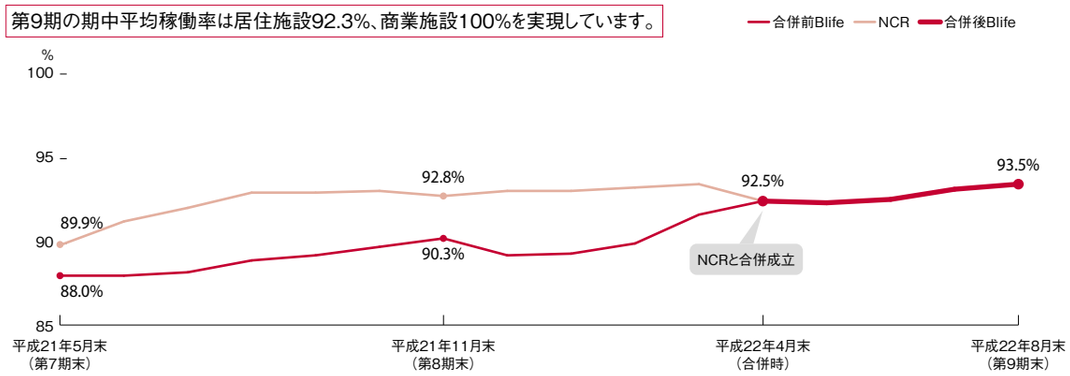


内部成長の施策

施設運営の経験と実績を有するサポート会社からの助言を活用し、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コストの低減等、施設運営管理の効率性向上を図っています。

1. ポートフォリオ稼働率の推移

第9期の期中平均稼働率は居住施設92.3%、商業施設100%を実現しています。



2. コスト削減の状況

合併に伴い、下記コストの削減を実施しています。今後も更なる不動産賃貸費用削減の実施を図っていきます。

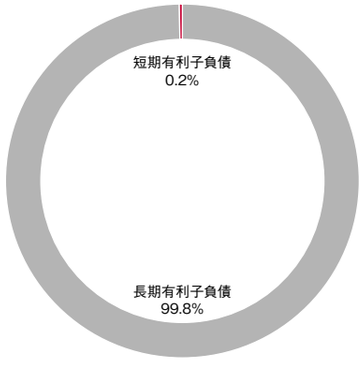
- 投資法人間で共通するコスト　年間 21.2百万円削減
- リーシングスキーム変更による運営管理の効率化（NCR物件のマスターリース会社6社を、大和ハウス設立の合同会社1社へ集約）　年間 5.5百万円削減
- 入居者向けサービスプログラムの見直し　年間 25.8百万円削減
- 一部物件のPM費用、BM費用　年間 7.8百万円削減

財務戦略について

1. 有利子負債の構成比について

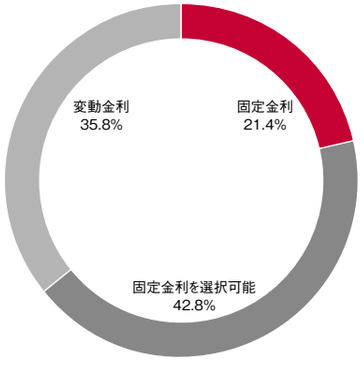
長短区分

ほぼ全額長期のみの借入となっています。



金利属性

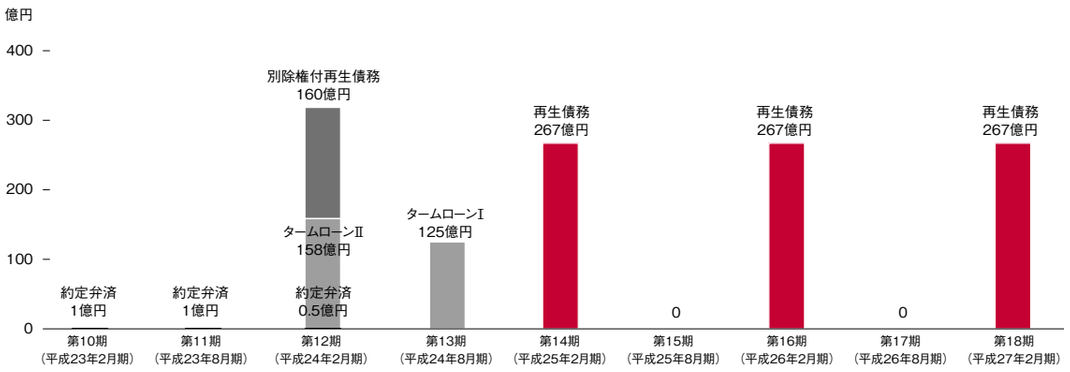
金利の固定化により、支払利息の平準化が可能となりました。



2. 返済期限の分散状況

平成22年3月のタームローンⅠリファイナンス実施により、平成23年9月まで期限到来はなく、平均借入期間は2.7年と長期間の借入となっています。

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となりました。



3. LTV及び格付の状況

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
LTV	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%

（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。

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（安定的）	平成22年4月1日

ポートフォリオ運用方針

1. 投資地域について

本投資法人は、一定以上の人口を既に擁し、将来にわたり人口の維持・増加が期待できる地域に原則として投資を実施していきます。首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

また、賃料収入の安定性と景気変動に伴う賃料リスクを軽減するため、居住施設と商業施設の投資比率を、原則として以下の割合とします。

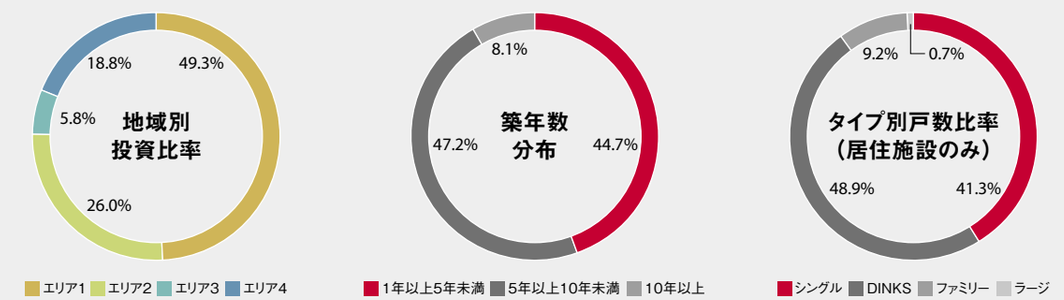
		投資比率	
		居住施設	商業施設
		80～100%	0～20%
地域区分	所在地	100%	100%
エリア1	東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）	40～60%	0～40%
エリア2	上記を除く東京都区内	20～50%	0～40%
エリア3	首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）	0～20%	0～70%
エリア4	その他都市（人口10万人以上の地域）	0～20%	0～70%

2. 居住施設のタイプ別投資比率について

首都圏の中でも、人口の維持・増加が期待できる東京都主要5区を中心に投資します。また、日本の総世帯数の中で単独世帯及び夫婦のみの世帯数の占める割合が増加していく見通しにあるため、原則として需要の増加が見込めるシングルタイプ、DINKSタイプを中心に大和ハウスグループの総合力を発揮できるファミリータイプへも投資を行います。

