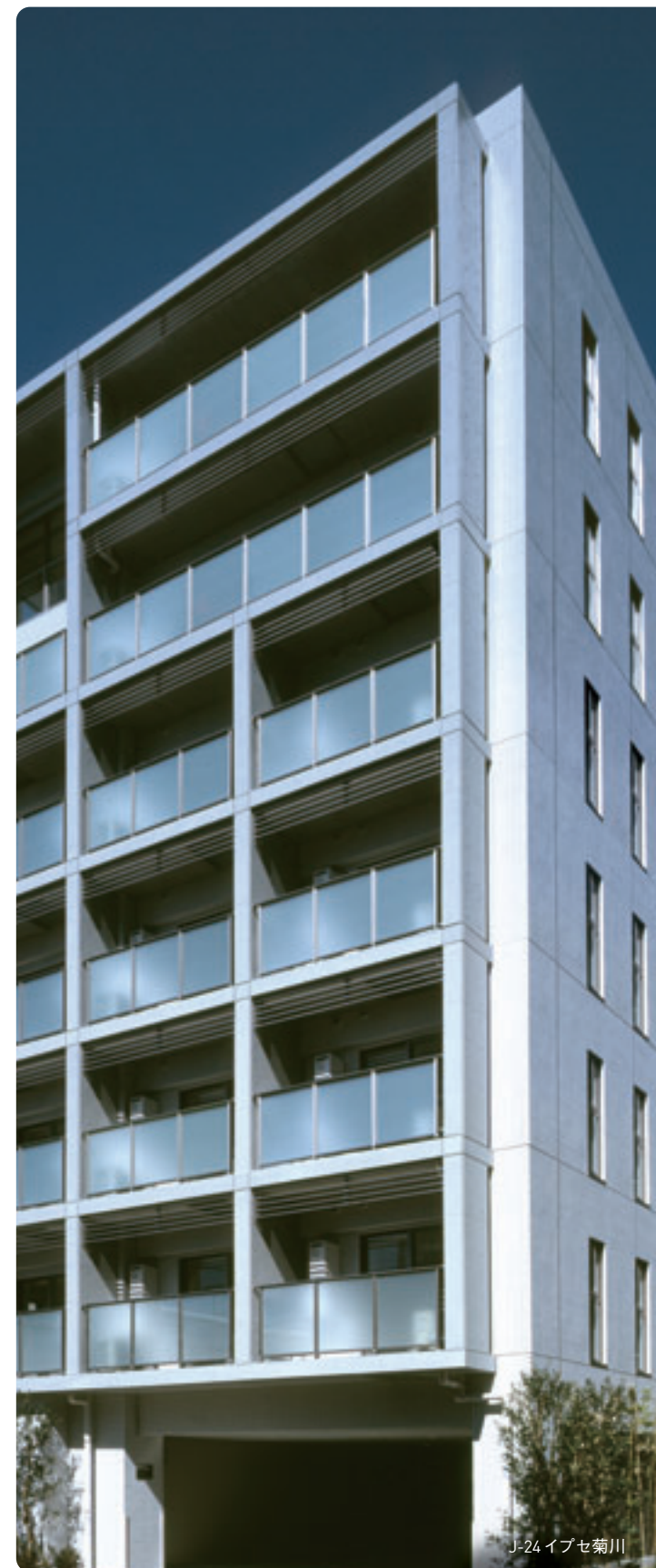


第 8 期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日



J-24 イブセ菊川

決算・運用状況のご報告

(第8期自平成21年6月1日 至平成21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。

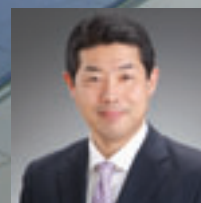
平素は、ビ・ライフ投資法人及び大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に対しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、「美しい暮らしと住まい」を提供し得る居住施設や商業施設への選択投資を行うことを基本コンセプトとして、平成18年3月に東京証券取引所へ上場し、このたび第8期(平成21年6月1日～平成21年11月30日)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第8期の運用状況及び決算内容をご報告申し上げます。当期は、世界的にはアジア諸国を中心にリーマンショック以前の状態にまで経済・景気が回復する地域が見られ、日本でも一部回復の兆しが窺えるものの、生産・投資、消費活動の本格的な回復には至っていない状況にあります。また、J-REIT市場においても金融市場における信用収縮を主因として厳しい市場環境が続いてきましたが、「不動産市場安定化ファンド」の創設、合併促進のための会計・税務面等における制度改革などの政策対応が迅速に講じられたこともあって、市場再編も織り交ぜながら、徐々に回復に向かってダイナミックに動き始めたものと考えております。本投資法人におきましても、メインスポンサーである大和ハウス工業株式会社(以下、「大和ハウス」といいます。)と共に、民事再生手続き申立てを行ったニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)の再生スポンサーに名乗りを上げ、NCRとの合併を通じて、本投資法人の成長とJ-REIT市場の再編・発展を実現すべく大きなステップを踏み出しております。

決算内容につきましては、逆風下の事業環境の中で、既存ポートフォリオのクオリティと収益性の維持につながる様々な施策や、投資法人運営経費の削減など地道な努力を積み重ねてまいりましたが、営業収益1,478百万円、当期純利益436百万円の減収減益の決算となり、投資口1口当たり分配金は8,862円の実績とさせていただきますことになりました。

NCRとは昨年11月10日に合併契約書を締結し、本年4月1日の合併実現に向けて準備に取り組んでおります。第9期以降につきましても、当面は厳しい事業環境が続くものと認識しておりますが、本件合併を含む様々な戦略において大和ハウスのスポンサーサポートをフルに活用し、また、資産運用会社としてもマネジメント力を存分に発揮することにより、成長戦略実現と運用実績向上をバランス良く実現させるよう全力で取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、より一層のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



ビ・ライフ投資法人 執行役員
大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
藤田 剛

CONTENTS

- | | |
|---------------|-----------------------|
| I 投資法人の概要 | 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 |

For Beautiful Way Of Life

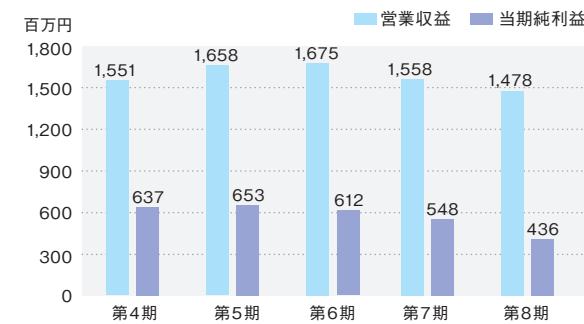
「美しい暮らしと住まい」を
提供し得る物件への選択投資を
基本コンセプトとしています。

● 決算ハイライト

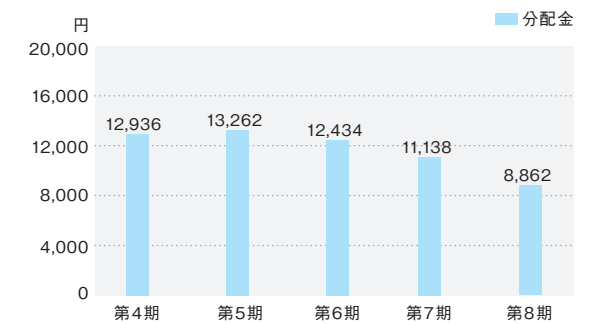
運用状況

	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)	第7期 (平成21年5月期)	第8期 (平成21年11月期)
営業収益	1,551百万円	1,658百万円	1,675百万円	1,558百万円	1,478百万円
営業利益	909百万円	977百万円	949百万円	854百万円	742百万円
経常利益	637百万円	654百万円	619百万円	549百万円	437百万円
当期純利益	637百万円	653百万円	612百万円	548百万円	436百万円
1口当たり分配金	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円
分配金総額	637百万円	653百万円	612百万円	548百万円	436百万円
当期運用日数	183日	183日	183日	182日	183日

<営業収益・当期純利益>



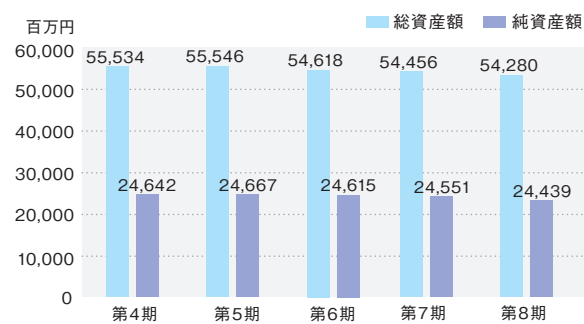
<1口当たり分配金>



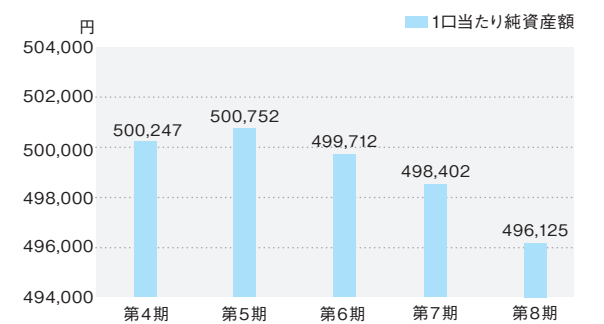
財務状況

	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)	第7期 (平成21年5月期)	第8期 (平成21年11月期)
総資産額	55,534百万円	55,546百万円	54,618百万円	54,456百万円	54,280百万円
純資産額	24,642百万円	24,667百万円	24,615百万円	24,551百万円	24,439百万円
自己資本比率	44.4%	44.4%	45.1%	45.1%	45.0%
1口当たり純資産額	500,247円	500,752円	499,712円	498,402円	496,125円
有利子負債額	29,495百万円	29,488百万円	28,685百万円	28,685百万円	28,674百万円
総資産有利子負債比率	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%

<総資産額・純資産額>



<1口当たり純資産額>



1口当たり分配金について

第8期(平成21年6月1日~平成21年11月30日)

8,862円

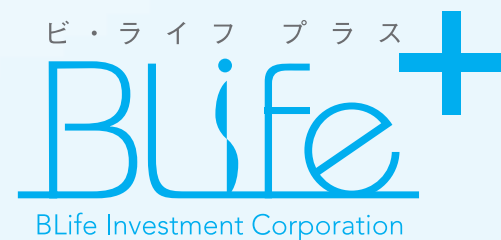
J-24 イブセ菊川

ニューシティ・レジデンス投資法人 との合併に先立って

平成22年4月1日、本投資法人はニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)の吸収合併を予定しています。

合併が実現しますと、本投資法人は資産規模が大きく拡大し、住宅系リートの中でも屈指の資産規模を誇るリートとなります。また、ポートフォリオの分散化が図られることで、資産運用の安定化や効率化、更に運用戦略の多様化も可能になると考えています。資産運用会社のスポンサーである大和ハウスの不動産開発・運営面のノウハウ等もフル活用し、長きにわたり投資家の皆様から信頼されるリートの運営を目指してまいります。

合併に伴う資産規模の成長実現と、今後の運用実績・品質の向上を目指す運用会社としての強い決意をBLife+(ビ・ライフ プラス)というロゴに込めました。



ビ・ライフ投資法人 執行役員
 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
 代表取締役社長
 藤田 剛

