



第6期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日



J-5 イプセ芝公園

ビ・ライフ投資法人

東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号 <http://www.blife-reit.co.jp/>

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6期自平成20年6月1日 至平成20年11月30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、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6期(平成20年11月期)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皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第6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。当期は既存ポートフォリオの収益性と質的向上など内部成長につながる様々な施策に取り組んでまいりました。その結果、営業収益1,675百万円、経常利益619百万円、当期純利益612百万円となり、投資口1口当たり分配金につきましては当初予想を上回る12,434円の実績をあげることができました。

さて、米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な信用収縮の波が、日本の金融市場、不動産市場にも大きな影響を及ぼすに至り、J-REIT市場を取巻く環境も厳しい状況が続いております。こうした中、本資産運用会社は、本投資法人の中長期的な成長戦略の実現と信用力の強化につながる施策を検討し、昨年12月19日付で大和ハウス工業株式会社が本資産運用会社の73.5%の持分を有する筆頭株主となり、同社をメインスポンサーとする運営体制に移行することといたしました。今後、本投資法人は、大和ハウスグループの不動産開発や運営等に関する総合力を活用し、安定した収益の確保と資産の着実な成長を実現し、中長期的に投資主価値の向上を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、新しく生まれ変わったビ・ライフ投資法人にご期待をいただきますとともに、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 上田 求



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	VI 注記表
II 資産運用報告	VII 金銭の分配に係る計算書
III 貸借対照表	VIII 会計監査人の監査報告書
IV 損益計算書	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
V 投資主資本等変動計算書	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6期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）

12,434円

J-5 イブセ芝公園

● 決算ハイライト

運用状況

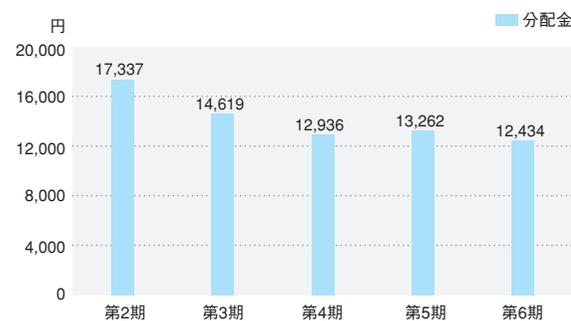
	第2期 (平成18年11月期)	第3期 (平成19年5月期)	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)
営業収益	1,597百万円	1,315百万円	1,551百万円	1,658百万円	1,675百万円
営業利益	1,048百万円	852百万円	909百万円	977百万円	949百万円
経常利益	732百万円	721百万円	637百万円	654百万円	619百万円
当期純利益	730百万円	720百万円	637百万円	653百万円	612百万円
1口当たり分配金	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円
分配金総額	715百万円	720百万円	637百万円	653百万円	612百万円
当期運用日数	365日 ^(注)	182日	183日	183日	183日

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

< 営業収益・当期純利益 >



< 1口当たり分配金 >



財務状況

	第2期 (平成18年11月期)	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)
総資産額	35,338百万円	39,064百万円	55,534百万円	55,546百万円	54,618百万円
純資産額	20,684百万円	24,725百万円	24,642百万円	24,667百万円	24,615百万円
自己資本比率	58.5%	63.3%	44.4%	44.4%	45.1%
1口当たり純資産額	501,314円	501,940円	500,247円	500,752円	499,712円
有利子負債額	13,900百万円	13,241百万円	29,495百万円	29,488百万円	28,685百万円
総資産有利子負債比率	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%

< 総資産額・純資産額 >



< 1口当たり純資産額 >

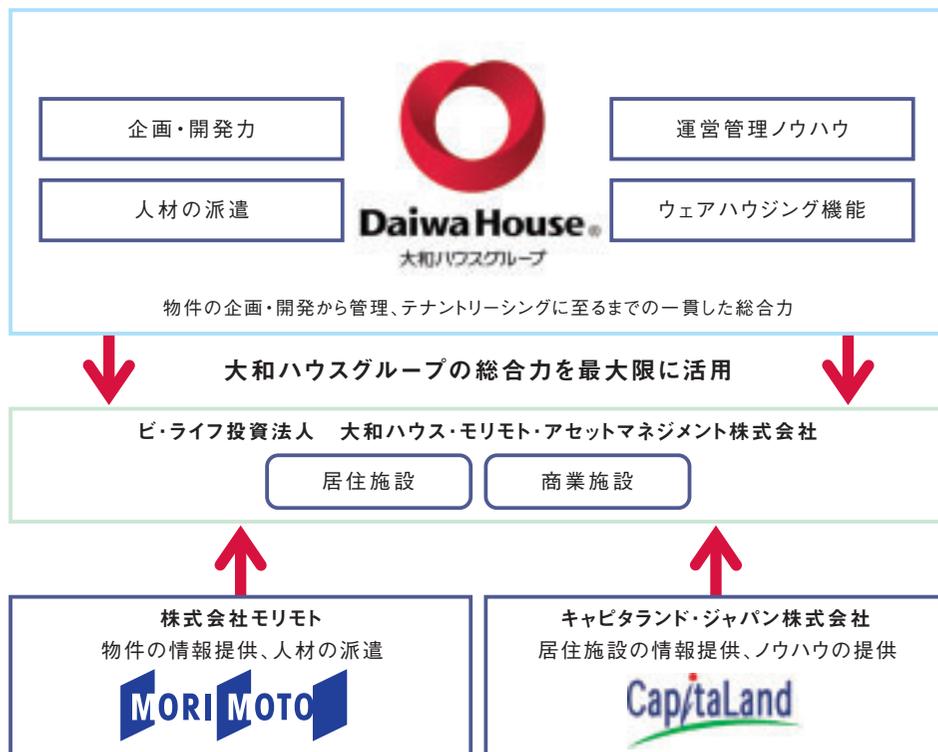


I 投資法人の概要

● 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。



中央三井信託銀行のサポート

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

独自ルートの物件取得

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

資産運用会社の概要 (平成21年2月1日現在)

<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

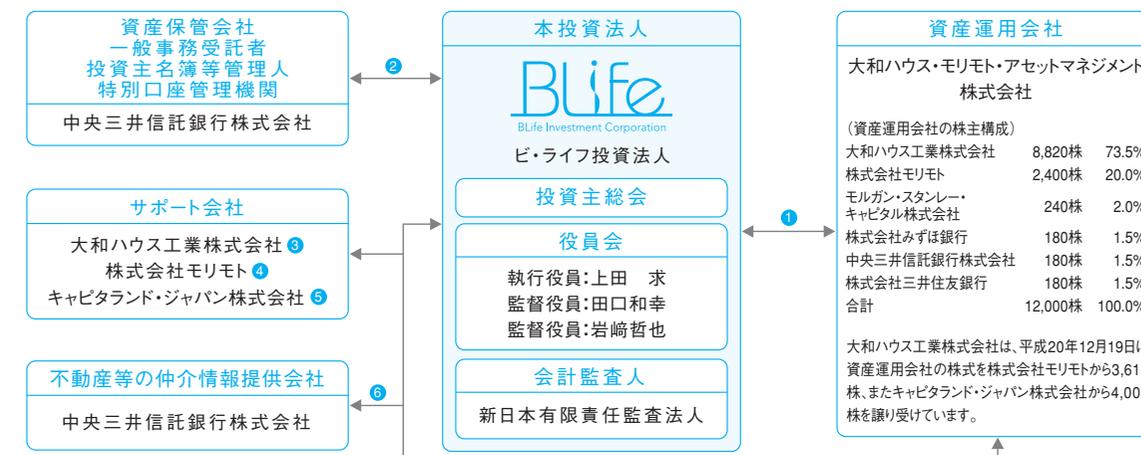
● 主要な投資主

平成20年11月30日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
株式会社モリモト (注2)	5,060	10.27
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,121	8.36
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,118	8.35
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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,906	5.89
ユービーエス エージー・ロンドン アカウント アイピービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	2,848	5.78
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,517	5.10
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
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ピーエヌビー バリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャステック セキュリティーズ	1,385	2.81
合計	31,105	63.14

(注1) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てて表示しています。
(注2) 平成20年12月19日付で、5,060口全口を大和ハウス工業株式会社に譲渡済です。

● 投資法人の仕組み



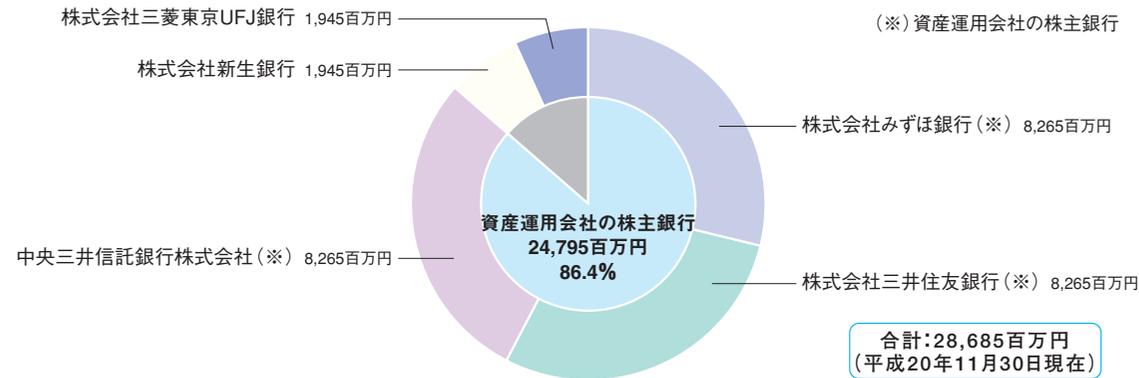
- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管業務委託契約 / 一般事務委託契約 / 投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約
- ③ 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ⑤ パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ⑥ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書

