

第3期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日





For Beautiful Way Of Life

「美しい暮らしと住まい」を提供する 居住施設と商業施設に投資する 総合生活REIT



決算・運用状況のご報告 (第3期自平成18年12月1日 至平成19年5月31日)

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

ご挨拶

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喜び申し上げます。

素人は、ビ・ライフ投資法人及びモリモト・アセットマネジメント株式会社に対しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、「美しい暮らしと住まい」を提供しうる物件への選択投資を基本コンセプトに「居住施設」と「商業施設」を投資対象とする総合生活REITとして平成18年3月22日に東京証券取引所に上場し、このたび第3期(平成19年5月期)決算を迎えることが出来ました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに第3期の運用状況及び決算内容につきましてご報告申し上げます。

当期は営業収益1,315百万円、経常利益721百万円、当期純利益720百万円となり、分配金につきましては投資口1口当たり14,619円とさせていただきますこととなりました。

また、当期は、従来の株式会社モリモト、大和ハウス工業株式会社に加えて、アジア有数の不動産会社であるキャピタランドグループと資本関係、物件情報、人材提供と広範囲にわたる業務提携を実施いたしました。本件提携は、本投資法人の成長力を確実に強化するものと認識しております。

平成19年3月にはキャピタランドグループ、株式会社モリモトに対して実施した第三者割当増資の資金等で3物件の追加購入を行うとともに2物件の売却を実施し、ポートフォリオの入替を行いました。

さらに平成19年6月21日には株式会社モリモト開発物件を中心に9物件を追加購入し、この結果保有資産は24物件、取得価格の総額は505億円(いずれも平成19年6月30日現在)となっております。

今後も優良物件を中心に厳しい取得条件が続くなか、本投資法人は株式会社モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウス工業株式会社の開発力・供給力等を十分に活用し、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、堅実な運用を図ってまいりますと存じます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

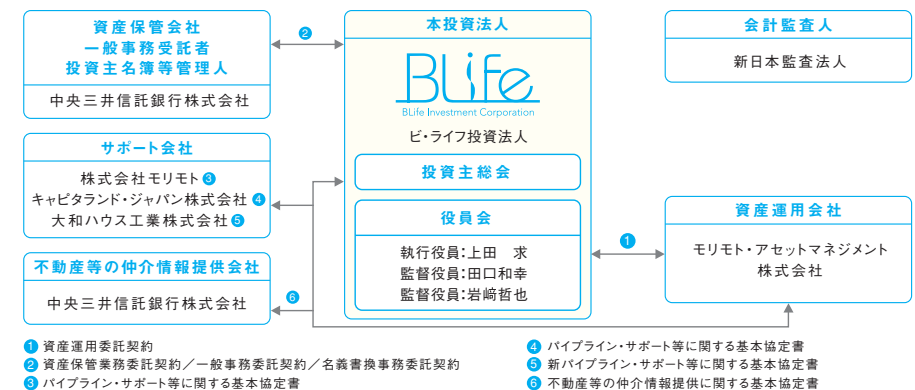


ビ・ライフ投資法人
執行役員 上田 求



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 浅田 利春

投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管業務委託契約/一般事務委託契約/名義書換事務委託契約
- ③ バイブライン・サポート等に関する基本協定書
- ④ バイブライン・サポート等に関する基本協定書
- ⑤ 新バイブライン・サポート等に関する基本協定書
- ⑥ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書



● 決算ハイライト

1口当たり分配金について

第3期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)

1口当たり分配金 **14,619**円

運用状況

	第2期	第3期
営業収益	1,597百万円	1,315百万円
営業利益	1,048百万円	852百万円
経常利益	732百万円	721百万円
当期純利益	730百万円	720百万円
1口当たり分配金	17,337円	14,619円
分配金総額	715百万円	720百万円

財務状況

	第2期	第3期
総資産額	35,338百万円	39,064百万円
純資産額	20,684百万円	24,725百万円
自己資本比率	58.5%	63.3%
1口当たり純資産額	501,314円	501,940円
有利子負債額	13,900百万円	13,241百万円
総資産有利子負債比率	39.3%	33.9%

(注) 本投資法人における第2期の計算期間は平成17年12月1日～平成18年11月30日の365日間ですが、実質的な資産運用開始日(平成17年12月20日)を期首と見なした場合は計算期間は346日間です。

● 運用状況ハイライト

1. キャピタランドグループとの提携

平成19年2月、シンガポール取引所(SGX)に上場するアジア有数の不動産会社キャピタランドグループと以下の内容の提携を決定しました。



「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結

- ・同グループの日本法人キャピタランド・ジャパン株式会社等が保有し、又は開発する日本国内の居住用賃貸物件に関する情報が、第三者に優先して本投資法人及び資産運用会社に提供されます。
- ・同グループが保有する豊富なノウハウ及び助言が、本投資法人及び資産運用会社に提供されます。

本投資法人の第三者割当による新投資口の発行

平成19年3月2日に第三者割当による新投資口8,000口(総額4,034百万円)を発行し、うち6,400口(3,227百万円)をキャピタランドグループの2社が、うち1,600口(806百万円)を株式会社モリモトがそれぞれ引受けています。

資産運用会社の第三者割当による新株式の発行

資産運用会社は、平成19年3月2日に第三者割当による新株式6,000株(総額300百万円)を発行し、うち4,008口(200百万円、引受後の出資比率33.4%)をキャピタランド・ジャパン株式会社が、うち1,992口(99百万円、引受後の出資比率50.1%)を株式会社モリモトがそれぞれ引受けています。

人材の受入

資産運用会社は、キャピタランドグループから非常勤役員2名の派遣を受け入れています。

2. 大和ハウス工業株式会社と「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結

20億円以下の商業施設の情報の優先提供や人材の派遣、資産運用会社株式(出資比率10.0%)の保有等についての協定書を締結しました。

3. スポンサーからの資産の取得と譲渡

- 株式会社モリモトが企画・開発した「イブセ東京EAST(取得価額2,300百万円)」、「イブセ雪谷(取得価額1,110百万円)」及び大和ハウス工業株式会社が企画・開発した「フォレオタウン筒井(取得価額1,410百万円)」をそれぞれ平成19年3月に取得しました。
- また、「ノブレス池田山」及び「コンフォートタイム大森」を譲渡し、ポートフォリオの入替えを実施しました。
- さらに、平成19年6月21日には9物件を追加取得しています。

● 資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底
～投資主の皆様への負託と期待に応えるために～

1. コンプライアンスについての基本的な考え方等

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

2. 資産運用会社の体制等

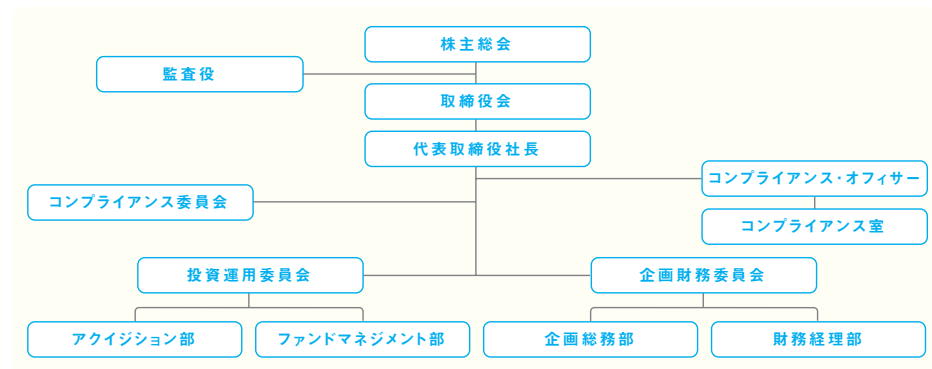
● 規定

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

● 体制

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

< 資産運用会社の体制 >



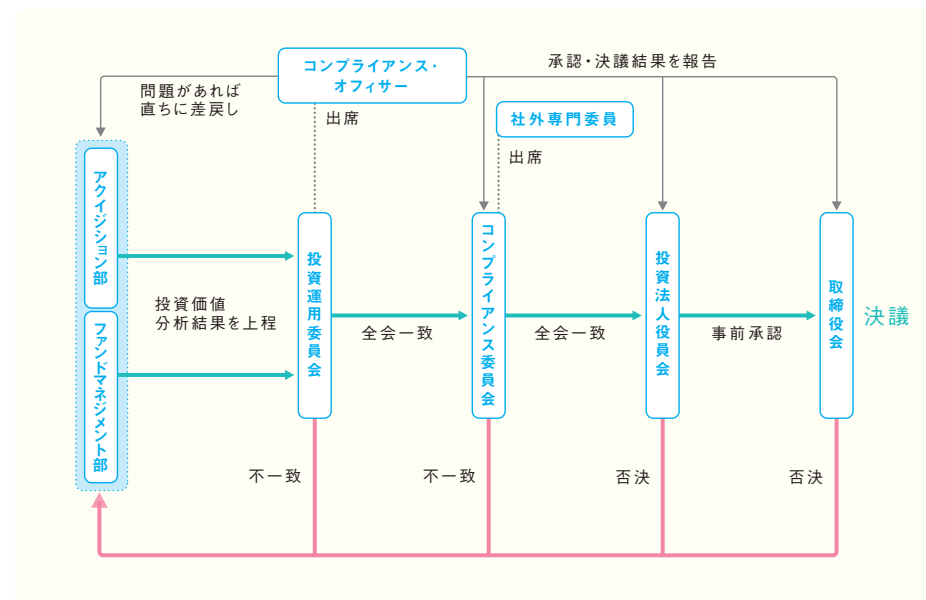
3. 利益相反の防止

資産運用会社の利害関係者^(注)は、「美しい暮らしと住まい」という本投資法人の基本理念を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、業務を最も有効に遂行する手段であると認識しています。

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

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

< 利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー >



● 本投資法人の特色

1

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

2

居住施設や商業施設の中でも入居者や消費者に訴求力のある、現代の生活者のニーズに応える物件を、地域、建物の品質、設備等に関する厳格で透明性の高い投資基準を用いて選択していくことにより、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を目指します。

