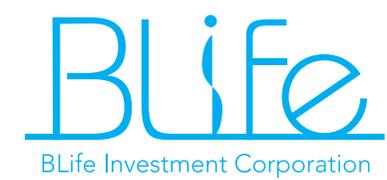




第4期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30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4期(平成19年11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4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1,551百万円、経常利益637百万円、当期純利益637百万円となり、分配金につきましては投資口1口当たり12,936円とさせていただくこととなりました。

当期は、平成19年6月21日に株式会社モリモト開発物件を中心に居住施設9物件を、また平成19年9月27日には新規に開拓した物件情報ルートにより商業施設1物件を追加購入しました。また、ポートフォリオの中長期的な運用効率の観点から平成19年7月25日に居住施設1物件の売却を行い、この結果保有資産は24物件、取得価格の総額は511億円となっております。

上場時と比較すると、物件数で10物件、資産規模(取得価格総額)で191億円の増加であり、かつ、ポートフォリオの質を維持した上での成長であると認識しています。

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、REIT運営ノウハウ等を十分に活用し、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。

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。

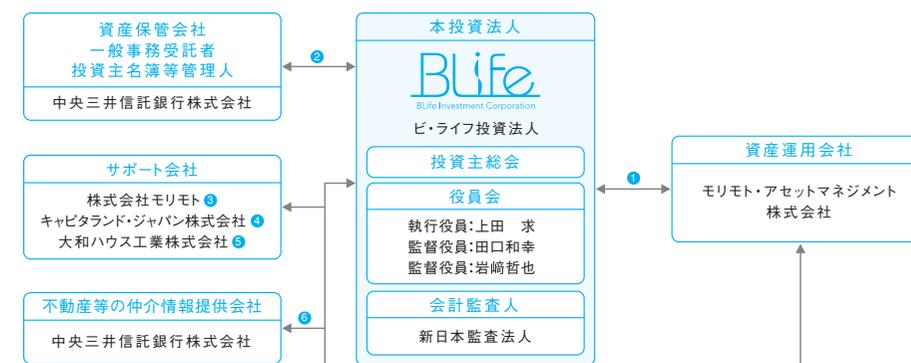


ビ・ライフ投資法人
執行役員 上田 求



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・サポート等に関する基本協定書
- ④ バイブライ・サポート等に関する基本協定書
- ⑤ 新バイブライ・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

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
- IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- X 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



I 投資法人の概要

● 決算ハイライト

1口当たり分配金について

第4期(平成19年6月1日～平成19年11月30日)

1口当たり分配金 **12,936円**

運用状況

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

財務状況

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

(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の計算期間は346日間です。

● 運用状況ハイライト

1.10物件の追加取得と1物件の譲渡

平成19年6月に、株式会社モリモトの企画・開発した物件を中心に、居住施設9物件・取得価格総額15,078百万円を追加取得しました。更に平成19年9月に、三井不動産株式会社が企画・開発した商業施設1物件・取得価格1,000百万円を追加取得しました。

また、ポートフォリオの中長期的な運用効率の観点から、「J-11 エルソル貴船坂」(取得価格450百万円)を480百万円で譲渡し、ポートフォリオの入替えを実施しました。

以上の結果、第4期末時点での保有物件は前期末比9物件増加し、24物件・資産規模51,139百万円(取得価格総額)に達しました。

【第4期中に追加取得した物件】

(単位:百万円)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格	取得年月
J-17	イプセ麻布十番	東京都港区	2,910	平成19年6月
J-18	イプセ麻布十番DUO	東京都港区	2,690	平成19年6月
J-19	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	平成19年6月
J-20	ユニロイヤル銀座	東京都中央区	1,800	平成19年6月
J-21	イプセ祐天寺	東京都目黒区	1,450	平成19年6月
J-22	イプセ渋谷Tiers	東京都渋谷区	1,400	平成19年6月
J-23	イプセ大塚	東京都豊島区	1,480	平成19年6月
J-24	イプセ菊川	東京都墨田区	817	平成19年6月
J-25	イプセ鶴見	神奈川県横浜市	666	平成19年6月
S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市	1,000	平成19年9月

2. 資産追加取得に伴う新規借入の実施

平成19年6月の9物件追加取得に合わせ、既存4金融機関より総額15,800百万円の追加借入れを行いました。更に平成19年9月の1物件追加取得に合わせ、株式会社三菱東京UFJ銀行と新規取引を開始し、800百万円の追加借入れを実施しました。

また、「J-11 エルソル貴船坂」譲渡に伴い、既存借入金の一部返済345百万円を行いました。

以上の結果、第4期末時点での借入金は前期末比16,254百万円増加し、期末現在残高は29,495百万円となりました。

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"> ●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%

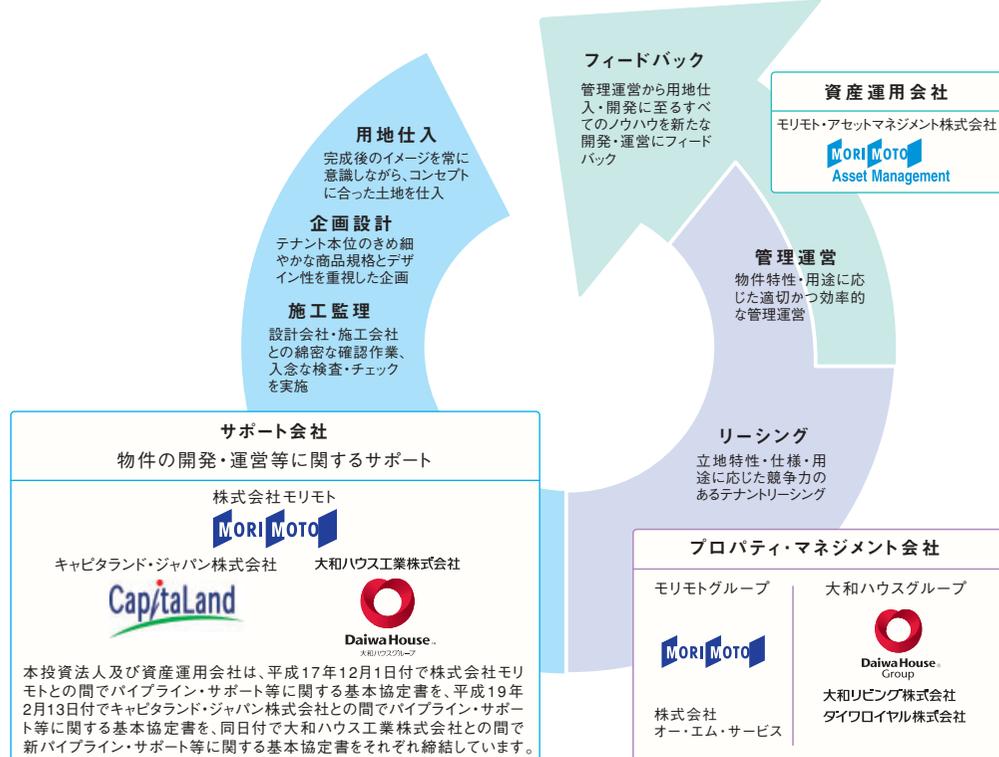
(注) 物販・飲食以外のサービスを提供する施設（スポーツ関連施設、アミューズメント・レジャー施設、ホテル等）を中核とする商業施設への投資比率は、商業施設全体の20%を上限とします。