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%

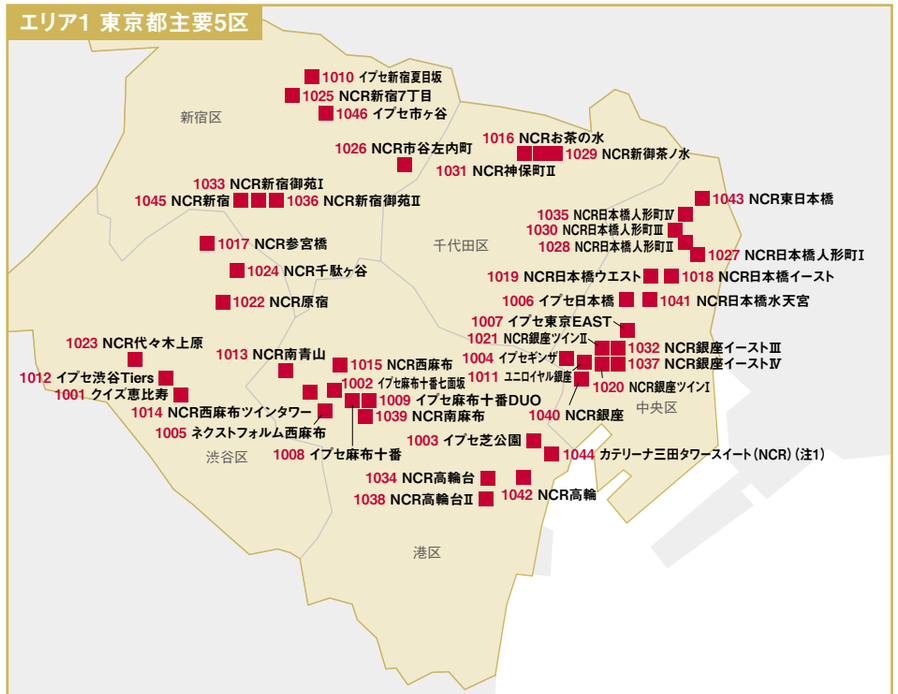
ポートフォリオの分散状況　（平成22年8月31日現在）

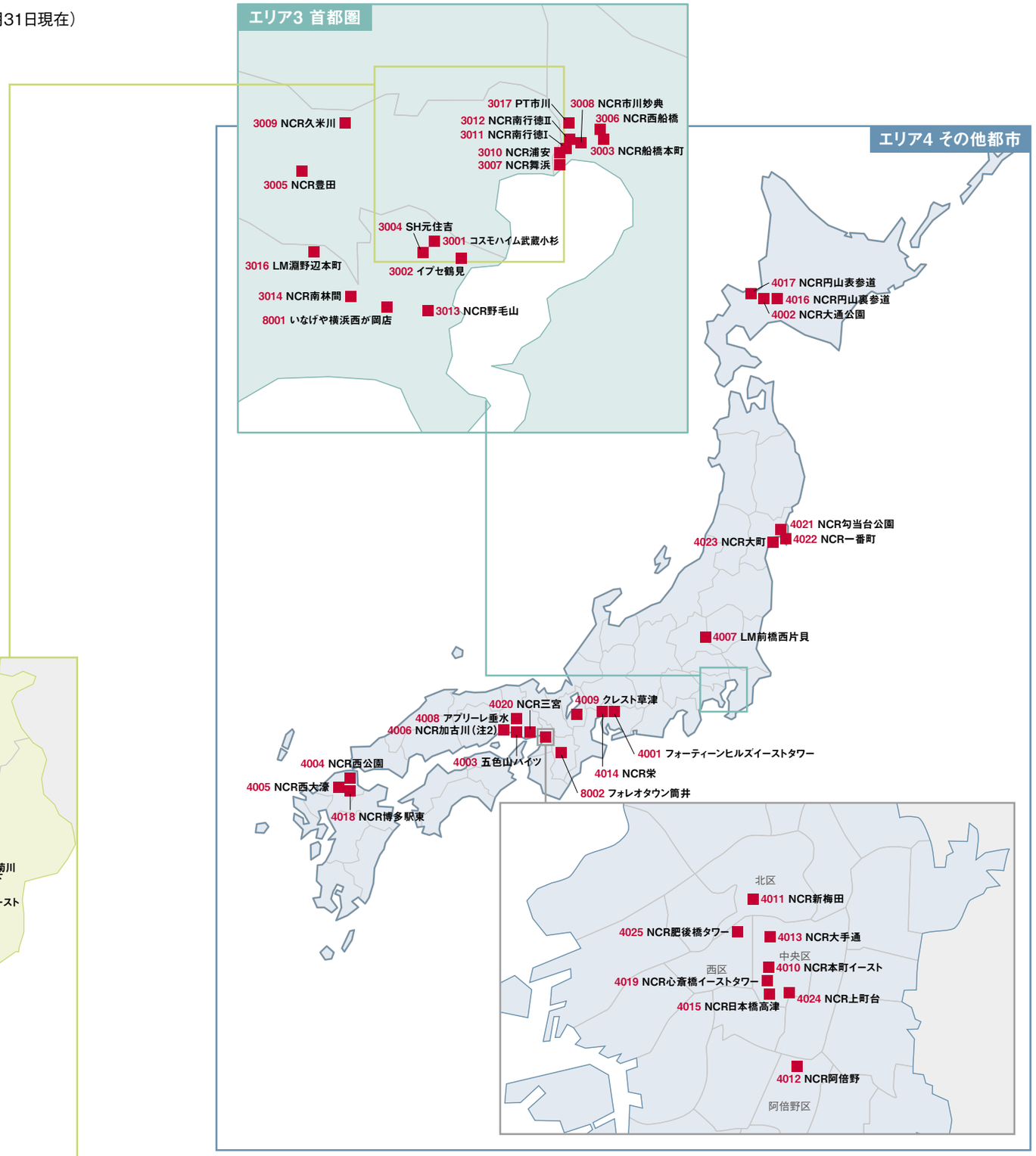


ポートフォリオマップ

（平成22年8月31日現在）

第9期末保有資産





（注1）平成22年9月29日付で、平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日をもって譲渡することを決定しています。
（注2）平成22年9月7日に譲渡済です。

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 93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

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

ニューシティレジデンス肥後橋タワー 4025

所在地 大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号
構造・階数 RC,21F/B1F
建築時期 平成19年3月
賃貸可能戸数 194戸

イプセ東京EAST 1007

所在地 東京都中央区八丁堀三丁目27番5号
構造・階数 RC,10F/B1F
建築時期 平成18年1月
賃貸可能戸数 59戸

イプセ麻布十番 1008

所在地 東京都港区麻布十番二丁目10番1号
構造・階数 RC,7F/B2F
建築時期 平成17年9月
賃貸可能戸数 51戸

イプセ麻布十番DUO 1009

所在地 東京都港区麻布十番二丁目21番2号
構造・階数 RC,14F
建築時期 平成18年3月
賃貸可能戸数 66戸

ニューシティレジデンス高輪 1042

所在地 東京都港区高輪二丁目17番12号
構造・階数 SRC,12F
建築時期 平成17年8月
賃貸可能戸数 169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上野タワー 2028

所在地 東京都台東区北上野一丁目15番5号
構造・階数 SRC,14F/B1F
建築時期 平成17年2月
賃貸可能戸数 102戸

ニューシティレジデンス博多駅東 4018

所在地 福岡県福岡市博多区比恵町5番31号
構造・階数 RC,10F
建築時期 平成19年11月
賃貸可能戸数 115戸

ニューシティレジデンス上町台 4024

所在地 大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号
構造・階数 RC,15F/B1F
建築時期 平成19年1月
賃貸可能戸数 69戸

ポートフォリオ一覧

（平成22年8月31日現在）

第9期末保有資産

地域	物件番号（注1）	物件名称（注2）	所在地	賃貸可能面積（㎡）	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（百万円）	建築時期（年/月）	投資比率（%）（注3）
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,249.98	93	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	3,493.83	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	1,627.06	22	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
	1013	NCR南青山	東京都港区	3,473.28	62	2,660	平成14年8月	1.4
	1014	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区	3,296.44	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
	1044	カテリーナニ田タワースイート（NCR）（注4）	東京都港区	17,553.76	264	10,400	平成18年8月	5.4
	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　（46物件）				120,492.87	2,699	95,042		49.3
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（注5）	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	2,863.78	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
	2021	NCR田園調布	東京都大田区	1,066.08	17	425	平成7年7月	0.2
エリア2	2022	NCR根岸	東京都台東区	594.79	12	249	平成12年7月	0.1
	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
	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
小計　（38物件）				78,113.40	1,961	50,163		26.0
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
	3004	SH元住吉	神奈川県川崎市	2,910.25	57	897	平成3年4月	0.5
	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
	3016	LM淵野辺本町	神奈川県相模原市	997.92	15	137	平成3年8月	0.1
	3017	PT市川	千葉県市川市	876.89	40	461	平成16年4月	0.2
小計　（16物件）				26,755.21	781	10,215		5.3
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
	4002	NCR大通公園	北海道札幌市	2,996.24	40	490	平成12年10月	0.3
	4003	五色山ハイツ	兵庫県神戸市	2,253.34	33	489	平成5年8月	0.3
	4004	NCR西公園	福岡県福岡市	1,483.50	30	337	平成12年10月	0.2
	4005	NCR西大濠	福岡県福岡市	1,013.22	17	226	平成12年5月	0.1
	4006	NCR加古川（注6）	兵庫県加古川市	1,888.02	34	240	平成12年9月	0.1
	4007	LM前橋西片貝	群馬県前橋市	1,284.45	23	91	平成4年2月	0.0
	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
	4013	NCR大手通	大阪府大阪市	860.48	31	300	平成18年1月	0.2
	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	0.2
	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
小計　（25物件）				105,862.54	2,686	34,773		18.1
居住施設小計　（125物件）				331,224.02	8,127	190,193		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
第9期末保有資産合計　（127物件）				337,589.55	8,139	192,603		100.0

（注1）本投資法人は、平成22年6月25日付で物件番号を変更しています。
（注2）「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
（注3）投資比率（%）は、ポートフォリオ総合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
（注4）平成22年9月29日付で、平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日をもって譲渡することを決定しています。
（注5）平成17年1月27日付で改修工事が行われています。
（注6）平成22年9月7日に譲渡済です。

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5期 平成20年5月	第6期 平成20年11月	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
営業収益（注1）	百万円	1,658	1,675	1,558	1,478	6,514
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(1,658)	(1,675)	(1,558)	(1,478)	(6,491)
営業費用	百万円	681	725	704	735	3,562
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(529)	(550)	(542)	(590)	(2,714)
営業利益	百万円	977	949	854	742	2,951
経常利益	百万円	654	619	549	437	1,845
当期純利益	百万円	653	612	548	436	20,918
総資産額	百万円	55,546	54,618	54,456	54,280	201,545
（対前期比）	%	(0.0)	(△1.7)	(△0.3)	(△0.3)	(271.3)
純資産額	百万円	24,667	24,615	24,551	24,439	73,162
（対前期比）	%	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(△0.5)	(199.4)
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	49,260	49,260	118,735
1口当たり純資産額	円	500,752	499,712	498,402	496,125	616,183
分配金総額	百万円	653	612	548	436	1,821
1口当たり分配金額	円	13,262	12,434	11,138	8,862	15,341
（うち1口当たり利益分配金）	円	(13,262)	(12,434)	(11,138)	(8,862)	(15,341)
（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）	%	1.2	1.1	1.0	0.8	1.4
（年換算値）	%	(2.3)	(2.2)	(2.0)	(1.6)	(1.9)
自己資本利益率（注3）	%	2.6	2.5	2.2	1.8	42.9
（年換算値）	%	(5.3)	(5.0)	(4.5)	(3.6)	(57.1)
自己資本比率	%	44.4	45.1	45.1	45.0	36.3
（対前期増減）	%	(0.0)	(0.7)	(0.0)	(△0.1)	(△8.7)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	（注9）6.5
［その他参考情報］						
賃貸NOI（注4）	百万円	1,401	1,398	1,289	1,162	4,850
1口当たりFFO（注5）	円	18,916	18,095	16,818	14,548	24,427
FFO倍率（注6）	倍	8.6	2.5	7.5	8.8	13.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注7）	倍	5.3	4.7	4.8	4.5	（注10）25.7
有利子負債額	百万円	29,488	28,685	28,685	28,674	124,590
総資産有利子負債比率（注8）	%	53.1	52.5	52.7	52.8	61.8

（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－不動産等売却益－特別利益）／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ヶ月となっています。

(2) 当期の資産の運用の経過

①本投資法人の主な推移

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

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

(b) ニューシティ・レジデンス投資法人との合併について

本投資法人は、メインスポンサーを大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）に変更したことで、外部成長を積極的に検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境が整備されたことなどから、合併による資産規模の拡大についても検討を行いました。平成21年4月、民事再生法に基づく裁判所の監督下にあったニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）の取引金融機関から、NCRの再生支援について本投資法人と大和ハウスに対してスポンサーとして参加の要請があったことから、本合併を柱とする再生支援案の検討を行いました。その結果、本合併により早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致すること、及び、NCRの保有資産が居住施設のみである上、本投資法人と比較してより広範な地域に分散された地域に幅広いポートフォリオを持つなど、スポンサー変更後の本投資法人の方針にも合致していることなどから、平成21年9月9日、NCRに対する再生支援の意向を表明し、平成22年4月1日に本合併が成立しました。

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

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

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

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

②当期の運用実績

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

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

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

(a) 物件の譲渡について

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

資産の名称	パークテラス塩焼
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	185,000千円
帳簿価格	158,479千円
譲渡先（注2）	有限会社エムアンドワイ
契約締結日及び引渡日	平成22年6月28日
資産の名称	パークテラス堀江
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	125,000千円
帳簿価格	119,638千円
譲渡先（注2）	有限会社藤川設計
契約締結日及び引渡日	平成22年6月28日
資産の名称	ライオンズマンション東青梅第三
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	81,000千円
帳簿価格	77,588千円
譲渡先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日及び引渡日	平成22年6月29日
資産の名称	ニューシティレジデンス湘南
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	318,000千円
帳簿価格	307,030千円
譲渡先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日及び引渡日	平成22年8月4日

（注1）譲渡に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。
（注2）本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(b) 物件の取得について

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

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

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

③資金調達の状況

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

一方、平成22年3月31日付で借入金12,684百万円の期限到来に際し、12,680百万円のリファイナンスを実施したほか、パークテラス塩焼及びパークテラス堀江の売却に伴い、平成22年6月25日付で別除権付再生債務299百万円の期限前弁済を実施するとともに、期中合計110百万円の約定弁済を実施しました。

