

## 【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成22年 8 月 26日

【計算期間】 第 9 期中（自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月 31日）

【発行者名】 ビ・ライフ投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 瀧 美知男

【本店の所在の場所】 東京都千代田区永田町二丁目 4 番 8 号ニッセイ永田町ビル 7 階

【事務連絡者氏名】 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社  
財務企画部長 漆間 裕隆

【連絡場所】 東京都千代田区永田町二丁目 4 番 8 号ニッセイ永田町ビル 7 階

【電話番号】 03-3595-1265

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

# 1 【投資法人の概況】

## (1) 【主要な経営指標等の推移】

回次		第9期中	第7期	第8期
計算期間		自：平成21年12月1日 至：平成22年5月31日	自：平成20年12月1日 至：平成21年5月31日	自：平成21年6月1日 至：平成21年11月30日
営業収益（注1）	（百万円）	3,156	1,558	1,478
経常利益	（百万円）	985	549	437
中間（当期）純利益	（百万円）	19,996（注6）	548	436
出資総額	（百万円）	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	（口）	118,735	49,260	49,260
純資産額	（百万円）	72,240	24,551	24,439
総資産額	（百万円）	201,371	54,456	54,280
1口当たり純資産額	（円）	608,419	498,402	496,125
1口当たり中間（当期）純利益（注2）	（円）	275,642（注6）	11,138	8,861
分配総額（注3）	（百万円）	—	548	436
1口当たり分配金額	（円）	—	11,138	8,862
うち1口当たり利益分配金	（円）	—	11,138	8,862
うち1口当たり利益超過分配金	（円）	—	—	—
自己資本比率（注4）	（%）	35.9	45.1	45.0
自己資本利益率（注5）	（%）	41.4（注6） (83.0)	2.2 (4.5)	1.8 (3.6)

（注1） 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注2） 第9期中間計算期間における1口当たり中間純利益は、中間純利益を加重平均投資口数（72,545口）で除することにより算出しています。また、第7期及び第8期における1口当たり純利益は、各期の純利益を各期加重平均投資口数で除することにより算出しています。

（注3） 第9期中間計算期間は、中間分配制度がありませんので記載していません。

（注4） 自己資本比率＝中間計算期間末又は期末純資産額／中間計算期間末又は期末総資産額×100

（注5） 自己資本利益率＝中間純利益又は当期純利益／（（期首純資産額＋中間計算期間末又は期末純資産額）÷2）×100  
括弧内の数値は、当該計算期間の日数により年換算した数値を記載しています。

（注6） 第9期中間計算期間の中間純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益19,011百万円を含みます。

(2) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行することができる投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

出資総額	24,002百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	118,735口

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

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12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注1)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注2)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注3)
平成22年4月1日	合併	69,475	118,735	0	24,002	(注4)

(注1) 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2) 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3) 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4) 本投資法人を吸収合併継続法人とし、ニューシティ・レジデンス投資法人(以下「NCR」といいます。)を吸収合併消滅法人とする、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。(以下「投信法」といいます。))第147条に基づく吸収合併を行いました。

(3) 【主要な投資主の状況】

平成22年8月9日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	18,860	15.88
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	13,402	11.28
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,327	10.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	6,202	5.22
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	6,172	5.19
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	4,600	3.87
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	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	東京都千代田区大手町一丁目7番2号	4,600	3.87
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 21F CAPITALAND JAPAN INVESTMENTS	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 クライアント	東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー21階	3,450	2.90
合 計		78,212	65.87

(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位未満を切り捨てて記載しています。

(参考) 所有者区分別の投資主数及び投資口数は、以下の通りです。

所有者区分	投資主数(人)		投資口数(口)	
		投資主比率(注1) (%)		投資口比率(注1) (%)
個人・その他	3,046	92.98	12,104	10.19
金融機関(注2)	54	1.65	54,326	45.75
その他の国内法人	80	2.44	25,157	21.19
外国法人・個人	96	2.93	27,148	22.86
合計	3,276	100.00	118,735	100.00

(注1) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 第1種金融商品取引業者を含みます。

(4) 【役員 の 状 況】

平成22年2月25日開催の本投資法人の第6回投資主総会において、執行役員瀧美知男、監督役員岩崎哲也及び鶴巻康枝が選任され、それぞれ平成22年3月1日付で就任しました。本投資法人の本書の日付現在における役員 の 状 況 は以下 の 通 り で す。

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

(5) 【その他】

① 役員 の 変 更

役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。

役員 の 任 期 は、選 任 後 2 年 で す（規 約 第 19 条 第 2 項）。た だ し、補 欠 又 は 増 員 の た め 選 任 さ れ た 役 員 の 任 期 は、前 任 者 又 は 在 任 者 の 残 存 期 間 と 同 一 と し ま す（規 約 第 19 条 第 2 項 た だ し 書）。

