

平成22年8月期 中間決算短信（REIT）

平成22年7月29日

不動産投資信託証券発行者名 ビ・ライフ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8984 URL <http://www.blife-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 瀧 美知男
 資産運用会社名 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 藤田 剛
 問合せ先責任者 財務企画部長 漆間 裕隆 TEL (03)3595-1265
 半期報告書提出予定日 平成22年8月26日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年5月中間期の運用、資産の状況（平成21年12月1日～平成22年5月31日）

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年5月中間期	3,156	(-)	1,567	(-)	985	(-)
21年11月期	1,478	(△5.2)	742	(△13.1)	437	(△20.3)

	中間（当期）純利益		1口当たり中間（当期）純利益
	百万円	%	円
22年5月中間期	19,996	(-)	275,642
21年11月期	436	(△20.4)	8,861

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年5月中間期	201,371	72,240	35.9	608,419
21年11月期	54,280	24,439	45.0	496,125

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年5月中間期	1,432	△84	△498	10,260
21年11月期	419	△8	△559	2,460

2. 平成22年8月期（平成21年12月1日～平成22年8月31日）

及び平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益（注）	1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分 配金	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	円	円	
22年8月期	6,499	(339.6)	2,866	(285.8)	1,771	(304.6)	20,846	(-)	15,000	0
23年2月期	6,677	(2.7)	2,953	(3.0)	1,721	(△2.8)	1,721	(△91.7)	14,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成22年8月期） 236,751円、（平成23年2月期） 14,500円

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

3. その他

(1) 中間財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 有 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(注) 詳細については、後記16ページ「中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|---------|---------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 22年5月中間期 | 118,735口 | 21年11月期 | 49,260口 |
| ② 期末自己投資口数 | 22年5月中間期 | 0口 | 21年11月期 | 0口 |

(注) 1口当たり中間(当期)純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(営業期間及び決算期の変更についてのご注意)

本投資法人は、平成22年2月25日開催の本投資法人の投資主総会において、営業期間及び決算期を変更することを内容とした規約の変更が承認されたことにより、平成22年8月期は、平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間となります。本中間決算は、平成22年8月期の営業期間が9ヶ月となることから行うものであり、今後は中間決算を行う予定はありません。また、今後の本投資法人の決算期は2月末日及び8月末日となります。

(1口当たり予想当期純利益についてのご注意)

本投資法人は、平成22年4月1日に本投資法人を吸収合併存続法人とし、ニューシティ・レジデンス投資法人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っているため、平成22年8月期の1口当たり予想当期純利益は、予想当期純利益を第8期の運用期間の日数による加重平均投資口で除することにより算出しています。ニューシティ・レジデンス投資法人との合併については、後記21ページ「企業統合に関する注記」をご覧ください。

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記4ページ

「2. 運用方針及び運用状況(2)運用状況②平成22年8月期の運用状況の見通し」及び後記7ページ「平成22年8月期及び平成23年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

(1) 執行役員の変更

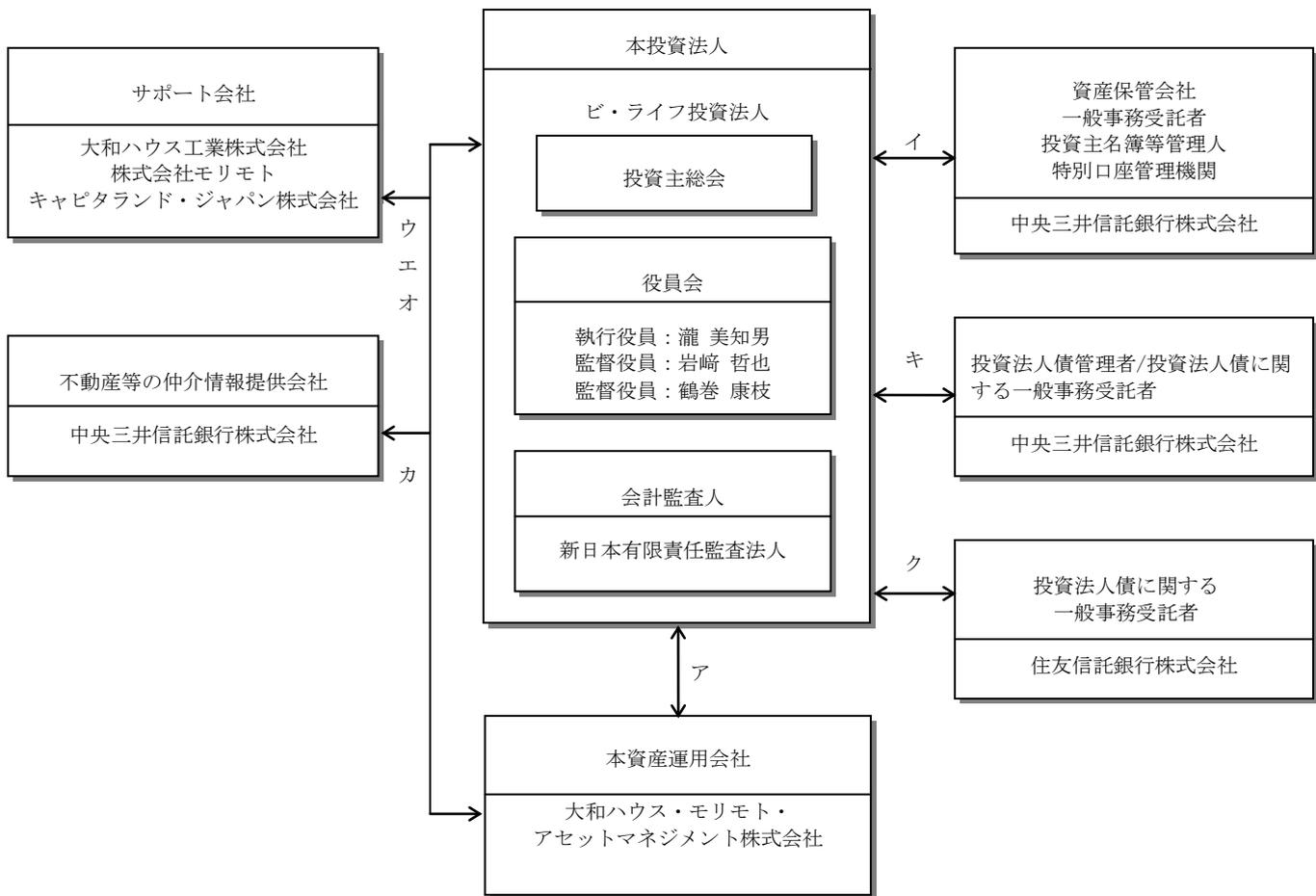
本投資法人の執行役員であった藤田剛は、平成22年2月28日をもって退任し、平成22年3月1日付で、新たに瀧美知男が本投資法人の執行役員に就任しました。

(2) 投資法人債管理者及び投資法人債に関する一般事務受託者の承継

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

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

本投資法人の仕組図



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

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

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

（2）運用状況

① 当中間期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

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。そして、平成21年4月、民事再生法に基づく裁判所の監督下にあったNCRの取引金融機関から、NCRの再生支援について本投資法人と大和ハウスに対してスポンサーとして参加の要請があったことから、本合併を柱とする再生支援案の検討を行いました。その結果、本合併により早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致すること、及び、NCRの保有資産が居住施設のみである上、本投資法人と比較してより広範な地域に分散された地域にファミリータイプも含めた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）を超え、かつ、賃貸可能戸数は8,000戸を超え、住宅系REIT（注）の中でも屈指の資産規模となりました。

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

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

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

C. 資金調達の状況

本投資法人は、平成22年3月31日付で、期限が到来する12,684百万円の借入金の借換えを目的として、総額12,680百万円の借入れを実施しました。

また、本合併により、NCRから再生債務（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。この結果、本投資法人の当中間期末現在の有利子負債は125,531百万円となっています。

D. 当中間期の業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当中間期の実績として、営業収益3,156百万円、営業利益1,567百万円、経常利益985百万円、中間純利益19,996百万円を計上しました。

② 平成22年8月期の運用状況の見通し

A. 投資環境

我が国の経済は、平成21年3月を底に急回復しているものの、景気の先行きは不透明感を増しています。欧米向け輸出も伸び悩む中、内需低迷は長期化の様相を呈しており、成長のペースは鈍化する見通しにあります。

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74.8%を投資している東京都主要部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くと考えています。

一方、国土交通省が平成22年5月に発表した「主要都市の高度利用地価動向報告～地価L00Kレポート～（平成22年1月1日～平成22年4月1日の動向）」によれば、東京圏の地価は、上昇が1地区から2地区へ増加、横ばいが4地区から16地区に増加し、地価変動が落ち着いてきたことが示されています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人は、本合併による資産規模の拡大を活かした運営管理コストの低減等、合併によるメリットの早期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ましたが、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。

C. 財務戦略

本投資法人は、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウスの親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力していきます。なお、最も弁済期限の近い借入れは平成23年9月30日となっており、当面はリファイナンスが必要ない状況となっています。

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

D. 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。具体的には、本投資法人は、平成22年8月期に発生する不動産売却益、再生債務（その他）の債権譲受益、及び再生債務（投資法人債）の買入消却益の合計額83百万円（売却等に関する諸経費控除後の見込み額）を上限として、現状、当期純利益の一部54百万円を内部留保する方針を決定しています。

E. 平成22年8月期及び平成23年2月期の運用状況の見通し

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり利 益超過分配金 (円)
平成22年8月期	6,499	2,866	1,771	20,846	15,000	0
平成23年2月期	6,677	2,953	1,721	1,721	14,500	0

平成22年8月期の「当期純利益」は、合併に伴う負ののれん発生益19,011百万円を含めた金額です。

上記の見通しの前提条件については、後記7ページ「平成22年8月期及び平成23年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。なお、本投資法人の決算期は、2月末日及び8月末日に変更され、平成22年8月期は、平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月間となっていますが、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③ 当中間決算後に生じた重要な事実

A. 資産の入替え

本投資法人は、本合併により、ポートフォリオの分散化が図られるとともに、ポートフォリオのリバランス化による質の向上が可能となりました。

本投資法人は、NCRから承継した物件について、本書作成日現在までに、下記(a)のとおり、3物件の売却が完了しました。

また、本投資法人は、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物件を、下記(b)のとおり、自己資金にて取得しました。

この結果、本書作成日現在で保有物件数は128物件、総額190,537百万円(取得価格ベース)の資産規模となっています。

(a) 平成22年6月28日付及び平成22年6月29日付物件の譲渡について

本投資法人は以下の物件の譲渡を完了しています。

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受益権
譲渡価格(注1)	185,000千円
帳簿価格	158,685千円
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受益権
譲渡価格(注1)	125,000千円
帳簿価格	119,780千円
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受益権
譲渡価格(注1)	81,000千円
帳簿価格	77,711千円
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