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

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

④内部留保の実施について

本投資法人は、規約第37条第1号②ただし書において、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合には、本投資法人が合理的に決定する金額を分配金額とすることができる旨定めており、同ただし書に基づき、利益の一部を分配せず、内部留保する方針を決定しています。当期においては、物件売却による譲渡益及び再生債務の買入消却益等の合計額87百万円（売却等に関する諸経費控除後の金額）を当期純利益から内部留保することとしました。

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

(3) 増資等の状況

当期においては本合併の効力発生に伴い、発行済投資口数が69,475口増加しています。なお、当期及び前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

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

【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）は以下のとおりです。

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年8月
最　　高	477,000円	330,000円	279,900円	520,000円	480,000円
最　　低	319,000円	89,000円	129,200円	240,100円	390,000円
期初価格	438,000円	330,000円	（注2）129,200円	255,900円	424,000円
期末価格	326,000円	（注1）89,000円	254,300円	396,000円	437,000円

（注1）第6期の期末価格は、東京証券取引所の最終の立会日（平成20年11月28日）の売買が成立しなかったため、平成20年11月27日の終値を記載しています。
（注2）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

当期の分配金は、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、負ののれんの発生益を計上していること、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けないため、当期未処分利益から負ののれん発生益、物件売却による譲渡益及び再生債務買入消却益等を差し引いた額で投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を15,341円としました。

	第5期 自 平成19年12月 1 日 至 平成20年 5 月31日	第6期 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	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
当期未処分利益総額	653,298,224円	612,508,997円	548,679,647円	436,563,837円	20,918,366,929円
利益留保額	12,104円	10,157円	21,767円	21,717円	19,096,853,294円
金銭の分配金総額	653,286,120円	612,498,840円	548,657,880円	436,542,120円	1,821,513,635円
(1口当たり分配金)	(13,262円)	(12,434円)	(11,138円)	(8,862円)	(15,341円)
うち利益分配金総額	653,286,120円	612,498,840円	548,657,880円	436,542,120円	1,821,513,635円
(1口当たり利益分配金)	(13,262円)	(12,434円)	(11,138円)	(8,862円)	(15,341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

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

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

一方、国土交通省が平成22年8月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～〈平成22年4月1日～平成22年7月1日の動向〉」によれば、東京圏（65地区）の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区）地価は前回調査と比較して、上昇が2地区から3地区へ増加、横ばいが16地区から20地区に増加しています。主要都市の住宅系地区では、過半の地区（全42地区のうち24地区）で上昇又は横ばいとなり、下落基調からの転換傾向が顕著となってきたことが示されています。

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

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

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

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

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

①資産の入替え

(a) ニューシティレジデンス加古川の譲渡について

本投資法人は、以下のとおりニューシティレジデンス加古川の譲渡を実施しています。

資産の名称	ニューシティレジデンス加古川
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	255,000千円
帳簿価格	238,986千円（平成22年8月31日現在）
譲渡先（注2）	株式会社かどや商会
契約締結日	平成22年8月27日
引渡日	平成22年9月7日

(注1) 譲渡に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。
(注2) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(b) カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）（注）の譲渡について

本投資法人は、平成22年9月29日付で、以下のとおり、カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）の譲渡を決定しています。

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

資産の名称	カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	11,700,000千円
帳簿価格	10,344,519千円（平成22年8月31日現在）
譲渡先（注2）	国内の特定目的会社
契約締結日	平成22年9月30日
引渡予定日	平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日

(注1) 譲渡に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。
(注2) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

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

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

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

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

②有利子負債の返済等

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

②投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第5期 平成20年5月31日現在	第6期 平成20年11月30日現在	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
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	49,260	49,260	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	2,488	2,732	2,777	2,381	3,221

（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22年8月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	比率（注） （%）
大和ハウス工業株式会社	18,860	15.88
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	13,312	11.21
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,207	11.12
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,509	5.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,167	5.19
株式会社三井住友銀行	4,600	3.87
中央三井信託銀行株式会社	4,600	3.87
みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社	4,600	3.87
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	3,999	3.36
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
合　　計	79,304	66.79

（注）「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

(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（注3）	三井ダイレクト損害保険株式会社　非常勤監査役	2,400
	藤田　剛（注3）	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長	900
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	2,850
	鶴巻　康枝（通称姓：宇野）	佐瀬米川法律事務所	2,850
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	18,750

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

(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・モリモト・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

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

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

第9期（平成22年8月31日現在）における本投資法人の財産の構成は以下のとおりです。なお、第9期における本投資法人の財産の区分は、本資産運用会社による運用ガイドラインの変更後の地域区分に基づき作成しています。

資産の種類	用　途	地　域（注1）	第9期（平成22年8月31日現在） 保有総額（百万円）（注2）	対総資産比率（%）
不動産	居住施設	エリア1	15,120	7.5
		エリア2	12,483	6.2
		エリア3	—	—
		エリア4	23,673	11.8
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア1	79,724	39.6
		エリア2	37,500	18.6
		エリア3	10,203	5.1
		エリア4	10,920	5.4
	商業施設	エリア3	1,050	0.5
		エリア4	1,432	0.7
小　計			192,108	95.3
預金・その他の資産			9,437	4.7
資産総額　計			201,545	100.0

（注1）第9期における「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22年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権（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、百万円未満を切捨てて記載しています。

第8期（平成21年11月30日現在）における本投資法人の財産の構成は以下のとおりです。なお、第8期における本投資法人の財産の区分は、本資産運用会社による運用ガイドラインの変更前の地域区分に基づき作成しています。

資産の種類	用　途（注1）	地　域（注2）	第8期（平成21年11月30日現在） 保有総額（百万円）（注3）	対総資産比率（%）
不動産を信託財産とする信託の受益権	シングル	エリア1	1,825	3.4
		エリア2	4,200	7.7
		小　計	6,026	11.1
	DINKS	エリア1	39,720	73.3
		エリア2	1,505	2.8
		小　計	41,225	76.1
	ファミリー	エリア2	1,707	3.1
		小　計	1,707	3.1
	居住施設　計		48,960	90.3
	商業施設	エリア2	1,055	1.9
		エリア4	1,438	2.6
		小　計	2,493	4.5
	商業施設　計		2,493	4.5
	合　　計		51,453	94.8
預金・その他の資産			2,826	5.2
資産総額　計			54,280	100.0

（注1）「シングル」「DINKS」「ファミリー」とは、居住施設のタイプを記載しています。
（注2）第8期における「エリア1」とは、東京都主要9区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都区内、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地域を、「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）、エリア2を除く政令指定都市圏、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域を、「エリア4」とは、その他都市（人口10万人程度の地域）を表します。
（注3）「保有総額」とは、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成22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）の概要は以下のとおりです。

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
1044	カテリーナ三田タワースイート(NCR)(注7)	10,344	17,553.76	15,962.04	90.9	5.9	共同住宅
1001	クイズ恵比寿	7,593	5,249.98	4,541.16	86.5	5.5	共同住宅
1042	NCR高輪	7,410	10,408.26	8,668.49	83.3	2.9	共同住宅
2014	NCR品川シーサイドタワー	7,345	12,732.35	11,715.95	92.0	3.3	共同住宅
1002	イプセ麻布十番七面坂	4,472	3,493.83	3,044.43	87.1	2.6	共同住宅
2001	目黒かむろ坂レジデンシア	4,411	4,967.97	4,691.74	94.4	2.8	共同住宅
4012	NCR阿倍野	4,354	10,832.11	10,345.28	95.5	2.1	共同住宅
4015	NCR日本橋高津	3,550	9,334.47	9,075.47	97.2	1.9	共同住宅
1043	NCR東日本橋	3,512	6,442.28	5,853.82	90.9	1.7	共同住宅
4019	NCR心斎橋イーストタワー	3,384	8,747.40	7,727.51	88.3	1.9	共同住宅
合　　計		56,380	89,762.41	81,625.89	90.9	30.6	—

（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22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、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注3）「賃貸可能面積」は、平成22年8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
（注4）「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成22年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積を記載しています。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22年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
（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記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
（注7）平成22年9月29日付で、平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日をもって譲渡することを決定しています。

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成22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）の明細は以下のとおりです。

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	5,249.98	8,110	7,593
	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	3,493.83	4,170	4,472
	1003	イプセ芝公園	東京都港区芝	不動産信託受益権	2,707.51	2,010	2,610
	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	1,950	2,511
	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	1,627.06	1,700	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	1,030	1,185
	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	2,000	2,308
	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	2,590	2,939
	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	2,430	2,709
	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	1,550	1,875
	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	1,490	1,809
	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	1,100	1,416
	1013	NCR南青山	東京都港区南青山	不動産	3,473.28	2,490	2,661
	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	3,296.44	2,370	2,345
	1015	NCR西麻布	東京都港区西麻布	不動産信託受益権	2,802.62	2,020	2,141
	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	1,770	1,763
	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	1,350	1,390
	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	1,270	1,273
	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	1,100	1,132
	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	878	927