● ポートフォリオ運用方針

1. 投資地域について

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

また、賃料収入の安定性と景気回復に伴う賃料の上昇を確保するため、居住施設と商業施設の投資比率を、原則として以下の割合とします。

< 居住施設と商業施設の地域別投資比率 >

地域区分	所在地	投資比率	
		居住施設	商業施設
		70~100%	0~30%
		100%	100%
エリア1	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・大田区）	40~80%	0~40%
エリア2	上記を除く東京都区内、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	20~60%	0~40%
エリア3	首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、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	0~30%	60~100%
エリア4	その他都市（人口10万人程度の地域）	0~10%	0~20%

2. 居住施設のタイプ別投資比率について

首都圏の中でも、人口の維持・増加が期待できる東京都主要9区を中心に投資します。また、日本の総世帯数の中で単独世帯及び夫婦のみの世帯数の占める割合が増加していく見通しにあるため、原則として需要の増加が見込めるシングルタイプ、DINKSタイプを中心に投資を行います。

< 居住施設のタイプ別投資比率 >

タイプ	シングル(S)	DINKS(D)	ファミリー(F)	エグゼクティブ(E)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として海外からの赴任者及び日本人富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	<ul style="list-style-type: none"> ●最寄駅との近接性 ●多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●閑静な住宅街に立地している ●近隣の文教施設が充実している ●生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●エリア1については、周辺に文化施設・生活施設が充実し、高級感のある住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等の地域 ●エリア2、エリア3及びエリア4については、それに準じた地域 	
居住施設全体に対する投資比率	0~30%	40~100%	0~20%	0~10%

3. 商業施設のタイプ別投資比率について

ロードサイドの複合型商業施設等を中心に投資していきます。商業施設のタイプ別投資比率は、原則として以下のとおりです。

< 商業施設のタイプ別投資比率 >

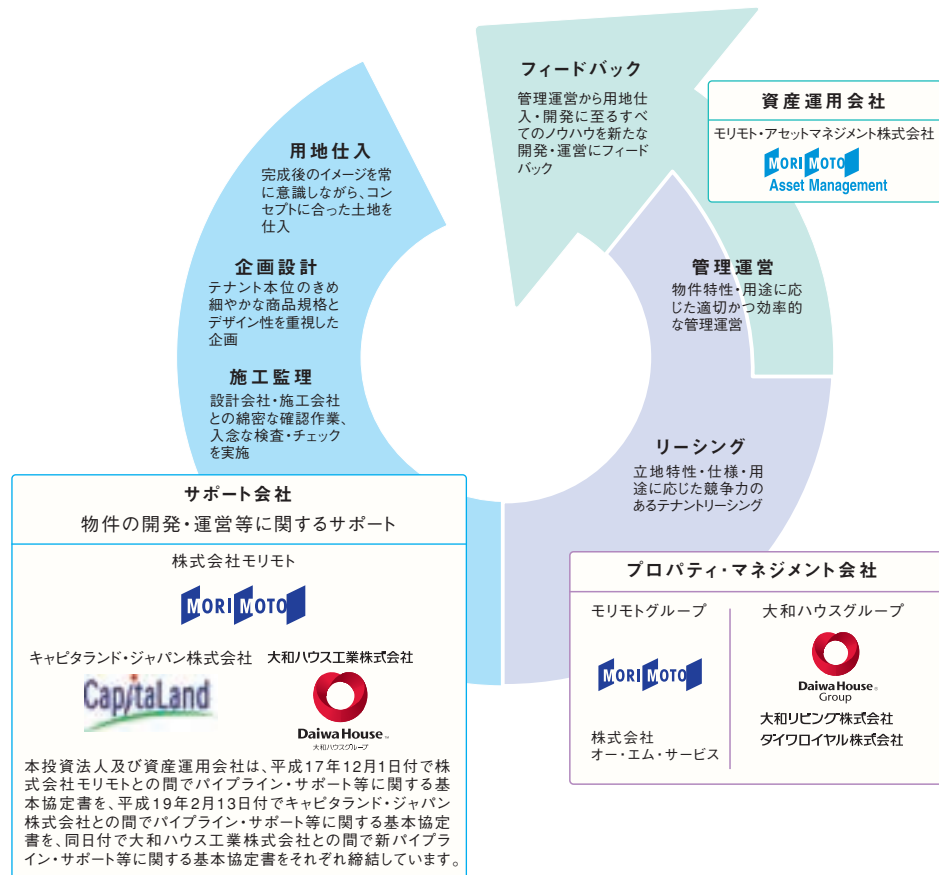
タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
概要	駅周辺に所在し、その交通利便性や繁華性を活かした商業ビル等	中心市街地に所在し、地域のにぎわいを活用するとともに、更なる活性化に寄与し得るショッピング・モール等	市街地郊外に所在することで周辺地域からの来店容易性が確保された集客力のあるショッピング・センター等	市街地から遠隔地で、原則として、近隣に競合施設が存在しない地域に所在し、複数の小商圏を束ねた広域商圏を対象とした、日用品中心の大型商業施設（スーパーセンター等）
主たる投資ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●最寄駅の乗降客数等、立地の繁華度とその持続可能性 ●テナントが扱う商品の訴求力、テナントのブランド力や集客力 	<ul style="list-style-type: none"> ●商圏の人口、年齢構成、富裕度 ●中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ●専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力 	<ul style="list-style-type: none"> ●幹線道路からの接近性 ●商圏内における規模の優位性 ●中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ●専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力 	<ul style="list-style-type: none"> ●道路事情の良さ ●商圏内における競争状況と規模やテナント・ミックスの適切性
規模（延床面積）	500m ² ~	3,000m ² ~	5,000m ² ~	10,000m ² ~
商圏・商圏人口	~50km・約200万人	~30km・約100万人	~10km・約20万人	~10km・約5万人
商業施設全体に対する投資比率	0~40%	0~40%	60~100%	0~20%

(注) 物販・飲食以外のサービスを提供する施設（スポーツ関連施設、アミューズメント・レジャー施設、ホテル等）を中核とする商業施設への投資比率は、商業施設全体の20%を上限とします。

● 外部成長戦略

モリモトグループ、キャピタランドグループ、大和ハウスグループとの協働

居住施設や商業施設の開発から管理運営に至る豊富な経験と実績を有するモリモトグループ及び大和ハウスグループ、及びアジア地域を中心に幅広い不動産開発・金融事業を展開するキャピタランドグループとの協働体制を活用することにより、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指しています。



中央三井信託銀行のサポート

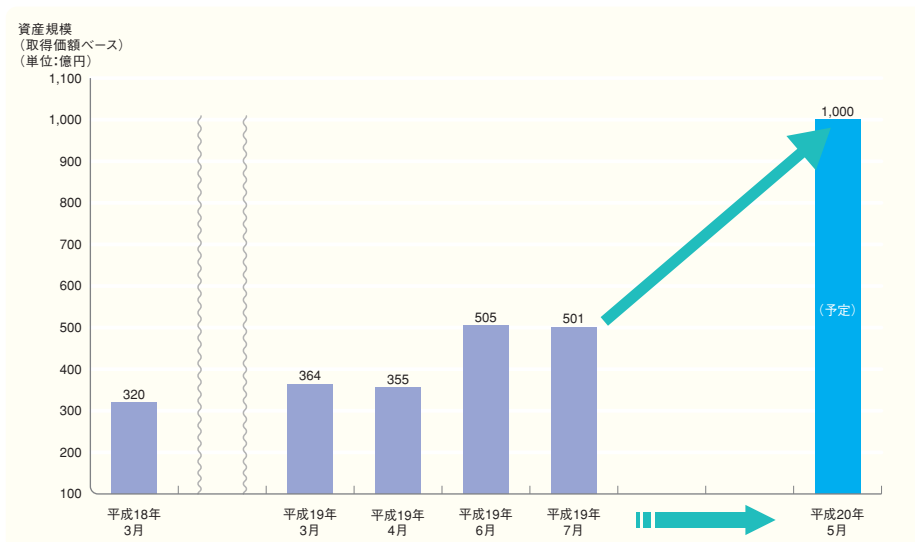
中央三井信託銀行株式会社との間で、収益用不動産に関する売却・仲介情報提供のサポート契約を締結しています。同社の持つ豊富なネットワークを活用し、更なる投資機会を獲得しています。

独自ルートの物件取得

資産運用会社の従業員が持つ多様な経験と高い専門性を活用した独自の情報収集により、着実な外部成長を目指しています。

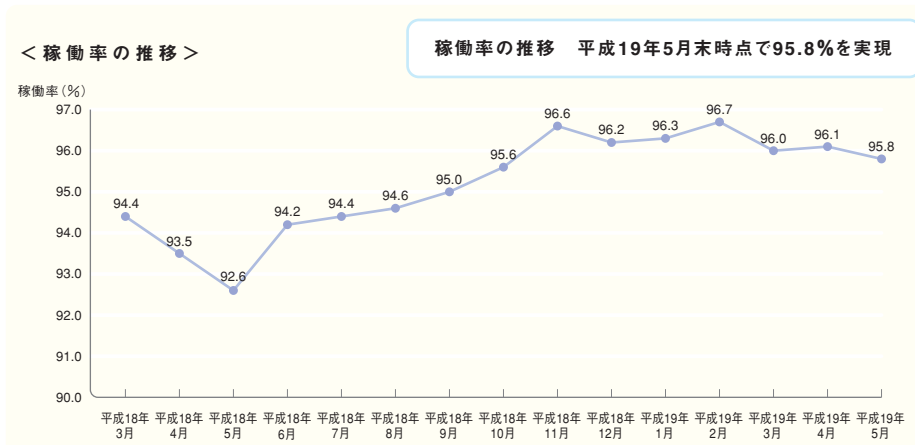
● 外部成長の目標

平成20年5月までに取得資産1,000億円を実現することを目標としています。



● 内部成長戦略

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



I 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

● ポートフォリオ一覧

第3期末保有資産

(平成19年5月31日現在)