(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は含まれません。

(注2) 本投資法人又は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) 平成22年6月29日付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	イブセ市ヶ谷
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注)	940,000千円
取得先	大和ハウス工業株式会社
所在地	東京都新宿区市谷薬王寺町14番3他1筆
交通	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅徒歩5分
資産の名称	イブセ中延
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注)	1,790,000千円
取得先	大和ハウス工業株式会社
所在地	東京都品川区中延四丁目608番5
交通	都営地下鉄浅草線「中延」駅徒歩1分

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

(C) ニューシティレジデンス湘南の売却について

本投資法人は、平成22年7月29日付で、以下のとおり、ニューシティレジデンス湘南の売却を決定しています。

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受益権
譲渡価格（注1）	318,000千円
帳簿価格	307,703千円
譲渡先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結予定日	平成22年8月4日
引渡予定日	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は含まれません。

（注2）本投資法人又は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. 有利子負債の返済等

上記A. (a)に記載の物件売却に先立ち、パークテラス塩焼及びパークテラス堀江の担保解除を目的として、平成22年6月25日付で別除権付再生債務299百万円の弁済を実施したほか、同月30日に約定返済として52百万円の弁済を行ったことにより、本書作成日現在の有利子負債の残高は125,179百万円に減少しています。

なお、平成22年7月29日付で、再生債務（その他）113百万円の債権譲受け、及び再生債務（投資法人債）475百万円の買入消却の実施を決定しており、これらが実施された場合、有利子負債残高は124,590百万円となります。

平成22年8月期及び平成23年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年8月期：平成21年12月1日～平成22年8月31日（274日） 平成23年2月期：平成22年9月1日～平成23年2月28日（181日） 平成22年2月25日開催の本投資法人の投資主総会において、営業期間及び決算期の変更を内容とする規約の変更議案が承認され、これに伴い、平成22年8月期は、平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間になります。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成22年5月31日現在で保有している129物件に、前記「③当中間決算後に生じた重要な事実」に記載した資産の入替後の127物件から、平成23年2月28日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等。以下同じです。）がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年5月31日現在の発行済投資口数118,735口から、平成23年2月28日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出していますが、稼働率等は保守的に見込んでいます。 想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測を基に算出しています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課（平成22年8月期377百万円、平成23年2月期330百万円）、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 ・販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値又は料率等を基に積算しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しています。（平成22年8月期1,074百万円、平成23年2月期1,083百万円）
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・本書作成日現在の有利子負債の残高は125,179百万円となっています。さらに、平成22年7月29日付で決定している再生債務（その他）113百万円の債権譲受け、及び再生債務（投資法人債）475百万円の買入消却が実施された場合の有利子負債残高が124,590百万円に減少することを前提としています。 ・支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成22年8月期に913百万円、平成23年2月期に955百万円を見込んでいます。
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年8月期は、合併による負ののれん発生益19,011百万円を見込んでいます。ただし、当中間計算期間末において取得原価の配分が完了していない為、その時点で入手可能な合理的情報に基づき計算しておりますが、変動する可能性があります。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としています。 ・本投資法人は、平成22年8月期に発生する不動産売却益、再生債務（その他）の債権譲受益、及び再生債務（投資法人債）の買入消却益の合計額83百万円（売却等に関する諸経費控除後の見込み額）を上限として内部留保する方針を決定し、当期純利益の一部54百万円を内部留保する場合の分配金（1口当たり分配金）を記載しています。 ・平成23年2月期は、内部留保することを予定していません。 ・また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

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

3. 中間財務諸表
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	当中間期 (平成22年5月31日現在)	前期 (平成21年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,490,313	598,780
信託現金及び信託預金	※1 4,769,906	※1 1,861,737
営業未収入金	222,321	89,772
前払費用	314,219	161,887
繰延税金資産	237	237
その他	2,397	482
貸倒引当金	△69,030	△14,958
流動資産合計	10,730,365	2,697,940
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,007,177	—
減価償却累計額	△90,742	—
建物(純額)	27,916,434	—
構築物	235,186	—
減価償却累計額	△786	—
構築物(純額)	234,400	—
機械及び装置	416,407	—
減価償却累計額	△2,388	—
機械及び装置(純額)	414,018	—
工具、器具及び備品	643,166	—
減価償却累計額	△8,046	—
工具、器具及び備品(純額)	635,119	—
土地	22,226,919	—
信託建物	65,432,852	22,954,983
減価償却累計額	△2,118,066	△1,708,160
信託建物(純額)	※1 63,314,785	※1 21,246,822
信託構築物	526,702	26,112
減価償却累計額	△6,676	△4,086
信託構築物(純額)	※1 520,026	※1 22,026
信託機械及び装置	650,984	388,293
減価償却累計額	△98,923	△85,518
信託機械及び装置(純額)	※1 552,061	※1 302,775
信託工具、器具及び備品	274,748	3,881
減価償却累計額	△6,916	△1,051
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 267,832	※1 2,829
信託土地	※1 72,840,310	※1 29,879,034
有形固定資産合計	188,921,909	51,453,488
無形固定資産		
商標権	2,899	803
信託借地権	※1 1,521,475	—
無形固定資産合計	1,524,374	803
投資その他の資産		
長期前払費用	174,839	112,119
差入保証金	20,212	10,000
投資その他の資産合計	195,051	122,119
固定資産合計	190,641,335	51,576,411

(単位：千円)

	当中間期 (平成22年5月31日現在)	前期 (平成21年11月30日現在)
繰延資産		
創立費	—	5,881
繰延資産合計	—	5,881
資産合計	201,371,701	54,280,233
負債の部		
流動負債		
営業未払金	187,263	47,232
1年内返済予定の長期借入金	※1 208,000	※1 12,800,000
未払金	171,591	5,327
未払費用	208,793	128,306
未払法人税等	605	1,098
未払消費税等	886	208
前受金	591,595	128,456
預り金	387,626	9,556
流動負債合計	1,756,361	13,120,186
固定負債		
長期借入金	※1 28,404,000	※1 15,874,000
預り敷金及び保証金	298,555	—
信託預り敷金及び保証金	1,752,915	846,894
再生債務	※1 96,919,214	—
固定負債合計	127,374,684	16,720,894
負債合計	129,131,046	29,841,081
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	—
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	19,996,478	436,563
剰余金合計	48,238,066	436,563
投資主資本合計	72,240,654	24,439,151
純資産合計	※2 72,240,654	※2 24,439,151
負債純資産合計	201,371,701	54,280,233

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間期		前期	
	自 至	平成21年12月1日 平成22年5月31日	自 至	平成21年6月1日 平成21年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※ 2,970,734		※ 1,305,045
その他貸貸事業収入		※ 185,864		※ 173,648
営業収益合計		3,156,598		1,478,694
営業費用				
貸貸事業費用		※ 1,212,439		※ 590,123
資産運用報酬		95,342		56,899
資産保管手数料		10,290		5,401
一般事務委託手数料		52,840		20,740
役員報酬		5,700		4,800
貸倒損失		1,002		91
貸倒引当金繰入額		49,549		10,690
その他営業費用		162,261		46,989
営業費用合計		1,589,425		735,736
営業利益		1,567,173		742,957
営業外収益				
受取利息		558		493
その他		1,581		—
営業外収益合計		2,139		493
営業外費用				
支払利息		442,590		202,070
融資関連費用		134,469		96,722
創立費償却		5,881		5,881
その他		1,041		1,037
営業外費用合計		583,981		305,711
経常利益		985,330		437,739
特別利益				
負ののれん発生益		19,011,819		—
その他		13		—
特別利益合計		19,011,832		—
税引前中間純利益		19,997,163		437,739
法人税、住民税及び事業税		706		1,196
法人税等合計		706		1,196
中間純利益		19,996,456		436,542
前期繰越利益		21		21
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)		19,996,478		436,563

(3) 中間投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当中間期		前期	
	自 至	平成21年12月1日 平成22年5月31日	自 至	平成21年6月1日 平成21年11月30日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		24,002,588		24,002,588
当中間期変動額				
当中間期変動額合計		—		—
当中間期末残高		24,002,588		24,002,588
剰余金				
出資剰余金				
前期末残高		—		—
当中間期変動額				
合併による増加		28,241,587		—
当中間期変動額合計		28,241,587		—
当中間期末残高		28,241,587		—
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)				
前期末残高		436,563		548,679
当中間期変動額				
剰余金の配当		△436,542		△548,657
中間純利益		19,996,456		436,542
当中間期変動額合計		19,559,914		△112,115
当中間期末残高		19,996,478		436,563
剰余金合計				
前期末残高		436,563		548,679
当中間期変動額				
合併による増加		28,241,587		—
剰余金の配当		△436,542		△548,657
中間純利益		19,996,456		436,542
当中間期変動額合計		47,801,502		△112,115
当中間期末残高		48,238,066		436,563
投資主資本合計				
前期末残高		24,439,151		24,551,267
当中間期変動額				
合併による増加		28,241,587		—
剰余金の配当		△436,542		△548,657
中間純利益		19,996,456		436,542
当中間期変動額合計		47,801,502		△112,115
当中間期末残高		72,240,654		24,439,151

(単位：千円)

	当中間期		前期	
	自 至	平成21年12月1日 平成22年5月31日	自 至	平成21年6月1日 平成21年11月30日
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		—		51
当中間期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—		△51
当中間期変動額合計		—		△51
当中間期末残高		—		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		—		51
当中間期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—		△51
当中間期変動額合計		—		△51
当中間期末残高		—		—
純資産合計				
前期末残高		24,439,151		24,551,319
当中間期変動額				
合併による増加		28,241,587		—
剰余金の配当		△436,542		△548,657
中間純利益		19,996,456		436,542
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—		△51
当中間期変動額合計		47,801,502		△112,167
当中間期末残高		72,240,654		24,439,151

