

平成22年2月5日

投資主各位

東京都港区六本木三丁目2番31号
ニューシティ・レジデンス投資法人
執行役員 新井 潤

第5回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第5回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面用紙に賛否をご表示いただき、平成22年2月22日（月曜日）午後5時までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第93条第1項に基づき、規約第14条第1項及び第2項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されたものとみなしてお取り扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人規約抜粋）

規約第14条第1項及び第2項
第14条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時： 平成22年2月23日（火曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都千代田区永田町一丁目8番1号
社会文化会館 三宅坂ホール
（会場が前回と異なっておりますので、末尾の「投資主総会会場ご案内図」をご参照くださいますようお願い申し上げます。）

3. 投資主総会の目的事項：

決議事項

- 第1号議案： 合併契約承認の件
- 第2号議案： 執行役員1名選任の件
- 第3号議案： 補欠執行役員1名選任の件
- 第4号議案： 監督役員2名選任の件
- 第5号議案： 資産運用委託契約解約の件
- 第6号議案（予備的議案）： 資産運用委託契約締結承認の件

以 上

（お願い）◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書面用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能です。ただし、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承下さい。

◎議決権の不統一行使をされる場合は、投資主総会の3日前までに議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により本投資法人にご通知下さい。

◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法

投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ（<http://www.ncrinv.co.jp/>）に掲載いたしますので、ご了承下さい。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案：合併契約承認の件

1 合併を行う理由

本投資法人は、平成22年4月1日を効力発生日として、ビ・ライフ投資法人との間で合併（以下「本件合併」といいます。）を行うことに合意しました。

本投資法人は、平成20年10月9日、東京地方裁判所に再生手続開始の申立てを行い、同年10月14日、再生手続開始決定を受けました（東京地方裁判所平成20年（再）第249号事件。以下「旧再生手続」といいます。）。

本投資法人は、旧再生手続において、平成21年4月7日、ローン・スター・グループとの間でスポンサー契約を締結し、ローン・スター・グループからの支援を前提とする再生計画案を提出しました。しかしながら、同計画案については、平成21年7月15日、同年9月9日と、2回にわたり債権者集会が開催されましたが、可決・認可決定を得ることができず、平成21年9月9日、旧再生手続について廃止決定がなされました。

本投資法人は、旧再生手続の廃止決定を受けて、ローン・スター・グループとの間で締結した平成21年4月7日付スポンサー契約を同年9月9日付で解除し、再生債権者を中心とする利害関係人から賛同を得られる再生計画案を早期に立案すべく、複数の大口再生債権者との協議を開始しました。

本投資法人は、複数の大口再生債権者より当時提案されていた、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）及びビ・ライフ投資法人（以下「新スポンサー」と総称します。）を新たなスポンサーとし、本投資法人とビ・ライフ投資法人を合併することを主な内容とする再生スキームを含め、大口再生債権者との間で協議を重ねました。

旧再生手続について既に平成21年9月9日付で廃止決定がなされている状況において、本投資法人に対する破産手続開始を回避するためには、少なくとも、債権者の賛同が得られ十分に可決が見込まれる再生計画案を早期に策定し、大口債権者との協力によるいわゆるプレパッケージ型の再生計画を前提とする新たな民事再生手続開始の申立てを行う必要があると考えられましたところ、①上記の大和ハウス工業及びビ・ライフ投資法人を新スポンサーとする再生スキームについては大口債権者からの賛同が得られており、かかる新たな再生手続開始申立が可能であること、②破産手続開始決定回避のためには、スポンサー選定に掛けられる時間が極めて限られていること、③新スポンサー以外のスポンサー候補の選定手続を実施することについては、旧再生手続における再生債権の過半を占める再生債権者から反対の意向が表明されていること等の諸般の事情を考慮の上、本投資法人は新たなスポンサーの選定について慎重に検討しました。

その結果、i) 大和ハウス工業及び同社が指定する第三者を割当先として本投資法人の投資口を第三者割当の方法により発行すること、ii) 本投資法人とビ・ライフ投資法人との合併を行うこと、を基本的スキームとして、本投資法人の再生を図ることが、本投資法人の破産回避については本投資法人の債権者及び投資主の皆様等の利害関係人の利益保護に最も資するものと判断し、本投資法人は、新スポンサーとの間で、平成21年9月18日、本投資法人の再生支援に関して、基本合意書を締結しました。

その後、本投資法人は、平成21年10月13日、東京地方裁判所に再度の再生手続開始の申立てを行い、同年10月14日、再生手続開始決定を受けました（東京地方裁判所平成21年（再）第242号事件。以下「本件再生手続」といいます。）。

本投資法人は、本件再生手続において、平成21年11月9日、新スポンサーからの支援を前提とする、大要、以下の内容の再生計画案（以下、債権者による可決前を指して「本件再生計画案」といい、可決後を指して「本件再生計画」といいます。）を提出しました。

- i) ビ・ライフ投資法人を存続法人として、本投資法人と吸収合併をすること
- ii) 大和ハウス工業及び同社の指定する者から、金60億円の第三者割当増資の払込を受けること
- iii) 再生債権者に対して、再生債権の元本等の全額を5年間の4回に分割して支払うこと、及び利息損害金として一定の金員を支払うこと

本件再生計画案は、平成21年12月9日開催の債権者集会で可決され、平成21年12月9日付で認可決定を受けました。

本件再生計画に従い、本投資法人は、平成22年1月15日、大和ハウス工業、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及びみずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社に対して投資口の第三者割当を行い、金60億円（大和ハウス工業：30億円、株式会社三井住友銀行：10億円、中央三井信託銀行株式会社：10億円、みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社：10億円）の払込みを受けました。

本件合併は、本件再生計画に従って、平成21年11月10日付でビ・ライフ投資法人との間で締結した合併契約に基づき、ビ・ライフ投資法人との間で同法人を存続投資法人とし本投資法人を消滅投資法人とする吸収合併を行うものです。

投資主の皆様におかれましては、本件合併の趣旨にご賛同いただき、合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

2 合併契約の内容の概要

本件合併契約の内容は別紙1のとおりです。

3 投信法施行規則第193条第1項第1号に掲げる事項

① 合併対価の総計、合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項

本投資法人及びビ・ライフ投資法人は、合併比率の算定にあたって、公平性・妥当性を期すため、それぞれ、シティグループ証券株式会社（以下「シティグループ証券」といいます。）及びモルガン・スタンレー証券株式会社（以下「モルガン・スタンレー証券」といいます。）に、以下のように合併比率の分析を依頼しました。かかる分析結果を参考にして両法人間で協議した結果、本投資法人の投資口1口に対しビ・ライフ投資法人の投資口0.23口を交付することといたしました。

本投資法人は、合併比率の算定にあたって、旧再生手続及び本件再生手続におけるスポンサー選定等に係るフィナンシャル・アドバイザーであるシティグループ証券（旧再生手続当時は「日興シティグループ証券株式会社」）に、合併比率の分析を依頼しました。

シティグループ証券は、ビ・ライフ投資法人及び本投資法人のそれぞれについて、一定の前提の下、類似上場投資法人比較分析法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）を実施し、それらに基づく分析結果を総合的に勘案して当該合併比率の分析を行いました。また、合併比率の分析に際しては、時価純資産法による評価も行っております。ただし、ビ・ライフ投資法人及び本投資法人のそれぞれについて、保有資産の鑑定者及び鑑定時期が異なり、両投資法人の直接比較を厳密に行うことが困難であると思われるため、時価純資産法による評価結果は参考値として位置付けております。シティグループ証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
類似上場投資法人比較分析法	0.10～0.32
DCF法	0.22～0.38
(参考) 時価純資産法	0.31

※上記は本投資法人投資口1口に対し割当てられるビ・ライフ投資法人の投資口数のレンジを表示しています。

ビ・ライフ投資法人は、モルガン・スタンレー証券を、本件合併のための財務アドバイザーに任命し、本件合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、合併比率に関する財務分析を依頼しました。

モルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
D C F 法	0.105～0.276
時価純資産法	0.189～0.348
一口当たり分配金増加／希薄化分析	0.186～0.299

※上記は本投資法人投資口1口に対し割当てられるビ・ライフ投資法人の投資口数のレンジを表示しています。

なお、本投資法人が民事再生手続開始の申立てを行ったことにより、平成20年11月10日をもって本投資法人の投資口が上場廃止されているために、上場投資法人を前提とした過去の投資口価格推移の比較・分析が不可能なこと、また、本件取引の類似取引は被買収側投資法人のスポンサーが経営破綻している特殊な環境下における取引事例のみであり本件取引には必ずしも馴染まないことから、モルガン・スタンレー証券は投資口価格分析及び類似取引比較分析は行っておりません。また、類似投資法人比較分析及び配当還元分析については、直近（又は将来）の単年度の財務数値に基づく分析であるという性格上、当該単年度の財務数値が対象投資法人本来の投資口価値を十分に反映しているとの前提の下では、有効な判断材料の一つになると考えられますが、本投資法人の投資口価格が存在しないことから、モルガン・スタンレー証券はこれらの分析を一定の仮定の下で行っているものの合併比率の算定上主要な評価手法とは位置付けておりません。

本投資法人の役員会は、本件合併の公正性を期すため、シティグループ証券による本件合併に係る合併比率に関する上記合併比率の算定結果の内容も踏まえつつ、旧再生手続におけるスポンサー選定手続の経緯及びスポンサー提案の内容、旧再生手続につき廃止決定がなされ、破産を回避するためには債権者の賛同が得られ十分に可決が見込まれる再生計画案を早期に策定の上、新たな再生手続開始の申立を行う必要があること、大和ハウス工業及びビ・ライフ投資法人の提案に対する大口再生債権者の賛同の状況、新スポンサー候補の選定のために再度入札手続を実施することに対しては再生債権の過半を占める再生債権者から反対の意向が表明されていること、並びに破産に至った場合と本件合併を実施した場合の投資主の利益の比較衡量等を踏まえ、本件合併及び合併比率の妥当性について慎重に検討しました。かかる検討を踏まえ、本投資法人の役員会は、本件合併が本投資法人の投資法人価値の向上をもたらすものであると判断しており、また、投資主共同の利益に資するものと判断し、本件合併を行うことを決定いたしました。

かかる検討の結果、本件合併の効力発生の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（本投資法人、ビ・ライフ投資法人及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。以下「割当対象投資主」といいます。）の有する本投資法人の投資口の合計数に0.23を乗じた投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する本投資法人の投資口1口につき、ビ・ライフ投資法人の投資口0.23口の割合をもって、割当交付することとしました。

割当対象投資主に対して交付しなければならないビ・ライフ投資法人の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、ビ・ライフ投資法人は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理することとなります。

② 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定めに関する事項

本件合併に際して増加すべきビ・ライフ投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりです。

(1) 出資総額：0円

(2) 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記の出資総額に定める額を減じて得た額

本投資法人は、上記の額は、ビ・ライフ投資法人の資本政策に鑑み、相当であると考えております。

4 投信法施行規則第193条第1項第2号に掲げる事項

① 吸収合併存続法人の規約の定め

別紙2のとおりです。なお、吸収合併存続法人は、平成22年2月25日開催の投資主総会において、規約を変更することを予定しているため、別紙2には当該投資主総会における承認等を条件とする変更後の規約を記載しています。

② 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

(i) 投資口を取引する市場

ビ・ライフ投資法人の投資口は東京証券取引所に上場しています。

(ii) 投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

(i) の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

③ 合併対価として交付される投資口の価格に関する事項

ビ・ライフ投資法人の最近6ヶ月の月別最高・最低株価は以下のとおりです。

月別	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月
最高(円)	280,000	381,000	463,000	520,000	440,000	439,000
最低(円)	247,400	282,500	365,000	427,000	371,000	400,000

5 投信法施行規則第193条第1項第3号に掲げる事項(計算書類等に関する事項)

① ビ・ライフ投資法人の最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書類別紙3のとおりです。

② ビ・ライフ投資法人の最終営業期間の末日後に生じた投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象

該当事項はございません。

③ 本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象

(i) 再生計画の認可決定の確定

平成21年12月9日に東京地方裁判所より再生計画についての認可決定を受け、平成22年1月5日付で当該認可決定が確定しました。これに伴う再生債権者の権利の変更により、第10期(平成21年9月1日～平成22年2月28日)において債務免除益9,577百万円(概算額)が損益計算書の特別利益に計上する予定です。なお、第10期に損益計算書の特別損失に計上される遅延損害金は3,119百万円(概算額)の見込みです。

