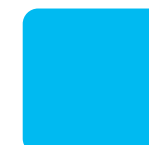
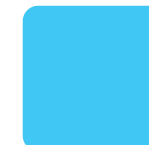
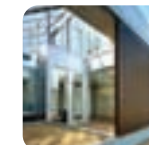


第2期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30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2期自平成17年12月1日 至平成18年11月30日)

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

ご挨拶

投資主のみなさまにおかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

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リートとして平成18年3月22日に東京証券取引所に上場し、このたび第2期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みなさま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2期の資産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1,597百万円、経常利益732百万円、当期純利益730百万円となり、分配金につきましては投資口1口当たり17,337円とさせていただきますこととなりました。

また、保有資産14物件の取得価格の総額は320億円、現金等を含めた当期末における総資産は約353億円となっています。

不動産市況の高騰により東京都心部を中心に優良物件の取得条件が厳しくなる中、本投資法人といたしましては、スポンサーである株式会社モリモト、大和ハウス工業株式会社の開発・供給力を十分活用し、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、堅実な運用を図ってまいりたいと存じます。投資主のみなさまにおかれましては、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。

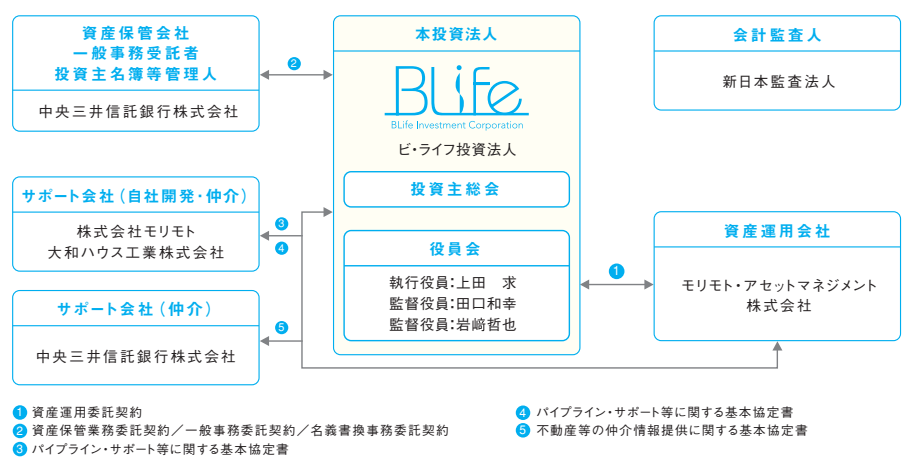


ビ・ライフ投資法人
執行役員 上田 求



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



I 投資法人の概要

OVERVIEW OF INVESTMENT CORPORATION

● 決算ハイライト

1口当たり分配金について

第2期(平成17年12月1日～平成18年11月30日)

1口当たり分配金 **17,337**円

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

運用状況

	第2期(中間決算時点予想)	第2期(実績)
営業収益	1,533百万円	1,597百万円
営業利益	—	1,048百万円
経常収益	692百万円	732百万円
当期純利益	691百万円	730百万円

分配状況

	第2期(中間決算時点予想)	第2期(実績)
1口当たり分配金	16,398円	17,337円
分配金総額	—	715百万円
配当性向	—	97.9%

財務状況

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

● 資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底
～投資主のみなさま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」）の成果は、コンプライアンス（法令等を守り、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、投資主のみなさまに対する忠実義務、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

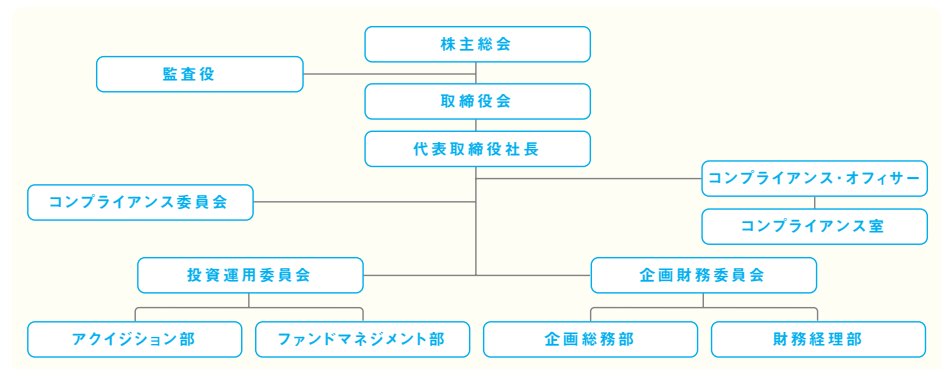
● 規定

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 >



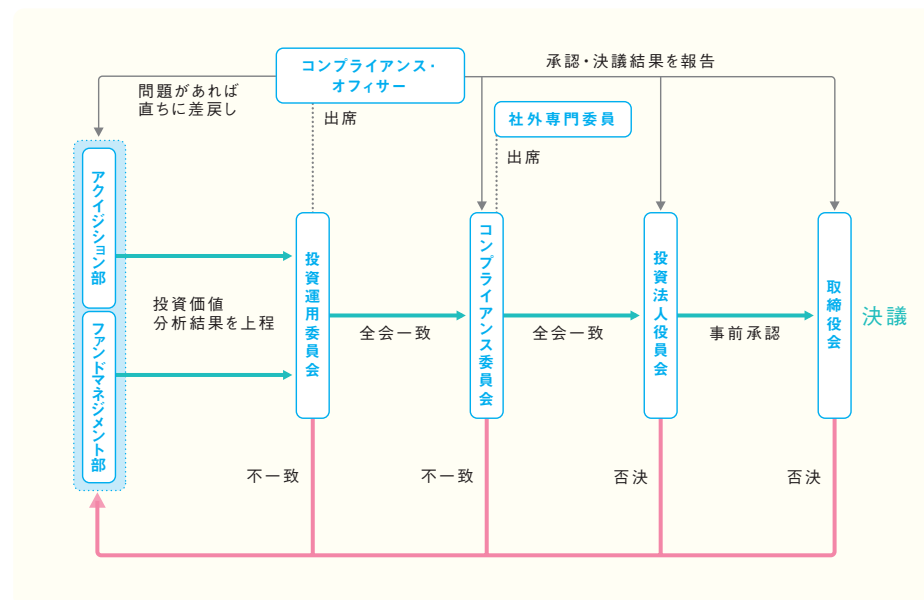
3. 利益相反の防止

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 >



● 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、商業施設を中心にその他政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

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

< 居住施設と商業施設の地域別投資比率 >

地域区分	所在地	投資比率	
		居住施設	商業施設
		70~100%	0~30%
		100%	100%
エリア1	東京都主要9区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区）	40~80%	0~40%
エリア2	上記を除く東京都区内、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地域	20~60%	0~40%
エリア3	首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域	0~30%	60~100%
エリア4	その他都市（人口10万人程度の地域）	0~10%	0~20%

