



J-18 イプセ麻布十番DUO

## 第5期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日



## 決算・運用状況のご報告

(第5期自平成19年12月1日 至平成20年5月31日)

### 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慶び申し上げます。

平素は、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5期(平成20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、第5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1,658百万円、経常利益金額654百万円、当期純利益金額653百万円となり、分配金につきましては投資口1口当たり13,262円とさせて頂くこととなりました。

当期は、米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場低迷の余波が日本国内にも及ぶところとなり、J-REIT市場においても運営環境は変転したと認識しております。本投資法人においては、この環境変化にいち早く対応すべく、内部成長を通じた既存ポートフォリオの競争力向上に努める他、既存借入金の借換えにより負債の長期化及び返済期限の分散を実現するなど、今後の更なる成長に向けた基盤強化を最優先課題と位置付けて真摯に取り組んでまいりました。

また本年2月には、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:A(格付けの方向性:安定的)を新規取得いたしました。

今後も本投資法人は、スポンサー企業である株式会社モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウス工業株式会社の不動産開発力、不動産管理ノウハウ等も十分に活用し、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たいと存じます。

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 藤田 剛

### CONTENTS

- I 投資法人の概要
- II 資産運用報告
- III 貸借対照表
- IV 損益計算書
- V 投資主資本等変動計算書

- VI 注記表
- Ⅶ 金銭の分配に係る計算書
- Ⅷ 会計監査人の監査報告書
- Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 投資口の状況
- 投資主インフォメーション

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



1口当たり分配金について

第5期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）

13,262円

J-18 イブセ麻布十番DUO

## 決算ハイライト

### 運用状況

	第2期	第3期	第4期	第5期
営業収益	1,597百万円	1,315百万円	1,551百万円	1,658百万円
営業利益金額	1,048百万円	852百万円	909百万円	977百万円
経常利益金額	732百万円	721百万円	637百万円	654百万円
当期純利益金額	730百万円	720百万円	637百万円	653百万円
1口当たり分配金	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円
分配金総額	715百万円	720百万円	637百万円	653百万円
当期運用日数	365日 <sup>(注)</sup>	182日	183日	183日

(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日から平成18年11月30日までの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。

### 財務状況

	第2期	第3期	第4期	第5期
総資産額	35,338百万円	39,064百万円	55,534百万円	55,546百万円
純資産額	20,684百万円	24,725百万円	24,642百万円	24,667百万円
自己資本比率	58.5%	63.3%	44.4%	44.4%
1口当たり純資産額	501,314円	501,940円	500,247円	500,752円
有利子負債額	13,900百万円	13,241百万円	29,495百万円	29,488百万円
総資産有利子負債比率	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%

### 運用状況ハイライト

財務体質の健全性と安定性を図り、機動的な資金調達を可能とするため、以下の財務活動を行いました。

#### リファイナンス（借入金の借換え）の実施

	タームローンⅠ	タームローンⅡ
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	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、 株式会社新生銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	13,038百万円	16,450百万円
リファイナンス実施日	平成20年3月31日	
元本返済期日	平成22年3月31日	平成21年9月30日

#### 投資法人債の発行登録書の提出

発行予定額	800億円 <sup>(注)</sup>
発行登録書提出日	平成20年2月14日
発行予定期間	平成20年2月22日から平成22年2月21日まで

(注) 当期における投資法人債の発行実績はありません。

#### 発行体格付けの新規取得

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性	公表日
株式会社格付 投資情報センター(R&I)	発行体格付け	A	安定的	平成20年2月18日

I 投資法人の概要

● 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。

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"> <li>●最寄駅との近接性</li> <li>●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</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>●閑静な住宅街に立地している</li> <li>●近隣の文教施設が充実している</li> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●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</li> </ul>
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

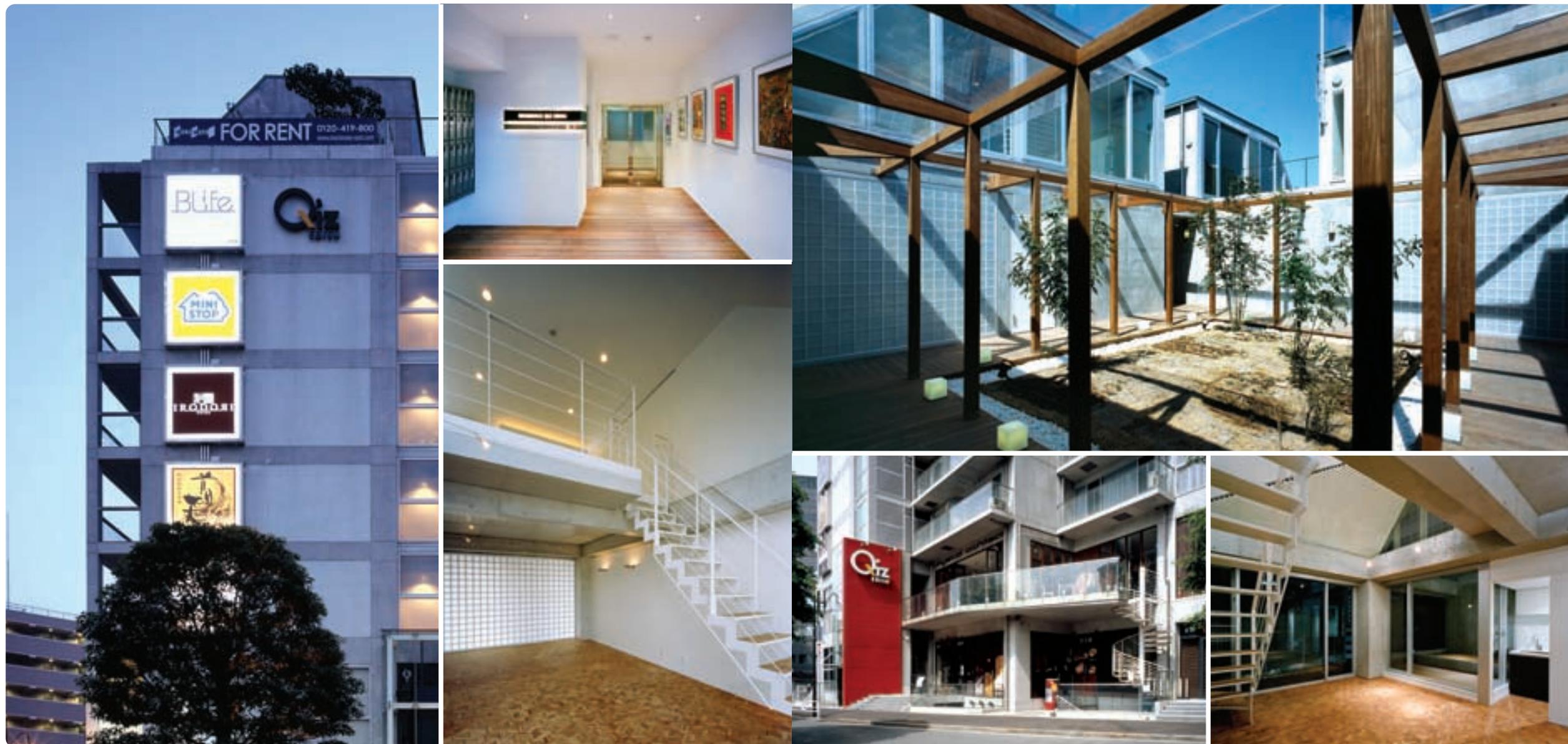
ロードサイドの複合型商業施設等を中心に投資していきます。商業施設のタイプ別投資比率は、原則として以下のとおりです。

< 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"> <li>●最寄駅の乗降客数等、立地の繁華度とその持続可能性</li> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商圏の人口、年齢構成、富裕度</li> <li>●中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力</li> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●幹線道路からの接近性</li> <li>●商圏内における規模の優位性</li> <li>●中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力</li> <li>●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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●道路事情の良さ</li> <li>●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</li> </ul>
規模（延床面積）	500m <sup>2</sup> ~	3,000m <sup>2</sup> ~	5,000m <sup>2</sup> ~	10,000m <sup>2</sup> ~
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。

既保有物件（抜粋）



● 恵比寿駅東口のランドマークとしての存在

本物件が位置する恵比寿周辺は、隣接する代官山・広尾・白金台とともに、都内でも高い人気を有する高級住宅地です。一方、JR恵比寿駅東口駅前徒歩1分という本物件の立地条件を活かし、商業地としてもポテンシャルを最大限に引き出すべく、低層階に商業店舗、中高層階に共同住宅を配する複合物件「クイズ恵比寿」が建設されました。

● 路面店感覚の「オープンストリート型モール」と快適な生活空間の融合

店舗部分は、駅や前面道路からスムーズなアプローチが可能な路面店感覚の動線構成になっています。住居部分のエントランスは店舗部分から独立しており、街並みに溶け込みながらも居住者のプライバシーに配慮し、それぞれが共存できる設計になっています。また、地下スペースや屋上バルコニーに庭園を設け、緑を多く配置するとともに、共用廊下に素材感を生かした木製デッキを採用し、柔らかな生活空間を実現しています。

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・垂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



I 投資法人の概要

既保有物件（抜粋）



**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



**J-5** イプセ芝公園

所在地 東京都港区芝三丁目32番10号  
 構造・階数 RC陸屋根地下1階付11階建  
 建築時期 平成16年11月  
 賃貸可能戸数 75戸  
 建築主 株式会社モリモト  
 設計者 有限会社ヒロ建築設計工房  
 施工者 株式会社間組・JFE工建株式会社