役員を解任する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う必要があります（投信法第106条）。役員 の 職 務 の 執 行 に 関 し 不 正 の 行 為 又 は 法 令 若 し く は 規 約 に 違 反 す る 重 大 な 事 実 が あ っ た に も か か わ ら ず、当 該 役 員 を 解 任 す る 旨 の 議 案 が 投 資 主 総 会 に お い て 否 決 さ れ た 場 合 に は、発 行 済 投 資 口 の 100 分 の 3 以 上 の 口 数 の 投 資 口 を 有 す る 投 資 主（6 か 月 前 よ り 引 き 続 き 当 該 投 資 口 を 有 す る 投 資 主 に 限 り ま す。）は、30 日 以 内 に 当 該 役 員 の 解 任 を 裁 判 所 に 請 求 す る こ と が で き ま す（投 信 法 第 104 条 第 3 項、会 社 法 第 854 条 第 1 項 第 2 号）。

② 規 約 の 変 更、事 業 譲 渡 又 は 事 業 譲 受、出 資 の 状 況 そ の 他 の 重 要 事 項

(ア) 規 約 の 変 更

a. 規 約 の 変 更 に 関 す る 手 続

規 約 を 変 更 す る に は、投 資 主 総 会 の 特 別 決 議 が 必 要 と さ れ、発 行 済 投 資 口 の 過 半 数 の 投 資 口 を 有 す る 投 資 主 が 出 席 し、出 席 し た 当 該 投 資 主 の 議 決 権 の 3 分 の 2 以 上 に 当 た る 多 数 を も っ て こ れ を 行 う 必 要 が あ り ま す（投 信 法 第 140 条、第 93 条 の 2 第 2 項）。

投 資 主 総 会 に お い て 規 約 の 変 更 が 決 議 さ れ た 場 合 に は、株 式 会 社 東 京 証 券 取 引 所（以 下「東 京 証 券 取 引 所」とい い ま す。）の 有 価 証 券 上 場 規 程 に 従 っ て そ の 旨 が 開 示 さ れ る 他、か か る 規 約 の 変 更 が、運 用 に 関 す る 基 本 方 針、投 資 制 限 又 は 分 配 方 針 に 関 す る 重 要 な 変 更 に 該 当 す る 場 合 に は、金 融 商 品 取 引 法（以

下「金商法」といいます。)に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

b. 規約の変更

本投資法人は、平成22年2月25日開催の第6回投資主総会の決議に基づき、平成22年2月25日付及び平成22年3月23日付で規約を変更しました。

(イ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(ウ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

③ 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

(ア) ニューシティ・レジデンス投資法人との合併

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、本投資法人とNCRとの合併(以下「本合併」といいます。)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、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。

本合併に際して、大和ハウスはNCRの再生スポンサーとして、平成22年1月15日、NCRが実施した第三者割当増資60億円のうち30億円を引き受けて直接的な関与を行うとともに、NCRの取引金融機関に対して、NCRの再生に関して本投資法人を全面的にバックアップするなど、本合併成立に向けたサポートを行いました。

なお、NCRは、平成22年3月30日付で東京地方裁判所より再生手続の終結決定を受けていますので、本合併後の本投資法人は、民事再生法に基づく裁判所の監督下にはありません。

(イ) 訴訟事件

本投資法人は、本投資法人が保有する「2005 イプセ祐天寺」(以下本(イ)において「本物件」といいます。)に関して、平成21年4月15日付で訴訟(以下本(イ)において「本件訴訟」といいます。)の提起を受けていましたが、本件訴訟について、平成22年7月27日に和解(以下「本件和解」といいます。)が成立しました。本投資法人は、本件和解において、本資産運用会社の親会社の異動等が本物件の無断譲渡に該当しないこと、本投資法人は、本物件の建物取去及び土地明渡し並びに損害賠償等の請求を放棄すること等を確認しています。

## 2【投資法人の運用状況】

### (1)【投資状況】

① 本投資法人の平成22年5月31日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率 (注3)
不動産	居住施設	エリア1	15,150	7.5%
		エリア2	12,516	6.2%
		エリア3	-	-
		エリア4	23,760	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	78,930	39.2%
		エリア2	35,736	17.7%
		エリア3	10,896	5.4%
		エリア4	10,966	5.4%
	商業施設	エリア3	1,052	0.5%
		エリア4	1,434	0.7%
小計			190,442	94.6%
預金・その他の資産			10,929	5.4%
資産総額 計			201,371	100.0%