地域	物件番号	タイプ	物件名称	所在地	構造・階数	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
エリア1	J-1	D	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区	RC・14F	4,967.97	125	4,500	8.9
エリア2	J-2	S	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市	S・14F	3,548.48 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	1,920	3.8
エリア1	J-3	D	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	RC・B1/10F	5,247.00 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	7,650	15.1
	J-4	D	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区	SRC・B1/13F	3,493.83 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	4,500	8.9
	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区	RC・B1/11F	2,707.51	75	2,630	5.2
	J-6	D	イブセギンザ	東京都中央区	SRC・B1/13F	2,226.42	67	2,520	5.0
	J-7	D	ネクストフォルム西麻布	東京都港区	SRC・B1/10F	1,627.06 (内店舗738.95)	22 (内店舗1)	2,220	4.4
	J-8	D	イブセ日本橋	東京都中央区	SRC・B1/15F	1,458.73 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	1,200	2.4
	J-10	D	イブセ都立大学	東京都目黒区	RC・6F	863.70	30	648	1.3
	J-11	F	エルソル貴船坂 (注2)	東京都大田区	RC・B1/3F	784.60	12	450	0.9
エリア2	J-13	F	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	RC・5F	4,208.83	59	1,674	3.3
エリア2	J-14	S	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	SRC・12F	1,204.61	55	779	1.5
エリア1	J-15	D	イブセ東京EAST	東京都中央区	RC・B1/10F	2,968.85	59	2,300	4.5
	J-16	D	イブセ雪谷	東京都大田区	RC・9F	1,542.30 (内店舗194.88)	52 (内店舗1)	1,110	2.2
居住施設小計						36,849.89 (内店舗3,397.97)	927 (内店舗15)	34,101	67.4
エリア4	S-1	—	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市	S・1F(1部2F)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	11 (内店舗11)	1,410	2.8
商業施設小計						4,022.27 (内店舗4,022.27)	11 (内店舗11)	1,410	2.8
第3期末保有資産合計						40,872.16 (内店舗7,420.24)	938 (内店舗26)	35,511	70.2

第4期取得資産 (平成19年6月21日取得物件)

地域	物件番号	タイプ	物件名称	所在地	構造・階数	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
エリア1	J-17	D	イブセ麻布十番	東京都港区	RC・B2/7F	2,400.00	51	2,910	5.8
	J-18	D	イブセ麻布十番DUO	東京都港区	RC・14F	2,094.58	66	2,690	5.3
	J-19	D	イブセ新宿夏目坂	東京都新宿区	RC・7F	1,917.62 (内店舗395.22)	41 (内店舗1)	1,865	3.7
	J-20	S	ユニロイヤル銀座	東京都中央区	RC・10F	1,817.56	61	1,800	3.6
	J-21	D	イブセ祐天寺	東京都目黒区	RC・7F	1,380.35 (内店舗291.75)	29 (内店舗2)	1,450	2.9
エリア2	J-22	D	イブセ渋谷Tiers	東京都渋谷区	RC・8F	1,123.80	30	1,400	2.8
	J-23	D	イブセ大塚	東京都豊島区	RC・11F	1,871.70	70	1,480	2.9
	J-24	D	イブセ菊川	東京都墨田区	RC・7F	1,168.18	43	817	1.6
	J-25	D	イブセ鶴見	神奈川県横浜市	RC・6F	1,452.09	32	666	1.3
第4期取得資産合計						15,225.88 (内店舗686.97)	423 (内店舗3)	15,078	29.8
ポートフォリオ総合計						56,098.04 (内店舗8,107.21)	1,361 (内店舗29)	50,589	100.0

(注1) 投資比率 (%) は、平成19年6月21日現在のポートフォリオ総合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。
(注2) J-11 エルソル貴船坂は平成19年7月25日に譲渡しました。

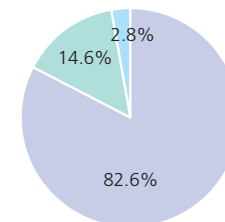
● ポートフォリオ分散状況

(平成19年7月25日現在)

地域別投資比率

東京都主要9区の物件が82.6%を占めています。

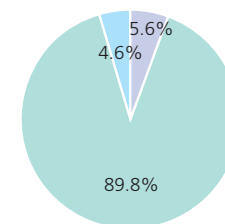
■ エリア1 ■ エリア2 ■ エリア4



築年数分布

平均築年数は2.8年と築浅の物件で構成されています。

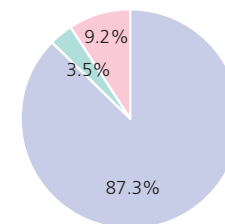
■ 1年未満 ■ 1年以上5年未満 ■ 5年以上 ■ 10年超



タイプ別投資比率

シングル・DINKSタイプが96.5%の棟数割合と、立地するエリア特性に合った物件で構成されています。

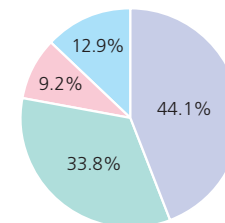
■ DINKS ■ ファミリー ■ シングル



最寄駅からの時間分布

最寄駅からの徒歩による平均所要時間は4.1分と、利便性も良好な物件で構成されています。

■ 1分以上3分未満 ■ 3分以上5分未満 ■ 5分以上8分未満 ■ 8分以上10分未満



(注1) 本表は「J-11 エルソル貴船坂」を譲渡した後の23物件を基準に作成しています。

(注2) 投資比率 (%) は、取得価格を基準としています。

(注3) タイプ別投資比率・最寄駅からの時間分布については、「S-1 フォレオタウン筒井」を除いて算出しています。

● PORTFOLIO MAP



第3期取得物件

J-15 イプセ東京EAST



- 所在地：東京都中央区八丁堀三丁目27番5号
- 構造・階数：RC陸屋根地下1階付10階建
- 建築時期：平成18年1月
- 賃貸可能戸数：59戸
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：有限会社谷内田章夫ワークショップ
- 施工者：株式会社NIPPOコーポレーション

● 都心居住で得られるメリットを最大限生かすためのデザイン

イプセ東京EASTは、JR京葉線八丁堀駅から徒歩1分、オフィスビルの傍らに下町の雰囲気を残す個人住宅が点在する地域に立地しています。高密度が求められる地域ではありますが、単調で閉じられた空間となることを避けるため、基準階の高さを約2.7メートルとして空間の広がり確保しました。また、最大3.8メートルの吹き抜けのあるメゾネットやスキップフロアを採用することで、変化のある住戸を提供しています。共用空間も従来の形式にはない豊かさを与えるため、円筒形の吹き抜けを設けて自然採光と通気性を確保するとともに、周り廊下を配して共用部分に一体感を与える設計となっています。

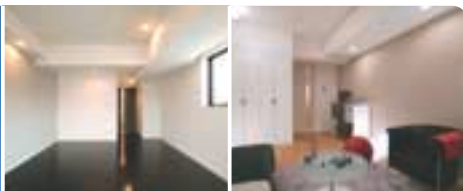
● 集合住宅の居住ユニットの新しい提案

逆梁や半階ずらした設計をとり入れることで、1.5層の天井高、ロフト、床下収納などを空間に組み込むことが可能となり、通常の階高の構成の中で変化のある居住空間をつくっています。最上階のメゾネットのベントハウスには、それぞれ専用の屋上テラスを設けたほか、共用の屋上庭園も設置して、入居者全員が都市景観を満喫できるプライベートな空間を提供しています。



第3期取得物件

J-16 イプセ雪谷



●スタイリッシュな住空間の実現

高級住宅街「田園調布ゾーン」に連なる、住宅地として選好性の高いエリアに立地しています。黒を基調とし、和のテイストをエントランスに盛り込むなど、都市生活の心地よさをスタイリッシュなデザインで表現しました。

- 所在地：東京都大田区東雪谷二丁目13番3号
- 構造・階数：RC陸屋根9階建
- 建築時期：平成18年2月
- 賃貸可能戸数：52戸（内店舗1戸）
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：シオックス株式会社
- 施工者：株式会社森本組

第4期取得物件

J-17 イプセ麻布十番



●繁華街の楽しさ、便利さと落ち着いた居住空間

都内屈指の人気スポットにあって、アクセスも至便。暮らしを自在に創造できるシンプルな間取りを採用し、インテリアカラーはナチュラルなアイボリー調とスタイリッシュなブラウン調の2タイプを用意しています。

- 所在地：東京都港区麻布十番二丁目10番1号
- 構造・階数：RC陸屋根地下2階付7階建
- 建築時期：平成17年9月
- 賃貸可能戸数：51戸
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：荒川建設工業株式会社
- 施工者：株式会社ナカノブドー

S-1 フォレオタウン筒井



●奈良県北部に位置する郊外地域立地型商業施設
独立した4棟の建物で構成され、食品スーパー、ドラッグストア、衣料品及び複数の飲食店など、合計11の専門店が出店しています。来場者用駐車場は199台確保されています。

- 所在地：奈良県大和郡山市筒井町531番1
- 構造・階数：鉄骨造1階建（一部2階建）
- 建築時期：平成18年10月
- 建築主：大和ハウス工業株式会社
- 設計者：大和ハウス工業株式会社
- 施工者：大和ハウス工業株式会社

J-18 イプセ麻布十番DUO



●多忙な人こそメリットを感じる都心の生活

六本木ヒルズも広尾も徒歩圏内で、先進・洗練のエリアが我が街となる麻布十番。白い壁の外観からインテリアのディテールまで感性に響くデザインを採用し、スタイリッシュかつ心地よい暮らしを実現しています。

- 所在地：東京都港区麻布十番二丁目21番2号
- 構造・階数：RC陸屋根14階建
- 建築時期：平成18年3月
- 賃貸可能戸数：66戸
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：有限会社アルファ・ブレイン
- 施工者：栗本建設工業株式会社



第4期取得物件

J-23 イプセ大塚



- 所在地：東京都豊島区南大塚三丁目17番4号
- 構造・階数：RC陸屋根11階建
- 建築時期：平成18年1月
- 賃貸可能戸数：70戸
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：有限会社庵都市建築設計事務所
- 施工者：矢作建設工業株式会社

J-19 イプセ新宿夏目坂



- 所在地：東京都新宿区喜久井町10番
- 構造・階数：RC合金メッキ銅板葺・陸屋根7階建
- 建築時期：平成18年2月
- 賃貸可能戸数：41戸（内店舗1戸）
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：有限会社アルファ・ブレイン
- 施工者：栗本建設工業株式会社

J-22 イプセ渋谷Tiers



- 所在地：東京都渋谷区桜丘町29番21号
- 構造・階数：RC陸屋根8階建
- 建築時期：平成19年3月
- 賃貸可能戸数：30戸
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：有限会社谷内田ワークショップ
- 施工者：北野建設株式会社

J-24 イプセ菊川



- 所在地：東京都墨田区菊川二丁目1番12号
- 構造・階数：RC陸屋根7階建
- 建築時期：平成18年3月
- 賃貸可能戸数：43戸
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：株式会社長谷建築設計事務所
- 施工者：馬淵建設株式会社

