



J-4 イブセ麻布十番七面坂



第7期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日

For Beautiful Way Of Life

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

決算・運用状況のご報告

(第7期 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)

ご挨拶

投資主の皆様には、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大和ハウス・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」を提供し得る居住施設や商業施設への選択投資を行うことを基本コンセプトとして、平成18年3月に東京証券取引所へ上場し、このたび第7期(平成20年12月1日～平成21年5月31日)の決算を迎えることができました。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。

第7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。当期は世界的な金融経済危機による信用収縮、景気後退や消費不振、更には雇用不安が広がりを見せるに至り、本投資法人にとっての運用環境も逆風下にありました。しかしながら、既存ポートフォリオの収益性維持につながる様々な施策や、投資法人運営経費の削減努力を積み重ねた結果、営業収益1,558百万円、当期純利益548百万円となり、1口当たり分配金は当初予想を上回る11,138円の実績とさせていただきます。

第8期につきましても、本投資法人を取り巻く環境については、引き続き楽観は許されないと認識しております。その一方で、昨年12月に大和ハウス工業株式会社がメインスポンサーになったことに伴い、大和ハウスグループが保有する不動産開発・運営に関するノウハウや信用力の活用ができること、また、金融機関等の信頼関係が一層強固になったこと等により、安定した運営ができる事業環境が整備されたと考えております。今後、資産運用会社としてもマネジメント力を存分に発揮し、運用実績向上と中長期的な成長戦略の実現をバランス良く達成できるよう全力で取り組んでまいります。

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
大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長

藤田 剛

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)
投資口の状況
投資主インフォメーション

1口当たり分配金について

第7期(平成20年12月1日~平成21年5月31日)

11,138円



J-4 イブセ麻布十番七面坂

● 決算ハイライト

運用状況

	第3期 (平成19年5月期)	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)	第7期 (平成21年5月期)
営業収益	1,315百万円	1,551百万円	1,658百万円	1,675百万円	1,558百万円
営業利益	852百万円	909百万円	977百万円	949百万円	854百万円
経常利益	721百万円	637百万円	654百万円	619百万円	549百万円
当期純利益	720百万円	637百万円	653百万円	612百万円	548百万円
1口当たり分配金	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円
分配金総額	720百万円	637百万円	653百万円	612百万円	548百万円
当期運用日数	182日	183日	183日	183日	182日

<営業収益・当期純利益>



<1口当たり分配金>



財務状況

	第3期 (平成19年5月期)	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)	第7期 (平成21年5月期)
総資産額	39,064百万円	55,534百万円	55,546百万円	54,618百万円	54,456百万円
純資産額	24,725百万円	24,642百万円	24,667百万円	24,615百万円	24,551百万円
自己資本比率	63.3%	44.4%	44.4%	45.1%	45.1%
1口当たり純資産額	501,940円	500,247円	500,752円	499,712円	498,402円
有利子負債額	13,241百万円	29,495百万円	29,488百万円	28,685百万円	28,685百万円
総資産有利子負債比率	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%

<総資産額・純資産額>



<1口当たり純資産額>



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変動に伴う賃料リスクを軽減するため、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
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）	70～100%	0～30%
		100%	100%
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	40～80%	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	20～60%	0～40%
エリア4	その他都市（人口10万人程度の地域）	0～30%	60～100%
		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

● ポートフォリオ一覧

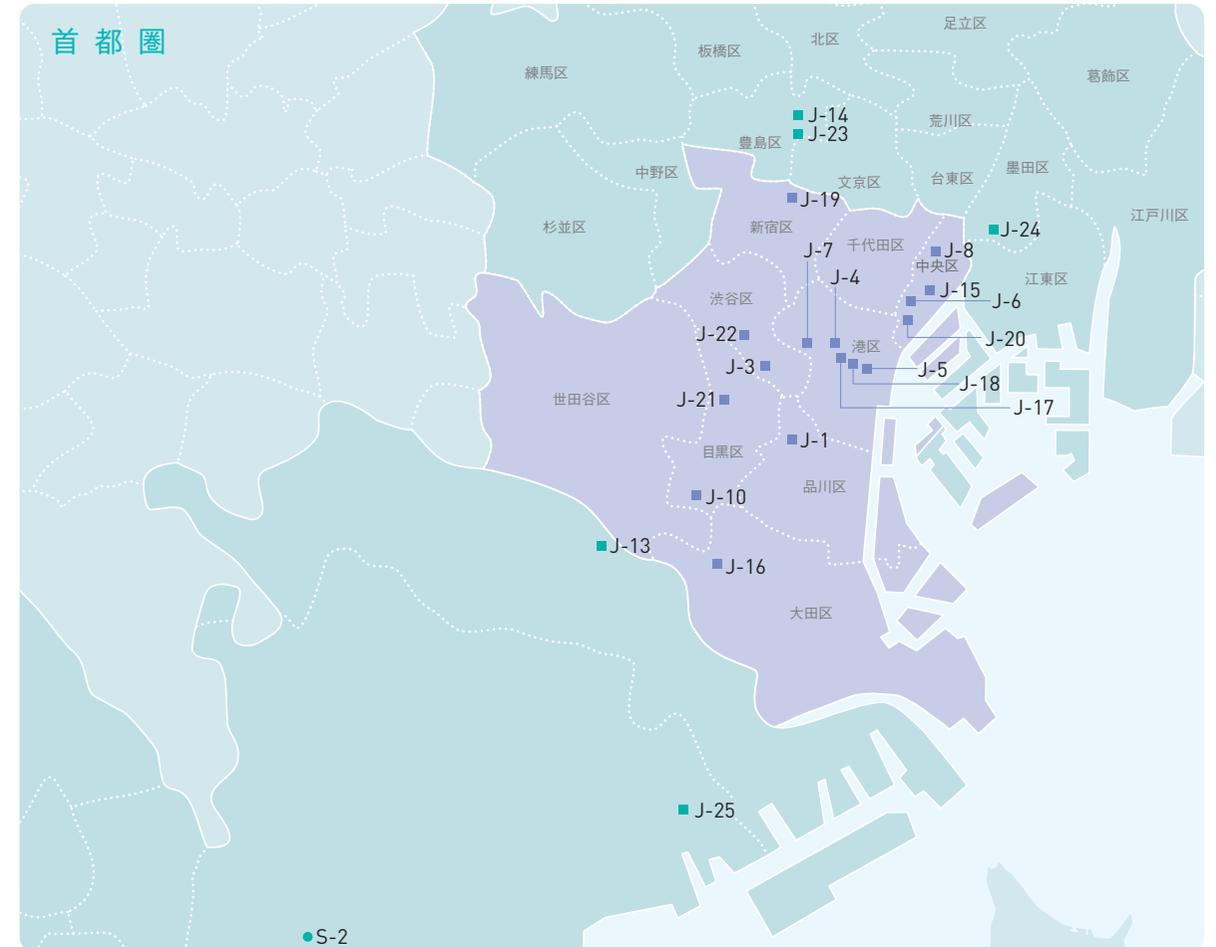
第7期末保有資産

(平成21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	5,249.98 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	7,650	15.0
	J-4	D	イプセ麻布十番七面坂	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	イプセ芝公園	東京都港区	RC/B1・11F	2,707.51	75	2,630	5.1
	J-6	D	イプセギンザ	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	イプセ日本橋	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	イプセ都立大学	東京都目黒区	RC/6F	863.70	30	648	1.3
	J-15	D	イプセ東京EAST	東京都中央区	RC/B1・10F	2,969.57	59	2,300	4.5
	J-16	D	イプセ雪谷	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	イプセ麻布十番	東京都港区	RC/B2・7F	2,400.00	51	2,910	5.7
	J-18	D	イプセ麻布十番DUO	東京都港区	RC/14F	2,094.58	66	2,690	5.3
	J-19	D	イプセ新宿夏目坂	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	イプセ祐天寺	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	イプセ渋谷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	イプセ大塚	東京都豊島区	RC/11F	1,871.70	70	1,480	2.9
	J-24	D	イプセ菊川	東京都墨田区	RC/7F	1,168.18	43	817	1.6
J-25	D	イプセ鶴見	神奈川県横浜市	RC/6F	1,452.09	32	666	1.3	
居住施設小計						51,294.87 (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7期末保有資産合計						57,660.40 (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。



