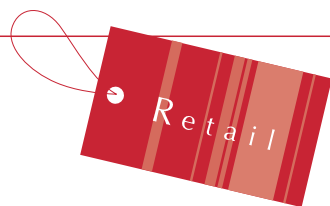




# 第1期 資産運用報告書


自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日



イーアセット 投資法人

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

<http://www.easset-reit.com>



Residence

Office

Retail

## 目次

---

投資主の皆様へ

I. 投資法人の概要	4
II. 資産運用報告書	26
III. 貸借対照表	42
IV. 損益計算書	44
V. 金銭の分配に係る計算書	50
VI. 独立監査法人の監査報告書	51
VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	52
VIII. 投資主インフォメーション	54

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平素はイーアセット投資法人ならびに株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズに関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17年9月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、第1期（平成18年4月期）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から感謝申し上げます。さて、ここに本投資法人第1期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。当期は、営業収益2,437百万円、経常利益1,003百万円、当期純利益1,001百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり15,778円とさせていただきますことになりました。第2期以降につきましても、中長期的に安定した運用を行っている所存です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

イーアセット投資法人  
執行役員

株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ  
代表取締役社長

深田 武寛



## 基本方針

### 総合型ポートフォリオの追求

- ポートフォリオバランスを適切に保つアロケーション方針
- 用途：オフィス：40%（±15%）  
商業施設等：40%（±15%）  
住居：20%（±15%）
- 地域：首都圏：60%以上  
地方：40%以下

中長期的な収益の安定化

### アセット・マネジャーズグループの不動産ファンド事業からのサポート

- 不動産情報の優先提供  
・ 第三者及びアセット・マネジャーズグループ保有不動産情報の優先提供
- ウェアハウジング機能の提供  
・ 機動的にアセット・マネジャーズグループに依頼可能  
・ 財務戦略上、投資基準との整合性等の理由による一時的な保有機能

運用資産の着実な成長  
取得機会逸失の回避  
効率的な投資主資本の活用

### アセット・マネジャーズグループとのM&A事業における協働

- アセット・マネジャーズグループと本投資法人によるビジネスモデルの共有化
- ・ M&A案件における事業価値/リスク及び不動産価値/リスクの分離によるリスク許容度の向上
- ・ 一般市場に出回らない不動産の取得

不動産取得競争の回避

## 投資主価値の最大化

## 第1期運用報告ハイライト

### 東証上場

- ・イーアセット投資法人設立(2005年 5月 2日)
- ・オフィス・商業施設等・住居の総合型REITとして東京証券取引所に新規上場(2005年9月7日)
- ・オフリング総額316.5億円(オーバーアロットを含む)
- ・15物件、資産規模515億円の資産組入れで運用開始

### 外部成長実績

- ・新規3物件85億円の取得を決定
- ・ホテル日航茨木大阪 25億円(3/28取得) 第1期末資産規模540億円
- ・内神田ビル33億円、西野ビル27億円(第2期、5/30取得) 5月末資産規模600億円

### 内部成長実績

- ・稼働率推移
- ポートフォリオ全体 第1期末 93.0%(9月末比+2.0%)
- 上場時15物件 期中平均稼働率 91.4%

### 財務状況

- ・上場時に255億円の借入を実施。金利上昇リスク回避のため、金利は3年固定で調達
- ・第2期の追加2物件は60億円の変動借入により調達

### 分配金

- ・第1期分配金 15,778円(IPO時予想13,913円 予想比+1,865円)
- ・第2期分配金予想 14,066円(IPO時予想11,569円 予想比+2,497円)

## 第1期運用実績サマリー

### 第1期予想実績差異

運用実績	IPO時予想	実績	予想との乖離	乖離率
営業収益	2,250百万円	2,437百万円	187百万円	+8.3%
営業利益	1,256百万円	1,449百万円	193百万円	+15.4%
経常利益	884百万円	1,003百万円	119百万円	+13.5%
当期純利益	883百万円	1,001百万円	118百万円	+13.4%
1口当たり分配金	13,913円	15,778円	1,865円	+13.4%



## 第2期・第3期業績予想

### 第2期(平成18年10月期)及び第3期(平成19年4月期)の業績予想

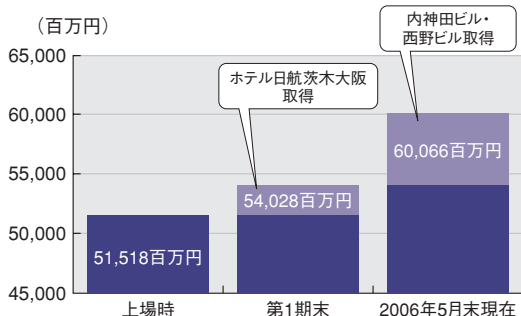
	第1期実績(236日)	第2期予想(184日)	第3期予想(181日)
営業収益	2,437(百万円)	2,110(百万円)	2,146(百万円)
営業利益	1,449(百万円)	1,069(百万円)	1,079(百万円)
経常利益	1,003(百万円)	895(百万円)	900(百万円)
当期純利益	1,001(百万円)	893(百万円)	898(百万円)
発行済投資口数	63,500(口)	63,500(口)	63,500(口)
一口当たり分配金	15,778(円)	14,066(円)	14,154(円)
NOI(不動産賃貸事業利益+減価償却費)	1,995(百万円)	1,627(百万円)	1,656(百万円)
FFO(当期純利益+減価償却費)	1,354(百万円)	1,255(百万円)	1,267(百万円)
物件数	IPO時15棟+ ホテル日航茨木大阪	16棟+ 西野ビル、内神田ビル	18棟

### (ご参考) IPO時予想第2期収益との比較

運用実績	IPO時予想	今回予想	乖離
営業収益	1,732百万円	2,110百万円	378百万円
営業利益	—	1,069百万円	—
経常利益	735百万円	895百万円	160百万円
当期純利益	734百万円	893百万円	159百万円
1口当たり分配金	11,569円	14,066円	2,497円

## 外部成長実績

### 取得資産総額推移



- アロケーション方針に定める用途別目標組入比率（オフィス40%:商業施設等40%:住居20%）に対しアンダーウェイトとなっていた「商業施設等」の取得に向けて注力し、ホテル、フィットネスクラブ入居物件の取得を決定。
- 「オフィス」は、東京都心部の物件取得決定。
- 「住居」に対する投資スタンスはニュートラル。開発案件への取り組みを推進しつつ、第1期の取得は見送り。

### 物件取得チャンネルの多様化

#### 物件取得チャンネル

アセット・マネジャーズグループからの不動産情報の優先提供

アセット・マネジャーズグループとのM&A事業における協働

日本エスコとの開発物件情報および土地情報の相互提供

資産運用会社の独自ルートによる資産取得

#### 上場後の取得実績

内神田ビル、西野ビルの取得 (5/30)



ホテル日航茨木 大阪の取得 (3/28)



(仮称)リーフコンフォート新小岩駅前取得決定 (5/30)



中堅デベロッパーとの連携による開発物件の取得ルートの拡充  
アセット・マネジャーズグループの匿名組合出資を依頼  
(ウェアハウジング機能の活用)

物件取得チャンネルの多様化による持続的な外部成長の実践

競争入札を回避できる物件取得機会の拡大

総合型REITとしての広い投資間口による持続的  
外部成長

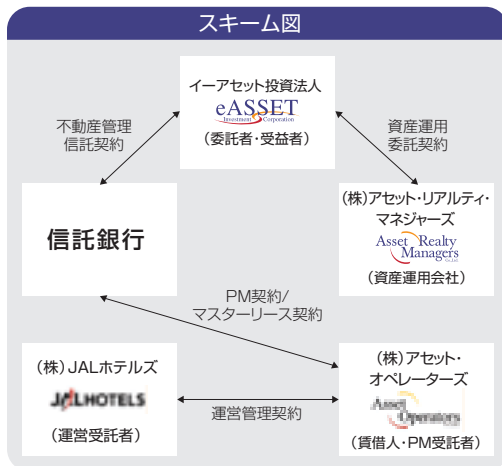
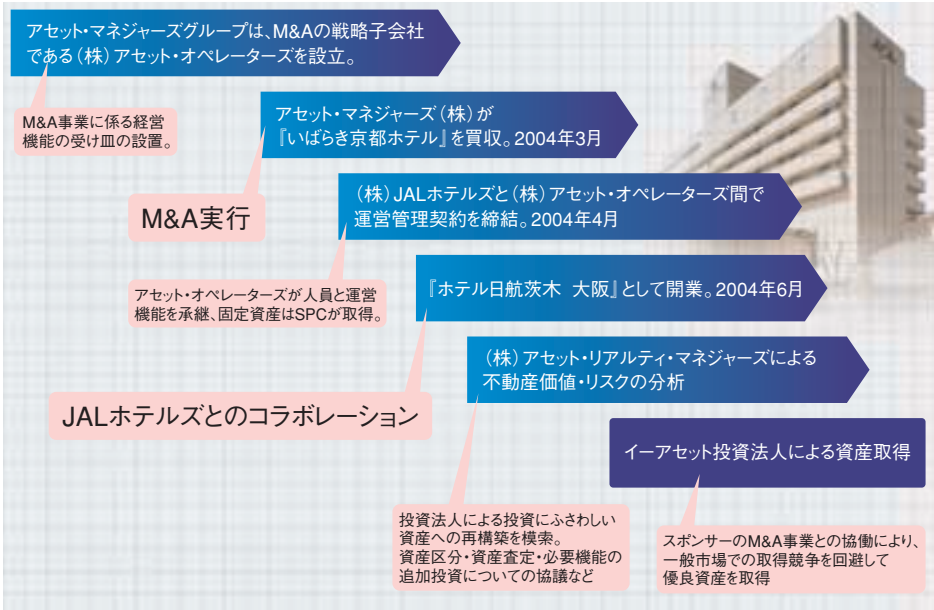