**J-17** イプセ麻布十番

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 株式会社ナカノフドー建設



**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 有限会社谷内田章夫ワークショップ  
 施工者 北野建設株式会社



I 投資法人の概要

既保有物件（抜粋）



J-1 目黒かむろ坂レジデンス

所在地 東京都品川区西五反田四丁目31番23号  
 構造・階数 RC陸屋根14階建  
 建築時期 平成17年1月  
 賃貸可能戸数 125戸  
 建築主 西五反田エスピーシー有限会社  
 設計者 株式会社大林組  
 施工者 株式会社大林組



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



J-18 イプセ麻布十番DUO

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



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  
 外観・エントランスデザイン 有限会社エー・エー・イー  
 施工者 矢作建設工業株式会社



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・垂鉛メッキ鋼板葺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 有限会社谷内田章夫ワークショップ  
 施工者 株式会社富士工・株式会社NIPPOコーポレーション

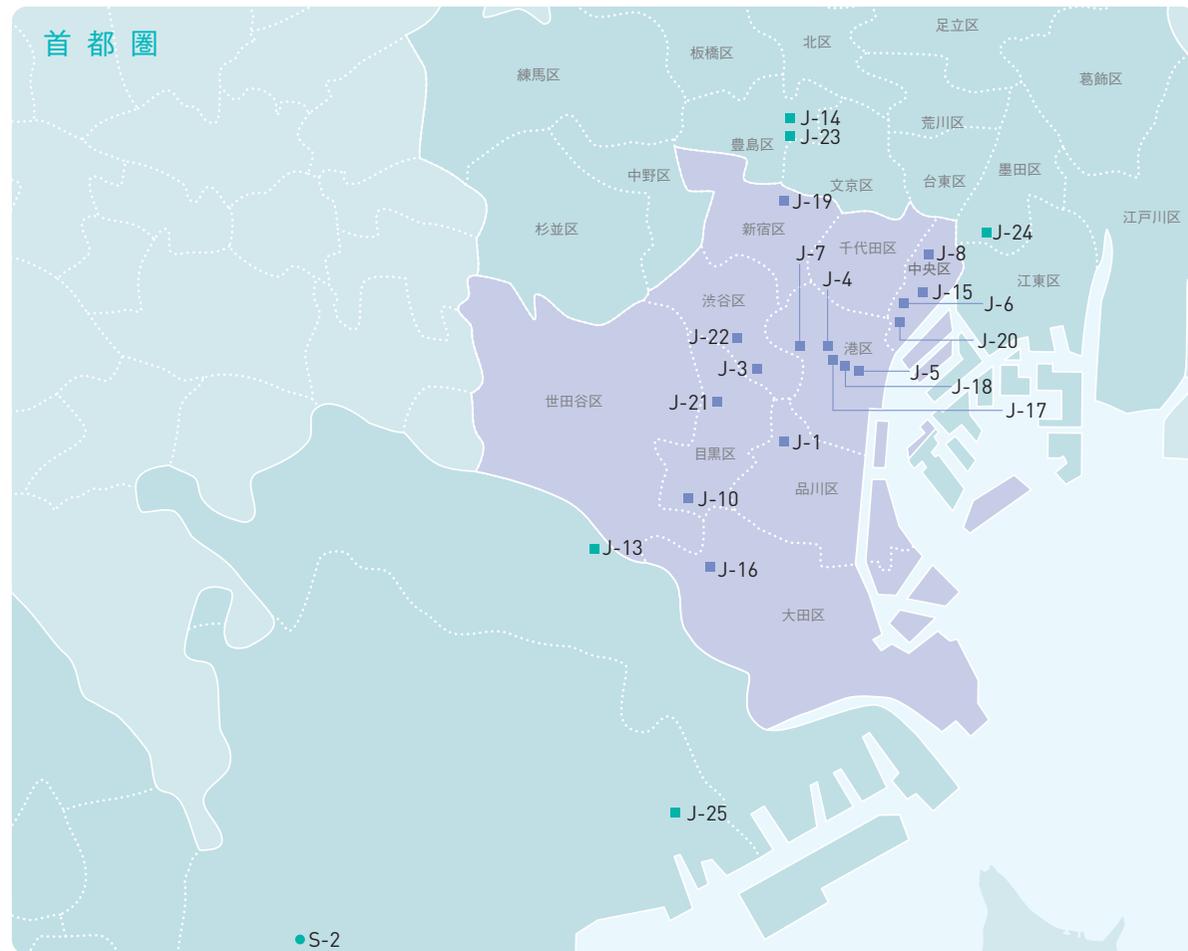


S-2 いなげや横浜西が岡店

所在地 神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1  
 構造・階数 S・RC陸屋根3階建  
 建築時期 平成6年2月  
 賃貸可能戸数 1戸（内店舗1戸）  
 建築主 三井不動産株式会社  
 設計者 三井不動産建設株式会社（当時）  
 施工者 三井不動産建設株式会社（当時）



I 投資法人の概要



エリア1

- J-1 目黒かむろ坂レジデンス
- J-3 クイズ恵比寿
- J-4 イブセ麻布十番七面坂
- J-5 イブセ芝公園
- J-6 イブセギンザ
- J-7 ネクストフォルム西麻布
- J-8 イブセ日本橋
- J-10 イブセ都立大学
- J-15 イブセ東京EAST
- J-16 イブセ雪谷
- J-17 イブセ麻布十番
- J-18 イブセ麻布十番DUO
- J-19 イブセ新宿夏目坂
- J-20 ユニロイヤル銀座
- J-21 イブセ祐天寺
- J-22 イブセ渋谷Tiers

エリア2

- J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー
- J-13 コスモハイム武蔵小杉
- J-14 コンフォートタイム大塚
- J-23 イブセ大塚
- J-24 イブセ菊川
- J-25 イブセ鶴見

- エリア4
- S-1 フォレオタウン筒井

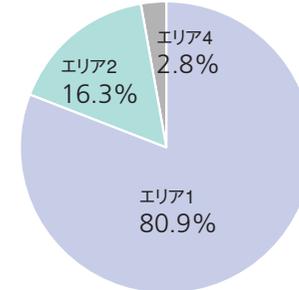
ポートフォリオマップ

- 居住施設
- 商業施設

● ポートフォリオの分散状況 (平成20年5月31日現在)

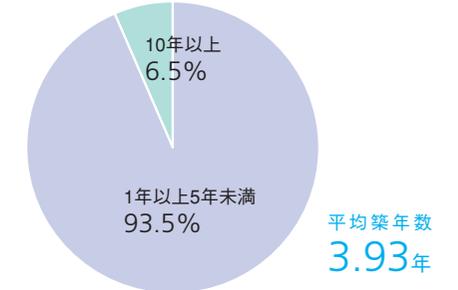
地域別投資比率

東京都主要9区の物件が80.9%を占めており、首都圏の中でも人口の維持・増加が期待できるエリアを中心に投資しています。



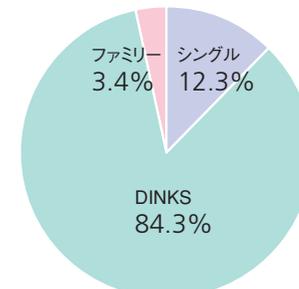
築年数分布

第5期末時点においても平均築年数は3.93年と、築浅の物件で引続き構成されています。



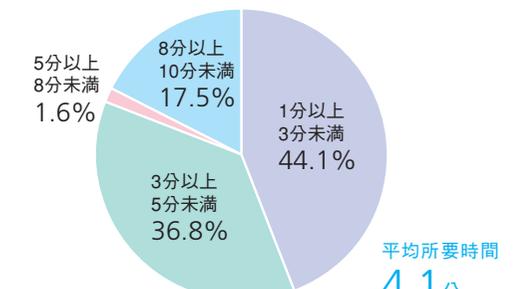
タイプ別投資比率 (居住施設のみ)

シングル・DINKSタイプが96.6%の投資比率を占め、立地するエリア特性に合った物件で構成されています。



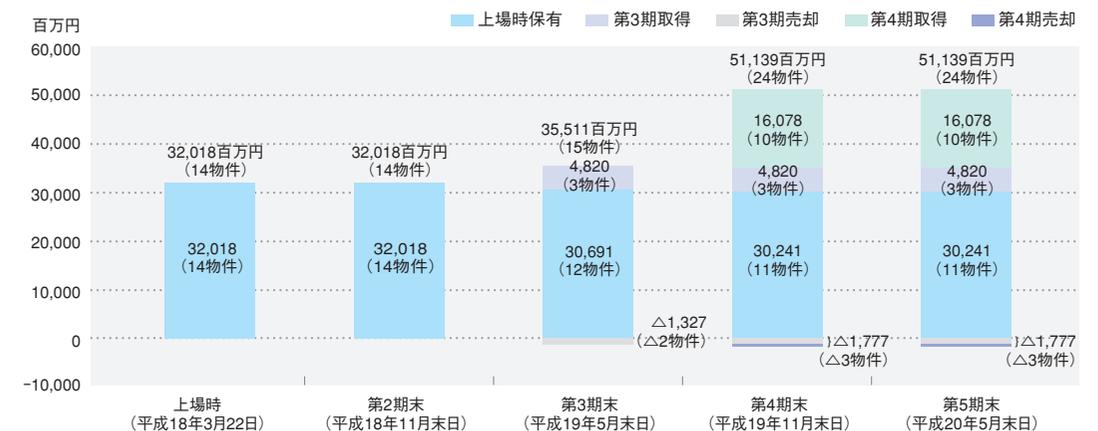
最寄駅からの時間分布 (居住施設のみ)