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 イプセ麻布十番七面坂
- J-5 イプセ芝公園
- J-6 イプセギンザ
- J-7 ネクストフォルム西麻布
- J-8 イプセ日本橋
- J-10 イプセ都立大学
- J-15 イプセ東京EAST
- J-16 イプセ雪谷
- J-17 イプセ麻布十番
- J-18 イプセ麻布十番DUO
- J-19 イプセ新宿夏目坂
- J-20 ユニロイヤル銀座
- J-21 イプセ祐天寺
- J-22 イプセ渋谷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 イプセ大塚
- J-24 イプセ菊川
- J-25 イプセ鶴見

● ポートフォリオマップ

- 居住施設
- 商業施設



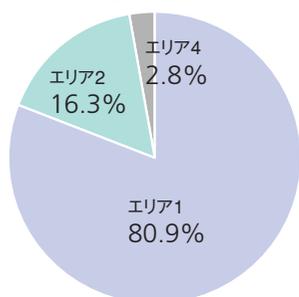
- エリア4
- S-1 フォレオタウン筒井

I 投資法人の概要

● ポートフォリオの分散状況（平成21年5月31日現在）

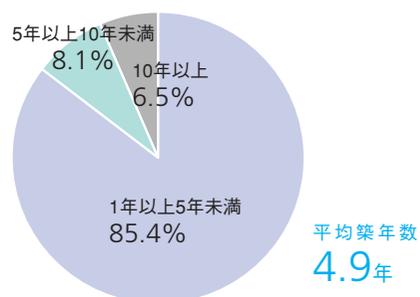
地域別投資比率

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。



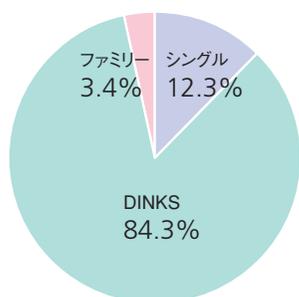
築年数分布

第7期末時点においても平均築年数は4.9年と、築浅の物件で構成されています。



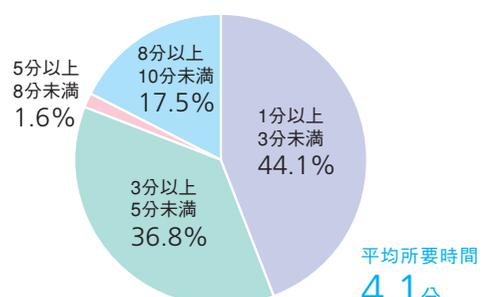
タイプ別投資比率（居住施設のみ）

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。



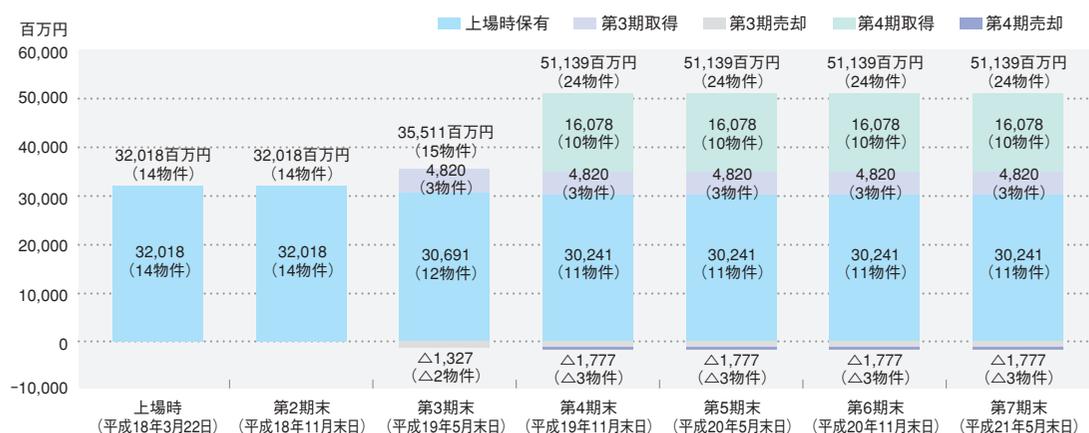
最寄駅からの時間分布（居住施設のみ）

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。



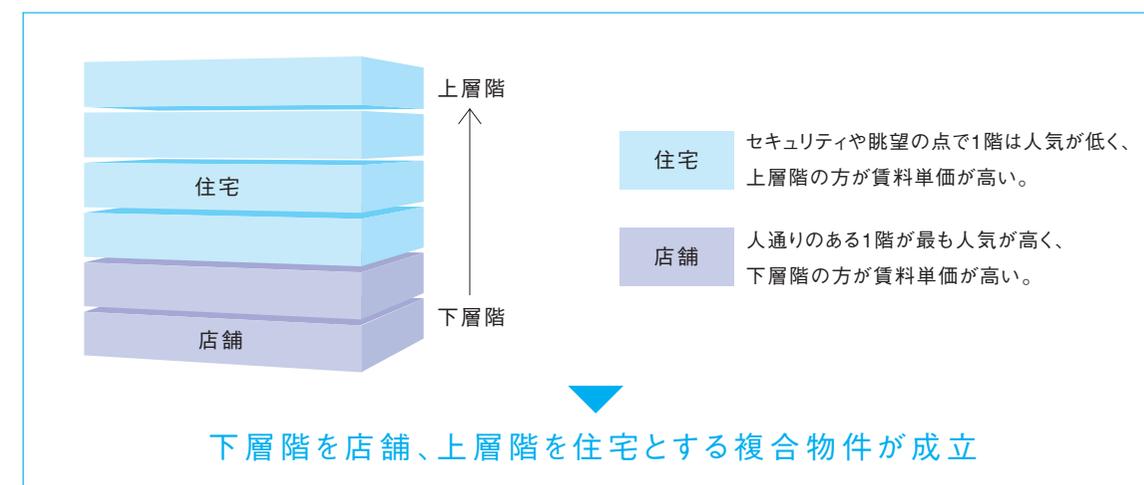
● 上場以来の外部成長の軌跡

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、優良物件の取得と着実な外部成長を目指します。



● 住宅と店舗の複合開発物件

居住施設の低層階の活用方法は、住戸、店舗、駐車場等があります。本投資法人は、保有する居住施設の一部について、スポンサー等が開発した住宅と店舗の複合開発物件を取得することで、保有資産の賃料単価の引き上げを実現しています。

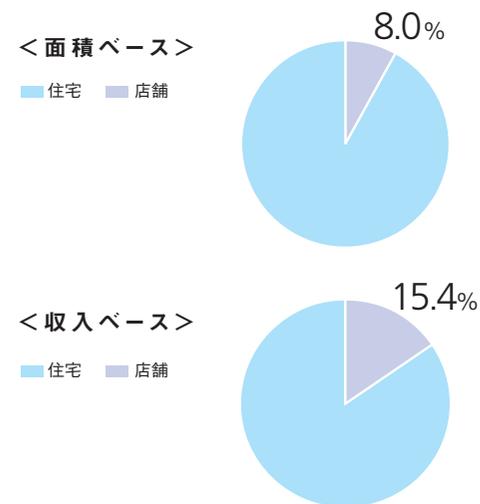


保有する居住施設の資産規模 22物件、48,729百万円（取得価格ベース）

居住施設22物件の総戸数 1,338戸（うち店舗18戸、住宅1,320戸）

複合開発物件取得の優位性

本投資法人が保有する居住施設22物件では、店舗部分の面積は8.0%に留まりますが、収入ベースでは15.4%であり、面積割合を上回っています。



（注）上記数値は平成21年5月期の数値を記載しています。

好立地と高グレードにより、高賃料単価を実現

【事例：J-3 クイズ恵比寿】

- ・住宅部分20,341円/坪
- ・店舗部分32,953円/坪
- ・全体の月額賃料単価25,446円/坪



- 恵比寿駅の東口地域におけるランドマーク的な物件。東京都内屈指の人気スポットに立地する住宅と商業の複合物件。
- 店舗部分は通り抜け可能な路面店感覚の動線を確認。住宅部分の入口は店舗と距離をとることで、「オープンストリート型モール」と快適な生活空間の融合を実現。