## ■ スポンサーのM&A事業との協働

2003年  
10月

2004年  
3月    2004年  
4月    2004年  
6月

2006年  
3月



### (株)アセット・オペレーターズについて

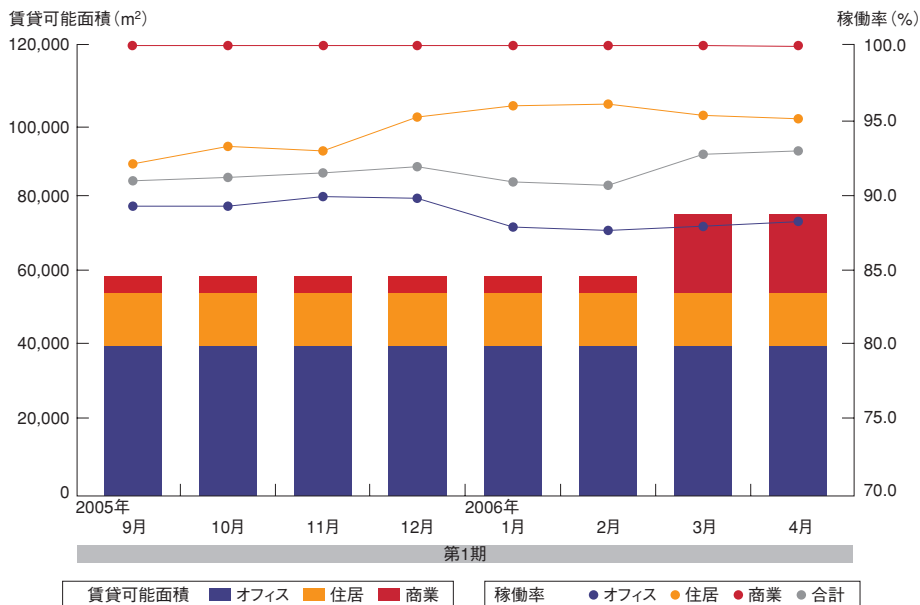
アセット・マネジャーズグループにおける位置づけ  
→グループ全体の主要3事業(不動産ファンド事業、M&A事業、ホスピタリティ・ウェルネス事業)の内、ホスピタリティ・ウェルネス事業の中核会社

#### 主なオペレーション事業

- ・ホテル  
(ホテル日航茨木 大阪、ホテルJALシティ松山)
- ・ホーリング場  
(土岐グランドホール、浜松セントラルホール、アンプレックス坂東)
- ・スイミングスクール  
(松原スイミングスクール、八尾松原スイミングスクール)

内部成長実績

稼働率の推移



	セクター			地域別			ポートフォリオ全体	
	オフィス	商業施設等	住居	東京23区	東京23区を除く首都圏	地方	稼働率	賃貸可能面積
H18年4月末	88.5%	100.0%	95.1%	97.5%	92.5%	89.7%	93.0%	76,230.02m <sup>2</sup>
H18年3月末	88.1%	100.0%	95.2%	97.6%	92.5%	89.3%	92.9%	76,230.02m <sup>2</sup>
H18年2月末	87.8%	100.0%	96.6%	98.3%	93.6%	78.8%	90.9%	58,577.91m <sup>2</sup>
H18年1月末	88.1%	100.0%	96.4%	98.2%	93.6%	79.2%	91.0%	58,577.91m <sup>2</sup>
H17年12月末	89.9%	100.0%	95.7%	97.8%	93.6%	82.9%	92.1%	58,577.91m <sup>2</sup>
H17年11月末	90.0%	100.0%	93.6%	96.8%	93.6%	83.2%	91.6%	58,577.91m <sup>2</sup>
H17年10月末	89.5%	100.0%	93.8%	96.9%	92.5%	82.6%	91.3%	58,577.91m <sup>2</sup>
H17年9月末	89.5%	100.0%	92.4%	96.1%	92.5%	82.6%	91.0%	58,577.91m <sup>2</sup>

ポートフォリオ全体では、住居セクターの稼働率アップ、大規模面積で100%稼働の「ホテル日航淡木大阪」の組み入れ効果などにより、ポートフォリオ全体で9月末比+2.0%の93.0%で着地。(上場時15物件の期中平均稼働率は91.4%)  
セクター別では、地方物件の大型テナント退去を背景に、オフィスが1%下落。商業施設等は100%で横ばい。住居は堅調に推移。



## 内部成長への取り組み

### 売上歩合制賃料の導入

#### ラ・ポルト青山

売上歩合賃料向上策としての年末装飾を実施  
テナント会は2月にオープン1周年企画冊子を作成

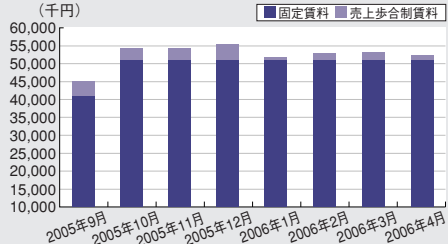
- ラ・ポルト青山では、9月グランドオープン時より一部テナントに売上歩合制賃料を導入。導入テナントは、リゾートレストラン、メディカルエステ、アパレル販売店など。
- 年末商戦に向けた集客力強化のため、2005年11月17日～2006年1月10日に年末装飾を実施。



#### 集客力向上による賃貸収入へのプラス効果

- 上記投資効果も相俟って、第1期の売上歩合賃料収入は、期待以上の水準で推移。(21百万円)
- 売上歩合制賃料については、変動リスクも大きいことから、第2期、第3期においては、それぞれ月間100万円を見込む。

#### 売上歩合賃料の推移(単位:千円)



### 物件競争力の向上

#### 中期バリューアップ投資計画に基づく第1期の投資実行例

- テナントニーズに即した機能の付与

#### バリューアップ投資実行例

##### サザン水戸ビル:

小規模の事務所が多く、各テナントからの空調の改修要望があったことから、空調設備個別コントロールシステムに刷新。



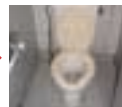
空調システム刷新

サザン水戸ビル



##### 成田TTビル:

女性比率の高い生損保営業所がテナント構成の主力であることで、トイレ刷新のニーズが強いため、当期に水回り更新投資を実行。



トイレ洗浄便座に交換

成田TTビル



- 競争力の確保・建物の基本性能の維持

##### 宇都宮センタービル:

トイレ交換・外壁クリーニングを実施。建物美観向上で近隣で「入居したいオフィスビルNo1」を目指す。



外壁補修・クリーニング

宇都宮センタービル



## 今後の成長戦略

### 外部成長戦略

投資基準

用途別投資配分方針（運用ガイドライン）

用途	目標組入れ比率(目標レンジ)	5月末時点
オフィス	40%(±15%)	39.4%
商業施設等	40%(±15%)	32.1%
住居	20%(±15%)	28.5%

地域別投資配分方針（運用ガイドライン）

地域	目標組入れ比率	5月末時点
首都圏 (東京、神奈川、千葉、埼玉)	60%以上	82.7%
地方 (1都3県以外)	40%以下	17.3%

当面のアロケーション方針

- ・資産規模1,000億円程度までは主にオフィスと商業施設等のセクターを中心とした外部成長を目指す。その後は投資環境に応じて目標組入れ比率(40/40/20の配分比率)を再検討
- ・オフィスは首都圏中心に検討するものの地方物件にも投資
- ・商業施設等は、都市型商業施設、郊外型商業施設、オフィス・住居との複合施設、ホテル等幅広く投資対象を検討
- ・住居の取得は、優良な開発案件などの新築物件を厳選
- ・首都圏中心のポートフォリオを維持するも、地方都市への分散もガイドラインの範囲で考慮



## 内部成長戦略

### ポートフォリオの価値向上策

#### 賃料収入の向上策

- ①リーシング能力の高いPMの採用  
厳格なPM選定基準の適用と集約化によるメリットの追求
- ②テナントニーズを汲み取った管理運営
  - ・テナント満足度調査の定期的な実行によるテナントニーズの汲み上げ  
(オフィスの第1回調査は1月に実施)
  - ・テナント会との連携によるさらなる売上歩合賃料促進策の検討(ラ・ポルト青山)
- ③売上歩合賃料の拡充検討 ⇒ **《運用ガイドライン変更》**  
売上歩合賃料の採用をポートフォリオ全体の賃貸可能面積の10%を上限とし、オフィス・住居の店舗部分にも採用余地を拡大

#### コスト削減策

- ・建物管理事業者(PM・BM)の集約化・変更による管理費節減
- ・CCM導入による修繕工事のコスト削減
- ・老朽化設備の更新によるランニングコストの削減

#### 物件競争力の維持向上策

- ・テナント満足度調査の継続的実施によるテナントニーズの把握
- ・競合物件の設備と賃料動向分析による物件競争力の把握
- ・定期的巡回による物件機能の適切な把握

保有不動産ポートフォリオの価値向上

### 計画的なバリューアップ投資

#### バリューアップ投資の基本方針

- 建物の基本性能の維持・競争力の確保
- テナントニーズに即した機能の付与

#### 中期戦略

上場後2年間(1期~4期)は、他セクターと比較して築年数が古く、またテナントニーズの集約を図りやすいオフィスセクターを中心にバリューアップ投資を集中的に行う。資本的支出は、第1期~第4期合計で約12億円を計画

#### 基本方針と中期戦略を踏まえた活動

テナントニーズの掌握

競合物件の設備と  
賃料動向分析

テクニカル調査

#### バリューアップ投資の実施

#### 内部成長の実践

建物価値の向上

テナントニーズへの対応  
による稼働率の安定化

建物設備リノベーションによる  
競争力の確保、稼働率の向上

### 財務戦略

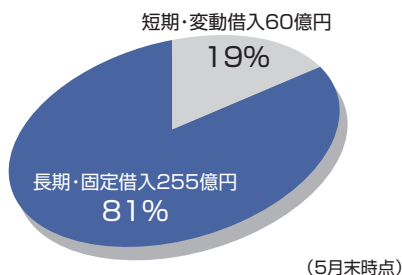
#### 財務状況

##### 当初借入れ（金利の固定化）

- ・金利上昇時リスクの回避の観点からIPO時の255億円借入れは、3年固定金利で調達
- ・当初借入れはみずほ信託銀行をアレンジャーとする協調融資団から調達（第1期末は追加借入れなし；期末LTVは42.9%）