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	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	750	821
	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	835	886
	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	606
	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	505	554
	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	439	462
	1026	NCR市谷左内町	東京都新宿区市谷左内町	不動産	694.16	374	423
	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	909	942
	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	1,030	1,065
	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	872	910
	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	1,320	1,364
	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	1,110	1,155
	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	632	671
	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	2,710
	1034	NCR高輪台	東京都港区高輪	不動産信託受益権	1,147.44	830	857
	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	618	663
	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	447	484
	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	367	398
	1038	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪	不動産信託受益権	1,567.84	1,150	1,186
	1039	NCR南麻布	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	882.67	602	640
	1040	NCR銀座	東京都中央区銀座	不動産	3,494.42	2,710	2,874
	1041	NCR日本橋水天宮	東京都中央区日本橋	不動産	4,602.95	2,550	2,699
	1042	NCR高輪	東京都港区高輪	不動産信託受益権	10,408.26	7,080	7,410
	1043	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋	不動産	6,442.28	3,300	3,512
	1044	カテリーナ三田タワースイート(NCR)（注5）	東京都港区芝	不動産信託受益権	17,553.76	10,100	10,344
	1045	NCR新宿	東京都新宿区新宿	不動産	3,150.80	2,880	2,949
	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	1,200	971
	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	3,950	4,411
	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	554	633
	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	694	770
	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	1,020	1,104
	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	1,320	1,449
	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	1,390	1,477
	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	697	817
	2008	NCR目黒	東京都目黒区目黒	不動産信託受益権	1,414.73	772	852
	2009	NCR大塚	東京都豊島区東池袋	不動産信託受益権	1,784.50	978	1,034
	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	1,150	1,196
	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	926	983
	2012	NCR池袋	東京都豊島区西池袋	不動産信託受益権	3,644.35	2,370	2,560
	2013	NCR要町	東京都豊島区西池袋	不動産信託受益権	1,624.06	1,050	1,135
	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	6,940	7,345
	2015	NCR八雲	東京都目黒区八雲	不動産	1,276.91	789	856
	2016	NCR戸越駅前	東京都品川区平塚	不動産	2,014.12	1,560	1,557
	2017	NCR等々力	東京都世田谷区中町	不動産信託受益権	2,863.78	1,180	1,215
	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	936	991
	2019	NCR北沢	東京都世田谷区北沢	不動産信託受益権	1,220.16	697	739
	2020	NCR門前仲町	東京都江東区福住	不動産信託受益権	887.94	444	500
	2021	NCR田園調布	東京都大田区田園調布	不動産信託受益権	1,066.08	414	424
	2022	NCR根岸	東京都台東区根岸	不動産信託受益権	594.79	241	247
	2023	NCR上池台	東京都大田区上池台	不動産信託受益権	414.45	190	197
	2024	NCR森下	東京都江東区森下	不動産信託受益権	1,383.90	778	828
	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	726	773
	2026	NCR浅草橋	東京都台東区柳橋	不動産信託受益権	1,537.84	738	788
	2027	NCR入谷	東京都台東区下谷	不動産信託受益権	1,415.15	547	544
	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	2,390	2,628
	2029	NCR森下ウエスト	東京都江東区新大橋	不動産	1,275.60	682	683
	2030	NCR三ノ輪	東京都台東区根岸	不動産	2,406.41	1,360	1,424
	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	500	532
	2032	NCR中野	東京都中野区新井	不動産	1,613.86	1,060	1,056
	2033	NCR用賀	東京都世田谷区玉川台	不動産	1,472.38	943	921
	2034	NCR住吉	東京都江東区住吉	不動産	1,362.60	949	944
	2035	NCR門前仲町イースト	東京都江東区富岡	不動産	3,038.98	2,110	2,153
	2036	NCR押上	東京都墨田区向島	不動産	1,785.24	1,070	1,095
	2037	NCR蔵前	東京都台東区蔵前	不動産	1,994.93	1,240	1,255
	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	2,150	1,848
	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	1,693
	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	659	670
	3003	NCR船橋本町	千葉県船橋市	不動産信託受益権	1,496.40	671	702
	3004	SH元住吉	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	2,910.25	866	893
	3005	NCR豊田	東京都日野市	不動産信託受益権	3,630.55	849	860
	3006	NCR西船橋	千葉県船橋市	不動産信託受益権	1,597.32	688	779
	3007	NCR舞浜	千葉県浦安市	不動産信託受益権	1,287.72	615	666
	3008	NCR市川妙典	千葉県市川市	不動産信託受益権	1,218.00	659	668
	3009	NCR久米川	東京都東村山市	不動産信託受益権	2,013.93	404	477
	3010	NCR浦安	千葉県市川市	不動産信託受益権	1,074.53	588	589
	3011	NCR南行徳Ⅰ	千葉県市川市	不動産信託受益権	1,031.81	537	540
	3012	NCR南行徳Ⅱ	千葉県市川市	不動産信託受益権	724.63	380	383
	3013	NCR野毛山	神奈川県横浜市中区	不動産信託受益権	744.90	272	323
	3014	NCR南林間	神奈川県大和市	不動産信託受益権	1,489.44	321	360
	3016	LM淵野辺本町	神奈川県相模原市中央区	不動産信託受益権	997.92	125	136
	3017	PT市川	千葉県市川市	不動産信託受益権	876.89	456	458
	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	1,600	1,898
	4002	NCR大通公園	北海道札幌市中央区	不動産信託受益権	2,996.24	408	487
	4003	五色山ハイツ	兵庫県神戸市垂水区	不動産信託受益権	2,253.34	483	485
	4004	NCR西公園	福岡県福岡市中央区	不動産信託受益権	1,483.50	266	335
	4005	NCR西大濠	福岡県福岡市中央区	不動産信託受益権	1,013.22	167	224
	4006	NCR加古川（注6）	兵庫県加古川市	不動産信託受益権	1,888.02	226	238
	4007	LM前橋西片貝	群馬県前橋市	不動産信託受益権	1,284.45	85	91
	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	1,240	1,332
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市	不動産信託受益権	13,452.80	2,720	2,978
	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	1,481
	4011	NCR新梅田	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	3,279.90	1,350	1,367
	4012	NCR阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区	不動産	10,832.11	4,010	4,354
	4013	NCR大手通	大阪府大阪市中央区	不動産	860.48	272	298
	4014	NCR栄	愛知県名古屋市中区	不動産	2,836.00	1,000	1,006
	4015	NCR日本橋高津	大阪府大阪市中央区	不動産	9,334.47	3,320	3,550
	4016	NCR円山裏参道	北海道札幌市中央区	不動産	1,522.89	402	409
	4017	NCR円山表参道	北海道札幌市中央区	不動産	6,100.31	1,670	1,734
	4018	NCR博多駅東	福岡県福岡市博多区	不動産	3,061.60	904	955
	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	3,410	3,384
	4020	NCR三宮	兵庫県神戸市中央区	不動産	3,071.60	1,230	1,224
	4021	NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区	不動産	1,684.10	468	478
	4022	NCR一番町	宮城県仙台市青葉区	不動産	2,800.32	742	780
	4023	NCR大町	宮城県仙台市青葉区	不動産	2,149.08	591	652
	4024	NCR上町台	大阪府大阪市中央区	不動産	5,415.39	2,190	2,181
	4025	NCR肥後橋タワー	大阪府大阪市西区	不動産	6,230.20	2,660	2,660
			居住施設　小計		331,224.02	179,091	189,625
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	868	1,050
	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	1,160	1,432
			商業施設　小計		6,365.53	2,028	2,482
			合　計		337,589.55	181,119	192,108

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

（注3）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成22年8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所及び財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額を小数第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22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、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注5）平成22年9月29日付で、平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日をもって譲渡することを決定しています。