2. 居住施設のタイプ別投資比率について

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

< 居住施設のタイプ別投資比率 >

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

3. 商業施設のタイプ別投資比率について

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

< 商業施設のタイプ別投資比率 >

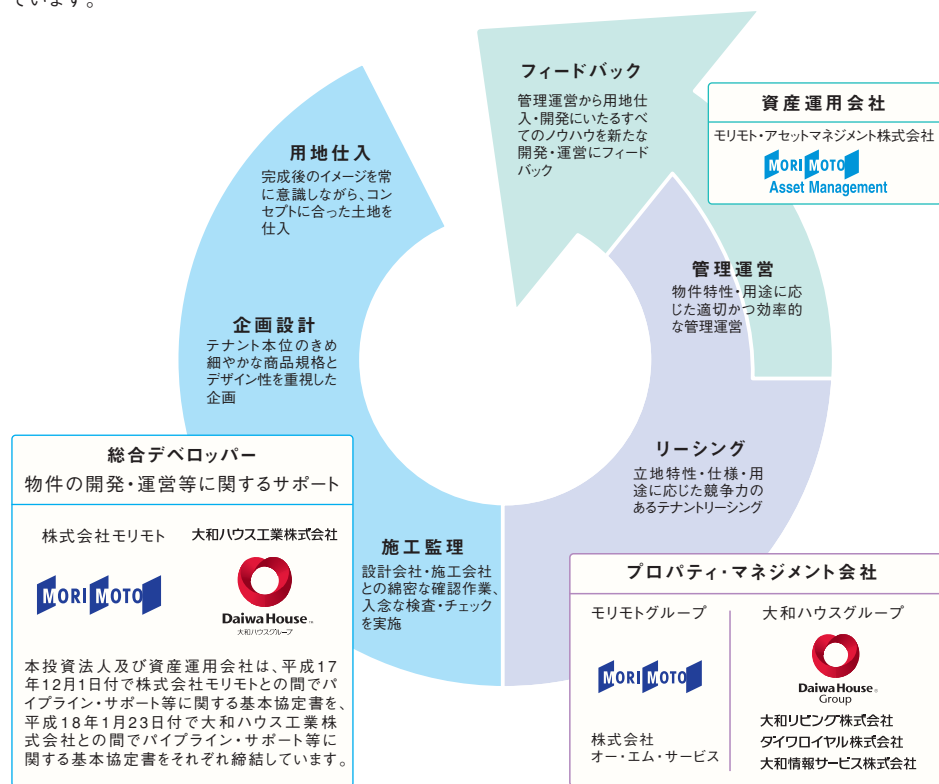
タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
概要	駅周辺に所在し、その交通利便性や繁華性を活かした商業ビル等	中心市街地に所在し、地域のにぎわいを活用するとともに、更なる活性化に寄与し得るショッピング・モール等	市街地郊外に所在することで周辺地域からの来店容易性が確保された集客力のあるショッピング・センター等	市街地から遠隔地で、原則として、近隣に競合施設が存在しない地域に所在し、複数の小商圏を束ねた広域商圏を対象とした、日用品中心の大型商業施設（スーパーセンター等）
主たる投資ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●最寄駅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

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

● 外部成長戦略

モリモトグループ、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

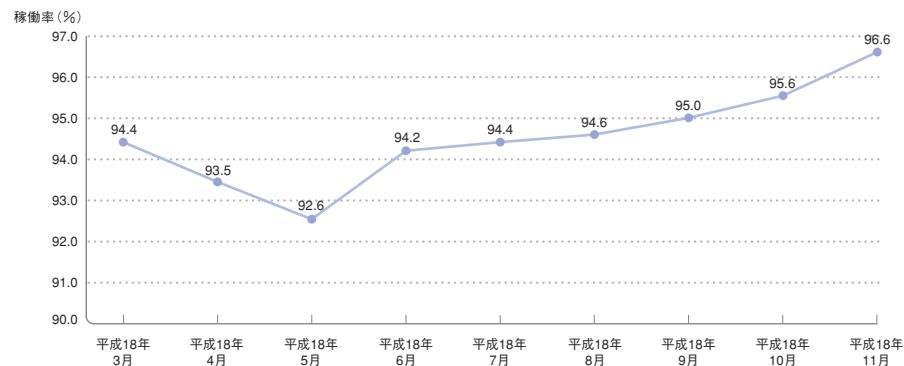
資産運用会社の役員が持つ多様な経験と高い専門性を活用した独自の情報収集により、着実な外部成長を目指しています。

● 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 平成18年11月末時点で96.6%を実現

<稼働率の推移>



内部成長の事例紹介

収入アップ

- バイク置場増設に伴う賃料アップ
目黒かむろ坂レジデンシアの敷地の空スペースを有効活用することにより、バイク置場を2台から15台へ増設し、収入アップを実現。(平成17年12月)
- 自販機設置に伴う収入アップ
フォーティーンヒルズイーストタワー(2台増設、平成18年2月)、目黒かむろ坂レジデンシア(2台新設、平成18年3月)により、収入アップを実現。

コスト低減

- 目黒かむろ坂レジデンシアのPM会社変更により、PMフィー及びBMフィーのコスト低減を実現。(平成18年7月)

その他

- 防犯カメラ設置
フォーティーンヒルズイーストタワーの駐輪場に防犯カメラを設置することにより、物件の防犯性向上及びテナント満足度向上を実現。(平成18年11月)

● ポートフォリオ一覧

(平成18年11月30日時点)

地域	物件番号	タイプ	物件名称	所在地(住居表示)	構造・階数	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(%)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
エリア1	J-1	D	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	RC・14F	4,967.97	93.1	125	4,500	14.1
エリア2	J-2	S	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	S・14F	3,548.48 (内店舗257.40)	97.5	131 (内店舗1)	1,920	6.0
エリア1	J-3	D	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	RC・B1/10F	5,247.00 (内店舗1,954.05)	98.4	93 (内店舗10)	7,650	23.9
	J-4	D	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	SRC・B1/13F	3,493.83 (内店舗212.55)	95.5	96 (内店舗1)	4,500	14.1
	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	RC・B1/11F	2,698.78	96.4	75	2,630	8.2
	J-6	D	イブセギンザ	東京都中央区銀座一丁目14番13号	SRC・B1/13F	2,226.42	92.8	67	2,520	7.9
	J-7	D	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布三丁目13番3号	SRC・B1/10F	1,627.06 (内店舗738.95)	93.5	22 (内店舗1)	2,220	6.9
	J-8	D	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	SRC・B1/15F	1,458.73 (内店舗40.14)	100.0	51 (内店舗1)	1,200	3.7
	J-9	S	コンフォートタイム大森	東京都大田区大森北三丁目43番4号	RC・11F	1,506.85	100.0	66	952	3.0
	J-10	D	イブセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	RC・6F	863.70	100.0	30	648	2.0
	J-11	F	エルソル貴船坂	東京都大田区南馬込六丁目29番9号	RC・B1/3F	784.60	91.2	12	450	1.4
	J-12	D	ノブレス池田山	東京都品川区東五反田五丁目24番7号	RC・B1/9F	512.59 (内店舗171.45)	100.0	14 (内店舗3)	375	1.2
	エリア2	J-13	F	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	RC・5F	4,208.83	100.0	59	1,674
J-14	S	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚二丁目19番7号	SRC・12F	1,205.40	96.4	55	779	2.4	
ポートフォリオ合計(全14物件)						34,350.24 (内店舗3,374.54)	96.6	896 (内店舗17)	32,018	100.0