##### 追加借入れ（短期変動）

- ・2006年5月末現在、追加借入れ60億円を個別金融機関との交渉により短期変動にて調達



#### LTVコントロール方針

##### コントロールレンジ

有利子負債比率は、40%～60%程度のレンジでのコントロールを行う方針

##### ウェアハウジングの活用

スポンサー（アセット・マネジャーズ）のウェアハウジング機能を有効活用し、あわせて増資後の大幅ダイリューションを回避

#### 今後の財務戦略

##### 金利の固定化

1年超の255億円の借入れについてはIPO時に固定化済み

##### 調達期間の長期化・満期分散の検討

金利上昇リスク回避のため調達期間長期化を検討  
格付け取得、投資法人債の発行により調達期間の長期化、返済期限の分散化を検討

##### 借入金の無担保化の推進



## 安全性・遵法性への取り組み

### ●耐震強度偽装問題について

#### ①関与者がいないことについて

本投資法人が平成18年5月末現在保有している18物件（以下「保有物件」といいます）において、独自調査を実施し、姉齒建築設計事務所、株式会社ヒューザー、木村建設株式会社、平成設計株式会社、株式会社総合経営研究所、サムシング株式会社一級建築士事務所が関与している物件のないことを確認しています。

#### ②耐震性について

本投資法人は、物件取得に際してのデューディリジェンスにおきまして株式会社竹中工務店に地震リスクの調査を依頼しております。当調査分析においては設計図書に基づく定性判断と当社独自の診断手法による定量分析により建物の耐震性能評価が行われ各物件毎の予想最大損出率（PML）が算出されます。また、ポートフォリオ全体としての予想最大損出率（PML）は、地域毎のシナリオ地震の発生による地震被害の相関を考慮して算出されております。

### ●アスベストについて

・平成18年4月末現在の保有物件において、図面調査、現地調査を実施しております。必要に応じて使用している吹付け材の仕様を建設時の施工会社等に確認し、不明なものについてはサンプリング分析調査を実施した結果、すべての物件について問題のないことを確認しております。尚、「新三ビル」のエレベーター機械室に使用されているアスベストを含む吹付け材については、表面の剥離、毛羽立ちがないため飛散の恐れは低く安全性に問題ないものと判断されましたが、万全を期するため第2期においてこれを除去する予定です。

### ●新生信託銀行株式会社に対する行政処分について

・平成18年4月26日付にて金融庁が新生信託銀行に対する行政処分を公表いたしました。本投資法人は同年3月28日に新生信託銀行が受託者となっている信託受益権である「ホテル日航茨木 大阪」を取得しております。当該物件の取得に当たりましては、他のすべての物件同様に独自にデューディリジェンスを実施すると同時に株式会社竹中工務店、有限会社マスターデザイナーズ一級建築士事務所によるエンジニアングレポートを取得して、構造・設備、遵法性、耐震性、権利関係、瑕疵の有無等につきまして十分な調査を行い問題のないことを確認しております。また、取得価額につきましては、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得し、利害関係者取引に該当することから不動産鑑定評価額以下の価格にて取得しております。

尚、受託銀行の変更については今後検討してまいります。

### ●物件取得時のデューディリジェンスについて

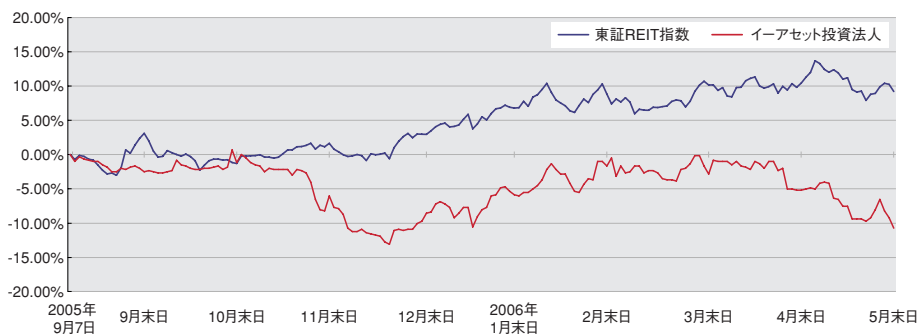
・本投資法人は、物件の取得（信託受益権の取得）において、建物状況調査（エンジニアングレポート）を実施し、関係諸法令遵守の確認、地震リスク判断（PML）、土壌環境調査を実施し、安全性、遵法性を確認しています。また、耐震偽装問題やアスベスト健康被害など、建物の安全性への関心が高まる中、建物状況調査時に構造については構造設計事務所の確認、アスベストについては竣工図での使用部材の確認、施工者へのヒアリング、現地調査での可能な限り詳細にわたる目視検査を実施するようにしております。今後、築年数の経過している物件については、必要に応じて建物の物理的な調査（老朽化診断等）を実施し、健全な物件取得に努める方針です。

## 投資口の状況

### 出来高と投資口価格推移（2005年9月7日～2006年5月31日）



### 東証REIT指数との相対リターン比較（上場日を始点とする）



### 所有者区分

所有者区分	投資主数	投資主数 比率(%)	投資口数	投資口数 比率(%)
個人・その他	6,154	96.04	18,015	28.37
金融機関	76	1.19	28,062	44.19
その他国内法人	137	2.14	6,874	10.83
外国法人	31	0.48	9,596	15.11
証券会社等	10	0.15	953	1.50
合計	6,408	100.00	63,500	100.00

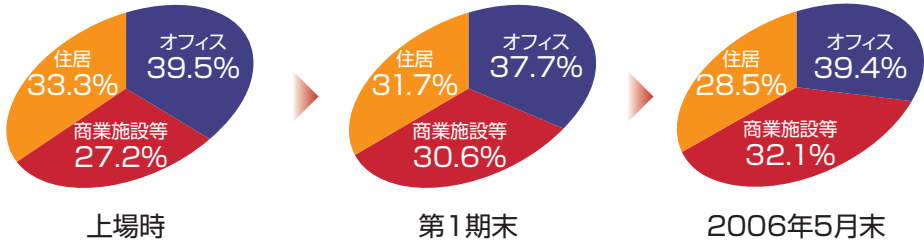
### 上位投資主一覧

氏名または名称	所有 投資口	比率 (%)
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,778	5.94
2 日本トラスティサービス信託銀行株式会社(信託口)	3,169	4.99
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,784	4.38
4 アセット・マネジャーズ株式会社	2,700	4.25
5 ルクセンブルク・オフショア・ジャスティック・レンディング・アカウント	2,566	4.04
6 イーバンク銀行株式会社	2,500	3.93
7 ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー	1,768	2.78
8 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	1,661	2.61
9 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券信託口)	1,054	1.65
10 株式会社七十七銀行	1,000	1.57