I 投資法人の概要

● スポンサーサポート

大和ハウスグループ、モリモトグループ、キャピタランドグループとの協働

居住施設や商業施設の企画・開発から管理運営、テナントリーシングに至る豊富な経験と実績を有する大和ハウスグループとモリモトグループ、アジア地域を中心に幅広い不動産開発・不動産ファンドビジネスを展開するキャピタランドグループとの協働体制により、安定収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。



大和ハウスグループのスポンサーサポートについて

物件情報と優先交渉権の提供

大和ハウスは、居住施設と1物件当たり20億円以下の商業施設に関する情報を投資法人に提供し、投資法人が大和ハウスと優先的に交渉する権利を与えています。

運営管理ノウハウの提供

大和ハウスは、投資法人に投資不動産の運営に関するノウハウと助言を提供し、投資不動産の取得を支援します。

ウェアハウジング機能の提供

投資法人が投資不動産を購入できない状況にある場合、大和ハウスは投資法人に代わり当該投資不動産を取得し、投資法人が将来取得するための一時的な保管機能を提供します。

人材の派遣

大和ハウスは、投資法人の運営に必要な人材を派遣します。

資本関係の維持

大和ハウスは、資産運用会社の株式73.5%の出資を維持します。

● 大和ハウスグループによる支援について



イブセ戸越



イブセ中延



イブセ市ヶ谷

上記3物件は本投資法人の資金調達面の制約から取得を見送り、本投資法人に代わり大和ハウスがウェアハウジング機能の一環として、平成21年6月19日に取得したものです。

上記3物件について、本投資法人は大和ハウスから優先交渉権の提供を受けており、将来、大和ハウスから優先的に購入する権利が与えられています。今後も優良な物件の取得の機会があれば、大和ハウスに物件の取得を依頼し、本投資法人の将来の成長に繋がる資産の確保にも尽力していきます。

● 主要な投資主

平成21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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6,483	13.16
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,607	9.35
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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,526	5.12
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
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,193	4.45
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,761	3.57
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエヌピー バリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	1,385	2.81
合 計	32,165	65.29

(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。

● 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～

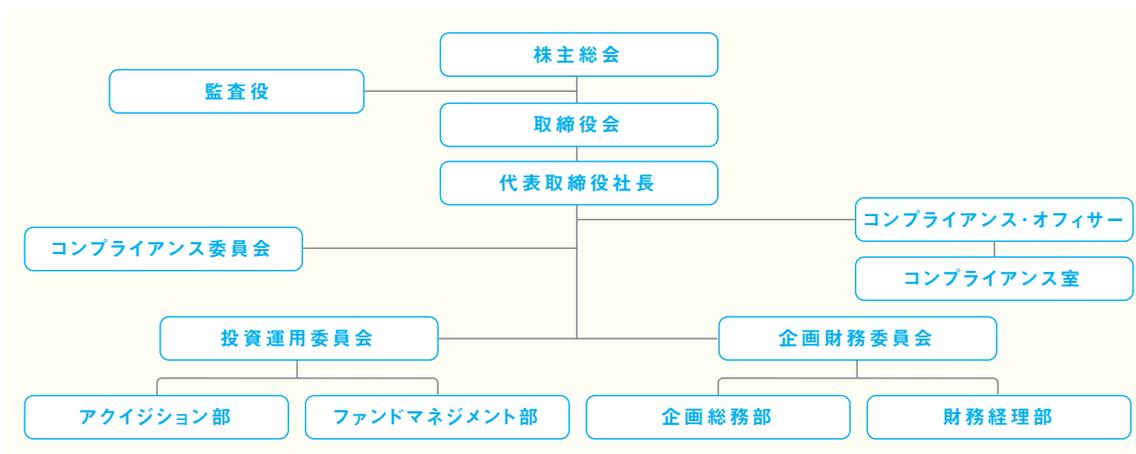
1.コンプライアンスについての基本的な考え方等

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>



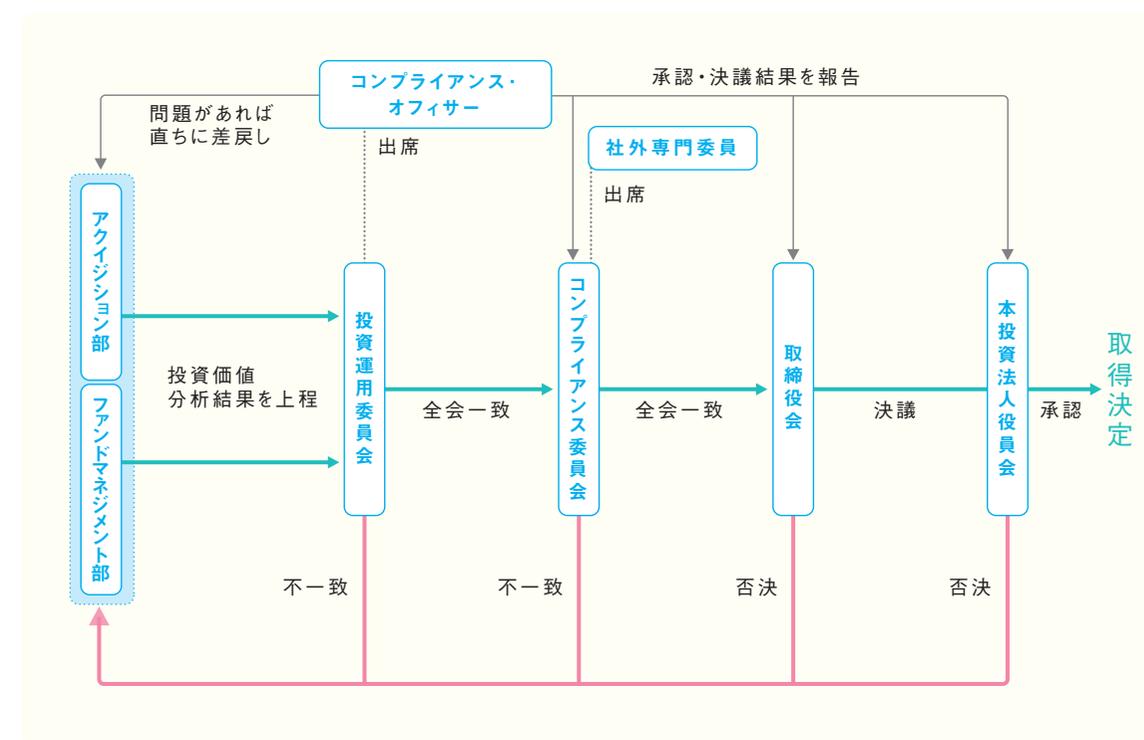
3.利益相反の防止

資産運用会社の利害関係者^(注)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>



● 資産運用会社の概要

- <名称、資本金の額及び沿革>
- | | | |
|-------|---------------------------|---|
| 名称 | 大和ハウス・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 | |
| 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) |
| | 平成21年2月1日 | 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更 |

既保有物件（抜粋）



● 閑静な住宅街「大田区東雪谷」に立地

本物件は、東急池上線「石川台」駅から徒歩3分に位置しています。緑の多い閑静な住宅地として人気の高い「大田区東雪谷」地区の商店街の一角にあり、良好な住環境と利便性の高い生活空間の両方を実現した物件となっています。

● 「和」を感じさせるスタイリッシュでシンプルなデザイン

黒を基調とした「和」のテイストをエントランスに盛り込むなど、都市生活の心地良さをスタイリッシュなデザインで表現しています。

内観は無駄を省いたシンプルなデザインを採用し、専用部分のバルコニーにはウッドデッキを使用するなど、快適な住空間の確保をコンセプトとしています。

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



I 投資法人の概要

既保有物件（抜粋）



J-19 イプセ新宿夏目坂

所在地 東京都新宿区喜久井町10番
 構造・階数 RC合金メッキ鋼板葺・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-24 イプセ菊川

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



J-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-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