J-20 ユニロイナル銀座



- 所在地：東京都中央区銀座一丁目23番4号
- 構造・階数：RC陸屋根10階建
- 建築時期：平成17年12月
- 賃貸可能戸数：61戸
- 建築主：株式会社ユニコー
- 設計者：株式会社リョート・プランニング
- 施工者：株式会社麦島建設

J-21 イプセ祐天寺



- 所在地：東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号
- 構造・階数：RC陸屋根・垂鉛メッキ銅板葺7階建
- 建築時期：平成18年3月
- 賃貸可能戸数：29戸（内店舗2戸）
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：有限会社谷内田ワークショップ
- 施工者：富士工・NIPPO建設 共同企業体

J-25 イプセ鶴見



- 所在地：神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号
- 構造・階数：RC陸屋根6階建
- 建築時期：平成18年2月
- 賃貸可能戸数：32戸
- 建築主：株式会社モリモト
- 設計者：株式会社エーコン
- 施工者：三井住友建設株式会社

第2期取得物件(抜粋)

J-3 クイズ恵比寿



- 所在地: 東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号
- 構造・階数: RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付10階建
- 建築時期: 平成17年2月
- 賃貸可能戸数: 93戸(内店舗10戸)
- 建築主: 株式会社モリモト
- 設計者: 株式会社夢・空間研究所
- 施工者: 株式会社土屋組

J-7 ネクストフォルム西麻布



- 所在地: 東京都港区西麻布三丁目13番3号
- 構造・階数: SRC陸屋根地下1階付10階建
- 建築時期: 平成16年3月
- 賃貸可能戸数: 22戸(内店舗1戸)
- 建築主: 株式会社モリモト
- 設計者: 有限会社イズム建築計画
- 施工者: 栗本建設工業株式会社

J-10 イプセ都立大学



- 所在地: 東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号
- 構造・階数: RC陸屋根6階建
- 建築時期: 昭和43年9月 ●改修時期: 平成17年1月
- 賃貸可能戸数: 30戸
- 建築主: 株式会社モリモト(改修工事)
- 設計者: 株式会社青木茂建築工房(改修工事)
- 施工者: 五洋建設株式会社(改修工事)

J-4 イプセ麻布十番七面坂



- 所在地: 東京都港区麻布十番二丁目7番5号
- 構造・階数: SRC陸屋根地下1階付13階建
- 建築時期: 平成17年1月
- 賃貸可能戸数: 96戸(内店舗1戸)
- 建築主: 株式会社モリモト
- 設計者: 株式会社イクス・アーク都市設計
- デザイン: 有限会社イズム建築計画
- 施工者: 株式会社土屋組

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1期 平成17年11月	第2期 平成18年11月	第3期 平成19年5月
営業収益(注1)	百万円	—	1,597	1,315
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	—	(1,597)	(1,108)
営業費用	百万円	8	549	463
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	—	(465)	(342)
営業利益又は営業損失(△)	百万円	△8	1,048	852
経常利益又は経常損失(△)	百万円	△14	732	721
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	△14	730	720
総資産額	百万円	362	35,338	39,064
(対前期比)	(%)	(—)	(9,651.2)	(10.5)
純資産額	百万円	285	20,684	24,725
(対前期比)	(%)	(—)	(7,157.5)	(19.5)
出資総額	百万円	300	19,968	24,002
発行済投資口総数	口	600	41,260	49,260
1口当たり純資産額	円	475,437	501,314	501,940
分配金総額	百万円	—	715	720
1口当たり分配金額	円	—	17,337	14,619
(うち1口当たり利益分配金)	円	—	(17,337)	(14,619)
(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)		△4.4	4.1	1.9
(年換算値)	%	(△9.1)	(4.1)	(3.9)
自己資本利益率(注3)	%	△5.0	7.0	3.2
(年換算値)	%	(△10.4)	(7.0)	(6.4)
自己資本比率	%	78.7	58.5	63.3
(対前期増減)	%	(—)	(△20.2)	(4.8)
配当性向	%	—	97.9	100.0
[その他参考情報]				
賃貸NOI(注4)	百万円	—	1,410	953
1口当たりFFO(注5)	円	—	24,597	14,340
FFO倍率(注6)	倍	—	18.1	30.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	—	9.3	12.1
有利子負債額	百万円	—	13,900	13,241
総資産有利子負債比率(注8)	%	—	39.3	33.9

(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=不動産賃貸事業収入-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=全負債/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 当期の運用実績

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、シンガポール取引所（SGX）に上場するアジア有数の不動産会社キャピタランドリミテッドグループ（以下「CLグループ」といいます。）と業務提携を行い、平成19年3月2日、CLグループ及び株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）に対して第三者割当増資による新投資口8,000口（総額4,034百万円、CLグループ2社が6,400口、モリモトが1,600口をそれぞれ引受け）を追加発行しました。

当該発行によって調達した資金及び自己資金により、平成19年3月7日にモリモトが企画・開発した居住施設2物件「イブセ東京EAST」、「イブセ雪谷」を取得し、さらに同月23日に本投資法人初の商業施設「フォレオタウン筒井」を大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）から追加取得しました。

一方、平成19年3月9日に「ノブレス池田山」を、平成19年4月25日に「コンフォートタイム大森」をそれぞれ譲渡し、ポートフォリオの入替えを促進しました。

さらに平成19年5月25日には、モリモトが企画・開発した物件を中心に9物件を取得することを決議し、平成19年6月21日付で取得を完了しています。

この結果、当期末（平成19年5月31日）現在においては合計15物件（取得価格35,511百万円）、賃貸可能面積40,872.16平方メートル（うち店舗7,420.24平方メートル）の資産を保有しています。

② 資金調達の状況

本投資法人は、平成19年3月2日に第三者割当増資により新投資口を発行し、4,034百万円の資金調達を行いました。また、2物件の譲渡により既存借入金の一部を返済した結果、当期末現在の借入金は、前期末比658百万円減少し13,241百万円となっています。

③ 当期の管理運営状況

ア. 本投資法人

平成19年2月23日に、上場後最初の投資主総会を開催し、役員選任及び規約の一部改正について決議しました。また、当期は役員会をのべ8回開催し、役員全員が出席・審議の上で、各回の付議事項を全会一致で決議するとともに、資産運用業務を委託しているモリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）からの各種報告により、その業務執行状況を監督しています。

イ. 資産運用会社

資産運用会社は、CLグループとの業務提携に伴う株式の第三者割当増資や取締役の選任その他所要の態勢整備を行うとともに、のべ12物件（平成19年5月25日に決議し、平成19年6月21日に取得した9物件を含みます。）の取得及び2物件の譲渡、並びに物件取得のための資金調達（投資口発行、借入れ）取引等についての意思決定を行いました。これらの取引は、投資信託及び投資法人に関する法律及び社内規定上の「利害関係人等」との間で行うものがほとんどですが、厳格かつ適切な検討手続きを経て決定しています。

また資産運用会社では、実効あるコンプライアンスを推進するため、具体的なコンプライアンス活動の実施計画として定めた「コンプライアンス・プログラム」を実践し、取締役会等においてその進捗管理を行っています。

④ CLグループとの業務提携について

本投資法人は、平成19年2月、本投資法人の成長力をより安定的かつ強力にするため、以下の4点についてCLグループとの業務提携を決定しました。

ア. 「バイブライン・サポート等に関する基本協定書」の締結

イ. 本投資法人の第三者割当による新投資口発行

ウ. 資産運用会社の第三者割当による新株式発行

エ. CLグループからの人材の派遣

⑤ 大和ハウスとの「新バイブライン・サポート等に関する基本協定書」の締結について

本投資法人及び資産運用会社は、大和ハウスとの間で、大和ハウス若しくは大和ハウスの子会社及び関連会社が開発する物件についての情報の提供ルール等を明確化するため、平成19年2月、「新バイブライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しました。

⑥ 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1,315百万円、営業利益852百万円、経常利益721百万円、当期純利益720百万円を計上しました。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14,619円としました。

(3) 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（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当期の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年5月
最高	—	483,000円	910,000円
最低	—	398,000円	440,000円
期初価格	—	449,000円	441,000円
期末価格	—	442,000円	873,000円

(注1) 第1期は上場していませんので、該当がありません。

(注2) 期初価格は期初日の終値を掲載していますが、第2期の期初価格は上場日（平成18年3月22日）の終値です。

(4) 分配金等の実績

分配金については、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14,619円としました。

	第1期 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日	第2期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	第3期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日
当期末処分利益総額又は 当期末処理損失総額(△)	△14,737,666円	715,343,750円	720,152,605円
利益留保額	—	19,130円	20,665円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	— (—)	715,324,620円 (17,337円)	720,131,940円 (14,619円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	— (—)	715,324,620円 (17,337円)	720,131,940円 (14,619円)
うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額)	— (—)	— (—)	— (—)



(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

日本経済は、家計部門の改善テンポはやや緩慢であるものの、海外経済の拡大が続くことを背景に輸出は増加を続けており、企業収益は高水準で推移し、設備投資も引続き増加しています。また景気の拡大に伴い、今後の金利水準についても、一定の上昇が見込まれると判断しています。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの83.7%（平成19年5月31日現在）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、大田区）を中心に都心回帰の流れが加速して単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれ、これらの地域における賃貸住宅に対する需要は堅調に推移すると予想しています。

一方、国土交通省が発表した平成19年1月1日時点の地価公示によれば、三大都市圏の平均で住宅地は2.8%、商業地は8.9%上昇し、住宅地は平成3年以來16年ぶりの上昇、商業地は2年連続して上昇となりました。特に、東京都都区、大阪市及び名古屋市の各圏域の中心都市の都心部では上昇傾向を強め、本投資法人の取得対象となる賃貸物件の売買価格も上昇基調にあり、優良物件の取得競争は激しくなると考えられます。

②今後の運用方針および対処すべき課題について

本投資法人では、物件の新規取得によって外部成長を図ることで収益の拡大を目指すとともに、規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図ります。

物件の取得にあたっては、モリモトが開発する東京都主要9区に所在する居住施設及び大和ハウスが開発する郊外型商業施設を中心に検討する一方、新たにサポート会社に加わったCLグループの案件や外部からの不動産情報の活用により、取得資産1,000億円の到達時期を、平成21年3月末日から平成20年5月末日に前倒しで達成することを予定しています。