(ii) 第三者割当による新投資口発行

本投資法人は、次のとおり、平成22年1月15日に第三者割当による新投資口発行の払込みを受けました。

(1) 発行新投資口数	120,000口
(2) 発行価額	1口当たり50,000円
(3) 発行価額の総額	60億円
(4) 割当先及び口数	大和ハウス工業株式会社 60,000口 株式会社三井住友銀行 20,000口 中央三井信託銀行株式会社 20,000口 みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社 20,000口
(5) 発行済投資口数の推移	発行前の発行済投資口数 182,068口 発行による増加投資口数 120,000口 発行後の発行済投資口総数 302,068口
(6) 調達する資金の用途	本件第三者割当増資にかかる手取金については、全額を、本件再生計画に規定される第1回弁済日(平成22年3月末限り)における再生債権(別除権付再生債権を含みます。)に対する弁済に充当いたします。

第2号議案：執行役員1名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

第1号議案に記載する本件再生計画の遂行に伴い、本投資法人の現執行役員である新井潤は、平成22年2月23日をもって、その職を辞任する予定です。つきましては、執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。執行役員の任期は、規約第17条第2項の定めにより、就任する平成22年2月24日から2年とします。なお、執行役員の選任に関する本議案は、平成22年1月19日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものであります。また、当該執行役員候補者からは、既に就任の承諾を得ております。

2 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴 (会 社 名 当 時)
くに ひろ のぶ お 国 広 伸 夫 (昭和27年4月4日生)	昭和51年4月 三井信託銀行株式会社 入社
	平成10年1月 同社 大津支店 支店長
	平成11年10月 同社 本店法人営業部 部付部長
	平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 日本橋法人営業部 担当部長
	平成12年7月 同社 日本橋法人営業部長
	平成13年10月 同社 日本橋法人営業部長兼本店法人営業部長
	平成14年3月 三井アセット信託銀行株式会社 証券営業部長
	平成14年5月 中央三井信託銀行株式会社 京都支店長
	平成16年11月 中央三井ファイナンスサービス株式会社 代表取締役社長
	平成18年6月 中央三井リース株式会社 監査役（非常勤）
	平成19年6月 三井ダイレクト損害保険株式会社 監査役（非常勤）
	平成21年7月 株式会社デベロッパー三信 顧問
	平成21年8月 同社 常務取締役（現任）
	平成21年8月 シンセン建物株式会社 取締役（非常勤）（現任）
	平成21年8月 コトー建物管理株式会社 取締役（非常勤）（現任）

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記執行役員候補者とスポンサー及びビ・ライフ投資法人の資産運用会社である大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、上記執行役員候補者は、本件再生計画及び新スポンサーによる本件支援の内容につき、賛同しております。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。補欠執行役員が執行役員に就任した場合の任期は、規約第17条第2項但書の定めにより、前任者である執行役員の任期と同じとします。なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成22年1月19日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものであります。また、当該補欠執行役員候補者からは、既に就任の承諾を得ております。

2 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)	主 要 略 歴 (会 社 名 当 時)
さか もと てつ や 坂 本 哲 也 (昭和37年11月26日生)	昭和62年4月 三井信託銀行株式会社 入社 人事部付
	昭和62年8月 同社 横浜駅西口支店
	平成2年7月 同社 仙台支店
	平成8年10月 同社 不動産部
	平成11年10月 同社 大阪支店
	平成17年2月 中央三井信託銀行株式会社 不動産業務部
	平成21年9月 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社出向 同社 企画総務部副部長
	平成21年10月 同社 コンプライアンス室室長兼企画総務部副部長 (現任)

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、ビ・ライフ投資法人の資産運用会社である大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社のコンプライアンス室室長兼企画総務部副部長です。なお、上記補欠執行役員候補者は、本件再生計画及び新スポンサーによる本件支援の内容につき、賛同しております。

第4号議案：監督役員2名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

第1号議案に記載する本件再生計画の遂行に伴い、本投資法人の現監督役員である島田耕一及び藤川裕紀子の両名は、平成22年2月23日をもって、その職を辞任する予定です。つきましては、監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。監督役員の任期は、規約第17条第2項の定めにより、就任する平成22年2月24日から2年とします。また、当該監督役員候補者からは、いずれも既に就任の承諾を得ております。

2 次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	主 要 略 歴 (会 社 名 当 時)
1	はせがわ けん 長谷川 健 (昭和23年10月5日生)	昭和50年4月 文京区役所福祉部 主事 昭和53年4月 最高裁判所司法研修所 (司法修習生) 昭和55年4月 弁護士登録 (東京弁護士会) 昭和58年4月 加藤・西田・長谷川法律事務所開設 (現任) 平成6年7月 財団法人交通事故紛争処理センター嘱託弁護士 (現任) 平成8年4月 明治大学法学部講師 平成11年4月 清泉女子大学講師 (非常勤) (現任) 平成15年4月 NPO法人「共に生活を築く会」 (知的障害者グループ・ホーム) 監事 (現任) 平成16年4月 大東文化大学法科大学院講師 (非常勤) (現任) 平成21年6月 サクマ製菓株式会社監査役 (現任)
2	さいとう よしかね 齋藤 貴加年 (昭和47年9月19日生)	平成9年10月 KPMGセンチュリー監査法人 入所 平成12年8月 ヴィジョンアーツ株式会社 入社 平成14年7月 齋藤会計事務所 設立 平成16年4月 公認会計士登録 (登録番号18508) 平成16年7月 税理士登録 (登録番号100124) 平成18年9月 フェニックス・アカウンティング・グループ設立 取締役 COO 平成19年10月 表参道公認会計士共同事務所設立 パートナー (現任) 平成21年11月 表参道税理士法人設立 パートナー (現任)

- ・上記監督役員候補者は、両名とも、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記監督役員候補者は、両名とも、本投資法人との間には特別の利害関係はありません。
- ・上記監督役員候補者とスポンサー及び大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、上記監督役員候補者は、本件再生計画及び新スポンサーによる支援の内容につき、賛同しております。

第5号議案：資産運用委託契約解約の件

議案の要領及び提案の理由

本投資法人は、本件再生計画の実現に向けて、第1号議案のとおり、ビ・ライフ投資法人を存続投資法人、本投資法人を消滅投資法人とする吸収合併を行い、ビ・ライフ投資法人の資産運用会社である大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社が合併後の投資法人の資産運用会社となる予定です。また、第1号議案につきご承認を得られなかった場合であっても、本件再生計画に従い資産運用会社を大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に変更する必要があります。そのため、現在の資産運用会社であるシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社との間で締結した平成16年9月27日付資産運用委託契約（その後の修正及び変更を含みます。以下「本資産運用委託契約」といいます。）を、平成22年3月31日（但し、本件合併をする場合において、合併の効力発生日が平成22年4月1日以外の日に変更された場合には、当該変更後の合併の効力発生日の前日）をもって解約することといたしました。そこで、本投資主総会において、本資産運用委託契約の解約につき承認をお願いするものであります。なお、第1号議案「合併契約承認の件」が承認可決されなかった場合には、本議案にかかる承認は、第6号議案「資産運用委託契約締結承認の件」が承認可決されることを条件として効力を生じるものといたします。

第6号議案（予備的議案）：資産運用委託契約締結承認の件

1 議案の要領及び提案の理由

第1号議案につきご承認いただいた場合には、ビ・ライフ投資法人の資産運用会社である大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社が合併後の投資法人の資産運用会社となる予定です。これに対し、第1号議案につきご承認を得られなかった場合であっても、本投資法人は、本件再生計画に従い、大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社との間で、後記の内容で資産運用委託契約（投信法第188条第1項第4号に定めるものを意味し、以下「新資産運用委託契約」といいます。）を締結することといたしました。そこで、本議案は、第1号議案が承認されなかった場合における予備的議案として、本投資法人が大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社との間で新資産運用委託契約を締結することにつき承認をお願いするものであります。本議案は、**第1号議案「合併契約承認の件」が承認可決されなかった場合にのみ審議及び決議の対象となる予備的議案**です。第1号議案につきご承認いただいた場合には、本議案は本投資主総会に上程されず、議案として審議及び決議の対象となりませんのでご留意下さい。また、当該承認は第5号議案「資産運用委託契約解約の件」が承認可決されることを条件として効力を生じるものといたします。

2 資産運用委託契約を締結しようとする資産運用会社の名称、住所及び沿革は次のとおりです。

また、当該委託契約書の内容は別紙4記載のとおりです。

商号	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
設立日	平成16年9月1日
沿革	平成16年10月29日、宅地建物取引業者東京都知事免許取得 平成17年2月4日、宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 平成17年4月18日、投信法上の投資法人資産運用業の認可取得（認可番号 内閣総理大臣第43号） 平成19年9月30日、金融商品取引業者に係る登録 平成21年2月1日、モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更
資本金	300百万円
代表者	代表取締役社長 藤田 剛
本店	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号KDC渋谷ビル4階
従業員数	12名（平成21年11月末日時点）
事業内容	投資信託委託業、投資法人資産運用業、投資法人の設立企画人としての業務、宅地建物取引業、不動産の管理業務、投信法に基づく一般事務の受託業務、その他上記に付帯関連する一切の業務
取得免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2)第83758号 取引一任代理認可 国土交通大臣認可第32号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第409号
株主	大和ハウス工業株式会社（73.5%） 株式会社モリモト（20.0%） モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社（2.0%） 株式会社みずほ銀行（1.5%） 中央三井信託銀行株式会社（1.5%） 株式会社三井住友銀行（1.5%）
主要顧客	ビ・ライフ投資法人

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第14条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案乃至第6号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当いたしておりません。

以 上

合併契約書

平成21年11月10日

合併契約書

ビ・ライフ投資法人（以下「甲」という。）とニューシティ・レジデンス投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：ビ・ライフ投資法人

住所：東京都渋谷区三丁目9番10号 KDC渋谷ビル4階

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：ニューシティ・レジデンス投資法人

住所：東京都港区六本木三丁目2番31号

第3条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に0.23を乗じた投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、甲の投資口0.23口の割合をもって、割当交付する。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

第4条（乙の第三者割当増資による投資口の発行）

乙は、本契約締結後効力発生日までの間に、下記要項に基づき第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」という。）を行う。

(1) 募集投資口数：120,000口

(2) 払込金額：1口当たり50,000円（払込金額総額6,000,000,000円）

(3) 払込期日：平成22年1月15日

(4) 募集の方法：大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」という。）及び大和ハウスが乙の承諾を得て指定する者（以下大和ハウスと併せて「割当先」と総称する。）に対して割り当てる。

第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。

(1) 出資総額：0円

(2) 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第6条（効力発生日）

効力発生日は、平成22年4月1日とする。但し、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議の上、この日を変更することができる。

第7条（吸収合併契約承認投資主総会）

1. 甲は、投信法第149条の7第2項の規定により、本契約につき同条第1項の投資主総会の承認を受けずに吸収合併を行う。但し、甲は、効力発生日の前日までに投資主総会を開催し、規約変更その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、平成22年2月23日又は甲及び乙が別途合意する日までに、投資主総会を開催して、①本契約の承認、②甲が別途指名し乙の合意する執行役員1名及び監督役員2名の選任、③本合併の効力発生日までの間で甲が指定する日付でのシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社との間の資産運用委託契約の解約、並びに④本合併の効力発生日までの間で甲が指定する日付での大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社又はその他の大和ハウスが指定し乙が合意する者との資産運用委託契約の締結の承認、その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第8条（本合併後の甲の関係法人）

1. 甲の資産運用会社（投信法第2条第19項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第20項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第21項に定める一般事務受託者を総称する。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。
2. 乙は、①本合併の効力発生を条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、及び一般事務受託者との間の事務委託契約（但し、投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務に係る契約を除く。）を解約するものとし（但し、みずほ信託銀行株式会社との間の一般事務委託契約における計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（これらに付随する業務を含む。）の委託については、効力発生日の前日に終了する営業期間（以下「最終営業期間」という。）に係る事務の完了まで継続し、当該事務の完了をもって終了するものとする。）、②効力発生日までに、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）上乙の財務諸表につき必要とされる監査を乙の会計監査人が行い、かつ、当該監査の完了をもって契約が終了する旨の定めのある監査契約を会計監査人との間で締結又はその旨を書面により確認し、③払込期日までに、税理士法人プライスウォーターハウスクーパースとの間で、同税理士法人との間の業務委託契約が、最終営業期間に係る業務の完了をもって終了する旨を書面により確認し、かつ、④上記①乃至③の契約の解約又は終了に際して、これらの者をして、甲の資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者及び会計監査人等に対する十分な業務の引継ぎを行わせるものとする。