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	第6期 平成20年11月	第7期 平成21年5月
営業収益 (注1)	百万円	1,315	1,551	1,658	1,675	1,558
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,108)	(1,545)	(1,658)	(1,675)	(1,558)
営業費用	百万円	463	641	681	725	704
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(342)	(509)	(529)	(550)	(542)
営業利益	百万円	852	909	977	949	854
経常利益	百万円	721	637	654	619	549
当期純利益	百万円	720	637	653	612	548
総資産額	百万円	39,064	55,534	55,546	54,618	54,456
(対前期比)	%	(10.5)	(42.2)	(0.0)	(△1.7)	(△0.3)
純資産額	百万円	24,725	24,642	24,667	24,615	24,551
(対前期比)	%	(19.5)	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)
出資総額	百万円	24,002	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260
1口当たり純資産額	円	501,940	500,247	500,752	499,712	498,402
分配金総額	百万円	720	637	653	612	548
1口当たり分配金額	円	14,619	12,936	13,262	12,434	11,138
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,619)	(12,936)	(13,262)	(12,434)	(11,138)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.9	1.3	1.2	1.1	1.0
(年換算値)	%	(3.9)	(2.7)	(2.3)	(2.2)	(2.0)
自己資本利益率 (注3)	%	3.2	2.6	2.6	2.5	2.2
(年換算値)	%	(6.4)	(5.1)	(5.3)	(5.0)	(4.5)
自己資本比率	%	63.3	44.4	44.4	45.1	45.1
(対前期増減)	%	(4.8)	(△18.9)	(0.0)	(0.7)	(0.0)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI (注4)	百万円	953	1,307	1,401	1,398	1,289
1口当たりFFO (注5)	円	14,340	18,450	18,916	18,095	16,818
FFO倍率 (注6)	倍	30.4	11.8	8.6	2.5	7.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注7)	倍	12.1	6.2	5.3	4.7	4.8
有利子負債額	百万円	13,241	29,495	29,488	28,685	28,685
総資産有利子負債比率 (注8)	%	33.9	53.1	53.1	52.5	52.7

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

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

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

(注6) FFO倍率=期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO

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

(注8) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 本投資法人の主な推移

本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産（以下、「居住施設」といいます。）及び主たる用途を商業施設とする不動産（以下、「商業施設」といいます。）を対象として投資を行い、中長期にわたり安定的な収益を確保する複合型ポートフォリオの構築を目指しています。

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

② 当期の運用実績

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が、現環境下で大きな外部成長を目指すのは得策でない判断し、当期は、稼働率の維持や賃貸費用の削減等による内部成長に注力して収益力の強化に努めました。しかしながら、稼働率については当初想定していた水準を割り込む等、厳しい状況で推移しました。

また、本投資法人の中長期的な成長を実現するための戦略の一環として、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス」といいます。）から、大和ハウスとの間で締結している「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下、「サポート協定」といいます。）に基づくウェアハウジング機能の提供を受け、株式会社モリモト（以下、「モリモト」といいます。）から情報提供を受けた「イプセ戸越」、「イプセ中延」、「イプセ市ヶ谷」の3物件（以下、「3物件」といいます。）の取得検討を依頼しました。3物件については、平成21年5月29日に大和ハウスとモリモトとの間で売買契約が締結され、平成21年6月19日に移転が完了し、同日付で大和ハウスから本投資法人及び本資産運用会社に対して、サポート協定に基づき3物件の情報提供がなされ、優先的売買交渉権が付与されました。

なお、大和ハウスから3物件について優先的売買交渉権が与えられていますが、本投資法人及び本資産運用会社が将来にわたり3物件の取得を大和ハウスに対して約束したのではなく、本投資法人によるフォワード・コミットメント等には該当しません。

③ 資金調達の状況

本投資法人の借入金は、当期末現在で28,685百万円となっています。うち16,001百万円については、平成21年9月30日に期限を迎え、現在、取引金融機関と借換えに向けた協議を行っています。

メインスポンサーである大和ハウスの信用力等を背景に、金融機関との借換え交渉は順調に進展しており、特段の懸念はなく完了する見込みです。

④ 当期の管理運営状況

ア. 投資法人

当期は、平成21年2月26日に第5回本投資法人投資主総会が開催され、4議案全て承認可決されました。また、月次定例役員会等を計8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本資産運用会社からの月次の各種業務報告等により、その業務執行状況を監督するなど適切に運営され、かつその機能を果たしています。

イ. 資産運用会社

本資産運用会社では、実効性のあるコンプライアンス態勢の確立を重点施策と位置付け、法令遵守に関する具体的な実施計画としてコンプライアンス委員会及び取締役会の承認を経た「平成20年度コンプライアンス・プログラム」及び「平成21年度コンプライアンス・プログラム」により、全役員員に対してコンプライアンス意識の醸成を図るとともに、取締役会等に随時報告、その進捗管理を行っています。

また、当期はメインスポンサーが大和ハウスに移行したことに伴う社内規定等の一部改定を実施しました。さらに、現状のリスク管理態勢の整備状況及び認識度を検証し、実効性かつ継続性のあるリスク管理態勢を確立するために、本資産運用会社各部のリスク洗い出し評価及びその対策について検証し、その対策を実施いたしました。今後も適時改定を行うとともに、引き続き厳正な運用に努め、運営管理体制のレベルアップを目指していきます。

II 資産運用報告

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1,558百万円、営業利益854百万円、経常利益549百万円、当期純利益548百万円を計上しました。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未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を11,138円としました。

(3) 増資等の状況

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

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

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

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

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月
最高	910,000円	893,000円	477,000円	330,000円	279,900円
最低	440,000円	416,000円	319,000円	89,000円	129,200円
期初価格	441,000円	893,000円	438,000円	330,000円	(注2) 129,200円
期末価格	873,000円	434,000円	326,000円	(注1) 89,000円	254,300円

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

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

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を11,138円としました。

	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	第5期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	第6期 自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	第7期 自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
当期未処分利益総額	720,152,605円	637,230,311円	653,298,224円	612,508,997円	548,679,647円
利益留保額	20,665円	2,951円	12,104円	10,157円	21,767円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	720,131,940円 （14,619円）	637,227,360円 （12,936円）	653,286,120円 （13,262円）	612,498,840円 （12,434円）	548,657,880円 （11,138円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	720,131,940円 （14,619円）	637,227,360円 （12,936円）	653,286,120円 （13,262円）	612,498,840円 （12,434円）	548,657,880円 （11,138円）
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

世界同時不況に伴う信用収縮と実体経済の悪化の相乗作用により、世界経済の先行きは停滞感の強い状況が続く見込みです。日本国内においても、平成21年1～3月期の実質国内総生産（GDP）は、年率換算で△15.2%という戦後最大の落ち込み幅を記録し、欧米よりも深刻な景気後退を見せました。一方、景気刺激策による押し上げ効果や在庫調整が一気に進み、生産がプラスに転じるなど足元の状況には下げ止まりの兆しもありますが、円高による輸出の減少や所得環境の悪化など先行きの不透明感は払拭できない状況にあります。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの80.9%を投資している東京都主要9区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区）を中心に単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれていますが、これらの地域における賃貸住宅の状況は、景気低迷や雇用不安の影響を受けて、特に高額物件を中心に稼働率の維持や賃料水準の確保が難しい状況にあります。今後も景気動向や不動産市場の状況等を十分勘案した柔軟な賃料設定を行うことで稼働率を高め、保有物件のキャッシュフローの極大化を図っていきたく考えています。

一方、国土交通省が平成21年5月に発表した「主要都市の高度利用地価動向報告～地価LOOKレポート～（平成21年1月1日～平成21年4月1日の動向）」によれば、東京圏の地価は前回に引続き、調査対象の全部で下落しています。

これに加え、不動産投資マーケットにおいては、世界的な金融市場の混乱や信用収縮に伴い投資家に対する資金供給が細った状態が継続し、投資用不動産の需要が低迷している状況にあります。その結果、本投資法人が主な投資のターゲットにしているエリアにおいても優良な物件情報が増えています。

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、早期に資産規模の拡大による運営の安定化を目指したいと考えています。

市場環境が厳しい現状においては引き続き保守的な運営に努め、内部成長を中心とした収益力の強化と内部管理態勢の整備・強化に努めていきますが、従来に比べ優良物件が市場に多く出てきていることから、今後も優良物件の取得の機会があれば大和ハウスによるウェアハウジング機能の活用も含め、本投資法人の将来の成長に繋がる資産の確保にも尽力していきます。