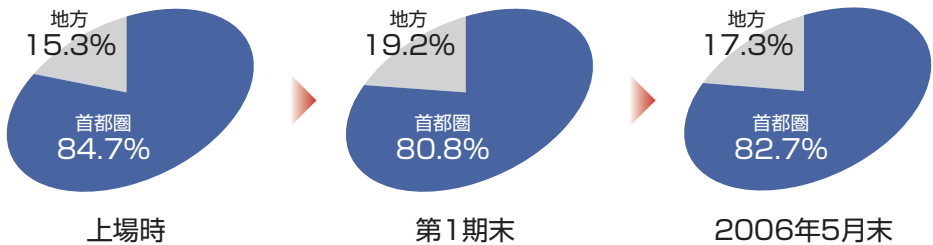


## アロケーション推移

### 用途別



### 地域別



## ポートフォリオ一覧

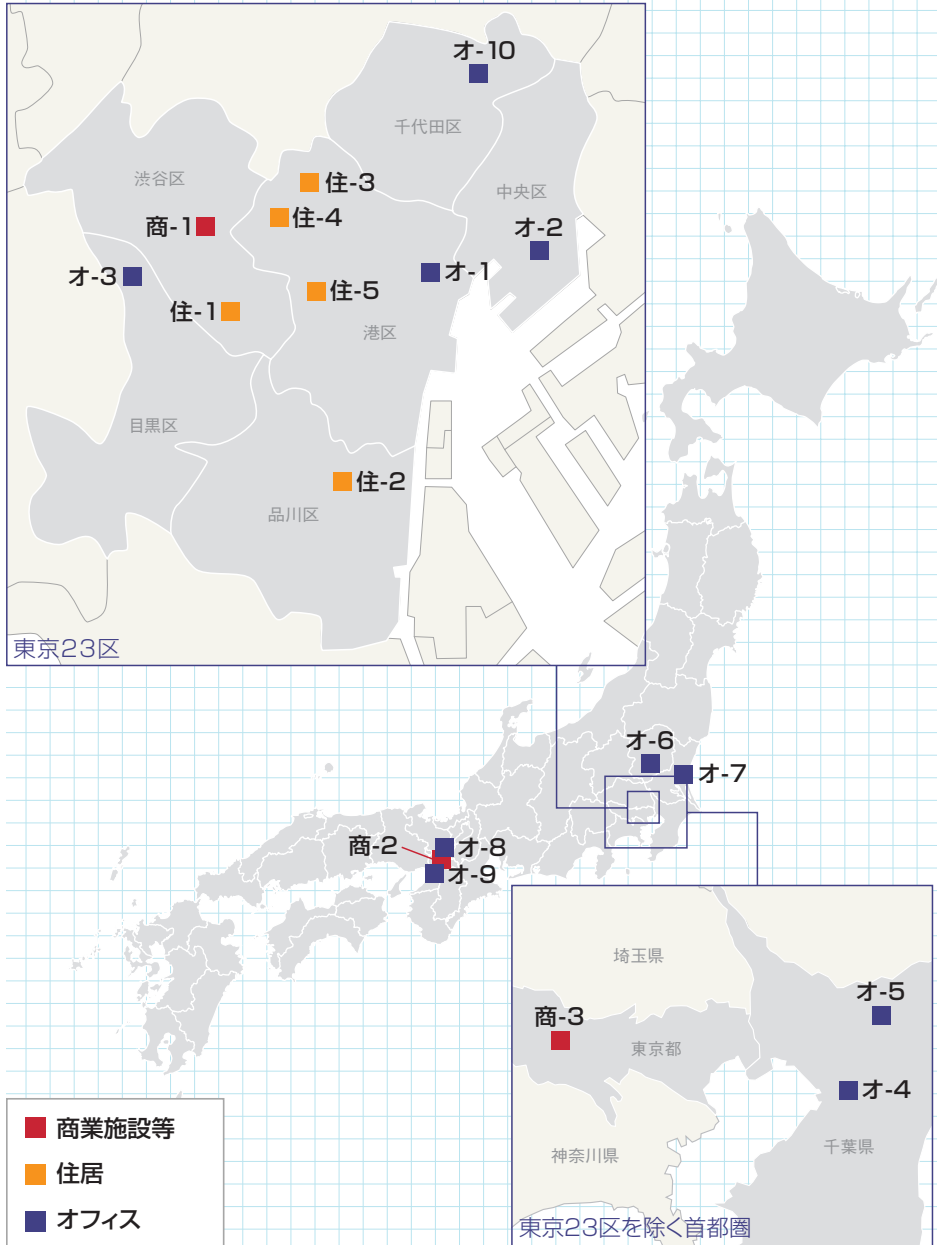
	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格		テナント数	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	建築年月	稼働率	PML (%)
					(百万円)	シェア					
オフィス	オ-1	新三ビル	首都圏	東京都港区	2,106	3.5%	5	2,460.19	1987.5	100.0%	10.8
	オ-2	35山京ビル	首都圏	東京都中央区	4,132	6.9%	7	5,248.41	1991.8	100.0%	14.5
	オ-3	渋谷ウエストビル	首都圏	東京都目黒区	2,017	3.4%	1	2,592.26	1990.11	100.0%	12.5
	オ-4	千葉ウエストビル	首都圏	千葉県千葉市	2,367	3.9%	21	5,496.35	1996.1	92.9%	13.9
	オ-5	成田TTビル	首都圏	千葉県成田市	1,860	3.1%	7	3,895.39	1990.3	91.8%	19.6
	オ-6	宇都宮センタービル	地方	栃木県宇都宮市	2,135	3.6%	19	5,042.86	1986.1	76.7%	10.9
	オ-7	サザン水戸ビル	地方	茨城県水戸市	1,962	3.3%	24	4,928.08	1985.2	83.5%	13.7
	オ-8	堀川通四条ビル	地方	京都府京都市	1,885	3.1%	13	4,840.73	1992.7	92.6%	10.0
	オ-9	KYUHO江坂ビル	地方	大阪府吹田市	1,899	3.2%	11	5,087.52	1993.1	70.1%	10.1
	オ-10	内神田ビル	首都圏	東京都千代田区	3,323	5.5%	9	3,315.07	1962.5	100.0%	13.4
	オフィス小計				23,686	39.4%	117	42,906.86		89.3%	
商業施設等	商-1	ラ・ポルト青山	首都圏	東京都渋谷区	14,024	23.3%	18	4,171.26	2004.11	100.0%	9.1
	商-2	ホテル日航茨木 大阪	地方	大阪府茨木市	2,510	4.2%	1	17,652.11	1992.5	100.0%	12.5
	商-3	西野ビル	首都圏	東京都八王子市	2,715	4.5%	44	7,205.81	1990.7	92.3%	13.4
		商業施設等小計				19,249	32.1%	63	29,029.18		98.1%
住居	住-1	ミルーム代官山	首都圏	東京都渋谷区	6,869	11.4%	73	5,353.82	2003.2	89.0%	10.1
	住-2	ミルーム白金台	首都圏	東京都品川区	2,680	4.5%	36	2,672.85	2003.9	100.0%	12.9
	住-3	ミルーム乃木坂	首都圏	東京都港区	2,751	4.6%	35	2,888.37	2003.1	100.0%	8.4
	住-4	ミルーム南青山	首都圏	東京都港区	2,575	4.3%	46	1,905.13	2004.3	98.1%	9.9
	住-5	ミルーム広尾II	首都圏	東京都港区	2,256	3.8%	46	1,994.69	2004.2	94.7%	12.9
	住居小計				17,131	28.5%	236	14,814.86		95.1%	
	合計				60,066	100.0%	416	86,750.90		93.3%	

※内神田ビル、西野ビルについて、本投資法人の取得は2006年5月ですが、ご参考のため当該物件に係る2006年4月末のデータを記載しております。





## ポートフォリオマップ



第1期追加取得物件



商-2  
ホテル日航茨木 大阪

所在地：大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号  
地積：7,168.66㎡  
延床面積：17,652.11㎡  
構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
階数：地下1階付8階建  
建築時期：平成4年5月31日  
権利形態：(土地)所有権(建物)所有権





## 第2期追加取得物件



### オ-10 内神田ビル

所在地：東京都千代田区内神田一丁目4番10号  
 地積：461.31㎡  
 延床面積：5,348.62㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：屋上3階地下3階付9階建  
 建築時期：昭和37年5月22日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



### 商-3 西野ビル

所在地：東京都八王子市新町2番5号  
 地積：3,251.27㎡  
 延床面積：9,738.89㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺  
 階数：地下1階付7階建  
 建築時期：平成2年7月16日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



上場直後取得物件



商-1  
ラ・ポルト青山

所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号  
 地積：1,272.58㎡  
 延床面積：6,572.29㎡  
 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付11階建  
 建築時期：平成16年11月12日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



住-1  
ミルム代官山

所在地：東京都渋谷区猿楽町7番1号  
 地積：2,134.66㎡  
 延床面積：8,192.31㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付6階建  
 建築時期：平成15年2月10日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 賃貸可能戸数：83



住-2  
ミルム白金台

所在地：東京都品川区上大崎一丁目1番4号  
 地積：1,279.67㎡  
 延床面積：2,797.66㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺  
 階数：地下1階付7階建  
 建築時期：平成15年9月16日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 賃貸可能戸数：37





### 住-3 ミルーム乃木坂

所在地：東京都港区赤坂八丁目12番25号  
 地積：957.09㎡  
 延床面積：3,513.53㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・鋼板葺  
 階数：地下1階付6階建  
 建築時期：平成15年1月31日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 賃貸可能戸数：47



### 住-4 ミルーム南青山

所在地：東京都港区南青山四丁目26番16号  
 地積：711.68㎡  
 延床面積：2,416.50㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺  
 階数：地下1階付5階建  
 建築時期：平成16年3月3日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 賃貸可能戸数：45



### 住-5 ミルーム広尾II

所在地：東京都港区南麻布五丁目1番10号  
 地積：608.63㎡  
 延床面積：2,433.51㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：12階建  
 建築時期：平成16年2月23日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権  
 賃貸可能戸数：53





## オ-1 新三ビル

所在地：東京港区新橋三丁目5番10号  
 地積：584.73㎡  
 延床面積：2,833.71㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
 階数：地下1階付6階建  
 建築時期：昭和62年5月18日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



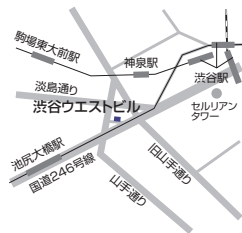
## オ-2 35山京ビル

所在地：東京都中央区入船三丁目7番2号  
 地積：1,216.99㎡  
 延床面積：6,413.60㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 建築時期：平成3年8月7日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権



## オ-3 渋谷ウエストビル

所在地：東京都目黒区青葉台四丁目7番1号  
 地積：820.19㎡  
 延床面積：3,747.00㎡  
 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：地下2階付5階建  
 建築時期：平成2年11月7日  
 権利形態：(土地)所有権 (建物)所有権





## オ-4 千葉ウエストビル

所在地：千葉県千葉市中央区新町24番9号  
 地積：1,495.56㎡  
 延床面積：6,716.79㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：9階建  
 建築時期：平成8年1月31日  
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権



## オ-5 成田TTビル

所在地：千葉県成田市花崎町801番1  
 地積：2,117.53㎡  
 延床面積：4,369.69㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：8階建  
 建築時期：平成2年3月8日  
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権



## オ-6 宇都宮センタービル

所在地：栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号  
 地積：1,304.60㎡  
 延床面積：7,089.84㎡  
 構造：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：10階建  
 建築時期：昭和61年1月31日  
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権





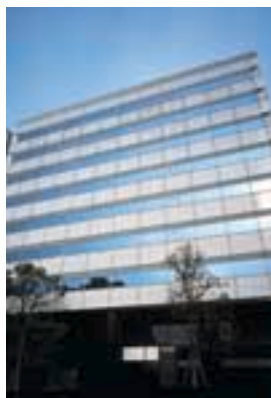
### オ-7 サザン水戸ビル

所在地：茨城県水戸市城南一丁目1番6号  
 地積：1,052.68㎡  
 延床面積：6,336.28㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根  
 階数：8階建  
 建築時期：昭和60年2月19日  
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権



### オ-8 堀川通四条ビル

所在地：京都府京都市下京区堀川通  
 綾小路下る綾堀川町293番地1  
 地積：864.61㎡  
 延床面積：6,323.96㎡  
 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根  
 階数：地下1階付9階建  
 建築時期：平成4年7月6日  
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権



### オ-9 KYUHO江坂ビル

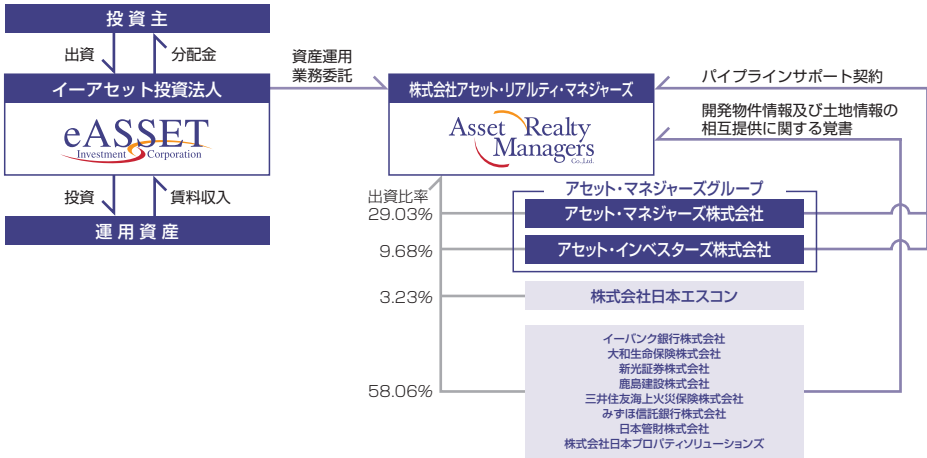
所在地：大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号  
 地積：991.75㎡  
 延床面積：6,098.09㎡  
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・  
 鉄骨造陸屋根  
 階数：9階建  
 建築時期：平成5年1月31日  
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権



