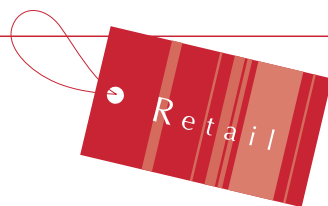




第2期 資産運用報告


自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日



イーアセット 投資法人

東京都千代田区九段北四丁目1番7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 | 26 |
| III. 貸借対照表 | 40 |
| IV. 損益計算書 | 42 |
| V. 投資主資本等変動計算書 | 43 |
| VI. 注記表 | 44 |
| VII. 金銭の分配に係る計算書 | 50 |
| VIII. 独立監査法人の監査報告書 | 51 |
| IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 52 |
| X. 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2期（平成18年10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2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2,165百万円、経常利益973百万円、当期純利益972百万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15,322円とさせていただくことになりました。第3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まいり所存です。

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

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

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

中長期的な収益の安定化

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

不動産取得競争の回避

投資主価値の最大化

第2期運用報告ハイライト

外部成長

- ・第2期末資産規模：60,066百万円
- 【新規取得2物件】
内神田ビル（オフィス）：3,323百万円、西野ビル（商業施設等）：2,715百万円
- 【契約締結2物件】
（仮称）リーフコンフォート新小岩駅前（商業施設等）：2,320百万円、
（仮称）仙台川内マンションPJ（住居）：2,450百万円

内部成長

- ・ポートフォリオ全体の稼働率：第2期末95.1%（前期末比+2.1%）
- ・売上歩合制賃料の堅調な推移：第2期売上歩合賃料 12百万円
- ・計画的バリューアップ工事の実施：第2期資本的支出 224百万円

財務状況

- ・第2期中に短期借入金60億円（変動金利）を調達
- ・第2期末LTV：48.0%
- ・有利子負債総額 315億円

分配金

- ・第2期分配金：15,322円（第2期 期首予想比+1,256円）
- ・第3期予想分配金：14,900円（第2期 期首予想比+746円）

ガバナンス

- ・投資法人役員会 厳格運用（第2期役員会：全役員全回出席、一般事務受託者も全回出席）
- ・資産運用会社 組織改革
（3部門体制化、内部監査室長とリスク管理・コンプライアンス室長の兼務解消）
- ・内部統制及び業務推進手法の精緻化

第2期運用実績サマリー

第2期予想実績差異

| 運用実績 | 期首予想 (百万円) | 実績 (百万円) | 予想との乖離 (百万円) | 乖離率 (%) | 第1期実績 (184日換算)(百万円) | 第1期との比較 (百万円) | 変化率 (%) |
|-------------|---------------|-------------|-----------------|------------|------------------------|------------------|------------|
| 営業収益 | 2,110 | 2,165 | +55 | +2.6 | 1,900 | +265 | +13.9 |
| 営業利益 | 1,069 | 1,142 | +73 | +6.8 | 1,130 | +12 | +1.1 |
| 経常利益 | 895 | 973 | +78 | +8.7 | 782 | +191 | +24.4 |
| 当期純利益 | 893 | 972 | +79 | +8.8 | 781 | +191 | +24.5 |
| 1口当たり分配金(円) | 14,066 | 15,322 | +1,256 | +8.9 | 12,301 | +3,021 | +24.6 |



第3期・第4期業績予想

第3期(平成19年4月期)及び第4期(平成19年10月期)の業績予想

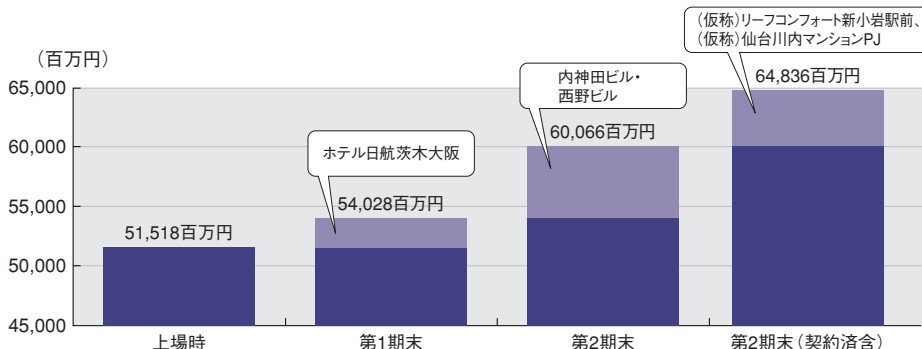
| | 第1期実績 (184日換算) | 第2期実績 (184日) | 第3期予想 (181日) | 第4期予想 (184日) |
|---------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| 営業収益(百万円) | 1,900 | 2,165 | 2,198 | 2,273 |
| 営業利益(百万円) | 1,130 | 1,142 | 1,141 | 1,118 |
| 経常利益(百万円) | 782 | 973 | 947 | 883 |
| 当期純利益(百万円) | 781 | 972 | 946 | 882 |
| 発行済投資口数(口) | 63,500 | 63,500 | 63,500 | 63,500 |
| 一口当たり分配金(円) | 12,301 | 15,322 | 14,900 | 13,900 |
| NOI(不動産賃貸事業利益+減価償却費)(百万円) | 1,556 | 1,673 | 1,706 | 1,715 |
| FFO(当期純利益+減価償却費)(百万円) | 1,055 | 1,319 | 1,305 | 1,267 |
| 物件数 (期中取得) | 16棟 (ホテル日航茨木大阪) | 18棟 (内神田ビル、西野ビル) | 18棟 | 20棟 (新小岩、仙台南内) |

予想前提

| | 第3期 | 第4期 |
|---------|---|---|
| 物件 | 18棟 | 18棟+仙台南内マンションPJ(5月稼働)、新小岩PJ(9月稼働) |
| 稼働率 | 期中平均:95.4% オフィス:93.1%、商業施設等:98.2%、住居:96.7% | 期中平均:94.8% オフィス:93.2%、商業施設等:98.0%、住居:93.1% |
| 公租公課 | 92百万円 | 152百万円(住宅の減免措置終了、上場後取得3物件費用化) |
| 支払利息等 | 194百万円 (255億円(固定金利)、60億円(変動金利)) | 235百万円 (255億円(固定金利)、追加融資リファイナンス60億円+2物件取得資金48億円、計108億円の調達) |
| 売上歩合制賃料 | 月額1,500千円 | 月額1,500千円 |
| 投資口数 | 63,500口 | 63,500口 |

外部成長実績

取得資産総額推移



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

日本エスコン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 (2006/5/30)



ホテル日航茨木 大阪の取得 (2006/3/28)



(仮称)リーフコンフォート新小岩駅前の取得決定 (2006/5/30)



(仮称)仙台川内マンションPJの取得決定 (2006/6/30)



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

パイプラインサポート

総合型REITとしての広い投資間口による持続的
外部成長

第2期取得（契約済含）物件サマリー

オフィス

内神田ビル（取得）

大手町・丸の内は徒歩圏内。立地利便性に比して割安な賃料設定のため人気が高く、稼働率は取得後も100%を堅持。平成14年、耐震補強・リニューアル工事済。



商業施設等

西野ビル（取得）

東京西郊、八王子の市街地に立地。1・2階はフィットネスクラブが入居。その他、医療施設等が入居する、商住複合型ビル。



商業施設等

（仮称）リーフコンフォート新小岩駅前（契約）

本投資法人と（株）日本エスコとの協働体制による初の開発案件。JR総武線新小岩駅徒歩1分の駅前立地を活かし、居住者の利便性に直結する業態のテナントを誘致予定。



住宅

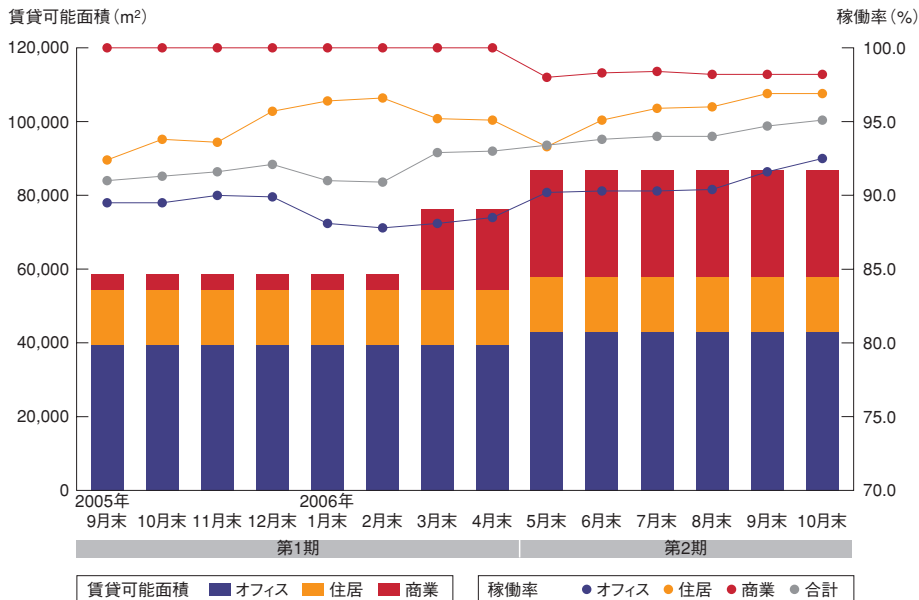
（仮称）仙台川内マンションPJ（契約）

平成18年6月30日に停止条件付売買契約を締結。資産運用会社独自ルートによる物件取得。東北大学川内キャンパス、仙台二高、宮城県美術館等に程近い文教地区に立地する、学生向けレジデンス。将来的に地下鉄の開通が予定されており、地域そのものの今後の発展も期待できる。