第9条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降効力発生日までの間、平成21年11月30日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、平成21年11月30日現在の利益の額を限度として金銭の分配を行うことができるものとし、上記を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降効力発生日までの間、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。

第10条（本契約の効力）

本契約の効力は、効力発生日の前日までに、①第7条各項に定める甲若しくは乙の投資主総会における承認が得られていない場合、②本合併を含み、若しくは本合併を前提とする再生計画案の認可決定が確定していない場合、又は③本第三者割当増資が完了していない場合には、その効力を失う。

第11条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条（法人財産の管理等）

甲及び乙は、本契約締結日から効力発生日に至るまで、それぞれ善良な管理者としての注意をもって自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行うものとし、本契約に別途定める事項を除き、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為については、予め双方協議し合意の上、これを行う。

第13条（合併条件の変更及び本契約の解除）

本契約締結後効力発生日までの間において、甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又はこれらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

第14条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

上記を証するため、本契約書2通を作成し各当事者記名捺印の上、各1通を保有する。

平成21年11月10日

甲： 東京都渋谷区三丁目9番10号 KDC渋谷ビル4階
ビ・ライフ投資法人
執行役員 藤田 剛 ㊟

乙： 東京都港区六本木三丁目2番31号
ニューシティ・レジデンス投資法人
執行役員 新井 潤 ㊟

投 資 法 人 規 約

ビ・ライフ投資法人

ビ・ライフ投資法人規約

第1章 総 則

第1条 (商 号)

本投資法人は、ビ・ライフ投資法人と称し、英文ではBLife Investment Corporationと表示する。

第2条 (目 的)

本投資法人は、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。その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）に基づき、投資法人の資産を主として不動産等（第31条第2項に定める資産をいう。以下同じ。）及び不動産対応証券（第31条第3項に定める資産をいう。以下同じ。）等の特定資産（投信法第2条第1項に掲げる資産をいう。以下同じ。）に対する投資として運用することを目的とする。

第3条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。

第4条 (公告方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投 資 口

第5条 (発行可能投資口総口数等)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とする。
2. 本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができる。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とする。

第6条 (投資口の取扱に関する事項)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他の投資口に関する取扱い手続及びその手数料については、法令又は本規約の他、役員会の定めるところによる

第7条 (最低純資産額)

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。

第8条 (投資主の請求による投資口の払戻し)

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。

第3章 投資主総会

第9条 (招 集)

1. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。

3. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により、通知を発するものとする。

第10条（議長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の名がこれにあたる。

第11条（決議）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。

第12条（議決権の代理行使）

1. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができる。
2. 前項において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければならない。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

第13条（書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第14条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に対して提供して行う。
2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第15条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第16条（基準日）

本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告する一定の日（以下「基準日」という。）における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とする事ができる。

第17条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他の法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。作成した議事録は投資主総会の日から10年間、本投資法人の本店に備え置く。

第4章 役員及び役員会

第18条（役員の数及び役員会の構成）

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。

第19条（役員の選任及び任期）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員の任期は、選任後2年とする。ただし、補欠又は増員のために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する。

第20条（役員報酬の支払基準）

本投資法人の役員報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとする。

- (1) 各執行役員報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。
- (2) 各監督役員報酬は、一人当たり月額35万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。

第21条（役員賠償責任）

本投資法人は、役員が投信法第115条の6第1項に定める責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員が職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第22条（招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合の他、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会において予め定める順序に従い執行役員1名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日3日前までに、全役員に対して発する。ただし、全役員同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

第23条（決議）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行う。

第24条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。作成した議事録は役員会の日から10年間、本投資法人の本店に備え置く。

第25条（役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものの他、役員会において定める役員会規則による。

第5章 会計監査人

第26条（会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第27条（会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第28条（会計監査人の報酬の支払基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払う。

第6章 資産運用の対象及び方針

第29条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行う。

第30条（投資方針）

1. 本投資法人は、首都圏を中心に、その他政令指定都市及びその周辺地域に立地する主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等、並びに主たる用途を居住施設又は商業施設とする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とする。
2. 個々の投資対象の選別に際しては、①一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び③詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含む。）の結果を総合的に検討するものとする。
3. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含む。）に定める宅地又は建物をいう。以下、本項において同じ。））、不動産の賃借権若しくは地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用する。
4. 本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含む。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用する。
5. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含むがこれらに限られない。）を再投資することができる。

第31条（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人の主要な投資対象は、不動産等及び不動産対応証券とする。
2. 不動産等とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 不動産
 - (2) 不動産の賃借権
 - (3) 地上権
 - (4) 前三号に掲げる資産のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託

を含む。)

- (5) 第1号から第3号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (6) 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - (7) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
3. 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（当該各号の証券に表示されるべき権利を含む。）をいう。
- (1) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）（以下「資産流動化法」という。）第2条第9項に規定する優先出資証券
 - (2) 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券
 - (3) 投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券
 - (4) 投信法第2条第15項に規定する投資証券
4. 本投資法人は、前2項に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
- (1) 預金
 - (2) 有価証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金融商品取引法」という。）第2条第1項各号並びに第2項各号に規定するものをいい、前2項及び本項各号に掲げる特定資産を除く。）
 - (3) デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第3条第2号に定めるものをいう。）
 - (4) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（ただし、預金を除く。）をいう。）
 - (5) 信託財産を前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
5. 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができる。
- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - (2) 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
 - (3) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利
6. 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第5項までを適用するものとする。

第32条（投資制限）

1. 本投資法人は、前条第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。
2. 本投資法人は、前条第4項第3号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする。
3. 本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前条第2項第2号乃至第7号に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わない。
4. 本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

第33条（組入資産の貸付けの目的及び範囲）

1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含む。以下、本条において同じ。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産であ

る不動産については、原則として当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとする。

2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を自ら又は信託の受託者を通じて、收受することがあり、かかる收受した金銭を第29条及び第30条に従い運用する。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

第7章 資産の評価

第34条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定める。
 - (1) 第31条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができるものとする。
 - (2) 第31条第2項第4号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権
信託財産が前号に掲げる資産の場合は、前号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
 - (3) 第31条第2項第5号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
信託財産の構成資産が第1号に掲げる資産の場合は、第1号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
 - (4) 第31条第2項第6号に定める不動産に関する匿名組合出資持分
匿名組合出資持分の構成資産が前各号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価する。
 - (5) 第31条第2項第7号に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
信託財産である匿名組合出資持分について前号に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。
 - (6) 第31条第3項及び第31条第4項第2号に定める有価証券
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）を用いる。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。
 - (7) 第31条第4項第4号に定める金銭債権
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。
 - (8) 第31条第4項第3号に定めるデリバティブ取引に係る権利
 - ① 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
基準日における当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算

出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。

② 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

③ 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとする。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げない。

(9) 第31条第4項第5号に定める金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、第1号乃至第8号及び第10号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

(10) その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価し、又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従う。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(2) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が前号に掲げる資産については前号に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

3. 本投資法人の資産評価の基準日は、第36条に定める各決算期とする。ただし、第31条第3項及び第4項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することのできる資産については、毎月末とする。

4. 第1項及び第2項に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとする。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告書において次の事項を記載する。

(1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

(3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(4) 具体的な変更理由

(5) その他、投資主保護上必要な事項

第8章 借入れ及び投資法人債の発行

第35条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）

1. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下本条において同じ。）の発行を行うことがある。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）（以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。

2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本

投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとする。

3. 第1項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができる。
4. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第9章 計 算

第36条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

第37条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。

(1) 利益の分配

- ① 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいう。）とする。
- ② 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。ただし、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はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができる。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。

(3) 分配金の分配方法

本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

(4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さない。

(5) 投信協会規則

本投資法人は、前各号に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

第10章 業務及び事務の委託

第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬）

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙に定めるとおりとする。

第39条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務は、資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」という。）を第三者に委託する。

第11章 費用等

第40条（消費税及び地方消費税）

本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号。その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものに課される消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。

なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、すべて消費税等抜き金額とする。

第12章 附 則

第41条（雑則）

1. 第3条の規定の変更は、平成22年3月31日までに開催される役員会において決定する本店移転日（以下「本店移転日」という。）をもって効力を生ずる。
2. 第36条の規定にかかわらず、平成21年12月1日から始まる営業期間は、平成21年12月1日から平成22年8月末日までとする。
3. 第38条及び本規約別紙の規定にかかわらず、平成21年12月1日から始まる営業期間における運用報酬1については、以下の各号に定めるところによる。
 - (1) 本投資法人は、各計算期間の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額に年率0.4%を乗じた額を上限とする額（ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとする。）を、各計算期間の終了後1か月以内に、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。
 - (2) 前号に定める各計算期間とは、平成21年12月1日から平成22年2月末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」という。）、計算期間Ⅰの末日の翌日から同年5月末日までの期間（以下「計算期間Ⅱ」という。）、及び計算期間Ⅱの末日の翌日から同年8月末日までの期間（以下「計算期間Ⅲ」という。）をいう。
 - (3) 第1号に定める評価額とは、各計算期間について、以下の①から③までに定めるところに従い算出される額をいう。なお、評価の方法については本規約第34条に定めるとおりとする。
 - ① 計算期間Ⅰにおける評価額
直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額
 - ② 計算期間Ⅱにおける評価額
計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含む。以下本号において同じ。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本号において同じ。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産

対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

③ 計算期間Ⅲにおける評価額

計算期間Ⅱにおける評価額に、計算期間Ⅱの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅱにおける評価額を減額した額

4. 本章の規定は、本店移転日、平成22年8月末日又は前項に定める平成21年12月1日から始まる営業期間における運用報酬1の支払が完了した日の最も後の日まで有効とし、同日をもって本章を削除する。

制定 平成17年6月1日

改正 平成17年11月25日

改正 平成18年1月26日

改正 平成19年2月23日

改正 平成21年2月26日

改正 平成22年2月25日

資産運用会社に対する資産運用報酬

項目	算出方法	支払方法
運用報酬1 (資産連動報酬)	各計算期間(注1)の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額(注2)に年率0.4%を乗じた額(ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとする。)を上限とする。	各計算期間の終了後1か月以内に、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。)の方法により支払う。
運用報酬2 (利益連動報酬)	運用報酬2控除前の税引前当期純利益(ただし、負ののれん発生益を除く。)から繰越欠損金を控除した額に、5%を上限とする料率を乗じた額とする。	計算書類等を承認した日の翌月末までに、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。)の方法により支払う。
取得・譲渡報酬	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合(下記2.に該当する場合を除く。)不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額に0.8%を乗じた額を上限とする。 2. 本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合取得価額又は譲渡価額に0.4%を乗じた額を上限とする。 3. 前1.及び2.にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲渡益(注3)が生じない場合、譲渡報酬は発生しない。 	不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。)の方法により支払う。
合併報酬	本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.8%を乗じた額を上限とする。	合併の効力発生日の翌月末までに、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とする。)の方法により支払う。

(注1) 各計算期間とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間(以下「計算期間Ⅰ」という。)及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間(以下「計算期間Ⅱ」という。)をいう。

(注2) 評価額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいう。なお、評価の方法については本規約第34条に定めるところとする。

① 計算期間Ⅰにおける評価額

直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額

② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含む。以下本注において同じ。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本注において同じ。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

（注3）譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価額が、（i）当該譲渡に要した費用及び（ii）当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価額と当該合計額との差額をいう。

ビ・ライフ投資法人の最終営業期間に係る
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I 資 産 運 用 報 告
- II 貸 借 対 照 表
- III 損 益 計 算 書
- IV 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書
- V 注 記 表
- VI 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書
- VII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