I 投資法人の概要

● 財務の安定性

借入金の状況

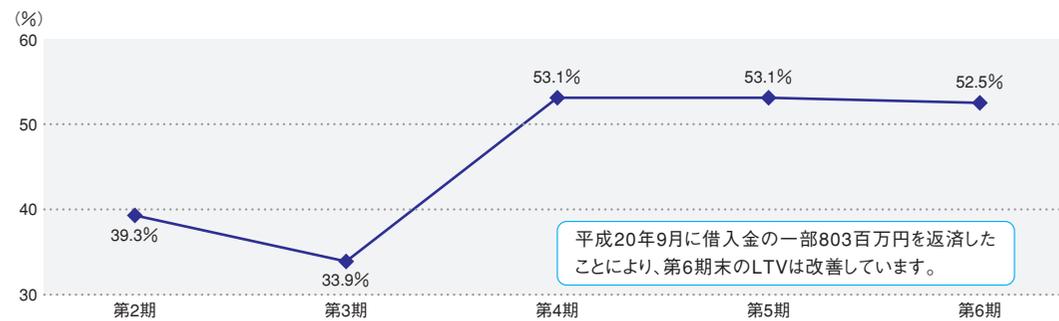
本投資法人は安定した財務運営の観点から、資産運用会社の株主銀行を中心とした大手5行から資金調達しており、その割合は86.4%となっています。また借入金の返済は、平成21年9月30日までありません。



LTV (有利子負債比率の推移)

LTVはLoan to Valueの略で借入金や投資法人債等の有利子負債金額を総資産金額で割った有利子負債比率をいいます。

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理することを基本とし、LTVの上限は60%を目処としています。



発行体格付けの状況

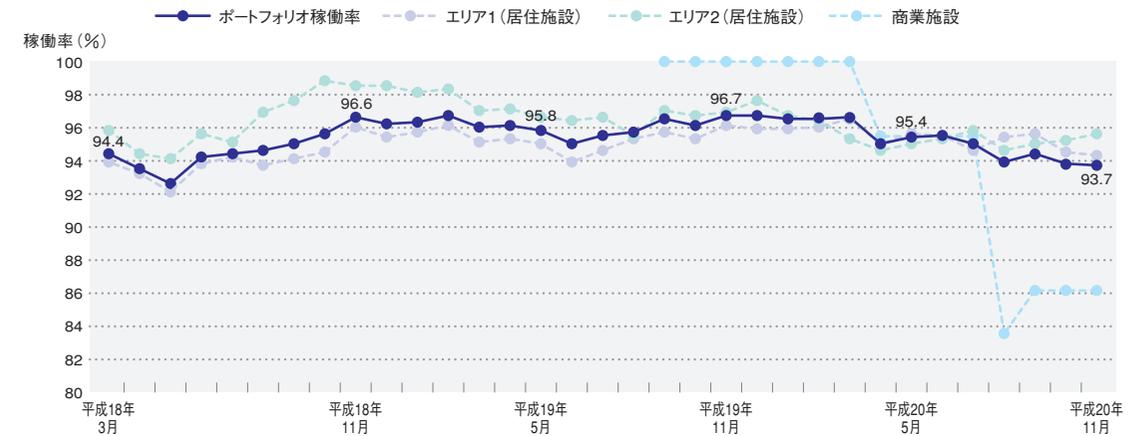
格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性	公表日
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け	A	安定的	平成20年2月18日

● 内部成長の施策

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、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コストの低減等、施設運営管理の効率性向上を図っています。

稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移 第6期の期中平均稼働率は居住施設95.1%、商業施設88.9%を実現しています。



新規契約 (入替え) 時の賃料改定状況

【第6期改定対象:115戸】

賃料増額 60.0%、69戸	改定なし 19.1% 22戸	賃料減額 20.9% 24戸
エリア1 54戸	エリア2 15戸	

第6期中における入替え実施住戸115戸(入替え前後の賃貸借契約における賃料プランが同一内容であるものに限定しています。)のうち、69戸(60.0%相当)の住戸について、直前の条件を上回る賃料でテナント入替えを実現しました。

【第5期改定対象:132戸】

賃料増額 50.0%、66戸	改定なし 34.1% 45戸	賃料減額 15.9% 21戸
エリア1 49戸	エリア2 17戸	

左記とは別に「J-13 コスモハイム武蔵小杉(一棟貸)」で、平成20年6月以降、月額賃料が5%(月額420千円)引き上げとなりました。

(※) 入替え前後の賃貸借契約における賃料タイプが異なるもの、第5期は70件、第6期は45件を除いて分析。

顧客満足度 (CS) の向上への取組み

顧客満足度の向上への取組みとして、以下のサービス・設備の導入、リニューアルを行い、稼働率の維持、向上に結び付けています。

■ インターネット全戸無料接続サービスの導入

第5期実施の2物件に加え、第6期は「J-3クイズ恵比寿」(賃貸可能戸数93戸)、「J-5イプセ芝公園(同75戸)」、「J-22イプセ渋谷Tiers」(同30戸)で導入しました。

■ 防犯カメラ設備増設によるセキュリティ向上

第5期に実施した「J-13コスモハイム武蔵小杉」に続き、第6期はセキュリティ向上の観点から「J-5イプセ芝公園」で導入しています。「J-5イプセ芝公園」は防犯確認用の液晶モニターも併せて導入しました。

■ エントランス周りのリニューアル工事

第6期は、「J-3クイズ恵比寿」、「J-16イプセ雪谷」(賃貸可能戸数52戸)、「J-19イプセ新宿夏目坂」(同41戸)をはじめ合計6物件でエントランス周りの内・外装リニューアルを行いました。

また、第5期より取り組んでいる電気料金の節減と省エネルギーの実現の一環として「J-5イプセ芝公園」及び「J-15イプセ東京EAST」(賃貸可能戸数59戸)においてパワーブレーカーシステムを導入しました。施工会社の試算では、合計で年間約350KWの節電と400千円程度の電気料金の節減が見込まれます。



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
		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。

既保有物件（抜粋）



● 利便性に富み新旧が交錯する注目エリア、麻布十番に立地

本物件は、地下鉄「麻布十番」駅から徒歩4分の距離に位置しています。「麻布十番エリア」は、多くの大使館、お寺や神社、そして古くからの商店街で構成されています。インターナショナルな街、そして古き良き時代の面影を残す不思議空間の街です。

● エリア特性を意識した建物とテナント

建物は、麻布十番が持つ古くて新しいという二面性を併せ持つエリア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分割し高層建物の威圧的なスケール感を和らげるなど、ノスタルジックな表情を与えています。また1階の店舗スペースには、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考慮して、アンチ・エイジングレストランをテナントとして誘致しました。