保有物件においては、個別物件の特性を活かしたリーシング活動を実施することで、稼働率の向上と適正賃料の確保に努めます。

また、稼働率の変動や管理コスト等の状況を勘案して、期待できる収益に比べ物件の保有コストや管理負担の増加が見込まれる物件については入替も検討し、保有物件の中長期的な質的改善を目指していきます。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に努め、保有物件の稼働率の維持・向上に努力します。

③財務戦略

新規物件の取得にあたっては、物件の金額や取得時期等に応じて、金融機関からの借入れや公募増資による資金調達を行います。なお、資金調達の実施に際しては、コストやリスクの軽減に努めるとともに、いわゆるレバレッジ効果や利益の希薄化等についても、投資家利益の観点から十分検討を行い、その方法や条件を決定します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

①資産の取得について

本投資法人は、規約及び投資方針に基づきポートフォリオの拡充と中長期的安定した収益を確保するため、平成19年6月21日に以下の9物件を取得しました。

物件番号	物件名称	J-17 イブセ麻布十番
取得価額(注)	2,910,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都港区元麻布一丁目237番9他(東京都港区麻布十番二丁目10番1号)	
物件番号	物件名称	J-18 イブセ麻布十番DUO
取得価額(注)	2,690,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都港区麻布十番二丁目21番7他(東京都港区麻布十番二丁目21番2号)	
物件番号	物件名称	J-19 イブセ新宿夏目坂
取得価額(注)	1,865,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都新宿区喜久井町9番1他(東京都新宿区喜久井町10番)	

物件番号	物件名称	J-20 ユニロイヤル銀座
取得価額(注)	1,800,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都中央区銀座一丁目213番2他(東京都中央区銀座一丁目23番4号)	
物件番号	物件名称	J-21 イブセ祐天寺
取得価額(注)	1,450,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19(東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号)	
物件番号	物件名称	J-22 イブセ渋谷Tiers(ティアズ)
取得価額(注)	1,400,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区桜丘町78番1他(東京都渋谷区桜丘町29番21号)	
物件番号	物件名称	J-23 イブセ大塚(2006年度グッドデザイン賞受賞物件)
取得価額(注)	1,480,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都豊島区南大塚三丁目17番5他(東京都豊島区南大塚三丁目17番4号)	
物件番号	物件名称	J-24 イブセ菊川
取得価額(注)	817,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	東京都墨田区菊川二丁目6番3(東京都墨田区菊川二丁目1番12号)	
物件番号	物件名称	J-25 イブセ鶴見
取得価額(注)	666,000千円(注) 取得にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番(神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号)	

②資金の借入れについて

本投資法人は、上記記載の9物件の取得費用及び当該取得に関する諸費用の一部に充当するため、平成19年6月21日に以下の借入れを行いました。

借入先	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社
借入日	平成19年6月21日
借入金額	15,800百万円
返済予定日	平成20年3月31日(最終返済日 平成20年5月30日)
元本返済方法	期限一括返済
金利	年1.23667%(変動金利)
担保	有担保

③資産の譲渡について

本投資法人は、平成19年6月29日に以下の物件の譲渡を決議しています。

物件番号・名称	J-11 エルソル貴船坂
売却価額(注)	480,000千円(注) 譲渡にかかる諸費用、租税公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。
帳簿価格	467,705千円(平成19年5月31日現在)
譲渡先	リバブルアセットマネジメント株式会社
契約及び譲渡予定日	平成19年7月25日

② 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第1期 平成17年11月30日現在	第2期 平成18年11月30日現在	第3期 平成19年5月31日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	600	41,260	49,260
出資総額	千円	300,000	19,968,500	24,002,588
投資主数	人	1	4,242	2,053

(2) 投資口に関する事項

平成19年5月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口の割合(%) (注)
株式会社モリモト	5,060	10.27
キャピタランド ニッポン インベストメンツ プライベート リミテッド	3,999	8.11
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,074	6.24
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,935	5.95
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	2,893	5.87
リーマン ブラザーズ インターナショナル (ヨーロッパ)	2,535	5.14
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 日本支店	2,401	4.87
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,191	4.44
シー エム ビー エル エス エー リ・ミュチュアル ファンド	1,691	3.43
株式会社りそな銀行	1,443	2.92
合計	28,222	57.29

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

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額(千円)
執行役員	上田 求	—	1,800
監督役員	田口 和幸	阿部・井窪・片山法律事務所 弁護士	1,500
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
会計監査人	新日本監査法人	—	8,150

(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、執行役員はモリモト・アセットマネジメント株式会社顧問を兼任しています。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、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名称
投資信託委託業者 (資産運用会社)	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

本投資法人の平成19年5月31日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	施設区分	タイプ別区分 (注1)	名称	保有総額 (注2) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産を信託する 信託の受益権	居住施設	シングル	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,006	5.1
			コンフォートタイム大塚	808	2.1
		DINKS	目黒かむろ坂レジデンス	4,583	11.7
			クイズ恵比寿	7,779	19.9
			イブセ麻布十番七面坂	4,618	11.8
			イブセ芝公園	2,704	6.9
			イブセギンザ	2,589	6.6
			ネクストフォルム西麻布	2,267	5.8
			イブセ日本橋	1,238	3.2
			イブセ都立大学	663	1.7
			イブセ東京EAST	2,399	6.2
			イブセ雪谷	1,155	3.0
		ファミリー	エルソル貴船坂 (注3)	467	1.2
			コスモハイム武蔵小杉	1,716	4.4
	居住施設 計		34,998	89.6	
	商業施設	—	フォレオタウン筒井	1,454	3.7
		商業施設 計	1,454	3.7	
不動産を信託する信託の受益権 合計				36,453	93.3
預金・その他の資産				2,611	6.7
資産総額計				39,064	100.0

(注1) 「タイプ別区分」は、住宅タイプを記載したものであり、シングルタイプ、DINKSタイプ、ファミリータイプに分類しています。

(注2) 「保有総額」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。

(注3) 「エルソル貴船坂」は、平成19年6月29日に売却の決議を行い、平成19年7月25日に譲渡しました。



(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	7,779	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,103.88 (内店舗1,954.05)	97.3	24.0	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,618	3,493.83 (内店舗212.55)	3,302.73 (内店舗212.55)	94.5	12.2	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,583	4,967.97	4,922.58	99.1	12.2	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,704	2,707.51	2,538.01	93.7	6.9	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,589	2,226.42	2,047.21	92.0	7.1	共同住宅
J-15	イブセ東京EAST	2,399	2,968.85	2,762.26	93.0	3.1	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,267	1,627.06 (内店舗738.95)	1,527.91 (内店舗738.95)	93.9	6.2	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	2,006	3,548.48 (内店舗257.40)	3,284.19 (内店舗257.40)	92.6	6.0	共同住宅
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,716	4,208.83	4,208.83	100.0	4.9	共同住宅
S-1	フォレオタウン筒井	1,454	4,022.27 (内店舗4,022.27)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	100.0	2.0	商業施設
合計		32,120	35,018.22 (内店舗7,185.22)	33,719.87 (内店舗7,185.22)	96.3	84.6	—

(注1)「賃貸可能面積」は、平成19年5月31日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸可能な面積を記載しています。
 (注2)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成19年5月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
 (注3)「稼働率」は、平成19年5月31日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
 (注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19年5月31日現在における保有資産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)	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	東京都品川区	不動産 信託受益権	4,967.97	4,520	4,583
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)	2,077	2,006
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	不動産 信託受益権	5,247.00 (内店舗1,954.05)	8,260	7,779
J-4	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区	不動産 信託受益権	3,493.83 (内店舗212.55)	5,020	4,618
J-5	イブセ芝公園	東京都港区	不動産 信託受益権	2,707.51	2,660	2,704
J-6	イブセギンザ	東京都中央区	不動産 信託受益権	2,226.42	2,640	2,589
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区	不動産 信託受益権	1,627.06 (内店舗738.95)	2,340	2,267
J-8	イブセ日本橋	東京都中央区	不動産 信託受益権	1,458.73 (内店舗40.14)	1,240	1,238
J-10	イブセ都立大学	東京都目黒区	不動産 信託受益権	863.70	654	663
J-11	エルソル貴船坂 (注2)	東京都大田区	不動産 信託受益権	784.60	456	467
J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	不動産 信託受益権	4,208.83	1,763	1,716
J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	不動産 信託受益権	1,204.61	907	808
J-15	イブセ東京EAST	東京都中央区	不動産 信託受益権	2,968.85	2,300	2,399
J-16	イブセ雪谷	東京都大田区	不動産 信託受益権	1,542.30 (内店舗194.88)	1,110	1,155
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)	1,410	1,454
合計				40,872.16 (内店舗7,420.24)	37,357	36,453

(注1)「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19年5月31日を価格時点とする不動産調査価額を記載しています。

(注2)「エルソル貴船坂」は、平成19年7月25日に譲渡しました。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

物件番号	物件名称 (信託不動産)	第2期 (平成17年12月1日～平成18年11月30日)				第3期 (平成18年12月1日～平成19年5月31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)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	1	93.1	241,061	15.1	1	99.1	135,514	12.2
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	1	97.5	122,759	7.7	1	92.6	66,841	6.0
J-3	クイズ恵比寿	1	98.4	429,491	26.9	1	97.3	265,544	24.0
J-4	イブセ麻布十番七面坂	1	95.5	186,467	11.7	1	94.5	134,811	12.2
J-5	イブセ芝公園	1	96.4	103,180	6.5	1	93.7	76,187	6.9
J-6	イブセギンザ	1	92.8	109,878	6.9	1	92.0	78,784	7.1
J-7	ネクストフォルム西麻布	1	93.5	94,930	5.9	1	93.9	68,477	6.2
J-8	イブセ日本橋	1	100.0	63,079	3.9	1	84.7	42,918	3.9
J-9	コンフォートタイム大森(注3)	1	100.0	53,073	3.3	—	—	31,845	2.9
J-10	イブセ都立大学	1	100.0	31,697	2.0	1	96.9	22,321	2.0
J-11	エルソル貴船坂(注4)	1	91.2	23,463	1.5	1	84.5	15,897	1.4
J-12	ノブレス池田山(注5)	1	100.0	21,576	1.4	—	—	8,868	0.8
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	75,169	4.7	1	100.0	54,192	4.9
J-14	コンフォートタイム大塚	1	96.4	41,658	2.6	1	96.3	31,863	2.9
J-15	イブセ東京EAST	—	—	—	—	1	93.0	34,428	3.1
J-16	イブセ雪谷	—	—	—	—	1	100.0	18,178	1.6
S-1	フォレオタウン筒井	—	—	—	—	1	100.0	21,716	2.0
合 計		14	96.6	1,597,486	100.0	15	95.8	1,108,393	100.0