	金額(百万円)	対総資産比率(注3)
負債総額	129,131	64.1%
純資産総額	72,240	35.9%

(注1)「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2)「保有総額」は、平成22年5月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 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不動産を信託財産とする信託の受益権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)	帳簿価格 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)	価格時点 (注6)
居住施設	エリア1	1001	J-03	クイズ恵比寿	7,608	4.0%	8,790	平成21年 11月30日
		1002	J-04	イブセ麻布十番七面坂	4,480	2.4%	4,520	平成21年 11月30日
		1003	J-05	イブセ芝公園	2,617	1.4%	2,260	平成21年 11月30日
		1004	J-06	イブセギンザ	2,517	1.3%	2,240	平成21年 11月30日
		1005	J-07	ネクストフォルム西麻布	2,213	1.2%	2,120	平成21年 11月30日
		1006	J-08	イブセ日本橋	1,189	0.6%	1,120	平成21年 11月30日
		1007	J-15	イブセ東京EAST	2,314	1.2%	2,140	平成21年 11月30日
		1008	J-17	イブセ麻布十番	2,944	1.5%	2,650	平成21年 11月30日
		1009	J-18	イブセ麻布十番DUO	2,715	1.4%	2,460	平成21年 11月30日
		1010	J-19	イブセ新宿夏目坂	1,879	1.0%	1,700	平成21年 11月30日
		1011	J-20	ユニロイヤル銀座	1,815	1.0%	1,550	平成21年 11月30日
		1012	J-22	イブセ渋谷Tiers	1,419	0.7%	1,210	平成21年 11月30日
		1013	C-01	NCR南青山	2,663	1.4%	2,660	平成22年 2月28日
		1014	C-02	NCR西麻布ツインタワー	2,349	1.2%	2,352	平成22年 2月28日
		1015	C-03	NCR西麻布	2,143	1.1%	2,143	平成22年 2月28日
		1016	C-04	NCRお茶の水	1,767	0.9%	1,770	平成22年 2月28日
		1017	C-05	NCR参宮橋	1,392	0.7%	1,393	平成22年 2月28日
		1018	C-08	NCR日本橋イースト	1,276	0.7%	1,279	平成22年 2月28日
		1019	C-09	NCR日本橋ウエスト	1,135	0.6%	1,138	平成22年 2月28日
		1020	C-10	NCR銀座ツインI	930	0.5%	932	平成22年 2月28日
		1021	C-11	NCR銀座ツインII	823	0.4%	825	平成22年 2月28日
		1022	C-12	NCR原宿	886	0.5%	887	平成22年 2月28日

	地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称(注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)	価格時点 (注6)
		1023	C-14	NCR代々木上原	607	0.3%	608	平成22年 2月28日
		1024	C-15	NCR千駄ヶ谷	554	0.3%	555	平成22年 2月28日
		1025	C-16	NCR新宿7丁目	463	0.2%	464	平成22年 2月28日
		1026	C-17	NCR市谷左内町	424	0.2%	424	平成22年 2月28日
		1027	C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	945	0.5%	947	平成22年 2月28日
		1028	C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,067	0.6%	1,070	平成22年 2月28日
		1029	C-20	NCR新御茶ノ水	912	0.5%	914	平成22年 2月28日
		1030	C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1,367	0.7%	1,370	平成22年 2月28日
		1031	C-23	NCR神保町Ⅱ	1,158	0.6%	1,160	平成22年 2月28日
		1032	C-24	NCR銀座イーストⅢ	673	0.4%	675	平成22年 2月28日
		1033	C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	2,716	1.4%	2,720	平成22年 2月28日
		1034	C-27	NCR高輪台	858	0.5%	860	平成22年 2月28日
		1035	C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	665	0.3%	666	平成22年 2月28日
		1036	C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	485	0.3%	486	平成22年 2月28日
		1037	C-30	NCR銀座イーストⅣ	399	0.2%	400	平成22年 2月28日
		1038	C-31	NCR高輪台Ⅱ	1,188	0.6%	1,190	平成22年 2月28日
		1039	C-32	NCR南麻布	641	0.3%	642	平成22年 2月28日
		1040	C-34	NCR銀座	2,880	1.5%	2,880	平成22年 2月28日
		1041	C-35	NCR日本橋水天宮	2,706	1.4%	2,707	平成22年 2月28日
		1042	C-36	NCR高輪	7,423	3.9%	7,430	平成22年 2月28日
		1043	C-37	NCR東日本橋	3,521	1.8%	3,520	平成22年 2月28日
		1044	C-38	カテリーナ三田タワー スイート(NCR)(注7)	10,378	5.4%	10,400	平成22年 2月28日
		1045	C-39	NCR新宿	2,953	1.6%	2,950	平成22年 2月28日
		小計			94,080	49.4%	—	—
	エリア2	2001	J-01	目黒かむろ坂レジデンシア	4,424	2.3%	4,020	平成21年 11月30日
		2002	J-10	イブセ都立大学	635	0.3%	565	平成21年 11月30日
		2003	J-14	コンフォートタイム大塚	773	0.4%	762	平成21年 11月30日
		2004	J-16	イブセ雪谷	1,108	0.6%	1,040	平成21年 11月30日
		2005	J-21	イブセ祐天寺	1,454	0.8%	1,390	平成21年 11月30日
		2006	J-23	イブセ大塚	1,483	0.8%	1,400	平成21年 11月30日
		2007	J-24	イブセ菊川	820	0.4%	698	平成21年 11月30日
		2008	C-40	NCR目黒	842	0.4%	844	平成22年 2月28日
		2009	C-41	NCR大塚	1,037	0.5%	1,040	平成22年 2月28日
		2010	C-42	NCR自由が丘	1,198	0.6%	1,200	平成22年 2月28日
		2011	C-43	NCR目白イースト	986	0.5%	988	平成22年 2月28日
		2012	C-44	NCR池袋	2,566	1.3%	2,570	平成22年 2月28日
		2013	C-45	NCR要町	1,138	0.6%	1,140	平成22年 2月28日
		2014	C-46	NCR品川シーサイドタワー	7,366	3.9%	7,380	平成22年 2月28日
		2015	C-47	NCR八雲	857	0.5%	857	平成22年 2月28日
		2016	C-50	NCR戸越駅前	1,560	0.8%	1,560	平成22年 2月28日
		2017	M-02	NCR等々力	1,214	0.6%	1,210	平成22年 2月28日
		2018	M-03	NCR本所吾妻橋	994	0.5%	996	平成22年 2月28日
		2019	M-04	NCR北沢	740	0.4%	742	平成22年 2月28日
		2020	M-08	NCR門前仲町	501	0.3%	503	平成22年 2月28日
		2021	M-09	NCR田園調布	424	0.2%	425	平成22年 2月28日
		2022	M-10	NCR根岸	248	0.1%	249	平成22年 2月28日
		2023	M-11	NCR上池台	197	0.1%	198	平成22年 2月28日
		2024	M-13	NCR森下	830	0.4%	832	平成22年 2月28日
		2025	M-14	NCR若林公園	775	0.4%	776	平成22年 2月28日
		2026	M-15	NCR浅草橋	790	0.4%	792	平成22年 2月28日
		2027	M-19	NCR入谷	544	0.3%	546	平成22年 2月28日
		2028	M-22	NCR上野タワー	2,635	1.4%	2,641	平成22年 2月28日
		2029	M-25	NCR森下ウエスト	685	0.4%	686	平成22年 2月28日
		2030	M-27	NCR三ノ輪	1,429	0.8%	1,430	平成22年 2月28日
		2031	M-28	NCR自由が丘ウエスト	533	0.3%	533	平成22年 2月28日