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引続き構成されています。



● 上場以来の外部成長の軌跡

平成18年3月の上場以降、サポート会社による開発物件を中心として着実に運用資産を取得しており、引続きサポート会社との密接な連携のもと、安定的な優良物件の取得を目指します。



I 投資法人の概要

● ポートフォリオ一覧

第5期末保有資産

(平成20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 (㎡) (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	
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	8.8	
	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	15.0	
	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	8.8	
	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区	RC/B1・11F	2,707.51	75	2,630	5.1	
	J-6	D	イブセギンザ	東京都中央区	SRC/B1・13F	2,226.42	67	2,520	4.9	
	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	4.3	
	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	2.3	
	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-15	D	イブセ東京EAST	東京都中央区	RC/B1・10F	2,969.57	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	
	J-17	D	イブセ麻布十番	東京都港区	RC/B2・7F	2,400.00	51	2,910	5.7	
	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	3.6	
	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	3.5	
	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	2.8	
	J-22	D	イブセ渋谷Tiers	東京都渋谷区	RC/8F	1,123.80	30	1,400	2.7	
	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
		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
		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
		J-23	S	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	
居住施設小計						51,291.89 (内店舗4,084.94)	1,338 (内店舗18)	48,729	95.3	
エリア4	S-1	—	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山田市	S/1F(1部2F)	4,022.27 (内店舗4,022.27)	11 (内店舗11)	1,410	2.8	
エリア2	S-2	—	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市	S・RC/3F	2,343.26 (内店舗2,343.26)	1 (内店舗1)	1,000	2.0	
商業施設小計						6,365.53 (内店舗6,365.53)	12 (内店舗12)	2,410	4.7	
第5期末保有資産合計						57,657.42 (内店舗10,450.47)	1,350 (内店舗30)	51,139	100.0	

(注1) 「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積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。

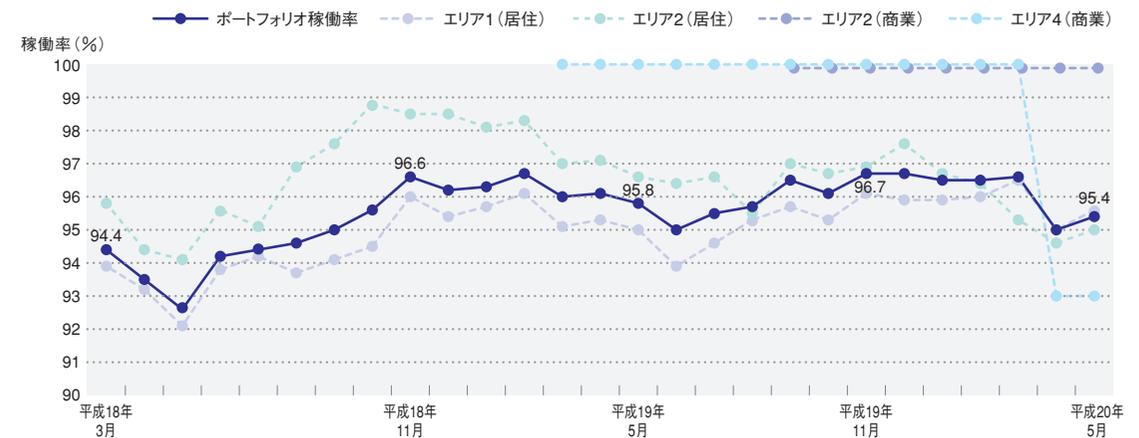
(注2) 投資比率(%)は、ポートフォリオ総合計に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

● 内部成長戦略

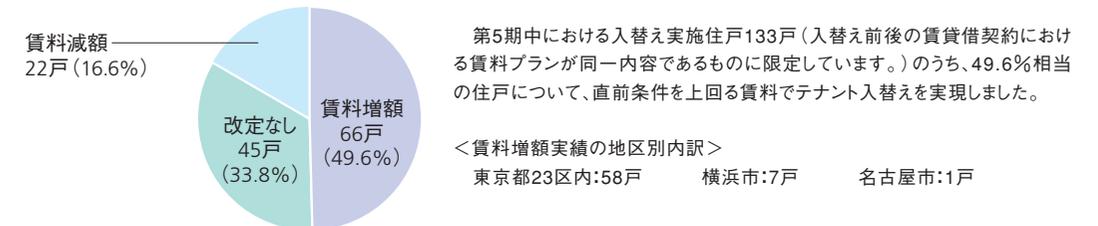
施設運営の経験と実績を有するサポート会社からの助言を活用し、施設運営管理の効率性向上、すなわち、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コストの低減を図っています。

< 稼働率の推移 >

ポートフォリオ稼働率の推移 平成20年5月末時点で95.4%を実現



● 新規契約(入替え)時の賃料改定状況



● 不動産賃貸事業費用の削減

- LED(発光ダイオード)を使用した看板照明への取替え  
本年3月に「J-3 クイズ恵比寿」の外部看板照明を管球からLEDに交換し、低消費電力化・照明設備のロングライフ化や、排出CO<sub>2</sub>の削減を図りました。
- 建物共用部に関する電気料金プランの見直し  
建物共用部に関する電気料金プランを順次見直し、電気料金の低減と省エネルギーの実現を図りました。  
本年7月末日までに、10物件について見直しを行いました(居住施設22物件の45.5%・賃貸可能戸数の46.6%に相当)。

● 顧客満足度(CS)の向上への取り組み

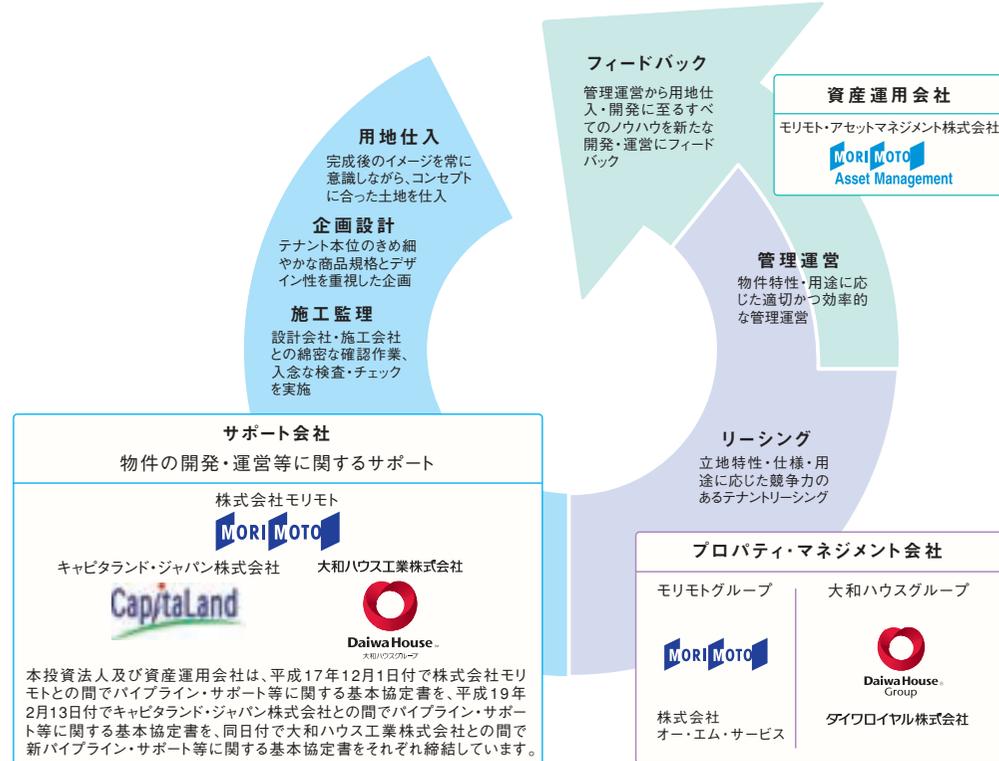
- インターネット全戸無料接続サービスの導入  
本年3月に「J-6 イブセギンザ」、7月に「J-1 目黒かむろ坂レジデンス」にそれぞれ導入し、テナントのインターネット接続環境の向上を図りました。
- 「スカパー!光」無料視聴サービスの導入  
本年5月に「J-6 イブセギンザ」に導入し、テナントのTV視聴環境を向上させました。
- 防犯カメラ設備導入によるセキュリティ向上  
本年7月に「J-13 コスモハイム武蔵小杉」に設置して、セキュリティ向上を図りました。

I 投資法人の概要

● スポンサーサポート

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

資産運用会社の役職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。

資産運用会社の概要 (平成20年5月31日現在)

<名称、資本金の額及び事業の内容>

名称 モリモト・アセットマネジメント株式会社  
 資本金の額 3億円 (株式会社モリモト 50.1%、キャピタランド・ジャパン株式会社 33.4%、大和ハウス工業株式会社 10.0%、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%)

会社の沿革 平成16年9月1日 会社設立  
 平成17年2月4日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第32号)  
 平成17年4月18日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第43号)  
 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(登録番号 関東財務局長(金商)第409号)