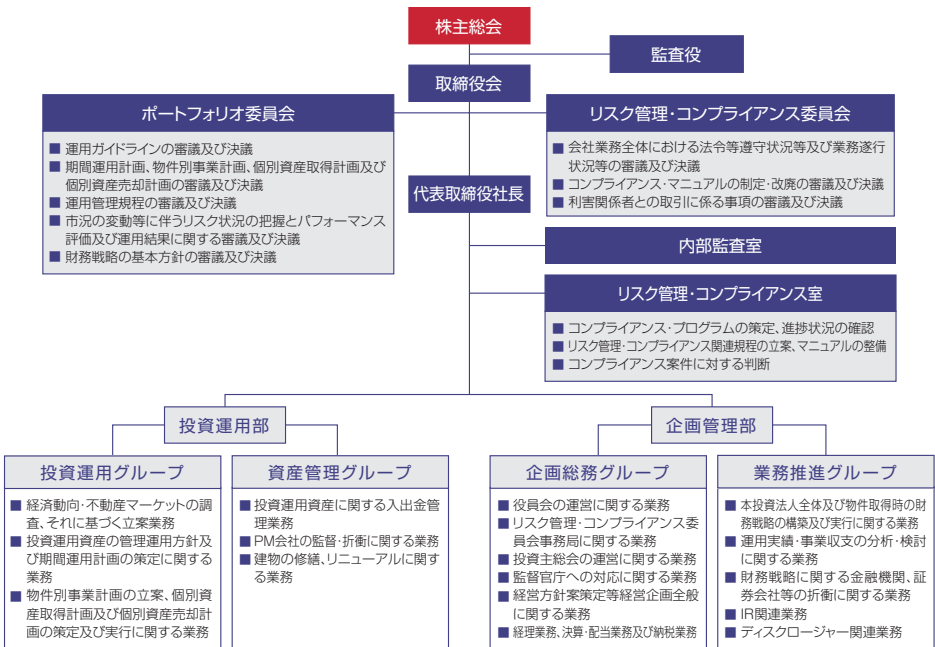




## 投資法人の基本的な仕組みと資産運用会社の出資関係図



## 資産運用会社の組織



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第1期 平成18年4月期
営業収益	百万円	2,437
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,437)
営業費用	百万円	988
(うち賃貸事業費用)	百万円	(794)
営業利益	百万円	1,449
経常利益	百万円	1,003
当期純利益	(a) 百万円	1,001
総資産額	(b) 百万円	59,489
純資産額	(c) 百万円	31,485
出資総額	百万円	30,484
発行済投資口数	(d) 口	63,500
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	495,841
分配総額	(e) 百万円	1,001
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	15,778
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,778)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)
総資産経常利益率	(注3) %	1.7 (2.6)
自己資本利益率	(注3) %	3.2 (4.9)
自己資本比率	(c) / (b) %	52.9
配当性向	(注2) (e) / (a) %	99.9
【その他参考情報】		
投資物件数	件	16
総賃貸可能面積	㎡	76,230.02
期末稼働率	(注4) %	93.0
当期減価償却費	百万円	352
当期資本的支出額	百万円	322
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,995

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 金額については、記載未満の数値を切捨てにより表示しております。各種比率等については小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、( ) 内には、当期は実質的な資産運用期間である平成17年9月7日からの236日間で年換算した数値を併記しております。

総資産経常利益率	経常利益/期末総資産額
自己資本利益率	当期純利益/期末純資産額
賃貸NOI	当期賃貸事業利益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

(注4) 賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しております。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

イーアセット投資法人（以下「本投資法人」といいます）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます）に基づき、株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズを設立企画人として、平成17年5月2日に出資金1億円（200口）で設立され、平成17年6月6日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号第35号）。その後、本投資法人は、平成17年9月6日に公募による投資口の追加発行（58,300口）を実施し、翌日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8974）。また、本投資法人は、平成17年10月4日に第三者割当による新投資口発行（5,000口）を実施しました。これらにより、当期末現在の発行済投資口数は63,500口となっております。

本投資法人は、投資対象の用途及び投資地域について限定的なアプローチを排し、投資対象を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求しております。これにより成長性を確保し、中長期にわたる安定的な収益の確保を図ると共に投資主価値の最大化を目指しております。

### (2) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

当期における国内景気は、堅調な個人消費と企業部門の設備投資という民間需要に支えられ拡大局面が継続いたしました。株式市場もこれを反映して右肩上がりに推移いたしました。こうした好調な経済情勢をうけて日銀は日本経済のデフレ圧力からの脱却との判断から、3月には量的緩和政策を解除しました。

地価動向は、全国平均では依然下落基調は変わらないものの、東京都区部では上昇に転じております。不動産賃貸市場については、こうした経済情勢を受けて東京の賃貸オフィス市場は好調さを維持し、空室率が低下すると共にAクラスビルを中心に募集賃料の上昇が見られました。この傾向は、東京都区部の近接地域や大阪・名古屋圏でも一部広がりを見せております。

#### b. 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出席出目論見書（平成17年8月）に「取得資産」と記載された15物件（以下「当初取得予定資産」という。取得価格の合計51,518百万円）を平成17年9月9日に取得完了し、運用を開始しました。その後平成18年3月28日に1物件（ホテル日航茨木 大阪）を取得し（取得価格2,510百万円）、当期末現在で、16物件（取得価格の合計54,028百万円）を運用しております。尚、取得価格に基づく用途毎の比率は、当期末現在でオフィス37.7%、商業施設等30.6%、住居31.7%となっております。また、安定した資産運用により、ポートフォリオの稼働率は当期末現在で93.0%の水準となっております。また、ラ・ポルト青山における売上歩合賃料は堅調に推移し、内部成長においても実績を上げました。

### (3) 資金調達の概要

本投資法人は、平成17年9月6日の公募による投資口の追加発行（58,300口）により、27,984百万円の資金を調達し、これにより当初取得予定資産のうち7物件を取得しました。また、平成17年9月9日に13の適格機関投資家から総額255億円の借入れを行い、残りの8物件を取得しました。その後、本投資法人は、平成17年10月4日の第三者割当による新投資口発行（5,000口）により2,400百万円の資金を調達しました。なお、当期末現在での借入金残高は、期初の借入金残高と同じ255億円となっております。金利上昇リスク回避の観点から255億円の長期借入金の金利についてはすべて固定金利での調達としております。

### (4) 業績及び分配の概要

前期の運用の結果、本投資法人は、第1期の実績として営業収益2,437百万円、営業利益1,449百万円、経常利益1,003百万円、当期純利益1,001百万円を計上しました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用される

ように、当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を15,778円としました。

### 3. 増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成17年5月2日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成17年9月6日	公募増資	58,300	58,500	27,984	28,084	(注2)
平成17年10月4日	第三者割当増資	5,000	63,500	2,400	30,484	(注3)

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

(注2) 1口当たり発行価格500,000円（引受価額480,000円）にて物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たり発行価額480,000円にて、物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当による新投資口を発行いたしました。

#### 【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不動産投資信託証券市場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 決算年月	第1期 平成18年4月期
最高	504,000円
最低	422,000円

### 4. 分配金等の実績

当期（第1期）の分配金は、1口当たり15,778円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期 決算年月	第1期 平成18年4月期
当期末処分利益総額	1,001,928千円
利益留保額	25千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,001,903千円 （15,778円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	1,001,903千円 （15,778円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 投資環境

日本経済は、堅調な個人消費と積極姿勢に転じた企業の設備投資という民間需要の両輪に支えられ、好調さを持続するものと思われる。この好調な経済情勢をうけて日本経済はデフレ圧力からの脱却局面に入ったとの判断から、日銀は3月には量的緩和政策を解除しましたが、今後はゼロ金利の解除のタイミングを探っていく局面が予想されます。

一方で、不動産市場は、東京を中心に地価の下げ止まりまたは上昇への転換がみられ今後もこの傾向は継続するものと見込まれます。また、景気回復局面の長期化とともにここ数年特に東京圏において顕著に見られる物件の取得競争の激化傾向は継続していくものと思われる。

### (2) 運用方針及び対処すべき課題

#### a. 運用不動産の運営管理

本投資法人が運用資産の中長期的な収益の安定成長性を維持していくためには以下の点に留意した運用管理の方針をとる方針です。

##### i. 厳格なPM（プロパティ・マネジメント）会社（注）管理によるリーシング戦略

オフィス・商業施設等・住居の用途毎にそれぞれの用途と地域の特性に応じた専門能力の高いPM会社を選定し、賃貸市場的確かな把握と適切な賃料設定によるリーシングを行うことで運用資産の稼働率向上を目指します。

（注）PM会社とは、不動産の所有者等から委託を受けて、建物保守・管理、テナント管理（特にテナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等の業務を行う者をいいます。

##### ii. 効率的なバリューアップ投資による物件競争力の維持・向上

建物の基本性能の維持と競争力の確保、テナントニーズに即した機能の付与という二つの観点から計画的なバリューアップ投資を行います。テナントニーズに即した効率的な投資を行うべくテナント満足度調査を定期的に行います。

#### b. 新規物件の取得戦略

本投資法人は、投資対象の用途と投資地域を分散させた総合型ポートフォリオの構築を追求します。これにより、成長性を確保し、運用資産残高の伸長を追求し、中長期的に安定的な収益の確保を図るとともに、投資主価値の最大化を目指します。こうした基本方針を実現するため、資産運用会社独自のネットワークに加え、アセット・マネジャーズグループからの物件情報サポートを活用することで多様な物件取得機会を確保してまいります。また、アセット・マネジャーズグループの行っているM&A事業との協働により物件取得機会をさらに多様化してまいります。また、資産運用会社の株主でもある株式会社日本エスコンとの間におきまして結ばれている、「開発物件情報及び土地情報の相互提供に関する覚書」に基づき開発案件への取り組みも強化してまいります。

### (3) 財務戦略等

本投資法人は、今後の金利上昇リスクに備えて長期借入れについてはすべて固定金利での調達としております。今後は、リファイナンス・リスクの軽減のため返済期日を分散化するとともに有利子負債の一定水準でのコントロールを行います。また、本投資法人は、将来的に投資法人債の発行により長期固定金利による資金調達を拡大するために格付けの取得を検討してまいります。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### (1) 資金の借入

本投資法人は、決算日以降、不動産等の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入を行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	借入方法	借入日	返済期日
株式会社新生銀行	6,000	1.05727%（変動金利） 期日一括返済・有担保	平成18年5月30日	平成19年5月末日