J-4 イブセ麻布十番七面坂

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



七面坂の由来

坂の東側にあった本善寺（戦後五反田に移転）に七面大明神の木像が安置されていたことに由来します。

I 投資法人の概要

既保有物件（抜粋）



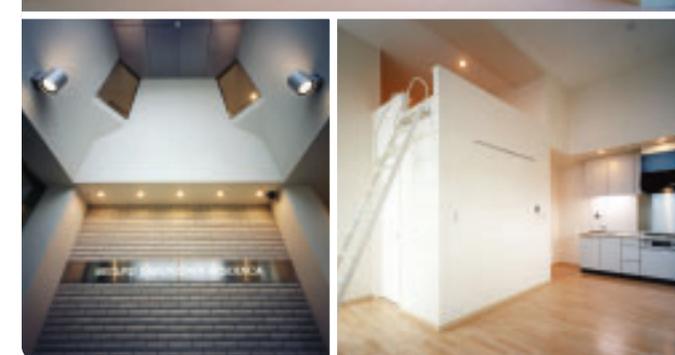
J-3 クイズ恵比寿

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



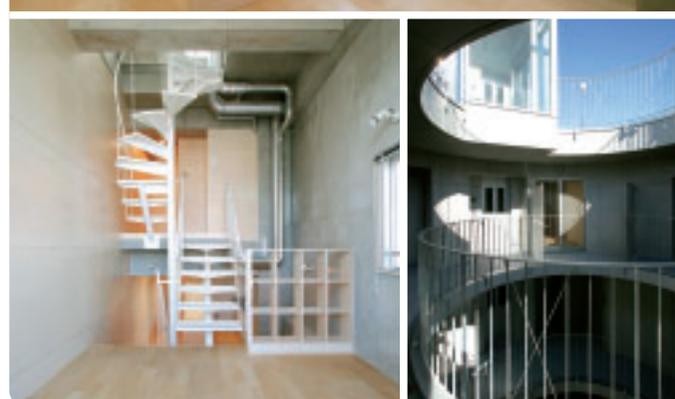
J-1 目黒かむろ坂レジデンス

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



J-15 イプセ東京EAST

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



J-18 イプセ麻布十番DUO

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



I 投資法人の概要

● ポートフォリオ一覧

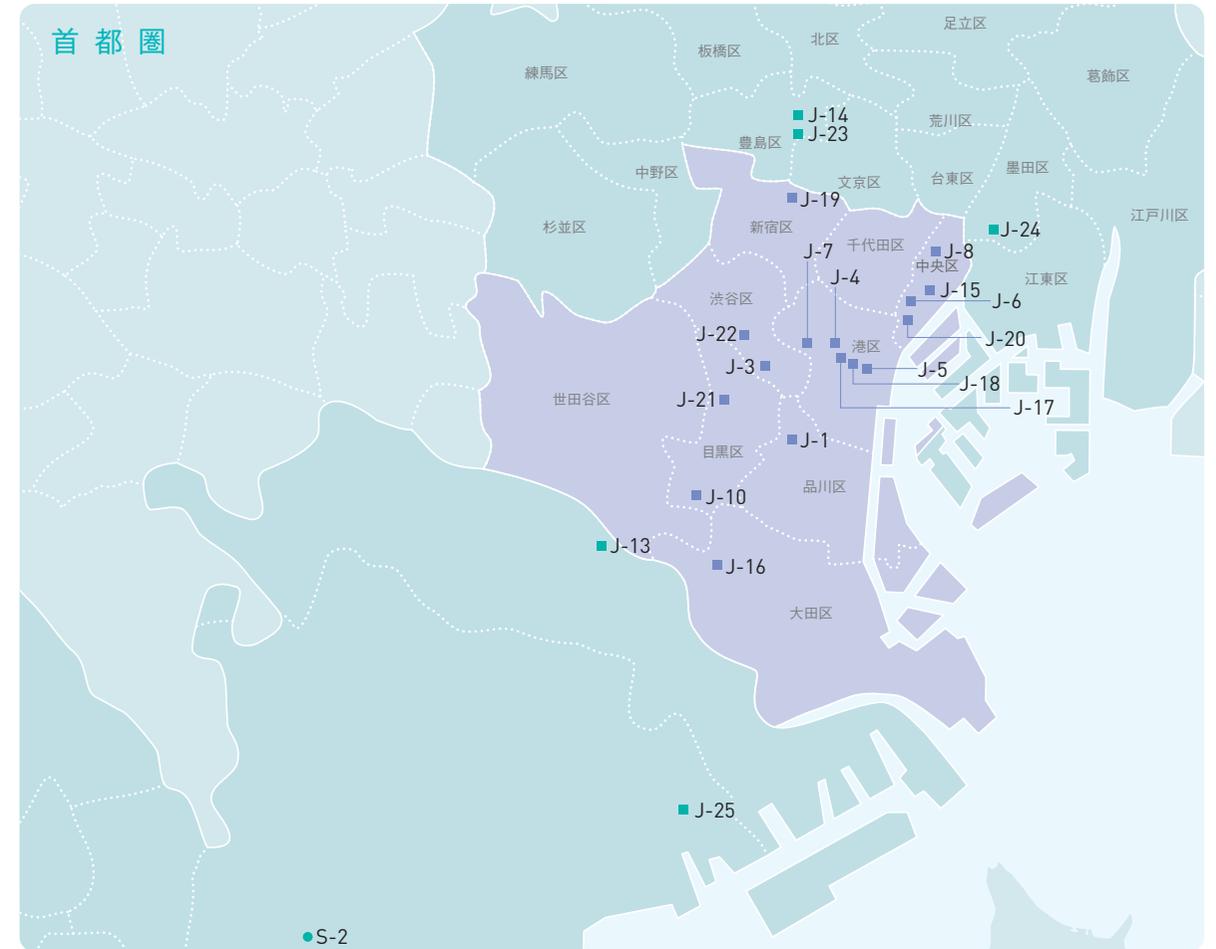
第6期末保有資産

(平成20年11月30日現在)

地域	物件番号	タイプ	物件名称	所在地	構造・階数	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
エリア1	J-1	D	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区	RC/14F	4,967.97	125	4,500	8.8
	J-3	D	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	RC/B1・10F	5,249.98 (内店舗1,954.05)	93 (内店舗10)	7,650	15.0
	J-4	D	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区	SRC/B1・13F	3,493.83 (内店舗212.55)	96 (内店舗1)	4,500	8.8
	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区	RC/B1・11F	2,707.51	75	2,630	5.1
	J-6	D	イブセギンザ	東京都中央区	SRC/B1・13F	2,226.42	67	2,520	4.9
	J-7	D	ネクストフォルム西麻布	東京都港区	SRC/B1・10F	1,627.06 (内店舗738.95)	22 (内店舗1)	2,220	4.3
	J-8	D	イブセ日本橋	東京都中央区	SRC/B1・15F	1,458.73 (内店舗40.14)	51 (内店舗1)	1,200	2.3
	J-10	D	イブセ都立大学	東京都目黒区	RC/6F	863.70	30	648	1.3
	J-15	D	イブセ東京EAST	東京都中央区	RC/B1・10F	2,969.57	59	2,300	4.5
	J-16	D	イブセ雪谷	東京都大田区	RC/9F	1,542.30 (内店舗194.88)	52 (内店舗1)	1,110	2.2
	J-17	D	イブセ麻布十番	東京都港区	RC/B2・7F	2,400.00	51	2,910	5.7
	J-18	D	イブセ麻布十番DUO	東京都港区	RC/14F	2,094.58	66	2,690	5.3
	J-19	D	イブセ新宿夏目坂	東京都新宿区	RC/7F	1,917.62 (内店舗395.22)	41 (内店舗1)	1,865	3.6
	J-20	S	ユニロイヤル銀座	東京都中央区	RC/10F	1,817.56	61	1,800	3.5
J-21	D	イブセ祐天寺	東京都目黒区	RC/7F	1,380.35 (内店舗291.75)	29 (内店舗2)	1,450	2.8	
J-22	D	イブセ渋谷Tiers	東京都渋谷区	RC/8F	1,123.80	30	1,400	2.7	
エリア2	J-2	S	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市	S/14F	3,548.48 (内店舗257.40)	131 (内店舗1)	1,920	3.8
	J-13	F	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	RC/5F	4,208.83	59	1,674	3.3
	J-14	S	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区	SRC/12F	1,204.61	55	779	1.5
	J-23	S	イブセ大塚	東京都豊島区	RC/11F	1,871.70	70	1,480	2.9
	J-24	D	イブセ菊川	東京都墨田区	RC/7F	1,168.18	43	817	1.6
J-25	D	イブセ鶴見	神奈川県横浜市	RC/6F	1,452.09	32	666	1.3	
居住施設小計						51,294.87 (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6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 イブセ麻布十番七面坂
- J-5 イブセ芝公園
- J-6 イブセギンザ
- J-7 ネクストフォルム西麻布
- J-8 イブセ日本橋
- J-10 イブセ都立大学
- J-15 イブセ東京EAST
- J-16 イブセ雪谷
- J-17 イブセ麻布十番
- J-18 イブセ麻布十番DUO
- J-19 イブセ新宿夏目坂
- J-20 ユニロイヤル銀座
- J-21 イブセ祐天寺
- J-22 イブセ渋谷Tiers

エリア2

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

● ポートフォリオマップ

- 居住施設
- 商業施設



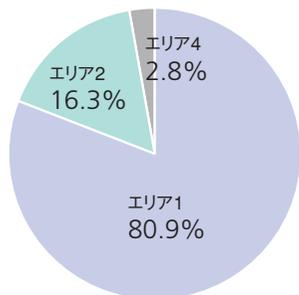
- エリア4
- S-1 フォレオタウン筒井

I 投資法人の概要

● ポートフォリオの分散状況 (平成20年11月30日現在)

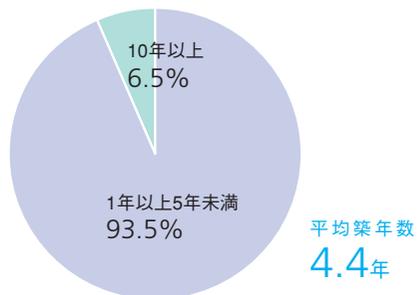
地域別投資比率

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。



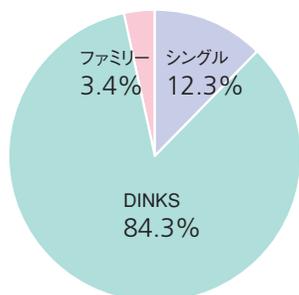
築年数分布

第6期末時点においても平均築年数は4.4年と、築浅の物件で構成されています。



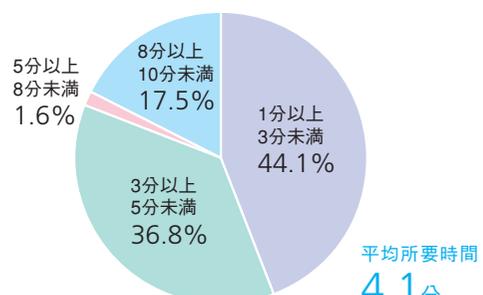
タイプ別投資比率 (居住施設のみ)

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。



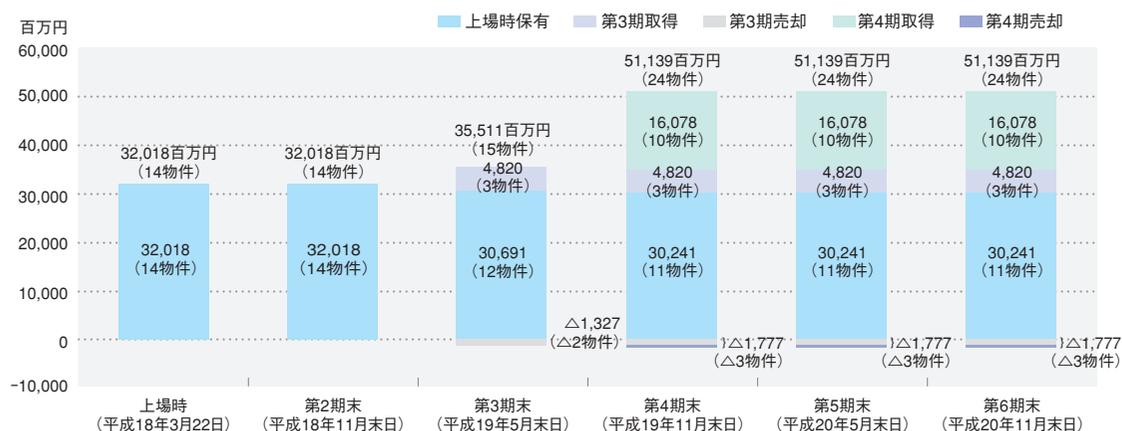
最寄駅からの時間分布 (居住施設のみ)