I 投資法人の概要

● 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1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)

● 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。

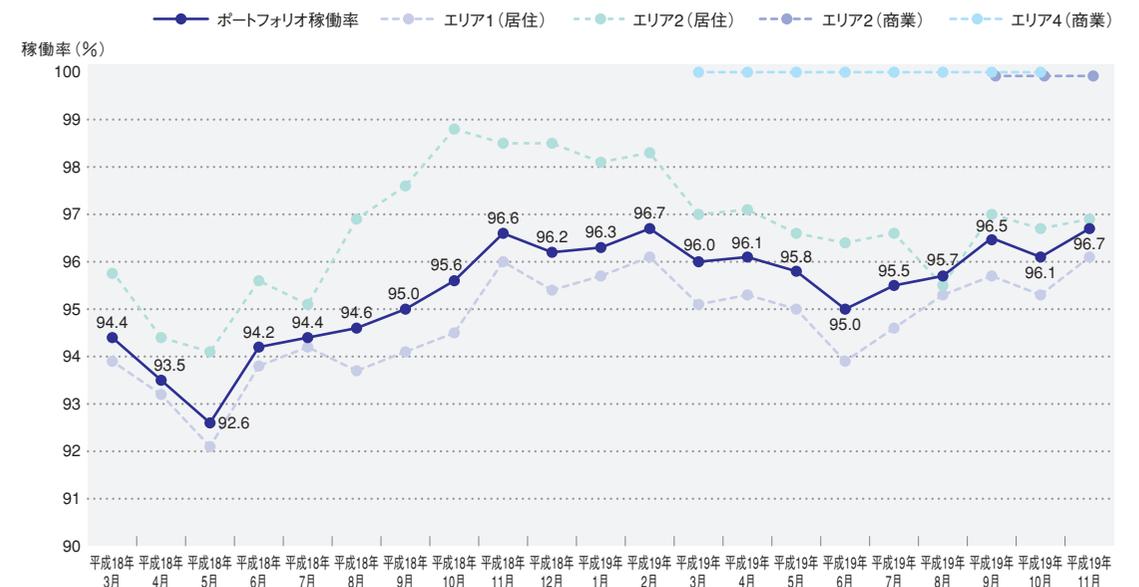


● 内部成長戦略

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19年11月末時点で96.7%を実現



I 投資法人の概要

● ポートフォリオ一覧

第4期末保有資産

(平成19年11月30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	2,968.85	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
	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	フォーティンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋	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						51,291.17 (内店舗4,084.94)	1,338 (内店舗18)	48,729	95.3
エリア4	S-1	—	フォレオタウン簡井	奈良県大和郡山	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4期末保有資産合計						57,656.70 (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。

● ポートフォリオ分散状況の推移

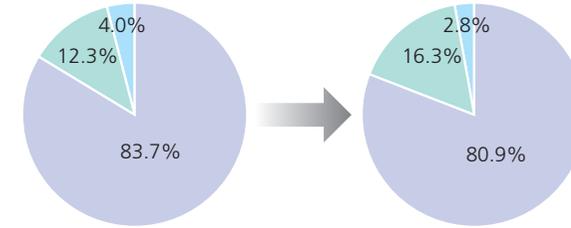
第3期末(平成19年5月31日時点)
期末保有物件数:15物件

第4期末(平成19年11月30日時点)
期末保有物件数:24物件

第4期中に、10物件の追加取得と1物件の売却を行った結果、第4期末保有物件数は9物件の純増となりました。

地域別投資比率

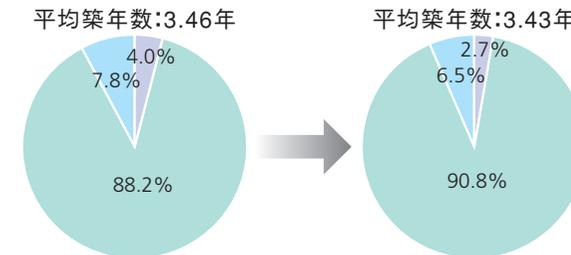
■ エリア1
■ エリア2
■ エリア4



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

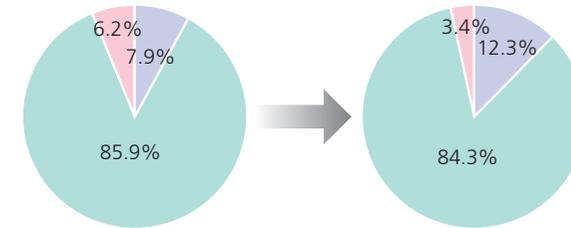
■ 1年未満
■ 1年以上5年未満
■ 10年以上



第4期末時点においても平均築年数は3.43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)

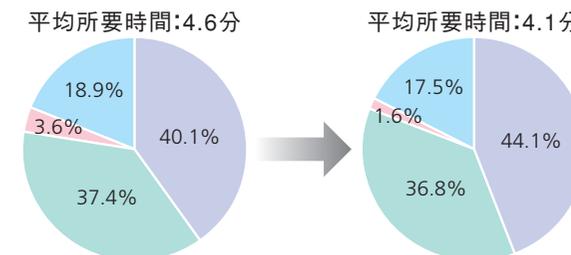
■ シングル
■ DINKS
■ ファミリー



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)