（注6）平成22年9月7日に譲渡済です。

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とおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第8期(平成21年6月1日～平成21年11月30日) テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)(注2)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注3)	第9期(平成21年12月1日～平成22年8月31日) テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)(注2)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注3)
居住施設	1001	クイズ恵比寿	1	95.6	326,088	22.1	1	86.5	358,320	5.5
	1002	イプセ麻布十番七面坂	1	86.9	104,212	7.0	1	87.1	167,575	2.6
	1003	イプセ芝公園	1	92.1	66,933	4.5	1	80.0	98,917	1.5
	1004	イプセギンザ	1	76.7	59,379	4.0	1	81.9	84,407	1.3
	1005	ネクストフォルム西麻布	1	48.6	21,278	1.4	1	49.5	35,241	0.5
	1006	イプセ日本橋	1	94.5	37,345	2.5	1	94.6	58,479	0.9
	1007	イプセ東京EAST	1	92.6	56,252	3.8	1	86.9	97,618	1.5
	1008	イプセ麻布十番	1	90.1	68,947	4.7	1	95.6	105,824	1.6
	1009	イプセ麻布十番DUO	1	94.7	67,222	4.5	1	89.8	100,367	1.5
	1010	イプセ新宿夏目坂	1	76.5	47,952	3.2	1	91.3	66,424	1.0
	1011	ユニロイヤル銀座	1	83.7	47,978	3.2	1	85.8	67,795	1.0
	1012	イプセ渋谷Tiers	1	76.3	31,167	2.1	1	100.0	50,203	0.8
	1013	NCR南青山	—	—	—	—	1	83.6	73,612	1.1
	1014	NCR西麻布ツインタワー	—	—	—	—	1	91.5	61,557	0.9
	1015	NCR西麻布	—	—	—	—	1	97.7	55,367	0.9
	1016	NCRお茶の水	—	—	—	—	1	93.0	49,679	0.8
	1017	NCR参宮橋	—	—	—	—	1	90.1	36,511	0.6
	1018	NCR日本橋イースト	—	—	—	—	1	91.4	37,412	0.6
	1019	NCR日本橋ウエスト	—	—	—	—	1	94.9	34,000	0.5
	1020	NCR銀座ツインⅠ	—	—	—	—	1	94.9	26,543	0.4
	1021	NCR銀座ツインⅡ	—	—	—	—	1	91.5	21,711	0.3
	1022	NCR原宿	—	—	—	—	1	90.7	23,509	0.4
	1023	NCR代々木上原	—	—	—	—	1	93.8	17,013	0.3
	1024	NCR千駄ヶ谷	—	—	—	—	1	100.0	16,364	0.3
	1025	NCR新宿7丁目	—	—	—	—	1	100.0	16,100	0.2
	1026	NCR市谷左内町	—	—	—	—	1	90.0	12,274	0.2
	1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	—	—	—	—	1	90.4	27,690	0.4
	1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	—	—	—	—	1	83.5	30,946	0.5
	1029	NCR新御茶ノ水	—	—	—	—	1	91.4	25,007	0.4
	1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	—	—	—	—	1	96.0	40,011	0.6
	1031	NCR神保町Ⅱ	—	—	—	—	1	96.6	33,637	0.5
	1032	NCR銀座イーストⅢ	—	—	—	—	1	100.0	21,688	0.3
	1033	NCR新宿御苑Ⅰ	—	—	—	—	1	100.0	70,000	1.1
	1034	NCR高輪台	—	—	—	—	1	87.5	24,121	0.4
	1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	—	—	—	—	1	100.0	20,760	0.3
	1036	NCR新宿御苑Ⅱ	—	—	—	—	1	100.0	14,175	0.2
	1037	NCR銀座イーストⅣ	—	—	—	—	1	100.0	14,012	0.2
	1038	NCR高輪台Ⅱ	—	—	—	—	1	97.5	32,081	0.5
	1039	NCR南麻布	—	—	—	—	1	97.1	17,154	0.3
	1040	NCR銀座	—	—	—	—	1	95.6	69,920	1.1
	1041	NCR日本橋水天宮	—	—	—	—	1	95.3	75,424	1.2
	1042	NCR高輪	—	—	—	—	1	83.3	185,212	2.9
	1043	NCR東日本橋	—	—	—	—	1	90.9	112,466	1.7
	1044	カテリーナ三田タワースイート(NCR)(注4)	—	—	—	—	1	90.9	383,315	5.9
	1045	NCR新宿	—	—	—	—	1	100.0	77,128	1.2
	1046	イプセ市ヶ谷	—	—	—	—	1	85.5	13,591	0.2
	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	1	86.3	122,193	8.3	1	94.4	179,205	2.8
	2002	イプセ都立大学	1	96.9	18,532	1.3	1	95.9	33,282	0.5
	2003	コンフォートタイム大塚	1	81.7	26,424	1.8	1	94.6	39,173	0.6
	2004	イプセ雪谷	1	100.0	36,443	2.5	1	98.6	57,456	0.9
	2005	イプセ祐天寺	1	91.2	43,157	2.9	1	79.5	57,852	0.9
	2006	イプセ大塚	1	94.5	46,940	3.2	1	95.8	69,743	1.1
	2007	イプセ菊川	1	85.5	24,186	1.6	1	97.8	42,102	0.6
	2008	NCR目黒	—	—	—	—	1	87.4	25,083	0.4
	2009	NCR大塚	—	—	—	—	1	97.9	31,845	0.5
	2010	NCR自由が丘	—	—	—	—	1	95.6	31,241	0.5
	2011	NCR目白イースト	—	—	—	—	1	90.4	25,224	0.4
	2012	NCR池袋	—	—	—	—	1	88.4	65,361	1.0
	2013	NCR要町	—	—	—	—	1	97.3	32,252	0.5
	2014	NCR品川シーサイドタワー	—	—	—	—	1	92.0	216,637	3.3
	2015	NCR八雲	—	—	—	—	1	100.0	21,930	0.3
	2016	NCR戸越駅前	—	—	—	—	1	100.0	42,385	0.7
	2017	NCR等々力	—	—	—	—	1	84.6	40,806	0.6
	2018	NCR本所吾妻橋	—	—	—	—	1	91.1	29,388	0.5
	2019	NCR北沢	—	—	—	—	1	93.0	22,315	0.3
	2020	NCR門前仲町	—	—	—	—	1	100.0	14,773	0.2
	2021	NCR田園調布	—	—	—	—	1	87.9	14,688	0.2
	2022	NCR根岸	—	—	—	—	1	90.3	8,393	0.1
	2023	NCR上池台	—	—	—	—	1	100.0	5,619	0.1
	2024	NCR森下	—	—	—	—	1	100.0	26,163	0.4
	2025	NCR若林公園	—	—	—	—	1	97.0	21,558	0.3
	2026	NCR浅草橋	—	—	—	—	1	85.8	23,579	0.4
	2027	NCR入谷	—	—	—	—	1	90.9	17,009	0.3
	2028	NCR上野タワー	—	—	—	—	1	92.1	72,126	1.1
	2029	NCR森下ウエスト	—	—	—	—	1	90.2	22,719	0.3
	2030	NCR三ノ輪	—	—	—	—	1	100.0	38,088	0.6
	2031	NCR自由が丘ウエスト	—	—	—	—	1	83.4	14,953	0.2
	2032	NCR中野	—	—	—	—	1	97.2	30,802	0.5
	2033	NCR用賀	—	—	—	—	1	93.2	27,879	0.4
	2034	NCR住吉	—	—	—	—	1	100.0	29,067	0.4
	2035	NCR門前仲町イースト	—	—	—	—	1	100.0	55,716	0.9
	2036	NCR押上	—	—	—	—	1	97.7	32,057	0.5
	2037	NCR蔵前	—	—	—	—	1	100.0	36,527	0.6
	2038	イプセ中延	—	—	—	—	1	92.1	27,752	0.4
	3001	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	56,713	3.8	1	100.0	86,812	1.3
	3002	イプセ鶴見	1	96.9	27,361	1.9	1	100.0	42,284	0.7
	3003	NCR船橋本町	—	—	—	—	1	98.8	23,352	0.4
	3004	SH元住吉	—	—	—	—	1	93.4	34,617	0.5
	3005	NCR豊田	—	—	—	—	1	90.9	34,867	0.5
	3006	NCR西船橋	—	—	—	—	1	100.0	27,914	0.4
	3007	NCR舞浜	—	—	—	—	1	100.0	23,179	0.4
	3008	NCR市川妙典	—	—	—	—	1	100.0	22,330	0.3
	3009	NCR久米川	—	—	—	—	1	89.7	18,549	0.3
	3010	NCR浦安	—	—	—	—	1	100.0	19,125	0.3
	3011	NCR南行徳Ⅰ	—	—	—	—	1	100.0	18,277	0.3
	3012	NCR南行徳Ⅱ	—	—	—	—	1	100.0	12,627	0.2
	3013	NCR野毛山	—	—	—	—	1	100.0	12,324	0.2
	3014	NCR南林間	—	—	—	—	1	96.5	14,723	0.2
	3015	NCR湘南（注5）	—	—	—	—	—	—	9,740	0.2
	3016	LM淵野辺本町	—	—	—	—	1	79.7	6,835	0.1
	3017	PT市川	—	—	—	—	1	100.0	19,390	0.3
	—	LM東青梅第三（注6）	—	—	—	—	—	—	3,444	0.1
	—	PT塩焼（注7）	—	—	—	—	—	—	4,880	0.1
	—	PT堀江（注7）	—	—	—	—	—	—	3,709	0.1
	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	1	91.2	57,280	3.9	1	93.9	86,434	1.3
	4002	NCR大通公園	—	—	—	—	1	92.6	21,167	0.3
	4003	五色山ハイツ	—	—	—	—	1	100.0	23,819	0.4
	4004	NCR西公園	—	—	—	—	1	96.7	13,333	0.2
	4005	NCR西大濠	—	—	—	—	1	100.0	8,291	0.1
	4006	NCR加古川（注8）	—	—	—	—	1	91.2	12,814	0.2
	4007	LM前橋西片貝	—	—	—	—	1	82.9	7,104	0.1
	4008	アプリーレ垂水	—	—	—	—	1	100.0	46,615	0.7
	4009	クレスト草津	—	—	—	—	1	100.0	122,911	1.9
	4010	NCR本町イースト	—	—	—	—	1	95.1	51,794	0.8

用途	物件番号	不動産等の名称	第8期(平成21年6月1日～平成21年11月30日) テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)(注3)	第9期(平成21年12月1日～平成22年8月31日) テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸事業収入比率 (%)(注3)
居住施設	4011	NCR新梅田	—	—	—	—	1	94.0	49,123	0.8
	4012	NCR阿倍野	—	—	—	—	1	95.5	137,895	2.1
	4013	NCR大手通	—	—	—	—	1	96.8	11,331	0.2
	4014	NCR栄	—	—	—	—	1	96.8	34,662	0.5
	4015	NCR日本橋高津	—	—	—	—	1	97.2	120,509	1.9
	4016	NCR円山裏参道	—	—	—	—	1	97.7	16,559	0.3
	4017	NCR円山表参道	—	—	—	—	1	96.2	63,722	1.0
	4018	NCR博多駅東	—	—	—	—	1	92.7	34,494	0.5
	4019	NCR心斎橋イーストタワー	—	—	—	—	1	88.3	122,162	1.9
	4020	NCR三宮	—	—	—	—	1	94.7	44,416	0.7
	4021	NCR勾当台公園	—	—	—	—	1	100.0	18,913	0.3
	4022	NCR一番町	—	—	—	—	1	100.0	30,198	0.5
	4023	NCR大町	—	—	—	—	1	100.0	23,174	0.4
	4024	NCR上町台	—	—	—	—	1	92.1	71,044	1.1
	4025	NCR肥後橋タワー	—	—	—	—	1	95.3	106,177	1.6
		居住施設　小計	22	89.1	1,393,992	94.3	125	93.4	6,361,607	98.0
商業施設	8001	いなげや横浜西が岡店	1	100.0	35,173	2.4	1	100.0	52,760	0.8
	8002	フォレオタウン筒井	1	100.0	49,527	3.3	1	100.0	77,089	1.2
		商業施設　小計	2	100.0	84,701	5.7	2	100.0	129,850	2.0
		合　　計	24	90.3	1,478,694	100.0	127	93.5	6,491,457	100.0

(注1)「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2)「稼働率期末時点」は、平成21年11月30日現在及び平成22年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
(注3)「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記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
(注4) 平成22年9月29日付で、平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日をもって譲渡することを決定しています。
(注5) 平成22年8月4日に譲渡済です。
(注6) 平成22年6月29日に譲渡済です。
(注7) 平成22年6月28日に譲渡済です。
(注8) 平成22年9月7日に譲渡済です。

(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22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22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とおりです。

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
NCR等々力（東京都世田谷区）	共用部、専有部バリューアップ	自　平成22年８月 至　平成22年12月	74,927	3,759	—
クレスト草津（滋賀県草津市）	公共下水接続	自　平成22年８月 至　平成22年９月	13,300	—	—

(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とおりです。当期の資本的支出は38,392千円であり、当期費用に区分された修繕費89,923千円、原状回復費157,827千円と合わせ、合計286,142千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南青山（東京都港区）	トイレ交換工事	自　平成22年4月 至　平成22年4月	1,350
NCR目黒（東京都目黒区）	アスファルト舗装工事	自　平成22年8月 至　平成22年8月	3,481
	盛土植栽工事	自　平成22年8月 至　平成22年8月	2,802
	門扉交換工事	自　平成22年8月 至　平成22年8月	3,943
NCR船橋本町（千葉県船橋市）	屋上防水改修工事	自　平成22年8月 至　平成22年8月	2,230
NCR豊田（東京都日野市）	火災報知機設置工事	自　平成22年8月 至　平成22年8月	1,160
NCR西麻布（東京都港区）	トイレ交換工事	自　平成22年4月 至　平成22年4月	1,499
イプセ麻布十番七面坂（東京都港区）	カーペット張替工事	自　平成22年8月 至　平成22年8月	3,068
クレスト草津（滋賀県草津市）	地デジ対応工事	自　平成22年8月 至　平成22年8月	2,502

(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とおり積立てています。

(単位：千円)

営業期間	第5期 自 平成19年12月１日 至 平成20年５月31日	第6期 自 平成20年６月１日 至 平成20年11月30日	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
前期末積立金残高	69,766	100,601	141,343	155,779	181,456
当期積立額	30,834	40,741	34,742	34,742	130,221
当期積立金取崩額	—	—	(注1) 20,307	(注2) 9,065	(注3) 22,296
次期繰越額	100,601	141,343	155,779	181,456	289,381

(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。

⑤費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

（単位：千円）

項　目	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）
資産運用報酬	56,899	307,301
資産保管手数料	5,401	20,340
一般事務委託手数料	20,740	86,347
役員報酬	4,800	9,000
その他費用	57,771	425,442
合　計	145,613	848,432