(注1)「稼働率期末時点」は、平成19年5月31日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注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。

(注3)「コンフォートタイム大森」は、平成19年4月25日に譲渡しました。

(注4)「エルソル貴船坂」は、平成19年7月25日に譲渡しました。

(注5)「ノブレス池田山」は、平成19年3月9日に譲渡しました。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況等

平成19年5月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

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	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	6,950,000	—	4,668,439
合 計		6,950,000	—	4,668,439

(注1) 金利スワップ取引の契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 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。

(5) 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19年5月31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。



④ 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産について、現在計画している重要な資本的支出はありません。

(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7,685千円であり、当期費用に区分された修繕費1,392千円、原状回復費16,718千円と合わせ、合計25,796千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）
クイズ恵比寿 （東京都渋谷区）	壁面看板交換工事	自 平成19年3月 至 平成19年4月	1,300
	床暖房パネル貼替工事	自 平成19年5月 至 平成19年5月	436
ネクストフォルム西麻布 （東京都港区）	雨水排水設備改修工事	自 平成19年4月 至 平成19年5月	5,948

(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1期 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	第3期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
前期末積立金残高	—	—	27,401
当期積立額	—	27,401	18,623
当期積立金取崩額	—	—	(注) 3,075
次期繰越額	—	27,401	42,950

(注) 第3期の積立金の取崩しは、平成19年3月9日付譲渡のノブレス池田山分として、また平成19年4月25日付譲渡のコンフォートタイム大森分として積立していた積立金を譲渡前に取り崩したものです。

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2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	第3期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
資産運用報酬	10,944	44,397
資産保管委託報酬	1,464	3,720
一般事務委託報酬	11,842	20,849
役員報酬	9,550	4,800
その他費用	49,628	46,931
合計	83,429	120,699

(2) 借入状況

平成19年5月31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 （百万円）	当期末残高 （百万円）	平均利率 （%） （注）	返済期限	返済方法	用途	摘要
一年以内返済予定長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成18年 3月22日	3,000	2,857	1.2	平成20年 3月31日	期限一括	不動産信託受益権購入	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社		3,000	2,857					
	株式会社三井住友銀行		3,000	2,857					
	株式会社新生銀行		1,900	1,810					
	株式会社あおぞら銀行		1,900	1,810					
住友信託銀行株式会社	1,100	1,047							
合計			13,900	13,241					

(注) 株式会社みずほ銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約（想定元本：6,950百万円、期日：平成20年3月31日、支払固定金利：1.31%）を締結しており、その効果を勘案して記載しています。

(3) 投資法人債の状況

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

物件番号	物件名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額(注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注2) (百万円)
J-9	コンフォートタイム大森	—	—	平成19年4月25日	1,150	988	119
J-12	ノブレス池田山	—	—	平成19年3月9日	495	389	87
J-15	イブセ東京EAST	平成19年3月7日	2,300	—	—	—	—
J-16	イブセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	—	—	—	—
S-1	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	—	—	—	—
合計			4,820	—	1,645	1,377	207

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買価額）を記載しています。（以下同じ。）
 (注2)「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	物件番号	不動産等の名称（注1）	取引年月日	取引価額 (百万円)(注2)	調査価額 (百万円)
取得	J-15	イブセ東京EAST	平成19年3月7日	2,300	2,340
取得	J-16	イブセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	1,110
取得	S-1	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	1,430
譲渡	J-9	コンフォートタイム大森	平成19年4月25日	1,150	1,050
譲渡	J-12	ノブレス池田山	平成19年3月9日	495	462

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記の調査価格の他、不動産の所在、番地その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。
 (注2)「取引価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された売買価額）を記載しています。

(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3期に係る利害関係人等及び主要株主（注）との取引状況は以下のとおりです。

物件（信託受益権）売買取引

区分	売買金額等	
	買付額等（百万円）	売付額等（百万円）
総額	4,820	1,645
	うち利害関係人等からの買付額 —	うち利害関係人等への売付額 —

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	15,553	株式会社オー・エム・サービス	11,885	76.4
		大和リビング株式会社	2,012	12.9
		ダイワロイアル株式会社	843	5.4
管理業務費	33,823	株式会社オー・エム・サービス	30,736	90.9
		大和リビング株式会社	2,177	6.4
		ダイワロイアル株式会社	909	2.7
不動産賃貸媒介・更新手数料	43,516	株式会社オー・エム・サービス	41,869	96.2
		大和リビング株式会社	639	1.5
修繕工事費用	1,392	株式会社オー・エム・サービス	1,150	82.6
		大和リビング株式会社	242	17.4
原状回復工事費用	16,718	株式会社オー・エム・サービス	15,664	93.7
		大和リビング株式会社	1,054	6.3
工事監督手数料	165	株式会社オー・エム・サービス	165	100.0
投資口取扱事務委託料	3,000	大和証券エスエムビーシー株式会社	3,000	100.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び同法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社オー・エム・サービス、大和リビング株式会社、ダイワロイアル株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社について記載しています。
 (注2) 修繕工事にあたり支払った工事監督手数料は、当該不動産等の資本的支出に算入しています。

(5) 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との取引の状況等

資産運用会社（モリモト・アセットマネジメント株式会社）は、証券業、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。なお、「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」は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しています。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において、当投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち、主な概要は以下のとおりです。

承認日	承認事項	概要
平成19年2月21日	新投資口募集事務委託契約締結の件	平成19年2月13日開催の役員会において承認された新投資口の発行において、大和証券エスエムビーシー株式会社に本投資口の募集に関する事務を委託しました。

(2) その他

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。

科目	期別	注記番号	当期 (平成19年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年11月30日現在)	
			金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部						
Ⅰ 流動資産						
現金及び預金			949,770		920,894	
信託現金及び信託預金		※1	1,545,665		1,196,152	
営業未収入金			16,441		24,670	
前払費用			49,323		54,557	
繰延税金資産			—		238	
未収消費税等			—		85,322	
その他の流動資産			1,219		337	
デリバティブ資産			4,668		—	
貸倒引当金			△2,246		△1,456	
流動資産合計			2,564,841	6.6	2,280,716	6.5
Ⅱ 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物		※1	16,010,554		14,737,618	
減価償却累計額			414,216	15,596,338	261,148	14,476,469
信託構築物		※1	5,147		5,147	
減価償却累計額			320	4,826	191	4,956
信託機械及び装置		※1	345,179		325,641	
減価償却累計額			27,709	317,470	17,494	308,146
信託工具器具備品		※1	236		236	
減価償却累計額			24	211	3	232
信託土地		※1	20,534,579		18,198,535	
有形固定資産合計			36,453,425	93.3	32,988,340	93.3
2. 無形固定資産						
商標権			1,122		1,186	
無形固定資産合計			1,122	0.0	1,186	0.0
3. 投資その他の資産						
長期前払費用			—		15,977	
差入預託保証金			10,000		10,000	
デリバティブ資産			—		675	
投資その他の資産合計			10,000	0.0	26,653	0.1
固定資産合計			36,464,547	93.3	33,016,179	93.4
Ⅲ 繰延資産						
創業費			35,286		41,167	
繰延資産合計			35,286	0.1	41,167	0.1
資産合計			39,064,675	100.0	35,338,063	100.0

Ⅲ 貸借対照表

BALANCE SHEET

科目	期別	注記 番号	当期 (平成19年5月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年11月30日現在)	
			金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
負債の部						
I 流動負債						
営業未払金			34,907		31,910	
1年以内返済予定長期借入金		※1	13,241,662		—	
未払金			11,444		19,183	
未払費用			78,931		48,730	
未払法人税等			717		3,016	
未払消費税等			31,190		—	
前受金			133,539		155,524	
預り金			19,629		27,127	
繰延税金負債			1,600		—	
流動負債合計			13,553,625	34.7	285,491	0.8
II 固定負債						
長期借入金		※1	—		13,900,000	
信託預り敷金保証金			785,480		468,052	
繰延税金負債			—		266	
固定負債合計			785,480	2.0	14,368,318	40.7
負債合計			14,339,105	36.7	14,653,810	41.5
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額			24,002,588		19,968,500	
2. 剰余金						
当期末処分利益			720,152		715,343	
投資主資本合計			24,722,740	63.3	20,683,843	58.5
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益						
繰延ヘッジ損益			2,829		409	
評価・換算差額等合計			2,829	0.0	409	0.0
純資産合計		※2	24,725,570	63.3	20,684,253	58.5
負債・純資産合計			39,064,675	100.0	35,338,063	100.0

38

Ⅳ 損益計算書

STATEMENT OF INCOME

科目	期別	注記 番号	当期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日		前期(ご参考) 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	
			金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
1. 営業収益						
不動産賃貸収益		※1	1,007,552		1,394,826	
その他賃貸収益		※1	100,840		202,660	
不動産等売却益		※2	207,187	1,315,581	100.0	—
2. 営業費用						
不動産賃貸費用		※1	342,613		465,667	
資産運用報酬			44,397		10,944	
資産保管委託報酬			3,720		1,464	
一般事務委託報酬			20,849		11,842	
役員報酬			4,800		9,550	
貸倒損失			232		810	
貸倒引当金繰入額			790		1,456	
その他営業費用			45,908	463,312	35.2	47,362
営業利益金額				852,268	64.8	1,048,389
3. 営業外収益						
受取利息			1,001		141	
その他営業外収益			440	1,441	0.1	4,103
4. 営業外費用						
支払利息			82,665		122,097	
融資関連費用			30,657		140,300	
投資口交付費			5,436		986	
投資口公開関連費用			—		49,181	
創業費償却			5,881		5,881	
その他営業外費用			8,022	132,663	10.1	1,300
経常利益金額				721,046	54.8	732,887
税引前当期純利益金額				721,046	54.8	732,887
法人税、住民税及び事業税			913		3,044	
法人税等調整額			—	913	0.1	238
当期純利益金額				720,133	54.7	730,081
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)				19		△14,737
当期末処分利益				720,152		715,343