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期		前期	
	自 至	平成21年12月1日 平成22年5月31日	自 至	平成21年6月1日 平成21年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前中間純利益		19,997,163		437,739
減価償却費		533,730		274,149
負ののれん発生益		△19,011,819		—
商標権償却額		137		63
創立費償却額		5,881		5,881
受取利息		△558		△493
支払利息		442,590		202,070
営業未収入金の増減額(△は増加)		45,390		△47,745
前払費用の増減額(△は増加)		△135,002		△67,000
営業未払金の増減額(△は減少)		△170,681		△240
未払金の増減額(△は減少)		15,703		—
未払消費税等の増減額(△は減少)		△1,681		△9,313
未払費用の増減額(△は減少)		78,901		△9,355
預り金の増減額(△は減少)		254,599		△4,268
前受金の増減額(△は減少)		12,346		10,808
長期前払費用の増減額(△は増加)		△62,719		△112,119
貸倒引当金の増減額(△は減少)		12,667		1,525
その他		△7,765		△61,864
小計		2,008,883		619,835
利息の受取額		558		493
利息の支払額		△569,218		△200,825
法人税等の支払額		△7,957		△372
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,432,265		419,129
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		△99,165		—
信託有形固定資産の取得による支出		△14,020		△27,872
預り敷金及び保証金の受入による収入		20,436		—
預り敷金及び保証金の返還による支出		△8,858		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		84,405		71,195
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△67,422		△51,572
投資活動によるキャッシュ・フロー		△84,625		△8,249
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		12,680,000		15,990,000
長期借入金の返済による支出		△12,742,000		△16,001,000
分配金の支払額		△436,533		△548,670
財務活動によるキャッシュ・フロー		△498,533		△559,670
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		849,106		△148,789
現金及び現金同等物の期首残高		2,460,517		2,609,307
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		6,950,594		—
現金及び現金同等物の中間期末残高		※1 10,260,219		※ 2,460,517

（５）継続企業の前提に関する注記

当中間期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日
該当事項はありません。	同 左

（６）中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

	当中間期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 5月31日	前期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～65年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">6～63年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">11～29年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～28年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～65年	構築物	6～63年	機械及び装置	11～29年	工具、器具及び備品	2～28年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">3～60年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">9～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">13～29年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同 左</p>	建物	3～60年	構築物	9～45年	機械及び装置	13～29年	工具、器具及び備品	5～6年
建物	2～65年																	
構築物	6～63年																	
機械及び装置	11～29年																	
工具、器具及び備品	2～28年																	
建物	3～60年																	
構築物	9～45年																	
機械及び装置	13～29年																	
工具、器具及び備品	5～6年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p>	同 左																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	同 左																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	同 左																
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3) ヘッジ方針 同 左</p>																

	当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
5. ヘッジ会計の方法	(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(4) ヘッジの有効性の評価の方法 同 左
6. 中間キャッシュ・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
7. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左

(7) 中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

	当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30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 当中間期より、「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。	—

(8) 中間財務諸表に関する注記事項
(中間貸借対照表に関する注記)

当中間期 (平成22年5月31日現在)	前期 (平成21年11月30日現在)																																												
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">2,927,797</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">36,706,433</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">259,519</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">332,073</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">94,797</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">42,573,443</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">954,737</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">83,848,801</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">208,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">28,404,000</td></tr> <tr><td>再生債務</td><td style="text-align: right;">16,318,908</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44,930,908</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,927,797	信託建物	36,706,433	信託構築物	259,519	信託機械及び装置	332,073	信託工具、器具及び備品	94,797	信託土地	42,573,443	信託借地権	954,737	合 計	83,848,801	1年内返済予定の長期借入金	208,000	長期借入金	28,404,000	再生債務	16,318,908	合 計	44,930,908	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,861,737</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">21,246,822</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">22,026</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">302,775</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,829</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">29,879,034</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,315,226</td></tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">12,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,874,000</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,674,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,861,737	信託建物	21,246,822	信託構築物	22,026	信託機械及び装置	302,775	信託工具、器具及び備品	2,829	信託土地	29,879,034	合 計	53,315,226	1年内返済予定の長期借入金	12,800,000	長期借入金	15,874,000	合 計	28,674,000
信託現金及び信託預金	2,927,797																																												
信託建物	36,706,433																																												
信託構築物	259,519																																												
信託機械及び装置	332,073																																												
信託工具、器具及び備品	94,797																																												
信託土地	42,573,443																																												
信託借地権	954,737																																												
合 計	83,848,801																																												
1年内返済予定の長期借入金	208,000																																												
長期借入金	28,404,000																																												
再生債務	16,318,908																																												
合 計	44,930,908																																												
信託現金及び信託預金	1,861,737																																												
信託建物	21,246,822																																												
信託構築物	22,026																																												
信託機械及び装置	302,775																																												
信託工具、器具及び備品	2,829																																												
信託土地	29,879,034																																												
合 計	53,315,226																																												
1年内返済予定の長期借入金	12,800,000																																												
長期借入金	15,874,000																																												
合 計	28,674,000																																												
<p>※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</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同 左</p>																																												

(中間損益計算書に関する注記)

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 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 2,912,407 共益費収入 58,327 計 2,970,734 その他賃貸事業収入 施設使用料収入 78,442 付帯収益 17,361 その他賃貸事業収益 90,059 計 185,864 不動産賃貸事業収益 合計 3,156,598 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 340,071 水道光熱費 45,257 公租公課 117,724 修繕費 22,014 保険料 5,785 原状回復工事費 78,883 信託報酬 30,059 減価償却費 533,730 その他営業費用 38,911 不動産賃貸事業費用 合計 1,212,439 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,944,159	※ 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

(中間投資主資本等変動計算書に関する注記)

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
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	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

(中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日												
<p>※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成22年5月31日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,490,313</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,769,906</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>10,260,219</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	5,490,313	信託現金及び信託預金	4,769,906	現金及び現金同等物	<u>10,260,219</u>	<p>※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成21年11月30日現在) (単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">598,780</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,861,737</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>2,460,517</u></td> </tr> </table>	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	<u>2,460,517</u>
現金及び預金	5,490,313												
信託現金及び信託預金	4,769,906												
現金及び現金同等物	<u>10,260,219</u>												
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	<u>2,460,517</u>												
<p>※2 重要な非資金取引の内容</p> <p>当事業年度に合併したニューシティ・レジデンス投資法人より引き継いだ資産及び負債の内訳は、次の通りです。なお合併による出資剰余金の増加は28,241,587千円です。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,245,178</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">139,422,181</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right;"><u>147,667,359</u></td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,160,728</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">98,138,039</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right;"><u>99,298,767</u></td> </tr> </table>		流動資産	8,245,178	固定資産	139,422,181	資産合計	<u>147,667,359</u>	流動負債	1,160,728	固定負債	98,138,039	負債合計	<u>99,298,767</u>
流動資産	8,245,178												
固定資産	139,422,181												
資産合計	<u>147,667,359</u>												
流動負債	1,160,728												
固定負債	98,138,039												
負債合計	<u>99,298,767</u>												

(リース取引に関する注記)

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日																
<p>オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">553,399</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">635,329</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>1,188,729</u></td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	553,399	1年超	635,329	合計	<u>1,188,729</u>	<p>オペレーティング・リース取引（貸主側）</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">467,524</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">202,573</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>670,098</u></td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	467,524	1年超	202,573	合計	<u>670,098</u>
未経過リース料																	
1年内	553,399																
1年超	635,329																
合計	<u>1,188,729</u>																
未経過リース料																	
1年内	467,524																
1年超	202,573																
合計	<u>670,098</u>																

(有価証券に関する注記)

当中間期 自 平成22年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。</p>	同 左

(デリバティブ取引に関する注記)

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>1. 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利キャップ取引です。</p> <p>2. 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>3. 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定する通り、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 資産運用会社の「リスク管理規程」及び「金利変動リスク管理方針」に基づき、リスク管理を行っています。</p>	<p>1. 取引の内容 同 左</p> <p>2. 取引に対する取組方針 同 左</p> <p>3. 取引の利用目的 同 左</p> <p>4. 取引に係るリスクの内容 同 左</p> <p>5. 取引に係るリスクの管理体制 同 左</p>

（企業結合に関する注記）

当中間期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日
<p>取得による企業結合</p> <p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます）</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。 NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年 4 月 1 日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠</p> <p>① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。</p> <p>② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。</p> <p>③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。</p> <p>④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議</p>	—

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日																						
<p>決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。</p> <p>2. 当中間期に係る中間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5月31日まで</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">取得の対価</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価</td> <td style="text-align: right;">28,241,587</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得に直接要した費用</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合併報酬</td> <td style="text-align: right;">1,115,185</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">取得原価</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,356,773</td> </tr> </table> <p>4. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率 NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付しました。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加/希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。</p> <p>② 合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社(現「三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社」)に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。</p> <p>(3) 交付の投資口数 69,475口</p> <p>5. 取得原価の配分に関する事項</p> <p>(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">8,245,178</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産</td> <td style="text-align: right;">139,422,181</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">資 産 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">147,667,359</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,160,728</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定負債</td> <td style="text-align: right;">98,138,039</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負 債 合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">99,298,767</td> </tr> </table> <p>当中間計算期間末において取得原価の配分が完了していないため、その時点で入手可能な合理的情報に基づき暫定的な会計処理を行っています。</p>	取得の対価		企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	28,241,587	取得に直接要した費用		合併報酬	1,115,185	取得原価	29,356,773	流動資産	8,245,178	固定資産	139,422,181	資 産 合 計	147,667,359	流動負債	1,160,728	固定負債	98,138,039	負 債 合 計	99,298,767	—
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																						
流動資産	8,245,178																						
固定資産	139,422,181																						
資 産 合 計	147,667,359																						
流動負債	1,160,728																						
固定負債	98,138,039																						
負 債 合 計	99,298,767																						

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日						
<p>(2) 負ののれんの金額及び発生原因</p> <p>負ののれん 19,011,819千円</p> <p>発生原因 企業結合時におけるNCRの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんと認識しました。</p> <p>会計処理 当中間期において特別利益に一括計上していません。</p> <p>6. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当中間期に係る中間損益計算書に及ぼす影響の概算額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">3,538百万円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td style="text-align: right;">1,242百万円</td> </tr> <tr> <td>中間純利益</td> <td style="text-align: right;">9,012百万円</td> </tr> </table> <p>(概算額の算定方法及び重要な前提条件) 企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と取得企業の中間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。 なお、影響の概算額については監査証明を受けていません。</p>	営業収益	3,538百万円	経常利益	1,242百万円	中間純利益	9,012百万円	—
営業収益	3,538百万円						
経常利益	1,242百万円						
中間純利益	9,012百万円						

(1口当たり情報に関する注記)

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>1口当たり純資産額 608,419円</p> <p>1口当たり中間純利益 275,642円</p> <p>1口当たり中間純利益は、中間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口当たり中間純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>	<p>1口当たり純資産額 496,125円</p> <p>1口当たり当期純利益 8,861円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。</p>

(注) 1口当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
中間(当期)純利益(千円)	19,996,456	436,542
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る中間(当期)純利益(千円)	19,996,456	436,542
期中平均投資口数(口)	72,545	49,260

（追加情報の注記）

当中間期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31 日	前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日
—	<p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。 NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4) 企業結合日 平成22年 4 月 1 日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠</p> <p>① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。</p> <p>② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。</p> <p>③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。</p> <p>④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。</p>