(2) 借入状況

平成22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、以下のとおりです。

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20年3月31日	4,228,000	—	1.18%	平成22年3月31日	期限一括	（注4）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		4,228,000	—					
	株式会社みずほ銀行		4,228,000	—					
	株式会社三井住友銀行	平成21年9月30日	27,800	27,800	1.55%	平成23年9月30日	分割返済（注2）	（注4）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		27,800	27,800					
	株式会社みずほ銀行		27,800	27,800					
	株式会社三菱東京UFJ 銀行		21,720	21,720					
	住友信託銀行株式会社		10,880	10,880					
	株式会社三井住友銀行	平成22年3月31日	—	25,840	1.42%	平成24年7月31日	分割返済（注3）	（注4）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		—	25,840					
	株式会社みずほ銀行		—	25,840					
	株式会社三菱東京UFJ 銀行		—	14,480					
小　計		—	12,800,000	208,000	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成21年9月30日	3,802,200	3,781,350	1.55%	平成23年9月30日	分割返済（注2）	（注4）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		3,802,200	3,781,350					
	株式会社みずほ銀行		3,802,200	3,781,350					
	株式会社三菱東京UFJ 銀行		2,978,280	2,961,990					
	住友信託銀行株式会社		1,489,120	1,480,960					
	株式会社三井住友銀行	平成22年3月31日	—	3,527,700	1.42%	平成24年7月31日	分割返済（注3）	（注4）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社		—	3,527,700					
	株式会社みずほ銀行		—	3,527,700					
	株式会社三菱UFJ 銀行		—	1,981,900					
小　計		—	15,874,000	28,352,000	—	—	—	—	—
合　計		—	28,674,000	28,560,000	—	—	—	—	—

（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）を小数点第3位を四捨五入して表示しています。
（注2）元本返済方法は、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3）元本返済方法は、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4）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。

(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2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
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	1.51%	平成24年1月31日	期限一括	（注3）	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	4,227,371					
	住友信託銀行株式会社		—	2,299,096					
	三菱UFJ 信託銀行株式会社		—	2,224,932					
	株式会社りそな銀行		—	2,224,932					
	株式会社百五銀行		—	741,644					
小　計		—	—	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	1.41%	平成25年1月31日	分割返済	（注3）	無担保無保証
			—	3,039,055		平成26年1月31日			
			—	3,039,249		平成27年1月30日			
	株式会社あおぞら銀行		—	2,353,146	1.41%	平成25年1月31日			
			—	2,353,146		平成26年1月31日			
			—	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	1.41%	平成25年1月31日			
			—	2,124,156		平成26年1月31日			
			—	2,124,291		平成27年1月30日			
	株式会社三井住友銀行		—	1,883,861	1.41%	平成25年1月31日			
			—	1,883,861		平成26年1月31日			
			—	1,883,981		平成27年1月30日			
	株式会社みずほ銀行		—	1,215,486	1.41%	平成25年1月31日			
			—	1,215,486		平成26年1月31日			
			—	1,215,563		平成27年1月30日			
	住友信託銀行株式会社		—	1,093,835	1.41%	平成25年1月31日			
			—	1,093,835		平成26年1月31日			
			—	1,093,905		平成27年1月30日			
	みずほ信託銀行株式会社		—	914,707	1.41%	平成25年1月31日			
			—	914,707		平成26年1月31日			
			—	914,765		平成27年1月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		—	516,666	1.41%	平成25年1月31日			
			—	516,666		平成26年1月31日			
			—	516,699		平成27年1月30日			
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	455,817	1.41%	平成25年1月31日			
			—	455,817		平成26年1月31日			
			—	455,846		平成27年1月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	425,537	1.41%	平成25年1月31日			
			—	425,537		平成26年1月31日			
			—	425,564		平成27年1月30日			
	株式会社りそな銀行		—	364,727	1.41%	平成25年1月31日			
			—	364,727		平成26年1月31日			
			—	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	1.41%	平成25年1月31日			
			—	303,883		平成26年1月31日			
			—	303,902		平成27年1月30日			
	株式会社千葉銀行		—	303,879	1.41%	平成25年1月31日			
			—	303,879		平成26年1月31日			
			—	303,898		平成27年1月30日			
	株式会社北洋銀行		—	151,949	1.41%	平成25年1月31日			
			—	151,949		平成26年1月31日			
			—	151,959		平成27年1月30日			
	株式会社新生銀行		—	151,944	1.41%	平成25年1月31日			
			—	151,944		平成26年1月31日			
			—	151,954		平成27年1月30日			
小　計		—	—	45,896,945	—	—			

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2）	返済期限	返済方法	使途	摘要
再生債務（投資法人債）	第1回無担保投資法人債（注4）	平成22年1月5日（注1）	—	4,404,151	1.41%	平成25年1月31日	分割返済	（注6）	無担保無保証
			—	4,404,151		平成26年1月31日			
			—	4,404,432		平成27年1月30日			
	第2回無担保投資法人債（注5）（注10）		—	3,800,668	1.41%	平成25年1月31日		（注7）	
			—	3,800,668		平成26年1月31日			
			—	3,800,910		平成27年1月30日			
	第3回無担保投資法人債（注5）		—	1,427,814	1.41%	平成25年1月31日			
			—	1,427,814		平成26年1月31日			
			—	1,427,905		平成27年1月30日			
小計		—	—	28,898,518	—	—	—	—	—
再生債務（その他）	池袋ティー・エム合同会社	平成22年1月5日（注1）	—	1,738,385	1.41%	平成25年1月31日	分割返済	—	無担保無保証
			—	1,738,385		平成26年1月31日			
			—	1,738,496		平成27年1月30日			
	クリックシス株式会社（注8）		—	—	0.71%	平成25年1月31日		—	
			—	—		平成26年1月31日			
			—	—		平成27年1月30日			
小計		—	—	5,215,267	—	—	—	—	—
合計		—	—	96,030,245	—	—	—	—	

（注1）ニューシティ・レジデンス投資法人が平成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）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）を小数点第3位を四捨五入して表示しています。
（注3）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4）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5）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注6）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7）使途は、短期借入金の返済資金です。
（注8）旧商号：シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社
（注9）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26,671,376千円）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26,669,677千円）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。
（注10）平成22年9月15日付で、第2回無担保投資法人債の一部95,018千円について買入消却を実施しています。

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）
1046	イプセ市ヶ谷	平成22年6月29日	940	—	—	—	—
2038	イプセ中延	平成22年6月29日	1,790	—	—	—	—
—	PT塩焼	—	—	平成22年6月28日	185	158	18
—	PT堀江	—	—	平成22年6月28日	125	119	1
—	LM東青梅第三	—	—	平成22年6月29日	81	77	0
3015	NCR湘南	—	—	平成22年8月４日	318	307	1
合計			2,730	—	709	662	22

（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、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
（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、租税公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。
（注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捨てて表示しています。

（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	イプセ市ヶ谷	平成22年6月29日	信託不動産	940	1,210
	イプセ中延	平成22年6月29日	信託不動産	1,790	2,170
合計	—	—	—	2,730	3,380

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	PT塩焼	平成22年6月28日	信託不動産	185	159
	PT堀江	平成22年6月28日	信託不動産	125	120
	LM東青梅第三	平成22年6月29日	信託不動産	81	78
	NCR湘南	平成22年8月４日	信託不動産	318	308
合計	—	—	—	709	665

（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、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
（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21年12月1日から平成22年8月31日まで）に該当した取引は、金銭債権取引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、当該取引の相手方の名称、金銭債権の内容、取引価格等、当該取引の内容に関して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9期に係る利害関係人等及び主要株主（注）との売買取引等の状況は以下のとおりです。

区　分	売買金額等（百万円）	
	買付額等	売付額等
総　額	2,730	709
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	2,730	—
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	2,730	—
合　計	2,730	—

（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ます。

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）	
業務委託費	160,227	ダイワロイヤル株式会社	3,456	2.2
修繕工事費用	89,923	ダイワロイヤル株式会社	160	0.2
マスターリース報酬	2,040	ディエイチ・リーシング合同会社	942	46.2

（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、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

①投資主総会

平成22年2月25日に、本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。
当該投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議　案	概　要
第1号議案　規約一部変更の件	①本店の所在地の移転、②会計監査人の報酬の額の上限の変更、③合併時の税務上の特例を受けることを可能とするための必要な条項の新設、④投資証券等が電子化されたことに伴う所要の修正等、⑤営業期間の変更、⑥投資法人に係る課税の特例の要件の定義の一部が変更されたことに伴う所要の変更、⑦分配金額を、本投資法人の財務状況、過去の分配金額の実績、投資口価格、金利水準及び不動産市場の動向等を総合考慮の上、分配金額の安定性にも配慮して本投資法人が合理的に決定する額とすることを可能とするための所要の変更、⑧運用報酬1の計算期間の短縮、運用報酬2の算出上の負ののれん発生益の除外、譲渡益が生じない場合における譲渡報酬の不発生、及び取得・譲渡報酬について上限を定めることへの変更、⑨合併報酬を新設、並びに⑩その他、条文の新設及び削除に伴う所要の変更を行いました。
第2号議案　執行役員1名選任の件	執行役員に瀧 美知男が選任されました。
第3号議案　補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に岡田 勝が選任（再任）されました。
第4号議案　監督役員2名選任の件	監督役員に岩﨑 哲也及び鶴巻 康枝の2名が選任（再任）されました。

②投資法人役員会

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・変更等の概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概　要
平成22年2月24日	資産運用委託契約の一部変更	本資産運用会社との資産運用委託契約を一部変更しました。

(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）

科　目	前期（ご参考）（平成21年11月30日現在）	当期（平成22年8月31日現在）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	598,780	4,075,448
信託現金及び信託預金	※1 1,861,737	※1 4,757,886
営業未収入金	89,772	253,233
前払費用	161,887	307,412
繰延税金資産	237	237
その他	482	2,995
貸倒引当金	△14,958	△89,902
流動資産合計	2,697,940	9,307,312
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	27,999,157
減価償却累計額	—	△227,417
建物（純額）	—	27,771,739
構築物	—	237,375
減価償却累計額	—	△1,980
構築物（純額）	—	235,394
機械及び装置	—	417,987
減価償却累計額	—	△5,993
機械及び装置（純額）	—	411,994
工具、器具及び備品	—	650,917
減価償却累計額	—	△20,313
工具、器具及び備品（純額）	—	630,604
土地	—	22,227,020
信託建物	22,954,983	66,566,319
減価償却累計額	△1,708,160	△2,480,414
信託建物（純額）	※1 21,246,822	※1 64,085,905
信託構築物	26,112	551,126
減価償却累計額	△4,086	△9,915
信託構築物（純額）	※1 22,026	※1 541,211
信託機械及び装置	388,293	670,638
減価償却累計額	△85,518	△107,631
信託機械及び装置（純額）	※1 302,775	※1 563,006
信託工具、器具及び備品	3,881	278,595
減価償却累計額	△1,051	△15,306
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 2,829	※1 263,289
信託土地	※1 29,879,034	※1 73,852,746
信託建設仮勘定	—	3,759
有形固定資産合計	51,453,488	190,586,672
無形固定資産		
信託借地権	—	※1 1,521,476
商標権	803	2,756
無形固定資産合計	803	1,524,232
投資その他の資産		
長期前払費用	112,119	107,022
差入保証金	10,000	20,212
投資その他の資産合計	122,119	127,234
固定資産合計	51,576,411	192,238,139
繰延資産		
創立費	5,881	—
繰延資産合計	5,881	—
資産合計	54,280,233	201,545,451