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10月末 | 92.5% | 98.2% | 96.9% | 98.6% | 92.0% | 93.5% | 95.1% | 86,759.90m ² |
| H18年9月末 | 91.6% | 98.2% | 96.9% | 98.6% | 92.0% | 92.5% | 94.7% | 86,759.90m ² |
| H18年8月末 | 90.4% | 98.2% | 96.0% | 98.2% | 92.0% | 91.1% | 94.0% | 86,759.90m ² |
| H18年7月末 | 90.3% | 98.4% | 95.9% | 98.1% | 92.9% | 90.8% | 94.0% | 86,759.90m ² |
| H18年6月末 | 90.3% | 98.3% | 95.1% | 97.8% | 92.8% | 90.8% | 93.8% | 86,759.90m ² |
| H18年5月末 | 90.2% | 98.0% | 93.3% | 96.9% | 92.3% | 90.7% | 93.4% | 86,759.90m ² |
| H18年4月末 | 88.5% | 100.0% | 95.1% | 97.5% | 92.5% | 89.7% | 93.0% | 76,230.02m ² |
| H18年3月末 | 88.1% | 100.0% | 95.2% | 97.6% | 92.5% | 89.3% | 92.9% | 76,230.02m ² |
| H18年2月末 | 87.8% | 100.0% | 96.6% | 98.3% | 93.6% | 78.8% | 90.9% | 58,577.91m ² |
| H18年1月末 | 88.1% | 100.0% | 96.4% | 98.2% | 93.6% | 79.2% | 91.0% | 58,577.91m ² |
| H17年12月末 | 89.9% | 100.0% | 95.7% | 97.8% | 93.6% | 82.9% | 92.1% | 58,577.91m ² |
| H17年11月末 | 90.0% | 100.0% | 93.6% | 96.8% | 93.6% | 83.2% | 91.6% | 58,577.91m ² |
| H17年10月末 | 89.5% | 100.0% | 93.8% | 96.9% | 92.5% | 82.6% | 91.3% | 58,577.91m ² |
| H17年9月末 | 89.5% | 100.0% | 92.4% | 96.1% | 92.5% | 82.6% | 91.0% | 58,577.91m ² |

(注) 稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

内部成長への取り組み

売上歩合制賃料の導入

ラ・ポルト青山の年末装飾

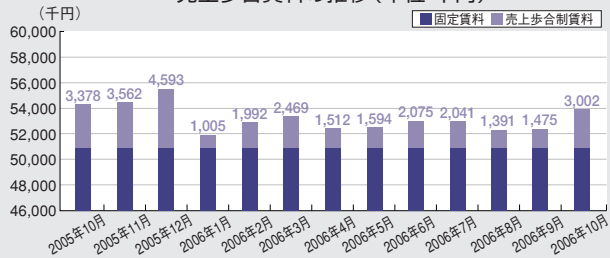
年末シーズン、クリスマスシーズンにふさわしく、夜を演出。装飾により、消費者の購買意欲を喚起。売上増につなげる。



売上歩合制賃料の獲得

オープン効果も一巡したとの予測から月間100万円を想定していたが、実績としては月間平均200万円弱の水準となり、業績予測比約600万円の増収で着地。第2期に運用ガイドラインの変更を実施。今後売上歩合制賃料対象テナントの拡充を検討。

売上歩合賃料の推移 (単位:千円)



物件マネジメント向上への取り組み (PM変更)

渋谷ウエストビル



テナント・オーナー間の調整能力及び資産価値向上に向けた提案力の水準引き上げを図る。新PMは資産運用会社の株主である日本プロパティソリューションズ。工事監理報酬を引き下げ。PM報酬は2.0%で据え置き。テナントとの関係深耕及び資産価値向上への取り組みに期待。

千葉ウエストビル



工事監理運営のコストダウンを図る。新PMは本投資法人既存2物件(成田TT、堀川通四条)での実績が高い生駒ティビーエム。PM報酬は0.5%引き下げの2.0%。工事監理報酬も引き下げ。シービーリチャードエリスとの連携によるリーシング及び資産価値向上への取り組みに期待。

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) | 10月末時点 |
|-------|----------------|--------|
| オフィス | 40%(±15%) | 39.5% |
| 商業施設等 | 40%(±15%) | 32.0% |
| 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 | 10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

資産規模の中期目標

- ・第6期末（2008年10月末）1,000億円（当初目標）
- ・スポンサーからのパイプライン以外に競争入札を回避できる物件取得ルートの拡大を図り着実な資産規模の拡大を目指す。取得NOI利回りを犠牲にすることのない適切な規模の拡大により、ポートフォリオ収益の安定化を目指す。

取得物件のターゲットNOI利回り

現状ポートフォリオ18物件全体の固定資産税等の完全費用化後のNOI利回りは5.4%程度の体力。(第2期実績NOI利回りは5.6%)
 当面の新規取得物件利回りは、5%以上を目標とし、ポートフォリオの体力を維持した物件取得を目指す。4%台のNOI利回りでの取得は厳選投資に徹する方針。



内部成長戦略基本方針

| 保有不動産ポートフォリオの価値向上 | | |
|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 賃料収入向上 | コスト削減 | 物件競争力の維持向上 |
| 稼働率向上 賃料単価向上 売上歩合制賃料向上 | 管理コストの軽減 工事コストの軽減 ランニングコストの軽減 | テナントニーズとのマッチング 競合物件の把握 リーシングカUP |

ハードに対する基本方針 → 中期バリューアップ工事

| 第1期実施工事 (主に3物件) | 第2期計画工事 (主に7物件) |
|---|---|
| ①成田TT : トイレ改修・空調更新 ②宇都宮センター : 空調一部更新・外壁改修・立体駐車場改修 ③サザン水戸 : 空調システム変更・外壁改修塗装 | ①千葉ウエスト : 喫煙室設置・共用トイレ改修 ②成田TT : 屋上防水・屋外駐車場改修 ③宇都宮センター : トイレ改修 ④サザン水戸 : トイレ大規模改修 ⑤堀川通四条 : トイレ改修 ⑥ホテル日航茨木 大阪 : 昇降機遮煙装置 ⑦KYUHO江坂 : トイレ改修・立体駐車場改修 |
| 第3期計画工事 (主に5物件) | 第4期計画工事 (主に6物件) |
| ①新三 : 空調システム変更・外部改修 ②渋谷ウエスト : 外壁補修・塗装 ③堀川通四条 : 共用部改修 ④サザン水戸 : 受電設備改修 ⑤宇都宮センター : 全面個別空調化・トイレ改修・外部改修・受電設備改修 | ①35山京 : 全面個別空調化 ②成田TT : 共用部改修 ③サザン水戸 : 共用部改修 ④宇都宮センター : 共用部改修 ⑤KYUHO江坂 : 外壁改修 ⑥ホテル日航茨木 大阪 : 地下水システム設置・和室改修 |

ソフト面における基本方針 → マーケット及び技術面的確な把握と適切な施策への反映

| | |
|---|---|
| 適切なテナントニーズの把握 | 適切なマーケットの把握 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・売上歩合制賃料への貢献 ・アメニティ ・ホスピタリティ | <ul style="list-style-type: none"> ・マクロ賃貸市場 ・ミクロ賃貸市場 ・競合物件 |
| 適切な建物管理 | 適切なPM管理 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス ・ライフサイクルコスト意識 ・工事会社管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・リーシング力 ・テナントコミュニケーション ・提案力 |

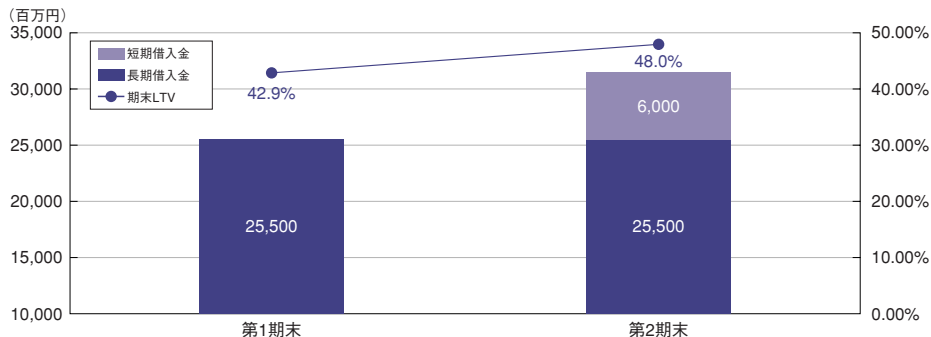
財務戦略

第2期財務状況

期中に60億円の追加借入を実施。

内神田ビル・西野ビルの取得代金に充当。期末のLTVは、48.0%（前期比 +5.1%）

有利子負債・LTVの状況



第3期以降の方針

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。

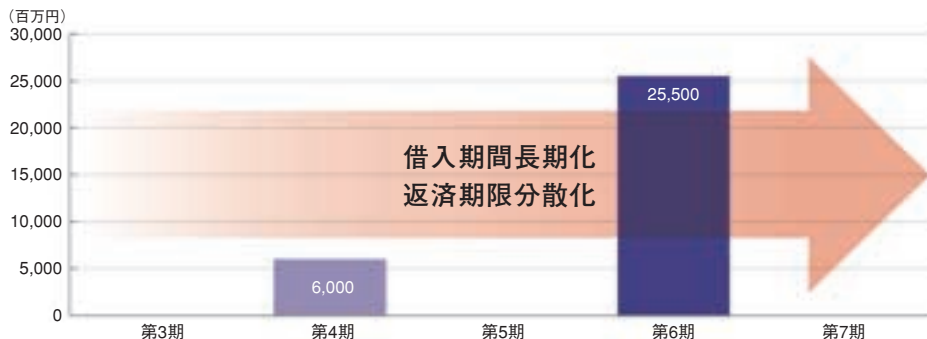
金融機関との関係強化。

資金取得方法の多様化を可能にするため格付取得準備。

第4期のリファイナンス

第4期に期限を迎える短期借入金60億円、新規物件取得資金48億円をあわせ、借入資金の中長期化及び金利固定化を図る。

有利子負債の返済期限分散状況

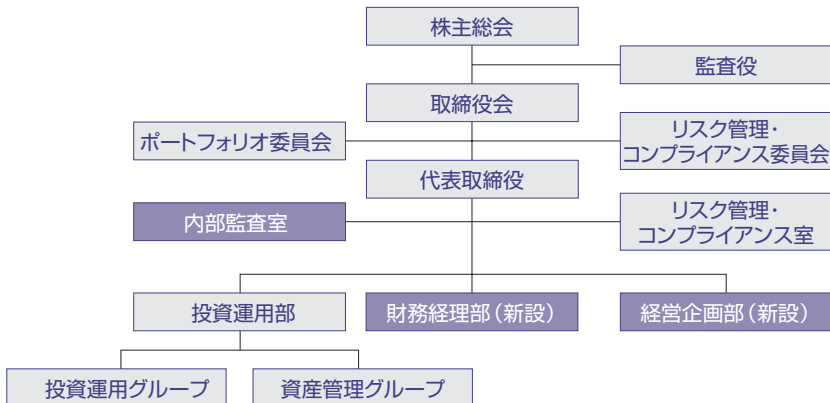
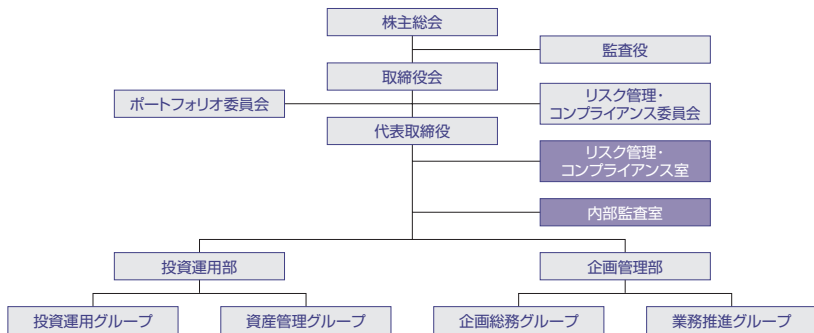