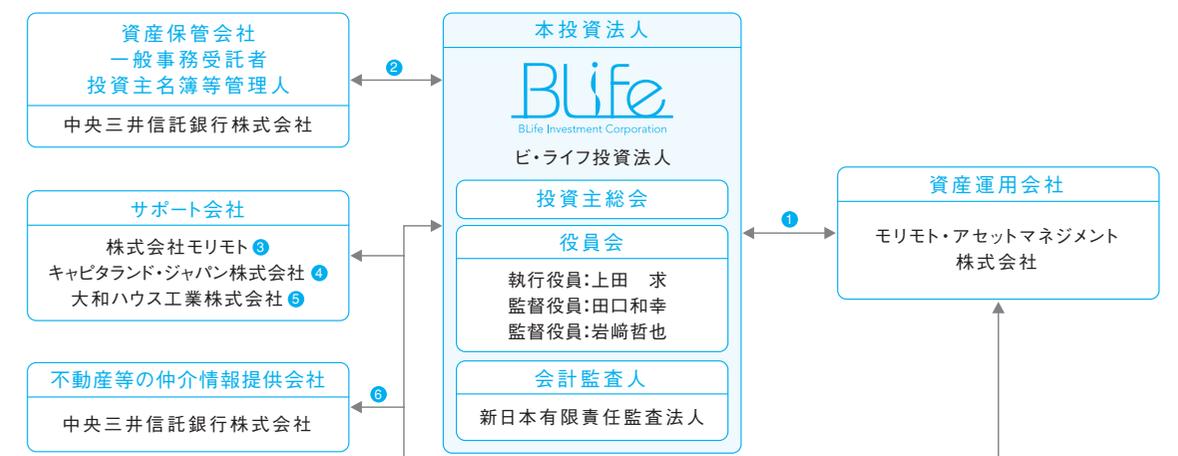
● 主要な投資主

平成20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)	比率(%) (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
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,426	6.95
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,936	5.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,853	5.79
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,504	5.08
ユービーエス エージーロンドン アカウント アイピービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	2,465	5.00
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)	1,878	3.81
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
合 計	29,272	59.42

(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。

● 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 バイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ④ バイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ⑤ 新バイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ⑥ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書

I 投資法人の概要

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

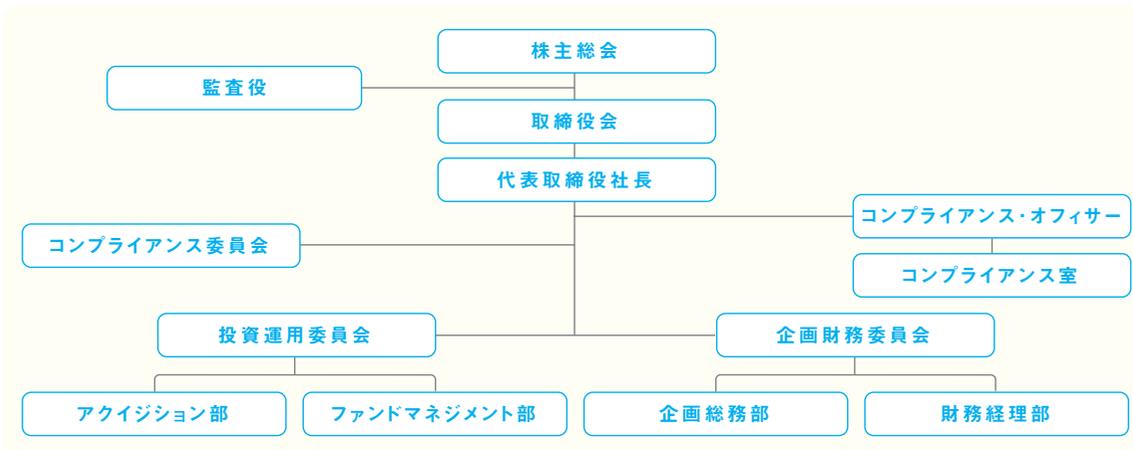
1.コンプライアンスについての基本的な考え方等

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

2.資産運用会社の体制等

- 規定  
資産運用会社は、上記のようなコンプライアンスについての考え方を実践するため、様々な社内規定を整備し、これに則った業務運営を行っています。
- 体制  
資産運用会社は、取締役会等に加え、コンプライアンス全般の業務を統括するコンプライアンス・オフィサーや、社外の専門家も参加するコンプライアンス委員会等の体制を整備しています。また、実効あるコンプライアンスを推進するため、コンプライアンス部門による検証・指導等、様々な方法により、役職員のコンプライアンス意識の浸透・向上を図っています。

< 資産運用会社の体制 >



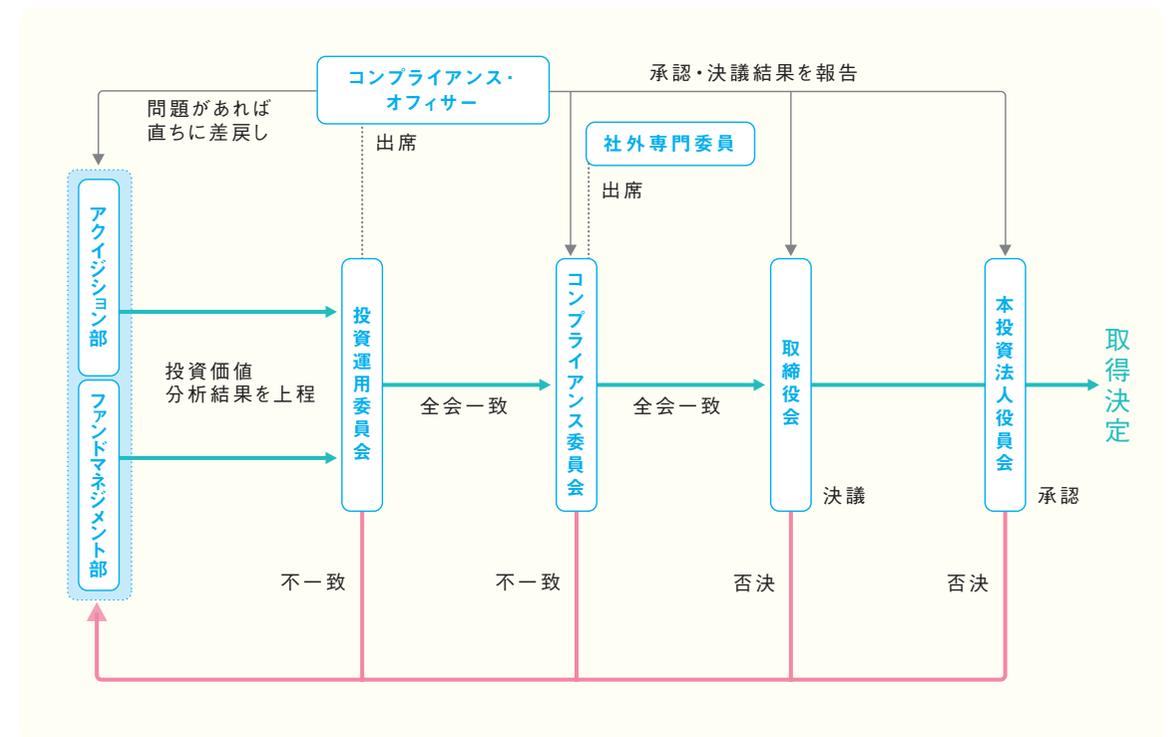
3.利益相反の防止

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

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

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

< 利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー >



## II 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	第4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月
営業収益(注1)	百万円	—	1,597	1,315	1,551	1,658
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(—)	(1,597)	(1,108)	(1,545)	(1,658)
営業費用	百万円	8	549	463	641	681
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(—)	(465)	(342)	(509)	(529)
営業利益金額又は営業損失金額(△)	百万円	△8	1,048	852	909	977
経常利益金額又は経常損失金額(△)	百万円	△14	732	721	637	654
当期純利益金額又は当期純損失金額(△)	百万円	△14	730	720	637	653
総資産額	百万円	362	35,338	39,064	55,534	55,546
(対前期比)	%	(—)	(9,651.2)	(10.5)	(42.2)	(0.0)
純資産額	百万円	285	20,684	24,725	24,642	24,667
(対前期比)	%	(—)	(7,157.5)	(19.5)	(△0.3)	(0.1)
出資総額	百万円	300	19,968	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	600	41,260	49,260	49,260	49,260
1口当たり純資産額	円	475,437	501,314	501,940	500,247	500,752
分配金総額	百万円	—	715	720	637	653
1口当たり分配金額	円	—	17,337	14,619	12,936	13,262
(うち1口当たり利益分配金)	円	(—)	(17,337)	(14,619)	(12,936)	(13,262)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率又は総資産経常損失率(△)(注2)	%	△4.4	4.1	1.9	1.3	1.2
(年換算値)		(△9.1)	(4.1)	(3.9)	(2.7)	(2.3)
自己資本利益率又は自己資本損失率(△)(注3)	%	△5.0	7.0	3.2	2.6	2.6
(年換算値)		(△10.4)	(7.0)	(6.4)	(5.1)	(5.3)
自己資本比率	%	78.7	58.5	63.3	44.4	44.4
(対前期増減)		(—)	(△20.2)	(4.8)	(△18.9)	(0.0)
配当性向	%	—	97.9	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI(注4)	百万円	—	1,410	953	1,307	1,401
1口当たりFFO(注5)	円	—	24,597	14,340	18,450	18,916
FFO倍率(注6)	倍	—	18.1	30.4	11.8	8.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	—	9.3	12.1	6.2	5.3
有利子負債額	百万円	—	13,900	13,241	29,495	29,488
総資産有利子負債比率(注8)	%	—	39.3	33.9	53.1	53.1