(注1) 投資比率(%)は、取得価格を基準としています。

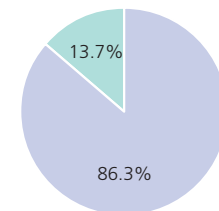
(注2) 「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日譲渡の決議を行い平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

● ポートフォリオ分散状況

地域別投資比率

東京都主要9区の物件が約86.3%を占めています。

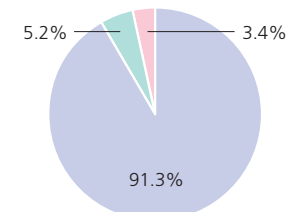
■ エリア1 ■ エリア2



築年数分布

平均築年数は約3.2年と築浅の物件で構成されています。

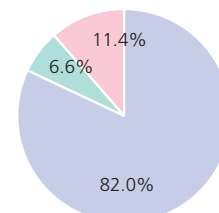
■ 1年以上5年未満 ■ 5年以上 ■ 10年超



タイプ別投資比率

シングル・DINKSタイプが約93.4%の棟数割合を構成し、立地するエリア特性から堅調な賃貸需要が見込めると考えています。

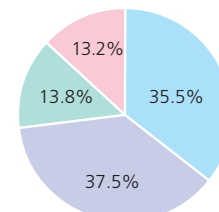
■ DINKS ■ ファミリー ■ シングル



最寄駅からの時間分布

最寄駅からの徒歩による平均所要時間は4.8分と、利便性も良好な物件で構成されています。

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



(注) 投資比率(%)は、取得価格を基準としています。

● PORTFOLIO MAP



J-3 クイズ恵比寿

Qiz Ebisu



- 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・亜鉛メッキ銅板葺
地下1階付10階建
- 建築時期：平成17年2月28日
- 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
- デザイン：株式会社夢・空間研究所
- 施工者：株式会社土屋組

● 恵比寿駅東口のランドマークとしての存在

クイズ恵比寿が立地する恵比寿駅東口周辺は、山手線屈指の人気スポットにもかかわらず店舗が少なく、必ずしも繁華性が高いとはいえないエリアでした。このエリアの持つ商業地としてのポテンシャルを最大限に引き出すべく、住宅と店舗の複合物件「クイズ恵比寿」が建設されました。

● 路面店感覚の「オープンストリート型モール」と快適な生活空間の融合

店舗部分は、駅や前面道路からスムーズに気兼ねなく立ち寄り、通り抜けられる路面店感覚の動線構成になっています。住居部分の入り口は、街並みに溶け込みながらも店舗との距離をとり居住テナントのプライバシーが確保され、それぞれが共存できる設計になっています。また、地下スペースや屋上バルコニーに庭園を設け、緑を多く配置するとともに、共用廊下に素材感を活かした木製デッキを採用し、柔らかな生活空間を実現しています。



J-10 イプセ都立大学

Ipsse Toritsudaigaku



- 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17日
- 改修時期：平成17年1月27日
- 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）
- デザイン：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）

● 耐震補強とライフスタイルの変化を同時に解決したリファイン建築

イプセ都立大学は、住宅地として人気のエリアに位置していますが、内装・外装ともに老朽化が目立ち、耐震性能も旧耐震基準に則ったものでした。また、間取も和室主体のもので、現在のテナントニーズとは必ずしも一致していませんでした。そこで、既存躯体は残しつつ耐震補強を行い設備配管や住宅設備を一新するというリファイン建築を採用して便利で使い勝手のよい間取に変更し、斬新かつ大胆な外観デザインを取り入れることで、現代のライフスタイルに合った賃貸物件へと生まれ変わりました。

● 環境に配慮した工法の採用

上記のリファイン建築において、仮に既存建物をすべて解体して同規模の建物を新築した場合に比べて、CO₂排出量は83%減（※）、廃棄物排出量（体積）は56%減（※）という測定結果が得られています。

（※数値は株式会社青木茂建築工房、東京大学清家研究室、首都大学東京角田研究室の試算によるものです。）

J-7 ネクストフォーム西麻布

Next Form Nishiazabu



- 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6日
- 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
- デザイン：有限会社イズム建築計画
- 施工者：栗本建設工業株式会社

● 住宅と店舗、二つの異なる空間の共存

ネクストフォーム西麻布は、商業エリアと住宅エリアの境界に位置しています。

西側は交通量が多く賑わいのある「外苑西通り」に面する商業エリアです。一方、東側は、閑静な低層住宅地となっています。本物件は、B1～2階の店舗部分が「外苑西通り」に接続する一方、3～10階の住宅部分を東側の住宅地に向けてることによって、各々が必要とする街並みだけに対面し、商業エリアと住宅エリアの双方に接する物件としての特性を十分に発揮しています。



J-4 イブセ麻布十番七面坂

Ipse Azabujuban Shichimenzaka



- 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5日
- 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

● 新しさと懐かしさを併せ持つデザイン

麻布十番は、もともと下町の情緒のある落ち着いた街でしたが、東京メトロ南北線の開通とともに、急速に利便性が向上した地域として注目されています。イブセ麻布十番七面坂は、下町の持つ柔らかさと最新の街を持つ便利さという二面性を併せ持つ麻布十番という街の特色を意識したデザインで建築されています。外観デザインを視覚的に4分割することで高層建物の威圧的なスケール感を和らげ、さらにバルコニー手摺には自然錆を定着させた鍍鋼鉄を採用し、建物外観にノスタルジックな表情を与えています。

● ロケーションにマッチした店舗テナント

イブセ麻布十番七面坂の1階の一部は店舗スペースとなっています。環境や健康を気遣う人達が集まるエリア特性、賑やかな商業ゾーンからやや奥まった場所に位置する立地特性を反映して、自然食レストランのテナントを誘致しました。