ガバナンス

資産運用会社における組織改革について

ガバナンス・IR機能の強化及び経営管理機能の充実化を図るべく、従来の企画管理部を改組し、新たに経営企画部と財務経理部を設置。

社内のリスク管理・コンプライアンス体制の整備及び内部統制の強化を目的として、リスク管理・コンプライアンス室と内部監査室の室長兼務体制を解消、新たにコンプライアンス・オフィサーを任命。



| 新設・強化部署 | 再編の目的 | 具体的な取り組み |
|---------|--|--|
| 経営企画部 | 厳格な情報管理の実践。それに基づいた情報の適時開示をはじめとするIR機能の充実化を図る。 | 社内規程の整備。適時開示規程制定。災害対策規程制定。情報漏洩防止のための監視システムを導入。 |
| 財務経理部 | ファイナンス機能の強化を図る。 | 資金調達が多様化を視野に入れ、格付け準備に着手。 |
| 内部監査室 | 内部監査機能の強化を図る。 | 内部監査を実施。 |

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11月30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 | 5,721 | 95.62 | 16,939 | 26.68 |
| 金融機関 | 73 | 1.22 | 27,350 | 43.07 |
| その他国内法人 | 130 | 2.17 | 6,312 | 9.94 |
| 外国人(含む外国法人) | 45 | 0.75 | 11,525 | 18.15 |
| 証券会社等 | 14 | 0.24 | 1,374 | 2.16 |
| 合計 | 5,983 | 100.00 | 63,500 | 100.00 |

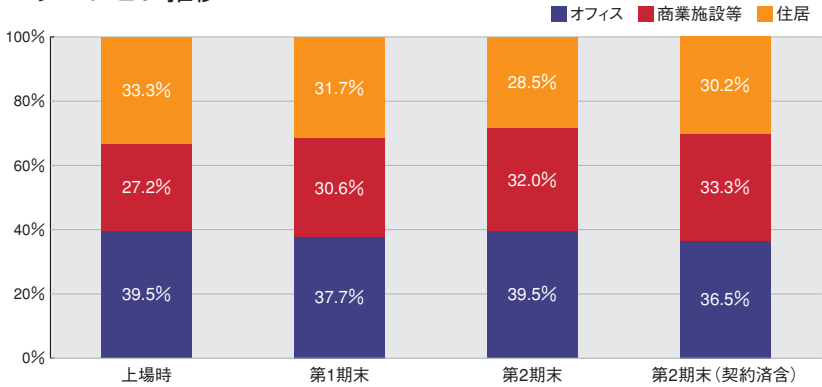
上位投資主一覧

| 氏名または名称 | 所有 投資口数 | 比率 (%) |
|--|------------|-----------|
| 1 日興シティ信託銀行(投信口) | 4,915 | 7.74 |
| 2 ルクセンブルグオフィショアジャスティックレンディングアカウント | 2,935 | 4.62 |
| 3 日本トラスティ・サービス信託銀行(信託口) | 2,902 | 4.57 |
| 4 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク | 2,772 | 4.36 |
| 5 アセット・マネジャーズ | 2,700 | 4.25 |
| 6 イーバンク銀行 | 2,500 | 3.93 |
| 7 日本マスタートラスト信託銀行(信託口) | 2,402 | 3.78 |
| 8 バンクオブニューヨーク・シー・エム・クワイ・アント・ア・カンパニー・アイ・エス・ジー | 1,768 | 2.78 |
| 9 南都銀行 | 1,081 | 1.70 |
| 10 七十七銀行 | 1,000 | 1.57 |