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日								
—	<p>(8) NCRの直前期(平成21年8月期)の規模</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>営業収益</td><td style="text-align: right;">5,324百万円</td></tr> <tr><td>当期純損失</td><td style="text-align: right;">△3,237百万円</td></tr> <tr><td>総資産額</td><td style="text-align: right;">193,814百万円</td></tr> <tr><td>純資産額</td><td style="text-align: right;">80,488百万円</td></tr> </table> <p>2. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率 NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加/希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。</p> <p>② 合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。</p> <p>(3) 交付予定の投資口数 69,475口(予定)</p>	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
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								

(重要な後発事象に関する注記)

当中間期 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日																												
<p>1. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成22年6月29日に以下の資産を取得しました。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>物件名称</td><td>イブセ市ヶ谷</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>940,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>大和ハウス工業株式会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託受益権</td></tr> <tr><td>建築の時期</td><td>平成20年8月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅</td></tr> </table> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>物件名称</td><td>イブセ中延</td></tr> <tr><td>取得価格(注)</td><td>1,790,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>大和ハウス工業株式会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託受益権</td></tr> <tr><td>建築の時期</td><td>平成20年5月</td></tr> <tr><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</td></tr> <tr><td>用途</td><td>共同住宅・店舗・駐輪場</td></tr> </table> <p>(注) 取得に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。</p>	物件名称	イブセ市ヶ谷	取得価格(注)	940,000千円	取得先	大和ハウス工業株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	建築の時期	平成20年8月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建	用途	共同住宅	物件名称	イブセ中延	取得価格(注)	1,790,000千円	取得先	大和ハウス工業株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	建築の時期	平成20年5月	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	—
物件名称	イブセ市ヶ谷																												
取得価格(注)	940,000千円																												
取得先	大和ハウス工業株式会社																												
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権																												
建築の時期	平成20年8月																												
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建																												
用途	共同住宅																												
物件名称	イブセ中延																												
取得価格(注)	1,790,000千円																												
取得先	大和ハウス工業株式会社																												
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権																												
建築の時期	平成20年5月																												
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建																												
用途	共同住宅・店舗・駐輪場																												

当中間期 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	前期 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日																																																		
<p>2. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成22年 6 月28日及び29日に以下の資産を譲渡しました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>パークテラス塩焼</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>185,000千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>158,685千円 (平成22年 5 月31日現在)</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>有限会社エムアンドワイ</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>平成22年 6 月28日</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>パークテラス堀江</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>125,000千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>119,780千円 (平成22年 5 月31日現在)</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>有限会社藤川設計</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>平成22年 6 月28日</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>ライオンズマンション東青梅第三</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>81,000千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>77,711千円 (平成22年 5 月31日現在)</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>国内の一般事業会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託受益権</td></tr> <tr><td>譲渡日</td><td>平成22年 6 月29日</td></tr> </table> <p>本投資法人は、平成22年 7 月29日に以下の資産を譲渡することを決議致しました。</p> <table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>ニューシティレジデンス湘南</td></tr> <tr><td>譲渡価格（注）</td><td>318,000千円</td></tr> <tr><td>帳簿価格</td><td>307,703千円 (平成22年 5 月31日現在)</td></tr> <tr><td>譲渡先</td><td>国内の一般事業会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託受益権</td></tr> <tr><td>契約締結予定日</td><td>平成22年 8 月 4 日</td></tr> <tr><td>譲渡予定日</td><td>平成22年 8 月 4 日</td></tr> </table> <p>(注) 譲渡に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。</p>	物件名称	パークテラス塩焼	譲渡価格（注）	185,000千円	帳簿価格	158,685千円 (平成22年 5 月31日現在)	譲渡先	有限会社エムアンドワイ	資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	譲渡日	平成22年 6 月28日	物件名称	パークテラス堀江	譲渡価格（注）	125,000千円	帳簿価格	119,780千円 (平成22年 5 月31日現在)	譲渡先	有限会社藤川設計	資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権	譲渡日	平成22年 6 月28日	物件名称	ライオンズマンション東青梅第三	譲渡価格（注）	81,000千円	帳簿価格	77,711千円 (平成22年 5 月31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受益権	譲渡日	平成22年 6 月29日	物件名称	ニューシティレジデンス湘南	譲渡価格（注）	318,000千円	帳簿価格	307,703千円 (平成22年 5 月31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受益権	契約締結予定日	平成22年 8 月 4 日	譲渡予定日	平成22年 8 月 4 日	—
物件名称	パークテラス塩焼																																																		
譲渡価格（注）	185,000千円																																																		
帳簿価格	158,685千円 (平成22年 5 月31日現在)																																																		
譲渡先	有限会社エムアンドワイ																																																		
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権																																																		
譲渡日	平成22年 6 月28日																																																		
物件名称	パークテラス堀江																																																		
譲渡価格（注）	125,000千円																																																		
帳簿価格	119,780千円 (平成22年 5 月31日現在)																																																		
譲渡先	有限会社藤川設計																																																		
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権																																																		
譲渡日	平成22年 6 月28日																																																		
物件名称	ライオンズマンション東青梅第三																																																		
譲渡価格（注）	81,000千円																																																		
帳簿価格	77,711千円 (平成22年 5 月31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受益権																																																		
譲渡日	平成22年 6 月29日																																																		
物件名称	ニューシティレジデンス湘南																																																		
譲渡価格（注）	318,000千円																																																		
帳簿価格	307,703千円 (平成22年 5 月31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受益権																																																		
契約締結予定日	平成22年 8 月 4 日																																																		
譲渡予定日	平成22年 8 月 4 日																																																		

（9）発行済投資口数の増減

本合併の効力発生に伴い、発行済投資口数が69,475口増加しています。なお、投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

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

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

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

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

（注5）本投資法人を吸収合併存続法人とし、ニューシティ・レジデンス投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

4. 役員の変動

（1）本投資法人の役員の変動

平成22年2月25日開催の本投資法人の第6回投資主総会において、執行役員瀧美知男、監督役員岩崎哲也及び鶴巻康枝が選任され、それぞれ平成22年3月1日付で就任しました。平成22年5月31日現在における本投資法人の執行役員及び監督役員は以下の通りです。

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

（2）本資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」
下記をご参照下さい。

投資法人の状況について

1. ポートフォリオ一覧

本投資法人が平成22年5月31日現在保有する不動産又は信託不動産の概要は以下の通りです。

	地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称 (注3)	取得年月日 (注4)	取得価格 (注5)	投資比率 (注6)
居住施設	エリア1	1001	J-03	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	4.0%
		1002	J-04	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	2.4%
		1003	J-05	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.4%
		1004	J-06	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	1.3%
		1005	J-07	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	1.2%
		1006	J-08	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.6%
		1007	J-15	イブセ東京 EAST	平成19年3月7日	2,300	1.2%
		1008	J-17	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.5%
		1009	J-18	イブセ麻布十番 DUO	平成19年6月21日	2,690	1.4%
		1010	J-19	イブセ新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	1.0%
		1011	J-20	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	0.9%
		1012	J-22	イブセ渋谷 Tiers	平成19年6月21日	1,400	0.7%
		1013	C-01	NCR 南青山	平成22年4月1日	2,660	1.4%
		1014	C-02	NCR 西麻布ツインタワー	平成22年4月1日	2,352	1.2%
		1015	C-03	NCR 西麻布	平成22年4月1日	2,143	1.1%
		1016	C-04	NCR お茶の水	平成22年4月1日	1,770	0.9%
		1017	C-05	NCR 参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.7%
		1018	C-08	NCR 日本橋イースト	平成22年4月1日	1,279	0.7%
		1019	C-09	NCR 日本橋ウエスト	平成22年4月1日	1,138	0.6%
		1020	C-10	NCR 銀座ツイン I	平成22年4月1日	932	0.5%
		1021	C-11	NCR 銀座ツイン II	平成22年4月1日	825	0.4%
		1022	C-12	NCR 原宿	平成22年4月1日	887	0.5%
		1023	C-14	NCR 代々木上原	平成22年4月1日	608	0.3%
		1024	C-15	NCR 千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.3%
		1025	C-16	NCR 新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.2%
		1026	C-17	NCR 市谷左内町	平成22年4月1日	424	0.2%
		1027	C-18	NCR 日本橋人形町 I	平成22年4月1日	947	0.5%
		1028	C-19	NCR 日本橋人形町 II	平成22年4月1日	1,070	0.6%
		1029	C-20	NCR 新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.5%
		1030	C-22	NCR 日本橋人形町 III	平成22年4月1日	1,370	0.7%
		1031	C-23	NCR 神保町 II	平成22年4月1日	1,160	0.6%
		1032	C-24	NCR 銀座イースト III	平成22年4月1日	675	0.4%
		1033	C-25	NCR 新宿御苑 I	平成22年4月1日	2,720	1.4%
		1034	C-27	NCR 高輪台	平成22年4月1日	860	0.5%
		1035	C-28	NCR 日本橋人形町 IV	平成22年4月1日	666	0.3%
		1036	C-29	NCR 新宿御苑 II	平成22年4月1日	486	0.3%
		1037	C-30	NCR 銀座イースト IV	平成22年4月1日	400	0.2%
		1038	C-31	NCR 高輪台 II	平成22年4月1日	1,190	0.6%
		1039	C-32	NCR 南麻布	平成22年4月1日	642	0.3%
		1040	C-34	NCR 銀座	平成22年4月1日	2,880	1.5%