■ 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



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。

(注1) 投資比率(%)は、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 平均築年数は、取得価格に基づき加重平均し、小数第3位を四捨五入しています。

(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 フォレオタウン簡井」及び「S-2 いなげや横浜西が岡店」を除いて算出しています。

(注4) 最寄駅からの平均所要時間は、居住施設に関する最寄駅からの所要時間を単純平均し、小数第2位を四捨五入しています。

I 投資法人の概要



- 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-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-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
- J-23 イブセ大塚
- J-24 イブセ菊川
- J-25 イブセ鶴見
- S-2 いなげや横浜西が岡店

ポートフォリオマップ

- 居住施設
- 商業施設



- J-2 フォーティンヒルズイーストタワー
- S-1 フォレオタウン筒井

当期取得物件



J-23 イブセ大塚

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 有限会社イー・エー・イー
 施工者 矢作建設工業株式会社



● 都心における人々の新しいコミュニケーションを提案

イブセ大塚は、東京メトロ丸の内線新大塚駅から徒歩4分、マンションとオフィスが建ち並び春日通りに面し、付近には低層住居や学校等も多くみられる地域に立地しています。最寄駅から都心へのアクセスが良好なことから、单身者を対象とした都市生活に相応しいデザイン性のあるワンルームマンションを計画しました。

ワンルームマンションにありがちな単調なイメージを避けるため、バルコニーにはランダムな格子を配することで、スタイリッシュでリズミカルな外観を採用しました。また、各住戸は水回りをコンパクトにして居住空間を広げ、奥行きのあるバルコニーとの連続性を確保しています。バルコニーをセカンドルームのような魅力ある「半屋外空間」とするよう、外部との境界面を家具のようなスケールで分割する手法を採用することで、住まいの利用空間が室内に留まらずにバルコニーへ伸張するようなコンセプトで設計を行っています。

当期取得物件



J-18 イブセ麻布十番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

●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。



J-17 イブセ麻布十番

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 株式会社ナカフドー建設



J-19 イブセ新宿夏目坂

所在地 東京都新宿区喜久井町10番
 構造・階数 RC合金メッキ鋼板葺・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-21 イブセ祐天寺

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・亜鉛メッキ鋼板葺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

●潤いと開放感をもたらす洗練の空間

恵比寿や渋谷・横浜へも気軽に、スムーズにアクセスできる祐天寺駅から徒歩1分という好立地。中央の中庭が建物全体に安らぎを創造し、ガラスブロックを多く配することで、光を鮮やかに演出しています。



J-22 イブセ渋谷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



J-24 イブセ菊川

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



I 投資法人の概要

当期取得物件



J-20 ユニロイヤル銀座

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 株式会社ユニホー
 設計者 株式会社リョート・プランニング
 施工者 株式会社妻島建設



既保有物件（抜粋）



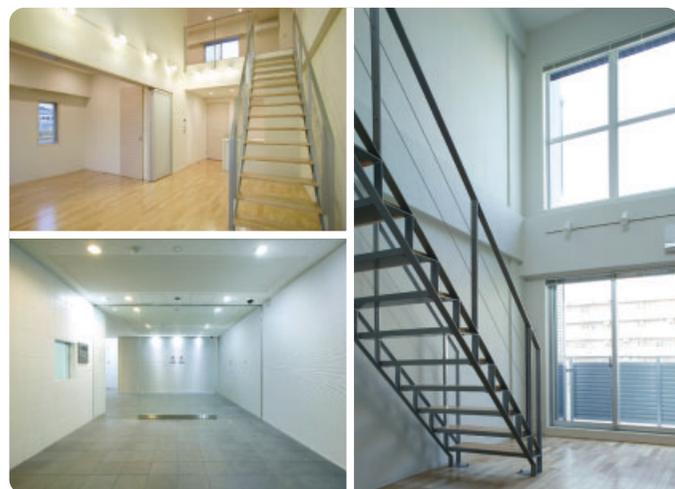
J-3 クイズ恵比寿

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-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 株式会社日本エーコン
 施工者 三井住友建設株式会社



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



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号
 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）



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）



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-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-16 イプセ雪谷

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



S-1 フォレオタウン筒井

所在地 奈良県大和郡山市筒井町531番1
 構造・階数 S平屋建（一部2階建）
 建築時期 平成18年10月
 賃貸可能戸数 11戸（内店舗11戸）
 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

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
営業収益（注1）	百万円	—	1,597	1,315	1,551
（うち不動産賃貸事業収入）	百万円	—	(1,597)	(1,108)	(1,545)
営業費用	百万円	8	549	463	641
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	—	(465)	(342)	(509)
営業利益金額又は営業損失金額（△）	百万円	△8	1,048	852	909
経常利益金額又は経常損失金額（△）	百万円	△14	732	721	637
当期純利益金額又は当期純損失金額（△）	百万円	△14	730	720	637
総資産額	百万円	362	35,338	39,064	55,534
（対前期比）	（％）	（—）	(9,651.2)	(10.5)	(42.2)
純資産額	百万円	285	20,684	24,725	24,642
（対前期比）	（％）	（—）	(7,157.5)	(19.5)	(△0.3)
出資総額	百万円	300	19,968	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	600	41,260	49,260	49,260
1口当たり純資産額	円	475,437	501,314	501,940	500,247
分配金総額	百万円	—	715	720	637
1口当たり分配金額	円	—	17,337	14,619	12,936
（うち1口当たり利益分配金）	円	—	(17,337)	(14,619)	(12,936)
（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
（年換算値）		(△9.1)	(4.1)	(3.9)	(2.7)
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
（年換算値）		(△10.4)	(7.0)	(6.4)	(5.1)
自己資本比率	％	78.7	58.5	63.3	44.4
（対前期増減）		（—）	(△20.2)	(4.8)	(△18.9)
配当性向	％	—	97.9	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口当たりFFO（注5）	円	—	24,597	14,340	18,450
FFO倍率（注6）	倍	—	18.1	30.4	11.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注7）	倍	—	9.3	12.1	6.2
有利子負債額	百万円	—	13,900	13,241	29,495
総資産有利子負債比率（注8）	％	—	39.3	33.9	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