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

（単位：千円）

科　目	前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	24,002,588	24,002,588
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	24,002,588	24,002,588
剰余金		
出資剰余金		
前期末残高	—	—
当期変動額		
合併による増加	—	28,241,587
当期変動額合計	—	28,241,587
当期末残高	—	28,241,587
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	548,679	436,563
当期変動額		
剰余金の配当	△548,657	△436,542
当期純利益	436,542	20,918,345
当期変動額合計	△112,115	20,481,803
当期末残高	436,563	20,918,366
剰余金合計		
前期末残高	548,679	436,563
当期変動額		
合併による増加	—	28,241,587
剰余金の配当	△548,657	△436,542
当期純利益	436,542	20,918,345
当期変動額合計	△112,115	48,723,390
当期末残高	436,563	49,159,954
投資主資本合計		
前期末残高	24,551,267	24,439,151
当期変動額		
合併による増加	—	28,241,587
剰余金の配当	△548,657	△436,542
当期純利益	436,542	20,918,345
当期変動額合計	△112,115	48,723,390
当期末残高	24,439,151	73,162,542
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	51	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△51	—
当期変動額合計	△51	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	51	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△51	—
当期変動額合計	△51	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	24,551,319	24,439,151
当期変動額		
出資剰余金	—	28,241,587
剰余金の配当	△548,657	△436,542
当期純利益	436,542	20,918,345
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△51	—
当期変動額合計	△112,167	48,723,390
当期末残高	24,439,151	73,162,542

（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21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	⑴有形固定資産（信託財産を含む） 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とおりです。 建物　3～60年 構築物　9～45年 機械及び装置　13～29年 工具、器具及び備品　5～6年 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（信託財産を含む） 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とおりです。 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 同　左
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	創立費 同　左
3. 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
4. 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、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。 （会計方針の変更） 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、従来、納付時の計算期間に処理する方法を採用していましたが、当計算期間より賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法に変更しました。 この変更は、従来の方法によると5月決算と11月決算で計上額に重要な差異はなかったものの、決算期を2月決算と8月決算に変更したことに伴い期間損益の変動が大きくなったことから、より期間損益を適正に表示するために、当計算期間に賦課決定された税額を当計算期間と翌計算期間の2計算期間に渡って負担すべきものとみなし、当計算期間に対応する額を費用処理する方法に変更したものです。 この変更により、従来の方法に比較して、営業利益、経常利益、税引前当期純利益は100,397千円減少しています。
5. ヘッジ会計の方法	⑴繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 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の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	⑴繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同　左 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 同　左 ⑶ヘッジ方針 同　左 ⑷ヘッジの有効性の評価の方法 同　左
6. 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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全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 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 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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金 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21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
会計処理基準に関する事項の変更	―――	「企業結合に関する会計基準」等の適用 当期より、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成20年12月26日）、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成20年12月26日）を適用しています。

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） （平成21年11月30日現在）		当期 （平成22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	1,861,737	信託現金及び信託預金	2,863,714
信託建物	21,246,822	信託建物	36,375,894
信託構築物	22,026	信託構築物	255,525
信託機械及び装置	302,775	信託機械及び装置	323,191
信託工具、器具及び備品	2,829	信託工具、器具及び備品	93,667
信託土地	29,879,034	信託土地	42,425,169
合　計	53,315,226	信託借地権	954,737
		合　計	83,291,900
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	12,800,000	1年内返済予定の長期借入金	208,000
長期借入金	15,874,000	長期借入金	28,352,000
合　計	28,674,000	再生債務	16,019,513
		合　計	44,579,513
※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21年６月１日　至　平成21年11月30日

※　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	1,281,981
共益費収入	23,063
計	1,305,045
その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	44,206
付帯収益	15,190
その他賃貸事業収益	114,251
計	173,648
不動産賃貸事業収益 合計	1,478,694
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	164,686
水道光熱費	23,159
公租公課	50,125
修繕費	5,216
保険料	3,015
原状回復工事費	42,972
信託報酬	14,385
減価償却費	274,149
その他営業費用	12,412
不動産賃貸事業費用 合計	590,123
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	888,570

当期　自　平成21年12月１日　至　平成22年８月31日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	5,981,535
共益費収入	124,888
計	6,106,424
その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	154,795
付帯収益	31,737
その他賃貸事業収益	198,500
計	385,033
不動産賃貸事業収益 合計	6,491,457
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	748,557
水道光熱費	91,815
公租公課	383,582
修繕費	89,923
保険料	11,579
原状回復工事費	157,827
信託報酬	60,545
減価償却費	1,072,736
その他営業費用	97,482
不動産賃貸事業費用 合計	2,714,048
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	3,777,409

※2　不動産売却損益の内訳

（単位：千円）

パークテラス塩焼	
不動産売却収入	185,000
不動産売却原価	158,479
その他売却費用	7,830
不動産売却益	18,690
パークテラス堀江	
不動産売却収入	125,000
不動産売却原価	119,638
その他売却費用	3,675
不動産売却益	1,686
ライオンズマンション東青梅第三	
不動産売却収入	81,000
不動産売却原価	77,588
その他売却費用	2,448
不動産売却益	963
ニューシティレジデンス湘南	
不動産売却収入	318,000
不動産売却原価	307,030
その他売却費用	9,344
不動産売却益	1,625

―――

※3　主要投資主との取引高
営業取引による取引高
不動産の購入　2,730,000千円

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日		当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資口総数	49,260口	2. 発行済投資口総数	118,735口

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考）　自　平成21年６月１日　至　平成21年11月30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）

（繰延税金資産）	
流動資産	
貸倒引当金繰入超過額	3,196
未払事業税	28
小計	3,225
評価性引当額	△2,987
繰延税金資産 合計	237
繰延税金資産（流動）の純額	237

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）	
支払分配金の損金算入額	△39.22
その他	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27

当期　自　平成21年12月１日　至　平成22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）

繰延税金資産（流動）	
貸倒引当金繰入超過額	25,996
合併時受入評価差額（貸倒損失等）	6,230
その他（未払金等）	23,295
繰延税金資産（流動）小計	55,521
評価性引当額	55,283
繰延税金資産（流動）合計	237
繰延税金資産（流動）の純額	237
繰延税金資産（固定）	
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	9,390
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,648,458
合併時受入繰越欠損金	18,903,854
小計	21,561,703
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（その他）	252
合併時受入評価差額（土地・建物）	2,691,744
小計	2,691,996
評価性引当額	18,869,706
繰延税金資産（固定）合計	0
繰延税金資産（固定）の純額	0

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）	
支払分配金の損金算入額	△0.84
負ののれん発生益	△37.86
その他	△0.63
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00

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

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
――	1. 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22年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。 （単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
⑴現金及び預金	4,075,448	4,075,448	―
⑵信託現金及び信託預金	4,757,886	4,757,886	―
⑶1年内返済予定の長期借入金	208,000	208,000	―
⑷長期借入金	28,352,000	28,352,000	―
⑸再生債務	96,030,245	96,030,245	―

（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
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。

⑷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。

⑸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。

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
――	（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額 （単位：千円）

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

（注3）長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
1年内返済予定の長期借入金	208,000	―	―
長期借入金	―	28,352,000	―
再生債務	―	16,019,513	26,669,677

	3年超 4年以内	4年超 5年以内
1年内返済予定の長期借入金	―	―
長期借入金	―	―
再生債務	26,669,677	26,671,376

（追加情報）

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　平成20年3月10日）を適用しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
――	本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成22年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。 （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	
51,453,488	140,654,659	192,108,148	181,119,100

（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、主な増加は合併（139,518,577千円）によるものであり、主な減少はニューシティレジデンス湘南等4物件の売却（662,736千円）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。

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」に記載のとおりです。

（追加情報）
当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号　平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号　平成20年11月28日）を適用しています。

（企業結合に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
――	取得による企業結合 1. 企業結合の概要 ⑴被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます） ⑵事業内容 不動産運用業 ⑶企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。 NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。 ⑷企業結合日 平成22年4月1日 ⑸合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。 ⑹結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人 ⑺取得企業を決定するに至った主な根拠 ① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。 ② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。 ③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。 ④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。 2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間 平成22年4月1日から平成22年8月31日まで 3. 被取得企業の取得原価及びその内訳 （単位：千円）

取得の対価	
企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	28,241,587
取得に直接要した費用	
合併報酬	1,115,185
取得原価	29,356,773

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
――	4. 取得原価の算定に関する事項 ⑴投資口の交換比率 NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付しました。 ⑵算定方法 ①　類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。 ②　合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社（現「モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社」）に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。 ⑶交付の投資口数 69,475口 5. 取得原価の配分に関する事項 ⑴企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 （単位：千円） 流動資産　8,245,423 固定資産　139,422,181 資産合計　147,667,604 流動負債　1,164,050 固定負債　98,137,529 負債合計　99,301,579 ⑵負ののれんの金額及び発生原因 負ののれんの金額 19,009,252千円 発生原因 企業結合時におけるNCRの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんと認識しました。 会計処理 当期において特別利益に一括計上しています。 6. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額 営業収益　3,538百万円 経常利益　1,242百万円 純利益　9,012百万円 （概算額の算定方法及び重要な前提条件） 企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額としています。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成21年6月1日　至　平成21年11月30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	5,250	営業未払金	485
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	―	借入金の返済	4,037,000	1年内返済予定の長期借入金	4,255,800
						長期借入金	3,802,200
				利息の支払	56,959	未払利息	19,381
				不動産管理処分信託委託	13,460	―	―
				一般事務委託手数料	17,555	営業未払金	18,432
				名義書換事務手数料	3,185	営業未払金	319

（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21年12月1日　至　平成22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）
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	2,730,000	―	―
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	3,616	営業未払金	437
	ディエイチ・リーシング合同会社	不動産管理業	―	マスターリース報酬	942	未払金	927
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	4,255,310	1年内返済予定の長期借入金	53,640
				新規借入金	3,560,000	長期借入金	7,309,050
				再生債務の引受	10,754,532	再生債務（長期）	10,674,140
				利息の支払	147,580	未払利息	18,032
				不動産管理処分信託委託	25,040	―	―
				一般事務委託手数料	62,934	未払一般事務委託報酬	66,081
				投資口事務委託報酬	23,413	未払委託業務報酬	1,440
				不動産等売買媒介料	28,757	―	―

（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21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
1口当たり純資産額　496,125円 1口当たり当期純利益　8,861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　616,183円 1口当たり当期純利益　237,562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、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
当期純利益（千円）	436,542	20,918,345
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	436,542	20,918,345
期中平均投資口数（口）	49,260	88,054