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

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

II 資産運用報告

③ ニューシティ・レジデンス投資法人の再生支援に対する意向表明について

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下、「NCR」といいます。）は、平成20年10月9日に民事再生手続開始の申立を行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け、平成21年4月7日付で再生計画案（以下、「現再生計画案」といいます。）を東京地方裁判所に提出していましたが、平成21年7月15日に開催されたNCRの債権者集会において、現再生計画案は否決されています。

本投資法人及び大和ハウスは、NCRの主要な再生債権者ら（以下、「大口再生債権者」といいます。）から、債権者集会において現再生計画案が否決された場合に、NCRの破産を回避し、その再生を実現するため、NCRの新たなスポンサーとなることの提案を受け、大口再生債権者が提案する再生計画の変更案の実現可能性等について大口再生債権者と共同で検討を重ねてきました。

かかる検討の結果、本投資法人は、本投資法人とNCRとの合併等によりNCRの再生を支援することが本投資法人の投資主の利益にも合致するものと判断し、NCRの再生を支援する意向を有していることを表明し、その旨の意向表明書をNCR等に対して提出したことを平成21年7月15日に公表しています。

④ 財務戦略

本投資法人は、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウスの親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化等を図るべく努力していきます。

なお、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付けは、引き続きA（格付けの方向性：安定的）となっています。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

② 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	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	第5期 平成20年5月31日現在	第6期 平成20年11月30日現在	第7期 平成21年5月31日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260
出資総額	千円	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588
投資主数	人	2,053	2,372	2,488	2,732	2,777

(2) 投資口に関する事項

平成21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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6,483	13.16
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	4,607	9.35
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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,526	5.12
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
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,193	4.45
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,761	3.57
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエヌピー パリバセキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	1,385	2.81
合 計	32,165	65.29

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

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	藤田 剛（注3）（注5）	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	900
	上田 求（注3）	—	900
監督役員	岩崎 哲也（注4）	シティア公認会計士共同事務所 公認会計士・税理士	1,500
	鶴巻 康枝（注4）	佐瀬・米川・島法律事務所 弁護士	750
	田口 和幸（注4）	阿部・井窪・片山法律事務所 弁護士	750
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	9,500

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

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

(注3) 執行役員藤田剛は、平成21年2月26日開催の本投資法人の第5回投資主総会において選任され、平成21年3月1日付で就任しました。なお、上田求は、平成21年2月28日付で執行役員を退任しました。

(注4) 監督役員岩崎哲也は、平成21年2月26日開催の本投資法人の第5回投資主総会において再任され、また、監督役員鶴巻康枝は、同投資主総会で選任され、それぞれ平成21年3月1日付で就任いたしました。なお、田口和幸は、平成21年2月28日付で監督役員を退任しました。

(注5) 執行役員藤田剛は、資産運用会社である大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4の規定に従い、金融庁長官に平成21年3月11日付で兼職の届出を行っています。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

③ 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注2)	第6期(平成20年11月30日現在)		第7期(平成21年5月31日現在)	
			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	1,846	3.4	1,836	3.4
		エリア2	4,261	7.9	4,233	7.8
		小計	6,107	11.3	6,069	11.2
	DINKS	エリア1	40,107	73.4	39,908	73.3
		エリア2	1,528	2.8	1,516	2.8
		小計	41,635	76.2	41,425	76.1
	ファミリー	エリア2	1,691	3.1	1,707	3.1
		小計	1,691	3.1	1,707	3.1
	居住施設 計		49,435	90.6	49,202	90.4
	商業施設	エリア2	1,058	1.9	1,057	1.9
		エリア4	1,443	2.6	1,439	2.6
		小計	2,502	4.5	2,497	4.5
	商業施設 計		2,502	4.5	2,497	4.5
	合計		51,937	95.1	51,699	94.9
	預金・その他の資産		2,681	4.9	2,756	5.1
資産総額 計		54,618	100.0	54,456	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	7,667	5,249.98 (内店舗1,954.05)	4,827.34 (内店舗1,954.05)	91.9	16.5	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,525	3,493.83 (内店舗212.55)	2,739.03 (内店舗212.55)	78.4	7.2	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,476	4,967.97	4,371.28	88.0	8.6	共同住宅
J-17	イブセ麻布十番	2,967	2,400.00	2,138.23	89.1	4.5	共同住宅
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,742	2,094.58	1,951.96	93.2	4.4	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,647	2,707.51	2,406.22	88.9	4.6	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,541	2,226.42	1,751.87	78.7	4.6	共同住宅
J-15	イブセ東京EAST	2,343	2,969.57	2,083.16	70.2	3.8	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,225	1,627.06 (内店舗738.95)	1,447.04 (内店舗738.95)	88.9	6.1	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,942	3,548.48 (内店舗257.40)	3,030.83 (内店舗257.40)	85.4	4.5	共同住宅
合計		34,079	31,285.40 (内店舗3,162.95)	26,746.96 (内店舗3,162.95)	85.5	64.8	—

(注1)「賃貸可能面積」は、平成21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」には、賃貸可能面積のうち、平成21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の面積及び賃料相当損害金が入金されている「J-7ネクストフォルム西麻布」の店舗部分の面積738.95㎡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21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21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	4,200	4,476	
	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)	1,820	1,942	
	J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	5,249.98 (内店舗1,954.05)	8,820	7,667	
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	3,493.83 (内店舗212.55)	4,670	4,525	
	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	2,350	2,647	
	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	2,330	2,541	
	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)	2,220	2,225	
	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)	1,150	1,205	
	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	582	644	
	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	1,600	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	788	784	
	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	2,180	2,343	
	J-16	イブセ雪谷	東京都大田区東雪谷	不動産信託受益権	1,542.30 (内店舗194.88)	1,040	1,123	
	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	2,760	2,967	
	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	2,530	2,742	
	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)	1,790	1,894	
	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	1,610	1,836	
	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)	1,410	1,471	
	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	1,250	1,430	
	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	1,430	1,506	
	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	758	833	
	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	668	683	
	居住施設 小計					51,294.87 (内店舗4,084.94)	47,956	49,202
	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)	1,240	1,439
		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)	896	1,057
商業施設 小計					6,365.53 (内店舗6,365.53)	2,136	2,497	
合計					57,660.40 (内店舗10,450.47)	50,092	51,699	

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

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成21年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)	第6期(平成20年6月1日～平成20年11月30日)				第7期(平成20年12月1日～平成21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	100.0	139,303	8.3	1	88.0	133,788	8.6	
	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	1	87.3	60,240	3.6	1	85.4	69,417	4.5	
	J-3	クイズ恵比寿	1	95.8	272,974	16.3	1	91.9	257,007	16.5	
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	1	88.5	128,394	7.7	1	78.4	112,420	7.2	
	J-5	イブセ芝公園	1	94.9	74,135	4.4	1	88.9	72,197	4.6	
	J-6	イブセギンザ	1	96.9	79,746	4.8	1	78.7	71,981	4.6	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	1	87.5	64,420	3.8	1	88.9	95,645	6.1	
	J-8	イブセ日本橋	1	89.5	41,514	2.5	1	87.6	36,165	2.3	
	J-10	イブセ都立大学	1	93.8	23,001	1.4	1	68.5	20,256	1.3	
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	56,713	3.4	1	100.0	56,713	3.6	
	J-14	コンフォートタイム大塚	1	94.5	28,760	1.7	1	89.0	27,750	1.8	
	J-15	イブセ東京EAST	1	86.8	71,943	4.3	1	70.2	59,541	3.8	
	J-16	イブセ雪谷	1	98.6	38,027	2.3	1	91.5	37,188	2.4	
	J-17	イブセ麻布十番	1	97.7	79,205	4.7	1	89.1	70,113	4.5	
	J-18	イブセ麻布十番DUO	1	94.6	75,258	4.5	1	93.2	68,834	4.4	
	J-19	イブセ新宿夏目坂	1	97.7	53,357	3.2	1	93.5	52,064	3.3	
	J-20	ユニロイヤル銀座	1	94.9	55,667	3.3	1	85.5	52,898	3.4	
	J-21	イブセ祐天寺	1	92.0	45,025	2.7	1	95.9	42,712	2.7	
	J-22	イブセ渋谷Tiers	1	93.2	38,038	2.3	1	74.7	36,065	2.3	
	J-23	イブセ大塚	1	97.0	47,461	2.8	1	100.0	48,975	3.1	
	J-24	イブセ菊川	1	97.8	29,011	1.7	1	91.1	26,838	1.7	
	J-25	イブセ鶴見	1	100.0	27,357	1.6	1	96.9	29,508	1.9	
			居住施設 小計	22	94.6	1,529,557	91.3	22	88.0	1,478,086	94.8
	商業施設	S-1	フォレオタウン筒井	1	78.2	110,740	6.6	1	81.1	45,736	2.9
		S-2	いなげや横浜西が岡店	1	100.0	35,173	2.1	1	100.0	35,173	2.3
		商業施設 小計	2	86.2	145,913	8.7	2	88.1	80,910	5.2	
		合計	24	93.7	1,675,471	100.0	24	88.0	1,558,996	100.0	