### (2) 資産の取得

本投資法人は、平成18年5月30日付で、以下の運用不動産を取得しております。

物件の名称	内神田ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地	住居表示	東京都千代田区内神田一丁目14番10号
用途	事務所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根屋上3階地下3階付9階建	
面積	土地・建物	461.31㎡ (土地)・5,348.62㎡ (建物)
所有形態	土地・建物	所有権 (100%)
竣工年月日	昭和37年5月22日	
施工会社	株式会社長谷川工務店 (現 株式会社長谷工コーポレーション)	
地震PML値	13.4% (調査機関：株式会社竹中工務店)	
取得価格	3,323百万円	

物件の名称	西野ビル	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地	住居表示	東京都八王子市新町2番5号
用途	共同住宅 店舗 事務所 駐車場 スポーツセンター 診療所	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付地上7階建	
面積	土地・建物	3,251.27㎡ (土地)・9,738.89㎡ (建物)
所有形態	土地・建物	所有権 (100%)
竣工年月日	平成2年7月16日	
施工会社	大成建設株式会社	
地震PML値	13.4% (調査機関：株式会社竹中工務店)	
取得価格	2,715百万円	

### (3) 資産の取得契約

本投資法人は、平成18年5月30日付で、以下の運用予定不動産についての不動産信託受益権譲渡契約を締結しております。

物件の名称	(仮称) リーフコンフォート新小岩駅前	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
所在地	住居表示	東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号
用途	店舗・共同住宅	
構造	鉄筋コンクリート造・地下1階付12階建	
面積	土地・建物	466.58㎡ (土地)・3,059.21㎡ (建物)
所有形態	土地・建物	所有権
竣工予定年月日	平成19年5月	
施工会社	株式会社森組	
取得予定価格	2,320百万円	

## ■投資法人の概況

### 1.出資の状況

	第1期 平成18年4月30日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	63,500口
出資総額	30,484百万円
投資主数	6,408人

### 2.主要な投資主

平成18年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口 数(口)	発行済投資口 に対する所有 投資口数の割 合(注)(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,778	5.94
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	3,169	4.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,784	4.38
アセット・マネジャーズ株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	2,700	4.25
ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウト	東京都中央区日本橋兜町6番7号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート 銀行兜町証券決裁業務室	2,566	4.04
イーバンク銀行株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	2,500	3.93
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号 常任代理人 株式会社みずほコーポレート 銀行兜町証券決裁業務室	1,768	2.78
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー 常任代理人 モルガン・スタンレー証券株式会社	1,661	2.61
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	1,054	1.65
株式会社七十七銀行	宮城県仙台市青葉区中央三丁目3番20号	1,000	1.57
合 計		22,980	36.18

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しております。

### 3.執行役員及び監督役員

平成18年4月30日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区 分	氏 名	主 な 兼 職 等
執行役員	深 田 武 寛	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ 代表取締役
監督役員	山 田 明 文	森田・山田法律事務所
	松 丸 洋 行	有限会社クリア会計事務所 取締役

(注) 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。

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年4月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者（資産運用会社）	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託会社（投資口の名義書換等）	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社（会計事務等）	みずほ信託銀行株式会社

(注) 平成17年9月に実施した新投資口の発行に際し、本投資法人及び資産運用会社との間で、新光証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社を共同主幹事とし、この他、大和証券エスエムピーシー株式会社、リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店、UFJつばさ証券株式会社（現：三菱UFJ証券株式会社）、東洋証券株式会社を引受会社とする新投資口引受契約を平成17年8月29日付にて締結し、引受に係る一般事務委託契約を委託しましたが、本書の日付現在委託業務は終了しております。

## ■ 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	地域等	第1期 (平成18年4月30日現在)	
			保有総額 (注) (百万円)	対総資産比率 (%)
信託不動産	オフィス	首都圏	12,544	21.1
		地方	8,031	13.5
		小計	20,575	34.6
	商業施設等	首都圏	14,065	23.6
		地方	2,551	4.3
		小計	16,616	27.9
	住居	首都圏	17,156	28.9
		地方	—	—
		小計	17,156	28.9
小計			54,348	91.4
預金・その他の資産			5,141	8.6
資産総額			59,489	100.0

(注) 保有総額は、貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。



## 2. 主要な保有資産

平成18年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事 業収入比率 (%)	主たる用途
オ-1	新三ビル	2,111	2,460.19	2,460.19	100.0	4.9	オフィス
オ-2	35山京ビル	4,133	5,248.41	5,248.41	100.0	9.3	オフィス
オ-3	渋谷ウエストビル	2,019	2,592.26	2,592.26	100.0	5.0	オフィス
オ-4	千葉ウエストビル	2,344	5,496.35	5,108.43	92.9	6.3	オフィス
オ-5	成田TTビル	1,935	3,895.39	3,575.50	91.8	5.2	オフィス
オ-6	宇都宮センタービル	2,171	5,042.86	3,869.27	76.7	5.6	オフィス
オ-7	サザン水戸ビル	2,115	4,928.08	4,115.65	83.5	5.3	オフィス
オ-8	堀川通四条ビル	1,867	4,840.73	4,484.81	92.6	6.4	オフィス
オ-9	KYUHO江坂ビル	1,876	5,087.52	3,564.56	70.1	4.5	オフィス
商-1	ラ・ポルト青山	14,065	4,171.26	4,171.26	100.0	21.6	商業施設等
商-2	ホテル日航茨木 大阪	2,551	17,652.11	17,652.11	100.0	0.9	商業施設等
住-1	ミルーム代官山	6,879	5,353.82	4,767.36	89.0	9.8	住居
住-2	ミルーム白金台	2,684	2,672.85	2,672.85	100.0	4.1	住居
住-3	ミルーム乃木坂	2,753	2,888.37	2,888.37	100.0	3.8	住居
住-4	ミルーム南青山	2,579	1,905.13	1,868.29	98.1	3.9	住居
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	2,259	1,994.69	1,889.29	94.7	3.4	住居
合 計		54,348	76,230.02	70,928.61	93.0	100.0	

(注1) 賃貸可能面積の欄には、平成18年4月30日現在の各取得資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫・駐車場・管理人室・看板・自動販売機・アンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積及び賃貸人が本物件の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注2) 賃貸面積の欄には、賃貸可能面積のうち、平成18年4月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく面積を記載しています。

### 3. 不動産等組入資産明細

平成18年4月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
オフィス	オ-1	新三ビル	東京都港区新橋三丁目5番10号	信託受益権	2,460.19	2,360	2,111
	オ-2	35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	信託受益権	5,248.41	4,159	4,133
	オ-3	渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	信託受益権	2,592.26	2,220	2,019
	オ-4	千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	信託受益権	5,496.35	2,480	2,344
	オ-5	成田TTビル	千葉県成田市花崎町801番1	信託受益権	3,895.39	1,937	1,935
	オ-6	宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	信託受益権	5,042.86	2,260	2,171
	オ-7	サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	信託受益権	4,928.08	2,030	2,115
	オ-8	堀川通四条ビル	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町293番地1	信託受益権	4,840.73	1,970	1,867
	オ-9	KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号	信託受益権	5,087.52	1,910	1,876
オフィス 小計				39,591.79	21,326	20,575	
商業施設等	商-1	ラ・ポルト青山	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	信託受益権	4,171.26	14,300	14,065
	商-2	ホテル日航茨木 大阪	大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号	信託受益権	17,652.11	2,510	2,551
	商業施設等 小計				21,823.37	16,810	16,616
住居	住-1	ミルーム代官山	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	5,353.82	6,927	6,879
	住-2	ミルーム白金台	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	信託受益権	2,672.85	2,685	2,684
	住-3	ミルーム乃木坂	東京都港区赤坂八丁目12番25号	信託受益権	2,888.37	2,760	2,753
	住-4	ミルーム南青山	東京都港区南青山四丁目26番16号	信託受益権	1,905.13	2,581	2,579
	住-5	ミルーム広尾Ⅱ	東京都港区南麻布五丁目1番10号	信託受益権	1,994.69	2,259	2,259
	住居 小計				14,814.86	17,212	17,156
合 計				76,230.02	55,348	54,348	

(注) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称		第1期（平成17年5月2日～平成18年4月30日）				
		テナント総数 （期末時点） （注）（件）	稼働率 （期末時点） （%）	賃貸事業収入 （期中中） （百万円）	対総賃貸事業収入比率 （%）	
オフィス	オ-1	新三ビル	5	100.0	116	4.9
	オ-2	35山京ビル	7	100.0	227	9.3
	オ-3	渋谷ウエストビル	1	100.0	122	5.0
	オ-4	千葉ウエストビル	21	92.9	154	6.3
	オ-5	成田TTビル	7	91.8	127	5.2
	オ-6	宇都宮センタービル	19	76.7	137	5.6
	オ-7	サザン水戸ビル	24	83.5	128	5.3
	オ-8	堀川通四条ビル	13	92.6	156	6.4
	オ-9	KYUHO江坂ビル	11	70.1	108	4.5
	オフィス 小計	108	88.5	1,278	52.5	
商業施設等	商-1	ラ・ポルト青山	18	100.0	527	21.6
	商-2	ホテル日航茨木 大阪	1	100.0	21	0.9
		商業施設等 小計	19	100.0	548	22.5
住居	住-1	ミルーム代官山	73	89.0	237	9.8
	住-2	ミルーム白金台	36	100.0	99	4.1
	住-3	ミルーム乃木坂	35	100.0	93	3.8
	住-4	ミルーム南青山	46	98.1	95	3.9
	住-5	ミルーム広尾II	46	94.7	83	3.4
		住居 小計	236	95.1	610	25.0
	合計	363	93.0	2,437	100.0	

（注）テナント数は、決算日時点のデータに基づき記載しております。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しております。