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
―――	本投資法人は、平成22年9月7日に以下の資産を譲渡いたしました。 物件名称：ニューシティレジデンス加古川 譲渡価格（注）：255,000千円 帳簿価格：238,986千円（平成22年8月31日現在） 譲渡先：株式会社かどや商会 資産の種類：不動産を信託財産とする信託の受益権 譲渡日：平成22年9月7日 本投資法人は、平成22年9月29日に以下の資産を譲渡することを決議いたしました。 物件名称：カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス） 譲渡価格（注）：11,700,000千円 帳簿価格：10,344,519千円（平成22年8月31日現在） 譲渡先：国内の特定目的会社 資産の種類：不動産を信託財産とする信託の受益権 契約締結日：平成22年9月30日 譲渡日予定日：平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日 （注）譲渡に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

（追加情報の注記）

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
1. 企業結合の概要 ⑴被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。） ⑵事業内容 不動産運用業 ⑶企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。 NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。 ⑷企業結合日 平成22年4月1日 ⑸合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。 ⑹結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人 ⑺取得企業を決定するに至った主な根拠 ① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。 ② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。 ③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。 ④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。 ⑻NCRの直前期（平成21年8月期）の規模 営業収益　5,324百万円 当期純損失　△3,237百万円 総資産額　193,814百万円 純資産額　80,488百万円	―――

前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
2. 取得原価の算定に関する事項 ⑴投資口の交換比率 NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。 ⑵算定方法 ①　類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。 ②　合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。 ⑶交付予定の投資口数 69,475口（予定）	―――

（単位：円）

	前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	436,563,837	20,918,366,929
Ⅱ　分配金の額	436,542,120	1,821,513,635
（投資口1口当たり分配金の額）	（8,862）	（15,341）
Ⅲ　次期繰越利益	21,717	19,096,853,294
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる436,542,120円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第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。	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。しかしながら、当期においては、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により、負ののれんの発生益を計上していること、繰越欠損金を引き継いでいることにより、租税特別措置法第67条の15の規定の適用を受けないため、当期未処分利益から負ののれん発生益19,009,252,032円、物件売却による譲渡益22,966,049円及び再生債務買入消却益64,591,122円を差し引いた額で発行済投資口数118,735口の整数倍の（最大値）となる15,341円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成２２年１０月１５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　坂田紀孝

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　加藤秀満

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２１年１２月１日から平成２２年８月３１日までの第９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。

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21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	437,739	20,919,151
減価償却費	274,149	1,072,736
負ののれん発生益	—	△19,009,252
商標権償却額	63	280
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△493	△1,422
支払利息	202,070	889,974
営業未収入金の増減額（△は増加）	△47,745	14,362
未収入金の増減額（△は増加）	—	14,907
前払費用の増減額（△は増加）	△67,000	△128,195
営業未払金の増減額（△は減少）	△240	28,383
未払金の増減額（△は減少）	—	△27,368
未払消費税等の増減額（△は減少）	△9,313	794
未払費用の増減額（△は減少）	△9,355	288,674
預り金の増減額（△は減少）	△4,268	37,377
前受金の増減額（△は減少）	10,808	19,844
長期前払費用の増減額（△は増加）	△112,119	5,097
信託有形固定資産の売却による減少額	—	662,736
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1,525	33,539
その他	△61,864	△59,739
小　計	619,835	4,767,762
利息の受取額	493	1,422
利息の支払額	△200,825	△1,018,707
法人税等の支払額	△372	△8,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	419,129	3,742,016
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	—	△102,768
信託有形固定資産の取得による支出	△27,872	△2,877,628
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	52,884
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△18,261
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	71,195	204,408
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,572	△138,659
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,249	△2,880,025
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	15,990,000	12,680,000
長期借入金の返済による支出	△16,001,000	△12,794,000
再生債務の返済による支出	—	△888,969
分配金の支払額	△548,670	△436,799
財務活動によるキャッシュ・フロー	△559,670	△1,439,768
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△148,789	△577,777
現金及び現金同等物の期首残高	2,609,307	2,460,517
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	※2　6,950,594
現金及び現金同等物の期末残高	※　2,460,517	※1　8,833,334

（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）

期別 / 項目	前期（ご参考） 自　平成21年６月１日 至　平成21年11月30日	当期 自　平成21年12月１日 至　平成22年８月31日
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ヶ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21年６月１日
至　平成21年11月30日

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

（平成21年11月30日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	598,780
信託現金及び信託預金	1,861,737
現金及び現金同等物	2,460,517

当期
自　平成21年12月１日
至　平成22年８月31日

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

（平成22年8月31日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	4,075,448
信託現金及び信託預金	4,757,886
現金及び現金同等物	8,833,334

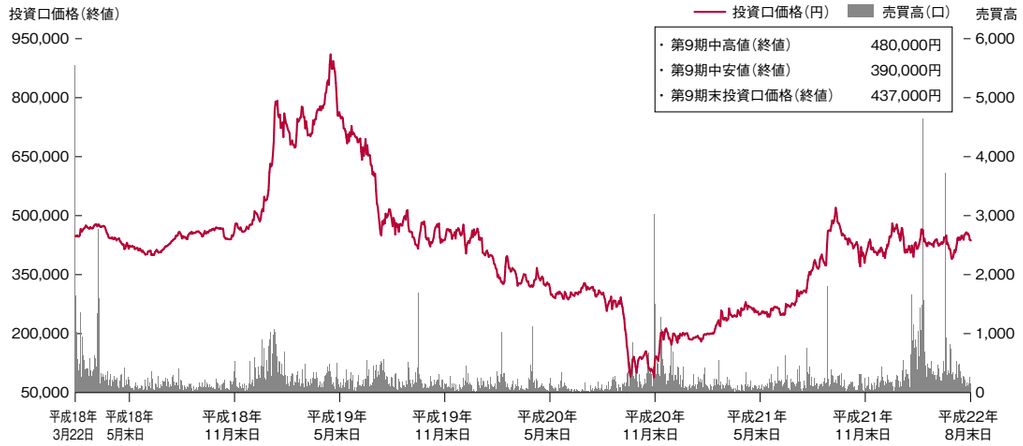
※2　重要な非資金取引の内容
当期に合併したニューシティ・レジデンス投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。なお合併による出資剰余金の増加は28,241,587千円です。

（単位：千円）

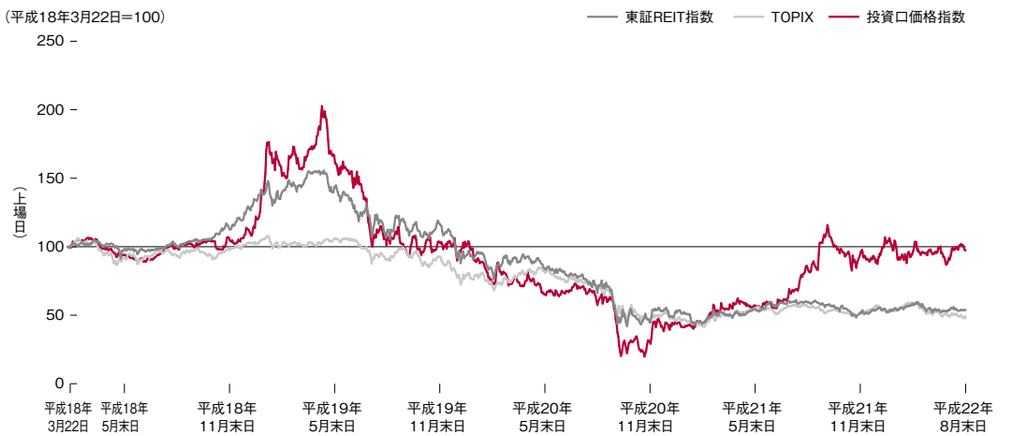
流動資産	8,245,423
固定資産	139,422,181
資産合計	147,667,604
流動負債	1,164,050
固定負債	98,137,529
負債合計	99,301,579

投資口の状況 UNIT INFORMATION

投資口価格の推移



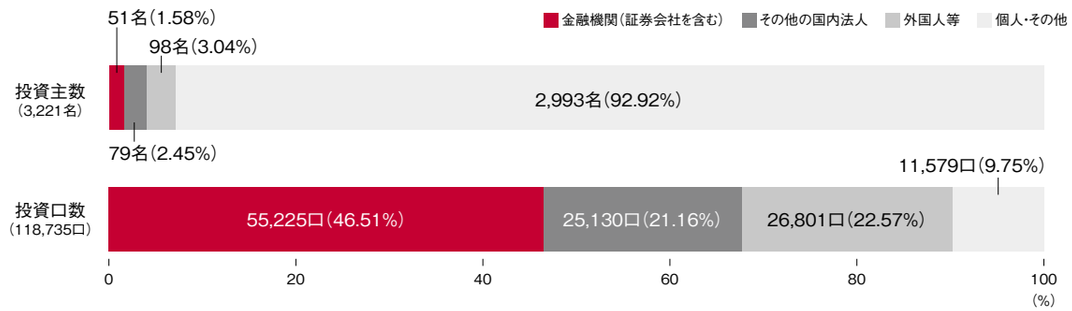
指数比較



（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22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る予定です。

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。

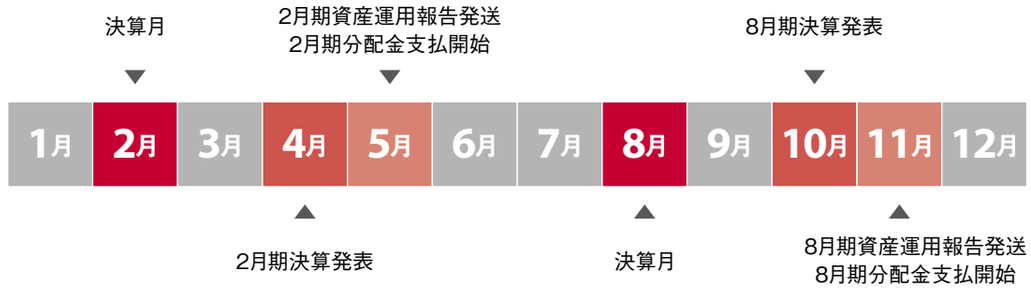
分配金計算書について

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

IRカレンダー



投資法人ホームページのご紹介

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

投資法人のホームページを、リニューアルいたしました。法定開示書類、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、物件情報といった様々なコンテンツを用意しています。今後も内容の充実を図り、ホームページを通じて投資家の皆様へタイムリーな情報提供を続けてまいります。

①分配金情報
分配金実績および予想分配金を掲載しています。分配金のページへは、こちらからアクセス可能です。

②資産規模情報
資産規模および稼働率の情報を、掲載しています。

③最新決算情報
最新決算期の各種法定開示書類等をご覧いただけます。

④BLife News
プレスリリース等の本投資法人からのお知らせの他、ホームページの各コンテンツの更新情報等を掲載しています。（過去のプレスリリースは、「プレスリリース」からご覧いただけます。）

本印刷物「第9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。