(注1)「稼働率期末時点」は、平成20年11月30日現在及び平成21年5月31日現在各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

(4) その他資産の状況

不動産等を信託財産とする信託の受益権は、前記の「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成21年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。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(注2) (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	—	85
	合計	15,000,000	—	85

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

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

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成21年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
目黒かむろ坂レジデンス (東京都品川区)	外構植栽改修工事	自平成21年7月 至平成21年7月	1,100	—	—
フォーティーンヒルズイーストタワー (愛知県名古屋)	不活性ガス消防設備 ファン保護カバー取付工事	自平成21年7月 至平成21年8月	1,858	—	—
フォレオタウン筒井 (奈良県大和郡山市)	店舗内装工事	自平成21年5月 至平成21年6月	748	—	—
	自転車置場設定工事	自平成21年5月 至平成21年6月	1,150	—	—

(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36,316千円であり、当期費用に区分された修繕費4,087千円、原状回復費26,701千円と合わせ、合計67,106千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)
フォーティーンヒルズイーストタワー (愛知県名古屋)	不活性ガス消防設備改修工事	自平成20年12月 至平成20年12月	7,921
コスモハイム武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	防水工事	自平成20年10月 至平成20年12月	25,796
いなげや横浜西が岡店 (神奈川県横浜市)	空調機交換工事	自平成20年12月 至平成20年12月	2,599

(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3期	第4期	第5期	第6期	第7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	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
前期末積立金残高	27,401	42,950	69,766	100,601	141,343
当期積立額	18,623	31,208	30,834	40,741	34,742
当期積立金取崩額	(注1) 3,075	(注2) 4,392	—	—	(注3) 20,307
次期繰越額	42,950	69,766	100,601	141,343	155,779

(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。

(注3) 第7期の積立金の取崩しは、コスモハイム武蔵小杉の防水工事の実施に伴い取り崩したものです。



II 資産運用報告

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6期 (自平成20年6月1日 至 平成20年11月30日)		第7期 (自平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	
	資産運用報酬	64,177	61,127	61,127
資産保管手数料	5,487	5,425	5,425	5,425
一般事務委託手数料	26,420	27,435	27,435	27,435
役員報酬	4,800	4,800	4,800	4,800
その他費用	74,623	62,709	62,709	62,709
合計	175,509	161,498	161,498	161,498

(2) 借入状況

平成21年5月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (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
株式会社三井住友銀行	4,037,000	4,037,000							
中央三井信託銀行株式会社	4,037,000	4,037,000							
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,945,000	1,945,000							
株式会社新生銀行	1,945,000	1,945,000							
株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	—	4,228,000	1.44006 (注3)	平成22年 3月31日	期限 一括	(注4)	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						
小 計	—	16,001,000	28,685,000	—	—	—	—	—	
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	—	1.44006 (注3)	平成22年 3月31日	期限 一括	(注4)	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	—					
	小 計	—	12,684,000	—	—	—	—	—	—
合計	—	28,685,000	28,685,000	—	—	—	—	—	

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

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

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

(注4) 用途は、信託不動産の購入資金又はその借換資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

⑥ 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第7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	29,545	株式会社モリモトクオリティ	23,346	79.0
		ダイワロイヤル株式会社	1,857	6.3
管理業務費	61,224	株式会社モリモトクオリティ	55,956	91.4
		ダイワロイヤル株式会社	23	0.0
不動産賃貸媒介・更新手数料・再契約手数料	38,082	株式会社モリモトクオリティ	35,221	92.5
修繕工事費用	4,087	株式会社モリモトクオリティ	2,379	58.2
		ダイワロイヤル株式会社	32	0.8
原状回復工事費用	26,701	株式会社モリモトクオリティ	24,230	90.7
工事監督手数料（注2）	1,011	株式会社モリモトクオリティ	75	7.5

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

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

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

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

⑦ 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

⑧ その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

平成21年2月26日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	<p>原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「証券取引法等の一部を改正する法律」及び「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」の施行により、投資信託及び投資法人に関する法律及び投資法人の関係法令が整備・改正されたこと等に伴う所要の変更 ・「租税特別措置法」及びこれに関する政省令改正に伴う不要となった条文の削除及び所要の変更 ・「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」の施行による、投資証券の電子化に伴い、所要の変更 ・短期投資法人債に関する経過規定の削除 ・その他、条文の新設、削除に伴う所要の変更、字句の修正、表現の統一及び定義の明確化
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、執行役員に藤田剛が選任されました。なお、任期は平成21年3月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、補欠執行役員に岡田勝が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、監督役員に岩崎哲也、鶴巻康枝が選任されました。なお、任期は平成21年3月1日より2年間となります。

② 投資法人役員会

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・変更等の主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成20年12月26日	投資主名簿等管理人委託契約の締結	中央三井信託銀行株式会社との間で締結した名義書換事務委託契約について、当該契約を終了し、同行との間で投資証券の電子化に対応した新たな契約を締結しました。
	特別口座の管理に関する契約の締結	投資証券の電子化に伴い中央三井信託銀行株式会社との間で新たに締結しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 金額及び比率の端数処理

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



Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	415,203	610,057
信託現金及び信託預金	※1 2,032,614	※1 1,999,249
営業未収入金	48,648	42,027
前払費用	148,700	94,886
繰延税金資産	199	204
デリバティブ債権	97	85
その他	—	1,459
貸倒引当金	△13,147	△13,433
流動資産合計	2,632,316	2,734,536
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,894,913	22,930,755
減価償却累計額	△1,185,879	△1,446,927
信託建物 (純額)	※1 21,709,033	※1 21,483,828
信託構築物	22,468	22,468
減価償却累計額	△2,415	△3,207
信託構築物 (純額)	※1 20,052	※1 19,260
信託機械及び装置	388,293	388,293
減価償却累計額	△62,127	△73,822
信託機械及び装置 (純額)	※1 326,166	※1 314,470
信託工具、器具及び備品	3,406	3,881
減価償却累計額	△367	△709
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 3,038	※1 3,171
信託土地	※1 29,879,034	※1 29,879,034
有形固定資産合計	51,937,325	51,699,765
無形固定資産		
商標権	931	867
無形固定資産合計	931	867
投資その他の資産		
長期前払費用	19,444	—
デリバティブ債権	1,154	—
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	30,599	10,000
固定資産合計	51,968,855	51,710,632
繰延資産		
創立費	17,643	11,762
繰延資産合計	17,643	11,762
資産合計	54,618,815	54,456,931

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年11月30日)	当期 (平成21年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	58,839	47,472
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,001,000	※1 28,685,000
未払金	4,575	5,339
未払費用	148,102	136,417
未払法人税等	7,134	605
未払消費税等	8,202	9,522
前受金	127,203	117,647
預り金	8,067	35,960
流動負債合計	16,363,125	29,037,965
固定負債		
長期借入金	※1 12,684,000	—
繰延税金負債	454	—
信託預り敷金及び保証金	955,378	867,647
固定負債合計	13,639,832	867,647
負債合計	30,002,958	29,905,612
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,002,588	24,002,588
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	612,508	548,679
剰余金合計	612,508	548,679
投資主資本合計	24,615,096	24,551,267
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	759	51
評価・換算差額等合計	759	51
純資産合計	※2 24,615,856	※2 24,551,319
負債純資産合計	54,618,815	54,456,931



(単位：千円)