	1041	C-35	NCR 日本橋水天宮	平成 22 年 4 月 1 日	2,707	1.4%
	1042	C-36	NCR 高輪	平成 22 年 4 月 1 日	7,430	3.9%
	1043	C-37	NCR 東日本橋	平成 22 年 4 月 1 日	3,520	1.8%
	1044	C-38	カテリーナ三田 タワースイート (NCR) (注 7)	平成 22 年 4 月 1 日	10,400	5.5%
	1045	C-39	NCR 新宿	平成 22 年 4 月 1 日	2,950	1.5%
	小計				94,102	49.4%
エリア 2	2001	J-01	目黒かむろ坂レジデンシア	平成 17 年 12 月 20 日	4,500	2.4%
	2002	J-10	イブセ都立大学	平成 18 年 3 月 22 日	648	0.3%
	2003	J-14	コンフォートタイム大塚	平成 18 年 3 月 22 日	779	0.4%
	2004	J-16	イブセ雪谷	平成 19 年 3 月 7 日	1,110	0.6%
	2005	J-21	イブセ祐天寺	平成 19 年 6 月 21 日	1,450	0.8%
	2006	J-23	イブセ大塚	平成 19 年 6 月 21 日	1,480	0.8%
	2007	J-24	イブセ菊川	平成 19 年 6 月 21 日	817	0.4%
	2008	C-40	NCR 目黒	平成 22 年 4 月 1 日	844	0.4%
	2009	C-41	NCR 大塚	平成 22 年 4 月 1 日	1,040	0.5%
	2010	C-42	NCR 自由が丘	平成 22 年 4 月 1 日	1,200	0.6%
	2011	C-43	NCR 目白イースト	平成 22 年 4 月 1 日	988	0.5%
	2012	C-44	NCR 池袋	平成 22 年 4 月 1 日	2,570	1.3%
	2013	C-45	NCR 要町	平成 22 年 4 月 1 日	1,140	0.6%
	2014	C-46	NCR 品川シーサイドタワー	平成 22 年 4 月 1 日	7,380	3.9%
	2015	C-47	NCR 八雲	平成 22 年 4 月 1 日	857	0.4%
	2016	C-50	NCR 戸越駅前	平成 22 年 4 月 1 日	1,560	0.8%
	2017	M-02	NCR 等々力	平成 22 年 4 月 1 日	1,210	0.6%
	2018	M-03	NCR 本所吾妻橋	平成 22 年 4 月 1 日	996	0.5%
	2019	M-04	NCR 北沢	平成 22 年 4 月 1 日	742	0.4%
	2020	M-08	NCR 門前仲町	平成 22 年 4 月 1 日	503	0.3%
	2021	M-09	NCR 田園調布	平成 22 年 4 月 1 日	425	0.2%
	2022	M-10	NCR 根岸	平成 22 年 4 月 1 日	249	0.1%
	2023	M-11	NCR 上池台	平成 22 年 4 月 1 日	198	0.1%
	2024	M-13	NCR 森下	平成 22 年 4 月 1 日	832	0.4%
	2025	M-14	NCR 若林公園	平成 22 年 4 月 1 日	776	0.4%
	2026	M-15	NCR 浅草橋	平成 22 年 4 月 1 日	792	0.4%
	2027	M-19	NCR 入谷	平成 22 年 4 月 1 日	546	0.3%
	2028	M-22	NCR 上野タワー	平成 22 年 4 月 1 日	2,641	1.4%
	2029	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 22 年 4 月 1 日	686	0.4%
	2030	M-27	NCR 三ノ輪	平成 22 年 4 月 1 日	1,430	0.8%
	2031	M-28	NCR 自由が丘ウエスト	平成 22 年 4 月 1 日	533	0.3%
	2032	M-29	NCR 中野	平成 22 年 4 月 1 日	1,060	0.6%
	2033	M-30	NCR 用賀	平成 22 年 4 月 1 日	923	0.5%
	2034	M-31	NCR 住吉	平成 22 年 4 月 1 日	948	0.5%
	2035	M-33	NCR 門前仲町イースト	平成 22 年 4 月 1 日	2,160	1.1%
	2036	M-35	NCR 押上	平成 22 年 4 月 1 日	1,100	0.6%
	2037	M-36	NCR 蔵前	平成 22 年 4 月 1 日	1,260	0.7%
	小計				48,373	25.4%
エリア 3	3001	J-13	コスモハイム武蔵小杉	平成 18 年 3 月 22 日	1,674	0.9%
	3002	J-25	イブセ鶴見	平成 19 年 6 月 21 日	666	0.3%
	3003	G-02	NCR 船橋本町	平成 22 年 4 月 1 日	704	0.4%
	3004	G-03	SH 元住吉	平成 22 年 4 月 1 日	897	0.5%

	3005	G-04	NCR 豊田	平成 22 年 4 月 1 日	864	0.5%	
	3006	G-05	NCR 西船橋	平成 22 年 4 月 1 日	783	0.4%	
	3007	G-06	NCR 舞浜	平成 22 年 4 月 1 日	670	0.4%	
	3008	G-07	NCR 市川妙典	平成 22 年 4 月 1 日	671	0.4%	
	3009	G-08	NCR 久米川	平成 22 年 4 月 1 日	480	0.3%	
	3010	G-09	NCR 浦安	平成 22 年 4 月 1 日	592	0.3%	
	3011	G-10	NCR 南行徳 I	平成 22 年 4 月 1 日	543	0.3%	
	3012	G-11	NCR 南行徳 II	平成 22 年 4 月 1 日	385	0.2%	
	3013	G-12	NCR 野毛山	平成 22 年 4 月 1 日	325	0.2%	
	3014	G-13	NCR 南林間	平成 22 年 4 月 1 日	363	0.2%	
	3015	G-14	NCR 湘南(注 8)	平成 22 年 4 月 1 日	308	0.2%	
	3016	G-15	LM 淵野辺本町	平成 22 年 4 月 1 日	137	0.1%	
	-	G-16	LM 東青梅第三(注 9)	平成 22 年 4 月 1 日	78	0.0%	
	3017	G-17	PT 市川	平成 22 年 4 月 1 日	461	0.2%	
	-	G-18	PT 塩焼(注 10)	平成 22 年 4 月 1 日	159	0.1%	
	-	G-19	PT 堀江(注 10)	平成 22 年 4 月 1 日	120	0.1%	
	小計				10,880	5.7%	
エリア 4	4001	J-02	フォーティーンヒルズ イーストタワー	平成 17 年 12 月 20 日	1,920	1.0%	
	4002	R-01	NCR 大通公園	平成 22 年 4 月 1 日	490	0.3%	
	4003	R-02	五色山ハイツ	平成 22 年 4 月 1 日	489	0.3%	
	4004	R-03	NCR 西公園	平成 22 年 4 月 1 日	337	0.2%	
	4005	R-04	NCR 西大濠	平成 22 年 4 月 1 日	226	0.1%	
	4006	R-05	NCR 加古川	平成 22 年 4 月 1 日	240	0.1%	
	4007	R-06	LM 前橋西片貝	平成 22 年 4 月 1 日	92	0.0%	
	4008	R-07	アブリーレ垂水	平成 22 年 4 月 1 日	1,340	0.7%	
	4009	R-09	クレスト草津	平成 22 年 4 月 1 日	3,004	1.6%	
	4010	R-10	NCR 本町イースト	平成 22 年 4 月 1 日	1,490	0.8%	
	4011	R-11	NCR 新梅田	平成 22 年 4 月 1 日	1,376	0.7%	
	4012	R-13	NCR 阿倍野	平成 22 年 4 月 1 日	4,368	2.3%	
	4013	R-14	NCR 大手通	平成 22 年 4 月 1 日	300	0.2%	
	4014	R-15	NCR 栄	平成 22 年 4 月 1 日	1,010	0.5%	
	4015	R-16	NCR 日本橋高津	平成 22 年 4 月 1 日	3,570	1.9%	
	4016	R-17	NCR 円山裏参道	平成 22 年 4 月 1 日	411	0.2%	
	4017	R-18	NCR 円山表参道	平成 22 年 4 月 1 日	1,740	0.9%	
	4018	R-19	NCR 博多駅東	平成 22 年 4 月 1 日	960	0.5%	
	4019	R-20	NCR 心齋橋イーストタワー	平成 22 年 4 月 1 日	3,400	1.8%	
	4020	R-21	NCR 三宮	平成 22 年 4 月 1 日	1,230	0.6%	
	4021	R-22	NCR 勾当台公園	平成 22 年 4 月 1 日	481	0.3%	
	4022	R-23	NCR 一番町	平成 22 年 4 月 1 日	783	0.4%	
	4023	R-24	NCR 大町	平成 22 年 4 月 1 日	656	0.3%	
	4024	R-25	NCR 上町台	平成 22 年 4 月 1 日	2,190	1.1%	
	4025	R-26	NCR 肥後橋タワー	平成 22 年 4 月 1 日	2,670	1.4%	
	小計				34,773	18.2%	
	小計				188,127	98.7%	
商業施設	エリア 3	8001	S-02	いなげや横浜西が岡店	平成 19 年 3 月 23 日	1,000	0.5%
	エリア 4	8002	S-01	フォレオタウン筒井	平成 19 年 9 月 27 日	1,410	0.7%
	小計				2,410	1.3%	
	合計				190,537	100.0%	

- (注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。
- (注2) 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3) 「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4) 「取得年月日」は、旧ニューシティ・レジデンス投資法人が保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。
- (注5) 「取得価格」には、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みません。旧ニューシティ・レジデンス投資法人が保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注6) 「投資比率」欄には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 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、本投資法人の取得する本物件(264戸)に関しては、テナントに対してニューシティレジデンスブランド戦略に基づいた一定のサービスの提供をすることから、「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)」の名称で運営しており、かかる運営上の名称を記載しています。
- (注8) 平成22年7月29日付で、平成22年8月4日をもって売却することを決定しています。
- (注9) 平成22年6月29日に譲渡済です。
- (注10) 平成22年6月28日に譲渡済です。

2. 不動産及び信託不動産の収益状況

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

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・ 取得価格以外の金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・ 取得価格については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成22年5月31日現在のものを記載しています。
- ・ 「月額賃料」は、原則として、平成22年5月31日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金等」は、原則として、平成22年5月31日現在において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成22年5月31日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。
- ・ 「賃貸事業収入賃料」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・ 「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- ・ 「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・ 「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- ・ 「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・ 「損害保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・ 「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- ・ 「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

<不動産又は信託不動産の収益状況>

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	イブセ麻布十番七面坂	イブセ芝公園	イブセギンザ
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	34,869	17,060	10,587	8,266
敷金・保証金等	209,219	37,581	18,579	10,970
稼働率	86.5%	87.1%	87.6%	70.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	241,975	112,054	67,481	56,767
賃貸事業収入賃貸料	217,064	104,975	64,078	51,349
その他賃貸事業収入	24,910	7,078	3,402	5,418
(B) 賃貸事業費用 小計	39,787	21,988	13,258	15,661
公租公課	7,066	4,314	2,796	2,820
外注管理費	16,928	12,927	6,831	7,072
修繕費	3,441	2,097	1,655	2,636
損害保険料	242	183	124	117
水道光熱費	10,719	1,654	570	792
その他賃貸事業費用	1,389	811	1,279	2,222
(C) NOI (=A-B)	202,187	90,065	54,223	41,105
(D) 減価償却費	29,256	22,432	14,505	11,924
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	172,931	67,633	39,718	29,181
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	202,187	90,065	54,223	41,105
取得価格(百万円)	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	ネクストフォルム 西麻布	イブセ日本橋	イブセ東京 EAST	イブセ麻布十番
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	3,669	6,194	10,183	11,782
敷金・保証金等	6,420	11,199	16,129	20,466
稼働率	47.2%	92.5%	90.1%	95.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	23,972	39,474	66,016	69,390
賃貸事業収入賃貸料	23,891	37,490	62,731	67,180
その他賃貸事業収入	80	1,983	3,285	2,209
(B) 賃貸事業費用 小計	7,115	8,634	11,348	13,933
公租公課	2,358	1,792	396	1,558
外注管理費	2,495	4,349	7,917	9,336
修繕費	1,250	1,252	1,464	1,440
損害保険料	74	77	130	102
水道光熱費	300	430	362	401
その他賃貸事業費用	636	732	1,076	1,095
(C) NOI (=A-B)	16,857	30,840	54,668	55,456
(D) 減価償却費	11,114	8,006	13,942	11,557
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	5,742	22,833	40,725	43,899
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	16,857	30,840	54,668	55,456
取得価格(百万円)	2,220	1,200	2,300	2,910