I 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月	第6期 平成20年11月	第7期 平成21年5月	第8期 平成21年11月
営業収益（注1）	百万円	1,551	1,658	1,675	1,558	1,478
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(1,545)	(1,658)	(1,675)	(1,558)	(1,478)
営業費用	百万円	641	681	725	704	735
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(509)	(529)	(550)	(542)	(590)
営業利益	百万円	909	977	949	854	742
経常利益	百万円	637	654	619	549	437
当期純利益	百万円	637	653	612	548	436
総資産額	百万円	55,534	55,546	54,618	54,456	54,280
（対前期比）	%	(42.2)	(0.0)	(△1.7)	(△0.3)	(△0.3)
純資産額	百万円	24,642	24,667	24,615	24,551	24,439
（対前期比）	%	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(△0.5)
出資総額	百万円	24,002	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260
1口当たり純資産額	円	500,247	500,752	499,712	498,402	496,125
分配金総額	百万円	637	653	612	548	436
1口当たり分配金額	円	12,936	13,262	12,434	11,138	8,862
（うち1口当たり利益分配金）	円	(12,936)	(13,262)	(12,434)	(11,138)	(8,862)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率（注2）	%	1.3	1.2	1.1	1.0	0.8
（年換算値）	%	(2.7)	(2.3)	(2.2)	(2.0)	(1.6)
自己資本利益率（注3）	%	2.6	2.6	2.5	2.2	1.8
（年換算値）	%	(5.1)	(5.3)	(5.0)	(4.5)	(3.6)
自己資本比率	%	44.4	44.4	45.1	45.1	45.0
（対前期増減）	%	(△18.9)	(0.0)	(0.7)	(0.0)	(△0.1)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI（注4）	百万円	1,307	1,401	1,398	1,289	1,162
1口当たりFFO（注5）	円	18,450	18,916	18,095	16,818	14,548
FFO倍率（注6）	倍	11.8	8.6	2.5	7.5	8.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注7）	倍	6.2	5.3	4.7	4.8	4.5
有利子負債額	百万円	29,495	29,488	28,685	28,685	28,674
総資産有利子負債比率（注8）	%	53.1	53.1	52.5	52.7	52.8

（注1） 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

（注2） 総資産経常利益率＝経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2）×100

（注3） 自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100

（注4） 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費

（注5） 1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却－不動産等売却益）／発行済投資口数

（注6） FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

（注7） デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息

（注8） 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

①本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ています。

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

②当期の運用実績

当期の運用実績については、稼働率の維持や賃貸費用の削減等による内部成長に注力して収益力の強化に努めました。しかしながら、稼働率については当初想定をしていた水準を割り込み、さらに賃料水準についても厳しい状況で推移したこと等を主たる要因として、1口当たり分配金については、当初の予想を下方修正する状況となりました。

本投資法人は、ニューシティ・レジデンス投資法人（以下、「NCR」といいます。）と合併に関する諸条件等について協議を行ってきましたが、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。当該合併の効力発生日は、平成22年4月1日を予定しています。

③資金調達状況

本投資法人は、平成21年9月30日に総額16,001百万円の借入金の借換えを実施し、無事完了することが出来ました。この結果、当期末現在の借入金は、前期末比11百万円減少の28,674百万円となっています。また、平成22年3月31日に総額12,684百万円の期限を迎え、現在、取引金融機関と借換えに向けた協議を行っています。この借換えに向けた協議については、本投資法人のメインスポンサーである大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス」といいます。）の信用力等を背景に、金融機関との借換え交渉は順調に進展しており、特段の懸念はなく完了する見込みです。

④業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益1,478百万円、営業利益742百万円、経常利益437百万円、当期純利益436百万円を計上しました。分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下、「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されるよう投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,862円としました。

(3) 増資等の状況

当期においては増資等を行っておらず、発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。なお、前期以前の増資等の状況は以下のとおりです。

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

(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第三者割当増資により投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
最高	893,000円	477,000円	330,000円	279,900円	520,000円
最低	416,000円	319,000円	89,000円	129,200円	240,100円
期初価格	893,000円	438,000円	330,000円	(注2) 129,200円	255,900円
期末価格	434,000円	326,000円	(注1) 89,000円	254,300円	396,000円

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

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

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,862円としました。

	第4期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	第5期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	第6期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	第7期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	第8期 自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
当期末処分利益総額	637,230,311円	653,298,224円	612,508,997円	548,679,647円	436,563,837円
利益留保額	2,951円	12,104円	10,157円	21,767円	21,717円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262円)	612,498,840円 (12,434円)	548,657,880円 (11,138円)	436,542,120円 (8,862円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262円)	612,498,840円 (12,434円)	548,657,880円 (11,138円)	436,542,120円 (8,862円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

主要先進国での大型経済対策等を背景に、平成21年9月初めから11月後半にかけて景気に明るい材料が相次ぎ、世界経済は底入れしたとの安心感が広がり景気回復傾向が続くとみていますが、回復ペースと規模には警戒感もあり、先行きに慎重な見方が優勢となっています。日本国内においても、平成21年3月から10月までの鉱工業生産が8ヶ月連続で前月比プラスとなり、輸出もペースは鈍化しながら回復基調が持続しています。しかしながら、内外の景気刺激策による押し上げ効果が主たる要因で、政策効果がなくなる平成22年には再びマイナス成長に転ずる懸念もあります。

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80.9%を投資している東京都主要9区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を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

低迷や雇用不安の影響を受けて、特に高額物件を中心に稼働率の維持や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勘案した柔軟な賃料設定を行うことで稼働率を高め、保有物件のキャッシュフローの極大化を図っていきたいと考えています。

一方、国土交通省が平成21年11月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～〈平成21年7月1日～平成21年10月1日の動向〉」によれば、東京圏の地価は前回に引き続き、横ばいである1ヶ所を除き調査対象の全部で下落しているものの下落幅は縮小し、地価変動が落ち着いてきたことが示されています。大阪圏でも同様の傾向がみられますが、名古屋圏ではJR名古屋駅周辺を中心に地価下落幅が拡大した地区が多く見られ、対照的ともいえる傾向が示されています。

不動産投資マーケットにおいては、投資用不動産の需要が引き続き低迷している状況にありますが、首都圏の優良物件については、中長期的な収益安定性に着目した投資事例も出てきていると判断しています。

②NCRとの合併について

(ア) 合併の目的

NCRは平成20年10月9日に民事再生手続開始の申立を行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け、平成21年4月7日付で再生計画案を東京地方裁判所に提出していましたが、平成21年9月9日に開催された民事再生手続の債権者集会において再生計画案は否決され、民事再生手続は、東京地方裁判所により廃止決定がなされました。

一方、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、NCRに対する再生支援の意向を表明し、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。

NCRは、民事再生手続中であるものの、本来、大規模なポートフォリオの強みを有しております。本投資法人は、NCRの資産を承継することにより規模のメリットを活かして、収益の拡大及び運営管理コストの低減を実現し、投資主利益を最大化することを目指します。

また、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、本合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断し、引き続き本合併の実現を目指す旨を公開しています。

(イ) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式です。

(ウ) 投資口の割当比率

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。なお、NCRの投資主に対して交付する本投資法人の投資口のうち1口に満たない端数については、本投資法人が一括して売却し、その端数に応じて売却代金を交付する予定です。

(エ) NCRの直前期（平成21年8月期）の概要

事業内容	不動産運用業
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

(オ) 合併の時期

平成22年2月23日に開催予定のNCRの投資主総会において合併契約が承認された後、合併の効力発生日は平成22年4月1日を予定しています。

③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まいります。

また、NCRから承継する再生債務についても、将来の借換えに対応するため、主要金融機関との連携を深めてまいります。

なお、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付けは、引き続きAとなつていますが、NCRとの合併を控えていることもあり、レーティング・モニター（方向性は未定）の指定がなされています。

④今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人では、平成22年4月のNCRとの合併により運用資産額が大きく増加することになります。これに伴い、規模のメリットの拡大を活かした運営管理コストの低減も可能と判断しており、早期に合併効果の実現を目指していく所存です。

また、内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握するとともに、適切な物件管理による競争力を維持することにより、賃料水準の維持・向上に努めてまいります。

さらに、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、適切なテナント管理を行うことにより、保有物件の内部成長に努めます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成22年1月15日開催の本投資法人役員会において、平成22年2月25日に開催予定の投資主総会に、下記①に記載の事項等を内容とする規約の変更及び後記②に記載の執行役員・監督役員選任に関する議案を提出することを決議しています。

①投資法人規約の変更

(ア) 本店の所在地（規約第3条）

変更前：東京都渋谷区

変更後：東京都千代田区

(イ) 会計監査人報酬の上限（規約第28条）

変更前：1,500万円／決算期

変更後：2,500万円／決算期

(ウ) 営業期間及び決算期（規約第36条）

変更前：本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から5月末日までとし、11月末日及び5月末日を決算期とします。

変更後：本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から2月末日までとし、8月末日及び2月末日を決算期とします。

これに伴い、次期は平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間とし、以降、6ヶ月毎の営業期間とします。

(エ) 金銭の分配の方針（規約第37条）（下線部を変更）

A. 変更前

a. 利益の分配

(i) (省略)

(ii) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下、「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができません。

(注) 上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。

b. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

B. 変更後

a. 利益の分配

(i) (現行どおり)

(ii) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項(以下、「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。ただし、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はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

(注) 上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。

b. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

(オ) 資産運用会社に対する資産運用報酬(規約第38条)(下線部を変更)

A. 変更前

a. 運用報酬1(資産連動報酬)

各計算期間(前決算期の翌日から3か月目の月の末日までの期間、及び当該末日の翌日から当決算期までの期間をいいます。)の終了後1か月以内に、前決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の前決算期における評価額に年率0.4%を乗じた額(ただし、計算期間毎に1年を365日とする日割計算によるものとします。)を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替(振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。)の方法により支払います(注)。

(注) 本資産運用会社と別途合意するまで年0.2%とします。

b. 運用報酬2(利益連動報酬)

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬2控除前の税引前当期純利益から繰越欠損金を控除した額に、5.0%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する

銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います（注）。

（注）本資産運用会社と別途合意するまで1.5%とします。

c. 取得・譲渡報酬

不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額の0.8%（ただし、利害関係者からの取得又は利害関係者に対する処分の場合は0.4%とします。）を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

B. 変更後

a. 運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間（注1）の終了後1か月以内に、各計算期間の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額（注2）に年率0.4%を乗じた額（ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとします。）を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います（注3）。

（注1）各計算期間とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下、「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間（以下、「計算期間Ⅱ」といいます。）をいいます。

（注2）評価額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいいます。なお、評価の方法については規約第34条に定めるところとします。

① 計算期間Ⅰにおける評価額

直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額

② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含みます。以下本注において同じです。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本注において同じです。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

（注3）本資産運用会社と別途合意するまで年0.4%とします。

b. 運用報酬2（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬2控除前の税引前当期純利益から繰越欠損金を控除した額に、5.0%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います（注）。

（注）本資産運用会社と別途合意するまで3.0%とします。

c. 取得・譲渡報酬

（i）本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（後記（ii）に該当する場合を除きます。）、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額に0.8%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

（ii）本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、取得価額又は譲渡価額に0.4%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

（iii）前記（i）及び（ii）にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲

渡益^(注)が生じない場合、譲渡報酬は発生しません。

(注) 譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価額が、(a)当該譲渡に要した費用及び(b)当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価額と当該合計額との差額をいいます。

d. 合併報酬

本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.8%を乗じた額を上限として、合併の効力発生日の翌月末までに、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

②執行役員及び監督役員の選任

役職名	氏名
執行役員候補者	瀧 美知男
補欠執行役員候補者	岡田 勝
監督役員候補者	岩崎 哲也
	鶴巻 康枝

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第4期 平成19年11月30日現在	第5期 平成20年5月31日現在	第6期 平成20年11月30日現在	第7期 平成21年5月31日現在	第8期 平成21年11月30日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260
出資総額	千円	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588
投資主数	人	2,372	2,488	2,732	2,777	2,381

(2) 投資口に関する事項

平成21年11月30日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,703	9.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,609	9.35
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,123	8.36
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	3,999	8.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,504	5.08
キャピタランド ジャパン インベストメンツ プライベート リミテッド	2,401	4.87
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,991	4.04
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエヌビー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャ スデック セキュリティーズ	1,385	2.81
合計	32,525	66.02

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

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間にお ける役職毎の報酬 の総額 (千円)
執行役員	藤田 剛(注3)	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	1,800
監督役員	岩崎 哲也	シティア公認会計士共同事務所 公認会計士 税理士	1,500
	鶴巻 康枝	佐瀬・米川・島法律事務所 弁護士	1,500
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	6,750