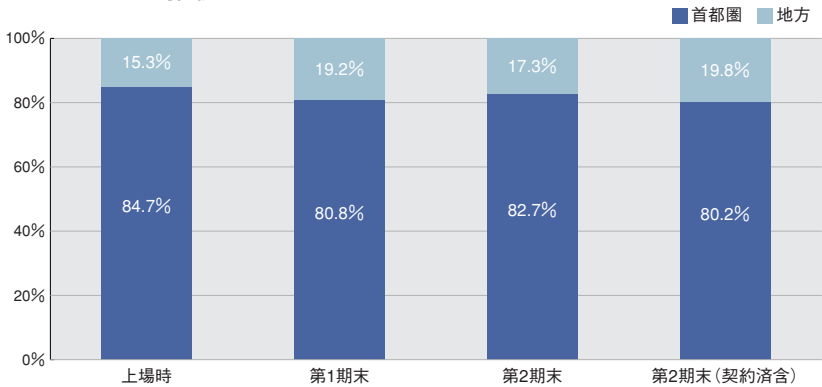


アロケーション推移

用途別アロケーション推移



地域別アロケーション推移

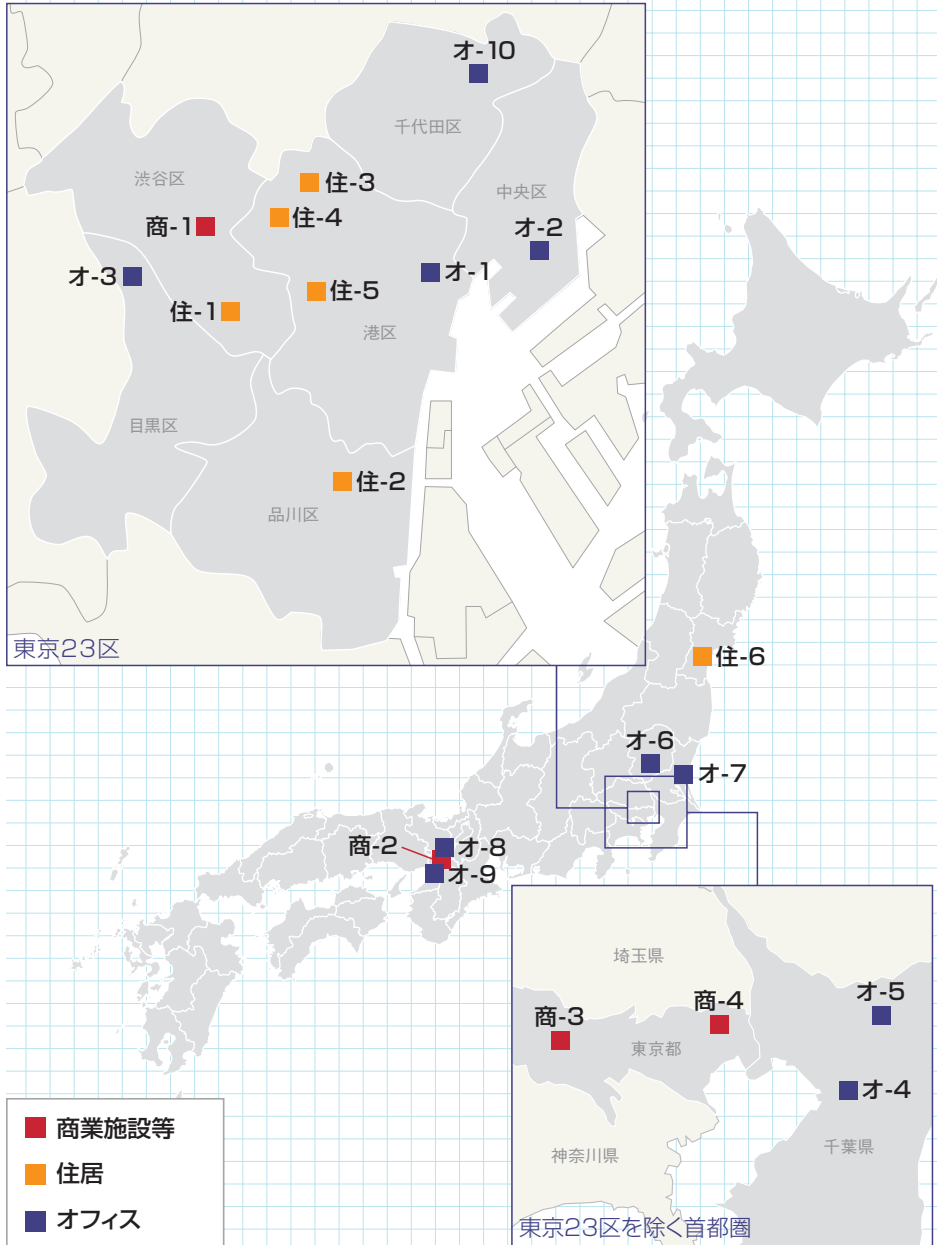


ポートフォリオ一覧

| | 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 ²) | 建築年月 | 稼働率 | PML (%) |
|------------|---------|------------|-----|---------|--------|--------|-------|-----------------------------|-----------|--------|------------|
| | | | | | (百万円) | シェア | | | | | |
| ビル オフィス | オ-1 | 新三ビル | 首都圏 | 東京都港区 | 2,106 | 3.5% | 4 | 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% | 20 | 5,496.35 | 1996.1 | 91.3% | 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% | 21 | 5,042.86 | 1986.1 | 84.0% | 10.9 |
| | オ-7 | サザン水戸ビル | 地方 | 茨城県水戸市 | 1,962 | 3.3% | 25 | 4,928.08 | 1985.2 | 91.4% | 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% | 15 | 5,087.52 | 1993.1 | 83.3% | 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 | 39.5% | 122 | 42,906.86 | | 92.5% | |
| 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% | 45 | 7,205.81 | 1990.7 | 92.8% | 13.4 |
| | 商業施設等小計 | | | | | 19,249 | 32.0% | 64 | 29,029.18 | | 98.2% |
| 住居 | 住-1 | ミルーム代官山 | 首都圏 | 東京都渋谷区 | 6,869 | 11.4% | 80 | 5,353.82 | 2003.2 | 96.6% | 10.1 |
| | 住-2 | ミルーム白金台 | 首都圏 | 東京都品川区 | 2,680 | 4.5% | 35 | 2,672.85 | 2003.9 | 96.3% | 12.9 |
| | 住-3 | ミルーム乃木坂 | 首都圏 | 東京都港区 | 2,751 | 4.6% | 34 | 2,888.37 | 2003.1 | 98.4% | 8.4 |
| | 住-4 | ミルーム南青山 | 首都圏 | 東京都港区 | 2,575 | 4.3% | 44 | 1,905.13 | 2004.3 | 95.0% | 9.9 |
| | 住-5 | ミルーム広尾II | 首都圏 | 東京都港区 | 2,256 | 3.7% | 50 | 1,994.69 | 2004.2 | 98.4% | 12.9 |
| 住居小計 | | | | | 17,131 | 28.5% | 243 | 14,814.86 | | 96.9% | |
| 合計 | | | | | 60,066 | 100.0% | 429 | 86,750.90 | | 95.1% | |



ポートフォリオマップ



第2期取得決定物件



商-4

(仮称) リーフコンフォート新小岩駅前

所在地：東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号
 地積：466.58㎡
 延床面積：3,059.21㎡（注）
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：地下1階付12階建
 建築時期：平成19年8月（予定）
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権
 （注）確認済証に基づく数値であり、将来変更される可能性があります。



住-6

(仮称) 仙台川内マンションPJ

所在地：宮城県仙台市青葉区川内殿橋通
 5番1（地番）
 地積：4,016.54㎡
 延床面積：9,735.81㎡（注）
 構造：鉄筋コンクリート造
 階数：9階建
 建築時期：平成19年3月（予定）
 権利形態：（土地）所有権（建物）所有権
 （注）確認済証に基づく数値であり、将来変更される可能性があります。



第2期末保有物件



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



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



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





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㎡

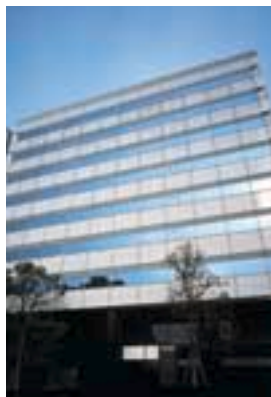
延床面積：6,323.96㎡

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



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



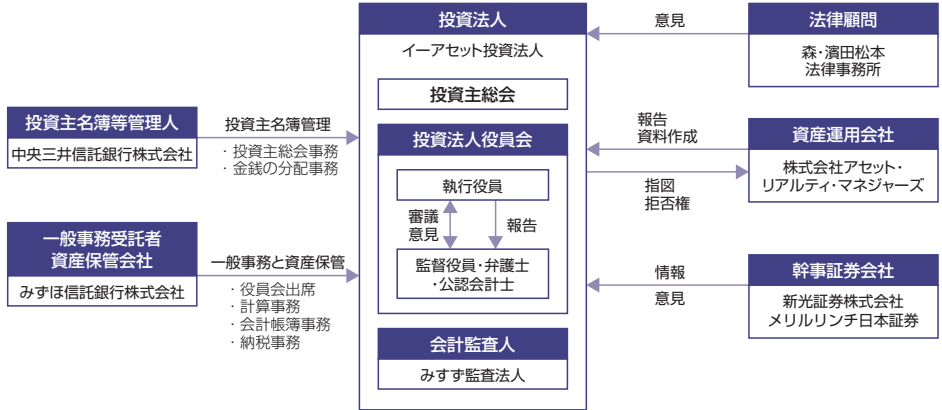


投資法人の基本的な仕組み

投資法人は、各業務を委託。投資法人役員会が各委託先を監督して成立。

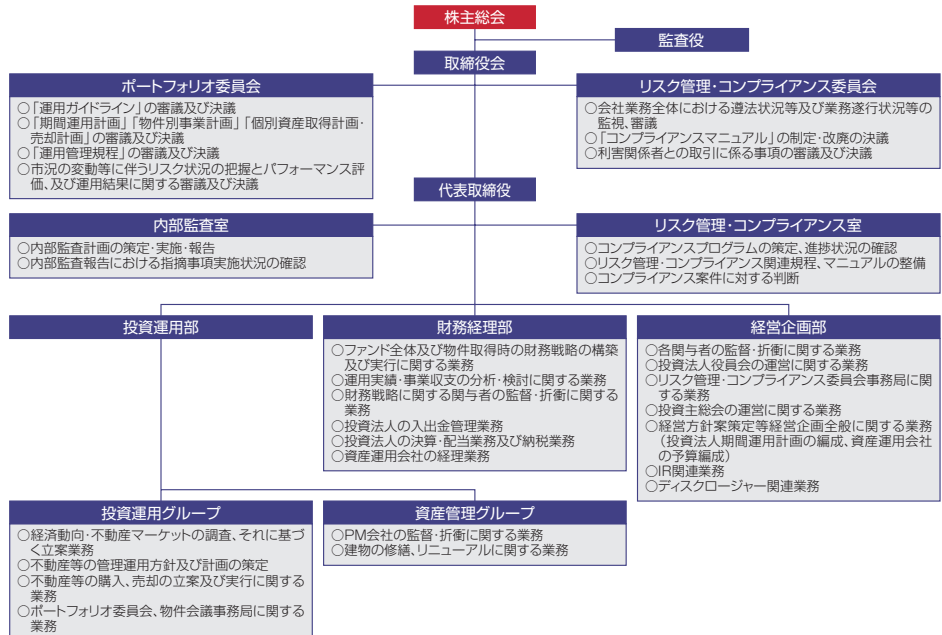
投資法人役員会は、一般事務受託者の同席によって厳格に遂行。

第2期の投資法人役員会は、全役員が全回出席して成立。



| 投資法人役員会開催状況 | |
|-------------|---------------------|
| 第1期：開催回数11回 | 役員全出席開催10回、1人欠席開催1回 |
| 第2期：開催回数7回 | 全役員全出席 |

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 | 第2期 平成18年10月期 |
|------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 営業収益 | 百万円 | 2,437 | 2,165 |
| (うち賃貸事業収益) | 百万円 | (2,437) | (2,165) |
| 営業費用 | 百万円 | 988 | 1,023 |
| (うち賃貸事業費用) | 百万円 | (794) | (838) |
| 営業利益金額 | 百万円 | 1,449 | 1,142 |
| 経常利益金額 | 百万円 | 1,003 | 973 |
| 当期純利益金額 | (a) 百万円 | 1,001 | 972 |
| 総資産額 | (b) 百万円 | 59,489 | 65,621 |
| 純資産額 | (c) 百万円 | 31,485 | 31,456 |
| 出資総額 | 百万円 | 30,484 | 30,484 |
| 発行済投資口数 | (d) 口 | 63,500 | 63,500 |
| 1口当たり純資産額 | (c) / (d) 円 | 495,841 | 495,385 |
| 分配総額 | (e) 百万円 | 1,001 | 972 |
| 1口当たり分配金額 | (e) / (d) 円 | 15,778 | 15,322 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (15,778) | (15,322) |
| (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) | 1.6 (3.1) |
| 自己資本利益率 | (注3) % | 3.2 (4.9) | 3.1 (6.1) |
| 自己資本比率 | (c) / (b) % | 52.9 | 47.9 |
| 配当性向 | (e) / (a) % | 99.9 | 99.9 |
| 【その他参考情報】 | | | |
| 投資物件数 | 件 | 16 | 18 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 76,230.02 | 86,750.90 |
| 期末稼働率 | (注4) % | 93.0 | 95.1 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 352 | 346 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 322 | 223 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) | (注3) 百万円 | 1,995 | 1,673 |

(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てにより記載しております。各種比率等については小数第2位以下を四捨五入して記載しております。なお、配当性向については、小数第1位未満を切捨てて記載しております。

(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、第1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、第2期は、会計計算期間184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 | $\frac{\text{経常利益金額}}{\text{平均総資産額}}$ $\text{平均総資産額} = \frac{\text{（期首総資産額} + \text{期末総資産額）}}{2}$ 第1期は平均総資産額 = 期末総資産額 |
| 自己資本利益率 | $\frac{\text{当期純利益金額}}{\text{平均純資産額}}$ $\text{平均純資産額} = \frac{\text{（期首純資産額} + \text{期末純資産額）}}{2}$ 第1期は平均純資産額 = 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) 期末稼働率は、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、当期末時点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、上場直後に15物件を取得し、その後第1期に1物件、第2期に2物件の取得をし、第2期末現在で18物件に係る信託受益権を保有しております。本投資法人は投資対象の用途と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、前期に引き続き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、いざなぎ景気を超える戦後最長の拡大局面が継続いたしております。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、そして、7月14日にはゼロ金利政策も解除いたしました。その後追加利上げは見送られ、これを受けて短期金利は概ね横ばいの推移となり、長期国債利回りも1.6～1.8%程度のレンジで推移いたしました。

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傾向が続いております。不動産賃貸市場につきましても、東京地区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募集賃料の上昇傾向が続きました。この傾向は、東京都区部の近接地域や大阪・名古屋圏等の地方でも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届出目論見書（平成17年8月）に「取得予定資産」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）、第1期末を終え、第2期の期首は、16物件（取得価格の合計54,028百万円）で運用をスタートいたしました。