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。



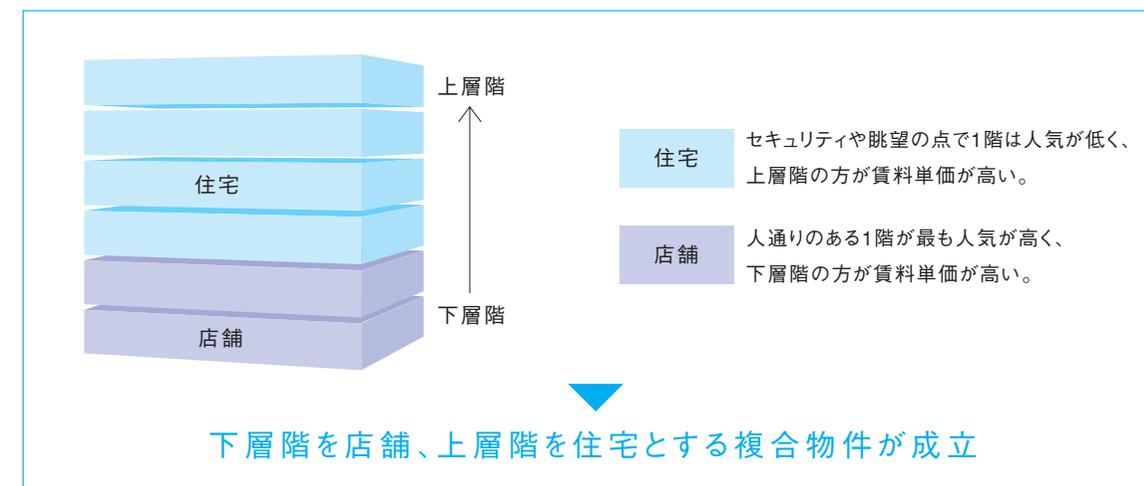
● 上場以来の外部成長の軌跡

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。

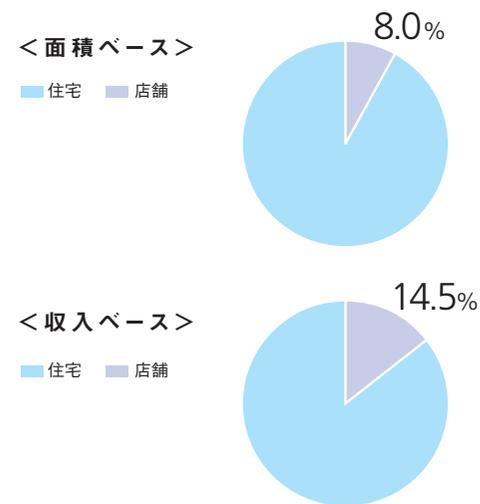


保有する居住施設の資産規模 22物件、48,729百万円 (取得価格ベース)

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14.5%であり、面積割合を上回っています。



(注) 上記数値は平成20年11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20,237円/坪
- ・店舗部分32,953円/坪
- ・全体の月額賃料単価25,180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。

● 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～

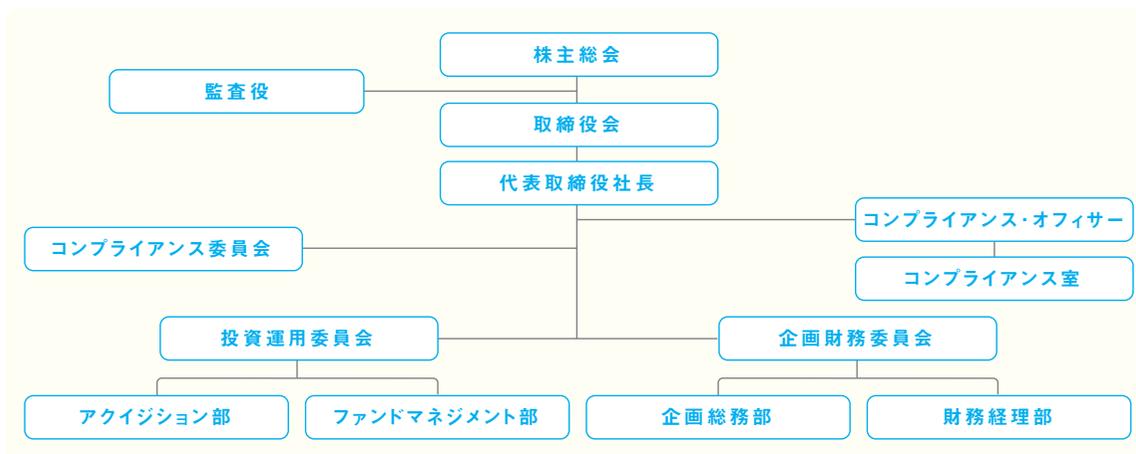
1.コンプライアンスについての基本的な考え方等

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>



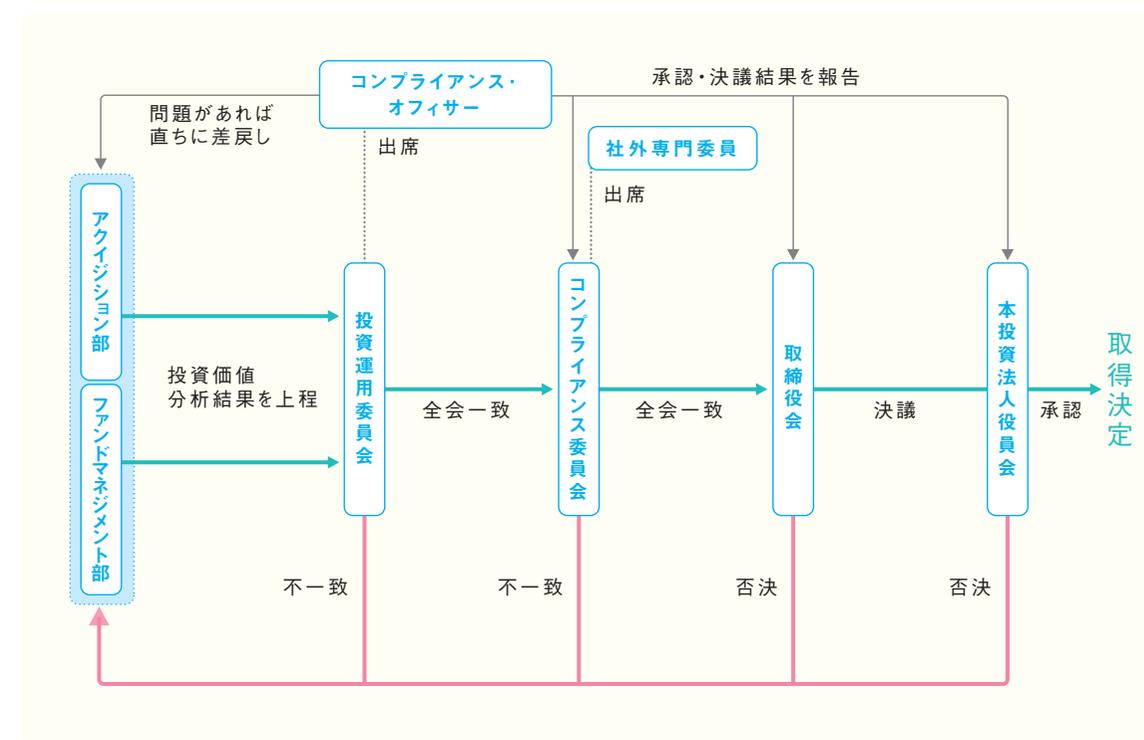
3.利益相反の防止

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>



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2期 平成18年11月	第3期 平成19年5月	第4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月	第6期 平成20年11月
営業収益(注1)	百万円	1,597	1,315	1,551	1,658	1,675
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,597)	(1,108)	(1,545)	(1,658)	(1,675)
営業費用	百万円	549	463	641	681	725
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(465)	(342)	(509)	(529)	(550)
営業利益	百万円	1,048	852	909	977	949
経常利益	百万円	732	721	637	654	619
当期純利益	百万円	730	720	637	653	612
総資産額	百万円	35,338	39,064	55,534	55,546	54,618
(対前期比)	%	(9,651.2)	(10.5)	(42.2)	(0.0)	(△1.7)
純資産額	百万円	20,684	24,725	24,642	24,667	24,615
(対前期比)	%	(7,157.5)	(19.5)	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)
出資総額	百万円	19,968	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	41,260	49,260	49,260	49,260	49,260
1口当たり純資産額	円	501,314	501,940	500,247	500,752	499,712
分配金総額	百万円	715	720	637	653	612
1口当たり分配金額	円	17,337	14,619	12,936	13,262	12,434
(うち1口当たり利益分配金)	円	(17,337)	(14,619)	(12,936)	(13,262)	(12,434)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注2)	%	4.1	1.9	1.3	1.2	1.1
(年換算値)		(4.1)	(3.9)	(2.7)	(2.3)	(2.2)
自己資本利益率(注3)	%	7.0	3.2	2.6	2.6	2.5
(年換算値)		(7.0)	(6.4)	(5.1)	(5.3)	(5.0)
自己資本比率	%	58.5	63.3	44.4	44.4	45.1
(対前期増減)		(△20.2)	(4.8)	(△18.9)	(0.0)	(0.7)
配当性向	%	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI(注4)	百万円	1,410	953	1,307	1,401	1,398
1口当たりFFO(注5)	円	24,597	14,340	18,450	18,916	18,095
FFO倍率(注6)	倍	18.1	30.4	11.8	8.6	2.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	9.3	12.1	6.2	5.3	4.7
有利子負債額	百万円	13,900	13,241	29,495	29,488	28,685
総資産有利子負債比率(注8)	%	39.3	33.9	53.1	53.1	52.5