J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

Meguro Kamurozaka Residencia



- 所在地：東京都品川区西五反田四丁目31番23号
- 構造・階数：RC陸屋根14階建
- 建築時期：平成17年1月25日
- 賃貸可能戸数：125戸

J-6 イブセギンザ

Ipse Ginza



- 所在地：東京都中央区銀座一丁目14番13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5日
- 賃貸可能戸数：67戸

J-5 イブセ芝公園

Iipse Shibakoen



- 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10日
- 賃貸可能戸数：75戸

J-8 イブセ日本橋

Iipse Nihonbashi



- 所在地：東京都中央区日本橋兜町11番2号
- 構造・階数：SRC陸屋根地下1階付15階建
- 建築時期：平成16年11月3日
- 賃貸可能戸数：51戸（内店舗1戸）

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
営業収益（注1）	百万円	—	1,597
（うち不動産賃貸事業収入）	百万円	—	(1,597)
営業費用	百万円	8	549
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	—	(465)
営業利益又は営業損失（△）	百万円	△8	1,048
経常利益又は経常損失（△）	百万円	△14	732
当期純利益又は当期純損失（△）	百万円	△14	730
総資産額	百万円 （%）	362	35,338 (対前期比率9,651.2)
純資産額	百万円 （%）	285	20,684 (対前期比率7,157.5)
出資総額	百万円	300	19,968
発行済投資口総数	口	600	41,260
1口当たり純資産額	円	475,437	501,314
分配金総額	百万円	—	715
1口当たり分配金額	円	—	17,337
（うち1口当たり利益分配金）	円	—	(17,337)
（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、注3）	%	△4.4 (△9.1)	4.1
自己資本利益率（注2、注4）	%	△5.0 (△10.4)	7.0
自己資本比率	%	78.7	58.5 (対前期増減△20.2)
配当性向	%	—	97.9
〔その他参考情報〕			
賃貸NOI（注5）	百万円	—	1,410
1口当たりFFO（注6）	円	—	24,597
FFO倍率（注7）	倍	—	18.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注8）	倍	—	7.0
有利子負債額	百万円	—	13,900
総資産有利子負債比率（注9）	%	—	39.3

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 第1期につきましては、年換算した数値を（ ）内に記載しております。

(注3) 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4) 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5) 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6) 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）／発行済投資口数

(注7) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝全負債却前当期純利益／支払利息

(注9) 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 本投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、モリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として平成17年6月7日に出資金3億円で設立され、平成17年7月4日に投信法に基づく登録が完了しました（登録番号関東財務局長第38号）。その後平成18年3月20日に公募による投資口を追加発行して、同月22日、東京証券取引所に上場（銘柄コード8984）しました。

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

居住施設と商業施設の中でも入居者や消費者に対して訴求力のある、現代の生活者のニーズに応える物件を、地域や建物の品質、設備など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、平成17年12月20日に「目黒かむる坂レジデンス」、 「フォーティーンヒルズイーストタワー」の2物件を取得、さらに平成18年3月22日に「新投資口発行及び投資口売却届出目録見書」に記載された12物件を追加取得して、当期末（平成18年11月30日）現在においては合計14物件（取得価格32,018百万円）、賃貸可能面積34,350.24平方メートル（うち店舗3,374.54平方メートル）の資産を保有しています。

③ 資金調達状況

本投資法人は、平成17年12月19日に第三者割当による新投資口の発行により1,430百万円の調達を行い、同月20日に5,457百万円の借入れ（平成18年3月22日に全額返済）を行いました。

また、平成18年3月20日に公募による投資口の追加発行を行い18,238百万円の資金調達を行うとともに、同月22日金融機関6行から総額13,900百万円（全額長期借入金）の借入れを実施しました。

なお、金利上昇リスクに対応するため、借入金の半分について金利スワップを活用することにより実質金利を固定化しています。

④ 当期の管理運営状況

ア. 本投資法人

平成18年1月に投資主総会を開催し、新役員選任並びに資産運用委託契約及び規約の一部改正について決議しました。また、当期は役員会を15回開催し、役員全員が出席・審議の上で、上場時の新投資口発行等の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、厳格な社内規定に則って当期に14物件について取得及び取得に関するファイナンス（投資口発行、借入れ）等の意思決定を行いました。そのうち12物件については、投信法及び社内規定上の「利害関係人等」である株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPCである「有有限会社セレーネツ」からの取得であり、特に厳格かつ適切な手続きを経て決定しました。

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るほか、コンプライアンス強化を図るべく、コンプライアンス・オフィサーのもとにコンプライアンス室を設置するなどの環境整備を進めました。

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1,597百万円、営業利益1,048百万円、経常利益732百万円、当期純利益730百万円を計上しました。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17,337円といたしました。

(3) 増資等の状況

当期並びに前期の増資等の概要は以下のとおりです。

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

(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（引受価額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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第2期
決算年月	平成18年11月
公募価格	500,000円
最高	483,000円
最低	398,000円
期末価格	442,000円

(4) 分配金等の実績

分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されるよう投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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17,337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
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
利益留保額	—	19,130円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	— (—)	715,324,620円 (17,337円)
うち利益分配金総額 (1口当たり分配金)	— (—)	715,324,620円 (17,337円)
うち出資払戻総額 (1口当たり分配金)	— (—)	— (—)



(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、平成18年11月に「いざなぎ景気」を越え、景気拡大期間としては戦後最長記録を更新していると見られています。個人消費は賃金伸び悩みや家計負担増等の影響により大幅な改善は期待できないものの、企業部門が好調な業績を背景に積極的な事業展開を行い、引き続き高水準の設備投資を計画するなど、今後も国内景気は底堅く推移すると思われま。また、景気回復に伴い、今後の金利水準についても、一定の上昇が見込まれると判断しています。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの約86%を投資している東京都主要9区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区、大田区）を中心に都心回帰の流れが加速して単身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18年度都道府県地価調査によれば、三大都市圏の基準地価は、住宅地、商業地とも16年ぶりに上昇に転じ、東京都区部、大阪市、京都市及び名古屋市中といった各圏域の中心都市の都心部では上昇傾向を強め、本投資法人の取得対象となる賃貸物件の売買価格も上昇基調にあり、優良物件の取得競争は激しくなると考えられます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

物件の取得にあたっては、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）及びモリモトが開発する郊外地域に所在する商業施設と東京都心区部に所在する居住施設を中心に検討する一方、外部からの不動産情報の入手にも努め、市場の特性や動向に加え将来の需要まで十分予想したうえで、物件を慎重に選別していく方針を堅持します。

保有物件においては、個別物件の特性を活かしたリーシング活動を実施することで、稼働率の向上と適正賃料の確保に努めるとともに、既存の居住施設内の商業施設の賃料については、テナントの入れ替わりに際して賃料の引上げに努めていくこととします。また、稼働率の変動や管理コスト等の状況を勘案して、期待できる収益に比べ物件の保有コストや管理負担の増加が見込まれる物件については入替も検討し、保有物件の中長期的な質的改善を目指していきます。