当期につきましては、平成18年5月30日に2物件（内神田ビル、西野ビル、取得価格はそれぞれ3,323百万円、2,715百万円）を取得いたしました。この結果、当期末における本投資法人の保有資産は18物件となり、取得価格の合計は60,066百万円、賃貸可能面積の合計は86,750.90㎡となりました。

尚、期末時点の取得価格に基づく用途別の比率は、オフィス39.5%、商業施設等32.0%、住宅28.5%となっております。ポートフォリオ全体の稼働率につきましては、第1期末時点の93.0%から当期末時点で95.1%に上昇し内部成長についても着実な実績を達成いたしました。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、上場時の15物件の取得にあたりましては、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、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、第1期に取得したホテル日航茨木大阪の取得資金に充当いたしました。当期に取得しました2物件については60億円の短期借入を行いました。この結果、当期末時点での借入金残高は、315億円（内255億円は固定金利での長期借入金）となり、総資産に占める有利子負債比率は48.0%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

本投資法人は、第2期の実績として営業収益2,165百万円、営業利益金額1,142百万円、経常利益金額973百万円、当期純利益金額972百万円を計上しました。

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により、投資口1口当たりの分配金を15,322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より新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格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増資により新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 | 第2期 平成18年10月期 |
|-----------|-----------------|------------------|
| 最高 | 504,000円 | 497,000円 |
| 最低 | 422,000円 | 432,000円 |

4. 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり15,322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 | 第2期 平成18年10月期 |
|--------------|-----------------|------------------|
| 当期末処分利益総額 | 1,001,928千円 | 972,981千円 |
| 利益留保額 | 25千円 | 34千円 |
| 金銭の分配金総額 | 1,001,903千円 | 972,947千円 |
| （1口当たり分配金） | （15,778円） | （15,322円） |
| うち利益分配金総額 | 1,001,903千円 | 972,947千円 |
| （1口当たり利益分配金） | （15,778円） | （15,322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

日本経済は、今後想定される米国経済の減速の影響を受ける懸念はあるものの、比較的堅調な個人消費と企業の旺盛な設備投資という民間需要の両輪に支えられ、いざなぎ景気を超える拡大局面が持続するものと思われます。堅調な経済情勢をうけてゼロ金利を解除した日銀は、今後の日本経済の情勢を見極めつつ追加の利上げのタイミングを探っていくことが予想されます。

一方で、不動産市場は、東京を中心として見られる地価の下げ止まりまたは上昇への転換の傾向は安定した経済環境を背景に今後も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ます。

(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、賃貸市場的な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。以下同じです。

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（以下「日本エスコン」といいます。）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

該当事項はありません。

■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 | 第2期 平成18年10月31日現在 |
|------------|-----|---------------------|----------------------|
| 発行可能投資口の総数 | 口 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 発行済投資口の総数 | 口 | 63,500 | 63,500 |
| 出資総額 | 百万円 | 30,484 | 30,484 |
| 投資主数 | 人 | 6,408 | 5,983 |

2. 投資口に関する事項

平成18年10月31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 | 4,915 | 7.74 |
| ルクセンブルグ オフショア ジャスティック レンディング アカウント | 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 兜町証券決済業務室 | 2,935 | 4.62 |
| 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 | 2,902 | 4.57 |
| 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 | 2,772 | 4.36 |
| 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 |
| 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 |
| 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 | 2,402 | 3.78 |
| バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウন্ツ イー アイエスジー | 東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人株式会社三菱東京UFJ銀行カストディ業務部 | 1,768 | 2.78 |
| 株式会社南都銀行 | 奈良県奈良市橋本町16番地 | 1,081 | 1.70 |
| 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 | | 24,975 | 39.33 |

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて記載しております。

3. 役員等に関する事項

平成18年10月31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 | 当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 |
|-----------|---------|-----------------------------|-------------------------|
| 執行役員 (注1) | 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 (注2) | 山田 明文 | 森田・山田法律事務所 | 1,200千円 |
| | 松丸 洋行 | 有限会社クリア会計事務所 取締役 | 1,200千円 |
| 会計監査人 | みずす監査法人 | — | 5,230千円 |
| 合 計 | | | 7,630千円 |

(注1) 執行役員 深田武寛は、資産運用会社である株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年3月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 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10月31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 |

■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) | | 第2期 (平成18年10月31日現在) | |
|-----------|-------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| | | | 保有総額(注1) (百万円) | 対総資産比率(注2) (%) | 保有総額(注1) (百万円) | 対総資産比率(注2) (%) |
| 信託不動産 | オフィス | 首都圏 | 12,544 | 21.1 | 15,913 | 24.2 |
| | | 地方 | 8,031 | 13.5 | 8,122 | 12.4 |
| | | 小計 | 20,575 | 34.6 | 24,035 | 36.6 |
| | 商業施設等 | 首都圏 | 14,065 | 23.6 | 16,783 | 25.6 |
| | | 地方 | 2,551 | 4.3 | 2,520 | 3.8 |
| | | 小計 | 16,616 | 27.9 | 19,304 | 29.4 |
| | 住居 | 首都圏 | 17,156 | 28.9 | 17,104 | 26.1 |
| | | 地方 | — | — | — | — |
| | | 小計 | 17,156 | 28.9 | 17,104 | 26.1 |
| 小計 | | 54,348 | 91.4 | 60,444 | 92.1 | |
| 預金・その他の資産 | | 5,141 | 8.6 | 5,176 | 7.9 | |
| 資産総額(注3) | | 59,489 (54,348) | 100.0 (91.4) | 65,621 (60,444) | 100.0 (92.1) | |

(注1) 保有総額は、期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産等については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切捨てて記載しております。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金及びその他の無形固定資産は含まれていません。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位以下を四捨五入して記載しております。

(注3) 括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。

2. 主要な保有資産

平成18年10月31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 | 2,165 | 2,460.19 | 2,460.19 | 100.0 | 3.9 | オフィス |
| オ-2 35山京ビル | 4,125 | 5,248.41 | 5,248.41 | 100.0 | 8.2 | オフィス |
| オ-3 渋谷ウエストビル | 2,015 | 2,592.26 | 2,592.26 | 100.0 | 4.5 | オフィス |
| オ-4 千葉ウエストビル | 2,325 | 5,496.35 | 5,015.97 | 91.3 | 5.7 | オフィス |
| オ-5 成田TTビル | 1,946 | 3,895.39 | 3,575.50 | 91.8 | 4.5 | オフィス |
| オ-6 宇都宮センタービル | 2,227 | 5,042.86 | 4,236.13 | 84.0 | 4.6 | オフィス |
| オ-7 サザン水戸ビル | 2,165 | 4,928.08 | 4,506.60 | 91.4 | 4.4 | オフィス |
| オ-8 堀川通四条ビル | 1,864 | 4,840.73 | 4,484.81 | 92.6 | 5.6 | オフィス |
| オ-9 KYUHO江坂ビル | 1,865 | 5,087.52 | 4,236.54 | 83.3 | 4.6 | オフィス |
| オ-10 内神田ビル | 3,334 | 3,315.07 | 3,315.07 | 100.0 | 4.5 | オフィス |
| 商-1 ラ・ポルト青山 | 14,052 | 4,171.26 | 4,171.26 | 100.0 | 18.3 | 商業施設等 |
| 商-2 ホテル日航茨木 大阪 | 2,520 | 17,652.11 | 17,652.11 | 100.0 | 5.2 | 商業施設等 |
| 商-3 西野ビル | 2,730 | 7,205.81 | 6,686.22 | 92.8 | 4.3 | 商業施設等 |
| 住-1 ミルーム代官山 | 6,861 | 5,353.82 | 5,173.73 | 96.6 | 8.2 | 住居 |
| 住-2 ミルーム白金台 | 2,677 | 2,672.85 | 2,572.68 | 96.3 | 3.4 | 住居 |
| 住-3 ミルーム乃木坂 | 2,742 | 2,888.37 | 2,842.62 | 98.4 | 3.5 | 住居 |
| 住-4 ミルーム南青山 | 2,570 | 1,905.13 | 1,809.73 | 95.0 | 3.5 | 住居 |
| 住-5 ミルーム広尾Ⅱ | 2,252 | 1,994.69 | 1,962.16 | 98.4 | 3.1 | 住居 |
| 合 計 | 60,444 | 86,750.90 | 82,541.99 | 95.1 | 100.0 | |

(注1) 賃貸可能面積の欄には、平成18年10月31日現在の各運用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10月31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おります。

3.不動産等組入資産明細

平成18年10月31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 | 2,450 | 2,165 |
| | 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 | 4,154 | 4,125 |
| | 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 | 2,230 | 2,015 |
| | 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 | 2,550 | 2,325 |
| | 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 | 2,054 | 1,946 |
| | 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 | 2,270 | 2,227 |
| | 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 | 2,130 | 2,165 |
| | 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 | 2,050 | 1,864 |
| | 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 | 2,000 | 1,865 |
| | オ-10 | 内神田ビル | 東京都千代田区内神田一丁目14番10号 | 信託受益権 | 3,315.07 | 3,325 | 3,334 |
| オフィス 小計 | | | | 42,906.86 | 25,213 | 24,035 | |
| 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 | 14,330 | 14,052 |
| | 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 | 2,530 | 2,520 |
| | 商-3 | 西野ビル | 東京都八王子市新町2番5号 | 信託受益権 | 7,205.81 | 2,722 | 2,730 |
| | 商業施設等 小計 | | | | 29,029.18 | 19,582 | 19,304 |
| 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 | 6,861 |
| | 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 | 2,686 | 2,677 |
| | 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 | 2,767 | 2,742 |
| | 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 | 2,597 | 2,570 |
| | 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 | 2,263 | 2,252 |
| | 住居 小計 | | | | 14,814.86 | 17,240 | 17,104 |
| 合 計 | | | | 86,750.90 | 62,035 | 60,444 | |