(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。

しかしながら、環境下で大きな外部成長を目指すのは得策でないと判断し、当期は、賃料の引上げや賃貸費用の削減等の内部成長に注力して収益力の強化に努めました。

また、保有物件の居住者の満足度の向上と賃貸市場での競争力を高めるため、当期は6物件でエントランス周りの内外装のリニューアルを実施したほか、前期に引き続き、3物件でインターネット無料接続サービスを導入するなどの戦略的な資金投入を実施しています。

③ メインスポンサーの変更について

本投資法人及び本資産運用会社は、外部成長も含むバランス良い成長戦略の実現に向けた基盤強化策の検討に着手し、株式会社モリモト(以下、「モリモト」といいます。)、大和ハウス工業株式会社(以下、「大和ハウス」といいます。)及びキャピタランド・ジャパン株式会社(以下、「CLJ」といいます。)と協議を重ねた結果、平成20年11月27日付で、大和ハウスが本資産運用会社株式の73.5%の持分を有する筆頭株主として、大和ハウスの総合的なスポンサーのもと運営体制を再構築していくことの合意に達し、平成20年12月19日に本資産運用会社の親会社の異動及び本投資法人の投資口の譲渡が完了しました。大和ハウスは、長年に亘り蓄積してきた居住施設及び商業施設の開発・運営等に関する卓越したノウハウを有していること、健全な財務基盤を背景に金融機関との強固な信頼関係を維持していること等から、大和ハウスをメインスポンサーとする運用体制の再構築は、本投資法人の成長と投資主価値の最大化に大きく寄与するものと判断しています。

また、大和ハウスは本資産運用会社の既存スポンサーであり、メインスポンサーの交替に伴う運用面の空白が生じないことも考えますと、本投資法人が今後の成長シナリオを描いていくうえで、大和ハウスを本資産運用会社の筆頭株主とすることが本投資法人にとっての最善の選択肢であり、投資主のメリットは大きいと判断しました。

さらに、平成21年1月16日には、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

CLJは本資産運用会社の株主からは離脱しますが、従来通りパイプライン契約を維持し、本投資法人の成長へ貢献することに加え、これまで培ってきた信頼関係のもとに海外不動産投資家動向の情報提供等の側面支援を行います。

また、本投資法人の設立以来、メインスポンサーとして本投資法人の運営に協力してきたモリモトは、平成20年11月28日に東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行い、平成20年12月8日に同開始決定がなされました。メインスポンサーが大和ハウスに交替したこと等もあり、モリモトが同手続中であることによる本投資法人の運営に重要な影響はないと考えています。

④ 資金調達の状況

本投資法人の借入金は、平成20年9月30日に余剰キャッシュにより803百万円の一部返済を実施した結果、当期末現在で28,685百万円に減少しています。今後も余剰キャッシュの状況を見つつ、借入金の削減にも努力していきます。

II 資産運用報告

⑤当期の管理運営状況

ア. 投資法人

当期は月次定例役員会を計6回開催し、全役員が出席のうえ審議を行い、各回の付議事項を全会一致で決議するとともに、資産運用業務を委託している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し、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」により、全役職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、当期は法令改正等に伴う社内規定等の大幅な改定を実施したほか、基本マニュアル、要領等を新たに制定するなど社内規定集の整備、体系化を図りました。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。

⑥業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益1,675百万円、営業利益949百万円、経常利益619百万円、当期純利益612百万円を計上しました。分配金については、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されるよう投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を12,434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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年11月	平成19年5月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月
最高	483,000円	910,000円	893,000円	477,000円	330,000円
最低	398,000円	440,000円	416,000円	319,000円	89,000円
期初価格	(注1) 449,000円	441,000円	893,000円	438,000円	330,000円
期末価格	442,000円	873,000円	434,000円	326,000円	(注2) 89,000円

(注1) 期初価格は期初日の終値を掲載していますが、第2期の期初価格は上場日 (平成18年3月22日) の終値です。

(注2) 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日の終値を掲載しています。

(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末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を12,434円としました。

	第2期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	第3期 自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	第4期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	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
当期末処分利益総額	715,343,750円	720,152,605円	637,230,311円	653,298,224円	612,508,997円
利益留保額	19,130円	20,665円	2,951円	12,104円	10,157円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	715,324,620円 (17,337円)	720,131,940円 (14,619円)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262円)	612,498,840円 (12,434円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	715,324,620円 (17,337円)	720,131,940円 (14,619円)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262円)	612,498,840円 (12,434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

金融不安の深刻化に伴う欧米の実体経済の悪化はアジア各国にも影響が広がっており、世界経済の先行き不透明感は強まっています。日本国内においても、円高・株安が大きなマイナス要因となり、景気後退は長期化、足下の調整は一段と深刻化しています。

賃貸住宅市場においては、本投資法人がポートフォリオの80.9%を投資している東京都主要9区 (千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区) を中心に単身者や夫婦のみの世帯数の増加が見込まれ、これらの地域における賃貸住宅の稼働状況は、他地域に比べ比較的堅調に推移しています。

本投資法人の賃料は現状でも若干ながら上昇し稼働率も安定裡に推移していますが、今後も景気後退局面が継続した場合、成約まで時間を要するケースや賃料の見直しを余儀なくされることも想定して対応したいと考えています。

一方、国土交通省が平成20年11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20年7月1日～平成20年10月1日の動向)」によれば、調査対象の約85%で地価が下落し、景気の停滞、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等を背景として地価の下落傾向がさらに顕著になったと報告されています。本投資法人が主な投資のターゲットにしている東京都主要9区においても、今後優良な物件情報が増えていくものと考えています。

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、早期に取得資産1,000億円の達成を目指したいと考えています。

主要スポンサーをモリモトから大和ハウスに変更したことで、早期に成長するための足掛かりを得ることができましたが、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態勢の整備・強化に努めていきます。

内部成長については、近隣の賃料動向を十分把握するとともに、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。

また、期待できる収益に比べ物件の保有コストや管理負担の増加が見込まれる物件や、将来の価値の減少が予想される物件については入替も検討し、保有物件の中長期的な質的改善を目指していきます。

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



II 資産運用報告

③財務戦略

本投資法人の借入金のうち、期近のものでも返済期日は平成21年9月30日となっており、当面リファイナンスの必要のない安定した状況となっています。

また、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も視野に入れ、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

①本資産運用会社の親会社の異動

ア. 株主構成

（異動前）

株主	保有株式数	保有比率
株式会社モリモト	6,012株	50.1%
キャピタランド・ジャパン株式会社	4,008株	33.4%
大和ハウス工業株式会社	1,200株	10.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240株	2.0%
株式会社みずほ銀行	180株	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180株	1.5%
株式会社三井住友銀行	180株	1.5%
合計	12,000株	100.0%

（異動後）

株主	保有株式数	保有比率
大和ハウス工業株式会社	8,820株	73.5%
株式会社モリモト	2,400株	20.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240株	2.0%
株式会社みずほ銀行	180株	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180株	1.5%
株式会社三井住友銀行	180株	1.5%
合計	12,000株	100.0%

イ. 異動日

平成20年12月19日

②本投資法人の投資口の譲渡

大和ハウスは平成20年12月19日、モリモトが保有している本投資法人の全投資口5,060口（保有割合10.3%）を取得しました。

③大和ハウスとのパイプライン・サポートの見直しについて

平成21年1月16日、大和ハウス、本投資法人及び本資産運用会社は、「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を調印し、現行の情報提供ルールに加え居住施設に関するすべての情報について、本投資法人及び本資産運用会社に対して、優先交渉権が与えられました。

④本資産運用会社の取締役の異動について

平成20年11月30日現在		平成21年1月31日現在	
役職名	氏名	役職名	氏名
代表取締役社長	藤田 剛	代表取締役社長	藤田 剛
専務取締役	河野 和弘	常務取締役	岡田 勝
取締役（非常勤）	柏木 二郎	常務取締役	池谷 佳武
取締役（非常勤）	鈴木 岳士	取締役	河野 和弘
取締役（非常勤）	吉村 守	取締役（非常勤）	山平 将公
取締役（非常勤）	陳 来勝		
取締役（非常勤）	佐々木 寿吾		

（注1）陳 来勝、佐々木 寿吾の両名は、平成20年12月19日付で取締役を退任しました。

（注2）柏木 二郎、鈴木 岳士、吉村 守の3名は、平成21年1月6日付で取締役を退任しました。

（注3）岡田 勝、池谷 佳武、山平 将公の3名は、平成21年1月6日付で取締役に就任しました。

⑤本資産運用会社の商号変更

本資産運用会社は、平成21年2月1日付で「大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社」に商号変更しました。