39

V 投資主資本等変動計算書

STATEMENTS OF CHANGES IN UNITHOLDERS' EQUITY

当期（自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日）

（単位：千円）

項目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期未処分利益			
平成18年11月30日残高	19,968,500	715,343	20,683,843	409	20,684,253
当期変動額					
新投資口の発行	4,034,088	—	4,034,088	—	4,034,088
剰余金の分配	—	△715,324	△715,324	—	△715,324
当期純利益	—	720,133	720,133	—	720,133
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	2,420	2,420
当期変動額合計	4,034,088	4,808	4,038,896	2,420	4,041,316
平成19年5月31日残高	24,002,588	720,152	24,722,740	2,829	24,725,570

前期（ご参考）（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

（単位：千円）

項目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期未処分利益又は 当期未処理損失(△)			
平成17年11月30日残高	300,000	△14,737	285,262	—	285,262
当期変動額					
新投資口の発行	19,668,500	—	19,668,500	—	19,668,500
当期純利益	—	730,081	730,081	—	730,081
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	409	409
当期変動額合計	19,668,500	730,081	20,398,581	409	20,398,990
平成18年11月30日残高	19,968,500	715,343	20,683,843	409	20,684,253

VI 注記表

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

（重要な会計方針に関する事項）

区分	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	前期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 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。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>3～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>18年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～29年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	3～59年	構築物	18年	機械及び装置	5～29年	工具器具備品	5年	<p>(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。</p> <table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>3～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>18年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～14年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 同 左</p> <p>(3)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～59年	構築物	18年	機械及び装置	5～14年	工具器具備品	5年
建物	3～59年																	
構築物	18年																	
機械及び装置	5～29年																	
工具器具備品	5年																	
建物	3～59年																	
構築物	18年																	
機械及び装置	5～14年																	
工具器具備品	5年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1)創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p> <p>(2)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>	<p>(1)創業費 同 左</p> <p>(2)投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年3月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、661,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、661,500千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	同 左																

区 分	当期	前期（ご参考）
	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	同 左
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</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>	同 左
6. その他財務諸表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きましては、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。</p> <p>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> <p>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、信託工具器具備品、信託土地 ③信託預り敷金保証金</p> <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。</p> <p>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>	同 左

(会計方針の変更)

当期	前期（ご参考）
自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
—	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。</p> <p>従来「出資の部」の合計に相当する金額は20,683,843千円です。</p> <p>なお、財務諸表規則の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表規則により作成しています。</p>

(貸借対照表関係)

当期 (平成19年5月31日現在)	前期（ご参考） (平成18年11月30日現在)																																																																												
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務	※1 担保に供している資産及び担保を付している債務																																																																												
<table border="0"> <tr> <td>担保に供している資産</td> <td>(単位：千円)</td> <td>担保に供している資産</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,158,479</td> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,196,152</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>13,434,026</td> <td>信託建物</td> <td>14,476,469</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4,826</td> <td>信託構築物</td> <td>4,956</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>298,248</td> <td>信託機械及び装置</td> <td>308,146</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>211</td> <td>信託工具器具備品</td> <td>232</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>17,706,446</td> <td>信託土地</td> <td>18,198,535</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>32,602,238</td> <td>合 計</td> <td>34,184,492</td> </tr> <tr> <td>担保を付している債務</td> <td>(単位：千円)</td> <td>担保を付している債務</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>13,241,662</td> <td>長期借入金</td> <td>13,900,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>13,241,662</td> <td>合 計</td> <td>13,900,000</td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	担保に供している資産	(単位：千円)	信託現金及び信託預金	1,158,479	信託現金及び信託預金	1,196,152	信託建物	13,434,026	信託建物	14,476,469	信託構築物	4,826	信託構築物	4,956	信託機械及び装置	298,248	信託機械及び装置	308,146	信託工具器具備品	211	信託工具器具備品	232	信託土地	17,706,446	信託土地	18,198,535	合 計	32,602,238	合 計	34,184,492	担保を付している債務	(単位：千円)	担保を付している債務	(単位：千円)	1年以内返済予定長期借入金	13,241,662	長期借入金	13,900,000	合 計	13,241,662	合 計	13,900,000	<table border="0"> <tr> <td>担保に供している資産</td> <td>(単位：千円)</td> <td>担保を付している債務</td> <td>(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,158,479</td> <td>長期借入金</td> <td>13,900,000</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>13,434,026</td> <td>合 計</td> <td>13,900,000</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>4,826</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>298,248</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>211</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>17,706,446</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>32,602,238</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	担保に供している資産	(単位：千円)	担保を付している債務	(単位：千円)	信託現金及び信託預金	1,158,479	長期借入金	13,900,000	信託建物	13,434,026	合 計	13,900,000	信託構築物	4,826			信託機械及び装置	298,248			信託工具器具備品	211			信託土地	17,706,446			合 計	32,602,238		
担保に供している資産	(単位：千円)	担保に供している資産	(単位：千円)																																																																										
信託現金及び信託預金	1,158,479	信託現金及び信託預金	1,196,152																																																																										
信託建物	13,434,026	信託建物	14,476,469																																																																										
信託構築物	4,826	信託構築物	4,956																																																																										
信託機械及び装置	298,248	信託機械及び装置	308,146																																																																										
信託工具器具備品	211	信託工具器具備品	232																																																																										
信託土地	17,706,446	信託土地	18,198,535																																																																										
合 計	32,602,238	合 計	34,184,492																																																																										
担保を付している債務	(単位：千円)	担保を付している債務	(単位：千円)																																																																										
1年以内返済予定長期借入金	13,241,662	長期借入金	13,900,000																																																																										
合 計	13,241,662	合 計	13,900,000																																																																										
担保に供している資産	(単位：千円)	担保を付している債務	(単位：千円)																																																																										
信託現金及び信託預金	1,158,479	長期借入金	13,900,000																																																																										
信託建物	13,434,026	合 計	13,900,000																																																																										
信託構築物	4,826																																																																												
信託機械及び装置	298,248																																																																												
信託工具器具備品	211																																																																												
信託土地	17,706,446																																																																												
合 計	32,602,238																																																																												
※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	同 左																																																																											

(損益計算書関係)

当期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	前期(ご参考) 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日
※1 不動産賃貸損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸収益	A. 不動産賃貸収益
不動産賃貸収益	不動産賃貸収益
賃貸収入 994,895	賃貸収入 1,373,410
共益費収入 12,657	共益費収入 21,415
計 1,007,552	計 1,394,826
その他賃貸収益	その他賃貸収益
施設使用料収入 41,721	施設使用料収入 64,581
付帯収益 11,778	付帯収益 14,511
その他賃貸事業収益 47,340	その他賃貸事業収益 123,567
計 100,840	計 202,660
不動産賃貸収益合計 1,108,393	不動産賃貸収益合計 1,597,486
B. 不動産賃貸費用	B. 不動産賃貸費用
不動産賃貸費用	不動産賃貸費用
管理業務費 92,894	管理業務費 118,382
水道光熱費 17,843	水道光熱費 23,340
公租公課 11,384	公租公課 4,271
修繕費 1,392	修繕費 2,296
保険料 2,286	保険料 3,716
原状回復工事費 16,718	原状回復工事費 18,479
信託報酬 8,773	信託報酬 11,062
減価償却費 187,504	減価償却費 278,837
その他営業費用 3,815	その他営業費用 5,280
不動産賃貸費用合計 342,613	不動産賃貸費用合計 465,667
C. 不動産賃貸損益(A-B) 765,779	C. 不動産賃貸損益(A-B) 1,131,818
※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	—
ノブレス池田山	
不動産等売却収入 495,884	
不動産等売却原価 389,526	
その他売却費用 18,965	
不動産等売却益 87,392	
コンフォートタイム大森	
不動産等売却収入 1,151,655	
不動産等売却原価 988,159	
その他売却費用 43,700	
不動産等売却益 119,795	

(投資主資本等変動計算書関係)

当期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	前期(ご参考) 自平成17年12月1日 至平成18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 41,260口

(税効果会計関係)

当期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	前期(ご参考) 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
流動資産	貸倒引当金否認 573
未払事業税損金不算入額 15	未払事業税損金不算入額 94
貸倒引当金繰入超過額 601	繰延税金資産控除額 △430
その他 1	繰延税金資産合計 238
小計 618	(繰延税金資産の純額) 238
評価性引当金額 △379	
繰延税金資産合計 238	
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
流動負債	繰延ヘッジ損益 266
繰延ヘッジ損益 1,838	繰延税金負債合計 266
繰延税金負債合計 1,838	(繰延税金負債の純額) 266
繰延税金負債(流動)の純額 1,600	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.34	支払分配金の損金算入額 △38.45
その他 0.08	その他 △0.56
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.38

Ⅵ 注記表

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(関連当事者との取引)

当期（自 平成18年12月1日 至 平成19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)
投資信託委託業者の親会社	株式会社モリモト	不動産業	10.27	受取賃料等	48,536	前受金	4,512
						信託預り敷金保証金	608
投資信託委託業者の親会社の子会社	株式会社オー・エム・サービス	不動産管理業	—	管理業務費	101,471	営業未払金	18,780
投資信託委託業者の利害関係人等	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	管理業務費	6,125	営業未払金	2,587
	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費	1,753	営業未払金	516
	大和証券エスエムピー株式会社	証券業	—	投資口募集取扱業務委託	3,000	—	—
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	—	銀行借入金	3,000,000	1年以内返済予定長期借入金	2,857,912
				支払利息	16,404	未払利息	5,948
				不動産管理処分信託委託	25,173	—	—
				一般事務委託	15,812	営業未払金	16,603
				名義書換事務	5,036	営業未払金	686
				信託受益権売買媒介料	46,305	—	—
				投資口交付費	2,436	—	—
				支払手数料	504	—	—

(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)

当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		前期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	
1口当たり純資産額	501,940円	1口当たり純資産額	501,314円91銭
1口当たり当期純利益金額	15,911円	1口当たり当期純利益金額	24,474円74銭 (23,231円02銭)
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額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金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。			
「1口当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成18年1月31日付で改正されたことに伴い、当期から繰延ヘッジ損益(税効果調整後)の金額を普通投資口に係る当期末の純資産額に含めています。			