(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。

Ⅱ. 資産運用報告

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) | | | | 第2期 (平成18年5月1日～平成18年10月31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 (期間中) (百万円) | 対総賃貸 事業収入 比率 (%) | 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 (期間中) (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 | 4 | 100.0 | 83 | 3.9 |
| | オ-2 35山京ビル | 7 | 100.0 | 227 | 9.3 | 7 | 100.0 | 177 | 8.2 |
| | オ-3 渋谷ウエストビル | 1 | 100.0 | 122 | 5.0 | 1 | 100.0 | 97 | 4.5 |
| | オ-4 千葉ウエストビル | 21 | 92.9 | 154 | 6.3 | 20 | 91.3 | 123 | 5.7 |
| | オ-5 成田TTビル | 7 | 91.8 | 127 | 5.2 | 7 | 91.8 | 97 | 4.5 |
| | オ-6 宇都宮センタービル | 19 | 76.7 | 137 | 5.6 | 21 | 84.0 | 99 | 4.6 |
| | オ-7 サザン水戸ビル | 24 | 83.5 | 128 | 5.3 | 25 | 91.4 | 96 | 4.4 |
| | オ-8 堀川通四条ビル | 13 | 92.6 | 156 | 6.4 | 13 | 92.6 | 121 | 5.6 |
| | オ-9 KYUHO江坂ビル | 11 | 70.1 | 108 | 4.5 | 15 | 83.3 | 99 | 4.6 |
| | オ-10 内神田ビル | — | — | — | — | 9 | 100.0 | 97 | 4.5 |
| オフィス 小計 | 108 | 88.5 | 1,278 | 52.5 | 122 | 92.5 | 1,093 | 50.5 | |
| 商業施設等 | 商-1 ラ・ポルト青山 | 18 | 100.0 | 527 | 21.6 | 18 | 100.0 | 396 | 18.3 |
| | 商-2 ホテル日航茨木 大阪 | 1 | 100.0 | 21 | 0.9 | 1 | 100.0 | 112 | 5.2 |
| | 商-3 西野ビル | — | — | — | — | 45 | 92.8 | 93 | 4.3 |
| | 商業施設等 小計 | 19 | 100.0 | 548 | 22.5 | 64 | 98.2 | 602 | 27.8 |
| 住居 | 住-1 ミルーム代官山 | 73 | 89.0 | 237 | 9.8 | 80 | 96.6 | 176 | 8.2 |
| | 住-2 ミルーム白金台 | 36 | 100.0 | 99 | 4.1 | 35 | 96.3 | 74 | 3.4 |
| | 住-3 ミルーム乃木坂 | 35 | 100.0 | 93 | 3.8 | 34 | 98.4 | 76 | 3.5 |
| | 住-4 ミルーム南青山 | 46 | 98.1 | 95 | 3.9 | 44 | 95.0 | 76 | 3.5 |
| | 住-5 ミルーム広尾Ⅱ | 46 | 94.7 | 83 | 3.4 | 50 | 98.4 | 66 | 3.1 |
| | 住居 小計 | 236 | 95.1 | 610 | 25.0 | 243 | 96.9 | 470 | 21.7 |
| 合計 | 363 | 93.0 | 2,437 | 100.0 | 429 | 95.1 | 2,165 | 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10月31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 | 113 | 65 | 65 |
| 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19年1月~5月 | 98 | - | - |
| 渋谷ウエストビル | 東京都目黒区青葉台四丁目7番1号 | 外壁改修工事等 | 平成19年3月~4月 | 18 | - | - |
| | | 空調システム更新工事 | 平成19年2月~5月 | 41 | - | - |
| 成田TTビル | 千葉県成田市花崎町801番1 | 外壁改修工事 | 平成19年2月~5月 | 51 | - | - |
| 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 | 平成18年9月~11月 | 30 | - | - |
| | | 空調システム更新工事 | 平成18年8月~12月 | 182 | 63 | 63 |
| | | 袖看板更新工事 | 平成18年12月~平成19年3月 | 20 | - | - |
| サザン水戸ビル | 茨城県水戸市城南一丁目1番6号 | 共用部内装工事 | 平成19年5月~7月 | 56 | - | - |
| 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 | 中央監視盤工事 | 平成19年5月~7月 | 18 | - | - |
| KYUHO江坂ビル | 大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号 | 外壁改修工事 | 平成19年5月~6月 | 66 | - | - |
| 内神田ビル | 東京都千代田区内神田一丁目14番10号 | エレベーター更新工事 | 平成19年8月 | 19 | - | - |
| 西野ビル | 東京都八王子市新町2番5号 | 屋根防水補修工事等 | 平成19年3月~4月 | 23 | - | - |
| | | 外壁改修工事 | 平成19年4月~5月 | 40 | - | - |
| | | 住戸内装改修工事 | 平成19年5月~10月 | 15 | - | - |

(注) 工事金額は、百万円未満を切捨てて記載しております。なお、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2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223百万円であり、当期費用に区分された修繕費37百万円と合わせて261百万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) |
|------------|-----------------------------|--------------------|-------------|-----------|
| 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4月~5月 | 10 |
| 成田TTビル | 千葉県成田市花崎町801番1 | 外壁改修工事 | 平成18年4月~6月 | 21 |
| サザン水戸ビル | 茨城県水戸市城南一丁目1番6号 | トイレ等改修工事 | 平成18年8月~10月 | 59 |
| 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 | トイレ等改修工事 | 平成18年8月~10月 | 20 |
| ラ・ポルト青山 | 東京都渋谷区神宮前五丁目51番8号 | 内装工事 | 平成18年8月 | 11 |
| 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 | エレベーターシャフト遮煙システム工事 | 平成18年5月~7月 | 13 |
| その他の資本的支出 | | | | 87 |
| 合計 | | | | 223 |

(注) 工事金額は、百万円未満を切捨てて記載しております。

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 | 第2期 |
|----------|-----|-----|
| 前期末積立金残高 | — | 56 |
| 当期積立額 | 110 | 380 |
| 当期積立金取崩額 | 53 | 198 |
| 次期繰越額 | 56 | 238 |

(注) 百万円未満を切捨てて記載しております。

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 | 第2期 |
|---------------|---------|---------|
| (a) 資産運用報酬(注) | 104,769 | 99,465 |
| (b) 資産保管委託報酬 | 10,783 | 8,923 |
| (c) 一般事務委託報酬 | 30,766 | 27,220 |
| (d) 役員報酬 | 4,800 | 2,400 |
| (e) その他費用 | 42,746 | 47,065 |
| 合計 | 193,865 | 185,074 |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、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12,076千円あります。

2. 借入状況

平成18年10月31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 (注1) (%) | 返済期限 | 返済 方法 | 使途 | 摘要 |
|-------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|------|--------------------|
| | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 株式会社新生銀行 | 平成18年 5月30日 | — | 6,000 | 1.09617 | 平成19年 5月末日 | 期限 一括 | (注2) | 有担保 無保証 変動金利 |
| | 小計 | | — | 6,000 | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社新銀行東京 | 平成17年 9月9日 | 1,000 | 1,000 | 0.81834 | 平成20年 9月30日 | 期限 一括 | (注2) | 有担保 無保証 固定金利 |
| | 株式会社新生銀行 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | | 1,500 | 1,500 | | | | | |
| | 中央三井信託銀行株式会社 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | 東京海上日動火災保険株式会社 | | 1,000 | 1,000 | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | | 3,000 | 3,000 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | 三井住友海上火災保険株式会社 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | | 3,000 | 3,000 | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 2,000 | 2,000 | | | | | |
| | 株式会社山口銀行 | | 1,000 | 1,000 | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | | 3,000 | 3,000 | | | | | |
| 小計 | | 25,500 | 25,500 | | | | | | |
| 合計 | | 25,500 | 31,500 | | | | | | |

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しており、小数第6位以下を四捨五入しております。

(注2) 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-10 | 内神田ビル | 平成18年5月30日 | 3,323 | - | - | - | - |
| 商-3 | 西野ビル | 平成18年5月30日 | 2,715 | - | - | - | - |
| 合 計 | | | 6,038 | - | - | - | - |

(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-10 | 内神田ビル | 平成18年5月30日 | 3,323 | 3,332 |
| 商-3 | 西野ビル | 平成18年5月30日 | 2,715 | 2,744 |
| 合 計 | | | 6,038 | 6,076 |

(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、みずほ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. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

| 区 分 | 売買金額等 (注2) (注3) | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | 買付額等 (千円) | 売付額等 (千円) |
| 総 額 | 6,038,000 (100.0) | — |
| | うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 | うち利害関係人等及び主要株主からの売付額 |
| | 6,038,000 (100.0) | — |
| 利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳 | | |
| 株式会社ブイエスエル | 6,038,000 (100.0) | — |
| 合 計 | 6,038,000 (100.0) | — |

(2) 利害関係人等及び主要株主への支払手数料等の金額

| 区 分 | 支払手数料総額 (A) (千円) | 利害関係人等及び主要株主との取引内訳 | | (B) / (A) |
|-------|---------------------|--------------------|--------------|-----------|
| | | 支 払 先 | 支払金額(B) (千円) | (%) |
| 外注委託費 | 195,151 | 株式会社アセット・オペレーターズ | 1,110 | 0.6 |
| | | 有限会社ARMリーシング | 4,060 | 2.1 |

(注1) 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をいい、主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主をいいます。

また、利害関係人等で当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある株式会社ブイエスエル、株式会社アセット・オペレーターズ、有限会社ARMリーシングについて、上記のとおり記載しております。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しております。