II 資産運用報告

(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。

当期は、平成19年6月21日に株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）が企画・開発した物件を中心に居住施設9物件（取得価格総額15,078百万円）、また平成19年9月27日に商業施設1物件（取得価格1,000百万円）を取得する一方、平成19年7月25日付で居住施設1物件（譲渡価格480百万円）を譲渡しています。

これにより当期末（平成19年11月30日）現在で、合計24物件（取得価格総額51,139百万円）、賃貸可能面積57,656.70平方メートル（うち店舗10,450.47平方メートル）となりました。

③資金調達状況

本投資法人は、平成19年6月21日の9物件取得に際し、総額15,800百万円、平成19年9月27日の1物件取得に際し、総額800百万円の資金調達を行いました。また、1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16,254百万円増加の29,495百万円となっています。

④当期の管理運営状況

ア. 本投資法人

当期は役員会をのべ7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資産運用会社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、平成19年9月30日の金融商品取引法の施行により、投資運用業を行う金融商品取引業者としての所要の態勢整備及び手続を行うとともに、10物件の取得及び1物件の譲渡、並びに物件取得のための資金調達（借入れ）取引を行いました。これらの取引は、投信法及び社内規定等に則して厳格かつ適切な検討手続きを経て決定、実行しています。

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。

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1,551百万円、営業利益金額909百万円、経常利益金額637百万円、当期純利益金額637百万円を計上しました。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12,936円としました。

(3) 増資等の状況

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

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

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

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

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

(注4) 1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として第三者割当増資により投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期	第3期	第4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
最高	—	483,000円	910,000円	893,000円
最低	—	398,000円	440,000円	416,000円
期初価格	—	449,000円	441,000円	893,000円
期末価格	—	442,000円	873,000円	434,000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12,936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	第4期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30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
利益留保額	—	19,130円	20,665円	2,951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）
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）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）

II 資産運用報告

(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、家計部門の低迷が続く中、旺盛な設備投資と好調な輸出を背景に企業部門主導の景気拡大基調は引続き維持されています。しかしながら、米国サブプライムローン問題や原油などの一次産品価格の高騰、住宅着工件数の大幅減少といったマイナス要因が台頭し、景気の下振れ圧力が強まり調整色は深ま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7月1日時点の平成19年度都道府県地価調査によれば、三大都市圏の平均で住宅地は前年比4.0%、商業地は同10.4%上昇し、特に、東京都区部、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、これに伴い賃貸物件の価格も上昇傾向にあります。

今後の賃貸物件の価格は、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、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今後も堅調に推移し、厳しい取得条件が続いていくと思われます。

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、平成20年5月末日までに取得資産1,000億円の達成を目標としてきました。

しかしながら、現環境下で公募増資を実施して規模の拡大を図ることは必ずしも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、平成20年5月末日までに取得資産1,000億円を達成することを延期することとします。

今後の物件の取得にあたっては、サポート会社であるモリモト、大和ハウス工業株式会社及びキャピタランド・ジャパン株式会社3社の案件を中心に、さらに外部からの不動産情報を活用していきます。

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

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。

また、平成20年3月に期限を迎える借入金の継続に当たっては、返済期限を分散し、効率的な資金調達に努めます。具体的な借入条件・借入先の決定に当たっては、金利水準や動向を十分勘案して決定するとともに、借入先の適正な分散による金利以外の部分も含めたトータルコストの抑制と、借入の機動性を両立させるよう配慮します。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

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	第4期 平成19年11月30日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	600	41,260	49,260	49,260
出資総額	千円	300,000	19,968,500	24,002,588	24,002,588
投資主数	人	1	4,242	2,053	2,372

(2) 投資口に関する事項

平成19年11月30日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
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)	3,373	6.84
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	3,047	6.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,010	6.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,658	5.39
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
バンクオブニューヨークジーシーエムクライアントアカウントアイビーエル	2,394	4.85
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ユービーエスエイジーロンドンアジアエクイティーズ	1,521	3.08
合 計	29,213	59.30

(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	新日本監査法人	—	8,100

(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) 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



II 資産運用報告

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3期(平成19年5月31日現在)		第4期(平成19年11月30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
		エリア2	2,815	7.2	4,331	7.8
		小計	2,815	7.2	6,199	11.2
	DINKS	エリア1	29,998	76.8	40,493	72.9
		エリア2	—	—	1,551	2.8
		小計	29,998	76.8	42,045	75.7
	ファミリー	エリア1	467	1.2	—	—
		エリア2	1,716	4.4	1,707	3.1
		小計	2,184	5.6	1,707	3.1
	居住施設 計		34,998	89.6	49,952	90.0
	商業施設	エリア4	1,454	3.7	1,451	2.6
		小計	1,454	3.7	1,451	2.6
	合計		36,453	93.3	51,403	92.6
	不動産	商業施設	エリア2	—	—	1,055
小計			—	—	1,055	1.9
合計		—	—	1,055	1.9	
預金・その他の資産		2,611	6.7	3,076	5.5	
資産総額		39,064	100.0	55,534	100.0	

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

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

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

(2) 主要な保有資産

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

物件 番号	物件名称 (信託不動産)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (注4)	主たる用途
J-3	クイズ恵比寿	7,749	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,122.31 (内店舗1,954.05)	97.6	17.4	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,595	3,493.83 (内店舗212.55)	3,466.83 (内店舗212.55)	99.2	8.5	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,556	4,967.97	4,848.07	97.6	8.8	共同住宅
J-17	イブセ麻布十番	3,001	2,400.00	2,271.08	94.6	4.7	共同住宅
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,781	2,094.58	2,064.55	98.6	4.3	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,689	2,707.51	2,487.38	91.9	4.8	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,578	2,226.42	2,076.76	93.3	5.0	共同住宅
J-15	イブセ東京EAST	2,385	2,968.85	2,823.06	95.1	4.7	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,256	1,627.06 (内店舗738.95)	1,544.46 (内店舗738.95)	94.9	4.3	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,988	3,548.48 (内店舗257.40)	3,175.29 (内店舗257.40)	89.5	4.1	共同住宅
合計		34,583	31,281.70 (内店舗3,162.95)	29,879.79 (内店舗3,162.95)	95.5	66.5	—

(注1)「賃貸可能面積」は、平成19年11月30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19年11月30日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書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11月30日現在の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