II 資産運用報告

② 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		平成18年11月30日現在	平成19年5月31日現在	平成19年11月30日現在	平成20年5月31日現在	平成20年11月30日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	41,260	49,260	49,260	49,260	49,260
出資総額	千円	19,968,500	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588
投資主数	人	4,242	2,053	2,372	2,488	2,732

(2) 投資口に関する事項

平成20年11月30日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社モリモト	5,060	10.27
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,121	8.36
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,118	8.35
キャピタランド ニッポン インベストメント プライベート リミテッド	3,999	8.11
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,906	5.89
ユービーエス エイジー ロンドン アカウント アイビービー セグリゲイテッド クライアント アカウ	2,848	5.78
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,517	5.10
キャピタランド ジャパン インベストメント プライベート リミテッド 日本支店	2,401	4.87
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエヌビー 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	31,105	63.14

(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	上田 求	—	1,800
監督役員	田口 和幸	阿部・井窪・片山法律事務所 弁護士	1,500
	岩崎 哲也	シティア公認会計士共同事務所 公認会計士・税理士	1,500
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,000

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

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

(注3) 会計監査人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日付で新日本監査法人から名称変更しています。

(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 (注)
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

(注) 平成21年2月1日付で、モリモト・アセットマネジメント株式会社から商号変更しています。

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)	
			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	1,857	3.3	1,846	3.4
		エリア2	4,296	7.7	4,261	7.9
		小計	6,153	11.0	6,107	11.3
	DINKS	エリア1	40,302	72.7	40,107	73.4
		エリア2	1,540	2.7	1,528	2.8
		小計	41,842	75.4	41,635	76.2
	ファミリー	エリア2	1,698	3.1	1,691	3.1
		小 計	1,698	3.1	1,691	3.1
	居住施設 計		49,694	89.5	49,435	90.6
	商業施設	エリア2	1,062	1.9	1,058	1.9
		エリア4	1,447	2.6	1,443	2.6
		小 計	2,509	4.5	2,502	4.5
	商業施設 計		2,509	4.5	2,502	4.5
	合 計		52,203	94.0	51,937	95.1
預金・その他の資産		3,342	6.0	2,681	4.9	
資産総額 計		55,546	100.0	54,618	100.0	

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

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

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

II 資産運用報告

(2) 主要な保有資産

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

物件番号	物件名称 (信託不動産)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
J-3	クイズ恵比寿	7,697	5,249.98 (内店舗1,954.05)	5,027.11 (内店舗1,954.05)	95.8	16.3	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,549	3,493.83 (内店舗212.55)	3,090.93 (内店舗212.55)	88.5	7.7	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,503	4,967.97	4,967.97	100.0	8.3	共同住宅
J-17	イブセ麻布十番	2,978	2,400.00	2,345.10	97.7	4.7	共同住宅
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,755	2,094.58	1,982.49	94.6	4.5	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,662	2,707.51	2,568.65	94.9	4.4	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,553	2,226.42	2,156.36	96.9	4.8	共同住宅
J-15	イブセ東京EAST	2,357	2,969.57	2,578.08	86.8	4.3	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,236	1,627.06 (内店舗738.95)	1,423.59 (内店舗738.95)	87.5	3.8	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,952	3,548.48 (内店舗257.40)	3,098.53 (内店舗257.40)	87.3	3.6	共同住宅
合計		34,246	31,285.40 (内店舗3,162.95)	29,238.81 (内店舗3,162.95)	93.5	62.4	—

(注1)「賃貸可能面積」は、平成20年11月30日現在の情報を基に、各物件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」は、賃貸可能面積のうち、平成20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。以下、同じです。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注3)「稼働率」は、平成20年11月30日現在の各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成20年11月30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	4,400	4,503	
	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)	1,850	1,952	
	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)	9,110	7,697	
	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)	4,890	4,549	
	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	2,610	2,662	
	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	2,530	2,553	
	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)	2,400	2,236	
	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)	1,290	1,213	
	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	635	649	
	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	1,630	1,691	
	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	895	790	
	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	2,390	2,357	
	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)	1,110	1,131	
	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	2,910	2,978	
	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	2,660	2,755	
	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)	1,830	1,902	
	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	1,770	1,846	
	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)	1,430	1,479	
	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	1,400	1,436	
	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	1,440	1,517	
	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	813	840	
	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	674	688	
	居住施設 小計					51,294.87 (内店舗4,084.94)	50,667	49,435
	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)	1,310	1,443
		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)	926	1,058
商業施設 小計					6,365.53 (内店舗6,365.53)	2,236	2,502	
合計					57,660.40 (内店舗10,450.47)	52,903	51,937	

(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20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。

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5期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)				第6期(平成20年6月1日～平成20年11月30日)				
			テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%) (注1)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点	稼働率 期末時点 (%) (注1)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対総賃貸 事業収入比率 (%) (注2)	
居住施設	J-1	目黒かむろ坂レジデンス	1	96.2	134,325	8.1	1	100.0	139,303	8.3	
	J-2	フォーティンヒルズイーストタワー	1	91.3	64,220	3.9	1	87.3	60,240	3.6	
	J-3	クイズ恵比寿	1	95.4	262,640	15.8	1	95.8	272,974	16.3	
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	1	98.5	138,042	8.3	1	88.5	128,394	7.7	
	J-5	イブセ芝公園	1	89.1	76,625	4.6	1	94.9	74,135	4.4	
	J-6	イブセギンザ	1	95.1	77,767	4.7	1	96.9	79,746	4.8	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	1	97.5	67,406	4.1	1	87.5	64,420	3.8	
	J-8	イブセ日本橋	1	98.3	41,274	2.5	1	89.5	41,514	2.5	
	J-10	イブセ都立大学	1	90.8	24,484	1.5	1	93.8	23,001	1.4	
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	54,192	3.3	1	100.0	56,713	3.4	
	J-14	コンフォートタイム大塚	1	98.2	29,771	1.8	1	94.5	28,760	1.7	
	J-15	イブセ東京EAST	1	95.9	76,488	4.6	1	86.8	71,943	4.3	
	J-16	イブセ雪谷	1	100.0	39,437	2.4	1	98.6	38,027	2.3	
	J-17	イブセ麻布十番	1	100.0	79,261	4.8	1	97.7	79,205	4.7	
	J-18	イブセ麻布十番DUO	1	97.1	72,901	4.4	1	94.6	75,258	4.5	
	J-19	イブセ新宿夏目坂	1	91.3	52,514	3.2	1	97.7	53,357	3.2	
	J-20	ユニロイヤル銀座	1	91.4	55,767	3.4	1	94.9	55,667	3.3	
	J-21	イブセ祐天寺	1	100.0	47,211	2.8	1	92.0	45,025	2.7	
	J-22	イブセ渋谷Tiers	1	87.8	42,242	2.5	1	93.2	38,038	2.3	
	J-23	イブセ大塚	1	89.0	48,872	2.9	1	97.0	47,461	2.8	
	J-24	イブセ菊川	1	91.8	30,390	1.8	1	97.8	29,011	1.7	
	J-25	イブセ鶴見	1	96.9	29,331	1.8	1	100.0	27,357	1.6	
			居住施設 小計	22	95.4	1,545,172	93.2	22	94.6	1,529,557	91.3
	商業施設	S-1	フォレオタウン筒井	1	93.0	78,228	4.7	1	78.2	110,740	6.6
		S-2	いなげや横浜西が岡店	1	100.0	35,173	2.1	1	100.0	35,173	2.1
		商業施設 小計	2	95.5	113,402	6.8	2	86.2	145,913	8.7	
		合計	24	95.4	1,658,574	100.0	24	93.7	1,675,471	100.0	

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

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

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況等

平成20年11月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(注2) (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	15,000,000	10,000,000	1,252
	合計	15,000,000	10,000,000	1,252

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(5) その他資産の状況

不動産等を信託財産とする信託の受益権は、前記の「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成20年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

平成20年11月30日現在保有する不動産等について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

物件名称(所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
コスモハイム武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	屋上防水・外壁補修工事	自平成20年9月 至平成20年12月	24,920	—	—
いなげや横浜西が岡店 (神奈川県横浜市)	空調設備交換工事	自平成20年12月 至平成20年12月	2,695	—	—

(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6,196千円であり、当期費用に区分された修繕費11,291千円、原状回復費21,637千円と合わせ、合計39,125千円の工事を実施しています。

物件名称(所在)	目的	期間	工事金額(千円)
イブセ芝公園 (東京都港区)	裏口扉交換工事	自平成20年8月 至平成20年8月	420
	ゴミストッカー設置工事	自平成20年8月 至平成20年8月	299
	パワーブレイカー設置工事	自平成20年9月 至平成20年9月	515
	共用部モニター設置・ 防犯カメラ増設工事	自平成20年9月 至平成20年9月	853
ネクストフォルム西麻布 (東京都港区)	汚水ポンプ交換工事	自平成20年7月 至平成20年7月	883
イブセ都立大学 (東京都目黒区)	エントランスホール改修工事	自平成20年9月 至平成20年9月	803
コスモハイム武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	駐車場止め交換工事	自平成20年6月 至平成20年6月	329
	監視カメラ設置工事	自平成20年8月 至平成20年8月	1,575
イブセ東京EAST (東京都中央区)	パワーブレイカー設置工事	自平成20年11月 至平成20年11月	515