	地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称(注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)	価格時点 (注6)
		2032	M-29	NCR中野	1,059	0.6%	1,060	平成22年 2月28日
		2033	M-30	NCR用賀	923	0.5%	923	平成22年 2月28日
		2034	M-31	NCR住吉	947	0.5%	948	平成22年 2月28日
		2035	M-33	NCR門前仲町イースト	2,159	1.1%	2,160	平成22年 2月28日
		2036	M-35	NCR押上	1,099	0.6%	1,100	平成22年 2月28日
		2037	M-36	NCR蔵前	1,259	0.7%	1,260	平成22年 2月28日
		小計			48,252	25.3%	—	—
	エリア3	3001	J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,697	0.9%	1,580	平成21年 11月30日
		3002	J-25	イブセ鶴見	673	0.4%	657	平成21年 11月30日
		3003	G-02	NCR船橋本町	702	0.4%	704	平成22年 2月28日
		3004	G-03	SH元住吉	895	0.5%	897	平成22年 2月28日
		3005	G-04	NCR豊田	863	0.5%	864	平成22年 2月28日
		3006	G-05	NCR西船橋	781	0.4%	783	平成22年 2月28日
		3007	G-06	NCR舞浜	668	0.4%	670	平成22年 2月28日
		3008	G-07	NCR市川妙典	669	0.4%	671	平成22年 2月28日
		3009	G-08	NCR久米川	479	0.3%	480	平成22年 2月28日
		3010	G-09	NCR浦安	590	0.3%	592	平成22年 2月28日
		3011	G-10	NCR南行徳I	542	0.3%	543	平成22年 2月28日
		3012	G-11	NCR南行徳II	384	0.2%	385	平成22年 2月28日
		3013	G-12	NCR野毛山	324	0.2%	325	平成22年 2月28日
		3014	G-13	NCR南林間	362	0.2%	363	平成22年 2月28日
		-	G-14	NCR湘南(注8)	307	0.2%	308	平成22年 2月28日
		3016	G-15	LM淵野辺本町	136	0.1%	137	平成22年 2月28日
		-	G-16	LM東青梅第三(注9)	77	0.0%	78	平成22年 2月28日
		3017	G-17	PT市川	459	0.2%	461	平成22年 2月28日
		-	G-18	PT塩焼(注10)	158	0.1%	159	平成22年 2月28日
	-	G-19	PT堀江(注10)	119	0.1%	120	平成22年 2月28日	
		小計			10,896	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	1,907	1.0%	1,660	平成21年 11月30日
		4002	R-01	NCR大通公園	488	0.3%	490	平成22年 2月28日
		4003	R-02	五色山ハイツ	487	0.3%	489	平成22年 2月28日
		4004	R-03	NCR西公園	336	0.2%	337	平成22年 2月28日
		4005	R-04	NCR西大濠	225	0.1%	226	平成22年 2月28日
		4006	R-05	NCR加古川(注11)	239	0.1%	240	平成22年 2月28日
		4007	R-06	LM前橋西片貝	91	0.0%	92	平成22年 2月28日
		4008	R-07	アプリーレ垂水	1,336	0.7%	1,340	平成22年 2月28日
		4009	R-09	クレスト草津	2,992	1.6%	3,004	平成22年 2月28日
		4010	R-10	NCR本町イースト	1,486	0.8%	1,490	平成22年 2月28日
		4011	R-11	NCR新梅田	1,372	0.7%	1,376	平成22年 2月28日
		4012	R-13	NCR阿倍野	4,367	2.3%	4,368	平成22年 2月28日
		4013	R-14	NCR大手通	299	0.2%	300	平成22年 2月28日
		4014	R-15	NCR栄	1,009	0.5%	1,010	平成22年 2月28日
		4015	R-16	NCR日本橋高津	3,565	1.9%	3,570	平成22年 2月28日
		4016	R-17	NCR円山裏参道	411	0.2%	411	平成22年 2月28日
		4017	R-18	NCR円山表参道	1,740	0.9%	1,740	平成22年 2月28日
		4018	R-19	NCR博多駅東	959	0.5%	960	平成22年 2月28日
		4019	R-20	NCR心齋橋イーストタワー	3,397	1.8%	3,400	平成22年 2月28日
		4020	R-21	NCR三宮	1,229	0.6%	1,230	平成22年 2月28日
		4021	R-22	NCR勾当台公園	480	0.3%	481	平成22年 2月28日
		4022	R-23	NCR一番町	783	0.4%	783	平成22年 2月28日
		4023	R-24	NCR大町	655	0.3%	656	平成22年 2月28日
		4024	R-25	NCR上町台	2,188	1.1%	2,190	平成22年 2月28日
		4025	R-26	NCR肥後橋タワー	2,669	1.4%	2,670	平成22年 2月28日
			小計			34,726	18.2%	—
		小計			187,956	98.7%	—	—