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

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

(注3) 執行役員藤田剛は、資産運用会社である大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4の規定に従い、金融庁長官に平成21年3月11日付で兼職の届出を行っています。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名称
資産運用会社	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注2)	第7期(平成21年5月31日現在)		第8期(平成21年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%)
不動産を信託する 信託の受益権	シングル	エリア1	1,836	3.4	1,825	3.4
		エリア2	4,233	7.8	4,200	7.7
		小計	6,069	11.2	6,026	11.1
	DINKS	エリア1	39,908	73.3	39,720	73.3
		エリア2	1,516	2.8	1,505	2.8
		小計	41,425	76.1	41,225	76.1
	ファミリー	エリア2	1,707	3.1	1,707	3.1
		小計	1,707	3.1	1,707	3.1
	居住施設 計		49,202	90.4	48,960	90.3
	商業施設	エリア2	1,057	1.9	1,055	1.9
		エリア4	1,439	2.6	1,438	2.6
		小計	2,497	4.5	2,493	4.5
	商業施設 計		2,497	4.5	2,493	4.5
	合計		51,699	94.9	51,453	94.8
預金・その他の資産		2,756	5.1	2,826	5.2	
資産総額 計		54,456	100.0	54,280	100.0	

(注1) 「シングル」「DINKS」「ファミリー」とは、居住施設のタイプを記載しています。

(注2) 「エリア1」とは、東京都主要9区(千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区)を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都区内、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地域を、「エリア3」とは、エリア1、2を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、エリア2を除く政令指定都市圏、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域を、「エリア4」とは、その他都市(人口10万人程度の地域)を表します。

(注3) 「保有総額」とは、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。

(2) 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称 (信託不動産)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
J-3	クイズ恵比寿	7,637	5,249.98 (内店舗1,954.05)	5,016.98 (内店舗1,954.05)	95.6	22.1	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,502	3,493.83 (内店舗212.55)	3,037.53 (内店舗212.55)	86.9	7.0	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,451	4,967.97	4,288.53	86.3	8.3	共同住宅
J-17	イブセ麻布十番	2,956	2,400.00	2,161.68	90.1	4.7	共同住宅
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,728	2,094.58	1,982.53	94.7	4.5	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,632	2,707.51	2,492.30	92.1	4.5	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,529	2,226.42	1,707.64	76.7	4.0	共同住宅
J-15	イブセ東京EAST	2,328	2,969.57	2,750.31	92.6	3.8	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,224	1,627.06 (内店舗738.95)	790.69 (内店舗—)	48.6	1.4	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,926	3,548.48 (内店舗257.40)	3,236.62 (内店舗257.40)	91.2	3.9	共同住宅
合 計		33,919	31,285.40 (内店舗3,162.95)	27,464.81 (内店舗2,424.00)	87.8	64.2	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、平成21年11月30日現在の情報を基に、各物件について賃貸が可能な面積を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成21年11月30日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注3) 「稼働率」は、平成21年11月30日現在の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成21年11月30日現在における保有資産（信託不動産）の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称 (信託不動産)	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円)	
居住施設	J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	4,967.97	4,020	4,451	
	J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	愛知県名古屋市中区	不動産信託受益権	3,548.48 (内店舗257.40)	1,660	1,926	
	J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	5,249.98 (内店舗1,954.05)	8,790	7,637	
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	3,493.83 (内店舗212.55)	4,520	4,502	
	J-5	イブセ芝公園	東京都港区芝	不動産信託受益権	2,707.51	2,260	2,632	
	J-6	イブセギンザ	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	2,226.42	2,240	2,529	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布	不動産信託受益権	1,627.06 (内店舗738.95)	2,120	2,224	
	J-8	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町	不動産信託受益権	1,458.73 (内店舗40.14)	1,120	1,197	
	J-10	イブセ都立大学	東京都目黒区緑が丘	不動産信託受益権	863.70	565	640	
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	4,208.83	1,580	1,707	
	J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	1,204.61	762	778	
	J-15	イブセ東京EAST	東京都中央区八丁堀	不動産信託受益権	2,969.57	2,140	2,328	
	J-16	イブセ雪谷	東京都大田区東雪谷	不動産信託受益権	1,542.30 (内店舗194.88)	1,040	1,115	
	J-17	イブセ麻布十番	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,400.00	2,650	2,956	
	J-18	イブセ麻布十番DUO	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,094.58	2,460	2,728	
	J-19	イブセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町	不動産信託受益権	1,917.62 (内店舗395.22)	1,700	1,886	
	J-20	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	1,817.56	1,550	1,825	
	J-21	イブセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺	不動産信託受益権	1,380.35 (内店舗291.75)	1,390	1,462	
	J-22	イブセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町	不動産信託受益権	1,123.80	1,210	1,424	
	J-23	イブセ大塚	東京都豊島区南大塚	不動産信託受益権	1,871.70	1,400	1,495	
	J-24	イブセ菊川	東京都墨田区菊川	不動産信託受益権	1,168.18	698	827	
	J-25	イブセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	不動産信託受益権	1,452.09	657	678	
	居住施設 小計					51,294.87 (内店舗4,084.94)	46,532	48,960
	商業施設	S-1	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市	不動産信託受益権	4,022.27 (内店舗4,022.27)	1,160	1,438
		S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区	不動産信託受益権	2,343.26 (内店舗2,343.26)	867	1,055
商業施設 小計					6,365.53 (内店舗6,365.53)	2,027	2,493	
合計					57,660.40 (内店舗10,450.47)	48,559	51,453	

(注1) 「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の延床面積2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該延床面積よりも大きくなっています。

(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成21年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称 (信託不動産)	第7期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)				第8期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)				
			テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%) (注1)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%) (注1)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注2)	
居住施設	J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	1	88.0	133,788	8.6	1	86.3	122,193	8.3	
	J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1	85.4	69,417	4.5	1	91.2	57,280	3.9	
	J-3	クイズ恵比寿	1	91.9	257,007	16.5	1	95.6	326,088	22.1	
	J-4	イプセ麻布十番七面坂	1	78.4	112,420	7.2	1	86.9	104,212	7.0	
	J-5	イプセ芝公園	1	88.9	72,197	4.6	1	92.1	66,933	4.5	
	J-6	イプセギンザ	1	78.7	71,981	4.6	1	76.7	59,379	4.0	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	1	88.9	95,645	6.1	1	48.6	21,278	1.4	
	J-8	イプセ日本橋	1	87.6	36,165	2.3	1	94.5	37,345	2.5	
	J-10	イプセ都立大学	1	68.5	20,256	1.3	1	96.9	18,532	1.3	
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	56,713	3.6	1	100.0	56,713	3.8	
	J-14	コンフォートタイム大塚	1	89.0	27,750	1.8	1	81.7	26,424	1.8	
	J-15	イプセ東京EAST	1	70.2	59,541	3.8	1	92.6	56,252	3.8	
	J-16	イプセ雪谷	1	91.5	37,188	2.4	1	100.0	36,443	2.5	
	J-17	イプセ麻布十番	1	89.1	70,113	4.5	1	90.1	68,947	4.7	
	J-18	イプセ麻布十番DUO	1	93.2	68,834	4.4	1	94.7	67,222	4.5	
	J-19	イプセ新宿夏目坂	1	93.5	52,064	3.3	1	76.5	47,952	3.2	
	J-20	ユニロイヤル銀座	1	85.5	52,898	3.4	1	83.7	47,978	3.2	
	J-21	イプセ祐天寺	1	95.9	42,712	2.7	1	91.2	43,157	2.9	
	J-22	イプセ渋谷Tiers	1	74.7	36,065	2.3	1	76.3	31,167	2.1	
	J-23	イプセ大塚	1	100.0	48,975	3.1	1	94.5	46,940	3.2	
	J-24	イプセ菊川	1	91.1	26,838	1.7	1	85.5	24,186	1.6	
	J-25	イプセ鶴見	1	96.9	29,508	1.9	1	96.9	27,361	1.9	
			居住施設 小計	22	88.0	1,478,086	94.8	22	89.1	1,393,992	94.3
	商業施設	S-1	フォレオタウン筒井	1	81.1	45,736	2.9	1	100.0	49,527	3.3
		S-2	いなげや横浜西が岡店	1	100.0	35,173	2.3	1	100.0	35,173	2.4
		商業施設 小計	2	88.1	80,910	5.2	2	100.0	84,701	5.7	
		合計	24	88.0	1,558,996	100.0	24	90.3	1,478,694	100.0	

(注1) 「稼働率期末時点」は、平成21年5月31日現在及び平成21年11月30日現在各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(4) その他資産の状況

不動産等を信託財産とする信託の受益権は、前記の「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成21年11月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる対象とする主な特定資産の組入れはありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等（千円）（注1）		時価（注2） （円）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	—	0
合 計		10,000,000	—	0

（注1）契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成21年11月30日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

物件名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
クイズ恵比寿 (東京都渋谷区)	汚水ポンプ交換・パイプス ペース改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	990	—	—
ネクストフォルム西麻布 (東京都港区)	店舗部分内装設備等工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	250,520	—	—
いなげや横浜西が岡店 (神奈川県横浜市)	真空遮断器交換工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	738	—	—

(2) 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当した主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は27,872千円であり、当期費用に区分された修繕費5,216千円、原状回復費42,972千円と合わせ、合計76,061千円の工事を実施しています。

物件名称 (所在)	目的	期 間	工事金額 (千円)
目黒かむろ坂レジデンシア (東京都品川区)	外構植栽改修工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	1,176
フォーティーンヒルズイーストタワー (愛知県名古屋市中区)	不活性ガス消防設備 (ファン保護カバー)	自 平成21年8月 至 平成21年8月	1,893
	ゴミ置場横フェンス設置工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	908
	外構改修工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	305
クイズ恵比寿 (東京都渋谷区)	階段手摺塗装工事	自 平成21年10月 至 平成21年10月	373
ネクストフォルム西麻布 (東京都港区)	フローリング張替工事 (3戸)	自 平成21年7月 至 平成21年8月	896
	フローリング張替工事 (1戸)	自 平成21年9月 至 平成21年10月	680
	1・2階吹抜構築工事	自 平成21年9月 至 平成21年10月	3,371
	ドライエリア構築工事	自 平成21年9月 至 平成21年10月	4,907
イブセ都立大学 (東京都目黒区)	フローリング張替工事 (1戸)	自 平成21年10月 至 平成21年11月	299
コスモハイム武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	給湯器交換工事 (58戸)	自 平成21年10月 至 平成21年10月	10,080
フォレオタウン筒井 (奈良県大和郡山市)	店舗内装工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	815
	駐輪場屋根設置工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	1,253
いなげや横浜西が岡店 (神奈川県横浜市)	空調機交換工事 (青果・惣菜作業室)	自 平成21年8月 至 平成21年8月	909

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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
前期末積立金残高	42,950	69,766	100,601	141,343	155,779
当期積立額	31,208	30,834	40,741	34,742	34,742
当期積立金取崩額	(注1) 4,392	—	—	(注2) 20,307	(注3) 9,065
次期繰越額	69,766	100,601	141,343	155,779	181,456

(注1) 第4期の積立金の取崩しは、平成19年7月25日付譲渡のエルソル貴船坂分として積立てていた積立金を譲渡前に取崩したものです。

(注2) 第7期の積立金の取崩しは、コスモハイム武蔵小杉の防水工事の実施に伴い取崩したものです。

(注3) 第8期の積立金の取崩しは、ネクストフォルム西麻布の1・2階吹抜構築工事等の実施及び信託決算上の損失を補填するために取崩したものです。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項 目	第7期	第8期
	(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)
資産運用報酬	61,127	56,899
資産保管手数料	5,425	5,401
一般事務委託手数料	27,435	20,740
役員報酬	4,800	4,800
その他費用	62,709	57,771
合 計	161,498	145,613