(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(損失)率=経常利益(損失)金額/((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

(注3) 自己資本利益(損失)率=当期純利益(損失)金額/((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=(当期純利益金額+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金額/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、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。)に基づき、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。)を設立企画人として平成17年6月7日に出資金3億円で設立され、平成17年7月4日に投信法に基づく登録が完了しました(登録番号関東財務局長第38号)。その後平成18年3月20日に公募による投資口を追加発行して、同月22日、東京証券取引所に上場(銘柄コード8984)しました。

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

本投資法人は、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ることを目指しています。

しかしながら、本投資法人の投資口価格が低迷している現環境下で、資産を大きく取得して外部成長をすることは必ずしも既存の投資主利益の向上には繋がらず、本投資法人の将来の成長にプラスにはならないと判断し、当期は、賃料の引上げや賃貸費用の削減等の内部成長に注力して収益力の強化に努めました。

高い稼働率を維持することで賃貸収入のアップを図る一方、賃貸費用の支出にも従来以上に抑制的に取組むことで収支のバランスを向上させ、キャッシュ・フローの極大化を目指す運営を行いました。

これにより当期末(平成20年5月31日)保有物件は、合計24物件(取得価格総額51,139百万円)、賃貸可能面積57,657.42平方メートル(うち店舗10,450.47平方メートル)と前期末(平成19年11月30日)と異動はなかったものの増収増益を果たし、前期を上回る運用実績を達成することが出来ました。

## ③ 資金調達の状況

本投資法人は、平成20年3月31日に借入れの全体にあたる総額29,495百万円の借り換えを実施し、無事完了することが出来ました。この結果、平成21年9月30日と平成22年3月31日の2つの期限の借入れに分散させることができ、当面は資金調達の必要のない状況となっています。当期末現在の借入金は、前期末比7百万円減少の29,488百万円となっています。

## ④ 当期の管理運営状況

ア. 本投資法人

当期は役員会を6回開催し、全役員が出席のうえ審議を行い、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資産運用会社からの月次ごとの各種業務報告等により、その業務執行状況を監督しています。

イ. 資産運用会社

資産運用会社では、実効性のあるコンプライアンスを推進するため、法令遵守に関する具体的な実施計画として定めた「平成20年度コンプライアンス・プログラム」を策定し、コンプライアンス委員会及び取締役会の承認を得て役員への周知徹底を図るとともに、取締役会等においてその進捗管理を行っています。

また、反社会的勢力との関係を遮断し排除していくことが、公共の信頼を維持し、金融商品取引業者として業務の適切性及び健全性の確保に不可欠であることを認識し、基本方針、組織体制、外部専門機関との連携並びに具体的な調査・確認方法等を定めた「反社会的勢力対応マニュアル」を策定し態勢整備の強化を図っています。

## ⑤ 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益1,658百万円、営業利益金額977百万円、経常利益金額654百万円、当期純利益金額653百万円を計上しました。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13,262円としました。

## II 資産運用報告

## (3) 増資等の状況

当期において増資等は行っており、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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成17年11月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月
最高	—	483,000円	910,000円	893,000円	477,000円
最低	—	398,000円	440,000円	416,000円	319,000円
期初価格	—	449,000円	441,000円	893,000円	438,000円
期末価格	—	442,000円	873,000円	434,000円	326,000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

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13,262円としました。

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成17年6月7日 至平成17年11月30日	自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	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
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	637,230,311円	653,298,224円
利益留保額	—	19,130円	20,665円	2,951円	12,104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)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262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)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262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

日本経済は、米国を中心とした海外経済の後退や原油や鉄鉱石などの一次産品価格の高騰などの影響を受け、減速しているとみられます。また、米国サブプライムローン問題の長期化や不安定な金融・資本市場を受けて企業マインドが悪化し、当面は調整局面が強まると考えています。

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し、賃料も若干ながら上昇していくと予想しています。

一方、国土交通省が発表した平成20年1月1日時点の平成20年地価公示によれば、三大都市圏の平均で住宅地は前年比4.3%、商業地は同10.4%上昇し、特に、東京都都区、大阪市及び名古屋市といった各圏域の中心部では上昇傾向が顕著な状況にありましたが、賃貸物件の価格動向をみると、昨年後半から上昇基調に変化がみられ、今年に入ってから下落に転じている地域も出始めたと考えています。

賃貸物件の価格は、景気動向や不動産市況等の影響を受けることとなりますが、昨今の状況から全般的に取得条件は緩和されていく可能性があるものと思われます。しかしながら、本投資法人が主な投資対象としている東京都主要9区における優良賃貸物件の価格は、他地域に比べ稼働状況が比較的堅調であること、また、競争力のある物件の新規供給が低調になってきたこと等により、底堅い推移が見込まれます。

## ②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、物件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る方針としており、本投資法人を取り巻く環境が好転すれば、早期に取得資産1,000億円の達成を目指したいと考えています。

しかしながら、現環境下では徒に規模の拡大を指向することはせず、内部成長を中心とした収益力の強化と内部態勢の整備・強化に努めていくこととします。

内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握し、賃貸契約の更改期に併せて適正な水準を設定できるよう努力して賃料水準の維持・向上に努めていきます。

また、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や、将来の価値の減少が予想さ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を行うことにより、保有物件の稼働率の維持・向上に努めます。

## ③財務戦略

本投資法人は、平成20年2月14日に、機動的な資金調達と財務の安定性を確保する目的で、投資法人債の発行登録書(発行予定額:80,000百万円)を提出しています。

また、同月18日に、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:A(格付けの方向性:安定的)を新規取得しています。

新規物件の取得にあたっては、物件の価格や取得時期、金融資本市場の環境等に応じ、最善と判断する方法による資金調達を行います。

## (6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## II 資産運用報告

## ② 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		平成17年11月30日現在	平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在	平成20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	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	600	41,260	49,260	49,260	49,260
出資総額	千円	300,000	19,968,500	24,002,588	24,002,588	24,002,588
投資主数	人	1	4,242	2,053	2,372	2,488

## (2) 投資口に関する事項

平成20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)	比率 (%) (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
日興シティ信託銀行株式会社(投資口)	3,426	6.95
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,936	5.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,853	5.79
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,504	5.08
ユービーエス エイジー ロンドン アカウント アイビービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	2,465	5.00
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)	1,878	3.81
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
合計	29,272	59.42

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

## (3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(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
	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	新日本有限責任監査法人	—	9,350

(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、執行役員は資産運用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。

## (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	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)	
			保有総額(注3) (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額(注3) (百万円)	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	1,867	3.4	1,857	3.3
		エリア2	4,331	7.8	4,296	7.7
		小計	6,199	11.2	6,153	11.0
	DINKS	エリア1	40,493	72.9	40,302	72.7
		エリア2	1,551	2.8	1,540	2.7
		小計	42,045	75.7	41,842	75.4
	ファミリー	エリア2	1,707	3.1	1,698	3.1
		小計	1,707	3.1	1,698	3.1
	居住施設 計		49,952	90.0	49,694	89.5
	商業施設	エリア2	—	—	1,062	1.9
		エリア4	1,451	2.6	1,447	2.6
		小計	1,451	2.6	2,509	4.5
	商業施設 計		1,451	2.6	2,509	4.5
	合計		51,403	92.6	52,203	94.0
不動産	商業施設	エリア2	1,055	1.9	—	—
		小計	1,055	1.9	—	—
合計		1,055	1.9	—	—	
預金・その他の資産		3,076	5.5	3,342	6.0	
資産総額 計		55,534	100.0	55,546	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。

## Ⅱ 資産運用報告

## (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	7,727	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,003.72 (内店舗1,954.05)	95.4	15.8	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,572	3,493.83 (内店舗212.55)	3,440.13 (内店舗212.55)	98.5	8.3	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,530	4,967.97	4,777.21	96.2	8.1	共同住宅
J-17	イブセ麻布十番	2,990	2,400.00	2,400.00	100.0	4.8	共同住宅
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,768	2,094.58	2,033.97	97.1	4.4	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,674	2,707.51	2,412.76	89.1	4.6	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,566	2,226.42	2,118.10	95.1	4.7	共同住宅
J-15	イブセ東京EAST	2,371	2,969.57	2,848.49	95.9	4.6	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,246	1,627.06 (内店舗738.95)	1,585.76 (内店舗738.95)	97.5	4.1	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,970	3,548.48 (内店舗257.40)	3,241.00 (内店舗257.40)	91.3	3.9	共同住宅
合計		34,417	31,282.42 (内店舗3,162.95)	29,861.14 (内店舗3,162.95)	95.5	63.3	—

(注1)「賃貸可能面積」は、平成20年5月31日現在の情報を基に、各物件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20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20年5月31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20年5月31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ス	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	4,967.97	4,530	4,530	
	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)	1,970	1,970	
	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	5,247.00 (内店舗1,954.05)	9,210	7,727	
	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)	5,030	4,572	
	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	2,740	2,674	
	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	2,650	2,566	
	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)	2,490	2,246	
	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)	1,330	1,221	
	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	651	653	
	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	1,680	1,698	
	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	935	796	
	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	2,440	2,371	
	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)	1,170	1,139	
	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	2,940	2,990	
	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	2,710	2,768	
	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)	1,870	1,910	
	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	1,860	1,857	
	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)	1,470	1,488	
	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	1,470	1,442	
	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	1,480	1,529	
	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	875	846	
	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	694	693	
	居住施設 小計					51,291.89 (内店舗4,084.94)	52,195	49,694
	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)	1,410	1,447
		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)	976	1,062
商業施設 小計					6,365.53 (内店舗6,365.53)	2,386	2,509	
合計					57,657.42 (内店舗10,450.47)	54,581	52,203	