新たな成長のステージへ

1. 合併の概要

本投資法人は、平成21年11月10日、本投資法人を吸収合併存続投資法人、NCRを吸収合併消滅投資法人とする合併契約を締結しました。

本投資法人は、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期に資産規模を拡大して運営の安定化を目指すことが、本投資法人の投資主の利益に合致するものと考えています。

一方、NCRは、民事再生手続中であるものの、大規模なポートフォリオの強みを有しております。本投資法人と合併することで、NCRが本来有するポートフォリオの強みを活かした運用が継続されること等の観点から、本投資法人との合併が、NCR投資主にとっても最良の選択であると判断し、合併契約の締結に至りました。

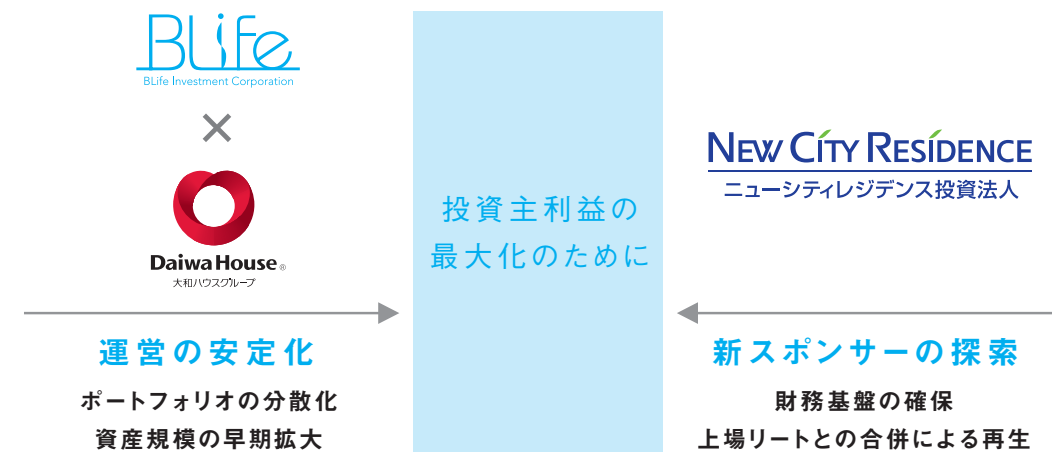
なお、合併比率は、本投資法人:NCR=1:0.23とし、合併後の資産運用会社は、引き続き大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社が担当します。

合併比率

$$\begin{array}{c}
 \text{BLife} \\
 \text{BLife Investment Corporation}
 \end{array}
 :
 \begin{array}{c}
 \text{NEW CITY RESIDENCE} \\
 \text{ニューシティレジデンス投資法人}
 \end{array}
 = 1 : 0.23$$

2. 合併の目的

合併により2,300億円(取得価格ベース)を超える巨大、かつ、高度に分散化された質の高いポートフォリオが実現します。今後、この規模のメリットを活かし、収益の拡大、及び運営管理コストの低減等を実現し、投資主利益を最大化することを目的としています。



ニューシティ・レジデンス投資法人との合併に先立って

● 合併の効果と新BLifeの特徴

資産規模の拡大とポートフォリオの分散

- ・賃料収入の安定化が実現
- ・運営コストの圧縮が可能
- ・ポートフォリオ入替戦略が可能

資産規模の早期拡大
511億円 ▶ 2,352億円 (取得価格ベース)(注1)

ポートフォリオの分散化
24物件 ▶ 129物件

安定的な分配金の支払いが可能

財務基盤が安定

- ・負ののれん(注2)を活用した運営の実施
- ・借入金返済期限の分散
- ・平均借入期間 1.2年 ▶ 3.2年
- ・主要金融機関による強力な支援

安定した運用業務の遂行が可能

投資口の流動性が向上

- ・投資口の増加により流動性が向上
- ・安定した投資口価格の形成が可能

投資口数の増加
49,260口 ▶ 118,735口(注3)

投資家の安心感が向上



投資主利益の最大化

(注1) 本投資法人の当初取得価格の総額とNCRの当初取得価格の総額を単純合計したものです。合併後に本投資法人が認識する実際の取得価格を表わすものではありません。

(注2) 合併により増加する投資主資本の額が被合併法人から受け入れる時価純資産額よりも小さい場合のその差額です。会計処理については、平成20年12月26日改正「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準の適用指針」を適用し、合併事業年度の特別利益に一括計上されます。

(注3) NCRの投資主に割当てる本投資法人の投資口69,475口(NCRの発行済投資口数302,068口×合併比率0.23(端数切捨て))が増加する予定です。

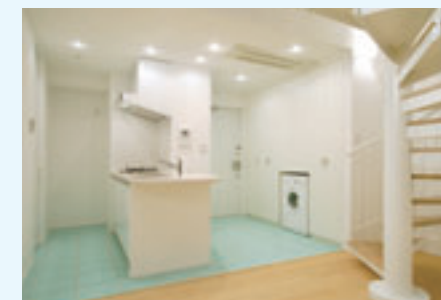
● 今後の投資方針と運営方針

投資方針

- ・首都圏を中心に全国に分散投資
- ・シングル、DINKSを中心にすべてのタイプに分散投資



シングル J-23 イブセ大塚



DINKS J-18 イブセ麻布十番DUO

運営方針

第1ステージ 内部成長基盤の構築

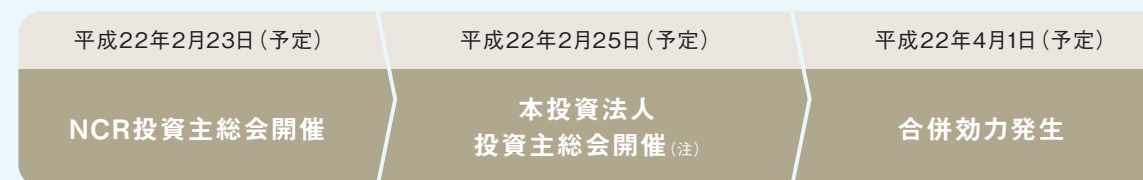
- ・適切な賃料設定による稼働率の改善
- ・資産規模のメリットを活かした運営管理コストの削減
- ・資産入替えによるLTVの低減とポートフォリオの質の向上



第2ステージ 外部成長に向けた施策の実施

- ・適切な時期での増資等の実施
- ・大和ハウス開発物件、ウェアハウジング物件を中心とした物件取得による成長

● 合併までのスケジュール



(注) 本投資法人は、投信法第149条の7第2項の規定に基づく簡易合併の方式により、本合併契約につき、同条第1項の投資主総会の承認を受けずに本合併を行います。ただし、本投資法人は、本合併に関連して規約の変更等について投資主総会に上程しています。投資主総会の議案内容につきましては、本資産運用報告に同封の第6回投資主総会招集ご通知をご参照ください。

● 本投資法人の特色

1 本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）及び商業施設とする不動産を投資対象として、中長期にわたる安定的な収益の確保を目標とする複合型の不動産投資信託（J-REIT）です。

2 居住施設や商業施設の中でも入居者や消費者に訴求力のある、現代の生活者のニーズに応える物件を、地域、建物の品質、設備等に関する厳格で透明性の高い投資基準を用いて選択していくことにより、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を目指します。

● ポートフォリオ運用方針

1. 投資地域について

本投資法人は、一定以上の人口を既に擁し、将来にわたり人口の維持・増加が期待できる地域に原則として投資を実施していきます。首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

また、賃料収入の安定性と景気変動に伴う賃料リスクを軽減するため、居住施設と商業施設の投資比率を、原則として以下の割合とします。

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

2. 居住施設のタイプ別投資比率について

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

< 居住施設のタイプ別投資比率 >

タイプ	シングル(S)	DINKS(D)	ファミリー(F)	エグゼクティブ(E)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	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 >

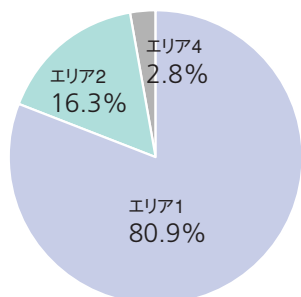
タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
概要	駅周辺に所在し、その交通利便性や繁華性を活かした商業ビル等	中心市街地に所在し、地域のにぎわいを活用するとともに、更なる活性化に寄与し得るショッピング・モール等	市街地郊外に所在することで周辺地域からの来店容易性が確保された集客力のあるショッピング・センター等	市街地から遠隔地で、原則として、近隣に競合施設が存在しない地域に所在し、複数の小商圏を束ねた広域商圏を対象とした、日用品中心の大型商業施設（スーパーセンター等）
主たる投資ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●最寄駅の乗降客数等、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。

● **ポートフォリオの分散状況** (平成21年11月30日現在)

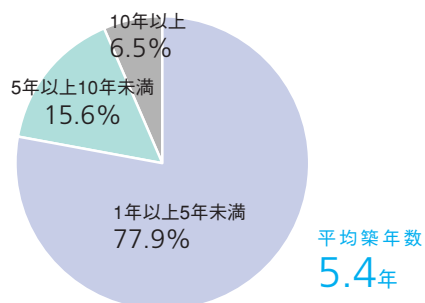
地域別投資比率

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。



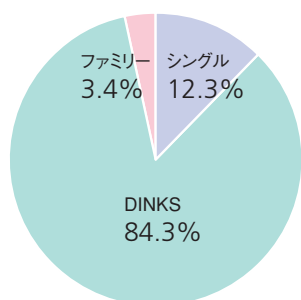
築年数分布

第8期末時点においても平均築年数は5.4年と、築浅の物件で構成されています。



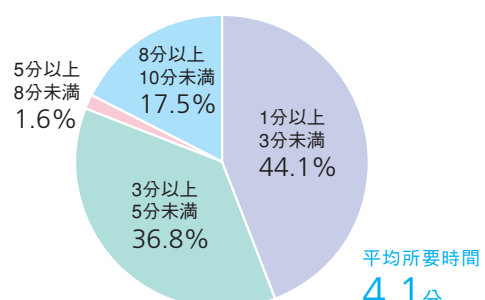
タイプ別投資比率 (居住施設のみ)

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。



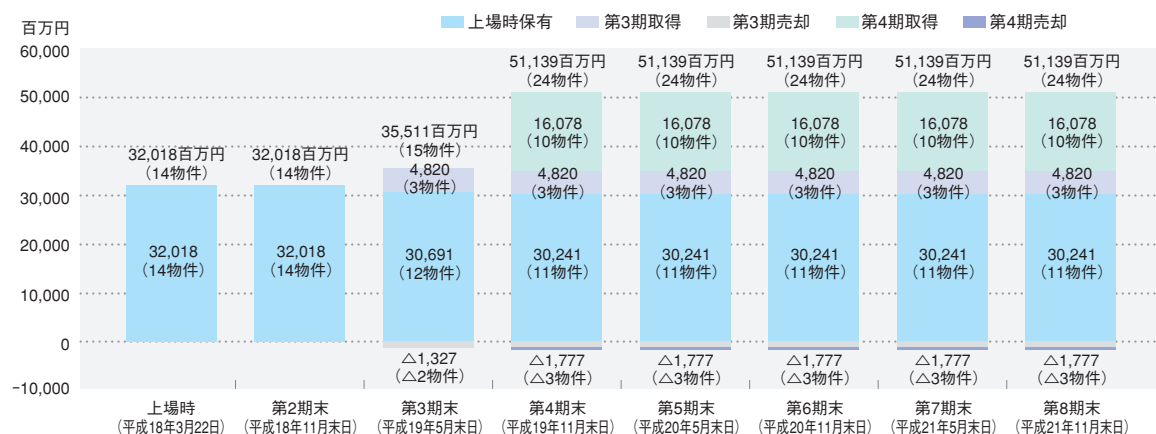
最寄駅からの時間分布 (居住施設のみ)