さらに、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、適切なテナント管理に努め、保有物件の稼働率の維持・向上に努力します。

③ 財務戦略

新規物件の取得にあたっては、借入期間や適用金利、担保の設定等の借入条件を勘案しながら、必要に応じて複数の金融機関から借入れることとします。また、将来の金利上昇リスクをヘッジするため、金利の固定化等も検討していきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の売却について

平成19年1月26日に以下の物件の譲渡を決議しております。

物件番号・名称	J-12 ノブレス池田山
譲渡先	株式会社日本プロテック
譲渡予定額	495,000千円（但し、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。）
帳簿価格	391,285千円（平成18年11月30日現在）
契約日	平成19年1月26日
譲渡（予定）日	平成19年3月9日

② 投資法人の概況

(1) 出資の状況

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

(2) 投資口に関する事項

平成18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）	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合（%）
有限会社テン・リアルティ	4,126	10.00
株式会社モリモト	3,460	8.38
日興シティ信託銀行株式会社（信託口）	2,962	7.17
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,120	5.13
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,709	4.14
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	1,601	3.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,399	3.39
アメリカンライフインシュアランスカンパニー・ジー・エイ・エル	1,079	2.61
シティグループブリンスパルインベストメント・ジャパン・リミテッド	993	2.40
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	901	2.18

(3) 役員等に関する事項

役職	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役員毎の報酬の総額（千円）
執行役員	上田 求	—	2,300
監督役員	田口 和幸	阿部・片窪・片山法律事務所 弁護士	3,000
監督役員	岩崎 哲也	シティア公認会計士共同事務所 公認会計士・税理士	2,750
会計監査人	新日本監査法人	—	19,283

(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おります。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人に対する報酬の総額は、公認会計士法第2条第1項以外の業務（合意手続きに基づく調査報告書作成業務）に係る報酬（10,825千円）が含まれています。

(注3) 執行役員 梅原 純及び監督役員 松尾 政和は平成18年1月26日付で退任しております。

(4) 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	モリモト・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社

③ 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の平成18年11月30日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	タイプ別区分 (注1)	名称	保有総額 (注2) (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産を信託する 信託の受益権	シングル	フォーティーンヒルズイーストタワー	2,024	5.7
		コンフォートタイム大森	994	2.8
		コンフォートタイム大塚	814	2.3
	DINKS	目黒かむろ坂レジデンシア	4,610	13.1
		クイズ恵比寿	7,806	22.1
		イブセ麻布十番七面坂	4,641	13.2
		イブセ芝公園	2,719	7.7
		イブセギンザ	2,602	7.4
		ネクストフォルム西麻布	2,272	6.4
		イブセ日本橋	1,246	3.5
		イブセ都立大学	667	1.9
		ノブレス池田山 (注3)	391	1.1
		エルソル貴船坂	470	1.3
	ファミリー	コスモハイム武蔵小杉	1,726	4.9
		不動産を信託する信託の受益権 合計	32,988	93.4
	預金・その他の資産		2,349	6.6
	資産総額計		35,338	100.0

(注1) タイプ別区分は、住宅タイプを記載したものであり、シングルタイプ、DINKSタイプ、ファミリータイプに分類しています。
 (注2) 保有総額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額です。
 (注3) 「ノブレス池田山」は平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

(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)	帳簿価格 (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	7,806	5,247.00 (内店舗1,954.05)	5,162.47 (内店舗1,954.05)	98.4	26.9	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,641	3,493.83 (内店舗212.55)	3,336.03 (内店舗212.55)	95.5	11.7	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,610	4,967.97	4,623.06	93.1	15.1	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,719	2,698.78	2,602.00	96.4	6.5	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,602	2,226.42	2,065.20	92.8	6.9	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,272	1,627.06 (内店舗738.95)	1,522.02 (内店舗738.95)	93.5	5.9	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	2,024	3,548.48 (内店舗257.40)	3,458.10 (内店舗257.40)	97.5	7.7	共同住宅
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,726	4,208.83	4,208.83	100.0	4.7	共同住宅
J-8	イブセ日本橋	1,246	1,458.73 (内店舗40.14)	1,458.73 (内店舗40.14)	100.0	3.9	共同住宅
J-9	コンフォートタイム大森	994	1,506.85	1,506.85	100.0	3.3	共同住宅

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、平成18年11月30日現在の情報を基に、各信託不動産について賃貸が可能 な面積を記載しています。
 (注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成18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」欄には、平成18年11月30日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
 (注4) 「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。



(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成18年11月30日現在における保有資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称 (信託不動産)	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注1)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%) (注3)
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区	信託不動産	4,520	1	93.1	241,061	15.1
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	信託不動産	2,090	1	97.5	122,759	7.7
J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	信託不動産	7,960	1	98.4	429,491	26.9
J-4	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区	信託不動産	4,835	1	95.5	186,467	11.7
J-5	イブセ芝公園	東京都港区	信託不動産	2,660	1	96.4	103,180	6.5
J-6	イブセギンザ	東京都中央区	信託不動産	2,640	1	92.8	109,878	6.9
J-7	ネクストフォルム西麻布	東京都港区	信託不動産	2,310	1	93.5	94,930	5.9
J-8	イブセ日本橋	東京都中央区	信託不動産	1,250	1	100.0	63,079	3.9
J-9	コンフォートタイム大森	東京都大田区	信託不動産	1,050	1	100.0	53,073	3.3
J-10	イブセ都立大学	東京都目黒区	信託不動産	655	1	100.0	31,697	2.0
J-11	エルソル貴船坂	東京都大田区	信託不動産	457	1	91.2	23,463	1.5
J-12	ノブレス池田山 (注4)	東京都品川区	信託不動産	462	1	100.0	21,576	1.4
J-13	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	信託不動産	1,723	1	100.0	75,169	4.7
J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	信託不動産	892	1	96.4	41,658	2.6
合 計				33,504	14	96.6	1,597,486	100.0

(注1)「期末算定価額」は、本投資法人規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成18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。

(注2)「稼働率」欄には、平成18年11月30日現在の各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3)「対総賃貸収入比率」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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「J-12 ノブレス池田山」は平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況等

平成18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) (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	6,950,000	675,507
合 計		6,950,000	6,950,000	675,507

(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おります。

(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おります。

(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おります。平成18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1,323千円であり、当期費用に区分された修繕費2,296千円、原状回復費18,479千円と合わせ、合計22,099千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)	監視カメラ設置工事	自平成18年11月 至平成18年11月	236
エルソル貴船坂(東京都大田区)	給湯器交換工事	自平成18年11月 至平成18年11月	227
	ユニットバス交換工事	自平成18年11月 至平成18年11月	597
	雨水排水ポンプ交換工事	自平成18年11月 至平成18年11月	262