(注3) 括弧内の数値は、それぞれ総数に対する比率 (%) を記載しております。

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

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・変更はありません。

2.その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、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2期 (平成18年10月31日現在) | | 第1期(ご参考) (平成18年4月30日現在) | |
|---------------|------------|------------------------|------------|----------------------------|--------|
| | | 金額(千円) | 構成比(%) | 金額(千円) | 構成比(%) |
| 資産の部 | | | | | |
| I. 流動資産 | | | | | |
| 現金及び預金 | | 1,606,139 | | 1,383,554 | |
| 信託現金及び信託預金 ※1 | | 3,394,074 | | 2,941,166 | |
| 営業未収入金 | | 48,606 | | 38,795 | |
| 未収消費税等 | | 2,466 | | 662,952 | |
| 前払費用 | | 52,987 | | 19,698 | |
| 繰延税金資産 | | 18 | | 38 | |
| その他流動資産 | | — | | 5,751 | |
| 流動資産合計 | | 5,104,292 | 7.8 | 5,051,956 | 8.5 |
| II. 固定資産 | | | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | | | |
| 信託建物 ※1 | 15,922,603 | | 14,514,275 | | |
| 減価償却累計額 | 629,414 | 15,293,188 | 314,772 | 14,199,503 | |
| 信託構築物 ※1 | 79,310 | | 73,671 | | |
| 減価償却累計額 | 2,081 | 77,228 | 1,076 | 72,595 | |
| 信託機械及び装置 ※1 | 308,441 | | 303,782 | | |
| 減価償却累計額 | 48,029 | 260,411 | 26,538 | 277,243 | |
| 信託工具器具備品 ※1 | 66,258 | | 64,483 | | |
| 減価償却累計額 | 12,278 | 53,979 | 6,537 | 57,945 | |
| 信託土地 ※1 | | 44,630,734 | | 39,740,175 | |
| 信託建設仮勘定 ※1 | | 128,566 | | 1,018 | |
| 有形固定資産合計 | | 60,444,108 | 92.1 | 54,348,481 | 91.4 |
| 2. 投資その他の資産 | | | | | |
| 差入敷金保証金 | | 10,047 | | 10,047 | |
| 長期前払費用 | | 62,587 | | 79,039 | |
| 投資その他の資産合計 | | 72,635 | 0.1 | 89,086 | 0.1 |
| 固定資産合計 | | 60,516,744 | 92.2 | 54,437,568 | 91.5 |
| 資産合計 | | 65,621,036 | 100.0 | 59,489,525 | 100.0 |



| 科目 | 期別 | 第2期 (平成18年10月31日現在) | | 第1期 (ご参考) (平成18年4月30日現在) | |
|-----------|----|------------------------|--------|-----------------------------|--------|
| | | 金額 (千円) | 構成比(%) | 金額 (千円) | 構成比(%) |
| 負債の部 | | | | | |
| I. 流動負債 | | | | | |
| 営業未払金 | | 142,640 | | 274,017 | |
| 短期借入金 | ※1 | 6,000,000 | | — | |
| 未払金 | | 180,406 | | 236,743 | |
| 未払費用 | | 24,949 | | 17,151 | |
| 未払法人税等 | | 917 | | 1,882 | |
| 前受金 | | 332,626 | | 272,621 | |
| その他流動負債 | | 1,787 | | 196 | |
| 流動負債合計 | | 6,683,329 | 10.2 | 802,612 | 1.4 |
| II. 固定負債 | | | | | |
| 長期借入金 | ※1 | 25,500,000 | | 25,500,000 | |
| 信託預り敷金保証金 | | 1,980,726 | | 1,700,984 | |
| 固定負債合計 | | 27,480,726 | 41.9 | 27,200,984 | 45.7 |
| 負債合計 | | 34,164,055 | 52.1 | 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 |
| 純資産の部 | ※4 | | | | |
| I. 投資主資本 | | | | | |
| 1.出資総額 | ※2 | 30,484,000 | 46.4 | — | — |
| 2.剰余金 | | | | | |
| 当期末処分利益 | | 972,981 | | — | |
| 剰余金合計 | | 972,981 | 1.5 | — | — |
| 投資主資本合計 | | 31,456,981 | 47.9 | — | — |
| 純資産合計 | | 31,456,981 | 47.9 | — | — |
| 負債・純資産合計 | | 65,621,036 | 100.0 | — | — |

IV. 損益計算書

| 科目 | 期別 | 第2期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日) | | | 第1期(ご参考) (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(%) | 金額(千円) | | 百分比(%) |
| 1. 営業収益 | | | | | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 1,975,558 | | | 2,196,468 | | |
| その他賃貸事業収入 | ※1 | 190,082 | 2,165,641 | 100.0 | 241,324 | 2,437,792 | 100.0 |
| 2. 営業費用 | | | | | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 838,011 | | | 794,170 | | |
| 資産運用報酬 | | 99,465 | | | 104,769 | | |
| 資産保管委託報酬 | | 8,923 | | | 10,783 | | |
| 一般事務委託報酬 | | 27,220 | | | 30,766 | | |
| 役員報酬 | | 2,400 | | | 4,800 | | |
| その他営業費用 | | 47,065 | 1,023,085 | 47.2 | 42,746 | 988,036 | 40.5 |
| 営業利益又は営業利益金額 | | | 1,142,555 | 52.8 | | 1,449,756 | 59.5 |
| 3. 営業外収益 | | | | | | | |
| 受取利息 | | 326 | | | 12 | | |
| その他営業外収益 | | 5,734 | 6,060 | 0.3 | — | 12 | 0.0 |
| 4. 営業外費用 | | | | | | | |
| 支払利息 | | 133,053 | | | 133,781 | | |
| 融資関連手数料 | | 41,603 | | | 104,703 | | |
| 投資口公開関連費用 | | — | | | 156,503 | | |
| 創業費償却 | | — | 174,657 | 8.1 | 51,005 | 445,994 | 18.3 |
| 経常利益又は経常利益金額 | | | 973,958 | 45.0 | | 1,003,774 | 41.2 |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額 | | | 973,958 | 45.0 | | 1,003,774 | 41.2 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 983 | | | 1,884 | | |
| 法人税等調整額 | | 19 | 1,002 | 0.1 | △38 | 1,845 | 0.1 |
| 当期純利益又は当期純利益金額 | | | 972,955 | 44.9 | | 1,001,928 | 41.1 |
| 前期繰越利益 | | | 25 | | | — | |
| 当期末処分利益 | | | 972,981 | | | 1,001,928 | |



| 区 分 | | 第2期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日) | |
|---------|-------|-------------------------------------|------------|
| | | 金額 (千円) | |
| 投資主資本 | | | |
| 出資総額 | 前期末残高 | | 30,484,000 |
| | 当期変動額 | | — |
| | 当期末残高 | | 30,484,000 |
| 剰余金 | | | |
| 当期末処分利益 | 前期末残高 | | 1,001,928 |
| | 当期変動額 | 分配金 | △1,001,903 |
| | | 当期純利益金額 | 972,955 |
| | 当期末残高 | | 972,981 |
| 剰余金合計 | | | |
| | 前期末残高 | | 1,001,928 |
| | 当期変動額 | | △28,947 |
| | 当期末残高 | | 972,981 |
| 投資主資本合計 | | | |
| | 前期末残高 | | 31,485,928 |
| | 当期変動額 | | △28,947 |
| | 当期末残高 | | 31,456,981 |
| 純資産合計 | | | |
| | 前期末残高 | | 31,485,928 |
| | 当期変動額 | | △28,947 |
| | 当期末残高 | | 31,456,981 |

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

| 項目 | 第2期 | 第1期（ご参考） | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|--|-------|-------|--------|----------|-------|----------|-------|---|------|-------|-------|--------|----------|-------|----------|------|
| | （自平成18年5月1日 至平成18年10月31日） | （自平成17年5月2日 至平成18年4月30日） | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>①有形固定資産 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"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～10年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 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 | 10～45年 | 信託機械及び装置 | 3～15年 | 信託工具器具備品 | 3～10年 | <p>①有形固定資産 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"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>33～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>3～7年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</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 | 10～45年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 3～15年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具器具備品 | 3～10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 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 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。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、17,488千円であります。</p> | <p>固定資産税等の処理方法 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。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> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <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法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 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"> a 信託現金及び信託預金 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 c 信託預り敷金保証金 <p>②投資口公開関連費用</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法 同左</p> <p>②投資口公開関連費用 支出時に全額費用として処理しております。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。 「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</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 期別 | 第2期 (自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日) |
|----------------------------------|--|---|
| 項目 4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>③消費税等の処理方法 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>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、1,166,000千円少なくな計上され、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> <p>③消費税等の処理方法 同左</p> |

[会計方針の変更に関する注記]

| 期別 | 第2期 (自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日) |
|---------------------------------|--|---|
| 項目 1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 | <p>当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>なお、従来「出資の部」の合計に相当する金額は31,456,981千円であります。</p> | <p>—</p> |

【貸借対照表に関する注記】

| 第2期 (平成18年10月31日現在) | 第1期 (ご参考) (平成18年4月30日現在) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|------------|------------|---------|--------|----------|---------|----------|--------|------|------------|---------|---------|----|------------|-------|-----------|-------|------------|----|------------|--|------------|-----------|------|------------|-------|--------|----------|---------|----------|--------|------|------------|---------|-------|----|------------|-------|------------|----|------------|
| <p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">3,394,074</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">15,293,188</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">77,228</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">260,411</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">53,979</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">44,630,734</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">128,566</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">63,838,182</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">31,500,000</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 3,394,074 | 信託建物 | 15,293,188 | 信託構築物 | 77,228 | 信託機械及び装置 | 260,411 | 信託工具器具備品 | 53,979 | 信託土地 | 44,630,734 | 信託建設仮勘定 | 128,566 | 合計 | 63,838,182 | 短期借入金 | 6,000,000 | 長期借入金 | 25,500,000 | 合計 | 31,500,000 | <p>※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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <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>信託建物</td><td style="text-align: right;">14,199,503</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">72,595</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">277,243</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">57,945</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,740,175</td></tr> <tr><td>信託建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">1,018</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">57,289,648</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">25,500,000</td></tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,941,166 | 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 | 57,289,648 | 長期借入金 | 25,500,000 | 合計 | 25,500,000 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,394,074 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 15,293,188 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 77,228 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 260,411 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具器具備品 | 53,979 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託土地 | 44,630,734 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建設仮勘定 | 128,566 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 63,838,182 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 6,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 25,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 31,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,941,166 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 57,289,648 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 25,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 25,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※2.</p> <p>当期に係る注記は、「投資主資本等変動計算書に関する注記」として記載しております。</p> | <p>※2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table border="0"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td style="text-align: right;">2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td style="text-align: right;">63,500口</td></tr> </table> | 発行する投資口の総数 | 2,000,000口 | 発行済投資口数 | 63,500口 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行する投資口の総数 | 2,000,000口 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行済投資口数 | 63,500口 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>3. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p>当期に係る注記は、「1口当たり情報に関する注記」として記載しております。</p> | <p>3. 投資口1口当たりの純資産額</p> <p style="text-align: right;">495,841円</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※4. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> | <p>※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