	地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称(注3)	帳簿価格 (百万円) (注4)	対総資産 比率 (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)	価格時点 (注6)
商業施設	エリア3	8001	S-02	いなげや横浜西が岡店	1,052	0.6%	867	平成21年 11月30日
	エリア4	8002	S-01	フォレオタウン筒井	1,434	0.8%	1,160	平成21年 11月30日
小 計					2,486	1.3%	—	—
合 計					190,442	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)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、ゾーンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注4)「帳簿価格」は、平成22年5月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注5)「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6)「鑑定評価額」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、平成22年5月中間期末(平成22年5月31日)を価格時点とする不動産鑑定評価は取得しておらず、本合併の前から本投資法人が保有していた物件については第9期末(平成21年11月30日)、NCRが保有していた物件については平成22年2月28日をそれぞれ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記載しています。また、上記のとおり価格時点が異なることから、鑑定評価額の合計欄には、それぞれ「—」を記載しています。

(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、本投資法人の保有する本物件(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8月4日に譲渡済です。

(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。

(注11)平成22年8月26日付で、平成22年9月7日をもって売却することを決定しています。

## (2) 【運用実績】

### ① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下の通りです。なお、総資産額、純資産額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円) (注1)	純資産総額 (百万円) (注1)	1口当たりの純資産額 (円) (注2)
第7期計算期間末 (平成21年5月31日)	54,456 (53,908)	24,551 (24,002)	498,402 (487,264)
第8期計算期間末 (平成21年11月30日)	54,280 (53,843)	24,439 (24,002)	496,125 (487,263)
第9期中間計算期間末 (平成22年5月31日)	201,371	72,240	608,419

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 1口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また本投資法人の発行する投資証券(振替投資口を含みます。)は、東京証券取引所に平成18年3月22日付で上場されており、同取引所における市場相場は以下の通りです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第7期	第8期	第9期中
	決算年月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年5月
	最高(円)	279,900	520,000	480,000
	最低(円)	129,200	240,100	392,500

第9期中の月別 最高・最低 投資口価格	月別	平成21年 12月	平成22年 1月	平成22年 2月	平成22年 3月	平成22年 4月	平成22年 5月
	最高(円)	439,000	446,500	480,000	469,000	465,000	433,500
	最低(円)	400,000	392,500	436,500	406,000	395,500	421,000