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。



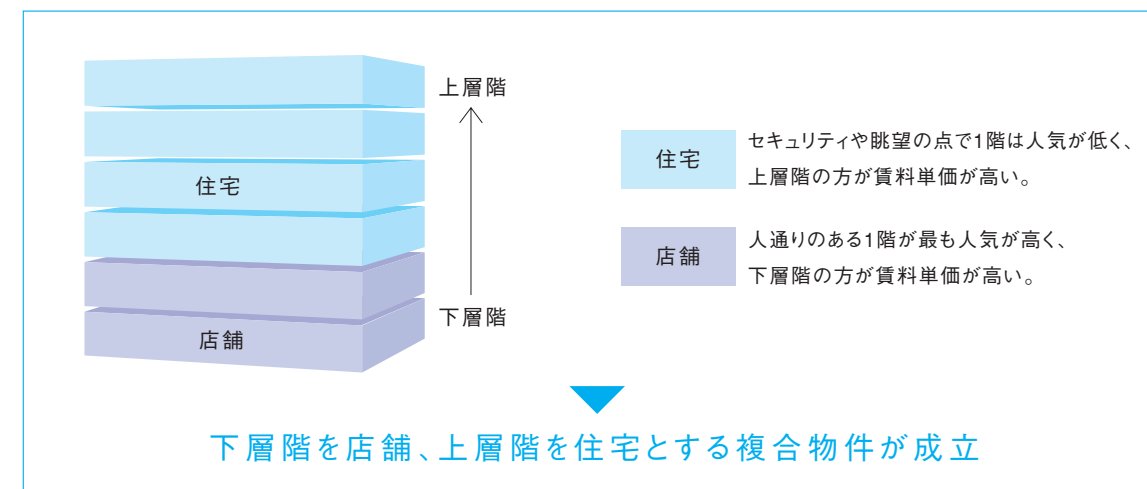
● **上場以来の外部成長の軌跡**

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。

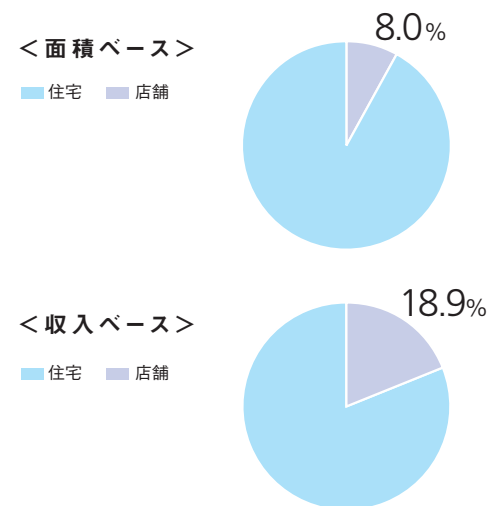


保有する居住施設の資産規模 **22物件、48,729百万円 (取得価格ベース)**

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18.9%であり、面積割合を上回っています。



(注) 上記数値は平成21年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20,165円/坪
- ・店舗部分32,953円/坪
- ・全体の月額賃料単価25,146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。

● ポートフォリオ一覧

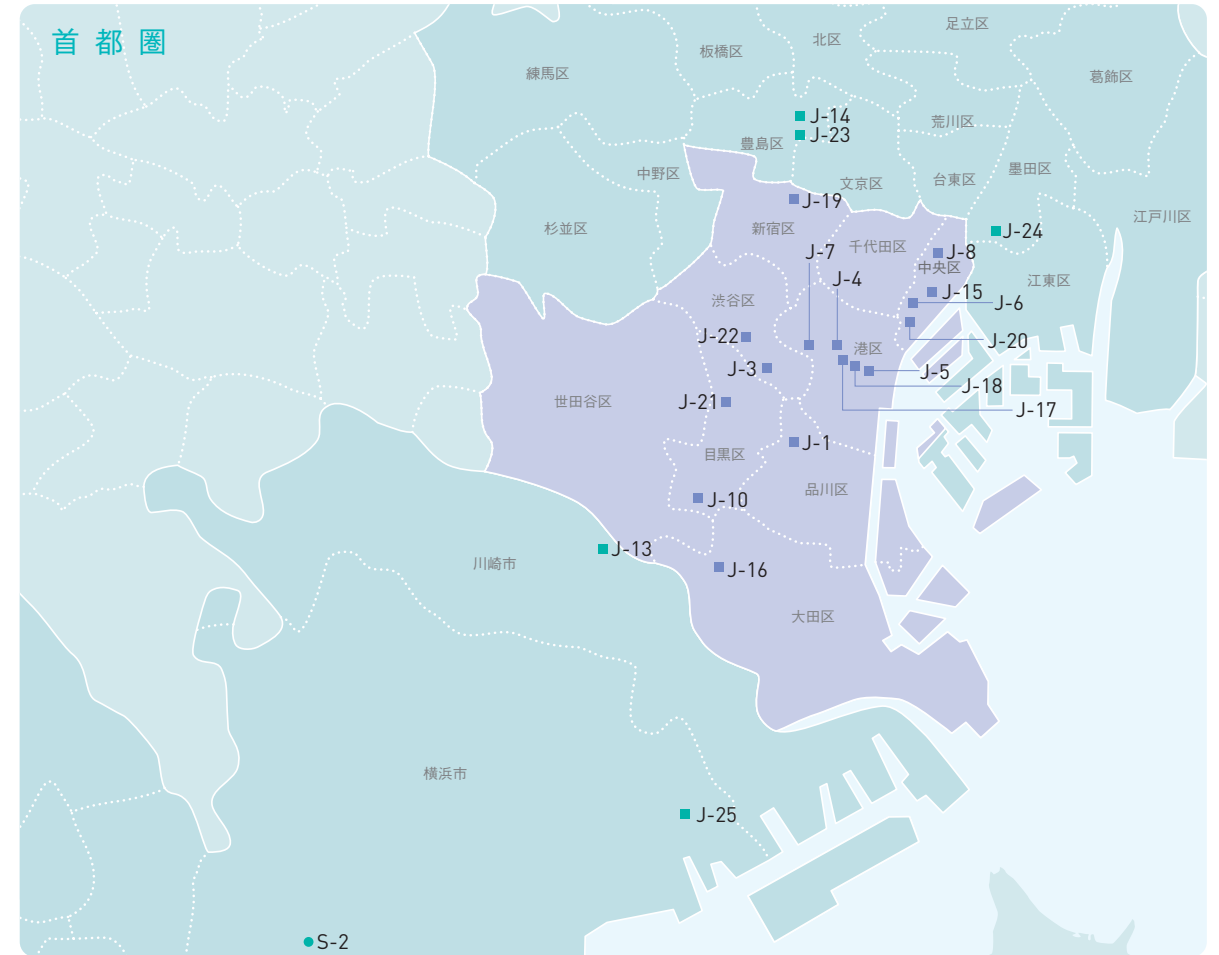
第8期末保有資産

(平成21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8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

既保有物件（抜粋）



●桜の名所の一つ「かむろ坂」に立地

本物件は、東急目黒線「不動前」駅徒歩3分に位置しています。JR山手線「目黒」駅の利用も可能であるため都心部へのアクセスが良好であり、最寄駅周辺には商店街が形成され日常生活においても利便性の高い立地にあります。また、目黒不動尊や林試の森公園といった緑地が近く、桜並木の美しい品川百景の一つの「かむろ坂」にも面しており、住環境にも恵まれた物件となっています。

●清潔感のあるデザイン

四季ごとに折々の花が咲いているエントランス、清潔感のある白を基調とした吹抜けのエントランスホール、暖色系の照明の灯った各階内廊下により、人も車両も昼夜絶えない山手通りの喧騒を忘れさせる落ち着いた雰囲気のあるつくりとなっています。

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公司
 設計者 株式会社大林組
 施工者 株式会社大林組



既保有物件（抜粋）



J-3 クイズ恵比寿

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



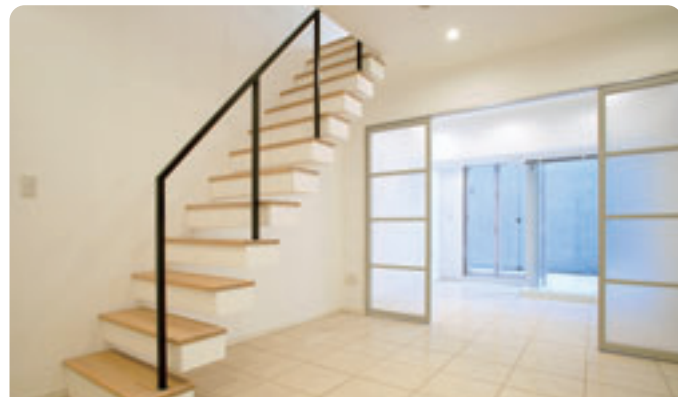
J-18 イプセ麻布十番DUO

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



J-5 イプセ芝公園

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



J-23 イプセ大塚

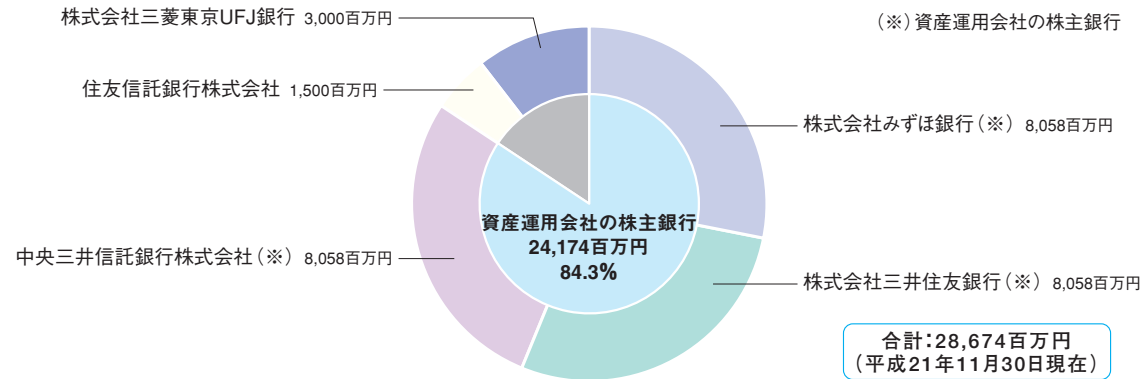
所在地 東京都豊島区南大塚三丁目17番4号
構造・階数 RC陸屋根11階建
建築時期 平成18年1月
賃貸可能戸数 70戸
建築主 株式会社モリモト
設計者 有限会社庵都市建築設計事務所
外観・エントランスデザイン 有限会社イー・イー・イー
施工者 矢作建設工業株式会社