物件番号	1009	1010	1011	1012
名称	イブセ麻布十番 DU0	イブセ新宿夏目坂	ユニロイヤル銀座	イブセ渋谷 Tiers
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	10,632	7,817	7,186	5,940
敷金・保証金等	18,762	36,617	10,016	10,391
稼働率	92.7%	92.0%	81.4%	96.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	67,822	43,599	44,987	32,051
賃貸事業収入賃貸料	64,996	41,805	43,156	31,279
その他賃貸事業収入	2,825	1,793	1,830	771
(B) 賃貸事業費用 小計	11,439	15,240	9,632	10,486
公租公課	1,518	1,090	1,948	882
外注管理費	6,783	11,020	4,725	7,234
修繕費	1,308	1,668	1,389	895
損害保険料	108	83	85	61
水道光熱費	578	354	408	394
その他賃貸事業費用	1,143	1,024	1,075	1,018
(C) NOI (=A-B)	56,382	28,358	35,354	21,564
(D) 減価償却費	12,907	7,676	10,688	5,798
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	43,475	20,682	24,666	15,765
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	56,382	28,358	35,354	21,564
取得価格(百万円)	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1013	1014	1015	1016
名称	NCR 南青山	NCR 西麻布ツインタワー	NCR 西麻布	NCR お茶の水
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	14,400	12,037	10,423	9,644
敷金・保証金等	20,306	25,337	18,308	22,952
稼働率	86.8%	86.7%	84.1%	95.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	30,120	23,811	22,035	20,230
賃貸事業収入賃貸料	28,797	22,922	19,583	18,926
その他賃貸事業収入	1,323	889	2,451	1,304
(B) 賃貸事業費用 小計	7,476	4,626	9,330	2,517
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	3,907	3,446	4,636	1,564
修繕費	2,601	411	3,655	396
損害保険料	35	30	33	24
水道光熱費	410	291	525	87
その他賃貸事業費用	522	445	479	444
(C) NOI (=A-B)	22,644	19,185	12,705	17,712
(D) 減価償却費	2,980	2,711	1,886	2,753
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,663	16,473	10,818	14,959
(F) 資本的支出	1,790	-	2,301	-
(G) NCF (=C-F)	20,854	19,185	10,404	17,712
取得価格(百万円)	2,660	2,352	2,143	1,770

物件番号	1017	1018	1019	1020
名称	NCR 参宮橋	NCR 日本橋イースト	NCR 日本橋ウエスト	NCR 銀座ツイン I
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	6,335	6,954	6,568	5,348
敷金・保証金等	11,005	9,070	7,657	8,788
稼働率	87.0%	87.9%	94.9%	94.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	13,992	14,944	13,828	10,580
賃貸事業収入賃賃料	12,012	13,664	13,113	10,424
その他賃貸事業収入	1,979	1,280	715	156
(B) 賃貸事業費用 小計	2,757	4,385	2,873	1,188
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	1,561	1,827	1,095	809
修繕費	635	1,473	712	-
損害保険料	20	21	21	16
水道光熱費	176	723	684	182
その他賃貸事業費用	363	340	359	179
(C) NOI (=A-B)	11,234	10,559	10,955	9,392
(D) 減価償却費	1,005	2,245	2,175	1,822
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	10,229	8,313	8,779	7,569
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	11,234	10,559	10,955	9,392
取得価格(百万円)	1,393	1,279	1,138	932

物件番号	1021	1022	1023	1024
名称	NCR 銀座ツイン II	NCR 原宿	NCR 代々木上原	NCR 千駄ヶ谷
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	4,160	4,663	3,171	3,131
敷金・保証金等	5,711	7,466	6,096	5,162
稼働率	85.3%	95.1%	88.2%	95.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	8,900	9,734	7,045	6,474
賃貸事業収入賃賃料	8,420	9,650	6,621	6,307
その他賃貸事業収入	479	83	423	167
(B) 賃貸事業費用 小計	1,318	1,135	1,329	1,635
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	807	649	600	740
修繕費	159	-	352	526
損害保険料	15	13	8	7
水道光熱費	169	150	79	84
その他賃貸事業費用	166	320	287	275
(C) NOI (=A-B)	7,581	8,599	5,716	4,838
(D) 減価償却費	1,663	903	628	596
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	5,918	7,695	5,087	4,242
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	7,581	8,599	5,716	4,838
取得価格(百万円)	825	887	608	555

物件番号	1025	1026	1027	1028
名称	NCR 新宿7丁目	NCR 市谷左内町	NCR 日本橋人形町I	NCR 日本橋人形町II
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	3,065	2,180	5,181	6,128
敷金・保証金等	4,380	3,285	8,808	11,383
稼働率	97.3%	81.9%	87.1%	92.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	6,710	4,788	11,703	12,710
賃貸事業収入賃賃料	6,217	4,747	10,432	12,257
その他賃貸事業収入	493	41	1,271	452
(B) 賃貸事業費用 小計	2,242	1,213	2,459	1,695
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	671	404	1,300	886
修繕費	1,112	642	663	302
損害保険料	10	8	19	20
水道光熱費	141	77	213	211
その他賃貸事業費用	307	79	262	275
(C) NOI (=A-B)	4,467	3,575	9,243	11,014
(D) 減価償却費	649	726	1,931	2,126
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	3,817	2,849	7,312	8,888
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	4,467	3,575	9,243	11,014
取得価格(百万円)	464	424	947	1,070

物件番号	1029	1030	1031	1032
名称	NCR 新御茶ノ水	NCR 日本橋人形町III	NCR 神保町II	NCR 銀座イーストIII
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	4,847	7,748	6,739	4,165
敷金・保証金等	9,949	11,237	6,894	5,195
稼働率	88.6%	96.4%	100.0%	97.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	9,819	15,998	13,684	8,369
賃貸事業収入賃賃料	9,794	15,564	13,401	8,319
その他賃貸事業収入	25	433	282	50
(B) 賃貸事業費用 小計	1,154	1,693	1,784	1,334
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	831	1,075	1,223	702
修繕費	10	57	153	183
損害保険料	16	24	17	13
水道光熱費	65	164	76	142
その他賃貸事業費用	231	370	314	292
(C) NOI (=A-B)	8,664	14,304	11,900	7,034
(D) 減価償却費	1,332	2,512	1,781	1,417
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	7,332	11,791	10,118	5,617
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	8,664	14,304	11,900	7,034
取得価格(百万円)	914	1,370	1,160	675

物件番号	1033	1034	1035	1036
名称	NCR 新宿御苑 I	NCR 高輪台	NCR 日本橋人形町 IV	NCR 新宿御苑 II
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	14,000	4,853	4,152	2,835
敷金・保証金等	-	6,354	6,228	-
稼働率	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,000	10,014	8,304	5,670
賃貸事業収入賃賃料	28,000	9,706	8,304	5,670
その他賃貸事業収入	-	308	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	2,637	1,384	959	795
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	1,890	590	504	486
修繕費	53	341	-	-
損害保険料	44	13	13	8
水道光熱費	96	10	151	67
その他賃貸事業費用	554	428	289	232
(C) NOI (=A-B)	25,362	8,629	7,344	4,874
(D) 減価償却費	4,070	1,114	1,272	818
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,291	7,515	6,072	4,056
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	25,362	8,629	7,344	4,874
取得価格(百万円)	2,720	860	666	486

物件番号	1037	1038	1039	1040
名称	NCR 銀座イースト IV	NCR 高輪台 II	NCR 南麻布	NCR 銀座
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	2,704	6,051	3,485	14,073
敷金・保証金等	4,393	8,264	4,496	16,874
稼働率	100.0%	91.2%	93.9%	84.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	5,466	13,100	6,515	28,389
賃貸事業収入賃賃料	5,071	12,685	6,455	27,345
その他賃貸事業収入	395	414	60	1,044
(B) 賃貸事業費用 小計	1,649	1,940	1,719	4,013
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	872	1,197	1,198	2,638
修繕費	301	352	202	715
損害保険料	8	17	9	46
水道光熱費	102	-	65	385
その他賃貸事業費用	364	373	244	227
(C) NOI (=A-B)	3,817	11,160	4,796	24,376
(D) 減価償却費	738	1,509	810	4,178
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	3,078	9,650	3,985	20,198
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	3,817	11,160	4,796	24,376
取得価格(百万円)	400	1,190	642	2,880

物件番号	1041	1042	1043	1044
名称	NCR 日本橋水天宮	NCR 高輪	NCR 東日本橋	カテリーナ三田タワー スイート (NCR)
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	14,576	34,756	20,252	72,469
敷金・保証金等	22,689	52,280	35,135	112,226
稼働率	94.5%	82.1%	91.6%	93.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	29,330	73,789	46,287	155,173
賃貸事業収入賃賃料	27,150	69,973	40,559	146,360
その他賃貸事業収入	2,179	3,816	5,728	8,813
(B) 賃貸事業費用 小計	4,324	16,469	7,899	31,664
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	3,083	8,175	5,876	14,729
修繕費	670	4,733	1,479	6,777
損害保険料	50	123	72	319
水道光熱費	203	304	311	43
その他賃貸事業費用	316	3,132	159	9,795
(C) NOI (=A-B)	25,005	57,320	38,387	123,508
(D) 減価償却費	4,616	8,147	6,327	22,798
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,389	49,173	32,060	100,709
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	25,005	57,320	38,387	123,508
取得価格(百万円)	2,707	7,430	3,520	10,400

物件番号	1045	2001	2002	2003
名称	NCR 新宿	目黒かむろ坂 レジデンシア	イブセ都立大学	コンフォートタイム 大塚
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	14,955	18,663	3,660	4,456
敷金・保証金等	-	34,142	5,982	6,993
稼働率	100.0%	88.4%	100.0%	92.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	30,851	117,769	22,077	25,627
賃貸事業収入賃賃料	29,910	111,232	21,687	24,801
その他賃貸事業収入	940	6,537	389	826
(B) 賃貸事業費用 小計	2,337	26,828	4,736	7,128
公租公課	-	3,933	500	1,492
外注管理費	1,679	15,661	2,865	3,953
修繕費	195	3,767	438	688
損害保険料	37	260	47	56
水道光熱費	237	989	351	420
その他賃貸事業費用	189	2,216	532	516
(C) NOI (=A-B)	28,513	90,940	17,340	18,499
(D) 減価償却費	3,213	26,162	4,771	5,754
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,300	64,778	12,569	12,745
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	28,513	90,940	17,340	18,499
取得価格(百万円)	2,950	4,500	648	779