(注) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所の終値によります。

### ② 【分配の推移】

計算期間	分配総額(千円)	1口当たり分配金(円)
第7期 平成20年12月1日～平成21年5月31日	548,657	11,138
第8期 平成21年6月1日～平成21年11月30日	436,542	8,862
第9期中 平成21年12月1日～平成22年5月31日	中間分配制度がありませんので、該当事項はありません。	

### ③ 【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率(%) (注1)	年換算(%)
第7期 平成20年12月1日～平成21年5月31日	2.2	4.5
第8期 平成21年6月1日～平成21年11月30日	1.8	3.6
第9期中 平成21年12月1日～平成22年5月31日	41.4(注2)	83.0(注2)

(注1) 自己資本利益率=中間(当期)純利益/(期首純資産額+中間計算期間末又は計算期間末純資産額)÷2)×100

(注2) 第9期中間計算期間の中間純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益19,011百万円を含みます。

## (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【資産運用会社の概況】

#### (1)【資本金の額】

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。）の資本金の額  
3億円（本書の日付現在）

#### (2)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	8,820	73.5
株式会社モリモト	東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号	2,400	20.0
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	240	2.0
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区内幸町一丁目1番5号	180	1.5
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	180	1.5
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	180	1.5
合 計		12,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式の比率をいいます。

#### (3)【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)	所有株式数
代表取締役社長	藤田 剛	昭和61年4月 平成4年5月 平成11年7月 平成15年8月 平成18年10月 平成20年4月 平成20年4月 平成20年5月 平成20年5月 平成21年3月 三井信託銀行株式会社 入社 米国ジョージワシントン大学経営大学院 修士課程 終了 三井信託銀行株式会社 金沢支店 法人営業課長 中央三井信託銀行株式会社 仙台支店 次長 同社 不動産営業第三部 部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 取締役 同社 転籍 同社 代表取締役社長(現任) ビ・ライフ投資法人 執行役員	0
常務取締役	岡田 勝	昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所 営業課課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ(オーナー支援担当、東京駐在)グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部(東京駐在)担当次長、同部オーナー支援グループ(東京駐在)グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社出向 同社 常務取締役アキュジション部長(現任)	0
常務取締役	池谷 佳武	昭和53年4月 平成4年4月 平成9年10月 平成14年1月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年1月 平成22年1月 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 本社関連事業育成室 課長 同社 東京本社経理部 課長 同社 東京支社経理部 経理グループグループ長 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部(管理部門)不動産事業開発室次長、同室不動産投資支援グループ グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社出向 同社 常務取締役企画総務部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 同社 常務取締役経営管理部長(現任)	0

取締役	河野 和弘	昭和63年4月 平成2年4月 平成4年4月 平成5年9月 平成13年11月 平成16年4月 平成18年6月 平成18年7月 平成18年10月 平成21年1月	町田リハウス株式会社 入社 三井不動産販売株式会社 出向 町田リハウス株式会社 帰任 株式会社都市開発システム 入社 日本マクドナルド株式会社 入社 株式会社モリモト 入社 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 同社 出向 同社 専務取締役 同社 取締役ファンドマネジメント部長 (現任)	0
取締役 (非常勤)	山平 将公	昭和62年4月 平成13年7月 平成14年4月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 鋼管構造・建築事業本部事業推進部 担当課長 同社 社長室経営戦略部鋼管構造・建築事業グループ(官公庁・東京駐在) 上席主任 同社 管理本部不動産事業開発室 上席主任 同社 経営管理本部(管理部門) 不動産事業開発室総合開発支援グループ グループ長 同社 同本部(管理部門) 不動産事業開発室室長 (現任) モリモト・アセットマネジメント株式会社取締役 (非常勤) (現任)	0
監査役 (非常勤)	五月女 五郎	昭和44年11月 昭和49年9月 昭和50年3月 昭和52年4月 昭和52年4月 昭和54年2月 平成18年6月	東京都公務員 司法試験 合格 最高裁判所司法研修所 入所 同研修所 終了 榊原卓郎法律事務所 入所 五月女五郎法律事務所 開所 (現任) モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役 (現任)	0

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

(注2) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、34名(出向者15名、うち大和ハウス工業株式会社の出向者8名、株式会社モリモトの出向者3名、中央三井信託銀行株式会社の出向者3名及び大和リビング株式会社の出向者1名)です。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)	所有株式数	
コンプライアンス・オフィサー	高木 高明	昭和48年4月 平成13年1月 平成17年7月 平成19年10月 平成20年2月 平成20年8月	三井信託銀行株式会社 入社 株式会社デベロッパー三信 入社 分譲事業部副部長 エコロジー・アセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー 同社 内部監査部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー (現任) 同社 転籍	0

(4) 【事業の内容及び営業の状況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(ア) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(イ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

(ウ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(エ) その他上記に付随する業務を行います。

## 4【投資法人の経理状況】

### ① 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令38号。その後の改正を含みます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