(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)

	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
前期末積立残高	—	—
当期積立額	—	27,401
当期積立金取崩額	—	—
次期繰越額	—	27,401

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	当期
資産運用報酬	10,944
資産保管委託報酬	1,464
一般事務委託報酬	11,842
役員報酬	9,550
その他費用	49,628
合計	83,429

(2) 借入状況

平成18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	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
合計			—	13,900					

(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おります。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

⑥ 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	物件名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額(注1) (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
J-1	目黒かもろ坂レジデンス	平成17年12月20日	4,500	—	—	—	—
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	平成17年12月20日	1,920	—	—	—	—
J-3	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	—	—	—	—
J-4	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	—	—	—	—
J-5	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	—	—	—	—
J-6	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	—	—	—	—
J-7	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	—	—	—	—
J-8	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	—	—	—	—
J-9	コンフォートタイム大森	平成18年3月22日	952	—	—	—	—
J-10	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	—	—	—	—
J-11	エルソル貴船坂	平成18年3月22日	450	—	—	—	—
J-12	ノブレス池田山(注2)	平成18年3月22日	375	—	—	—	—
J-13	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	—	—	—	—
J-14	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	—	—	—	—
合計			32,018	—	—	—	—

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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。

(注2)「J-12 ノブレス池田山」は平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

(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

① 不動産等(注1)

取得又は譲渡	物件番号	物件名称	取引年月日	取得価額 (百万円)(注2)	調査価額 (百万円)
取得	J-1	目黒かもろ坂レジデンス	平成17年12月20日	4,500	4,510
取得	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	平成17年12月20日	1,920	2,070
取得	J-3	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	8,210
取得	J-4	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	4,610
取得	J-5	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	2,780
取得	J-6	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	2,760
取得	J-7	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	2,270
取得	J-8	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	1,320
取得	J-9	コンフォートタイム大森	平成18年3月22日	952	952
取得	J-10	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	666
取得	J-11	エルソル貴船坂	平成18年3月22日	450	453
取得	J-12	ノブレス池田山(注3)	平成18年3月22日	375	449
取得	J-13	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	1,674
取得	J-14	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	855
合計				32,018	33,579

(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)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(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。

(注3)「J-12 ノブレス池田山」は平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

② その他

本投資法人が行った取引で、投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成17年12月1日から平成18年11月30日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引1件、金利オプション取引1件があり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しました。

なお、当該取引については、取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間、想定元本等、当該取引の内容に関して調査を委託しました。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

第2期に係る利害関係人等及び主要株主(注)との取引状況は以下のとおりです。

物件(信託受益権)売買取引

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売却額等(百万円)
総額	32,018	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等からの売却額
	25,598(79.9%)	—
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
有限会社セレーネツ	18,326(57.2%)	—
株式会社モリモト	7,272(22.7%)	—

② 支払手数料等

区分	支払手数料等総額 (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (%)
		支払先	支払金額(千円)	
業務委託費	23,116	株式会社オー・エム・サービス	13,698	59.3
		大和リビング株式会社	3,907	16.9
不動産賃貸媒介手数料	48,268	株式会社オー・エム・サービス	42,913	88.9
		大和リビング株式会社	3,357	7.0
管理業務費	46,997	株式会社オー・エム・サービス	37,145	79.0
		大和リビング株式会社	4,171	8.9
修繕工事費用	2,296	株式会社オー・エム・サービス	1,680	73.2
		大和リビング株式会社	439	19.1
原状回復工事費用	18,479	株式会社オー・エム・サービス	14,903	80.7
		大和リビング株式会社	3,012	16.3

(注) 利害関係人等及び主要株主については、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主並びに投資信託委託業者の社内規定において認定している利害関係人を記載しています。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある有限会社セレーネツ、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について記載しています。なお、有限会社セレーネツは、株式会社モリモトが本投資法人の取得予定資産を一時的に所有するために設立した特別目的会社です。

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

資産運用会社(モリモト・アセットマネジメント株式会社)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。なお、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成しています。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

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おります。

(単位：千円)

科目	期別 注記 番号	当期 (平成18年11月30日現在)		前期（ご参考） (平成17年11月30日現在)	
		金額	構成比	金額	構成比
資産の部			%		%
I 流動資産					
現金及び預金		920,894		281,914	
信託現金及び信託預金	※1	1,196,152		—	
営業未収入金		24,670		—	
前払費用		54,557		—	
未収消費税等		85,322		—	
その他の流動資産		575		1,502	
貸倒引当金		△1,456		—	
流動資産合計		2,280,716	6.5	283,417	78.2
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	※1	14,737,618		—	
減価償却累計額		261,148	14,476,469	—	—
信託構築物	※1	5,147		—	
減価償却累計額		191	4,956	—	—
信託機械及び装置	※1	325,641		—	
減価償却累計額		17,494	308,146	—	—
信託工具器具備品	※1	236		—	
減価償却累計額		3	232	—	—
信託土地	※1	18,198,535		—	
建設仮勘定		—		21,929	
有形固定資産合計		32,988,340	93.3	21,929	6.0
2. 無形固定資産					
商標権		1,186		—	
無形固定資産合計		1,186	0.0	—	—
3. 投資その他の資産					
長期前払費用		15,977		—	
差入預託保証金		10,000		10,000	
デリバティブ資産		675		—	
投資その他の資産合計		26,653	0.1	10,000	2.8
固定資産合計		33,016,179	93.4	31,929	8.8
III 繰延資産					
創業費		41,167		47,048	
繰延資産合計		41,167	0.1	47,048	13.0
資産合計		35,338,063	100.0	362,395	100.0

Ⅲ 貸借対照表

BALANCE SHEET

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期 (平成18年11月30日現在)		前期(ご参考) (平成17年11月30日現在)	
			金額	構成比	金額	構成比
負債の部				%		%
I 流動負債						
営業未払金			31,910		—	
未払金			19,183		77,001	
未払費用			48,730		10	
未払法人税等			3,016		120	
前受金			155,524		—	
預り金			27,127		—	
流動負債合計			285,491	0.8	77,133	21.3
II 固定負債						
長期借入金		※1	13,900,000		—	
信託預り敷金保証金			468,052		—	
繰延税金負債			266		—	
固定負債合計			14,368,318	40.7	—	—
負債合計			14,653,810	41.5	77,133	21.3
出資の部		※3				
I 出資総額		※2	—	—	300,000	82.8
II 剰余金						
当期末処理損失(△)			—		△14,737	
剰余金合計			—	—	△14,737	△4.1
出資合計		※4	—	—	285,262	78.7
負債・出資合計			—	—	362,395	100.0
純資産の部		※3				
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額			19,968,500		—	
2. 剰余金						
当期末処分利益			715,343		—	
投資主資本合計			20,683,843	58.5	—	—
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益			409		—	
評価・換算差額等合計			409	0.0	—	—
純資産合計			20,684,253	58.5	—	—
負債・純資産合計			35,338,063	100.0	—	—