II 資産運用報告

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成19年11月30日現在における保有資産（信託不動産又は不動産）の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称 (信託不動産又は不動産)	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	4,556	
	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)	2,040	1,988	
	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	7,749	
	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)	5,020	4,595	
	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	2,760	2,689	
	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	2,660	2,578	
	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	2,256	
	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)	1,340	1,230	
	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	648	658	
	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	1,760	1,707	
	J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	1,204.61	939	802	
	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	2,968.85	2,440	2,385	
	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	1,147	
	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	2,930	3,001	
	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	2,781	
	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	1,918	
	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	1,830	1,867	
	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	1,496	
	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	1,480	1,448	
	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	1,490	1,540	
	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	871	853	
	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	676	698	
	居住施設 小計					51,291.17 (内店舗4,084.94)	52,334	49,952
	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	1,451
		S-2	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区	不動産	2,343.26 (内店舗2,343.26)	995	1,055
商業施設 小計					6,365.53 (内店舗6,365.53)	2,405	2,506	
合計					57,656.70 (内店舗10,450.47)	54,739	52,458	

(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19年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称 (信託不動産又は不動産)	第3期(平成18年12月1日～平成19年5月31日)				第4期(平成19年6月1日～平成19年11月30日)			
			テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%) (注1)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%) (注1)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注2)
居住施設	J-1	目黒かむろ坂レジデンス	1	99.1	135,514	12.2	1	97.6	135,799	8.8
	J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1	92.6	66,841	6.0	1	89.5	63,325	4.1
	J-3	クイズ恵比寿	1	97.3	265,544	24.0	1	97.6	268,628	17.4
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	1	94.5	134,811	12.2	1	99.2	131,687	8.5
	J-5	イブセ芝公園	1	93.7	76,187	6.9	1	91.9	73,399	4.8
	J-6	イブセギンザ	1	92.0	78,784	7.1	1	93.3	77,518	5.0
	J-7	ネクストフォルム西麻布	1	93.9	68,477	6.2	1	94.9	66,187	4.3
	J-8	イブセ日本橋	1	84.7	42,918	3.9	1	88.1	39,382	2.5
	J-9	コンフォートタイム大森(注3)	—	—	31,845	2.9	—	—	—	—
	J-10	イブセ都立大学	1	96.9	22,321	2.0	1	100.0	23,809	1.5
	J-11	エルソル貴船坂(注4)	1	84.5	15,897	1.4	—	—	5,145	0.3
	J-12	ノブレス池田山(注5)	—	—	8,868	0.8	—	—	—	—
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	54,192	4.9	1	100.0	54,192	3.5
	J-14	コンフォートタイム大塚	1	96.3	31,863	2.9	1	98.2	29,812	1.9
	J-15	イブセ東京EAST	1	93.0	34,428	3.1	1	95.1	72,838	4.7
	J-16	イブセ雪谷	1	100.0	18,178	1.6	1	98.1	37,690	2.4
	J-17	イブセ麻布十番	—	—	—	—	1	94.6	72,028	4.7
	J-18	イブセ麻布十番DUO	—	—	—	—	1	98.6	65,801	4.3
	J-19	イブセ新宿夏目坂	—	—	—	—	1	90.6	46,829	3.0
	J-20	ユニロイヤル銀座	—	—	—	—	1	97.5	48,270	3.1
	J-21	イブセ祐天寺	—	—	—	—	1	100.0	39,998	2.6
	J-22	イブセ渋谷Tiers	—	—	—	—	1	97.1	32,488	2.1
	J-23	イブセ大塚	—	—	—	—	1	98.7	41,886	2.7
	J-24	イブセ菊川	—	—	—	—	1	100.0	25,828	1.7
	J-25	イブセ鶴見	—	—	—	—	1	100.0	22,950	1.5
居住施設 小計			14	95.3	1,086,676	98.0	22	96.3	1,475,499	95.5
商業施設	S-1	フォレオタウン筒井	1	100.0	21,716	2.0	1	100.0	57,187	3.7
	S-2	いなげや横浜西が岡店	—	—	—	—	1	100.0	12,506	0.8
	商業施設 小計			1	100.0	21,716	2.0	2	100.0	69,693
合計			15	95.8	1,108,393	100.0	24	96.7	1,545,192	100.0

(注1)「稼働率期末時点」は、平成19年11月30日現在の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
(注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11月30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	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	6,950,000	—	3,847
合 計		6,950,000	—	3,847

(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11月30日現在、同欄以外に本投資法人が主たる対象とする主な特定資産の組入れはありません。

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619千円であり、当期費用に区分された修繕費6,009千円、原状回復費26,578千円と合わせ、合計33,206千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)
イブセギンザ (東京都中央区銀座)	監視カメラ設置工事	自 平成19年 9 月 至 平成19年 9 月	619

(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
	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
前期末積立金残高	—	—	27,401	42,950
当期積立額	—	27,401	18,623	30,722
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	69,280

(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っ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日付譲渡のエルソル貴船坂分として積立っ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3期	第4期
	(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)
資産運用報酬	44,397	47,178
資産保管委託報酬	3,720	5,490
一般事務委託報酬	20,849	26,611
役員報酬	4,800	4,800
その他費用	46,931	48,046
合計	120,699	132,127

(2) 借入状況

平成19年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成19年 6月21日	—	4,558,056	1.27951%	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
	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	期限 一括	不動産購入	有担保 無保証
小計	—	—	16,455,934	—	—	—	—	—	—
1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	2,857,912	2,814,341	1.30793% (注)	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
	株式会社三井住友銀行		2,857,912	2,814,341					
	中央三井信託銀行株式会社		2,857,912	2,814,341					
	株式会社あおぞら銀行		1,810,011	1,782,416					
	株式会社新生銀行		1,810,011	1,782,416					
	住友信託銀行株式会社		1,047,901	1,031,925					
小計	—	13,241,662	13,039,782	—	—	—	—	—	—
合計	—	13,241,662	29,495,717	—	—	—	—	—	—