(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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成17年12月1日 至平成18年11月30日	自平成18年12月1日 至平成19年5月31日	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
前期末積立金残高	—	27,401	42,950	69,766	100,601
当期積立額	27,401	18,623	31,208	30,834	40,741
当期積立金取崩額	—	(注1) 3,075	(注2) 4,392	—	—
次期繰越額	27,401	42,950	69,766	100,601	141,343

(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。

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5期	第6期
	(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)
資産運用報酬	64,858	64,177
資産保管手数料	5,530	5,487
一般事務委託手数料	26,543	26,420
役員報酬	4,800	4,800
その他費用	49,938	74,623
合計	151,671	175,509

(2) 借入状況

平成20年11月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要	
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	118,000	—	1.54786 (注2)	平成20年 9月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	有担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		118,000	—						
	中央三井信託銀行株式会社		118,000	—						
	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	113,000	—	1.69786 (注3)	平成20年 9月30日 (注4)	期限 一括	(注5)	有担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		113,000	—						
	中央三井信託銀行株式会社		113,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		55,000	—						
	株式会社新生銀行	55,000	—	—	4,037,000	1.70163 (注3)	平成21年 9月30日	期限 一括	(注5)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	—	4,037,000							
	株式会社三井住友銀行	—	4,037,000							
	中央三井信託銀行株式会社	—	4,037,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,945,000							
	株式会社新生銀行	—	1,945,000	—	—	—	—	—	—	
	小 計	—	803,000	16,001,000	—	—	—	—	—	
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	4,228,000	1.55163 (注2)	平成22年 3月31日	期限 一括	(注5)	有担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		4,228,000	4,228,000						
	中央三井信託銀行株式会社		4,228,000	4,228,000						
	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	4,037,000	—	1.70163 (注3)	平成21年 9月30日	期限 一括	(注5)	有担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行		4,037,000	—						
	中央三井信託銀行株式会社		4,037,000	—						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,945,000	—						
	株式会社新生銀行	1,945,000	—	—	—	—	—	—	—	
	小 計	—	28,685,000	12,684,000	—	—	—	—	—	
	合 計	—	29,488,000	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：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：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4) 平成20年9月30日付で803,000千円を期日返済しています。

(注5) 使途は、信託不動産の購入資金又はその借換資金です。

(注6) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の当期末から起算して5年以内における1年毎の返済予定額は次のとおりです。

(単位：千円)

区 分	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	12,684,000	—	—	—

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

⑥ 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

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6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	51,942	株式会社モリモトクオリティ	24,822	47.8
管理業務費	53,743	株式会社モリモトクオリティ	48,994	91.2
不動産賃貸媒介・更新手数料・ 再契約手数料	41,095	株式会社モリモトクオリティ	37,095	90.3
修繕工事費用	11,291	株式会社モリモトクオリティ	10,107	89.5
原状回復工事費用	21,637	株式会社モリモトクオリティ	19,277	89.1
工事監督手数料（注2）	159	株式会社モリモトクオリティ	103	65.2

(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。

(注3) 株式会社モリモトクオリティは、平成20年10月1日付で株式会社オー・エム・サービスから商号変更しています。以下、同じです。

(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、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

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

(2) その他

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



Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	886,310	415,203
信託現金及び信託預金 ※1	2,120,335	2,032,614
営業未収入金	23,333	48,648
前払費用	176,931	148,700
繰延税金資産	10	199
デリバティブ債権	—	97
その他	374	—
貸倒引当金	△785	△13,147
流動資産合計	3,206,510	2,632,316
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,891,638	22,894,913
減価償却累計額	△925,626	△1,185,879
信託建物 (純額) ※1	21,966,012	21,709,033
信託構築物	21,807	22,468
減価償却累計額	△1,625	△2,415
信託構築物 (純額) ※1	20,182	20,052
信託機械及び装置	388,293	388,293
減価償却累計額	△50,431	△62,127
信託機械及び装置 (純額) ※1	337,861	326,166
信託工具、器具及び備品	855	3,406
減価償却累計額	△150	△367
信託工具、器具及び備品 (純額) ※1	704	3,038
信託土地 ※1	29,879,034	29,879,034
有形固定資産合計	52,203,795	51,937,325
無形固定資産		
商標権	994	931
無形固定資産合計	994	931
投資その他の資産		
長期前払費用	82,944	19,444
デリバティブ債権	18,439	1,154
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	111,383	30,599
固定資産合計	52,316,173	51,968,855
繰延資産		
創立費	23,524	17,643
繰延資産合計	23,524	17,643
資産合計	55,546,208	54,618,815

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年5月31日)	当期 (平成20年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	51,672	58,839
1年内返済予定の長期借入金 ※1	803,000	16,001,000
未払金	3,596	4,575
未払費用	152,717	148,102
未払法人税等	632	7,134
未払消費税等	11,415	8,202
前受金	142,186	127,203
預り金	11,553	8,067
流動負債合計	1,176,773	16,363,125
固定負債		
長期借入金 ※1	28,685,000	12,684,000
繰延税金負債	7,263	454
信託預り敷金及び保証金	1,010,109	955,378
固定負債合計	29,702,372	13,639,832
負債合計	30,879,145	30,002,958
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 (△)	653,298	612,508
剰余金合計	653,298	612,508
投資主資本合計	24,655,886	24,615,096
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	11,175	759
評価・換算差額等合計	11,175	759
純資産合計 ※2	24,667,062	24,615,856
負債純資産合計	55,546,208	54,618,815

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	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6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入	※1※2	1,501,990	1,478,499	
その他貸貸事業収入	※1	156,583	196,971	
営業収益合計		1,658,574	1,675,471	
営業費用				
貸貸事業費用	※1	529,803	550,127	
資産運用報酬		64,858	64,177	
資産保管手数料		5,530	5,487	
一般事務委託手数料		26,543	26,420	
役員報酬		4,800	4,800	
貸倒引当金繰入額		—	13,147	
その他営業費用		49,938	61,476	
営業費用合計		681,474	725,637	
営業利益		977,099	949,833	
営業外収益				
受取利息		2,831	2,940	
その他		8,807	827	
営業外収益合計		11,639	3,768	
営業外費用				
支払利息		217,136	239,565	
融資関連費用		102,870	88,163	
創立費償却		5,881	5,881	
その他		8,551	—	
営業外費用合計		334,439	333,609	
経常利益		654,299	619,992	
税引前当期純利益		654,299	619,992	
法人税、住民税及び事業税		824	7,722	
法人税等調整額		179	△226	
法人税等合計		1,004	7,495	
当期純利益		653,295	612,496	
前期繰越利益		2	12	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		653,298	612,508	

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	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6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30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	637,230	653,298		
当期変動額				
剰余金の配当	△637,227	△653,286		
当期純利益	653,295	612,496		
当期変動額合計	16,067	△40,789		
当期末残高	653,298	612,508		
投資主資本合計				
前期末残高	24,639,818	24,655,886		
当期変動額				
剰余金の配当	△637,227	△653,286		
当期純利益	653,295	612,496		
当期変動額合計	16,067	△40,789		
当期末残高	24,655,886	24,615,096		
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高	2,332	11,175		
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,843	△10,416		
当期変動額合計	8,843	△10,416		
当期末残高	11,175	759		
評価・換算差額等合計				
前期末残高	2,332	11,175		
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,843	△10,416		
当期変動額合計	8,843	△10,416		
当期末残高	11,175	759		
純資産合計				
前期末残高	24,642,150	24,667,062		
当期変動額				
剰余金の配当	△637,227	△653,286		
当期純利益	653,295	612,496		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,843	△10,416		
当期変動額合計	24,911	△51,205		
当期末残高	24,667,062	24,615,856		



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19年12月 1 日 至 平成20年 5月31日	当期 自 平成20年 6月 1 日 至 平成20年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3~60年 構築物 9~20年 機械及び装置 13~29年 工具、器具及び備品 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 金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金 (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19年12月 1 日 至 平成20年 5月31日	当期 自 平成20年 6月 1 日 至 平成20年11月30日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、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19年12月 1 日 至 平成20年 5月31日	当期 自 平成20年 6月 1 日 至 平成20年11月30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5月31日現在)	当期 (平成20年11月30日現在)
※1 担保に供している資産及び担保を付している債務	※1 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産 (単位：千円)	担保に供している資産 (単位：千円)
信託現金及び信託預金 2,120,335	信託現金及び信託預金 2,032,614
信託建物 21,966,012	信託建物 21,709,033
信託構築物 20,182	信託構築物 20,052
信託機械及び装置 337,861	信託機械及び装置 326,166
信託工具、器具及び備品 704	信託工具、器具及び備品 3,038
信託土地 29,879,034	信託土地 29,879,034
合 計 54,324,130	合 計 53,969,939
担保を付している債務 (単位：千円)	担保を付している債務 (単位：千円)
1年内返済予定の長期借入金 803,000	1年内返済予定の長期借入金 16,001,000
長期借入金 28,685,000	長期借入金 12,684,000
合 計 29,488,000	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19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 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 1,477,110	賃貸収入 1,453,753
共益費収入 24,880	共益費収入 24,745
計 1,501,990	計 1,478,499
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 50,080	施設使用料収入 48,756
付帯収益 13,402	付帯収益 16,533
その他賃貸事業収益 93,100	その他賃貸事業収益 131,681
計 156,583	計 196,971
不動産賃貸事業収益 合計 1,658,574	不動産賃貸事業収益 合計 1,675,471
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 140,248	管理業務費 146,780
水道光熱費 24,441	水道光熱費 26,360
公租公課 32,820	公租公課 41,244
修繕費 7,406	修繕費 11,291
保険料 3,098	保険料 3,164
原状回復工事費 25,052	原状回復工事費 21,637
信託報酬 13,889	信託報酬 14,535
減価償却費 272,562	減価償却費 272,955
その他営業費用 10,282	その他営業費用 12,157
不動産賃貸事業費用 合計 529,803	不動産賃貸事業費用 合計 550,127
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,128,771	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,125,343
※2 主要投資主との取引高 営業取引による取引高 賃料等の受取額： 1,389千円	—