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	イブセ雪谷	イブセ祐天寺	イブセ大塚	イブセ菊川
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	5,963	5,816	7,472	4,564
敷金・保証金等	16,184	26,712	12,390	6,694
稼働率	100.0%	77.1%	98.4%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	38,896	39,211	46,244	27,875
賃貸事業収入賃賃料	35,466	37,980	41,884	25,447
その他賃貸事業収入	3,430	1,231	4,360	2,428
(B) 賃貸事業費用 小計	8,134	8,533	13,679	8,366
公租公課	1,190	526	838	750
外注管理費	4,731	4,828	9,147	5,467
修繕費	912	668	1,824	785
損害保険料	79	64	98	67
水道光熱費	428	203	740	475
その他賃貸事業費用	792	2,243	1,030	820
(C) NOI (=A-B)	30,762	30,678	32,565	19,509
(D) 減価償却費	7,697	8,347	11,590	6,378
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,064	22,330	20,975	13,130
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	30,762	30,678	32,565	19,509
取得価格(百万円)	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	NCR目黒	NCR大塚	NCR自由が丘	NCR目白イースト
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	4,932	5,927	5,502	4,575
敷金・保証金等	7,743	10,126	8,749	7,582
稼働率	100.0%	92.3%	80.3%	81.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	10,043	12,499	11,523	10,381
賃貸事業収入賃賃料	9,864	11,864	11,225	9,492
その他賃貸事業収入	179	634	297	889
(B) 賃貸事業費用 小計	930	2,342	2,656	2,331
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	629	1,547	1,476	1,000
修繕費	-	410	596	1,007
損害保険料	14	24	16	14
水道光熱費	3	160	141	100
その他賃貸事業費用	283	199	425	208
(C) NOI (=A-B)	9,112	10,156	8,866	8,049
(D) 減価償却費	1,340	2,101	1,341	1,632
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	7,772	8,055	7,525	6,417
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	9,112	10,156	8,866	8,049
取得価格(百万円)	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	NCR 池袋	NCR 要町	NCR 品川シーサイド タワー	NCR 八雲
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	12,766	6,143	39,253	4,301
敷金・保証金等	18,845	11,245	64,531	6,147
稼働率	86.8%	94.5%	88.7%	94.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	25,983	12,832	86,896	8,768
賃貸事業収入賃賃料	24,974	12,439	79,568	8,380
その他賃貸事業収入	1,008	392	7,327	388
(B) 賃貸事業費用 小計	3,877	2,236	13,082	1,326
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	2,241	956	7,826	1,022
修繕費	749	720	3,442	59
損害保険料	43	18	166	14
水道光熱費	350	154	920	102
その他賃貸事業費用	493	386	726	127
(C) NOI (=A-B)	22,105	10,595	73,813	7,442
(D) 減価償却費	3,998	1,779	13,985	1,003
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	18,107	8,816	59,828	6,438
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	22,105	10,595	73,813	7,442
取得価格(百万円)	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2017	2018	2019
名称	NCR 戸越駅前	NCR 等々力	NCR 本所吾妻橋	NCR 北沢
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	8,361	7,018	5,595	4,333
敷金・保証金等	10,709	14,163	8,791	7,013
稼働率	100.0%	75.0%	94.0%	93.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	16,930	15,920	11,584	8,790
賃貸事業収入賃賃料	16,722	14,056	10,855	8,666
その他賃貸事業収入	208	1,864	728	124
(B) 賃貸事業費用 小計	1,121	2,654	2,577	1,220
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	874	1,951	1,683	656
修繕費	-	104	290	20
損害保険料	23	33	23	12
水道光熱費	11	272	277	189
その他賃貸事業費用	212	293	302	341
(C) NOI (=A-B)	15,808	13,265	9,006	7,569
(D) 減価償却費	2,068	1,948	1,998	1,138
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,739	11,317	7,008	6,431
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	15,808	13,265	9,006	7,569
取得価格(百万円)	1,560	1,210	996	742

物件番号	2020	2021	2022	2023
名称	NCR 門前仲町	NCR 田園調布	NCR 根岸	NCR 上池台
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	2,952	2,674	1,391	1,026
敷金・保証金等	8,856	5,637	2,361	913
稼働率	100.0%	94.4%	82.1%	74.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	5,917	6,102	3,368	2,234
賃貸事業収入賃賃料	5,904	5,405	2,704	2,055
その他賃貸事業収入	13	697	663	179
(B) 賃貸事業費用 小計	872	1,355	1,455	875
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	424	609	663	365
修繕費	19	392	461	78
損害保険料	9	10	6	3
水道光熱費	182	64	76	10
その他賃貸事業費用	236	278	247	417
(C) NOI (=A-B)	5,044	4,747	1,913	1,359
(D) 減価償却費	1,096	434	443	376
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	3,948	4,312	1,469	982
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	5,044	4,747	1,913	1,359
取得価格(百万円)	503	425	249	198

物件番号	2024	2025	2026	2027
名称	NCR 森下	NCR 若林公園	NCR 浅草橋	NCR 入谷
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	4,551	3,992	4,515	3,455
敷金・保証金等	8,749	6,242	8,709	6,400
稼働率	89.1%	84.2%	87.2%	90.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	10,260	8,530	9,454	6,244
賃貸事業収入賃賃料	9,716	7,968	9,176	6,191
その他賃貸事業収入	544	561	277	53
(B) 賃貸事業費用 小計	1,951	2,201	2,095	1,561
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	1,089	1,524	764	898
修繕費	391	317	923	342
損害保険料	17	16	16	13
水道光熱費	216	165	197	143
その他賃貸事業費用	236	177	193	162
(C) NOI (=A-B)	8,309	6,328	7,358	4,682
(D) 減価償却費	1,580	1,094	1,530	1,118
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	6,729	5,234	5,828	3,564
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	8,309	6,328	7,358	4,682
取得価格(百万円)	832	776	792	546

物件番号	2028	2029	2030	2031
名称	NCR 上野タワー	NCR 森下ウエスト	NCR 三ノ輪	NCR 自由が丘ウエスト
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	13,469	4,585	7,059	2,945
敷金・保証金等	22,606	6,087	7,381	2,763
稼働率	88.7%	100.0%	81.7%	86.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,608	9,273	14,359	6,072
賃貸事業収入賃賃料	26,798	8,904	13,437	6,066
その他賃貸事業収入	1,809	369	921	6
(B) 賃貸事業費用 小計	4,928	1,666	3,029	875
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	2,812	714	1,643	729
修繕費	864	263	1,100	-
損害保険料	46	14	27	11
水道光熱費	748	227	161	60
その他賃貸事業費用	455	446	97	74
(C) NOI (=A-B)	23,680	7,607	11,329	5,197
(D) 減価償却費	5,194	1,441	2,961	712
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	18,485	6,165	8,367	4,484
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	23,680	7,607	11,329	5,197
取得価格(百万円)	2,641	686	1,430	533

物件番号	2032	2033	2034	2035
名称	NCR 中野	NCR 用賀	NCR 住吉	NCR 門前仲町イースト
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	5,810	5,494	5,708	10,723
敷金・保証金等	6,250	5,698	5,588	1,050
稼働率	95.4%	96.6%	100.0%	93.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	12,497	11,190	11,472	21,658
賃貸事業収入賃賃料	12,197	10,665	11,416	21,446
その他賃貸事業収入	300	525	56	212
(B) 賃貸事業費用 小計	1,647	1,599	1,294	2,175
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	903	908	1,024	1,622
修繕費	478	411	-	-
損害保険料	20	16	20	35
水道光熱費	113	150	161	329
その他賃貸事業費用	130	112	87	188
(C) NOI (=A-B)	10,850	9,591	10,177	19,483
(D) 減価償却費	2,024	1,197	2,031	3,390
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,826	8,393	8,145	16,092
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	10,850	9,591	10,177	19,483
取得価格(百万円)	1,060	923	948	2,160

物件番号	2036	2037	3001	3002
名称	NCR 押上	NCR 蔵前	コスモハイム武蔵小杉	イブセ鶴見
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	6,452	7,236	8,912	4,218
敷金・保証金等	6,549	-	-	7,642
稼働率	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	12,656	14,610	58,456	28,580
賃貸事業収入賃賃料	12,508	14,472	53,473	24,316
その他賃貸事業収入	148	138	4,983	4,264
(B) 賃貸事業費用 小計	1,610	1,361	8,730	8,098
公租公課	-	-	5,351	1,187
外注管理費	961	972	905	4,145
修繕費	122	-	1,820	954
損害保険料	24	25	153	62
水道光熱費	165	284	1	268
その他賃貸事業費用	337	78	499	1,479
(C) NOI (=A-B)	11,045	13,249	49,725	20,482
(D) 減価償却費	2,335	2,495	9,909	4,927
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,710	10,753	39,815	15,554
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	11,045	13,249	49,725	20,482
取得価格(百万円)	1,100	1,260	1,674	666

物件番号	3003	3004	3005	3006
名称	NCR 船橋本町	SH 元住吉	NCR 豊田	NCR 西船橋
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	4,600	6,415	6,693	5,410
敷金・保証金等	9,512	11,545	12,560	8,973
稼働率	79.1%	87.7%	95.7%	98.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	8,680	14,033	14,038	11,566
賃貸事業収入賃賃料	8,680	12,874	13,386	10,856
その他賃貸事業収入	-	1,158	652	709
(B) 賃貸事業費用 小計	2,454	7,046	4,166	2,189
公租公課	771	1,583	1,358	757
外注管理費	880	3,187	1,550	1,074
修繕費	177	2,004	949	14
損害保険料	15	35	36	16
水道光熱費	349	-	-	5
その他賃貸事業費用	259	234	271	321
(C) NOI (=A-B)	6,225	6,987	9,871	9,376
(D) 減価償却費	1,637	1,669	2,345	1,547
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,588	5,317	7,526	7,829
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	6,225	6,987	9,871	9,376
取得価格(百万円)	704	897	864	783

物件番号	3007	3008	3009	3010
名称	NCR 舞浜	NCR 市川妙典	NCR 久米川	NCR 浦安
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	4,421	4,466	3,579	3,825
敷金・保証金等	8,183	8,352	6,067	7,140
稼働率	98.4%	100.0%	97.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	9,181	8,932	7,591	7,650
賃貸事業収入賃賃料	8,678	8,932	7,263	7,650
その他賃貸事業収入	502	-	328	-
(B) 賃貸事業費用 小計	2,890	1,742	2,007	1,433
公租公課	573	562	739	498
外注管理費	1,279	728	863	632
修繕費	645	123	-	-
損害保険料	14	11	19	11
水道光熱費	122	62	103	41
その他賃貸事業費用	254	253	281	250
(C) NOI (=A-B)	6,290	7,189	5,583	6,216
(D) 減価償却費	1,363	1,178	1,119	1,135
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,927	6,011	4,464	5,081
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	6,290	7,189	5,583	6,216
取得価格(百万円)	670	671	480	592