(注1)「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20年5月31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。

## II 資産運用報告

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 (信託不動産又は不動産)	第4期(平成19年6月1日～平成19年11月30日)				第5期(平成19年12月1日～平成20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)	
居住施設	J-1	目黒かむろ坂レジデンス	1	97.6	135,799	8.8	1	96.2	134,325	8.1	
	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	1	89.5	63,325	4.1	1	91.3	64,220	3.9	
	J-3	クイズ恵比寿	1	97.6	268,628	17.4	1	95.4	262,640	15.8	
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	1	99.2	131,687	8.5	1	98.5	138,042	8.3	
	J-5	イブセ芝公園	1	91.9	73,399	4.8	1	89.1	76,625	4.6	
	J-6	イブセギンザ	1	93.3	77,518	5.0	1	95.1	77,767	4.7	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	1	94.9	66,187	4.3	1	97.5	67,406	4.1	
	J-8	イブセ日本橋	1	88.1	39,382	2.5	1	98.3	41,274	2.5	
	J-10	イブセ都立大学	1	100.0	23,809	1.5	1	90.8	24,484	1.5	
	J-11	エルソル貴船坂(注3)	—	—	5,145	0.3	—	—	—	—	
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	54,192	3.5	1	100.0	54,192	3.3	
	J-14	コンフォートタイム大塚	1	98.2	29,812	1.9	1	98.2	29,771	1.8	
	J-15	イブセ東京EAST	1	95.1	72,838	4.7	1	95.9	76,488	4.6	
	J-16	イブセ雪谷	1	98.1	37,690	2.4	1	100.0	39,437	2.4	
	J-17	イブセ麻布十番	1	94.6	72,028	4.7	1	100.0	79,261	4.8	
	J-18	イブセ麻布十番DUO	1	98.6	65,801	4.3	1	97.1	72,901	4.4	
	J-19	イブセ新宿夏目坂	1	90.6	46,829	3.0	1	91.3	52,514	3.2	
	J-20	ユニロイヤル銀座	1	97.5	48,270	3.1	1	91.4	55,767	3.4	
	J-21	イブセ祐天寺	1	100.0	39,998	2.6	1	100.0	47,211	2.8	
	J-22	イブセ渋谷Tiers	1	97.1	32,488	2.1	1	87.8	42,242	2.5	
	J-23	イブセ大塚	1	98.7	41,886	2.7	1	89.0	48,872	2.9	
	J-24	イブセ菊川	1	100.0	25,828	1.7	1	91.8	30,390	1.8	
	J-25	イブセ鶴見	1	100.0	22,950	1.5	1	96.9	29,331	1.8	
			居住施設 小計	22	96.3	1,475,499	95.5	22	95.4	1,545,172	93.2
	商業施設	S-1	フォレオタウン筒井	1	100.0	57,187	3.7	1	93.0	78,228	4.7
S-2		いなげや横浜西が岡店	1	100.0	12,506	0.8	1	100.0	35,173	2.1	
		商業施設 小計	2	100.0	69,693	4.5	2	95.5	113,402	6.8	
		合計	24	96.7	1,545,192	100.0	24	95.4	1,658,574	100.0	

(注1)「稼働率期末時点」は、平成19年11月30日現在及び平成20年5月31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)「エルソル貴船坂」は、平成19年7月25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20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) (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	15,000,000	15,000,000	18,439
合計		15,000,000	15,000,000	18,439

(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。

## (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20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。



## II 資産運用報告

## ④ 保有不動産の資本的支出

## (1) 資本的支出の予定

平成20年5月31日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

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
コスモハイム武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	監視カメラ設置工事	自：平成20年6月 至：平成20年7月	1,530	—	—

## (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7,313千円であり、当期費用に区分された修繕費7,406千円、原状回復費25,052千円と合わせ、合計39,771千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)	壁面看板工事 (LED照明)	自 平成20年3月 至 平成20年3月	7,313

## (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	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	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
前期末積立金残高	—	—	27,401	42,950	69,766
当期積立額	—	27,401	18,623	31,208	30,834
当期積立金取崩額	—	—	(注1) 3,075	(注2) 4,392	—
次期繰越額	—	27,401	42,950	69,766	100,601

(注1) 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てていた積立金を譲渡前に取り崩したものです。

(注2) 第4期の積立金の取崩しは、平成19年7月25日付譲渡のエルスル貴船坂分として積立て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4期	第5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)
資産運用報酬	47,178	64,858
資産保管委託報酬	5,490	5,530
一般事務委託報酬	26,611	26,543
役員報酬	4,800	4,800
その他費用	48,046	49,938
合計	132,127	151,671

## (2) 借入状況

平成20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	
									借入先
短期借入金	平成19年 6月21日	株式会社みずほ銀行	4,558,056	—	1.36612%	平成20年 3月31日	期限 一括	(注6)	有担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	4,558,056	—					
		中央三井信託銀行株式会社	4,558,056	—					
		住友信託銀行株式会社	1,981,763	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年 9月27日	800,000	—	1.36000%	平成20年 9月27日 (注5)	期限 一括	(注7)	有担保 無保証
小 計	—	16,455,934	—	—	—	—	—	—	
1年以内返済予定長期借入金	平成18年 3月22日	株式会社みずほ銀行	2,814,341	—	1.35956% (注2)	平成20年 3月31日	期限 一括	(注6)	有担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	2,814,341	—					
		中央三井信託銀行株式会社	2,814,341	—					
		株式会社あおぞら銀行	1,782,416	—					
		株式会社新生銀行	1,782,416	—					
	平成20年 3月31日	住友信託銀行株式会社	1,031,925	—	1.58521% (注3)	平成20年 9月30日	期限 一括	(注8)	有担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	—	118,000					
		株式会社三井住友銀行	—	118,000					
		中央三井信託銀行株式会社	—	118,000					
		株式会社みずほ銀行	—	113,000					
		株式会社三井住友銀行	—	113,000					
		中央三井信託銀行株式会社	—	113,000					
		株式会社三菱東京UFJ銀行	—	55,000					
株式会社新生銀行	—	55,000							
小 計	—	13,039,782	803,000	—	—	—	—	—	

## II 資産運用報告

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
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	—	4,228,000	1.58521% (注3)	平成22年 3月31日	期限 一括	(注8)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	4,228,000					
	中央三井信託銀行株式会社		—	4,228,000					
	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	—	4,037,000	1.71503% (注4)	平成21年 9月30日	期限 一括	(注8)	有担保 無保証
	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						
小 計	—	—	28,685,000	—	—	—	—	—	—
合 計	—	29,495,717	29,488,000	—	—	—	—	—	—

(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）を小数第6位を四捨五入して表示しています。

(注2) 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：1.31000%）を締結しており、その効果を勘案して記載しています。

(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) 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5) 平成20年3月31日付で800,000千円を期限前弁済しています。

(注6) 使途は、信託不動産の購入資金です。

(注7) 使途は、不動産の購入資金です。

(注8) 使途は、短期借入金及び1年以内返済予定長期借入金の借換資金です。

(注9) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の当期末から起算して5年以内における1年ごとの返済予定額は次のとおりです。

(単位：千円)

区 分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	28,685,000	—	—	—

## (3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

## (4) 短期投資法人債の状況

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

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

## ①不動産等

該当事項はありません。

## ②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成19年12月1日から平成20年5月31日まで）に該当した取引は、金利キャップ取引2件があり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しました。

なお、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、想定元本等、当該取引の内容に関して調査を委託しました。

## (4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

## ①取引状況

第5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	39,352	株式会社オー・エム・サービス	24,687	62.7
管理業務費	54,194	株式会社オー・エム・サービス	49,663	91.6
不動産賃貸媒介・更新手数料	46,701	株式会社オー・エム・サービス	42,253	90.5
修繕工事費用	7,406	株式会社オー・エム・サービス	7,135	96.4
原状回復工事費用	25,052	株式会社オー・エム・サービス	21,755	86.8
工事監督手数料（注2）	213	株式会社オー・エム・サービス	213	100.0

(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) 修繕工事にあたり支払った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。

## (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資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、宅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。



## Ⅱ 資産運用報告

### 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。

#### (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、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

#### (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。



## Ⅲ 貸借対照表

科目	期別 注記 番号	当期 (平成20年5月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19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		886,310		918,955	
信託現金及び信託預金	※1	2,120,335		2,002,696	
営業未収入金		23,333		22,060	
前払費用		176,931		68,056	
繰延税金資産		10		—	
未収消費税等		—		20,889	
デリバティブ資産		—		3,847	
その他の流動資産		374		538	
貸倒引当金		△785		△1,323	
流動資産合計		3,206,510	5.8	3,035,721	5.5
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	※1	—		104,294	
減価償却累計額		—		1,448	
構築物	※1	—		9,709	
減価償却累計額		—		244	
土地	※1	—		942,818	
信託建物	※1	22,891,638		22,779,030	
減価償却累計額		925,626	21,966,012	664,163	22,114,866
信託構築物	※1	21,807		12,004	
減価償却累計額		1,625	20,182	604	11,399
信託機械及び装置	※1	388,293		388,293	
減価償却累計額		50,431	337,861	38,736	349,557
信託工具器具備品	※1	855		855	
減価償却累計額		150	704	73	781
信託土地	※1	—	29,879,034	—	28,926,889
有形固定資産合計		—	52,203,795	—	52,458,623
2. 無形固定資産					
商標権		—	994	—	1,058
無形固定資産合計		—	994	—	1,058
3. 投資その他の資産					
長期前払費用		82,944		—	
デリバティブ資産		18,439		—	
差入預託保証金		10,000		10,000	
投資その他の資産合計		111,383	0.2	10,000	0.0
固定資産合計		—	52,316,173	—	52,469,682
III 繰延資産					
創業費		23,524		29,405	
繰延資産合計		23,524	0.0	29,405	0.1
資産合計		55,546,208	100.0	55,534,808	100.0