● 財務の安定性

借入金の状況

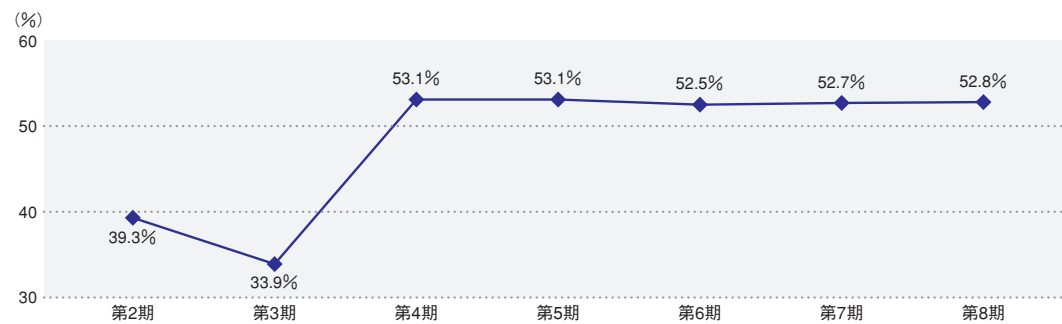
本投資法人は安定した財務運営の観点から、資産運用会社の株主銀行を中心とした大手5行から資金調達しており、その割合は84.3%となっています。



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

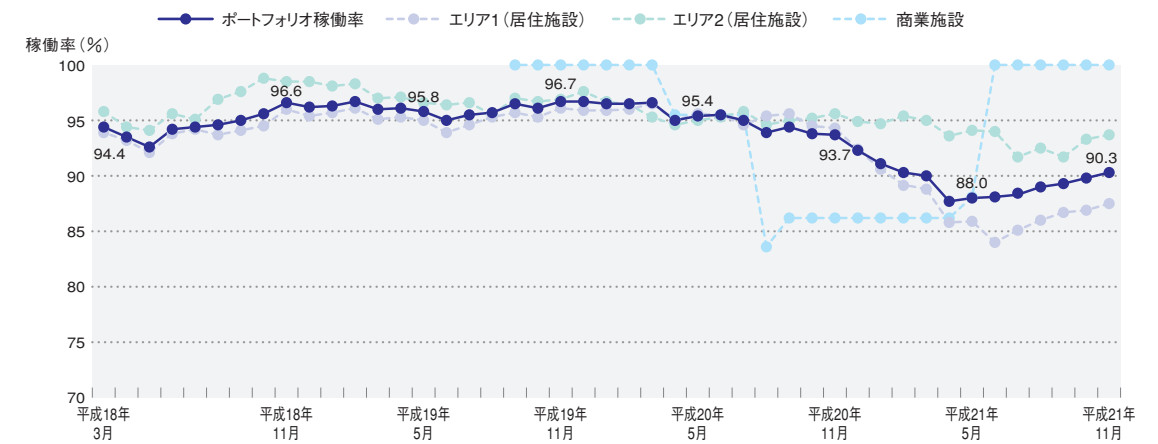
格付機関	格付対象	格付け	公表日
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付け	A レーティング・モニター指定 (方向は未定)	平成21年11月11日

● 内部成長の施策

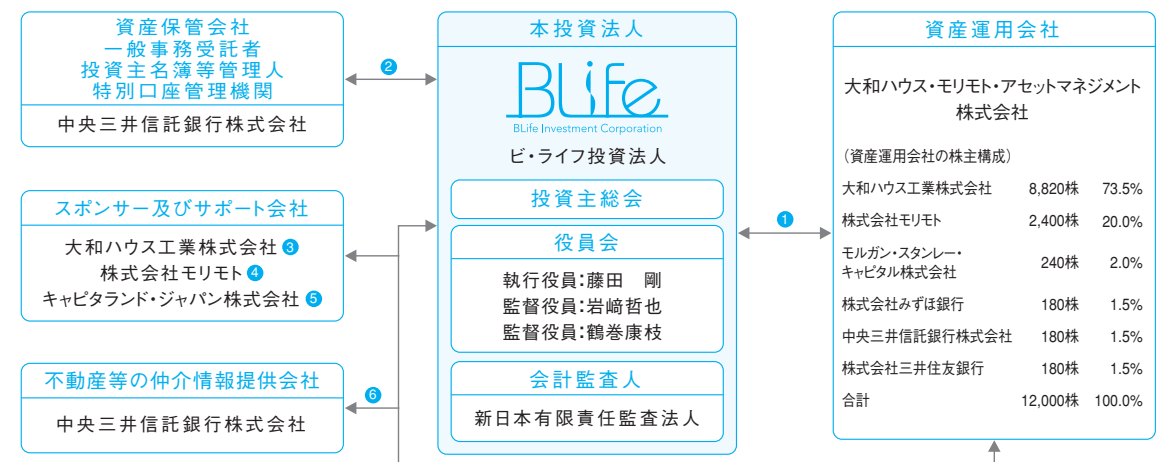
施設運営の経験と実績を有するサポート会社からの助言を活用し、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コストの低減等、施設運営管理の効率性向上を図っています。

稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移 第8期の期中平均稼働率は居住施設87.8%、商業施設100%を実現しています。



● 投資法人の仕組み



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管業務委託契約/一般事務委託契約/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 新パイプライン・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

● スポンサーサポート

大和ハウスグループ、モリモトグループ、キャピタランドグループとの協働

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



大和ハウスグループのスポンサーサポートについて

物件情報と優先交渉権の提供

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

運営管理ノウハウの提供

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

ウェアハウジング機能の提供

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

人材の派遣

大和ハウスは、投資法人の運営に必要な人材を派遣します。

資本関係の維持

大和ハウスは、資産運用会社の株式73.5%の出資を維持します。

● 大和ハウスグループによる支援について



イブセ戸越



イブセ中延



イブセ市ヶ谷

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

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

● 主要な投資主

平成21年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(%) <small>(注)</small>
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,703	9.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,609	9.35
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,123	8.36
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	3,999	8.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,504	5.08
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	2,401	4.87
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,991	4.04
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	1,385	2.81
合 計	32,525	66.02

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

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

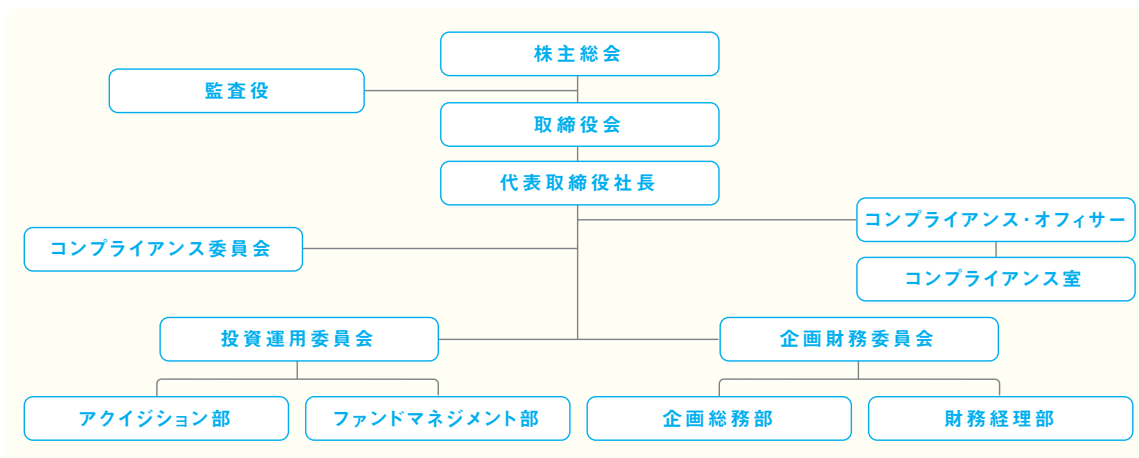
1.コンプライアンスについての基本的な考え方等

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

2.資産運用会社の体制等

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

<資産運用会社の体制>



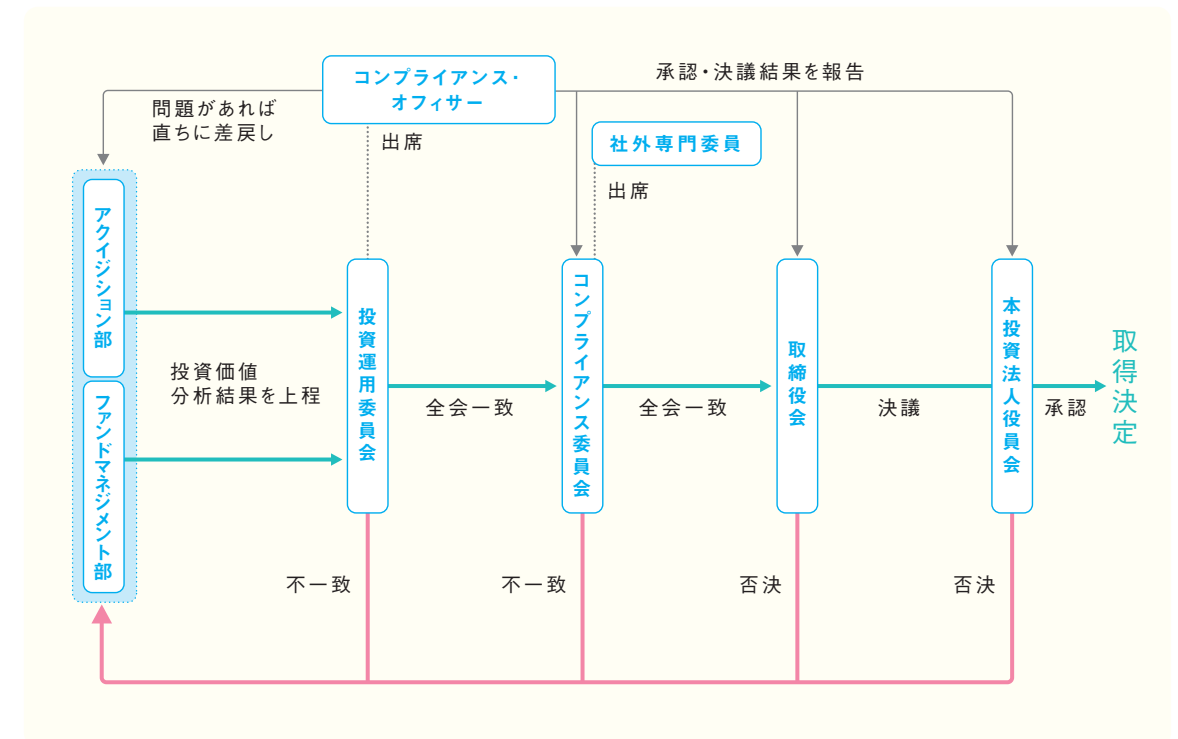
3.利益相反の防止

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

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

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

<利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー>



● 資産運用会社の概要

<名称、資本金の額及び沿革>
 名称 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社
 資本金の額 3億円
 会社の沿革
 平成16年9月1日 会社設立
 平成17年2月4日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第32号)
 平成17年4月18日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第43号)
 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(登録番号 関東財務局長(金商)第409号)
 平成21年2月1日 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更