(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。

(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

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-17	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	—	—	—	—
J-18	イブセ麻布十番DUO	平成19年6月21日	2,690	—	—	—	—
J-19	イブセ新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	—	—	—	—
J-20	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	—	—	—	—
J-21	イブセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	—	—	—	—
J-22	イブセ渋谷Tiers	平成19年6月21日	1,400	—	—	—	—
J-23	イブセ大塚	平成19年6月21日	1,480	—	—	—	—
J-24	イブセ菊川	平成19年6月21日	817	—	—	—	—
J-25	イブセ鶴見	平成19年6月21日	666	—	—	—	—
S-2	いなげや横浜西が岡店	平成19年9月27日	1,000	—	—	—	—
J-11	エルソル貴船坂	—	—	平成19年7月25日	480	466	6
合計			16,078	—	480	466	6

(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	資産の種類	物件番号	不動産等の名称(注1)	取引年月日	取引価額(注2) (百万円)	調査価額 (百万円)
取得	信託 不動産	J-17	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	2,922
		J-18	イブセ麻布十番DUO	平成19年6月21日	2,690	2,709
		J-19	イブセ新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	1,872
		J-20	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	1,810
		J-21	イブセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	1,464
		J-22	イブセ渋谷Tiers	平成19年6月21日	1,400	1,410
		J-23	イブセ大塚	平成19年6月21日	1,480	1,487
		J-24	イブセ菊川	平成19年6月21日	817	818
		J-25	イブセ鶴見	平成19年6月21日	666	672
	不動産	S-2	いなげや横浜西が岡店	平成19年9月27日	1,000	995
譲渡	信託 不動産	J-11	エルソル貴船坂	平成19年7月25日	480	456

(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。

II 資産運用報告

(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4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	16,078 うち利害関係人等からの買付額 1,400 (8.7%)	480 うち利害関係人等への売付額 —
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社モリモト	1,400 (8.7%)	—
合 計	1,400 (8.7%)	—

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	30,048	株式会社オー・エム・サービス	23,043	76.7
		大和リビング株式会社	1,826	6.1
		ダイワロイヤル株式会社	2,739	9.1
管理業務費	48,542	株式会社オー・エム・サービス	44,379	91.4
		大和リビング株式会社	2,237	4.6
不動産賃貸媒介・更新手数料	55,559	株式会社オー・エム・サービス	45,253	81.5
		大和リビング株式会社	2,870	5.2
修繕工事費用	6,009	株式会社オー・エム・サービス	5,119	85.2
		大和リビング株式会社	430	7.2
		ダイワロイヤル株式会社	5	0.1
原状回復工事費用	26,578	株式会社オー・エム・サービス	22,195	83.5
		大和リビング株式会社	1,587	6.0

(注) 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（金融商品取引法の施行に伴う投資信託及び投資法人に関する法律の一部改正前）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資産運用会社の利害関係人等及び同法第9条第3項（改正前）に定義される資産運用会社の主要株主をいい、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モリモト、株式会社オー・エム・サービス、大和リビング株式会社、ダイワロイヤル株式会社について記載しています。

(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。

(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。

科目	期別 注記 番号	当期 (平成19年11月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年5月31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			918,955		949,770	
信託現金及び信託預金	※1		2,002,696		1,545,665	
営業未収入金			22,060		16,441	
前払費用			68,056		49,323	
未収消費税等			20,889		—	
その他の流動資産			538		1,219	
デリバティブ資産			3,847		4,668	
貸倒引当金			△1,323		△2,246	
流動資産合計			3,035,721	5.5	2,564,841	6.6
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	102,846	—	—	
構築物	※1	9,709		—		
減価償却累計額		244	9,464	—	—	
土地	※1		942,818		—	
信託建物	※1	22,779,030		16,010,554		
減価償却累計額		664,163	22,114,866	414,216	15,596,338	
信託構築物	※1	12,004		5,147		
減価償却累計額		604	11,399	320	4,826	
信託機械及び装置	※1	388,293		345,179		
減価償却累計額		38,736	349,557	27,709	317,470	
信託工具器具備品	※1	855		236		
減価償却累計額		73	781	24	211	
信託土地	※1		28,926,889		20,534,579	
有形固定資産合計			52,458,623	94.4	36,453,425	93.3
2.無形固定資産						
商標権			1,058		1,122	
無形固定資産合計			1,058	0.0	1,122	0.0
3.投資その他の資産						
差入預託保証金			10,000		10,000	
投資その他の資産合計			10,000	0.0	10,000	0.0
固定資産合計			52,469,682	94.4	36,464,547	93.3
III 繰延資産						
創業費			29,405		35,286	
繰延資産合計			29,405	0.1	35,286	0.1
資産合計			55,534,808	100.0	39,064,675	100.0

科目	期別	注記 番号	当期 (平成19年11月30日現在)		前期 (ご参考) (平成19年5月31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			46,494		34,907	
短期借入金		※1	16,455,934		—	
1年以内返済予定長期借入金		※1	13,039,782		13,241,662	
未払金			13,410		11,444	
未払費用			128,841		78,931	
未払法人税等			605		717	
未払消費税等			—		31,190	
前受金			167,281		133,539	
預り金			9,681		19,629	
繰延税金負債			1,325		1,600	
流動負債合計			29,863,355	53.7	13,553,625	34.7
II 固定負債						
預り敷金保証金			91,439		—	
信託預り敷金保証金			937,862		785,480	
固定負債合計			1,029,302	1.9	785,480	2.0
負債合計			30,892,658	55.6	14,339,105	36.7
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			637,230		720,152	
投資主資本合計			24,639,818	44.4	24,722,740	63.3
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益						
評価・換算差額等合計			2,332	0.0	2,829	0.0
純資産合計		※2	24,642,150	44.4	24,725,570	63.3
負債・純資産合計			55,534,808	100.0	39,064,675	100.0

科目	期別	注記 番号	当期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		前期 (ご参考) 自平成18年12月1日 至平成19年5月31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	1,423,447		1,007,552	
その他賃貸収益		※1	121,744		100,840	
不動産等売却益		※2	6,032	1,551,225	207,187	1,315,581
2. 営業費用						
不動産賃貸費用		※1	509,749		342,613	
資産運用報酬			47,178		44,397	
資産保管委託報酬			5,490		3,720	
一般事務委託報酬			26,611		20,849	
役員報酬			4,800		4,800	
貸倒損失			8		232	
貸倒引当金繰入額			—		790	
その他営業費用			48,038	641,877	45,908	463,312
営業利益金額			909,347	58.6	852,268	64.8
3. 営業外収益						
受取利息			2,691		1,001	
その他営業外収益			1,125	3,816	440	1,441
4. 営業外費用						
支払利息			176,964		82,665	
融資関連費用			92,456		30,657	
投資口交付費			—		5,436	
創業費償却			5,881		5,881	
その他営業外費用			—	275,301	8,022	132,663
経常利益金額			637,862	41.1	721,046	54.8
税引前当期純利益金額			637,862	41.1	721,046	54.8
法人税、住民税及び事業税			605		913	
法人税等調整額			48	653	—	913
当期純利益金額			637,209	41.1	720,133	54.7
前期繰越利益			20		19	
当期末処分利益			637,230		720,152	