Ⅳ 損益計算書

STATEMENT OF INCOME

(単位：千円)

科目	期別	注記 番号	当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日		前期(ご参考) 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日	
			金額	百分比	金額	百分比
1. 営業収益				%		%
不動産賃貸収益		※1	1,394,826		—	
その他賃貸収益		※1	202,660	1,597,486	100.0	—
2. 営業費用						
不動産賃貸費用		※1	465,667		—	
資産運用報酬			10,944		—	
資産保管委託報酬			1,464		—	
一般事務委託報酬			11,842		—	
役員報酬			9,550		6,000	
貸倒損失			810		—	
貸倒引当金繰入額			1,456		—	
その他営業費用			47,362	549,096	34.4	2,736
営業利益金額又は営業損失金額(△)				1,048,389	65.6	△8,736
3. 営業外収益						
受取利息			141		0	
その他営業外収益			4,103	4,245	0.3	0
4. 営業外費用						
支払利息			122,097		—	
融資関連費用			140,300		—	
投資口交付費			986		—	
投資口公開関連費用			49,181		—	
創業費償却			5,881		5,881	
その他営業外費用			1,300	319,747	20.0	5,881
経常利益金額又は経常損失金額(△)				732,887	45.9	△14,616
税引前当期純利益金額又は税引前当期純損失金額(△)				732,887	45.9	△14,616
法人税、住民税及び事業税			3,044		120	
法人税等調整額			238	2,806	0.2	120
当期純利益金額又は当期純損失金額(△)				730,081	45.7	△14,737
前期繰越損失(△)				△14,737		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				715,343		△14,737

V 投資主資本等変動計算書

STATEMENTS OF CHANGES IN UNITHOLDERS' EQUITY

当期（自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日）

（単位：千円）

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

VI 注記表

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

（財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

科目	期別 当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期（ご参考） 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～59年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>18年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～14年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～59年	構築物	18年	機械及び装置	5～14年	工具器具備品	5年	—
建物	3～59年									
構築物	18年									
機械及び装置	5～14年									
工具器具備品	5年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。 なお、平成18年3月20日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年3月20日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、661,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、661,500千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>	<p>(1) 創業費 同 左</p> <p>(2) 新投資口発行費 —</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	—								



科目	期別	当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	前期（ご参考） 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
	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。	—
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。	—	—
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(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 — (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 同左	—

(財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更)

当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	前期（ご参考） 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。 従来の「出資の部」の合計に相当する金額は20,683,843千円です。 なお、財務諸表規則の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、改正後の財務諸表規則により作成しています。	—

(貸借対照表関係)

当期 (平成18年11月30日現在)	前期（ご参考） (平成17年11月30日現在)
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 1,196,152 信託建物 14,476,469 信託構築物 4,956 信託機械及び装置 308,146 信託工具器具備品 232 信託土地 18,198,535 合計 34,184,492 担保を付している債務 (単位：千円) 長期借入金 13,900,000 合計 13,900,000	—
—	※2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 600口
※3 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	※3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円
—	※4 出資の欠損 貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は14,737千円です。



(損益計算書関係)

	当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
※1 不動産賃貸損益の内訳		—
	(単位：千円)	
A. 不動産賃貸収益		
不動産賃貸収益		
賃貸収入	1,373,410	
共益費収入	21,415	
計	1,394,826	
その他賃貸収益		
施設使用料収入	64,581	
付帯収益	14,511	
その他賃貸事業収益	123,567	
計	202,660	
不動産賃貸収益合計	1,597,486	
B. 不動産賃貸費用		
不動産賃貸費用		
管理業務費	118,382	
水道光熱費	23,340	
公租公課	4,271	
修繕費	2,296	
保険料	3,716	
原状回復工事費	18,479	
信託報酬	11,062	
減価償却費	278,837	
その他営業費用	5,280	
不動産賃貸費用合計	465,667	
C. 不動産賃貸損益 (A-B)	1,131,818	

(投資主資本等変動計算書関係)

	当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	—
2. 発行済投資口総数	41,260口	—

(注) 普通投資口の発行済投資口総数の増加40,660口は、第三者割当による新投資口の増加2,860口、公募による新投資口の増加37,800口です。

(税効果会計関係)

	当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)	(単位：千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
貸倒引当金否認	573	税務上の繰越欠損金
未払事業税損金不算入額	94	6,146
繰延税金資産控除額	△430	繰延税金資産控除額
繰延税金資産合計	238	△6,146
(繰延税金資産の純額)	238	繰延税金資産合計
		(繰延税金資産の純額)
(繰延税金負債)		
繰延ヘッジ損益	266	
繰延税金負債合計	266	
(繰延税金負債の純額)	266	
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
法定実効税率	39.39	税引前当期純損失であるため、記載を省略しています。
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△38.45	
その他	△0.56	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.38	

(1口当たり情報)

	当期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	前期 (ご参考) 自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
1口当たり純資産額	501,314円91銭	475,437円22銭
1口当たり当期純利益金額	24,474円74銭 (23,231円02銭)	1口当たり当期純損失金額 24,562円78銭
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出していますが、実質的な資産運用開始日(平成17年12月20日)を期首と見なして加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。		1口当たり当期純損失金額は、当期純損失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、1口当たり当期純損失金額が計上されており、また、潜在投資口が存在しないため記載していません。
「1口当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)が平成18年1月31日付で改正されたことに伴い、当期から繰延ヘッジ損益(税効果調整後)の金額を普通投資口に係る当期末の純資産額に含めています。		

Ⅵ 注記表

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

(注) 1口当たり当期純利益金額又は当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。
なお、当期における実質的な資産運用開始日(平成17年12月20日)を期首と見なした場合は加重平均投資口数を括弧内に併記しています。

	当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	前期(ご参考) 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
当期純利益金額 又は当期純損失金額(△) (千円)	730,081	△14,737
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 又は当期純損失金額(△) (千円)	730,081	△14,737
期中平均投資口数(口)	29,830 (31,427)	600

(重要な後発事象)

当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	前期(ご参考) 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
<p>1. 資産の売却について規約に定める資産運用の基本方針に基づき、平成18年1月26日に以下の資産の譲渡を決議しました。</p> <p>物件番号・名称：J-12 ノブレス池田山 譲渡価格：495,000,000円 譲渡先：株式会社日本プロテック 資産の種類：不動産信託受益権 契約日：平成19年1月26日 譲渡(予定)日：平成19年3月9日</p>	<p>1. 新投資口の発行 平成17年12月15日開催の役員会において、資産取得を目的に、以下のとおり新投資口の発行を決議し、平成17年12月19日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は1,730,000,000円、発行済投資口数は3,460口となっています。 発行新投資口数：2,860口 発行価額：1口につき500,000円 発行価額の総額：1,430,000,000円 払込期日：平成17年12月19日 投資証券交付日：平成17年12月20日 引受人：株式会社モリモト</p>