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4期 平成19年11月	第5期 平成20年5月	第6期 平成20年11月	第7期 平成21年5月	第8期 平成21年11月
営業収益(注1)	百万円	1,551	1,658	1,675	1,558	1,478
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,545)	(1,658)	(1,675)	(1,558)	(1,478)
営業費用	百万円	641	681	725	704	735
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(509)	(529)	(550)	(542)	(590)
営業利益	百万円	909	977	949	854	742
経常利益	百万円	637	654	619	549	437
当期純利益	百万円	637	653	612	548	436
総資産額	百万円	55,534	55,546	54,618	54,456	54,280
(対前期比)	%	(42.2)	(0.0)	(△1.7)	(△0.3)	(△0.3)
純資産額	百万円	24,642	24,667	24,615	24,551	24,439
(対前期比)	%	(△0.3)	(0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(△0.5)
出資総額	百万円	24,002	24,002	24,002	24,002	24,002
発行済投資口総数	口	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260
1口当たり純資産額	円	500,247	500,752	499,712	498,402	496,125
分配金総額	百万円	637	653	612	548	436
1口当たり分配金額	円	12,936	13,262	12,434	11,138	8,862
(うち1口当たり利益分配金)	円	(12,936)	(13,262)	(12,434)	(11,138)	(8,862)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注2)	%	1.3	1.2	1.1	1.0	0.8
(年換算値)	%	(2.7)	(2.3)	(2.2)	(2.0)	(1.6)
自己資本利益率(注3)	%	2.6	2.6	2.5	2.2	1.8
(年換算値)	%	(5.1)	(5.3)	(5.0)	(4.5)	(3.6)
自己資本比率	%	44.4	44.4	45.1	45.1	45.0
(対前期増減)	%	(△18.9)	(0.0)	(0.7)	(0.0)	(△0.1)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI(注4)	百万円	1,307	1,401	1,398	1,289	1,162
1口当たりFFO(注5)	円	18,450	18,916	18,095	16,818	14,548
FFO倍率(注6)	倍	11.8	8.6	2.5	7.5	8.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注7)	倍	6.2	5.3	4.7	4.8	4.5
有利子負債額	百万円	29,495	29,488	28,685	28,685	28,674
総資産有利子負債比率(注8)	%	53.1	53.1	52.5	52.7	52.8

(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

当期の運用実績については、稼働率の維持や賃貸費用の削減等による内部成長に注力して収益力の強化に努めました。しかしながら、稼働率については当初想定をしていた水準を割り込み、さらに賃料水準についても厳しい状況で推移したこと等を主たる要因として、1口当たり分配金については、当初の予想を下方修正する状況となりました。

本投資法人は、ニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)と合併に関する諸条件等について協議を行ってきましたが、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。当該合併の効力発生日は、平成22年4月1日を予定しています。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、平成21年9月30日に総額16,001百万円の借入金の借換えを実施し、無事完了することが出来ました。この結果、当期末現在の借入金は、前期末比11百万円減少の28,674百万円となっています。また、平成22年3月31日に総額12,684百万円の期限を迎え、現在、取引金融機関と借換えに向けた協議を行っています。この借換えに向けた協議については、本投資法人のメインスポンサーである大和ハウス工業株式会社(以下、「大和ハウス」といいます。)の信用力等を背景に、金融機関との借換え交渉は順調に進展しており、特段の懸念はなく完了する見込みです。

④ 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1,478百万円、営業利益742百万円、経常利益437百万円、当期純利益436百万円を計上しました。分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下、「租税特別措置法」といいます。)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8,862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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年11月	平成20年5月	平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月
最高	893,000円	477,000円	330,000円	279,900円	520,000円
最低	416,000円	319,000円	89,000円	129,200円	240,100円
期初価格	893,000円	438,000円	330,000円	(注2)129,200円	255,900円
期末価格	434,000円	326,000円	(注1) 89,000円	254,300円	396,000円

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

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

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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8,862円としました。

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成19年6月1日 至平成19年11月30日	自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
当期末処分利益総額	637,230,311円	653,298,224円	612,508,997円	548,679,647円	436,563,837円
利益留保額	2,951円	12,104円	10,157円	21,767円	21,717円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262円)	612,498,840円 (12,434円)	548,657,880円 (11,138円)	436,542,120円 (8,862円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	637,227,360円 (12,936円)	653,286,120円 (13,262円)	612,498,840円 (12,434円)	548,657,880円 (11,138円)	436,542,120円 (8,862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

主要先進国での金融緩和策を背景に、平成21年9月初めから11月後半にかけて景気に明るい材料が相次ぎ、世界経済は底入れしたとの安心感が広がり景気回復傾向が続くとみていますが、回復ペースと規模には警戒感もあり、先行きに慎重な見方が優勢となっています。日本国内においても、平成21年3月から10月までの鉱工業生産が8ヶ月連続で前月比プラスとなり、輸出もペースは鈍化しながらも回復基調が持続しています。しかしながら、内外の景気刺激策による押し上げ効果が主たる要因で、政策効果がなくなる平成22年には再びマイナス成長に転ずる懸念もあります。

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

一方、国土交通省が平成21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21年7月1日～平成21年10月1日の動向）」によれば、東京圏の地価は前回に引き続き、横ばいである1ヶ所を除き調査対象の全部で下落しているものの下落幅は縮小し、地価変動が落ち着いてきたことが示されています。大阪圏でも同様の傾向がみられますが、名古屋圏ではJR名古屋駅周辺を中心に地価下落幅が拡大した地区が多く見られ、対照的ともいえる傾向が示されています。

不動産投資マーケットにおいては、投資用不動産の需要が引き続き低迷している状況にありますが、首都圏の優良物件については、中長期的な収益安定性に着目した投資事例も出てきていると判断しています。

②NCRとの合併について

(ア) 合併の目的

NCRは平成20年10月9日に民事再生手続開始の申立を行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け、平成21年4月7日付で再生計画案を東京地方裁判所に提出していましたが、平成21年9月9日に開催された民事再生手続の債権者集会において再生計画案は否決され、民事再生手続は、東京地方裁判所により廃止決定がなされました。

一方、本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、NCRに対する再生支援の意向を表明し、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。

NCRは、民事再生手続中であるものの、本来、大規模なポートフォリオの強みを有しております。本投資法人は、NCRの資産を承継することにより規模のメリットを活かして、収益の拡大及び運営管理コストの低減を実現し、投資主利益を最大化することを目指します。

また、NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、本合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断し、引き続き本合併の実現を目指す旨を公開しています。

(イ) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式です。

(ウ) 投資口の割当比率

NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。なお、NCRの投資主に対して交付する本投資法人の投資口のうち1口に満たない端数については、本投資法人が一括して売却し、その端数に応じて売却代金を交付する予定です。

(エ) NCRの直前期（平成21年8月期）の概要

事業内容	不動産運用業
営業収益	5,324百万円
当期純損失	3,237百万円
総資産額	193,814百万円
純資産額	80,488百万円

(オ) 合併の時期

平成22年2月23日に開催予定のNCRの投資主総会において合併契約が承認された後、合併の効力発生日は平成22年4月1日を予定しています。

③財務戦略

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

また、NCRから承継する再生債務についても、将来の借換えに対応するため、主要金融機関との連携を深めていきます。

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となっていますが、NCRとの合併を控えていることもあり、レーティング・モニター（方向性は未定）の指定がなされています。

④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、平成22年4月のNCRとの合併により運用資産額が大きく増加することになります。これに伴い、規模のメリットの拡大を活かした運営管理コストの低減も可能と判断しており、早期に合併効果の実現を目指していく所存です。

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

さらに、プロパティ・マネジメント会社との連携を密にし、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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成22年1月15日開催の本投資法人役員会において、平成22年2月25日に開催予定の投資主総会に、下記①に記載の事項等を内容とする規約の変更及び後記②に記載の執行役員・監督役員選任に関する議案を提出することを決議しています。

①投資法人規約の変更

(ア) 本店の所在地（規約第3条）

変更前：東京都渋谷区

変更後：東京都千代田区

(イ) 会計監査人報酬の上限（規約第28条）

変更前：1,500万円／決算期

変更後：2,500万円／決算期

(ウ) 営業期間及び決算期（規約第36条）

変更前：本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から5月末日までとし、11月末日及び5月末日を決算期とします。

変更後：本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から2月末日までとし、8月末日及び2月末日を決算期とします。

これに伴い、次期は平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9ヶ月の営業期間とし、以降、6ヶ月毎の営業期間とします。

(エ) 金銭の分配の方針（規約第37条）（下線部を変更）

A. 変更前

a. 利益の分配

(i) (省略)

(ii) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下、「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

(注) 上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。

b. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

B. 変更後

a. 利益の分配

(i) (現行どおり)

(ii) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下、「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

(注) 上記に関して、平成21年3月31日公布の租税特別措置法の改正に伴い、同法第67条の15の投資法人に係る課税の特例規定における分配の基準が配当可能所得の金額でなくなりました。本投資法人は引き続き、改正後の投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たす利益の分配を行うものとします。

b. 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

(オ) 資産運用会社に対する資産運用報酬（規約第38条）（下線部を変更）

A. 変更前

a. 運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間（前決算期の翌日から3か月目の月の末日までの期間、及び当該末日の翌日から当決算期までの期間をいいます。）の終了後1か月以内に、前決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の前決算期における評価額に年率0.4%を乗じた額（ただし、計算期間毎に1年を365日とする日割計算によるものとします。）を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います（注）。

(注) 本資産運用会社と別途合意するまで年0.2%とします。

b. 運用報酬2（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬2控除前の税引前当期純利益から繰越欠損金を控除した額に、5.0%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います（注）。

(注) 本資産運用会社と別途合意するまで1.5%とします。

c. 取得・譲渡報酬

不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額の0.8%（ただし、利害関係者からの取得又は利害関係者に対する処分の場合は0.4%とします。）を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

B. 変更後

a. 運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間（注1）の終了後1か月以内に、各計算期間の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額（注2）に年率0.4%を乗じた額（ただし、計算期間ごとに1年を365日とする日割計算によるものとします。）を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います（注3）。

(注1) 各計算期間とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下、「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間（以下、「計算期間Ⅱ」といいます。）をいいます。

(注2) 評価額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいいます。なお、評価の方法については規約第34条に定めたとおりとします。

① 計算期間Ⅰにおける評価額

直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額

② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含みます。以下本注において同じです。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本注において同じです。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

(注3) 本資産運用会社と別途合意するまで年0.4%とします。

b. 運用報酬2（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬2控除前の税引前当期純利益から繰越欠損金を控除した額に、5.0%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います（注）。

(注) 本資産運用会社と別途合意するまで3.0%とします。

c. 取得・譲渡報酬

(i) 本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（後記（ii）に該当する場合を除きます。）、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額に0.8%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(ii) 本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合、不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、取得価額又は譲渡価額に0.4%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(iii) 前記（i）及び（ii）にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲渡益（注）が生じない場合、譲渡報酬は発生しません。