## 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成18年4月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

投資運用資産に関し、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。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(注) (百万円)		
				総額	当期支払額	既払総額
新三ビル	東京都港区新橋三丁目5番10号	空調システム更新工事等	平成18年8月~12月	110	-	-
35山京ビル	東京都中央区入船三丁目7番2号	空調システム更新工事	平成18年5月~6月	10	-	-
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	外壁改修工事	平成19年3月~4月	16	-	-
成田TTビル	千葉県成田市花崎町801番1	屋上防水工事	平成18年5月~6月	10	-	-
宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	トイレ更新工事 外部塗装工事等 空調システム更新工事	平成18年7月~8月	34	-	-
			7月~8月	12	-	-
			8月~12月	190	-	-
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	トイレ更新工事 給排水管更新工事 共用部内装工事	平成18年5月~7月	62	-	-
			7月~9月	10	-	-
			平成19年1月~2月	43	-	-
堀川通四条ビル	京都府京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町293番地1	トイレ更新工事	平成18年8月~9月	27	-	-
ラ・ポルト青山	東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号	内装変更工事	平成18年5月	26	-	-
ホテル日航茨木 大阪	大阪府茨木市中穂積一丁目1番10号	防災設備工事	平成18年5月~7月	15	-	-
ミルーム代官山	東京都渋谷区猿楽町7番1号	内装変更工事	平成18年7月	12	-	-

(注) 工事予定金額は概算数値であり、今後計画を進める際に変動することがあります。

### 2. 期中の資本的支出

第1期において、本投資法人が投資運用資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。

また、当期の資本的支出の総額は322百万円であり、当期費用に区分された修繕費34百万円と合わせて357百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
成田TTビル	千葉県成田市花崎町801番1	トイレ改修工事	平成18年	16
		空調設備工事	2月~4月	63
宇都宮センタービル	栃木県宇都宮市大通り二丁目3番1号	空調設備工事	平成18年	23
		機械式駐車場整備工事	1月~4月	20
サザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	外壁工事	平成17年11月	63
		空調設備工事	~平成18年4月	102

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

営業期間	第1期
前期末積立金残高	—
当期積立額	110
当期積立金取崩額	53
次期繰越額	56

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期
(a) 資産運用報酬(注)	104,769
(b) 資産保管委託報酬	10,783
(c) 一般事務委託報酬	30,766
(d) 役員報酬	4,800
(e) その他費用	42,746
合計	193,865

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、投資運用資産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が108,056千円あります。

### 2. 借入状況

平成18年4月30日現在における金融機関ごと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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社新銀行東京	平成17年 9月9日	—	1,000	0.81834	平成20年 9月30日	期限 一括	(注3)	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行		—	2,000					
	株式会社千葉銀行		—	1,500					
	中央三井信託銀行株式会社		—	2,000					
	東京海上日動火災保険株式会社		—	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	3,000					
	株式会社みずほ銀行		—	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	2,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		—	2,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注1)		—	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社(注2)		—	2,000					
	株式会社山口銀行		—	1,000					
	株式会社りそな銀行		—	3,000					
小計			25,500						
合計				25,500					

(注1) 株式会社UFJ銀行は、平成18年1月1日に株式会社東京三菱銀行と合併し、株式会社三菱東京UFJ銀行に商号を変更しております。

(注2) UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日に三菱信託銀行株式会社と合併し、三菱UFJ信託銀行株式会社に変更しております。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金(付帯費用を含む)です。

### 3. 投資法人債

該当事項はありません。

## ■ 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

不動産等の名称		取 得		譲 渡			
		取 得 日	取得価額(注) (百万円)	譲渡日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
オ-1	新三ビル	平成17年9月7日	2,106	-	-	-	-
オ-2	35山京ビル	平成17年9月9日	4,132	-	-	-	-
オ-3	渋谷ウエストビル	平成17年9月7日	2,017	-	-	-	-
オ-4	千葉ウエストビル	平成17年9月9日	2,367	-	-	-	-
オ-5	成田TTビル	平成17年9月7日	1,860	-	-	-	-
オ-6	宇都宮センタービル	平成17年9月7日	2,135	-	-	-	-
オ-7	サザン水戸ビル	平成17年9月7日	1,962	-	-	-	-
オ-8	堀川通四条ビル	平成17年9月7日	1,885	-	-	-	-
オ-9	KYUHO江坂ビル	平成17年9月9日	1,899	-	-	-	-
オフィス 小計			20,363	-	-	-	-
商-1	ラ・ポルト青山	平成17年9月7日	14,024	-	-	-	-
商-2	ホテル日航茨木 大阪	平成18年3月28日	2,510	-	-	-	-
商業施設等 小計			16,534	-	-	-	-
住-1	ミルーム代官山	平成17年9月9日	6,869	-	-	-	-
住-2	ミルーム白金台	平成17年9月9日	2,680	-	-	-	-
住-3	ミルーム乃木坂	平成17年9月9日	2,751	-	-	-	-
住-4	ミルーム南青山	平成17年9月9日	2,575	-	-	-	-
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	平成17年9月9日	2,256	-	-	-	-
住居 小計			17,131	-	-	-	-
合 計			54,028	-	-	-	-

(注) 取得価額は、当該投資運用資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しております。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

### 3. 特定資産の価格等の調査

不動産等の名称		取得日	取得価額 (注1) (百万円)	特定資産の調査価格 (注2) (百万円)
オ-1	新三ビル	平成17年9月7日	2,106	2,177
オ-2	35山京ビル	平成17年9月9日	4,132	4,146
オ-3	渋谷ウエストビル	平成17年9月7日	2,017	2,053
オ-4	千葉ウエストビル	平成17年9月9日	2,367	2,440
オ-5	成田TTビル	平成17年9月7日	1,860	1,924
オ-6	宇都宮センタービル	平成17年9月7日	2,135	2,260
オ-7	サザン水戸ビル	平成17年9月7日	1,962	2,030
オ-8	堀川通四条ビル	平成17年9月7日	1,885	1,960
オ-9	KYUHO江坂ビル	平成17年9月9日	1,899	1,910
オフィス 小計			20,363	20,900
商-1	ラ・ポルト青山	平成17年9月7日	14,024	14,060
商-2	ホテル日航茨木 大阪	平成18年3月28日	2,510	2,510
商業施設等 小計			16,534	16,570
住-1	ミルーム代官山	平成17年9月9日	6,869	6,871
住-2	ミルーム白金台	平成17年9月9日	2,680	2,681
住-3	ミルーム乃木坂	平成17年9月9日	2,751	2,752
住-4	ミルーム南青山	平成17年9月9日	2,575	2,576
住-5	ミルーム広尾Ⅱ	平成17年9月9日	2,256	2,257
住居 小計			17,131	17,137
合 計			54,028	54,607

(注1) 取得価額は、当該投資運用資産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権譲渡契約書等に記載された譲渡金額）を記載しております。

(注2) 上記の特定資産の価格調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っております。また、上記の調査価格の他、投資運用資産の所在、番地その他当該投資運用資産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

### 4. 利害関係人等との取引状況等

#### (1) 取引状況

区 分	売 買 金 額 等 (百万円)	
	買付額等	売付額等
総 額	54,028	—
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等からの売付額
	1,899	—

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であります。

なお、上記の利害関係人等の内訳はアセット・マネジャーズ株式会社となっております。

### (2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支 払 先	支払金額 (B)	
外注委託費	235,340千円	株式会社アセット・オペレーターズ	208千円	0.1%

**5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等**  
 資産運用会社（株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ）は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務にかかる取引につき、該当する取引はありません。

## ■ 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表及びⅣ. 損益計算書をご参照ください。

### 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。



## ■ 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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成17年5月2日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用を、株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズに委託しました。
	資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約の締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務及び経理等に係る一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換等に係る事務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年8月8日	公募による新投資口発行及び投資口売出しの件	国内において一般募集による新投資口の発行、グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当による投資口の発行、投資口売出しを決定いたしました。

### 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、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

### Ⅲ. 貸借対照表

科目	期別	第1期 (平成18年4月30日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)
資産の部			
Ⅰ. 流動資産			
現金及び預金			1,383,554
信託現金及び信託預金			2,941,166
営業未収入金			38,795
前払費用			19,698
未収消費税等			662,952
繰延税金資産			38
その他流動資産			5,751
流動資産合計			5,051,956
Ⅱ. 固定資産			
Ⅰ. 有形固定資産			
信託建物	* 1	14,514,275	
減価償却累計額		314,772	14,199,503
信託構築物	* 1	73,671	
減価償却累計額		1,076	72,595
信託機械及び装置	* 1	303,782	
減価償却累計額		26,538	277,243
信託工具器具備品	* 1	64,483	
減価償却累計額		6,537	57,945
信託土地	* 1		39,740,175
信託建設仮勘定	* 1		1,018
有形固定資産合計			54,348,481
Ⅱ. 投資その他の資産			
差入敷金保証金			10,047
長期前払費用			79,039
投資その他の資産合計			89,086
固定資産合計			54,437,568
資産合計			59,489,525
			100.0



科目	期別	第1期 (平成18年4月30日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)
負債の部			
I. 流動負債			
営業未払金		274,017	
未払金		236,743	
未払費用		17,151	
未払法人税等		1,882	
前受金		272,621	
その他流動負債		196	
流動負債合計		802,612	1.4
II. 固定負債			
長期借入金	*1	25,500,000	
信託預り敷金保証金		1,700,984	
固定負債合計		27,200,984	45.7
負債合計		28,003,596	47.1
出資の部	*4		
I. 出資総額			
出資総額	*2	30,484,000	51.2
II. 剰余金			
当期末処分利益		1,001,928	
剰余金合計		1,001,928	1.7
出資合計		31,485,928	52.9
負債・出資合計		59,489,525	100.0

## IV. 損益計算書

科目	期別	第1期 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)
経常損益の部			
I. 営業損益の部			
1. 営業収益			
貸貸事業収入	* 1	2,196,468	
その他貸貸事業収入	* 1	241,324	2,437,792
2. 営業費用			
貸貸事業費用	* 1	794,170	
資産運用報酬		104,769	
資産保管委託報酬		10,783	
一般事務委託報酬		30,766	
役員報酬		4,800	
その他営業費用		42,746	988,036
営業利益			1,449,756
II. 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息		12	12
2. 営業外費用			
支払利息		133,781	
融資関連手数料		104,703	
投資口公開関連費用		156,503	
創業費償却		51,005	445,994
経常利益			1,003,774
税引前当期純利益			1,003,774
法人税、住民税及び事業税		1,884	
法人税等調整額		△38	1,845
当期純利益			1,001,928
当期末処分利益			1,001,928