(2) 借入状況

平成21年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	4,037,000	—	1.43699% (注2)	平成21年 9月30日	期限 一括	(注5)
株式会社三井住友銀行		4,037,000		—					
中央三井信託銀行株式会社		4,037,000		—					
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,945,000		—					
株式会社新生銀行		1,945,000		—					
株式会社みずほ銀行		平成20年 3月31日	4,228,000	4,228,000	1.27011% (注3)	平成22年 3月31日	期限 一括	(注5)	有担保 無保証
株式会社三井住友銀行			4,228,000	4,228,000					
中央三井信託銀行株式会社			4,228,000	4,228,000					
株式会社みずほ銀行		平成21年 9月30日	—	27,800	1.63636%	平成23年 9月30日	分割 返済 (注4)	(注5)	有担保 無保証
株式会社三井住友銀行			—	27,800					
中央三井信託銀行株式会社			—	27,800					
株式会社三菱東京UFJ銀行			—	21,720					
住友信託銀行株式会社			—	10,880					
小計		—	28,685,000	12,800,000	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成21年 9月30日	—	3,802,200	1.63636%	平成23年 9月30日	分割 返済 (注4)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	3,802,200					
	中央三井信託銀行株式会社		—	3,802,200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,978,280					
	住友信託銀行株式会社		—	1,489,120					
	小計	—	—	15,874,000	—	—	—	—	—
合計	—	28,685,000	28,674,000	—	—	—	—	—	

(注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率(期中の加重平均)を小数点第6位で四捨五入して表示しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で株式会社三菱東京UFJ銀行から金利キャップ(想定元本:5,000百万円、期日:平成21年9月30日)を購入しており、対象金利(3ヶ月日本円TIBOR)の上限を1.50000%に設定しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で株式会社三菱東京UFJ銀行から金利キャップ(想定元本:10,000百万円、期日:平成22年3月31日)を購入しており、対象金利(3ヶ月日本円TIBOR)の上限を1.50000%に設定しています。

(注4) 元本返済方法は、平成21年12月30日を初回とし、以降、毎年3月、6月、9月及び12月の末日(当該日が営業日でない場合は前営業日)に各29百円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します。

(注5) 使途は、信託不動産の購入資金又はその借換え資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第8期に係る利害関係人等及び主要株主（注1）との売買取引等について、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
業務委託費	28,155	ダイワロイヤル株式会社	2,230	7.9
不動産賃貸媒介・更新手数料・ 再契約手数料	73,057	ダイワロイヤル株式会社	870	1.2
修繕工事費用	5,216	ダイワロイヤル株式会社	156	3.0
工事監督手数料（注2）	746	ダイワロイヤル株式会社	94	12.7

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人の資産運用会社の利害関係人等並びに、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本投資法人の資産運用会社の主要株主をいいます。これらのいずれかに該当し、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等及び主要株主について記載しています。

（注2）工事監督手数料のうち、当該不動産等の資本的支出に算入しているものを記載しています。資本的支出に該当しない工事に関する工事監督手数料は、業務委託費に含めています。

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

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 金額及び比率の端数処理

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

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	610,057	598,780
信託現金及び信託預金	※1 1,999,249	※1 1,861,737
営業未収入金	42,027	89,772
前払費用	94,886	161,887
繰延税金資産	204	237
デリバティブ債権	85	—
その他	1,459	482
貸倒引当金	△13,433	△14,958
流動資産合計	2,734,536	2,697,940
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,930,755	22,954,983
減価償却累計額	△1,446,927	△1,708,160
信託建物 (純額)	※1 21,483,828	※1 21,246,822
信託構築物	22,468	26,112
減価償却累計額	△3,207	△4,086
信託構築物 (純額)	※1 19,260	※1 22,026
信託機械及び装置	388,293	388,293
減価償却累計額	△73,822	△85,518
信託機械及び装置 (純額)	※1 314,470	※1 302,775
信託工具、器具及び備品	3,881	3,881
減価償却累計額	△709	△1,051
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 3,171	※1 2,829
信託土地	※1 29,879,034	※1 29,879,034
有形固定資産合計	51,699,765	51,453,488
無形固定資産		
商標権	867	803
無形固定資産合計	867	803
投資その他の資産		
長期前払費用	—	112,119
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	122,119
固定資産合計	51,710,632	51,576,411
繰延資産		
創立費	11,762	5,881
繰延資産合計	11,762	5,881
資産合計	54,456,931	54,280,233

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,472	47,232
1年内返済予定の長期借入金	※1 28,685,000	※1 12,800,000
未払金	5,339	5,327
未払費用	136,417	128,306
未払法人税等	605	1,098
未払消費税等	9,522	208
前受金	117,647	128,456
預り金	35,960	9,556
流動負債合計	29,037,965	13,120,186
固定負債		
長期借入金	—	※1 15,874,000
信託預り敷金及び保証金	867,647	846,894
固定負債合計	867,647	16,720,894
負債合計	29,905,612	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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	548,679	436,563
剰余金合計	548,679	436,563
投資主資本合計	24,551,267	24,439,151
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	51	—
評価・換算差額等合計	51	—
純資産合計	※2 24,551,319	※2 24,439,151
負債純資産合計	54,456,931	54,280,233

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※ 1,397,357	※ 1,305,045
その他賃貸事業収入	※ 161,639	※ 173,648
営業収益合計	1,558,996	1,478,694
営業費用		
賃貸事業費用	※ 542,883	※ 590,123
資産運用報酬	61,127	56,899
資産保管手数料	5,425	5,401
一般事務委託手数料	27,435	20,740
役員報酬	4,800	4,800
貸倒損失	145	91
貸倒引当金繰入額	1,781	10,690
その他営業費用	60,782	46,989
営業費用合計	704,381	735,736
営業利益	854,615	742,957
営業外収益		
受取利息	1,653	493
その他	435	—
営業外収益合計	2,088	493
営業外費用		
支払利息	217,943	202,070
融資関連費用	82,913	96,722
創立費償却	5,881	5,881
その他	691	1,037
営業外費用合計	307,429	305,711
経常利益	549,274	437,739
税引前当期純利益	549,274	437,739
法人税、住民税及び事業税	605	1,196
法人税等合計	605	1,196
当期純利益	548,669	436,542
前期繰越利益	10	21
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	548,679	436,563

IV 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 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
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	24,002,588	24,002,588
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	612,508	548,679
当期変動額		
剰余金の配当	△612,498	△548,657
当期純利益	548,669	436,542
当期変動額合計	△63,829	△112,115
当期末残高	548,679	436,563
投資主資本合計		
前期末残高	24,615,096	24,551,267
当期変動額		
剰余金の配当	△612,498	△548,657
当期純利益	548,669	436,542
当期変動額合計	△63,829	△112,115
当期末残高	24,551,267	24,439,151
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	759	51
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△708	△51
当期変動額合計	△708	△51
当期末残高	51	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	759	51
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△708	△51
当期変動額合計	△708	△51
当期末残高	51	—
純資産合計		
前期末残高	24,615,856	24,551,319
当期変動額		
剰余金の配当	△612,498	△548,657
当期純利益	548,669	436,542
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△708	△51
当期変動額合計	△64,537	△112,167
当期末残高	24,551,319	24,439,151

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

区分	前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 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	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～60年 構築物 9～45年 機械及び装置 13～29年 工具、器具及び備品 5～6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 同 左 (2) 無形固定資産 同 左
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	創立費 同 左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同 左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同 左

区分	前期（ご参考） 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 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	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同 左</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 同 左</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(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。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同 左</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成21年5月31日現在)	当期 (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</p> <p style="text-align: right;">(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;">1,999,249</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,483,828</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">19,260</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">314,470</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3,171</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,699,015</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;">28,685,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,685,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,999,249	信託建物	21,483,828	信託構築物	19,260	信託機械及び装置	314,470	信託工具、器具及び備品	3,171	信託土地	29,879,034	合 計	53,699,015	1年内返済予定の長期借入金	28,685,000	合 計	28,685,000	<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している 債務</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,861,737</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託建物</td> <td style="text-align: right;">21,246,822</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託構築物</td> <td style="text-align: right;">22,026</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">302,775</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,829</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">29,879,034</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,315,226</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,800,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,874,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合 計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">28,674,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,861,737	信託建物	21,246,822	信託構築物	22,026	信託機械及び装置	302,775	信託工具、器具及び備品	2,829	信託土地	29,879,034	合 計	53,315,226	1年内返済予定の長期借入金	12,800,000	長期借入金	15,874,000	合 計	28,674,000
信託現金及び信託預金	1,999,249																																						
信託建物	21,483,828																																						
信託構築物	19,260																																						
信託機械及び装置	314,470																																						
信託工具、器具及び備品	3,171																																						
信託土地	29,879,034																																						
合 計	53,699,015																																						
1年内返済予定の長期借入金	28,685,000																																						
合 計	28,685,000																																						
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>																																						

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 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 1,373,460 共益費収入 23,896 計 1,397,357 その他賃貸事業収入 施設使用料収入 46,907 付帯収益 12,727 その他賃貸事業収益 102,004 計 161,639 不動産賃貸事業収益 合計 1,558,996 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 128,852 水道光熱費 25,854 公租公課 52,653 修繕費 4,087 保険料 3,089 原状回復工事費 26,701 信託報酬 14,385 減価償却費 273,876 その他営業費用 13,382 不動産賃貸事業費用 合計 542,883 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,016,113	※ 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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 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	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
2. 発行済投資口総数 49,260口	2. 発行済投資口総数 49,260口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 3,103</p> <p>小計 3,103</p> <p>評価性引当額 △2,865</p> <p>繰延税金資産 合計 237</p> <p>(繰延税金負債)</p> <p>流動負債</p> <p>繰延ヘッジ損益 33</p> <p>繰延税金負債 合計 33</p> <p>繰延税金資産 (流動) の純額 204</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>流動資産</p> <p>貸倒引当金繰入超過額 3,196</p> <p>未払事業税 28</p> <p>小計 3,225</p> <p>評価性引当額 △2,987</p> <p>繰延税金資産 合計 237</p> <p>繰延税金資産 (流動) の純額 237</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.20</p> <p>その他 △0.02</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.11</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 39.33</p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 △39.22</p> <p>その他 0.16</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.27</p>

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

属性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の親会社の子会社	株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	—	管理業務費等	16,118	営業未払金	16,924
資産運用会社の親会社の子会社	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	1,912	営業未払金	361
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	—	—	—	1年内返済予定の長期借入金	8,265,000
				支払利息	62,367	未払利息	19,854
				不動産管理処分信託委託	13,460	—	—
				一般事務委託手数料	23,058	営業未払金	24,211
				名義書換事務手数料	4,377	営業未払金	311

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 株式会社モリモトクオリティは平成20年12月19日に主要投資主の異動により関連当事者ではなくなっています。上記の取引金額は平成20年12月18日までの取引を、期末残高は平成20年12月18日現在の残高を記載しています。

(注4) ダイワロイヤル株式会社は平成20年12月19日に主要投資主の異動により関連当事者となりました。上記の取引金額は平成20年12月19日からの取引を記載しています。

当期（自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日）

属性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の親会社の子会社	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	5,250	営業未払金	485
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	—	借入金の返済	4,037,000	1年内返済予定の長期借入金	4,255,800
						長期借入金	3,802,200
				利息の支払	56,959	未払利息	19,381
				不動産管理処分信託委託	13,460	—	—
				一般事務委託手数料	17,555	営業未払金	18,432
				名義書換事務手数料	3,185	営業未払金	319

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 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 498,402円	1口当たり純資産額 496,125円
1口当たり当期純利益 11,138円	1口当たり当期純利益 8,861円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。	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。	なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
当期純利益 (千円)	548,669	436,542
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	548,669	436,542
期中平均投資口数 (口)	49,260	49,260

(追加情報の注記)

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

<p style="text-align: center;">前期（ご参考）</p> <p>自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p>自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日</p>								
	<p>③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。</p> <p>④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。</p> <p>(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</p> <p style="margin-left: 20px;">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、両者が合意しています。</p> <p>(3) 交付予定の投資口数</p> <p style="margin-left: 20px;">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								

VI 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考）		当期	
	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	
I 当期末処分利益		548,679,647		436,563,837
II 分配金の額		548,657,880		436,542,120
（投資口1口当たり分配金の額）		(11,138)		(8,862)
III 次期繰越利益		21,767		21,717

<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる548,657,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる436,542,120円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-------------------	---	---