(注) 譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価額が、(a) 当該譲渡に要した費用及び (b) 当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価額と当該合計額との差額をいいます。

d. 合併報酬

本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.8%を乗じた額を上限として、合併の効力発生日の翌月末までに、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

② 執行役員及び監督役員の選任

役職名	氏名
執行役員候補者	瀧 美知男
補欠執行役員候補者	岡田 勝
監督役員候補者	岩崎 哲也
	鶴巻 康枝

② 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		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	平成21年5月31日現在	平成21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	49,260	49,260	49,260	49,260	49,260
出資総額	千円	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588	24,002,588
投資主数	人	2,372	2,488	2,732	2,777	2,381

(2) 投資口に関する事項

平成21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) (%)
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,703	9.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4,609	9.35
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	4,123	8.36
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	3,999	8.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,504	5.08
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	2,401	4.87
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,991	4.04
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエヌビー バリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	1,385	2.81
合 計	32,525	66.02

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

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	藤田 剛（注3）	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	1,800
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	1,500
	鶴巻 康枝	佐瀬・米川・島法律事務所 弁護士	1,500
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	6,750

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

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

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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



③ 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途 (注1)	地域 (注2)	第7期(平成21年5月31日現在)		第8期(平成21年11月30日現在)	
			保有総額 (百万円)(注3)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注3)	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	1,836	3.4	1,825	3.4
		エリア2	4,233	7.8	4,200	7.7
		小計	6,069	11.2	6,026	11.1
	DINKS	エリア1	39,908	73.3	39,720	73.3
		エリア2	1,516	2.8	1,505	2.8
		小計	41,425	76.1	41,225	76.1
	ファミリー	エリア2	1,707	3.1	1,707	3.1
		小計	1,707	3.1	1,707	3.1
	居住施設 計		49,202	90.4	48,960	90.3
	商業施設	エリア2	1,057	1.9	1,055	1.9
		エリア4	1,439	2.6	1,438	2.6
		小計	2,497	4.5	2,493	4.5
	商業施設 計		2,497	4.5	2,493	4.5
	合計		51,699	94.9	51,453	94.8
	預金・その他の資産		2,756	5.1	2,826	5.2
	資産総額 計		54,456	100.0	54,280	100.0

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

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

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

(2) 主要な保有資産

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

物件 番号	物件名称 (信託不動産)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注4)	主たる用途
J-3	クイズ恵比寿	7,637	5,249.98 (内店舗1,954.05)	5,016.98 (内店舗1,954.05)	95.6	22.1	共同住宅
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,502	3,493.83 (内店舗212.55)	3,037.53 (内店舗212.55)	86.9	7.0	共同住宅
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	4,451	4,967.97	4,288.53	86.3	8.3	共同住宅
J-17	イブセ麻布十番	2,956	2,400.00	2,161.68	90.1	4.7	共同住宅
J-18	イブセ麻布十番DUO	2,728	2,094.58	1,982.53	94.7	4.5	共同住宅
J-5	イブセ芝公園	2,632	2,707.51	2,492.30	92.1	4.5	共同住宅
J-6	イブセギンザ	2,529	2,226.42	1,707.64	76.7	4.0	共同住宅
J-15	イブセ東京EAST	2,328	2,969.57	2,750.31	92.6	3.8	共同住宅
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,224	1,627.06 (内店舗738.95)	790.69 (内店舗—)	48.6	1.4	共同住宅
J-2	フォーティーンヒルズ イーストタワー	1,926	3,548.48 (内店舗257.40)	3,236.62 (内店舗257.40)	91.2	3.9	共同住宅
合計		33,919	31,285.40 (内店舗3,162.95)	27,464.81 (内店舗2,424.00)	87.8	64.2	—

(注1)「賃貸可能面積」は、平成21年11月30日現在の情報を基に、各物件について賃貸可能な面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成21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の面積を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注3)「稼働率」は、平成21年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21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シア	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	4,967.97	4,020	4,451
	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)	1,660	1,926
	J-3	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	5,249.98 (内店舗1,954.05)	8,790	7,637
	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)	4,520	4,502
	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	2,260	2,632
	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	2,240	2,529
	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)	2,120	2,224
	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)	1,120	1,197
	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	565	640
	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	1,580	1,707
	J-14	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	1,204.61	762	778
	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	2,140	2,328
	J-16	イブセ雪谷	東京都大田区東雪谷	不動産信託受益権	1,542.30 (内店舗194.88)	1,040	1,115
	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	2,650	2,956
	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	2,460	2,728
	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)	1,700	1,886
	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	1,550	1,825
	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)	1,390	1,462
	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	1,210	1,424
	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	1,400	1,495
	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	698	827
	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	657	678
		居住施設 小計			51,294.87 (内店舗4,084.94)	46,532	48,960
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)	1,160	1,438
	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)	867	1,055
		商業施設 小計			6,365.53 (内店舗6,365.53)	2,027	2,493
		合計			57,660.40 (内店舗10,450.47)	48,559	51,453

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

(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、平成21年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称 (信託不動産)	第7期 (平成20年12月1日～平成21年5月31日)				第8期 (平成21年6月1日～平成21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シア	1	88.0	133,788	8.6	1	86.3	122,193	8.3	
	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	1	85.4	69,417	4.5	1	91.2	57,280	3.9	
	J-3	クイズ恵比寿	1	91.9	257,007	16.5	1	95.6	326,088	22.1	
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	1	78.4	112,420	7.2	1	86.9	104,212	7.0	
	J-5	イブセ芝公園	1	88.9	72,197	4.6	1	92.1	66,933	4.5	
	J-6	イブセギンザ	1	78.7	71,981	4.6	1	76.7	59,379	4.0	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	1	88.9	95,645	6.1	1	48.6	21,278	1.4	
	J-8	イブセ日本橋	1	87.6	36,165	2.3	1	94.5	37,345	2.5	
	J-10	イブセ都立大学	1	68.5	20,256	1.3	1	96.9	18,532	1.3	
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	1	100.0	56,713	3.6	1	100.0	56,713	3.8	
	J-14	コンフォートタイム大塚	1	89.0	27,750	1.8	1	81.7	26,424	1.8	
	J-15	イブセ東京EAST	1	70.2	59,541	3.8	1	92.6	56,252	3.8	
	J-16	イブセ雪谷	1	91.5	37,188	2.4	1	100.0	36,443	2.5	
	J-17	イブセ麻布十番	1	89.1	70,113	4.5	1	90.1	68,947	4.7	
	J-18	イブセ麻布十番DUO	1	93.2	68,834	4.4	1	94.7	67,222	4.5	
	J-19	イブセ新宿夏目坂	1	93.5	52,064	3.3	1	76.5	47,952	3.2	
	J-20	ユニロイヤル銀座	1	85.5	52,898	3.4	1	83.7	47,978	3.2	
	J-21	イブセ祐天寺	1	95.9	42,712	2.7	1	91.2	43,157	2.9	
	J-22	イブセ渋谷Tiers	1	74.7	36,065	2.3	1	76.3	31,167	2.1	
	J-23	イブセ大塚	1	100.0	48,975	3.1	1	94.5	46,940	3.2	
	J-24	イブセ菊川	1	91.1	26,838	1.7	1	85.5	24,186	1.6	
	J-25	イブセ鶴見	1	96.9	29,508	1.9	1	96.9	27,361	1.9	
			居住施設 小計	22	88.0	1,478,086	94.8	22	89.1	1,393,992	94.3
	商業施設	S-1	フォレオタウン筒井	1	81.1	45,736	2.9	1	100.0	49,527	3.3
		S-2	いなげや横浜西が岡店	1	100.0	35,173	2.3	1	100.0	35,173	2.4
		商業施設 小計	2	88.1	80,910	5.2	2	100.0	84,701	5.7	
		合計	24	88.0	1,558,996	100.0	24	90.3	1,478,694	100.0	

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

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

(4) その他資産の状況

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

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (注2) (円)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	—	0
	合計	10,000,000	—	0

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

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



④ 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成21年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
クイズ恵比寿 (東京都渋谷区)	汚水ポンプ交換・パイプスペース改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	990	—	—
ネクストフォルム西麻布 (東京都港区)	店舗部分内装設備等工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	250,520	—	—
いなげや横浜西が岡店 (神奈川県横浜市)	真空遮断器交換工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	738	—	—

(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27,872千円であり、当期費用に区分された修繕費5,216千円、原状回復費42,972千円と合わせ、合計76,061千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)
目黒かむろ坂レジデンス (東京都品川区)	外構植栽改修工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	1,176
フォーティーンヒルズイーストタワー (愛知県名古屋)	不活性ガス消防設備 (ファン保護カバー)	自 平成21年8月 至 平成21年8月	1,893
	ゴミ置場横フェンス設置工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	908
	外構改修工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	305
クイズ恵比寿 (東京都渋谷区)	階段手摺塗装工事	自 平成21年10月 至 平成21年10月	373
ネクストフォルム西麻布 (東京都港区)	フローリング張替工事 (3戸)	自 平成21年7月 至 平成21年8月	896
	フローリング張替工事 (1戸)	自 平成21年9月 至 平成21年10月	680
	1・2階吹抜構築工事	自 平成21年9月 至 平成21年10月	3,371
	ドライエリア構築工事	自 平成21年9月 至 平成21年10月	4,907
イブセ都立大学 (東京都目黒区)	フローリング張替工事 (1戸)	自 平成21年10月 至 平成21年11月	299
コスモハイム武蔵小杉 (神奈川県川崎市)	給湯器交換工事 (58戸)	自 平成21年10月 至 平成21年10月	10,080
フォレオタウン筒井 (奈良県大和郡山市)	店舗内装工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	815
	駐輪場屋根設置工事	自 平成21年6月 至 平成21年6月	1,253
いなげや横浜西が岡店 (神奈川県横浜市)	空調機交換工事 (青果・惣菜作業室)	自 平成21年8月 至 平成21年8月	909

(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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
前期末積立金残高	42,950	69,766	100,601	141,343	155,779
当期積立額	31,208	30,834	40,741	34,742	34,742
当期積立金取崩額	(注1) 4,392	—	—	(注2) 20,307	(注3) 9,065
次期繰越額	69,766	100,601	141,343	155,779	181,456

(注1) 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てていた積立金を譲渡前に取崩したものです。

(注2) 第7期の積立金の取崩しは、コスモハイム武蔵小杉の防水工事の実施に伴い取崩したものです。

(注3) 第8期の積立金の取崩しは、ネクストフォルム西麻布の1・2階吹抜構築工事等の実施及び信託決算上の損失を補填するために取崩したものです。



5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用の明細

(単位：千円)

項目	第7期	第8期
	(自平成20年12月1日 至 平成21年5月31日)	(自平成21年6月1日 至 平成21年11月30日)
資産運用報酬	61,127	56,899
資産保管手数料	5,425	5,401
一般事務委託手数料	27,435	20,740
役員報酬	4,800	4,800
その他費用	62,709	57,771
合計	161,498	145,613