科目	期別 注記 番号	当期 (平成20年5月31日現在)		前期 (ご参考) (平成19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		51,672		46,494	
短期借入金	※1	—		16,455,934	
1年以内返済予定長期借入金	※1	803,000		13,039,782	
未払金		3,596		13,410	
未払費用		152,717		128,841	
未払法人税等		632		605	
未払消費税等		11,415		—	
前受金		142,186		167,281	
預り金		11,553		9,681	
繰延税金負債		—		1,325	
流動負債合計		1,176,773	2.1	29,863,355	53.7
II 固定負債					
長期借入金	※1	28,685,000		—	
繰延税金負債		7,263		—	
預り敷金保証金		—		91,439	
信託預り敷金保証金		1,010,109		937,862	
固定負債合計		29,702,372	53.5	1,029,302	1.9
負債合計		30,879,145	55.6	30,892,658	55.6
純資産の部					
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		24,002,588		24,002,588	
2. 剰余金					
当期末処分利益		653,298		637,230	
投資主資本合計		24,655,886	44.4	24,639,818	44.4
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		11,175		2,332	
評価・換算差額等合計		11,175	0.0	2,332	0.0
純資産合計	※2	24,667,062	44.4	24,642,150	44.4
負債・純資産合計		55,546,208	100.0	55,534,808	100.0

## IV 損益計算書

科目	期別 注記 番号	当期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日			前期（ご参考） 自平成19年6月1日 至平成19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 ※3	1,501,990			1,423,447		
その他賃貸収益	※1	156,583			121,744		
不動産等売却益	※2	—	1,658,574	100.0	6,032	1,551,225	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸費用	※1	529,803			509,749		
資産運用報酬		64,858			47,178		
資産保管委託報酬		5,530			5,490		
一般事務委託報酬		26,543			26,611		
役員報酬		4,800			4,800		
貸倒損失		—			8		
その他営業費用		49,938	681,474	41.1	48,038	641,877	41.4
営業利益金額			977,099	58.9		909,347	58.6
3. 営業外収益							
受取利息		2,831			2,691		
その他営業外収益		8,807	11,639	0.7	1,125	3,816	0.2
4. 営業外費用							
支払利息		217,136			176,964		
融資関連費用		102,870			92,456		
創業費償却		5,881			5,881		
その他営業外費用		8,551	334,439	20.2	—	275,301	17.7
経常利益金額			654,299	39.4		637,862	41.1
税引前当期純利益金額			654,299	39.4		637,862	41.1
法人税、住民税及び事業税		824			605		
法人税等調整額		179	1,004	0.1	48	653	0.0
当期純利益金額			653,295	39.3		637,209	41.1
前期繰越利益			2			20	
当期末処分利益			653,298			637,230	

## V 投資主資本等変動計算書

当期（自平成19年12月1日 至平成20年5月31日）

（単位：千円）

項目	投資主資本			評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
	出資総額	剰余金			
			当期末処分利益	投資主資本合計	
平成19年11月30日残高	24,002,588	637,230	24,639,818	2,332	24,642,150
当期変動額					
剰余金の分配	—	△637,227	△637,227	—	△637,227
当期純利益金額	—	653,295	653,295	—	653,295
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	8,843	8,843
当期変動額合計	—	16,067	16,067	8,843	24,911
平成20年5月31日残高	24,002,588	653,298	24,655,886	11,175	24,667,062

前期（ご参考）（自平成19年6月1日 至平成19年11月30日）

（単位：千円）

項目	投資主資本			評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
	出資総額	剰余金			
			当期末処分利益	投資主資本合計	
平成19年5月31日残高	24,002,588	720,152	24,722,740	2,829	24,725,570
当期変動額					
剰余金の分配	—	△720,131	△720,131	—	△720,131
当期純利益金額	—	637,209	637,209	—	637,209
繰延ヘッジ損益の増減	—	—	—	△497	△497
当期変動額合計	—	△82,922	△82,922	△497	△83,419
平成19年11月30日残高	24,002,588	637,230	24,639,818	2,332	24,642,150

## VI 注記表

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

区 分	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成19年6月1日 至 平成19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 9~20年 機械及び装置 13~29年 工具器具備品 5年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。	同 左
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	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。	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。	同 左
5. ヘッジ会計の方法	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (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。	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3)ヘッジ方針 同 左 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

区 分	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③信託預り敷金保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	同 左

## (貸借対照表に関する注記)

当期 (平成20年5月31日現在)	前期 (ご参考) (平成19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
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 2,120,335	建物 102,846
信託建物 21,966,012	構築物 9,464
信託構築物 20,182	土地 942,818
信託機械及び装置 337,861	信託現金及び信託預金 2,002,696
信託工具器具備品 704	信託建物 22,114,866
信託土地 29,879,034	信託構築物 11,399
合 計 54,324,130	信託機械及び装置 349,557
	信託工具器具備品 781
	信託土地 28,926,889
	合 計 54,461,320
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 803,000	短期借入金 16,455,934
長期借入金 28,685,000	1年以内返済予定長期借入金 13,039,782
合 計 29,488,000	合 計 29,495,717
※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

## VI 注記表

## (損益計算書に関する注記)

当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成19年6月1日 至 平成19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 不動産賃貸収益 賃貸収入 1,477,110 共益費収入 24,880 計 1,501,990 その他賃貸収益 施設使用料収入 50,080 付帯収益 13,402 その他賃貸事業収益 93,100 計 156,583 不動産賃貸収益 合計 1,658,574	A. 不動産賃貸収益 不動産賃貸収益 賃貸収入 1,399,890 共益費収入 23,557 計 1,423,447 その他賃貸収益 施設使用料収入 49,953 付帯収益 15,967 その他賃貸事業収益 55,823 計 121,744 不動産賃貸収益 合計 1,545,192
B. 不動産賃貸費用 不動産賃貸費用 管理業務費 140,248 水道光熱費 24,441 公租公課 32,820 修繕費 7,406 保険料 3,098 原状回復工事費 25,052 信託報酬 13,889 減価償却費 272,562 その他営業費用 10,282 不動産賃貸費用 合計 529,803	B. 不動産賃貸費用 不動産賃貸費用 管理業務費 134,150 水道光熱費 24,567 公租公課 21,450 修繕費 6,009 保険料 2,924 原状回復工事費 26,578 信託報酬 13,843 減価償却費 271,705 その他営業費用 8,521 不動産賃貸費用 合計 509,749
C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,128,771	C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,035,442
—	※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) エルソル貴船坂 不動産等売却収入 480,933 不動産等売却原価 466,660 その他売却費用 8,240 不動産等売却益 6,032
※3 主要投資主との取引高 営業取引による取引高 賃料等の受取額： 1,389千円	※3 主要投資主との取引高 営業取引による取引高 賃料等の受取額： 26,680千円

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成19年6月1日 至 平成19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)

当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	前期 (ご参考) 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 流動資産 未払事業税損金不算入額 10 繰延税金資産合計 10 (繰延税金負債) 固定負債 繰延ヘッジ損益 7,263 繰延税金負債合計 7,263 繰延税金資産 (流動) の純額 10 繰延税金負債 (固定) の純額 7,263	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 流動資産 貸倒引当金繰入超過額 190 繰延税金資産合計 190 (繰延税金負債) 流動負債 繰延ヘッジ損益 1,515 繰延税金負債合計 1,515 繰延税金負債 (流動) の純額 1,325
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 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.33 その他 0.09 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.15	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 (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.32 その他 0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.10

## VI 注記表

## (関連当事者との取引に関する注記)

当期（自平成19年12月1日 至平成20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	株式会社モリモト	不動産業	10.27	受取賃料等	1,389	—	—	
資産運用会社の親会社の子会社	株式会社オー・エム・サービス	不動産管理業	—	管理業務費等	145,708	営業未払金	32,152	
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	7,372,398	—	—	
				新規借入	8,496,000	1年以内返済予定長期借入金	—	231,000
						長期借入金	—	8,265,000
				支払利息	57,692	未払利息	—	23,558
				不動産管理処分信託委託	12,964	—	—	—
				一般事務委託	23,504	営業未払金	—	24,679
名義書換事務	3,039	営業未払金	—	499				