	前期 (ご参照)		当期	
	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※ 1,478,499		※ 1,397,357	
その他貸貸事業収入	※ 196,971		※ 161,639	
営業収益合計	1,675,471		1,558,996	
営業費用				
貸貸事業費用	※ 550,127		※ 542,883	
資産運用報酬	64,177		61,127	
資産保管手数料	5,487		5,425	
一般事務委託手数料	26,420		27,435	
役員報酬	4,800		4,800	
貸倒損失	—		145	
貸倒引当金繰入額	13,147		1,781	
その他営業費用	61,476		60,782	
営業費用合計	725,637		704,381	
営業利益	949,833		854,615	
営業外収益				
受取利息	2,940		1,653	
その他	827		435	
営業外収益合計	3,768		2,088	
営業外費用				
支払利息	239,565		217,943	
融資関連費用	88,163		82,913	
創立費償却	5,881		5,881	
その他	—		691	
営業外費用合計	333,609		307,429	
経常利益	619,992		549,274	
税引前当期純利益	619,992		549,274	
法人税、住民税及び事業税	7,722		605	
法人税等調整額	△226		—	
法人税等合計	7,495		605	
当期純利益	612,496		548,669	
前期繰越利益	12		10	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	612,508		548,679	



(単位：千円)

	前期 (ご参照)		当期	
	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日		自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高	24,002,588		24,002,588	
当期変動額				
当期変動額合計	—		—	
当期末残高	24,002,588		24,002,588	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高	653,298		612,508	
当期変動額				
剰余金の配当	△653,286		△612,498	
当期純利益	612,496		548,669	
当期変動額合計	△40,789		△63,829	
当期末残高	612,508		548,679	
投資主資本合計				
前期末残高	24,655,886		24,615,096	
当期変動額				
剰余金の配当	△653,286		△612,498	
当期純利益	612,496		548,669	
当期変動額合計	△40,789		△63,829	
当期末残高	24,615,096		24,551,267	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高	11,175		759	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△10,416		△708	
当期変動額合計	△10,416		△708	
当期末残高	759		51	
評価・換算差額等合計				
前期末残高	11,175		759	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△10,416		△708	
当期変動額合計	△10,416		△708	
当期末残高	759		51	
純資産合計				
前期末残高	24,667,062		24,615,856	
当期変動額				
剰余金の配当	△653,286		△612,498	
当期純利益	612,496		548,669	
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△10,416		△708	
当期変動額合計	△51,205		△64,537	
当期末残高	24,615,856		24,551,319	



VI 注 記 表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

区 分	前期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21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 9~45年 機械及び装置 13~29年 工具、器具及び備品 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 3~60年 構築物 9~45年 機械及び装置 13~29年 工具、器具及び備品 5~6年 (2)無形固定資産 同 左
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	創立費 同 左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同 左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同 左
5. ヘッジ会計の方法	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (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 同 左 (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	前期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31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、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同 左 (2)消費税及び地方消費税の処理方法 同 左

(会計方針の変更に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成20年11月30日現在)	当期 (平成21年5月31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 (単位：千円)	※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)
担保に供している資産	担保に供している資産
信託現金及び信託預金 2,032,614	信託現金及び信託預金 1,999,249
信託建物 21,709,033	信託建物 21,483,828
信託構築物 20,052	信託構築物 19,260
信託機械及び装置 326,166	信託機械及び装置 314,470
信託工具、器具及び備品 3,038	信託工具、器具及び備品 3,171
信託土地 29,879,034	信託土地 29,879,034
合 計 53,969,939	合 計 53,699,015
担保を付している債務	担保を付している債務
1年内返済予定の長期借入金 16,001,000	1年内返済予定の長期借入金 28,685,000
長期借入金 12,684,000	合 計 28,685,000
合 計 28,685,000	
※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	※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同 左

VI 注記表

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日		当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	
※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入	1,453,753	賃貸収入	1,373,460
共益費収入	24,745	共益費収入	23,896
計	1,478,499	計	1,397,357
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	48,756	施設使用料収入	46,907
付帯収益	16,533	付帯収益	12,727
その他賃貸事業収益	131,681	その他賃貸事業収益	102,004
計	196,971	計	161,639
不動産賃貸事業収益 合計	1,675,471	不動産賃貸事業収益 合計	1,558,996
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	146,780	管理業務費	128,852
水道光熱費	26,360	水道光熱費	25,854
公租公課	41,244	公租公課	52,653
修繕費	11,291	修繕費	4,087
保険料	3,164	保険料	3,089
原状回復工事費	21,637	原状回復工事費	26,701
信託報酬	14,535	信託報酬	14,385
減価償却費	272,955	減価償却費	273,876
その他営業費用	12,157	その他営業費用	13,382
不動産賃貸事業費用 合計	550,127	不動産賃貸事業費用 合計	542,883
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,125,343	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,016,113

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日		当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21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

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日		当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
流動資産		流動資産	
未払事業税損金不算入額	565	貸倒引当金繰入超過額	3,103
貸倒引当金繰入超過額	3,234	小計	3,103
小計	3,799	評価性引当額	△2,865
評価性引当額	△3,561	繰延税金資産 合計	237
繰延税金資産 合計	237		
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
流動負債		流動負債	
繰延ヘッジ損益	38	繰延ヘッジ損益	33
小計	38	繰延税金負債 合計	33
固定負債			
繰延ヘッジ損益	454	繰延税金資産 (流動) の純額	204
小計	454		
繰延税金負債 合計	492		
		繰延税金資産 (流動) の純額	199
		繰延税金負債 (固定) の純額	454
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	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△38.91	支払分配金の損金算入額	△39.20
その他	0.73	その他	△0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.21	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25条)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。		—	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
該当事項はありません。	同 左

VI 注 記 表

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日）

属 性	名 称 等	主な事業の 内容又は職業	投資口所有 割合（％）	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 親会社の子会社	株式会社モリモト クオリティ	不動産管理業	—	管理業務費等	144,588	営業未払金	26,410
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	231,000	1年内返済予定 の長期借入金	4,037,000
				利息の支払	68,584	未払利息	22,548
				不動産管理処分 信託委託	13,610	—	—
				一般事務委託 手数料	23,323	営業未払金	24,489
				名義書換事務 手数料	3,096	営業未払金	597

当期（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

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

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
1口当たり純資産額 499,712円	1口当たり純資産額 498,402円
1口当たり当期純利益 12,433円	1口当たり当期純利益 11,138円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
当期純利益（千円）	612,496	548,669
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	612,496	548,669
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)

前期（ご参考） 自 平成20年 6 月 1 日 至 平成20年11月30日	当期 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5 月31日
資産運用会社の親会社の異動 (1)大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト及びキャピタランド・ジャパン株式会社は、大和ハウス工業株式会社が本資産運用会社の筆頭株主となり、大和ハウス工業株式会社の総合的なスポンサー力のもと運営体制を再構築していくことに合意し、平成20年12月19日付で、大和ハウス工業株式会社は、株式会社モリモト及びキャピタランド・ジャパン株式会社より本資産運用会社株式をそれぞれ3,612株、4,008株を譲受けました。この結果、大和ハウス工業株式会社が保有する本資産運用会社の株式は、異動前と合わせて8,820株（発行済株式総数の73.5%）となり、本資産運用会社は、株式会社モリモトの子会社から大和ハウス工業株式会社の子会社になりました。	—
(2)大和ハウス工業株式会社の概要 ①名称 大和ハウス工業株式会社 ②本店所在地 大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号 ③代表者 代表取締役社長 村上健治 ④主な事業内容 住宅事業、商業建設事業、リゾート・スポーツ施設事業、並びにホームセンター事業 ⑤大株主及び持株比率（平成20年9月30日現在） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）4.87% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）4.28%	—

(単位：円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日
I 当期末処分利益	612,508,997	548,679,647
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	612,498,840 (12,434)	548,657,880 (11,138)
III 次期繰越利益	10,157	21,767
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の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている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612,498,840円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第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の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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548,657,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約の第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21年7月15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20年12月1日から平成21年5月31日までの第7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