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書

STATEMENT OF CASH DISTRIBUTION

科目	期別 当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	前期(ご参考) 自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
I 当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	715,343,750円	△14,737,666円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	715,324,620円 (17,337円)	—円 (—円)
III 次期繰越利益 又は次期繰越損失(△)	19,130円	△14,737,666円
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数41,260口の整数倍の最大値となる715,324,620円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越しました。

独立監査人の監査報告書

平成19年1月26日

ビ・ライフ投資法人
役員 会 御 中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 矢部 雅弘 (印)

指定社員 公認会計士 野間 武 (印)

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17年12月1日から平成18年11月30日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

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

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

以 上

(単位：千円)

科目	期 別	前 期
	当 期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額又は税引前当期純損失金額(△)	732,887	△14,616
減価償却費	278,837	—
貸倒損失	810	—
商標権償却	89	—
創業費償却	5,881	5,881
受取利息	△141	0
支払利息	122,097	—
営業未収入金の増加・減少額	△25,480	—
未収入金の増加・減少額	△59	—
未収消費税の増加・減少額	△85,322	—
前払費用の増加・減少額	△54,495	—
営業未払金の増加・減少額	30,586	—
未払金の増加・減少額	16,610	2,572
未払費用の増加・減少額	21,190	10
創業費の支払額	△52,500	△429
預り金の増加・減少額	27,127	—
前受金の増加・減少額	155,524	—
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	1,456	—
その他の流動資産増加・減少額	215	△1,502
小 計	1,159,336	△8,085
利息の受取額	141	0
利息の支払額	△94,567	—
法人税等の支払額	△149	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,064,761	△8,085
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	△33,265,853	—
差入預託保証金の支出	—	△10,000
無形固定資産の取得による支出	△328	—
信託預り敷金保証金の収入	546,485	—
信託預り敷金保証金の支出	△78,433	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,798,129	△10,000
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	5,457,000	—
短期借入金の返済による支出	△5,457,000	—
長期借入金の借入による収入	13,900,000	—
投資口の発行による収入	19,668,500	300,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,568,500	300,000
IV 現金及び現金同等物の増加額	1,835,131	281,914
V 現金及び現金同等物の期首残高	281,914	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	2,117,046	281,914

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

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

項目	期別	前期
	当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

項目	当期	前期
	自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	自平成17年6月7日 至平成17年11月30日
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成18年11月30日現在) (単位：千円)	(平成17年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	920,894	現金及び預金 281,914
信託現金及び信託預金	1,196,152	現金及び現金同等物 281,914
現金及び現金同等物	2,117,046	

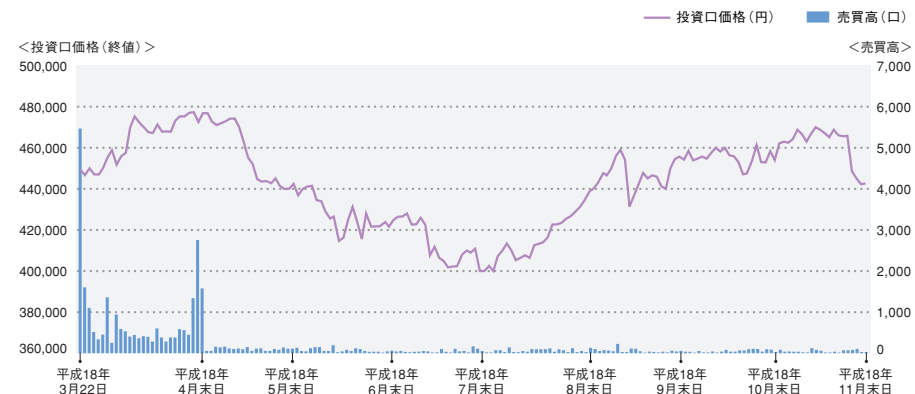
投資主インフォメーション
INVESTOR INFORMATION

● 投資口の状況

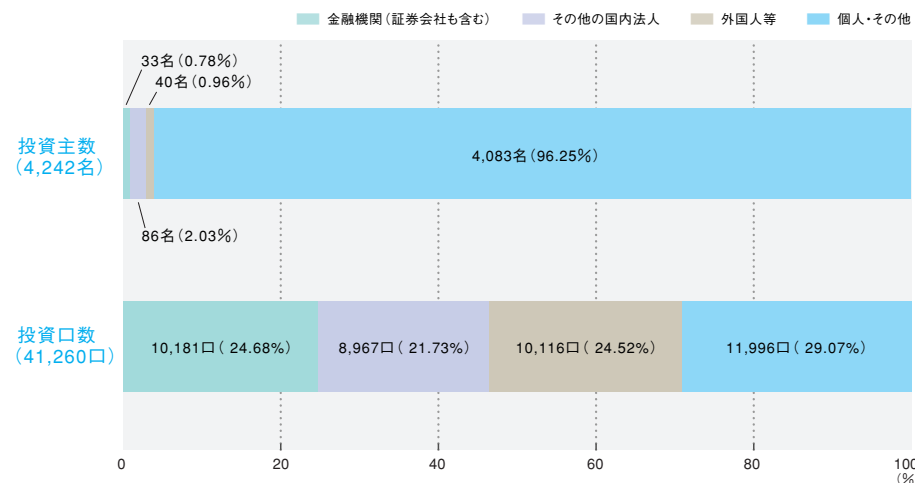
1. 投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成18年3月22日から平成18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。

・公募価格 500,000円 ・期中高値(取引値) 483,000円 ・期中安値(取引値) 398,000円 ・期末投資口価格(取引値) 442,000円



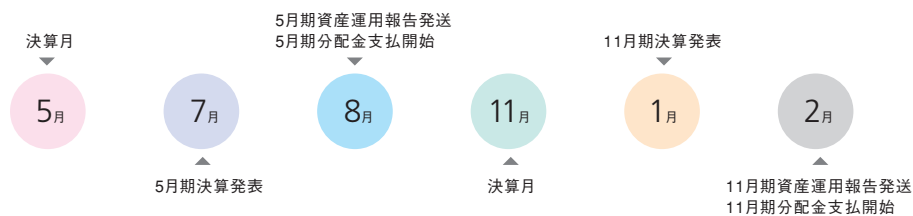
2. 投資主の構成



投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

● IRカレンダー



● 投資主メモ

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

● 住所等の変更手続きについて

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

● 分配金について

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

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

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

ビ・ライフ投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、物件情報といったさまざま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。