Ⅶ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考）		当期	
	自 至	平成20年12月1日 平成21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				
税引前当期純利益		549,274		437,739
減価償却費		273,876		274,149
貸倒損失		145		—
商標権償却額		63		63
創立費償却額		5,881		5,881
受取利息		△1,653		△493
支払利息		217,943		202,070
営業未収入金の増減額（△は増加）		6,475		△47,745
前払費用の増減額（△は増加）		53,814		△67,000
営業未払金の増減額（△は減少）		△11,366		△240
未払消費税等の増減額（△は減少）		1,319		△9,313
未払費用の増減額（△は減少）		△2,336		△9,355
預り金の増減額（△は減少）		△1,921		△4,268
前受金の増減額（△は減少）		△9,555		10,808
長期前払費用の増減額（△は増加）		19,444		△112,119
貸倒引当金の増減額（△は減少）		285		1,525
その他		△64,868		△61,864
小計		1,036,821		619,835
利息の受取額		1,653		493
利息の支払額		△227,291		△200,825
法人税等の支払額		△7,465		△372
営業活動によるキャッシュ・フロー		803,718		419,129
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△36,316		△27,872
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		38,106		71,195
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△32,284		△51,572
投資活動によるキャッシュ・フロー		△30,494		△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		—		15,990,000
長期借入金の返済による支出		—		△16,001,000
分配金の支払額		△611,734		△548,670
財務活動によるキャッシュ・フロー		△611,734		△559,670
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		161,489		△148,789
現金及び現金同等物の期首残高		2,447,817		2,609,307
現金及び現金同等物の期末残高		2,609,307		2,460,517

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

(重要な会計方針に係る事項関係) (参考情報)

項目	期別	前期 (ご参照)	当期
		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
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲		手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書関係) (参考情報)

	前期 (ご参照)	当期
	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
※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年5月31日現在) (単位：千円)		※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	610,057	現金及び預金 598,780
信託現金及び信託預金	1,999,249	信託現金及び信託預金 1,861,737
現金及び現金同等物	2,609,307	現金及び現金同等物 2,460,517

資 産 運 用 委 託 契 約 書

委託者 ニューシティ・レジデンス投資法人
資産運用会社 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約書

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「委託者」という。）及び大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」という。）は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）及び委託者の規約（以下「本規約」という。）に基づき、委託者の資産（以下「本資産」という。）の運用に係る業務を行うことに関し、次の通り合意（以下「本契約」という。）した。

第1章 業務委託

第1条（業務委託）

1. 委託者は、投信法及び本規約の定めに従い、本資産の運用に関する下記の業務（以下「委託業務」と総称する。）の全部を本契約に定めるところに従い、資産運用会社に委託し、資産運用会社はこれを受託する。
 - (1) 委託者の資産の運用に係る業務（以下「資産運用業務」という。）
 - (2) 委託者の資金調達に係る業務（以下「資金調達業務」という。）
 - (3) 委託者への報告業務
 - (4) その他委託者が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務（委託者の役員会に出席して報告を行うことを含む。）
2. 資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に委託者の書面による同意を得なければならない。
3. 資産運用会社は、本資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず単独で運用するものとする。
4. 資産運用会社は、委託者のため忠実に、かつ委託者に対して善良な管理者の注意をもって、委託業務を遂行するものとする。
5. 委託業務の具体的内容及び条件は、次条以下に定めるところによる。
6. 資産運用会社は、本規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、当該運用ガイドラインに従って委託業務を遂行するものとする。

第2条（委託業務に係る権限委任）

1. 委託者は、資産運用会社に対し、前項に規定する業務委託に際し、資産運用会社が自らの判断に基づき、委託者のために委託業務を遂行するために必要な一切の権限（委託業務に関して資産運用会社において投資判断を行う権限、委託業務の遂行に必要な契約を委託者を代理して締結する権限及び委託者が締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく指示権等を含むが、これらに限定されない。）を付与し、資産運用会社はこれを受託する。なお、資産運用会社が委託業務を遂行するに際し、その内部規則に従い委託者の事前承認を求めた場合には、委託者は、かかる事前承認が求められた事項の適否につき速やかに協議するものとする。
2. 委託者は、委託業務の対象となる本資産が不動産である場合には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含む。以下「宅建業法」という。）第50条の2に基づき、宅地又は建物の売買、交換又は賃貸に係る判断の全部を資産運用会社に一任するとともに、当該判断に基づきこれらの取引の一任代理を行う権限を資産運用会社に付与し、資産運用会社はこれを受託する。

第3条（資産運用業務）

1. 資産運用会社は、別紙1に記載する本規約に定める「資産運用の対象及び方針」、運用ガイドライン及び資産運用会社の内部規則に従い、本資産の運用を行うものとする。
2. 資産運用会社は、毎年一定の時期に資産管理計画書（長期（10年）、中期（3年）及び年度の3種類とする。）及び各不動産（運用資産が不動産を信託財産とする信託の受益権である場合には当該信託

財産たる不動産とする。)の長期修繕計画を作成し委託者に対して交付するものとする。

3. 資産運用会社は、委託者が本資産の運用に関し第三者により苦情を申し立てられた場合、委託者に代わり、当該苦情の処理その他必要な行為を行うものとする。
4. 資産運用会社は、本資産に関する共有者、区分所有者、近隣関係者、その他管理上必要な関係官庁等との間の折衝(ただし、不動産管理会社へ当該業務を委託する場合は、当該不動産管理会社が行う当該業務内容の監督及び承認とする。)を行うものとする。
5. その他、資産運用会社は、本資産の運用に関連し又は付随する業務を行うことができる。

第4条(資金調達業務)

1. 資産運用会社は、効率的な資産の運用を目的として、委託者が行う投資口を引き受ける者の募集、投資法人債(短期投資法人債を含む。)の発行、資金の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(以下、これらを併せて「資金調達」という。)に関し、委託者のために必要な業務を行うものとする。
2. 資産運用会社は、委託者が行った資金調達に関連して委託者への資金供給者(投資法人債管理会社を含む。)から要求される報告を委託者に代わり行うものとする。
3. その他、資産運用会社は、資金調達に関連し又は付随する業務を行うことができる。

第5条(報告業務)

1. 資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して3か月に1回以上報告書を作成し、委託者に対し交付するものとする。
2. 資産運用会社は、利害関係人等(第20条で定義する。)との間で取引を行う場合、委託者に対し、事前の報告を行うものとする。
3. 前2項の規定にかかわらず、資産運用会社は、委託者から委託業務に関して報告を要求された場合、かかる要求に従い、報告を行うものとする。資産運用会社は、委託者が正当と認める事由のない限り、委託者による報告の要求を拒否することができない。

第2章 契約期間及び解約

第6条(契約期間)

本契約は、平成22年4月1日に効力を生じ、契約期間は定めないものとする。

第7条(契約の解約)

1. 委託者は、資産運用会社が社団法人投資信託協会(以下「投信協会」という。)の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができる。
2. 委託者は、資産運用会社に対して、6か月以上前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができる。
3. 資産運用会社は、委託者に対して、6か月以上前の書面による通知をもって、本契約の解約を提案することができるものとし、委託者は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又はやむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとする。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、委託者は、当該解約に同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとする。
4. 前3項の規定にかかわらず、委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約できる。
 - (1) 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、委託者からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内

にこれを是正した場合を除く。)

- (2) 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合

5. 委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、本契約を解約する。

- (1) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限る。）でなくなった場合
- (2) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合
- (3) 解散した場合

6. 本条の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、委託者の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとする。

第8条（本契約の終了に伴う処理）

1. 本契約が終了する場合、資産運用会社は、委託業務に係る当事者に対し、かかる本契約の終了の事実の通知を行うものとし、委託者に対し資産運用会社が代理保管していたすべての記録、書類、資料等（紙の記録、ディスク、テープ又はその他の媒体で記録が合理的に保存されるものを含むがこれらに限られない。）及びそれらを複製した場合にはそのすべての複製物（以下「委託業務関連記録等」という。）を引き渡すものとする。また、本契約が終了した場合において委託者が別途指示した場合には、資産運用会社は、委託者の当該指示に従い、委託者が新たに選任した資産運用会社に対し委託業務関連記録等を引き渡すとともに委託業務の引継ぎを行うものとする。
2. 委託者及び資産運用会社の本契約上の義務又は表明及び保証違反を理由とする損害賠償支払債務、その他本契約終了時に残存する委託者又は資産運用会社の資産運用会社又は委託者に対する一切の義務は、本契約の終了後も当該義務が完全に履行されるまで存続するものとする。

第3章 報酬及び費用

第9条（運用委託報酬）

1. 本契約に定める資産運用会社の行う委託業務の報酬（以下「運用委託報酬」という。）は、運用報酬1、運用報酬2、及び運用報酬3から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法、支払の時期及び支払の方法は別紙2に記載のとおりとする。
2. 運用委託報酬に関する国又は地方の消費税は、委託者の負担とする。

第10条（諸費用）

1. 委託業務を遂行するにあたり発生する費用は、原則として委託者がこれを負担するものとし、当該費用の細目は、委託者及び資産運用会社との間で別途定めるものとする。なお、いずれの当事者が負担するかにつき疑義が生じた費用については、委託者及び資産運用会社は、別途協議の上、これを決定するものとする。
2. 資産運用会社の内部的諸費用は、前条第1項に定める運用委託報酬に含まれるものとし、資産運用会社において運用委託報酬を超える内部的諸費用が発生した場合であっても、資産運用会社は、委託者に対して、かかる内部的諸費用の負担を請求することはできないものとする。なお、当該内部的諸費用の細目は、別途委託者及び資産運用会社との間において確認するものとする。
3. 委託者は、資産運用会社に対し、委託業務の遂行のために発生する費用につき自己の財産から前払いをすることを要求せず、資産運用会社は前払いする義務を負わない。ただし、委託者が資産運用会社に対し、その支払に必要な資金を提供する場合はこの限りでない。

4. 前項の規定にかかわらず、資産運用会社が、やむを得ずその業務の遂行に関連して委託者に代わって支払った費用、立替金、前払金等は、委託者より払い戻されるものとする。

第4章 表明及び保証等

第11条（資産運用会社の表明及び保証）

資産運用会社は、委託者に対し、本契約締結日において、以下の事実が真実かつ正確であることを表明し、保証する。

- (1) 資産運用会社は、適用ある法令に基づき適式に設立され、有効に存続している株式会社であり、かつ、自己の財産を保有し、現在従事している事業を行う権限及び権能を有している。
- (2) 資産運用会社による本契約の締結及び履行は、資産運用会社の会社の目的の範囲内の行為であり、資産運用会社は、本契約の締結及び履行につき法令上及び資産運用会社の内部規則上必要とされる一切の手続を経ている。
- (3) 資産運用会社による本契約の締結及び履行は、(i) 資産運用会社又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii) 資産運用会社の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii) 資産運用会社が当事者となっている契約又は資産運用会社若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではなく、かつ、それにより資産運用会社の財産若しくは事業の上に抵当権、質権、先取特権その他の負担を成立させ、又はそのような権利を設定する義務を生ぜしめるものでもない。
- (4) 本契約は、その締結により、適法で有効かつ拘束力を有する資産運用会社の義務を構成し、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含む。以下「破産法」という。）、その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服する他、その条項に従い執行可能なものである。
- (5) 資産運用会社は、資産運用会社による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、すべてこれを取得し又は履践している。
- (6) 本契約に基づく資産運用会社の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属しておらず、また、資産運用会社の知る限りそのおそれもない。

第12条（委託者の表明及び保証）

委託者は、資産運用会社に対し、本契約締結日において、以下の事実が真実かつ正確であることを表明し、保証する。

- (1) 委託者は、適用ある法令に基づき適式に設立され、有効に存続している投資法人であり、かつ、自己の財産を保有し、現在従事している事業を行う権限及び権能を有している。
- (2) 委託者による本契約の締結及び履行は、委託者の目的の範囲内の行為であり、委託者は、本契約の締結及び履行につき法令上及び委託者の内部規則上必要とされる一切の手続を経ている。
- (3) 委託者による本契約の締結及び履行は、(i) 委託者又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii) 本規約その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii) 委託者が当事者となっている契約又は委託者若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではなく、かつ、それにより委託者の財産若しくは事業の上に抵当権、質権、先取特権その他の負担を成立させ、又はそのような権利を設定する義務を生ぜしめるものでもない。
- (4) 本契約は、その締結により、適法で有効かつ拘束力を有する委託者の義務を構成し、破産法、その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服する他、その条項に従い執行可能なものである。
- (5) 委託者は、委託者による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、すべてこれを取得し又は履践している。
- (6) 本契約に基づく委託者の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属しておらず、また、委託者の知る限りそのおそれもない。