Ⅹ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	619,992	549,274
減価償却費	272,955	273,876
貸倒損失	—	145
商標権償却額	63	63
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△2,940	△1,653
支払利息	239,565	217,943
営業未収入金の増減額（△は増加）	△25,314	6,475
未収入金の増減額（△は増加）	265	—
前払費用の増減額（△は増加）	28,230	53,814
営業未払金の増減額（△は減少）	7,166	△11,366
未払消費税等の増減額（△は減少）	△3,212	1,319
未払費用の増減額（△は減少）	△1,082	△2,336
預り金の増減額（△は減少）	△186	△1,921
前受金の増減額（△は減少）	△14,982	△9,555
長期前払費用の増減額（△は増加）	63,499	19,444
貸倒引当金の増減額（△は減少）	12,361	285
その他	△83,311	△64,868
小計	1,118,952	1,036,821
利息の受取額	2,940	1,653
利息の支払額	△243,097	△227,291
法人税等の支払額	△1,112	△7,465
営業活動によるキャッシュ・フロー	877,683	803,718
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	△6,485	△36,316
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	64,292	38,106
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,010	△32,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,796	△30,494
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△803,000	—
分配金の支払額	△652,307	△611,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,455,307	△611,734
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△558,827	161,489
現金及び現金同等物の期首残高	3,006,645	2,447,817
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,447,817	※ 2,609,307

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

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

項目	期別	前期（ご参考）	当期
		自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲		手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

	前期（ご参考）	当期
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
※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11月30日現在) (単位：千円)	(平成21年5月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	415,203	610,057
信託現金及び信託預金	2,032,614	1,999,249
現金及び現金同等物	2,447,817	2,609,307

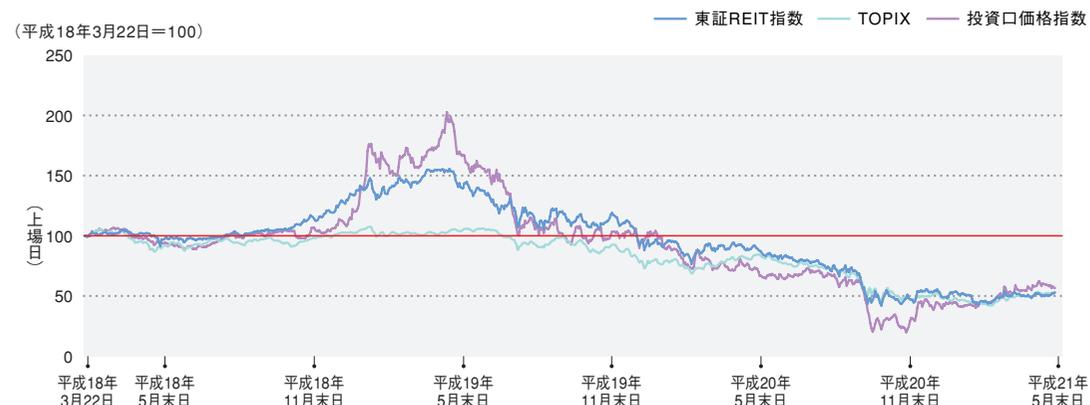
投資口の状況

UNIT INFORMATION

投資口価格の推移



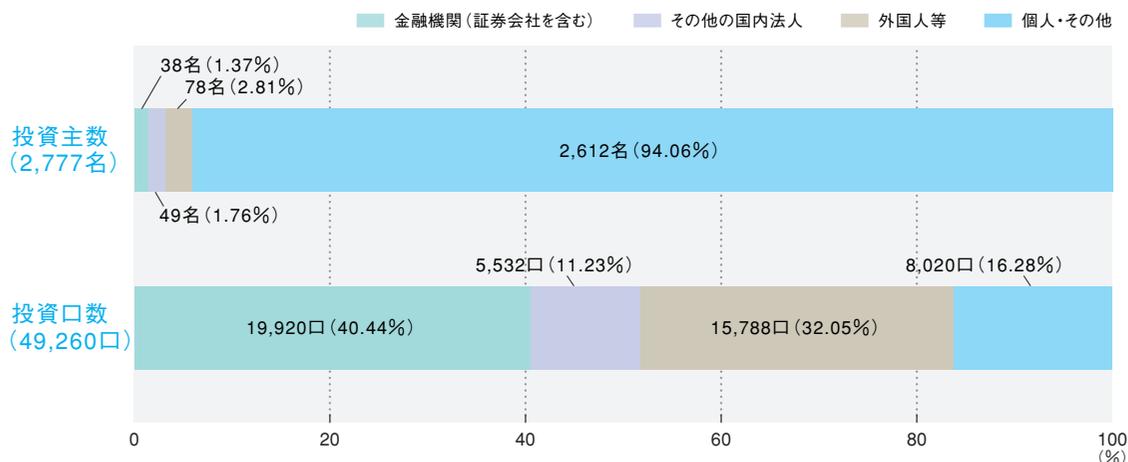
指数比較



(注1) 投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。
 (注2) 本投資法人の上場日(平成18年3月22日)を100として、推移を掲載しています。

投資主の構成

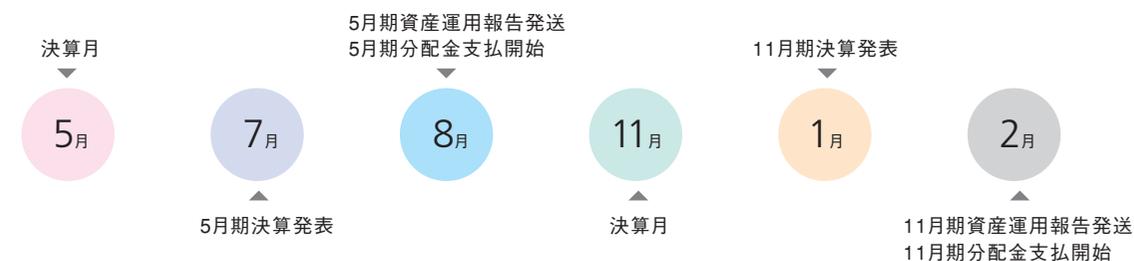
(平成21年5月31日現在)



投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

IRカレンダー



IR活動のご報告

○運用状況説明会の開催

平成21年2月26日に開催しました投資主総会終了後、投資主の皆様を対象とした運用状況説明会を実施しました。

○「Jリートフェア2009」への参加

平成21年3月14日に開催された社団法人不動産証券化協会主催の「Jリートフェア2009」に参加、展示ブースを設けるとともに個人投資家向けの説明会を実施しました。

○「ダイワ J- REITフェスタ2009」への参加

平成21年4月20日～23日に開催された大和証券SMBC株式会社主催の「ダイワ J- REITフェスタ2009」に参加し、個人投資家向けの説明会を実施しました。

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
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店

投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

● 住所等の変更手続きについて

平成21年1月5日(月曜日)から、上場会社の株券電子化が実施されました。これに伴い、上場会社の株券、投資口証券はすべて無効となり、投資主様の権利は電子的に証券会社等の金融機関の口座で管理されましたので、以下のとおり手続きのお申出先が変更となりました。

1. 未払分配金の支払

これまでどおり、投資主名簿等管理人にお申出下さい。

2. 住所変更、分配金受取方法の指定等

- ①証券会社に口座をお持ちの投資主様:お取引証券会社等
- ②証券会社に口座をお持ちでない投資主様:特別口座を開設する下記口座管理機関

記

- 口座管理機関 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
- 同照会先 〒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
- 〔郵便物送付先〕 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
- 〔電話照会先〕 TEL 0120-78-2031(フリーダイヤル) 平日午前9時～午後5時
- 同取次窓口 中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店

● 株券電子化実施後の分配金受取方法のお取扱いについて

株券電子化により、従来の分配金振込口座のご指定方法に加えて、あらかじめご登録の一つの預金口座で投資主の皆様の保有されているすべての銘柄の配当金、分配金をお受取りいただくことや、証券会社の口座で分配金をお受取りいただくことも可能となります。確実に分配金をお受取りいただくためにも、これらの振込みによる分配金のお受取りをお勧めします。詳しくはお取引証券会社等にお問い合わせ下さい。

● 上場投資口配当等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正(平成20年4月30日法律第23号)により、平成21年1月以降にお支払いする配当金について投資主様あてに配当金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。

配当金領収証にてお受取りの投資主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧下さい。口座振込を指定されている投資主様は配当金支払いの際送付している「配当金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は確定申告を行う際その添付資料としてご使用いただくことができます。

● 投資主様のご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内

株券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構(以下、「証券保管振替機構」といいます。)が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部を証券保管振替機構が指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたしております。このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、証券保管振替機構が指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承下さい。投資主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせ下さい。

● 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。