平成22年2月25日開催の投資主総会において、規約の一部改正が決議され、計算期間を3月1日から8月31日まで、及び9月1日から2月28日までと変更しました。これに伴い、当計算期間は平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9カ月間となっており、当中間決算期間は平成21年12月1日から平成22年5月31日までとなっています。

なお、前計算期間については中間決算を行っていないため、前年同期との比較は行っていません。

### ② 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第9期中間計算期間（平成21年12月1日から平成22年5月31日まで）の中間財務諸表について、新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

### ③ 中間連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので中間連結財務諸表は作成していません。

## (1) 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

	当中間計算期間 (平成22年5月31日現在)	前計算期間 (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)

	当中間計算期間 (平成22年5月31日現在)	前計算期間 (平成21年11月30日現在)
<b>繰延資産</b>		
創立費	—	5,881
繰延資産合計	—	5,881
資産合計	201,371,701	54,280,233
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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)

	当中間計算期間		前計算期間	
	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
<b>営業収益</b>				
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
<b>営業費用</b>				
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
<b>営業外収益</b>				
受取利息		558		493
その他		1,581		—
営業外収益合計		2,139		493
<b>営業外費用</b>				
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
<b>特別利益</b>				
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)

	当中間計算期間		前計算期間	
	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
<b>投資主資本</b>				
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)

	当中間計算期間		前計算期間	
	自	平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自	平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<b>評価・換算差額等</b>				
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		—		—
<b>評価・換算差額等合計</b>				
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		—		—
<b>純資産合計</b>				
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)

	当中間計算期間		前計算期間	
	自	平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	自	平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		12,680,000		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) 【中間注記表】

〔中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項〕

	当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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	(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。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>6～63年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>11～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2～28年</td></tr> </table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	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	(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。 <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>建物</td><td>3～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>9～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>13～29年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～6年</td></tr> </table> (2) 無形固定資産 同 左	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	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 同 左																
5. ヘッジ会計の方法	(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。	(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																

	当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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り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 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 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左

[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]

	当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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 当中間計算期間より、「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。	—

【中間貸借対照表に関する注記】

当中間計算期間 (平成22年5月31日現在)	前計算期間 (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 style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,927,797</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">36,706,433</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">259,519</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">332,073</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">94,797</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">42,573,443</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託借地権</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">954,737</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right;">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 style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">208,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">28,404,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">再生債務</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,318,908</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right;">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 style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,861,737</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,246,822</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">22,026</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">302,775</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,829</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right;">53,315,226</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,800,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">15,874,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right;">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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>																																												

[中間損益計算書に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31 日	前計算期間 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日
<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>  賃貸事業収入</p> <p>    賃貸収入 <span style="float: right;">2,912,407</span></p> <p>    共益費収入 <span style="float: right;">58,327</span></p> <hr style="width: 100%;"/> <p>      計 <span style="float: right;">2,970,734</span></p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    施設使用料収入 <span style="float: right;">78,442</span></p> <p>    付帯収益 <span style="float: right;">17,361</span></p> <p>    その他賃貸事業収益 <span style="float: right;">90,059</span></p> <hr style="width: 100%;"/> <p>      計 <span style="float: right;">185,864</span></p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 <span style="float: right;">3,156,598</span></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>  賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 <span style="float: right;">340,071</span></p> <p>    水道光熱費 <span style="float: right;">45,257</span></p> <p>    公租公課 <span style="float: right;">117,724</span></p> <p>    修繕費 <span style="float: right;">22,014</span></p> <p>    保険料 <span style="float: right;">5,785</span></p> <p>    原状回復工事費 <span style="float: right;">78,883</span></p> <p>    信託報酬 <span style="float: right;">30,059</span></p> <p>    減価償却費 <span style="float: right;">533,730</span></p> <p>    その他営業費用 <span style="float: right;">38,911</span></p> <hr style="width: 100%;"/> <p>不動産賃貸事業費用 合計 <span style="float: right;">1,212,439</span></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <span style="float: right;">1,944,159</span></p>	<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>  賃貸事業収入</p> <p>    賃貸収入 <span style="float: right;">1,281,981</span></p> <p>    共益費収入 <span style="float: right;">23,063</span></p> <hr style="width: 100%;"/> <p>      計 <span style="float: right;">1,305,045</span></p> <p>  その他賃貸事業収入</p> <p>    施設使用料収入 <span style="float: right;">44,206</span></p> <p>    付帯収益 <span style="float: right;">15,190</span></p> <p>    その他賃貸事業収益 <span style="float: right;">114,251</span></p> <hr style="width: 100%;"/> <p>      計 <span style="float: right;">173,648</span></p> <p>不動産賃貸事業収益 合計 <span style="float: right;">1,478,694</span></p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>  賃貸事業費用</p> <p>    管理業務費 <span style="float: right;">164,686</span></p> <p>    水道光熱費 <span style="float: right;">23,159</span></p> <p>    公租公課 <span style="float: right;">50,125</span></p> <p>    修繕費 <span style="float: right;">5,216</span></p> <p>    保険料 <span style="float: right;">3,015</span></p> <p>    原状回復工事費 <span style="float: right;">42,972</span></p> <p>    信託報酬 <span style="float: right;">14,385</span></p> <p>    減価償却費 <span style="float: right;">274,149</span></p> <p>    その他営業費用 <span style="float: right;">12,412</span></p> <hr style="width: 100%;"/> <p>不動産賃貸事業費用 合計 <span style="float: right;">590,123</span></p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) <span style="float: right;">888,570</span></p>