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

なお、前期における実質的な資産運用開始日(平成17年12月20日)を期首と見なした場合は加重平均投資口数を括弧内に併記しています。

	当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
当期純利益金額 (千円)	720,133	730,081
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金額 (千円)	720,133	730,081
期中平均投資口数 (口)	45,260	29,830 (31,427)

(重要な後発事象)

当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
<p>1. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成19年6月21日に以下の資産を取得しました。</p> <p>物件番号・名称: J-17 イブセ麻布十番 取得価格(注): 2,910,000千円 取得先: アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社 資産の種類: 不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期: 平成17年9月 構造: RC陸屋根地下2階付7階建 用途: 共同住宅</p> <p>物件番号・名称: J-18 イブセ麻布十番DUO 取得価格(注): 2,690,000千円 取得先: アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社 資産の種類: 不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期: 平成18年3月 構造: RC陸屋根14階建 用途: 共同住宅・車庫</p> <p>物件番号・名称: J-19 イブセ新宿夏目坂 取得価格(注): 1,865,000千円 取得先: アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社 資産の種類: 不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期: 平成18年2月 構造: RC合金メッキ鋼板ぶき陸屋根7階建 用途: 共同住宅・店舗・事務所・物置</p> <p>物件番号・名称: J-20 ユニロイヤル銀座 取得価格(注): 1,800,000千円 取得先: アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社 資産の種類: 不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期: 平成17年12月 構造: RC陸屋根10階建 用途: 共同住宅</p> <p>物件番号・名称: J-21 イブセ祐天寺 取得価格(注): 1,450,000千円 取得先: イースト・サイド・ワン株式会社 資産の種類: 不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期: 平成18年3月 構造: RC陸屋根・垂鉛メッキ鋼板ぶき7階建 用途: 共同住宅・店舗</p>	<p>1. 資産の譲渡</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成19年1月26日に以下の資産の譲渡を決議しました。</p> <p>物件番号・名称: J-12 ノブレス池田山 譲渡価格: 495,000,000円 譲渡先: 株式会社日本プロテック 資産の種類: 不動産を信託財産とする信託の受益権 契約日: 平成19年1月26日 譲渡予定日: 平成19年3月9日までに譲渡</p>

Ⅵ 注記表

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	前期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
<p>物件番号・名称：J-22 イブセ渋谷Tiers 取得価格（注）：1,400,000千円 取得先：株式会社モリモト 資産の種類：不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期：平成19年3月 構造：RC陸屋根8階建 用途：共同住宅</p> <p>物件番号・名称：J-23 イブセ大塚 取得価格（注）：1,480,000千円 取得先：アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社 資産の種類：不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期：平成18年1月 構造：RC陸屋根11階建 用途：共同住宅・車庫・駐輪場</p> <p>物件番号・名称：J-24 イブセ菊川 取得価格（注）：817,000千円 取得先：アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社 資産の種類：不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期：平成18年3月 構造：RC陸屋根7階建 用途：共同住宅・駐車場・駐輪場</p> <p>物件番号・名称：J-25 イブセ鶴見 取得価格（注）：666,000千円 取得先：アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社 資産の種類：不動産を信託財産とする信託の受益権 建築時期：平成18年2月 構造：RC陸屋根6階建 用途：共同住宅・駐輪場・物置 （注）取得諸経費、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。</p>	
<p>2. 資金の借入れ 平成19年6月21日付にて、不動産を信託する信託の受益権（9物件）の取得資金及び取得関連費用に充当するため、下記の通り資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先：株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社</p> <p>借入金額：15,800百万円 利率：1.23667%（変動金利） 借入実行日：平成19年6月21日 返済期日：平成20年3月31日 担保の有無：有担保</p>	
<p>3. 資産の譲渡 平成19年6月29日に以下の物件の譲渡を決議しています。</p> <p>物件番号・名称：J-11 エルソル貴船坂 売却予定価格（注）：480,000千円 帳簿価格：467,705千円（平成19年5月31日現在） 譲渡先：リバブルアセットマネジメント株式会社 資産の種類：不動産を信託財産とする信託の受益権 契約及び譲渡予定日：平成19年7月25日 （注）譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税並びに消費税等を除きます。</p>	

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

STATEMENT OF CASH DISTRIBUTION

科目	期別 当期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	前期（ご参考） 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日
I 当期末処分利益	720,152,605円	715,343,750円
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	720,131,940円 (14,619円)	715,324,620円 (17,337円)
III 次期繰越利益	20,665円	19,130円
分配金の額の算出方法	<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に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていきます。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720,131,940円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>本投資法人規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、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に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていきます。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41,260口の整数倍の最大値となる715,324,620円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第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>	

独立監査人の監査報告書

平成19年7月20日

ビ・ライフ投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 矢部 雅弘
業務執行社員

指定社員 公認会計士 野間 武
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ビ・ライフ投資法人の平成18年12月1日から平成19年5月31日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記事項の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資金の借入及び資産の譲渡の決定を行っている。

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

以上

（単位：千円）

科目	期別	注記番号	当期	前期
			自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成17年12月1日 至平成18年11月30日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益金額			721,046	732,887
減価償却費			187,504	278,837
貸倒損失			232	810
投資口交付費			5,436	—
商標権償却			63	89
創業費償却			5,881	5,881
受取利息			△1,001	△141
支払利息			82,665	122,097
営業未収入金の増加・減少額			7,997	△25,480
未収入金の増加・減少額			59	△59
未収消費税の増加・減少額			85,322	△85,322
前払費用の増加・減少額			5,233	△54,495
営業未払金の増加・減少額			△2,063	30,586
未払金の増加・減少額			△12,082	16,610
未払消費税の増加・減少額			31,190	—
未払費用の増加・減少額			29,169	21,190
創業費の支払額			—	△52,500
預り金の増加・減少額			△7,497	27,127
前受金の増加・減少額			△21,984	155,524
信託有形固定資産の売却による減少額			1,377,686	—
長期前払費用の増加・減少額			15,977	△15,977
貸倒引当金の増加・減少額			790	1,456
その他の流動資産増加・減少額			△937	215
小計			2,510,691	1,159,336
利息の受取額			1,001	141
利息の支払額			△81,633	△94,567
法人税等の支払額			△3,215	△149
営業活動によるキャッシュ・フロー			2,426,842	1,064,761
II 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			△5,025,214	△33,265,853
無形固定資産の取得による支出			—	△328
信託預り敷金保証金の収入			373,659	546,485
信託預り敷金保証金の支出			△56,231	△78,433
投資活動によるキャッシュ・フロー			△4,707,787	△32,798,129
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入			—	5,457,000
短期借入金の返済による支出			—	△5,457,000
長期借入金の借入による収入			—	13,900,000
長期借入金の借入の返済による支出			△658,337	—
投資口の発行による収入			4,028,651	19,668,500
分配金の支払額			△710,981	—
財務活動によるキャッシュ・フロー			2,659,333	33,568,500
IV 現金及び現金同等物の増加額			378,389	1,835,131
V 現金及び現金同等物の期首残高			2,117,046	281,914
VI 現金及び現金同等物の期末残高			2,495,435	2,117,046

（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おりません。

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

項目	期別	前期
	当期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成17年12月1日 至平成18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）

項目	当期	前期
	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成17年12月1日 至平成18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	※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19年5月31日現在) (単位：千円)	(平成18年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	949,770	現金及び預金 920,894
信託現金及び信託預金	1,545,665	信託現金及び信託預金 1,196,152
現金及び現金同等物	2,495,435	現金及び現金同等物 2,117,046

投資主インフォメーション
INVESTOR INFORMATION

● 投資口の状況

1. 投資口価格の推移

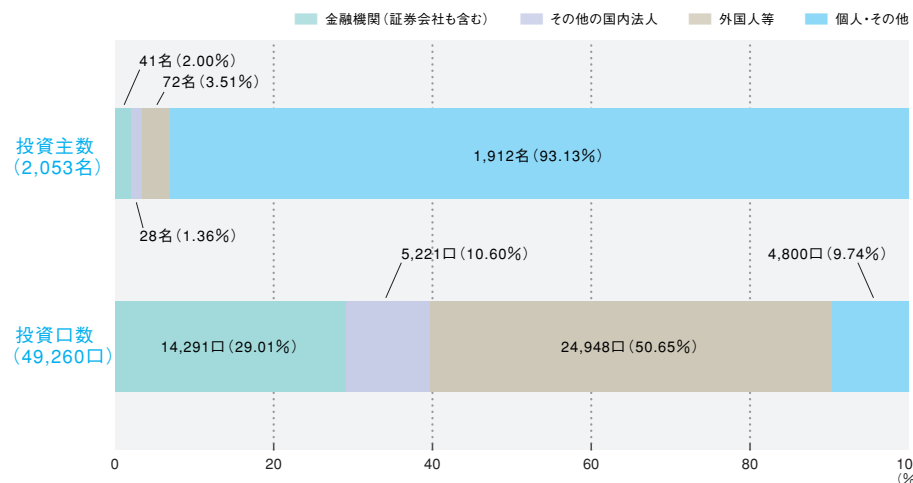
本投資法人の投資証券が上場された平成18年3月22日から平成19年5月31日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

・期中高値(取引値) 910,000円 ・期中安値(取引値) 440,000円 ・第3期末投資口価格(取引値) 873,000円



2. 投資主の構成

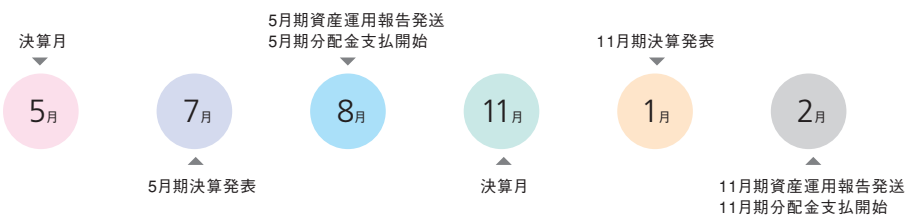
(平成19年5月31日現在)



投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

● IRカレンダー



● 投資主メモ

決算期日	毎年5月末日・11月末日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日・11月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
上場証券取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:8984)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所 (お問い合わせ先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター TEL 0120-78-2031 (フリーダイヤル) 平日 午前9時～午後5時
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

● 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

● 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受取頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受取下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

● ホームページによる情報提供について <http://www.blife-reit.co.jp/>

ビ・ライフ投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、物件情報といった様々なコンテンツをご用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後もより一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。