## [重要な会計方針]

<div style="text-align: right;">期別</div> <div style="text-align: left;">項目</div>	<div style="text-align: center;">第1期 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)</div>								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産</p> <p>定額法を採用しております。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">33～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">3～7年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用</p> <p>定額法を採用しております。</p>	信託建物	3～45年	信託構築物	33～45年	信託機械及び装置	3～15年	信託工具器具備品	3～7年
信託建物	3～45年								
信託構築物	33～45年								
信託機械及び装置	3～15年								
信託工具器具備品	3～7年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、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該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、105,291千円であります。</p>								

<div style="text-align: right;">期別</div> <div style="text-align: left;">項目</div>	<div style="text-align: center;">第1期 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)</div>
<p>4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p> <p>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おります。なお、該当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しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a 信託現金及び信託預金</li> <li>b 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>c 信託預り敷金保証金</li> </ul> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし固定資産に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。</p> <p>③投資口公開関連費用</p> <p>支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年9月6日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年9月6日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は、1,166,000千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口公開関連費用として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口公開関連費用は、1,166,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>

## [注記事項]

### (貸借対照表関係)

項目	第1期 (平成18年4月30日現在)	
*1.担保に供している資産 及び担保を付している 債務	担保に供している資産は次のとおりです。	
		(単位：千円)
	信託建物	14,199,503
	信託構築物	72,595
	信託機械及び装置	277,243
	信託工具器具備品	57,945
	信託土地	39,740,175
	信託建設仮勘定	1,018
	合計	54,348,481
	担保を付している債務は次のとおりです。	
長期借入金	25,500,000	
合計	25,500,000	
*2.発行する投資口の総数 及び発行済投資口数	発行する投資口の総数	2,000,000口
	発行済投資口数	63,500口
3.投資口1口当たりの純 資産額		495,841円
*4.投資信託及び投資法人 に関する法律第67条 第6項（改正後の投資 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

(損益計算書関係)

項目	第1期 (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日)	
* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益	
	賃貸事業収入	
	賃料収入	1,771,810
	共益費収入	318,012
	駐車場収入	89,594
	その他賃貸収入	17,050
		<u>2,196,468</u>
	その他賃貸事業収入	
	附加使用料	175,835
	解約違約金	35,030
	原状回復費相当額収入	1,757
	その他雑収入	28,700
		<u>241,324</u>
	不動産賃貸事業収益合計	<u>2,437,792</u>
	B. 不動産賃貸事業費用	
	賃貸事業費用	
	外注委託費	235,340
	公租公課	2,581
	水道光熱費	143,988
	損害保険料	4,398
	修繕費	34,515
	減価償却費	352,171
	その他賃貸事業費用	21,173
		<u>794,170</u>
	不動産賃貸事業費用合計	<u>794,170</u>
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,643,621

(税効果会計関係)

項目	第1期 (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生との主な原因別の内訳	(繰延税金資産)	
	法人事業税損金不算入額	38
	繰延税金資産計	<u>38</u>
	繰延税金資産の純額	<u>38</u>
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、当該差異となった主要な項目別の内訳		(単位：%)
	法定実効税率	39.39
	(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.32
	その他	0.11
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>0.18</u>



## (重要な後発事象)

### 第1期

(自 平成17年5月2日  
至 平成18年4月30日)

#### 1. 資産の取得

(1) 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成18年5月30日付で以下の資産の取得を行いました。

##### ①西野ビル

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
取得価額 : 2,715百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都八王子市新町2番5号  
用途 : 共同住宅、店舗、事務所等  
面積 : 土地3,251.27㎡、建物9,738.89㎡  
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付地上7階建  
建築時期 : 平成2年7月16日  
総賃貸可能面積 : 7,205.81㎡

##### ②内神田ビル

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
取得価額 : 3,323百万円

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都千代田区内神田一丁目14番10号  
用途 : 事務所  
面積 : 土地461.31㎡、建物5,348.62㎡  
構造・規模 : 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根屋上3階地下3階付9階建  
建築時期 : 昭和37年5月22日  
総賃貸可能面積 : 3,315.07㎡

(2) 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、平成18年5月30日付で以下の不動産信託受益権譲渡契約を締結致しました。

(仮称) リーフコンフォート新小岩駅前

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権  
取得価額 : 2,320百万円  
取得予定日 : 平成19年6月30日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示) : 東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号  
用途 : 店舗・共同住宅  
面積 : 土地466.58㎡、建物3,059.21㎡  
構造・規模 : 鉄筋コンクリート造・地下1階付12階建  
竣工予定 : 平成19年5月  
総賃貸可能面積 : 2,521.43㎡

#### 2. 資金の借入

平成18年5月30日付にて、西野ビル・内神田ビルの取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部の資金に充てるため、下記のとおり資金の借入を行いました。

借入先 : 株式会社新生銀行  
借入金額 : 6,000百万円  
利率 : 1.05727%  
借入実行日 : 平成18年5月30日  
返済方法 : 期日一括返済  
返済期日 : 平成19年5月31日  
摘要 : 有担保・無保証・変動金利

## V. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別 第1期 (自 平成17年5月 2 日 至 平成18年4月30日)
	I. 当期末処分利益 II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額) III. 次期繰越利益
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第2項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を越えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を越えない額で発行投資口数63,500口の整数倍数の最大値となる1,001,903,000円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約第29条第4項に定める利益を越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18年6月14日

イーアセット投資法人  
役員会 御中

中央青山監査法人

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

青山裕洋

指定社員 公認会計士  
業務執行社員

田中俊之

当監査法人は、旧「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、イーアセット投資法人の平成17年5月2日から平成18年4月30日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、旧投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

追記情報

資産の取得、資金の借入に関する後発事象が計算書類の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

## VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	期別	第1期
		（自 平成17年5月 2 日 至 平成18年4月30日）
		金額（千円）
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,003,774
減価償却費		352,171
受取利息		△12
支払利息		133,781
投資口公開関連費用		156,503
営業未収入金の増加・減少		△38,795
未収消費税等の増加・減少		△662,952
前払費用の増加・減少		△98,737
営業未払金の増加・減少		58,788
未払金の増加・減少		179,620
前受金の増加・減少		272,621
その他		7,448
小計		1,364,212
利息の受取額		12
利息の支払額		△116,630
法人税等の支払額		△2
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,247,592
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△54,441,304
差入敷金保証金の支出		△10,047
信託預り敷金保証金の支出		△113,995
信託預り敷金保証金の収入		1,814,980
投資活動によるキャッシュ・フロー		△52,750,367
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		25,500,000
投資口の発行による収入		30,327,496
財務活動によるキャッシュ・フロー		55,827,496
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,324,720
V. 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	4,324,720

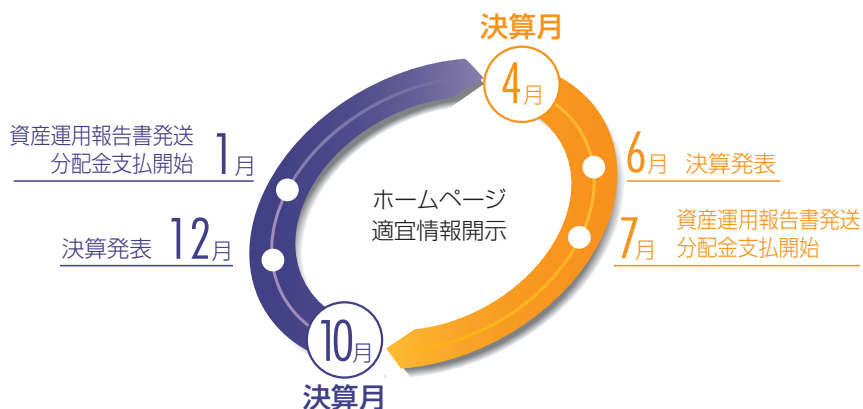
## [重要な会計方針] (参考情報)

期別	第1期 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)
項目	
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	<p>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）は以下のものを対象としております。</p> <p>(1) 手許現金及び信託現金</p> <p>(2) 随時引き出し可能な預金及び信託預金</p> <p>(3) 容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少の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</p>

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

項目	第1期 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)								
*1. 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	<p>(平成18年4月30日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;"></td> <td style="text-align: right;">(単位：千円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,383,554</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,941,166</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">4,324,720</td> </tr> </table>		(単位：千円)	現金及び預金	1,383,554	信託現金及び信託預金	2,941,166	現金及び現金同等物	4,324,720
	(単位：千円)								
現金及び預金	1,383,554								
信託現金及び信託預金	2,941,166								
現金及び現金同等物	4,324,720								

### 1. 年間スケジュール



### 2. 投資主メモ

決 算 期 日：毎年4月末日・10月末日  
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  
分配金支払確定基準日：毎年4月末日・10月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)  
上 場 証 券 取 引 所：東京証券取引所(銘柄コード:8974)  
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：〒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 電話0120-78-2031(フリーダイヤル)  
同 取 次 所：中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店

### 3. 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

### 4. 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

## 5. ホームページによる情報提供について

イーアセット投資法人のホームページでは、迅速かつ正確な情報開示に努めております。日本語／英語による投資法人の基本的な仕組や投資戦略、ポートフォリオの概要、プレスリリース、決算情報、分配金などのコンテンツをご提供させていただいております。今後も内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

ホームページアドレス <http://www.easset-reit.com/>



### ■ 不動産ポートフォリオ

物件名	所在地	用途	延床面積	取得価格	取得時期	取得単価	取得時期	取得単価
1001	東京都中央区	商業	1,000㎡	100,000,000円	2010年	100,000円/㎡	2010年	100,000円/㎡
1002	東京都中央区	商業	1,000㎡	100,000,000円	2010年	100,000円/㎡	2010年	100,000円/㎡
1003	東京都中央区	商業	1,000㎡	100,000,000円	2010年	100,000円/㎡	2010年	100,000円/㎡
1004	東京都中央区	商業	1,000㎡	100,000,000円	2010年	100,000円/㎡	2010年	100,000円/㎡
1005	東京都中央区	商業	1,000㎡	100,000,000円	2010年	100,000円/㎡	2010年	100,000円/㎡

### ■ プレスリリース

発表日	タイトル	概要
2010.12.15	12月15日決算発表	12月15日決算発表
2010.12.15	12月15日決算発表	12月15日決算発表
2010.12.15	12月15日決算発表	12月15日決算発表
2010.12.15	12月15日決算発表	12月15日決算発表
2010.12.15	12月15日決算発表	12月15日決算発表

### ■ English