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31 日	前計算期間 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日
<p>1. 発行可能投資口総口数 <span style="float: right;">2,000,000口</span></p> <p>2. 発行済投資口総数 <span style="float: right;">118,735口</span></p>	<p>1. 発行可能投資口総口数 <span style="float: right;">2,000,000口</span></p> <p>2. 発行済投資口総数 <span style="float: right;">49,260口</span></p>



[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31 日	前計算期間 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)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">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; border-top: 1px solid black;">10,260,219</td> </tr> </table> <p>※2 重要な非資金取引の内容</p> <p>当中間計算期間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; border-top: 1px solid black;">147,667,359</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; border-top: 1px solid black;">99,298,767</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	10,260,219	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	<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)</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">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; border-top: 1px solid black;">2,460,517</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	2,460,517
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	10,260,219																								
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																								
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																								

[リース取引に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31 日	前計算期間 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; border-top: 1px solid black;">1,188,729</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	553,399	1年超	635,329	合計	1,188,729	<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; border-top: 1px solid black;">670,098</td> </tr> </table>	未経過リース料		1年内	467,524	1年超	202,573	合計	670,098
未経過リース料																	
1年内	553,399																
1年超	635,329																
合計	1,188,729																
未経過リース料																	
1年内	467,524																
1年超	202,573																
合計	670,098																

[有価証券に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31 日	前計算期間 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>	<p>同 左</p>

[デリバティブ取引に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	前計算期間 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>

[持分法損益等に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日	前計算期間 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日
<p>本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。</p>	同 左

〔企業結合に関する注記〕

<p style="text-align: center;">当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日</p>	<p style="text-align: center;">前計算期間 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日</p>
<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>	<p style="text-align: center;">—</p>

当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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. 当中間計算期間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																						

当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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 当中間計算期間において特別利益に一括計上しています。</p> <p>6. 企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当中間計算期間に係る中間損益計算書に及ぼす影響の概算額</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>営業収益</td> <td>3,538百万円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>1,242百万円</td> </tr> <tr> <td>中間純利益</td> <td>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						

[継続企業の前提に関する注記]

当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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

[1口当たり情報に関する注記]

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

(注) 1口当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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

<p>当中間計算期間 自 平成21年12月 1 日 至 平成22年 5 月31日</p>	<p>前計算期間 自 平成21年 6 月 1 日 至 平成21年11月30日</p>
<p>—</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>

当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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>5,324百万円</td></tr> <tr><td>当期純損失</td><td>△3,237百万円</td></tr> <tr><td>総資産額</td><td>193,814百万円</td></tr> <tr><td>純資産額</td><td>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]

当中間計算期間 自 平成21年12月1日 至 平成22年5月31日	前計算期間 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																												



当中間計算期間  
自 平成21年12月1日  
至 平成22年5月31日

前計算期間  
自 平成21年6月1日  
至 平成21年11月30日

2. 資産の譲渡

本投資法人は、平成22年6月28日、29日及び平成22年8月4日に以下の資産を譲渡しました。

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
譲渡日	平成22年8月4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。

## 5【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第7期 (平成20年12月1日 ～平成21年5月31日)	該当なし	— 口 ( — 口)	— 口 ( — 口)	49,260口
第8期 (平成21年6月1日 ～平成21年11月30日)	該当なし	— 口 ( — 口)	— 口 ( — 口)	49,260口
第9期中 (平成21年12月1日 ～平成22年5月31日)	平成22年4月1日(注1)	69,475 口 (25,417口)	— 口 ( — 口)	118,735口

(注1) 本合併の効力発生日を販売日、本合併により割り当てた投資口を販売口数として記載しています。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

(注3) 本邦外における販売口数を括弧により内書きしています。

# 独立監査人の中間監査報告書

平成22年8月16日

ビ・ライフ投資法人

役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 坂田 純孝 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 加藤 秀満 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているビ・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期計算期間の中間計算期間（平成21年12月1日から平成22年5月31日まで）の中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。この中間財務諸表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中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような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。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する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、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ビ・ライフ投資法人の平成22年5月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（平成21年12月1日から平成22年3月31日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を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

---

(注1) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

(注2) 財務諸表の範囲には、XBRLデータ自体は含まれていません。