第13条（資産運用会社の義務）

1. 資産運用会社は、金融商品取引法第29条に基づく登録、宅建業法第3条第1項に基づく免許、及び同法第50条第1項に基づく認可を維持するものとする。
2. 資産運用会社は、次に定める事由に該当した場合、委託者に対し速やかに通知しなければならない。
 - (1) 金融商品取引法第52条に定める登録取消事由に関する事項が資産運用会社に発生した場合
 - (2) 宅建業法第66条に定める免許取消事由に関する事項が資産運用会社に発生した場合
 - (3) 宅建業法第67条の2に定める認可取消事由に関する事項が資産運用会社に発生した場合
 - (4) 委託業務に関して訴訟等が提起された場合
 - (5) 適用法令により委託者の開示が必要とされる事項を知った場合
3. 資産運用会社は、本契約に定める義務の履行に際しては、本契約に定める事項のほか、投信法その他の適用ある法令及び投信協会の規則を遵守する。

第14条（補償）

1. 委託者又は資産運用会社は、本契約上の義務若しくは表明及び保証違反を理由として又はこれに関連して相手方が損害を被った場合又は相手方につき費用若しくは支出が発生した場合（第三者の請求又は訴訟等の結果生じた損害、費用若しくは支出を含む。）には、相手方の要求に従い、相手方のために補償するものとする。
2. 前項の他、資産運用会社は、資産運用会社、その役員、代理人、使用人又は請負人（ただし、委託者及びその関係者を除く。）の故意、重大な過失又は本契約の重要な条項の違反により、委託者に損害又は費用が発生した場合、委託者の要求に従い、かかる損害又は費用を補償するものとする。
3. 資産運用会社は、本契約に従い自らの投資判断に基づき本資産を運用した結果、損失が発生した場合であっても、当該損失が自己の責めに帰すべき事由（第1条第4項に規定する義務の違反を含むが、これに限られない。）によるものでない限り、委託者若しくは第三者に対して損失補てんを行い、又は第三者をして行わせてはならないものとする。
4. 資産運用会社は、本契約に従い自らの投資判断に基づき本資産を運用した結果生じた委託者の利益に追加するため、委託者若しくは第三者に対して財産上の利益を提供し、又は第三者をして提供させてはならないものとする。

第5章 その他

第15条（書類の閲覧調査）

1. 委託者は、資産運用会社が委託者のために保管する帳簿及び記録類について、資産運用会社の本店において、資産運用会社の営業時間内に、必要な調査及び謄写を行う権利を有するものとし、資産運用会社はこれに応じる義務を負う。また、委託者は、委託者の費用負担により資産運用会社に対する監査を行う権利を有する。委託者が記録管理について是正すべき点を発見した場合、資産運用会社は委託者の指示に従い、これを30営業日以内に是正するものとする。資産運用会社はこの是正のため講じた処置を書面にて委託者に通知するものとする。
2. 資産運用会社は、委託者が前項に基づく調査及び謄写を行うことができるように、資産運用会社が受領、又は作成した書類の写しを資産運用会社の内部規則に従って資産運用会社の本店に備え置くものとする。

第16条（権利義務の処分禁止）

委託者及び資産運用会社は、本契約に基づく権利及び義務の一切並びに契約上の地位を第三者に対して、譲渡、担保差入れその他の方法による処分をすることができないものとする。

第17条（通知の方法）

本契約に基づき行われる通知、報告、指示、承認又はその他の連絡（日常的な報告は除く。）は、原則

として全て書面によるものとし、かつ、下記の住所に手交（受領書を受け取ること。）又は書留郵便若しくは配達証明つきで郵便料金が前払いされた郵便のいずれかで行うものとする。なお、各当事者は、相手方に対して本条の定めに従った通知を行うことにより、住所の変更を行うことができるものとする。

委 託 者：（住所）東京都港区六本木三丁目 2 番31号

資産運用会社：（住所）東京都渋谷区渋谷三丁目 9 番10号

第18条（守秘義務）

1. 本契約の各当事者は、他方当事者の書面による事前の同意がない限り、第三者に対し、本契約の条項、本契約に基づく取引の内容、及び本契約に基づき又はこれに関連して他の当事者から受領した情報の一切を開示又は漏洩してはならず、かつ、本契約上の目的以外の目的のために使用してはならない。ただし、以下の各号に定める開示はこの限りではない。
 - (1) 適用法令、規則、通達、行政庁の指導又は裁判所の判決、決定若しくは命令に基づく開示
 - (2) 委託者が発行する投資証券及び投資法人債券（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含む。）に定める振替投資法人債を含む。以下同じ。）について行う、金融商品取引法、投信法、その他の法令又は規則に基づく開示
 - (3) 投信協会の規則に基づく開示
 - (4) 本契約の締結、履行に関して助言を行う弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士、格付機関及びフィナンシャル・アドバイザーなどの専門家への開示
 - (5) 受領時に既に公知となっている情報、受領後に受領した当事者の責めによらずに公知となった情報、受領時までには受領した当事者が既に秘密保持義務を負うことなく保有していた情報及び受領した当事者が正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報の開示
 - (6) 委託者が発行する投資証券及び投資法人債券の募集、私募及び売出しに際して必要となる開示
 - (7) 委託者に対して金銭を貸付けている者及び貸付をしようとする者に対する開示
2. 前項第1号、第4号又は第6号の規定に従い開示を行った当事者は、当該事項が重要である場合には、速やかに相手方に対して開示の旨及び開示の内容を報告するものとする。
3. 第1項の規定に基づき本契約の各当事者が負担する義務は、本契約の終了後も存続するものとする。

第19条（内部者取引）

資産運用会社は、委託業務を担当する資産運用会社の役員、代理人、使用人その他従業者が、何人の名義又は計算であるかを問わず、委託者の投資証券にかかる売買その他の有償の譲渡又は譲受けを行うことを禁止するものとする。

第20条（利害関係人等取引）

1. 資産運用会社は、金融商品取引法第44条の2及び第44条の3第1項に定める禁止行為等、並びに投信法第203条第2項に定める利害関係人等（投信法第201条第1項に定める利害関係人等をいう。以下「利害関係人等」という。）その他の者との取引に際しての書面交付義務その他の金融商品取引法又は投信法に定める利益相反防止規定を遵守するものとする。これに加えて、委託者及び資産運用会社は、資産運用会社が利害関係人等又はこれに類する者との間の利益相反が生じるおそれのある一定の取引（以下「利害関係人等取引」という。）に関して規制する内部規則を定めていることを確認する。
2. 資産運用会社が、前項の利害関係人等取引の規制に関する内部規則の改廃を行う場合には、事前に委託者の役員会の承認を得るものとする。
3. 資産運用会社は、利害関係人等取引を行う場合には、利害関係人等との取引規制に関する内部規則を遵守するものとする。利害関係人等取引を行う場合、資産運用会社は、事前に委託者の役員会の承認を得るものとする。

第21条（契約の変更）

本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとする。

第22条（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）

1. 本契約の準拠法は日本法とする。
2. 両当事者は、本契約に関する一切の紛争について東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第23条（協議事項）

本契約に定めのない事項又は本契約の条項について疑義が生じたときは、委託者及び資産運用会社は誠意をもって協議の上、その決定又は解決を図るものとする。

（以下余白）

上記合意の証として本契約書2通を作成し、委託者及び資産運用会社は、各自記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

委託者：

東京都港区六本木三丁目2番31号
ニューシティ・レジデンス投資法人
執行役員 ●●●●

資産運用会社：

東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号 KDC渋谷ビル4階
大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 藤田 剛

(別紙1)

資産運用の対象及び方針

1. 資産運用の基本方針

委託者は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うものとする。

2. 投資態度

- (1) 委託者は、不動産等（後記3. (1)②に定義する。）及び不動産対応証券（後記3. (1)③に定義する。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称する。）を主たる投資対象とする。
- (2) 委託者は、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資する。
- (3) 投資対象地域は、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいうものとする。）とし、その他、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含む。
- (4) 委託者は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生した場合は、前各項の定めにかかわらず、必要な措置を講ずることができるものとする。
- (5) 委託者が取得する資産の組入比率は、特定不動産（委託者が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の委託者の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるようにする。

3. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲

- (1) 委託者は、前記1. に定める基本方針に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資する。
 - ① 不動産
 - ② 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称する。）
 - ア. 不動産の賃借権
 - イ. 地上権
 - ウ. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含む。）
 - エ. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - オ. 当事者の一方が相手方の行う(a)不動産又は(b)ア乃至エに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - カ. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ③ 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称する。）
 - ア. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」という。）に定める優先出資証券をいう。）
 - イ. 受益証券（投信法に定める受益証券をいう。）

- ウ. 投資証券（投信法に定める投資証券をいう。）
 - エ. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（前記②ウ.、エ.又はカ.に掲げる資産に該当するものを除く。）をいう。）
- (2) 委託者は、前記(1)に掲げる特定資産の外、次に掲げる特定資産により運用する。
- ① 次に掲げる特定資産
 - ア. 預金
 - イ. 金銭債権（投信法に定めるものをいう。ただし、本条で別途個別に掲げられているいずれかに該当するものを除く。）
 - ウ. 有価証券（投信法で定めるものをいう。ただし、本条で別途個別に掲げられているいずれかに該当するものを除く。）
 - エ. 信託財産を主として本①ア.乃至ウ.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ② デリバティブ取引に関する権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）に定めるものをいう。）
 - ③ その他、前記1.に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる特定資産
- (3) 委託者は、前記(1)及び前記(2)に定める特定資産の外、次に掲げる特定資産その他の資産に投資することがある。ただし、前記1.に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は委託者の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとする。
- ア. 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいう。）
 - イ. 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - ウ. 資産流動化法に規定する特定出資（資産流動化法に定められるものをいう。）
 - エ. 民法上の動産
 - オ. 民法上の組合の出資持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限るものとし、有価証券に該当するものを除く。）
 - カ. 信託財産として前記ア.乃至オ.を信託する信託の受益権
 - キ. その他不動産関連資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の資産

4. 投資制限

- (1) 前記3.に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとする。
- (2) 前記3.(2)②に掲げるデリバティブ取引に関する権利は、委託者にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクを回避又は低減することを目的とした運用に限るものとする。

5. 組入資産の貸付けの目的及び範囲

- (1) 委託者は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属する全ての不動産（委託者が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。
- (2) 委託者は、前記(1)不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受入れ又は差入れることがあり、それらの金銭を受入れた場合には、委託者の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。
- (3) 委託者は、運用資産に属する不動産（委託者が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けを行うことがある。
- (4) 委託者は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがある。

(別紙2)

資産運用会社に対する運用委託報酬

委託者が資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払いの時期は、次のとおりとする。

1. 運用報酬1

各計算期間内において委託者が保有する各運用資産の保有期間に応じて、当該各運用資産の資産額に年率0.50%を乗じた額（1年を365日とした実日数による日割計算。1円未満切捨。）を上限とする金額を運用報酬1とする。なお、「計算期間」とは、委託者の決算期の翌日（同日を含む。）から3か月目の月末日（同日を含む。）まで、及び、当該末日の翌日（同日を含む。）から決算期（同日を含む。）までの各期間を意味する。ただし、各運用資産の「資産額」とは、計算期間中に委託者が取得した運用資産については、取得時の当該運用資産にかかる鑑定評価額を、それ以外の運用資産については、直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を意味する。

運用報酬1は、各計算期間の終了日から1か月以内に支払うものとする。

2. 運用報酬2

委託者の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額の3.0%に相当する金額（1円未満切捨。）を運用報酬2とする。なお、「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を意味する。

運用報酬2は、当該営業期間に係る決算書類の承認後1か月以内に支払うものとする。

3. 運用報酬3

委託者が特定資産を取得した場合において、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）の1.0%を上限とする料率を乗じた金額を運用報酬3とする。

運用報酬3は、委託者が当該特定資産を取得した日が属する月の翌月末日までに支払うものとする。

投資主総会会場ご案内図

会場 東京都千代田区永田町一丁目8番1号
社会文化会館 三宅坂ホール
電話 03-3592-7531 (代表)



▶ 交通のご案内 ◀

- 東京メトロ 有楽町線 永田町駅下車 2番出口【徒歩3分】
- 東京メトロ 半蔵門線・南北線 永田町駅下車 3番出口【徒歩4分】

[お問合せ先] シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社
Tel : 03-6229-3860 (代表)

◎駐車場の用意はいたしていませんので、お車でのご来場はご遠慮下さいますようお願い申し上げます。