(2) 借入状況

平成21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	4,037,000	—	1.43699% (注2)	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	—					
	株式会社みずほ銀行	平成20年 3月31日	4,228,000	4,228,000	1.27011% (注3)	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21年 9月30日	—	27,800	1.63636%	平成23年 9月30日	分割 返済 (注4)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	27,800					
中央三井信託銀行株式会社	—		27,800						
株式会社三菱東京UFJ銀行	—		21,720						
住友信託銀行株式会社	—		10,880						
小 計	—	28,685,000	12,800,000	—	—	—	—	—	
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成21年 9月30日	—	3,802,200	1.63636%	平成23年 9月30日	分割 返済 (注4)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	3,802,200					
	中央三井信託銀行株式会社		—	3,802,200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,978,280					
	住友信託銀行株式会社		—	1,489,120					
小 計	—	—	15,874,000	—	—	—	—	—	
合計	—	28,685,000	28,674,000	—	—	—	—	—	

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

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

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

(注4) 元本返済方法は、平成21年12月30日を初回とし、以降、毎年3月、6月、9月及び12月の末日（当該日が営業日でない場合は前営業日）に各29百万円を返済し、元本最終返済日に残額を返済します。

(注5) 使途は、信託不動産の購入資金又はその借換え資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。



⑥ 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第8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	28,155	ダイワロイアル株式会社	2,230	7.9
不動産賃貸媒介・更新手数料・再契約手数料	73,057	ダイワロイアル株式会社	870	1.2
修繕工事費用	5,216	ダイワロイアル株式会社	156	3.0
工事監督手数料（注2）	746	ダイワロイアル株式会社	94	12.7

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

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

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

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

⑦ 経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

⑧ その他

(1) お知らせ

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 金額及び比率の端数処理

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



Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	610,057	598,780
信託現金及び信託預金	※1 1,999,249	※1 1,861,737
営業未収入金	42,027	89,772
前払費用	94,886	161,887
繰延税金資産	204	237
デリバティブ債権	85	—
その他	1,459	482
貸倒引当金	△13,433	△14,958
流動資産合計	2,734,536	2,697,940
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	22,930,755	22,954,983
減価償却累計額	△1,446,927	△1,708,160
信託建物 (純額)	※1 21,483,828	※1 21,246,822
信託構築物	22,468	26,112
減価償却累計額	△3,207	△4,086
信託構築物 (純額)	※1 19,260	※1 22,026
信託機械及び装置	388,293	388,293
減価償却累計額	△73,822	△85,518
信託機械及び装置 (純額)	※1 314,470	※1 302,775
信託工具、器具及び備品	3,881	3,881
減価償却累計額	△709	△1,051
信託工具、器具及び備品 (純額)	※1 3,171	※1 2,829
信託土地	※1 29,879,034	※1 29,879,034
有形固定資産合計	51,699,765	51,453,488
無形固定資産		
商標権	867	803
無形固定資産合計	867	803
投資その他の資産		
長期前払費用	—	112,119
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	10,000	122,119
固定資産合計	51,710,632	51,576,411
繰延資産		
創立費	11,762	5,881
繰延資産合計	11,762	5,881
資産合計	54,456,931	54,280,233

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21年11月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,472	47,232
1年内返済予定の長期借入金	※1 28,685,000	※1 12,800,000
未払金	5,339	5,327
未払費用	136,417	128,306
未払法人税等	605	1,098
未払消費税等	9,522	208
前受金	117,647	128,456
預り金	35,960	9,556
流動負債合計	29,037,965	13,120,186
固定負債		
長期借入金	—	※1 15,874,000
信託預り敷金及び保証金	867,647	846,894
固定負債合計	867,647	16,720,894
負債合計	29,905,612	29,841,081
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 (△)	548,679	436,563
剰余金合計	548,679	436,563
投資主資本合計	24,551,267	24,439,151
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	51	—
評価・換算差額等合計	51	—
純資産合計	※2 24,551,319	※2 24,439,151
負債純資産合計	54,456,931	54,280,233



(単位：千円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1,397,357	※ 1,305,045
その他貸貸事業収入	※ 161,639	※ 173,648
営業収益合計	1,558,996	1,478,694
営業費用		
貸貸事業費用	※ 542,883	※ 590,123
資産運用報酬	61,127	56,899
資産保管手数料	5,425	5,401
一般事務委託手数料	27,435	20,740
役員報酬	4,800	4,800
貸倒損失	145	91
貸倒引当金繰入額	1,781	10,690
その他営業費用	60,782	46,989
営業費用合計	704,381	735,736
営業利益	854,615	742,957
営業外収益		
受取利息	1,653	493
その他	435	—
営業外収益合計	2,088	493
営業外費用		
支払利息	217,943	202,070
融資関連費用	82,913	96,722
創立費償却	5,881	5,881
その他	691	1,037
営業外費用合計	307,429	305,711
経常利益	549,274	437,739
税引前当期純利益	549,274	437,739
法人税、住民税及び事業税	605	1,196
法人税等合計	605	1,196
当期純利益	548,669	436,542
前期繰越利益	10	21
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	548,679	436,563



(単位：千円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21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	612,508	548,679
当期変動額		
剰余金の配当	△612,498	△548,657
当期純利益	548,669	436,542
当期変動額合計	△63,829	△112,115
当期末残高	548,679	436,563
投資主資本合計		
前期末残高	24,615,096	24,551,267
当期変動額		
剰余金の配当	△612,498	△548,657
当期純利益	548,669	436,542
当期変動額合計	△63,829	△112,115
当期末残高	24,551,267	24,439,151
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	759	51
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△708	△51
当期変動額合計	△708	△51
当期末残高	51	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	759	51
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△708	△51
当期変動額合計	△708	△51
当期末残高	51	—
純資産合計		
前期末残高	24,615,856	24,551,319
当期変動額		
剰余金の配当	△612,498	△548,657
当期純利益	548,669	436,542
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△708	△51
当期変動額合計	△64,537	△112,167
当期末残高	24,551,319	24,439,151



(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

区 分	前期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日	当期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21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 9~45年 機械及び装置 13~29年 工具、器具及び備品 5~6年 (2)無形固定資産 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) 同 左 (2)無形固定資産 同 左
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	創立費 同 左
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同 左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同 左
5. ヘッジ会計の方法	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同 左 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3)ヘッジ方針 同 左 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

区 分	前期 (ご参考) 自 平成20年12月 1 日 至 平成21年 5月31日	当期 自 平成21年 6月 1 日 至 平成21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いては、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

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成21年5月31日現在)	当期 (平成21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 (単位：千円)	※1 担保に供している資産及び担保を付している債務 (単位：千円)
担保に供している資産	担保に供している資産
信託現金及び信託預金 1,999,249	信託現金及び信託預金 1,861,737
信託建物 21,483,828	信託建物 21,246,822
信託構築物 19,260	信託構築物 22,026
信託機械及び装置 314,470	信託機械及び装置 302,775
信託工具、器具及び備品 3,171	信託工具、器具及び備品 2,829
信託土地 29,879,034	信託土地 29,879,034
合 計 53,699,015	合 計 53,315,226
担保を付している債務	担保を付している債務
1年内返済予定の長期借入金 28,685,000	1年内返済予定の長期借入金 12,800,000
合 計 28,685,000	長期借入金 15,874,000
	合 計 28,674,000
※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

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日	
※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※ 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸収入	1,373,460	賃貸収入	1,281,981
共益費収入	23,896	共益費収入	23,063
計	1,397,357	計	1,305,045
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	46,907	施設使用料収入	44,206
付帯収益	12,727	付帯収益	15,190
その他賃貸事業収益	102,004	その他賃貸事業収益	114,251
計	161,639	計	173,648
不動産賃貸事業収益 合計	1,558,996	不動産賃貸事業収益 合計	1,478,694
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	128,852	管理業務費	164,686
水道光熱費	25,854	水道光熱費	23,159
公租公課	52,653	公租公課	50,125
修繕費	4,087	修繕費	5,216
保険料	3,089	保険料	3,015
原状回復工事費	26,701	原状回復工事費	42,972
信託報酬	14,385	信託報酬	14,385
減価償却費	273,876	減価償却費	274,149
その他営業費用	13,382	その他営業費用	12,412
不動産賃貸事業費用 合計	542,883	不動産賃貸事業費用 合計	590,123
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,016,113	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	888,570

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日		当期 自 平成21年6月1日 至 平成21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20年12月1日 至 平成21年5月31日		当期 自 平成21年6月1日 至 平成21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)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
流動資産		流動資産	
貸倒引当金繰入超過額	3,103	貸倒引当金繰入超過額	3,196
小計	3,103	未払事業税	28
評価性引当額	△2,865	小計	3,225
繰延税金資産 合計	237	評価性引当額	△2,987
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
流動負債		流動負債	
繰延ヘッジ損益	33	繰延税金資産 (流動) の純額	237
繰延税金負債 合計	33		
繰延税金資産 (流動) の純額	204		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に 重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目 別の内訳 (単位：%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に 重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目 別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.20	支払分配金の損金算入額	△39.22
その他	△0.02	その他	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

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

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）（自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日）

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

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

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

当期（自 平成21年6月1日 至 平成21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	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	5,250	営業未払金	485
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	4,037,000	1年内返済予定 の長期借入金	4,255,800
						長期借入金	3,802,200
				利息の支払	56,959	未払利息	19,381
				不動産管理処分 信託委託	13,460	—	—
				一般事務委託 手数料	17,555	営業未払金	18,432
				名義書換事務 手数料	3,185	営業未払金	319

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

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当 期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
1口当たり純資産額 498,402円	1口当たり純資産額 496,125円
1口当たり当期純利益 11,138円	1口当たり当期純利益 8,861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。	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20年12月1日 至 平成21年5月31日	当 期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
当期純利益（千円）	548,669	436,542
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）	548,669	436,542
期中平均投資口数（口）	49,260	49,260

(追加情報の注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日								
—	<p>1. 企業結合の概要</p> <p>(1)被取得企業の名称 ニューシティ・レジデンス投資法人 (以下、「NCR」といいます。)</p> <p>(2)事業内容 不動産運用業</p> <p>(3)企業結合を行う理由 本投資法人は、平成20年12月にメインスポンサーが大和ハウスに変更され、スポンサー力が強化されたことを受けて外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併に関して法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、合併に関する環境がより整備されたことなどから、NCRとの合併を含むNCRの再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが本投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、平成21年11月10日、合併契約を締結するに至りました。</p> <p>NCRも、民事再生手続の管理下という厳しい状況下において、破産を回避するとともにNCRが本来有する大規模なポートフォリオの強みを活かした運用が、上場リートとの合併を通じて継続されること等の観点から、合併がNCR投資主にとっても最良の選択であると判断しました。</p> <p>(4)企業結合日 平成22年4月1日</p> <p>(5)合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、NCRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6)結合後の投資法人の名称 ビ・ライフ投資法人</p> <p>(7)取得企業を決定するに至った主な根拠</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 本投資法人及び大和ハウスは、NCRの破産を回避し、再生を実現するためのスポンサーとして支援を行っていること。 ② 合併後の新投資法人の役員は、本投資法人の役員が引き続き就任し、変更がないこと、また、NCRの役員については、合併前に大和ハウスが指名する役員に変更し、事前に本投資法人及び大和ハウスがNCRの支配権を確保すること。 ③ 大和ハウスは、NCRが実施する第三者割当増資を引き受けたが、NCR再生をスムーズに行うことを目的として行うものであること。 ④ 総体としての投資主が占める相対的な議決権比率や最も大きな議決権比率を有する投資主（大和ハウス）の状況は、表面的にはNCRが大きいものの、合併までのNCRに対する一連の増資スキームは、本投資法人が実質的に主導しており、増資スキーム分を控除すれば、本投資法人の投資主が占める相対的な議決権比率の方が大きく、また、最も大きな議決権比率を有する投資主の議決権比率も本投資法人の方が大きいこと。 <p>(8)NCRの直前期（平成21年8月期）の規模</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: right;">5,324百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純損失</td> <td style="text-align: right;">△3,237百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産額</td> <td style="text-align: right;">193,814百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産額</td> <td style="text-align: right;">80,488百万円</td> </tr> </table>	営業収益	5,324百万円	当期純損失	△3,237百万円	総資産額	193,814百万円	純資産額	80,488百万円
営業収益	5,324百万円								
当期純損失	△3,237百万円								
総資産額	193,814百万円								
純資産額	80,488百万円								