(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19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
2. 発行済投資口総数 49,260口	2. 発行済投資口総数 49,260口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(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 10	未払事業税損金不算入額 565
繰延税金資産 合計 10	貸倒引当金繰入超過額 3,234
	小計 3,799
(繰延税金負債)	評価性引当額 △3,561
固定負債	繰延税金資産 合計 237
繰延ヘッジ損益 7,263	(繰延税金負債)
繰延税金負債 合計 7,263	流動負債
	繰延ヘッジ損益 38
繰延税金資産 (流動) の純額 10	小計 38
繰延税金負債 (固定) の純額 7,263	固定負債
	繰延ヘッジ損益 454
	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	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：%)	(単位：%)
法定実効税率 39.39	法定実効税率 39.39
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.33	支払分配金の損金算入額 △38.91
その他 0.09	その他 0.73
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.15	税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.21
—	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19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30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19年12月1日 至 平成20年5月31日）

属性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の親会社	株式会社モリモト	不動産業	10.27	受取賃料等	1,389	—	—
資産運用会社の親会社の子会社	株式会社オー・エム・サービス	不動産管理業	—	管理業務費等	145,708	営業未払金	32,152
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	—	借入金の返済	7,372,398	—	—
				新規借入	8,496,000	1年内返済予定の長期借入金	231,000
				支払利息	57,692	未払利息	23,558
				不動産管理処分信託委託	12,964	—	—
				一般事務委託	23,504	営業未払金	24,679
				名義書換事務	3,039	営業未払金	499

当期（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

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
1口当たり純資産額 500,752円	1口当たり純資産額 499,712円
1口当たり当期純利益 13,262円	1口当たり当期純利益 12,433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。	

(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19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
当期純利益 (千円)	653,295	612,496
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)	653,295	612,496
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19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
該当事項はありません。	<p>資産運用会社の親会社の異動</p> <p>(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。</p> <p>(2)大和ハウス工業株式会社の概要</p> <p>①名称 大和ハウス工業株式会社</p> <p>②本店所在地 大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号</p> <p>③代表者 代表取締役社長 村上健治</p> <p>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</p> <p>⑤大株主及び持株比率（平成20年9月30日現在）</p> <p>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）4.87%</p> <p>日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）4.28%</p>

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	当期 自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
I 当期末処分利益	653,298,224	612,508,997
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	653,286,120 (13,262)	612,498,840 (12,434)
III 次期繰越利益	12,104	10,157
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる653,286,120円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる612,498,840円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成21年1月16日

ビ・ライフ投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

多田 修 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

加藤 秀満 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ビ・ライフ投資法人の平成20年6月1日から平成20年11月30日までの第6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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	654,299	619,992
減価償却費	272,562	272,955
商標権償却額	63	63
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△2,831	△2,940
支払利息	217,136	239,565
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,273	△25,314
未収入金の増減額（△は増加）	538	265
未収消費税の増減額（△は増加）	20,889	—
前払費用の増減額（△は増加）	△108,874	28,230
営業未払金の増減額（△は減少）	5,178	7,166
未払金の増減額（△は減少）	△10,074	—
未払消費税の増減額（△は減少）	11,415	△3,212
未払費用の増減額（△は減少）	9,875	△1,082
預り金の増減額（△は減少）	1,871	△186
前受金の増減額（△は減少）	△25,095	△14,982
長期前払費用の増減額（△は増加）	△82,944	63,499
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△537	12,361
その他	△30,376	△83,311
小 計	937,704	1,118,952
利息の受取額	2,831	2,940
利息の支払額	△203,135	△243,097
法人税等の支払額	△1,171	△1,112
営業活動によるキャッシュ・フロー	736,228	877,683
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△17,733	△6,485
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,150	64,292
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,966	△39,010
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,550	18,796
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△16,455,934	—
長期借入れによる収入	29,488,000	—
長期借入金の返済による支出	△13,039,782	△803,000
分配金の支払額	△636,967	△652,307
財務活動によるキャッシュ・フロー	△644,684	△1,455,307
現金及び現金同等物の増加額（△は減少）	84,993	△558,827
現金及び現金同等物の期首残高	2,921,652	3,006,645
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,006,645	2,447,817

（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
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
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(平成20年5月31日現在) (単位：千円)	(平成20年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	886,310	現金及び預金 415,203
信託現金及び信託預金	2,120,335	信託現金及び信託預金 2,032,614
現金及び現金同等物	3,006,645	現金及び現金同等物 2,447,817

投資口の状況

UNIT INFORMATION

● 投資口価格の推移

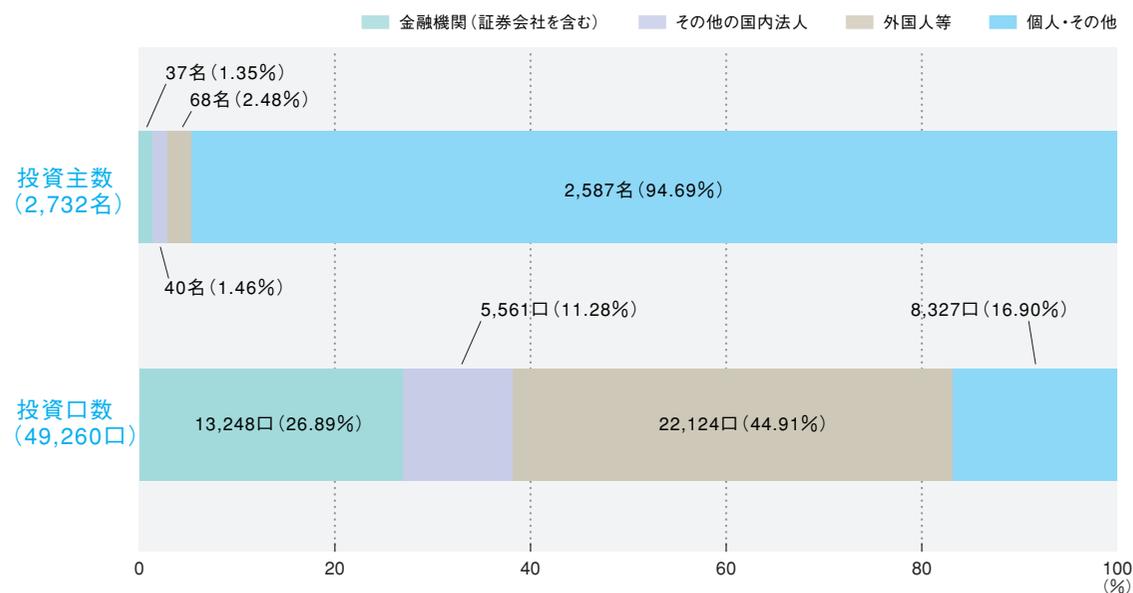
本投資法人の投資証券が上場された平成18年3月22日から平成20年11月30日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下のとおりです。



(注1) 第6期における株式会社東京証券取引所の最終の立会日(平成20年11月28日)は売買が成立しなかったため、平成20年11月27日の終値を「第6期末投資口価格(終値)」としています。
(注2) 本投資法人の投資口価格の平成20年12月30日の終値は172,000円です。

● 投資主の構成

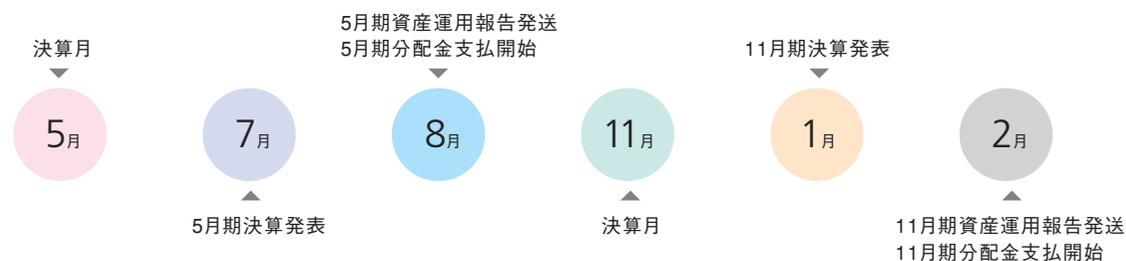
(平成20年11月30日現在)



投資主インフォメーション

INVESTOR INFORMATION

● IRカレンダー



● 投資主メモ

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

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合わせ下さい。

● 第5回投資主総会のご案内

第5回投資主総会を以下のとおり開催します。

1. 日時 平成21年2月26日(木曜日) 午前10時
2. 場所 東京都港区新橋一丁目18番1号 航空会館 501・502会議室
3. 投資主総会の目的である事項

第5回投資主総会の議案につきましては「第5回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。

なお、第5回投資主総会において議決権を行使すべき投資主を確定するため、平成20年11月30日を基準日と定め、同日の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、議決権を行使できる投資主としております。

投資主総会とは、投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項(規約変更、執行役員・監督役員の変更、資産運用の対象及び方針等)は、投資主の皆様によって構成される投資主総会で決定されます。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都区内として、2年に1回以上開催されます。

● 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。