物件番号	3011	3012	3013	3014
名称	NCR 南行徳 I	NCR 南行徳 II	NCR 野毛山	NCR 南林間
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	3,388	2,285	2,176	2,711
敷金・保証金等	6,306	4,260	3,062	6,182
稼働率	95.9%	88.6%	96.7%	96.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	7,037	5,023	4,951	5,845
賃貸事業収入賃賃料	6,869	4,700	4,257	5,320
その他賃貸事業収入	168	323	693	524
(B) 賃貸事業費用 小計	2,262	1,497	2,030	1,938
公租公課	468	350	392	608
外注管理費	1,118	589	743	738
修繕費	348	249	490	336
損害保険料	11	7	8	13
水道光熱費	67	56	116	4
その他賃貸事業費用	248	243	278	237
(C) NOI (=A-B)	4,774	3,526	2,921	3,906
(D) 減価償却費	1,053	747	601	1,006
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	3,721	2,778	2,319	2,899
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	4,774	3,526	2,921	3,906
取得価格(百万円)	543	385	325	363

物件番号	3015(注1)	3016	3017	4001
名称	NCR 湘南	LM 淵野辺本町	PT 市川	フォーティーンヒルズ イーストタワー
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	2,249	1,285	3,308	9,204
敷金・保証金等	3,791	2,345	7,044	15,773
稼働率	94.7%	86.4%	100.0%	96.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	4,787	3,011	6,617	57,055
賃貸事業収入賃賃料	4,483	2,582	6,617	52,088
その他賃貸事業収入	304	428	-	4,966
(B) 賃貸事業費用 小計	1,989	1,849	1,355	14,615
公租公課	500	365	485	5,366
外注管理費	1,191	809	620	5,710
修繕費	-	456	-	1,807
損害保険料	10	10	10	185
水道光熱費	2	-	44	537
その他賃貸事業費用	284	208	195	1,008
(C) NOI (=A-B)	2,797	1,161	5,262	42,439
(D) 減価償却費	450	346	1,105	18,883
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	2,347	814	4,157	23,556
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	2,797	1,161	5,262	42,439
取得価格(百万円)	308	137	461	1,920

物件番号	4002	4003	4004	4005
名称	NCR 大通公園	五色山ハイツ	NCR 西公園	NCR 西大濠
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	3,974	4,331	2,442	1,286
敷金・保証金等	7,052	71,948	2,517	1,611
稼働率	95.6%	100.0%	96.7%	77.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	8,366	9,548	5,595	2,895
賃貸事業収入賃賃料	7,842	8,662	4,965	2,689
その他賃貸事業収入	523	886	630	205
(B) 賃貸事業費用 小計	2,849	1,808	1,897	2,066
公租公課	1,143	847	630	476
外注管理費	878	643	843	291
修繕費	212	64	37	953
損害保険料	28	20	13	10
水道光熱費	304	12	112	90
その他賃貸事業費用	280	220	261	244
(C) NOI (=A-B)	5,516	7,740	3,698	829
(D) 減価償却費	1,282	1,439	725	436
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,234	6,301	2,973	392
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	5,516	7,740	3,698	829
取得価格(百万円)	490	489	337	226

物件番号	4006	4007	4008	4009
名称	NCR 加古川	LM 前橋西片貝	アブリーレ垂水	クレスト草津
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	2,418	1,443	9,322	25,920
敷金・保証金等	4,310	2,626	27,966	27,000
稼働率	94.1%	91.9%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	5,211	2,886	18,644	52,464
賃貸事業収入賃賃料	4,884	2,886	18,644	51,840
その他賃貸事業収入	326	-	-	624
(B) 賃貸事業費用 小計	1,833	2,111	3,066	7,071
公租公課	682	375	2,813	5,091
外注管理費	422	1,029	20	523
修繕費	382	481	-	773
損害保険料	15	13	43	136
水道光熱費	43	-	-	-
その他賃貸事業費用	285	210	188	547
(C) NOI (=A-B)	3,378	774	15,577	45,393
(D) 減価償却費	453	343	3,223	11,337
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	2,925	431	12,354	34,055
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	3,378	774	15,577	45,393
取得価格(百万円)	240	91	1,340	3,004

物件番号	4010	4011	4012	4013
名称	NCR 本町イースト	NCR 新梅田	NCR 阿倍野	NCR 大手通
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	9,429	8,777	25,406	2,289
敷金・保証金等	8,185	9,136	27,289	3,189
稼働率	94.4%	96.9%	92.3%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	20,747	19,952	55,460	4,578
賃貸事業収入賃賃料	18,883	18,052	50,911	4,578
その他賃貸事業収入	1,863	1,900	4,548	0
(B) 賃貸事業費用 小計	5,956	4,952	12,286	1,023
公租公課	1,679	1,640	3,802	449
外注管理費	1,929	1,650	4,791	412
修繕費	755	727	1,919	-
損害保険料	39	38	100	8
水道光熱費	1,085	599	1,348	85
その他賃貸事業費用	468	296	324	67
(C) NOI (=A-B)	14,790	14,999	43,174	3,555
(D) 減価償却費	3,559	3,432	8,697	784
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,230	11,567	34,477	2,770
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	14,790	14,999	43,174	3,555
取得価格(百万円)	1,490	1,376	4,368	300

物件番号	4014	4015	4016	4017
名称	NCR 栄	NCR 日本橋高津	NCR 円山裏参道	NCR 円山表参道
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	6,603	23,396	2,939	11,444
敷金・保証金等	11,878	19,039	3,878	13,731
稼働率	92.8%	92.5%	90.2%	92.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	13,852	47,551	6,589	25,542
賃貸事業収入賃賃料	13,267	45,456	6,025	22,926
その他賃貸事業収入	584	2,095	564	2,616
(B) 賃貸事業費用 小計	3,625	17,371	2,057	7,906
公租公課	1,516	4,478	594	2,699
外注管理費	1,310	8,843	791	3,163
修繕費	380	3,044	215	845
損害保険料	29	118	13	54
水道光熱費	240	633	274	667
その他賃貸事業費用	146	252	167	475
(C) NOI (=A-B)	10,227	30,180	4,532	17,635
(D) 減価償却費	2,490	9,977	1,014	4,177
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	7,736	20,203	3,518	13,458
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	10,227	30,180	4,532	17,635
取得価格(百万円)	1,010	3,570	411	1,740

物件番号	4018	4019	4020	4021
名称	NCR 博多駅東	NCR 心斎橋イーストタワ ー	NCR 三宮	NCR 勾当台公園
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	6,780	24,005	8,748	3,705
敷金・保証金等	5,691	14,197	8,913	3,532
稼働率	97.6%	92.1%	97.2%	98.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	13,985	49,448	17,885	7,593
賃貸事業収入賃賃料	12,863	46,849	17,090	7,487
その他賃貸事業収入	1,122	2,599	794	106
(B) 賃貸事業費用 小計	5,576	13,648	6,218	2,110
公租公課	1,652	4,048	1,717	766
外注管理費	2,258	6,949	2,955	953
修繕費	1,325	734	842	42
損害保険料	28	108	33	20
水道光熱費	162	1,312	570	234
その他賃貸事業費用	150	494	99	91
(C) NOI (=A-B)	8,408	35,800	11,666	5,483
(D) 減価償却費	2,532	9,185	3,155	1,357
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	5,876	26,614	8,511	4,125
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	8,408	35,800	11,666	5,483
取得価格(百万円)	960	3,400	1,230	481

物件番号	4022	4023	4024	4025
名称	NCR 一番町	NCR 大町	NCR 上町台	NCR 肥後橋タワー
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	5,751	4,281	13,335	20,007
敷金・保証金等	3,836	2,491	10,105	8,626
稼働率	98.4%	91.7%	93.2%	93.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	12,342	9,071	28,356	43,868
賃貸事業収入賃賃料	11,531	8,621	26,428	40,095
その他賃貸事業収入	811	449	1,928	3,772
(B) 賃貸事業費用 小計	3,110	2,521	6,435	14,005
公租公課	988	1,164	2,019	3,496
外注管理費	1,345	950	2,794	6,525
修繕費	412	191	1,056	1,321
損害保険料	30	25	57	70
水道光熱費	197	87	293	1,154
その他賃貸事業費用	136	102	213	1,437
(C) NOI (=A-B)	9,232	6,550	21,921	29,862
(D) 減価償却費	1,860	1,922	5,034	6,067
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	7,371	4,627	16,886	23,795
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	9,232	6,550	21,921	29,862
取得価格(百万円)	783	656	2,190	2,670

物件番号	8001	8002	-(注2)	-(注3)
名称	いなげや横浜西が岡店	フォレオタウン筒井	LM 東青梅第三	PT 塩焼
運用期間	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成21年12月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	5,862	8,170	1,111	1,649
敷金・保証金等	91,439	196,600	1,349	1,409
稼働率	100.0%	100.0%	97.34	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	35,173	51,472	2,266	3,350
賃貸事業収入賃賃料	35,173	49,025	2,212	3,298
その他賃貸事業収入	-	2,447	54	51
(B) 賃貸事業費用 小計	8,068	10,502	1,260	1,172
公租公課	6,141	6,358	270	346
外注管理費	1,055	2,303	417	405
修繕費	15	120	226	142
損害保険料	66	47	7	9
水道光熱費	-	288	127	78
その他賃貸事業費用	789	1,383	211	189
(C) NOI (=A-B)	27,105	40,970	1,005	2,177
(D) 減価償却費	3,585	3,882	253	418
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,520	37,088	751	1,758
(F) 資本的支出	744	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	26,361	40,970	1,005	2,177
取得価格(百万円)	1,000	1,410	77	159

物件番号	- (注3)
名称	PT 堀江
運用期間	自:平成22年4月1日 至:平成22年5月31日
月額賃料(共益費含む)	1,248
敷金・保証金等	2,270
稼働率	90.7%
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	2,516
賃貸事業収入賃賃料	2,490
その他賃貸事業収入	26
(B) 賃貸事業費用 小計	1,095
公租公課	140
外注管理費	396
修繕費	270
損害保険料	4
水道光熱費	103
その他賃貸事業費用	179
(C) NOI (=A-B)	1,420
(D) 減価償却費	295
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	1,125
(F) 資本的支出	-
(G) NCF (=C-F)	1,420
取得価格(百万円)	120

(注1) 平成22年7月29日付で、平成22年8月4日をもって売却することを決定しています。

(注2) 平成22年6月29日に譲渡済です。

(注3) 平成22年6月28日に譲渡済です。