当期（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	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	
		当期末処分利益			
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

前期（ご参考）（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	
		当期末処分利益			
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
当期純利益金額	—	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

(重要な会計方針に関する事項)

区分	当期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	前期（ご参考） 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31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。	(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 3～59年 構築物 18年 機械及び装置 5～29年 工具器具備品 5年 (2)無形固定資産 同 左
2. 繰延資産の処理方法	(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。	(1)創業費 同 左 (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。
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 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。	同 左

VI 注記表

区 分	当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期（ご参考） 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
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。 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。 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

(貸借対照表関係)

当期 (平成19年11月30日現在)	前期（ご参考） (平成19年5月31日現在)																																																												
<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <table border="1"> <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>建物</td> <td>102,846</td> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,158,479</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>9,464</td> <td>信託建物</td> <td>13,434,026</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>942,818</td> <td>信託構築物</td> <td>4,826</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,002,696</td> <td>信託機械及び装置</td> <td>298,248</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>22,114,866</td> <td>信託工具器具備品</td> <td>211</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>11,399</td> <td>信託土地</td> <td>17,706,446</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>349,557</td> <td>合 計</td> <td>32,602,238</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>781</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>28,926,889</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>54,461,320</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <table border="1"> <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>短期借入金</td> <td>16,455,934</td> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>13,241,662</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td>13,039,782</td> <td>合 計</td> <td>13,241,662</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>29,495,717</td> <td></td> <td></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)	建物	102,846	信託現金及び信託預金	1,158,479	構築物	9,464	信託建物	13,434,026	土地	942,818	信託構築物	4,826	信託現金及び信託預金	2,002,696	信託機械及び装置	298,248	信託建物	22,114,866	信託工具器具備品	211	信託構築物	11,399	信託土地	17,706,446	信託機械及び装置	349,557	合 計	32,602,238	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)	短期借入金	16,455,934	1年以内返済予定長期借入金	13,241,662	1年以内返済予定長期借入金	13,039,782	合 計	13,241,662	合 計	29,495,717			<p>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>同 左</p>
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)																																																										
建物	102,846	信託現金及び信託預金	1,158,479																																																										
構築物	9,464	信託建物	13,434,026																																																										
土地	942,818	信託構築物	4,826																																																										
信託現金及び信託預金	2,002,696	信託機械及び装置	298,248																																																										
信託建物	22,114,866	信託工具器具備品	211																																																										
信託構築物	11,399	信託土地	17,706,446																																																										
信託機械及び装置	349,557	合 計	32,602,238																																																										
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)																																																										
短期借入金	16,455,934	1年以内返済予定長期借入金	13,241,662																																																										
1年以内返済予定長期借入金	13,039,782	合 計	13,241,662																																																										
合 計	29,495,717																																																												
<p>※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	同 左																																																												

(損益計算書関係)

当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期（ご参考） 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>不動産賃貸収益合計 1,545,192</p> <p>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</p> <p>不動産賃貸費用合計 509,749</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,035,442</p>	<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益 不動産賃貸収益 賃貸収入 994,895 共益費収入 12,657 計 1,007,552</p> <p>その他賃貸収益 施設使用料収入 41,721 付帯収益 11,778 その他賃貸事業収益 47,340 計 100,840</p> <p>不動産賃貸収益合計 1,108,393</p> <p>B. 不動産賃貸費用 不動産賃貸費用 管理業務費 92,894 水道光熱費 17,843 公租公課 11,384 修繕費 1,392 保険料 2,286 原状回復工事費 16,718 信託報酬 8,773 減価償却費 187,504 その他営業費用 3,815</p> <p>不動産賃貸費用合計 342,613</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 765,779</p>
<p>※2 不動産等売却損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>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</p>	<p>※2 不動産等売却損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>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</p> <p>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</p>
<p>※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</p>	<p>※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： 48,536千円</p>

VI 注記表

(投資主資本等変動計算書関係)

当期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		前期(ご参考) 自平成18年12月1日 至平成19年5月31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

(税効果会計関係)

当期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		前期(ご参考) 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (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		流動資産	
貸倒引当金繰入超過額	190	未払事業税損金不算入額	15
繰延税金資産合計	190	貸倒引当金繰入超過額	601
		その他	1
(繰延税金負債)		小計	618
流動負債		評価性引当金額	△379
繰延ヘッジ損益	1,515	繰延税金資産合計	238
繰延税金負債合計	1,515	(繰延税金負債)	
		流動負債	
繰延税金負債(流動)の純額	1,325	繰延ヘッジ損益	1,838
		繰延税金負債合計	1,838
		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	△39.32	支払分配金の損金算入額	△39.34
その他	0.04	その他	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13

(関連当事者との取引)

当期(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	12,718	—	—
				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	158,319	—	—

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

前期(ご参考)(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
	大和証券エスエムビーシー株式会社	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	—	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。

VI 注記表

(1口当たり情報)

当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日		前期 (ご参考) 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日	
1口当たり純資産額	500,247円	1口当たり純資産額	501,940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	15,911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。		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。		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 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期 (ご参考) 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
当期純利益金額 (千円)	637,209	720,133
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)	637,209	720,133
期中平均投資口数 (口)	49,260	45,260

(重要な後発事象)

当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期 (ご参考) 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31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・ツー有限会社 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・ワン有限会社 資産の種類：不動産及び土地の賃借権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・亜鉛メッキ鋼板ぶき7階建 用途：共同住宅・店舗</p> <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>

当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期（ご参考） 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
	<p>物件番号・名称：J-23 イプセ大塚 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 イプセ菊川 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 イプセ鶴見 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：不動産及び土地の賃借権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 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>