前期（ご参考）（自平成19年6月1日 至平成19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	株式会社モリモト	不動産業	10.27	信託受益権の取得	1,400,000	—	—	
				受取賃料等	26,680	前受金	434	
資産運用会社の親会社の子会社	株式会社オー・エム・サービス	不動産管理業	—	管理業務費	139,991	営業未払金	22,441	
資産運用会社の利害関係人等	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	管理業務費	8,952	営業未払金	888	
	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費	2,745	営業未払金	505	
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	4,600,000	短期借入金	4,558,056	
						1年以内返済予定長期借入金	2,814,341	
				支払利息	44,592	未払利息	—	17,389
				不動産管理処分信託委託	52,913	—	—	—
				一般事務委託	23,336	営業未払金	—	24,503
				名義書換事務	3,274	営業未払金	—	520
				信託受益権売買媒介料	150,780	—	—	

(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)

当期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	前期（ご参考） 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
1口当たり純資産額	500,752円
1口当たり当期純利益金額	13,262円
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口当たり純資産額	500,247円
1口当たり当期純利益金額	12,936円
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。	

(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。

	当期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	前期（ご参考） 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
当期純利益金額 (千円)	653,295	637,209
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)	653,295	637,209
期中平均投資口数 (口)	49,260	49,260

## (重要な後発事象に関する注記)

当期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	前期（ご参考） 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日
該当事項はありません。	同左

科目	期別	当期	前期（ご参考）
		自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
I 当期末処分利益		653,298,224円	637,230,311円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		653,286,120円 (13,262円)	637,227,360円 (12,936円)
III 次期繰越利益		12,104円	2,951円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、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653,286,120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。	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637,227,360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。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年7月16日

ビ・ライフ投資法人  
役員会 御中

## 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

多田 修 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

加藤 秀満 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ビ・ライフ投資法人の平成19年12月1日から平成20年5月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上



## Ⅸ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	期別 注記 番号	当期	前期（ご参考）
		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日 金額（千円）	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日 金額（千円）
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		654,299	637,862
減価償却費		272,562	271,705
貸倒損失		—	8
商標権償却		63	63
創業費償却		5,881	5,881
受取利息		△2,831	△2,691
支払利息		217,136	176,964
営業未収入金の増加・減少額		△1,273	△5,627
未収入金の増加・減少額		538	3
未収消費税の増加・減少額		20,889	△20,889
前払費用の増加・減少額		△108,874	△18,733
営業未払金の増加・減少額		5,178	17,971
未払金の増加・減少額		△10,074	2,972
未払消費税の増加・減少額		11,415	△31,190
未払費用の増加・減少額		9,875	10,183
預り金の増加・減少額		1,871	△9,948
前受金の増加・減少額		△25,095	33,741
信託有形固定資産の売却による減少額		—	466,660
長期前払費用の増加・減少額		△82,944	—
貸倒引当金の増加・減少額		△537	△923
その他の流動資産の増加・減少額		—	1,215
その他		△30,376	—
小計		937,704	1,535,230
利息の受取額		2,831	2,691
利息の支払額		△203,135	△137,238
法人税等の支払額		△1,171	△1,255
営業活動によるキャッシュ・フロー		736,228	1,399,427
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		△17,733	△15,693,127
有形固定資産の取得による支出		—	△1,056,822
預り敷金保証金の収入		—	91,439
信託預り敷金保証金の収入		53,150	198,986
信託預り敷金保証金の支出		△41,966	△46,603
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,550	△16,506,127
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		—	16,600,000
短期借入金の返済による支出		△16,455,934	△144,065
長期借入金の借入による収入		29,488,000	—
長期借入金の返済による支出		△13,039,782	△201,879
分配金の支払額		△636,967	△721,138
財務活動によるキャッシュ・フロー		△644,684	15,532,915
IV 現金及び現金同等物の増加額		84,993	426,216
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,921,652	2,495,435
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	3,006,645	2,921,652

（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	当期	前期（ご参考）
		自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19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）

	当期	前期（ご参考）
	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19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20年5月31日現在)	(平成19年11月30日現在)
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	886,310	現金及び預金 918,955
信託現金及び信託預金	2,120,335	信託現金及び信託預金 2,002,696
現金及び現金同等物	3,006,645	現金及び現金同等物 2,921,652

## 投資口の状況

UNIT INFORMATION

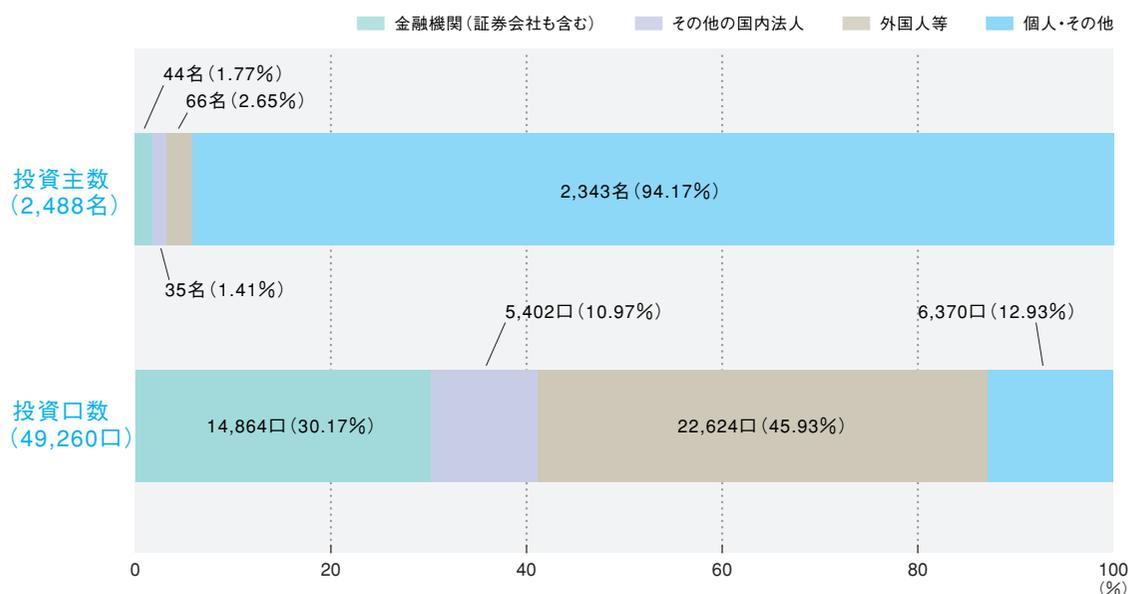
### 1. 投資口価格の推移

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20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。



### 2. 投資主の構成

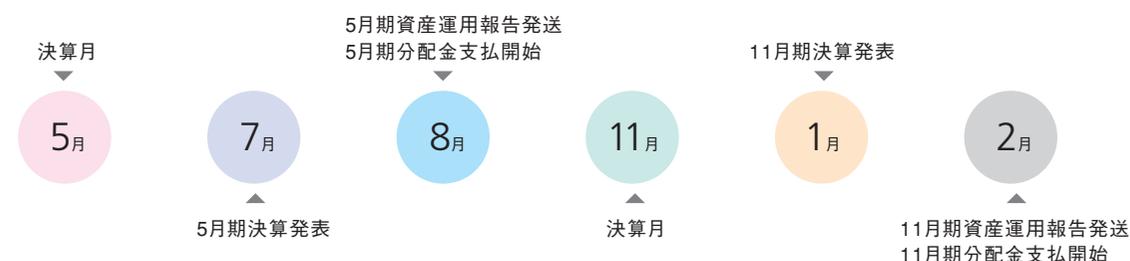
(平成20年5月31日現在)



## 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「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・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、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、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。

## 投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

### ● IR活動のご報告

第4期(平成19年11月期)の決算発表後、平成20年1月21日(月)に丸の内トラストタワーにおいて、機関投資家・アナリストの皆様向けに決算説明会を開催いたしました。当日の説明会の様子は、本投資法人のホームページにおいて動画配信を実施しております。

また、平成20年5月25日(日)には、ザ・プリンスパークタワー東京で開催された「ダイワJ-REITフェスタ2008」に参加し、主として個人投資家の皆様向けに本投資法人のプレゼンテーションを実施いたしました。

いずれも多数の皆様にご参加頂き、誠にありがとうございました。本投資法人は今後ともこのような機会を積極的に設け、ご理解を深めて頂けるよう努力を続けてまいります。



「ダイワJ-REITフェスタ2008」では、アナウンサーとの対談形式により、資産運用会社社長からプレゼンテーションを行いました。

当日のプレゼンテーション会場の様子です。スライドデータも併用しながら、わかりやすいご説明となるよう心がけました。



### ● 投資法人ホームページのご紹介

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

本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。



#### ① 分配金情報

前期の1口当たり確定分配金と、今期の1口当たり予想分配金を掲載しております。支払開始日・権利付き最終取引日等の情報は分配金のページに掲載しており、こちらからアクセス可能です。

#### ② 最新決算情報

直前期に係る各種法定開示書類へのジャンプボタンを設けました。また、過去の各種開示書類へはこちらからアクセスが可能です。

#### ③ Blife News

プレスリリース等の本投資法人からのお知らせの他、ホームページの各コンテンツの更新情報等を掲載しております。

#### ④ RSS機能

RSSボタンをクリックすることにより、ホームページの更新情報が検索できます。

### ● 資産運用会社ホームページのご紹介

<http://www.mmam.co.jp/>

本投資法人が資産運用業務を委託する資産運用会社であるモリモト・アセットマネジメント株式会社のホームページが、本年5月に全面リニューアルされました。

本投資法人のホームページからのリンクボタンをご用意しておりますので、こちらもぜひご覧下さい。



資産運用会社社長からのご挨拶の他、運用コンセプト、会社概要、組織運用体制等のコンテンツを掲載しております。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。