前期 (ご参考) 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
—	<p>2. 取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1)投資口の交換比率 NCRの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.23口を割当交付します。</p> <p>(2)算定方法</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 類似投資法人比較分析、配当還元分析、DCF分析、時価純資産分析、一口当たり分配金増加／希薄化分析を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。 ② 合併比率の決定に当たって、本投資法人は、本資産運用会社のファイナンシャル・アドバイザーであるモルガン・スタンレー証券株式会社に依頼した合併比率算定書をベースに協議し、NCRはシティグループ証券株式会社の合併比率に関するアドバイスを参考にして、両者が合意しています。 <p>(3)交付予定の投資口数 69,475口（予定）</p>

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	当期 自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
I 当期末処分利益	548,679,647	436,563,837
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	548,657,880 (11,138)	436,542,120 (8,862)
III 次期繰越利益	21,767	21,717
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる548,657,880円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第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。	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数49,260口の整数倍の最大値となる436,542,120円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第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。


独立監査人の監査報告書

平成22年1月15日

 ビ・ライフ投資法人
 役員会 御中

新日本有限責任監査法人

 指定有限責任社員
 業務執行社員 公認会計士

 多田 修
 

 指定有限責任社員
 業務執行社員 公認会計士

 加藤 秀浩
 

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21年6月1日から平成21年11月30日までの第8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。

追記情報

追加情報に記載のとおり、投資法人とニューシティ・レジデンス投資法人は平成21年11月10日に、平成22年4月1日を合併期日とした合併契約を締結している。

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)

	前期（ご参考）	当期
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21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	549,274	437,739
減価償却費	273,876	274,149
貸倒損失	145	—
商標権償却額	63	63
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△1,653	△493
支払利息	217,943	202,070
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,475	△47,745
前払費用の増減額（△は増加）	53,814	△67,000
営業未払金の増減額（△は減少）	△11,366	△240
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,319	△9,313
未払費用の増減額（△は減少）	△2,336	△9,355
預り金の増減額（△は減少）	△1,921	△4,268
前受金の増減額（△は減少）	△9,555	10,808
長期前払費用の増減額（△は増加）	19,444	△112,119
貸倒引当金の増減額（△は減少）	285	1,525
その他	△64,868	△61,864
小 計	1,036,821	619,835
利息の受取額	1,653	493
利息の支払額	△227,291	△200,825
法人税等の支払額	△7,465	△372
営業活動によるキャッシュ・フロー	803,718	419,129
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	△36,316	△27,872
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,106	71,195
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△32,284	△51,572
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,494	△8,249
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	15,990,000
長期借入金の返済による支出	—	△16,001,000
分配金の支払額	△611,734	△548,670
財務活動によるキャッシュ・フロー	△611,734	△559,670
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	161,489	△148,789
現金及び現金同等物の期首残高	2,447,817	2,609,307
現金及び現金同等物の期末残高	2,609,307	2,460,517

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

(重要な会計方針に係る事項関係) (参考情報)

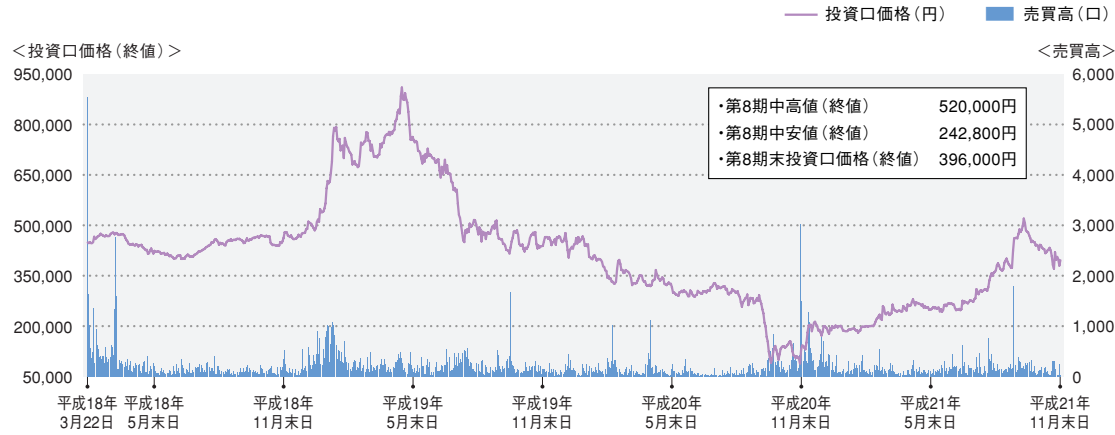
項目	期別	当期
	前期（ご参考） 自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同 左

(キャッシュ・フロー計算書関係) (参考情報)

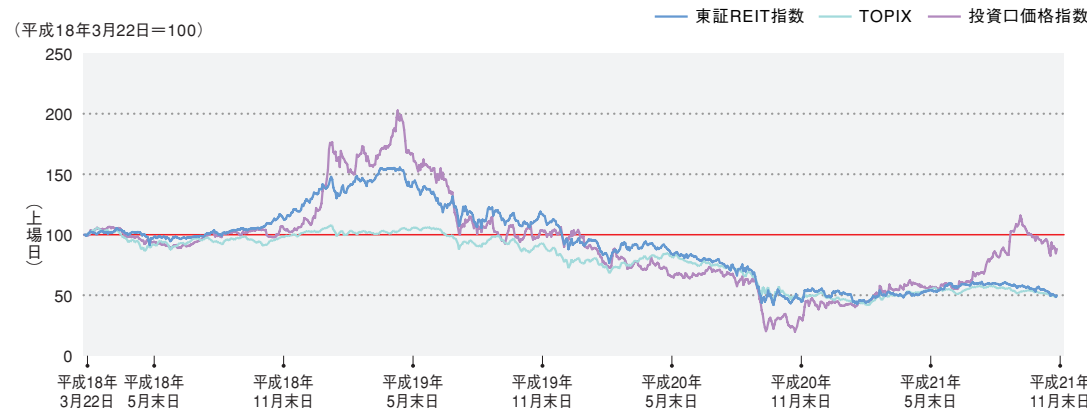
	前期（ご参考）	当期
	自 平成20年12月1日 至 平成21年5月31日	自 平成21年6月1日 至 平成21年11月30日
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成21年5月31日現在) (単位：千円)	(平成21年11月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	610,057	現金及び預金 598,780
信託現金及び信託預金	1,999,249	信託現金及び信託預金 1,861,737
現金及び現金同等物	2,609,307	現金及び現金同等物 2,460,517

投資口の状況 UNIT INFORMATION

投資口価格の推移



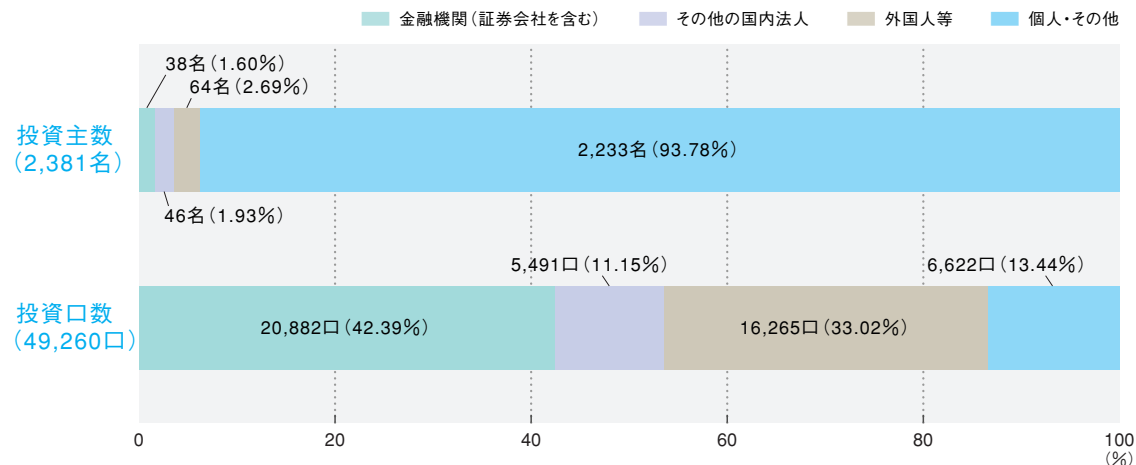
指数比較



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

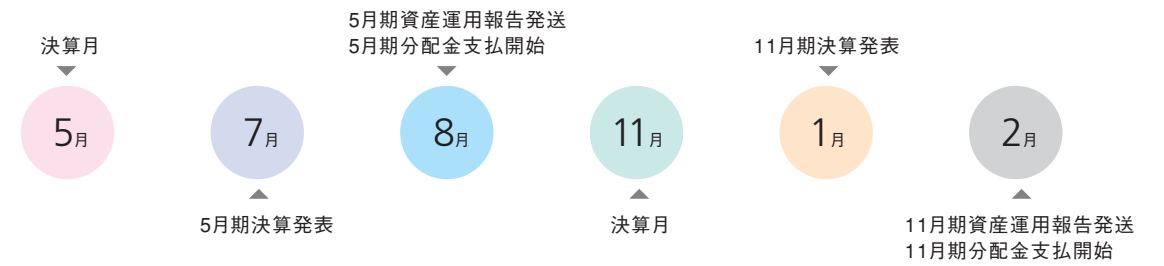
投資主の構成

(平成21年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したので、以下のとおり手続きのお申出先が変更となりました。

1. 未払分配金の支払

これまでどおり、投資主名簿等管理人にお申出下さい。

2. 住所変更、分配金受取方法の指定等

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

記

- 口座管理機関 東京都港区芝三丁目33番1号
中央三井信託銀行株式会社
- 同照会先 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
- 〔郵便物送付先〕 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
- 〔電話照会先〕 TEL 0120-78-2031(フリーダイヤル) 平日午前9時～午後5時
- 同取次窓口 中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店

● 株券電子化実施後の分配金受取方法のお取扱いについて

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

● 分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管下さい。

● 投資主様のご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内

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

● 投資法人ホームページのご紹介

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

本投資法人のホームページでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、物件情報といった様々なコンテンツを用意し、インターネットを活用したIR活動に力を入れております。今後もより一層内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。



① 分配金情報

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

② 最新決算情報

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

③ Blife News

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

④ RSS機能

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