科目	期別 当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期（ご参考） 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
I 当期末処分利益	637,230,311円	720,152,605円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	637,227,360円 (12,936円)	720,131,940円 (14,619円)
III 次期繰越利益	2,951円	20,665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。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、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>

独立監査人の監査報告書

平成20年1月18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 多田 修 
業務執行社員
指定社員 公認会計士 野間 武 
業務執行社員
指定社員 公認会計士 加藤 秀満 
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19年6月1日から平成19年11月30日までの第4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。

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（ご参考）
		自平成19年6月1日 至平成19年11月30日 金額	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日 金額
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		637,862	721,046
減価償却費		271,705	187,504
貸倒損失		8	232
投資口交付費		—	5,436
商標権償却		63	63
創業費償却		5,881	5,881
受取利息		△2,691	△1,001
支払利息		176,964	82,665
営業未収入金の増加・減少額		△5,627	7,997
未収入金の増加・減少額		3	59
未収消費税の増加・減少額		△20,889	85,322
前払費用の増加・減少額		△18,733	5,233
営業未払金の増加・減少額		17,971	△2,063
未払金の増加・減少額		2,972	△12,082
未払消費税の増加・減少額		△31,190	31,190
未払費用の増加・減少額		10,183	29,169
預り金の増加・減少額		△9,948	△7,497
前受金の増加・減少額		33,741	△21,984
信託有形固定資産の売却による減少額		466,660	1,377,686
長期前払費用の増加・減少額		—	15,977
貸倒引当金の増加・減少額		△923	790
その他の流動資産増加・減少額		1,215	△937
小計		1,535,230	2,510,691
利息の受取額		2,691	1,001
利息の支払額		△137,238	△81,633
法人税等の支払額		△1,255	△3,215
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,399,427	2,426,842
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		△15,693,127	△5,025,214
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		198,986	373,659
信託預り敷金保証金の支出		△46,603	△56,231
投資活動によるキャッシュ・フロー		△16,506,127	△4,707,787
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		△144,065	—
長期借入金の返済による支出		△201,879	△658,337
投資口の発行による収入		—	4,028,651
分配金の支払額		△721,138	△710,981
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,532,915	2,659,333
IV 現金及び現金同等物の増加額		426,216	378,389
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,495,435	2,117,046
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※	2,921,652	2,495,435

(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）

期別 項目	当期 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期（ご参考） 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31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 自 平成19年 6 月 1 日 至 平成19年11月30日	前期（ご参考） 自 平成18年12月 1 日 至 平成19年 5 月31日
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年11月30日現在) (単位：千円)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 918,955	現金及び預金 949,770
信託現金及び信託預金 2,002,696	信託現金及び信託預金 1,545,665
現金及び現金同等物 2,921,652	現金及び現金同等物 2,495,435

投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

● 投資口の状況

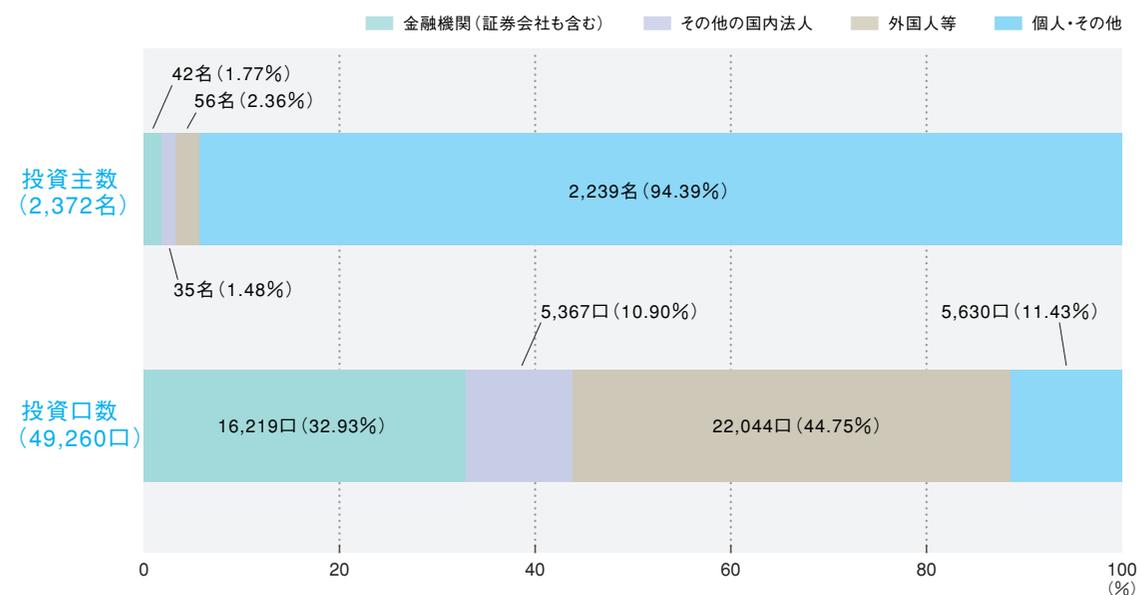
1. 投資口価格の推移

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11月30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。



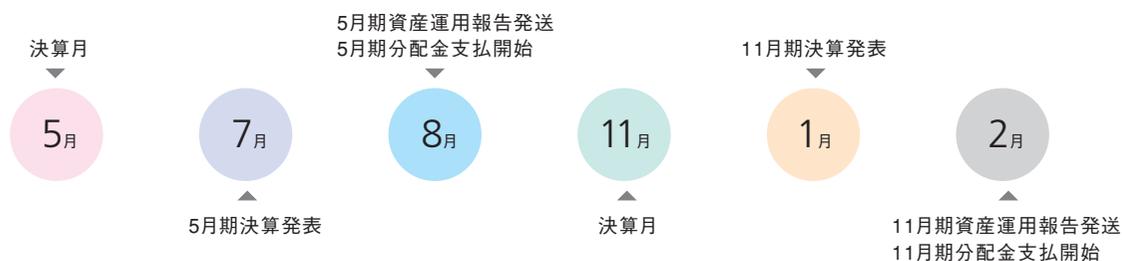
2. 投資主の構成

(平成19年11月30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。

● 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。

ポर्टフォリオ詳細ページ



トップページ