【損益計算書に関する注記】

| 第2期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------|--|------|-----------|--|-------|---------|--|-------|--------|--|---------|-------|-----------|-----------|--|--|-------|---------|--|-------|-------|--|------------|-------|--|--------|--------|---------|-------------|-----------|--|--------|--|--|-------|---------|--|------|--------|--|-------|---------|--|-------|-------|--|-----|--------|--|-------|---------|--|-----------|--------|--|-------------|---------|--|--|--------|--|--|------|-----------|--|-------|---------|--|-------|--------|--|---------|--------|-----------|-----------|--|--|-------|---------|--|-------|--------|--|------------|-------|--|--------|--------|---------|-------------|-----------|--|--------|--|--|-------|---------|--|------|-------|--|-------|---------|--|-------|-------|--|-----|--------|--|-------|---------|--|-----------|--------|--|-------------|---------|--|
| <p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td style="text-align: right;">1,616,271</td><td></td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td style="text-align: right;">265,836</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">85,630</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">7,819</td><td style="text-align: right;">1,975,558</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td style="text-align: right;">166,318</td><td></td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td style="text-align: right;">2,340</td><td></td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td style="text-align: right;">5,254</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td style="text-align: right;">16,168</td><td style="text-align: right;">190,082</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">2,165,641</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">195,151</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">92,641</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">142,713</td><td></td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">5,155</td><td></td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">37,850</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">346,080</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">18,418</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">838,011</td><td></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">1,327,629</p> | 賃貸事業収入 | | | 賃料収入 | 1,616,271 | | 共益費収入 | 265,836 | | 駐車場収入 | 85,630 | | その他賃貸収入 | 7,819 | 1,975,558 | その他賃貸事業収入 | | | 附加使用料 | 166,318 | | 解約違約金 | 2,340 | | 原状回復費相当額収入 | 5,254 | | その他雑収入 | 16,168 | 190,082 | 不動産賃貸事業収益合計 | 2,165,641 | | 賃貸事業費用 | | | 外注委託費 | 195,151 | | 公租公課 | 92,641 | | 水道光熱費 | 142,713 | | 損害保険料 | 5,155 | | 修繕費 | 37,850 | | 減価償却費 | 346,080 | | その他賃貸事業費用 | 18,418 | | 不動産賃貸事業費用合計 | 838,011 | | <p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃料収入</td><td style="text-align: right;">1,771,810</td><td></td></tr> <tr><td>共益費収入</td><td style="text-align: right;">318,012</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td style="text-align: right;">89,594</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">17,050</td><td style="text-align: right;">2,196,468</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>附加使用料</td><td style="text-align: right;">175,835</td><td></td></tr> <tr><td>解約違約金</td><td style="text-align: right;">35,030</td><td></td></tr> <tr><td>原状回復費相当額収入</td><td style="text-align: right;">1,757</td><td></td></tr> <tr><td>その他雑収入</td><td style="text-align: right;">28,700</td><td style="text-align: right;">241,324</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">2,437,792</td><td></td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>外注委託費</td><td style="text-align: right;">235,340</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">2,581</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td style="text-align: right;">143,988</td><td></td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td style="text-align: right;">4,398</td><td></td></tr> <tr><td>修繕費</td><td style="text-align: right;">34,515</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">352,171</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">21,173</td><td></td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">794,170</td><td></td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">1,643,621</p> | 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 | 2,196,468 | 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 | 241,324 | 不動産賃貸事業収益合計 | 2,437,792 | | 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 | | 不動産賃貸事業費用合計 | 794,170 | |
| 賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料収入 | 1,616,271 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共益費収入 | 265,836 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 駐車場収入 | 85,630 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸収入 | 7,819 | 1,975,558 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 附加使用料 | 166,318 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 解約違約金 | 2,340 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原状回復費相当額収入 | 5,254 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他雑収入 | 16,168 | 190,082 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 2,165,641 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外注委託費 | 195,151 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課 | 92,641 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費 | 142,713 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 損害保険料 | 5,155 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕費 | 37,850 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 346,080 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業費用 | 18,418 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 838,011 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 2,196,468 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 241,324 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 2,437,792 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 794,170 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



[投資主資本等変動計算書に関する注記]

| 第2期 (自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日) |
|---|---|
| 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 | |
| 発行可能投資口の総口数 | ————— |
| 発行済投資口数 | |
| 2,000,000口 | |
| 63,500口 | |

[税効果会計に関する注記]

| 第2期 (自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (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) |
| 法人事業税損金不算入額 | 法人事業税損金不算入額 |
| 18 | 38 |
| 繰延税金資産合計 | 繰延税金資産合計 |
| 18 | 38 |
| (繰延税金資産の純額) | (繰延税金資産の純額) |
| 18 | 38 |
| 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 | 法定実効税率 |
| 39.39 | 39.39 |
| (調整) | (調整) |
| 支払分配金の損金算入額 | 支払分配金の損金算入額 |
| △39.35 | △39.32 |
| その他 | その他 |
| 0.06 | 0.11 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 |
| 0.10 | 0.18 |

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

| 第2期 (自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日) |
|---|---|
| オペレーティング・リース取引 (単位：千円) | |
| (貸主側) | |
| 未経過リース料 | ————— |
| 1年内 | |
| 3,258,303 | |
| 1年超 | |
| 5,723,457 | |
| 合計 | |
| 8,981,760 | |

[1口当たり情報に関する注記]

| 第2期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日) | | 第1期 (ご参考) (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日) |
|---|----------|--|
| 1口当たり純資産額 | 495,385円 | |
| 1口当たり当期純利益金額 | 15,322円 | |
| なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口数がないため記載しておりません。 | | |

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

| | 第2期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日) |
|-----------------------|-------------------------------------|--|
| 当期純利益金額 (千円) | 972,955 | - |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | - | - |
| 普通投資口にかかる当期純利益金額 (千円) | 972,955 | - |
| 期中平均投資口数 (口) | 63,500 | - |

[重要な後発事象に関する注記]

| 第2期 (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自平成17年5月2日 至平成18年4月30日) |
|-------------------------------------|---|
| | <p>1. 資産の取得</p> <p>(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。</p> <p>①西野ビル (取得の概要)</p> <p>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</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>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㎡</p> <p>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</p> <p>建築時期 : 平成2年7月16日 総賃貸可能面積 : 7,205.81㎡</p> <p>②内神田ビル (取得の概要)</p> <p>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</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 (住居表示) : 東京都千代田区内神田一丁目14番10号</p> <p>用途 : 事務所 面積 : 土地461.31㎡、 建物5,348.62㎡</p> <p>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</p> <p>建築時期 : 昭和37年5月22日 総賃貸可能面積 : 3,315.07㎡</p> |

| 第2期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日) | 第1期(ご参考) (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日) |
|---------------------------------------|--|
| | <p>(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。</p> <p>(仮称) リーフコンフォート新小岩駅前 (取得の概要)</p> <p>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)</p> <p>所在地(住居表示) : 東京都葛飾区新小岩二丁目1番2号</p> <p>用途 : 店舗・共同住宅 面積 : 土地466.58㎡、 建物3,059.21㎡</p> <p>構造・規模 : 鉄筋コンクリート造・地下1階付12階建</p> <p>竣工予定 : 平成19年5月 総賃貸可能面積 : 2,521.43㎡</p> <p>2. 資金の借入</p> <p>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。</p> <p>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 : 期日一括弁済 返済期日 : 平成19年5月31日 摘要 : 有担保・無保証・変動金利</p> |

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

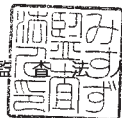
| 期別 項目 | 第2期 (自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自 平成17年 5 月 2 日 至 平成18年 4 月30日) |
|----------------------------|---|---|
| I. 当期末処分利益 | 972,981,493円 | 1,001,928,515円 |
| II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額) | 972,947,000円 (15,322円) | 1,001,903,000円 (15,778円) |
| III. 次期繰越利益 | 34,493円 | 25,515円 |
| 分配金の額の算出方法 | <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%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超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972,947,000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項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p> | <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%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超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項に定める利益を超えた金銭の分配は行ないません。</p> |

独立監査人の監査報告書

平成18年12月14日

イーアセット投資法人
役員会 御中

みすず監査法人



指定社員 公認会計士
業務執行社員

青山裕治



指定社員 公認会計士
業務執行社員

田中俊三



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、イーアセット投資法人の平成18年5月1日から平成18年10月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

| 科目 | 期別 | 第2期 （自平成18年5月1日 至平成18年10月31日） | 第1期（ご参考） （自平成17年5月2日 至平成18年4月30日） |
|-----------------------|----|-------------------------------------|---|
| | | 金額（千円） | 金額（千円） |
| I. 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 税引前当期純利益又は税引前当期純利益金額 | | 973,958 | 1,003,774 |
| 減価償却費 | | 346,080 | 352,171 |
| 受取利息 | | △326 | △12 |
| 支払利息 | | 133,053 | 133,781 |
| 投資口公開関連費用 | | － | 156,503 |
| 営業未収入金の増加・減少 | | △9,810 | △38,795 |
| 未収消費税等の増加・減少 | | 660,485 | △662,952 |
| 前払費用の増加・減少 | | △16,837 | △98,737 |
| 営業未払金の増加・減少 | | △2,939 | 58,788 |
| 未払金の増加・減少 | | △40,152 | 179,620 |
| 前受金の増加・減少 | | 60,005 | 272,621 |
| その他 | | 13,284 | 7,448 |
| 小計 | | 2,116,801 | 1,364,212 |
| 利息の受取額 | | 326 | 12 |
| 利息の支払額 | | △125,255 | △116,630 |
| 法人税等の支払額 | | △1,947 | △2 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 1,989,924 | 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 | | △6,598,871 | △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 | | △65,327 | △113,995 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | | 345,069 | 1,814,980 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △6,319,130 | △52,750,367 |
| III. 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 短期借入金の借入による収入 | | 6,000,000 | － |
| 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 |
| 分配金の支払額 | | △995,301 | － |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 5,004,698 | 55,827,496 |
| IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額 | | 675,493 | 4,324,720 |
| V. 現金及び現金同等物の期首残高 | | 4,324,720 | － |
| VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1 | | 5,000,213 | 4,324,720 |

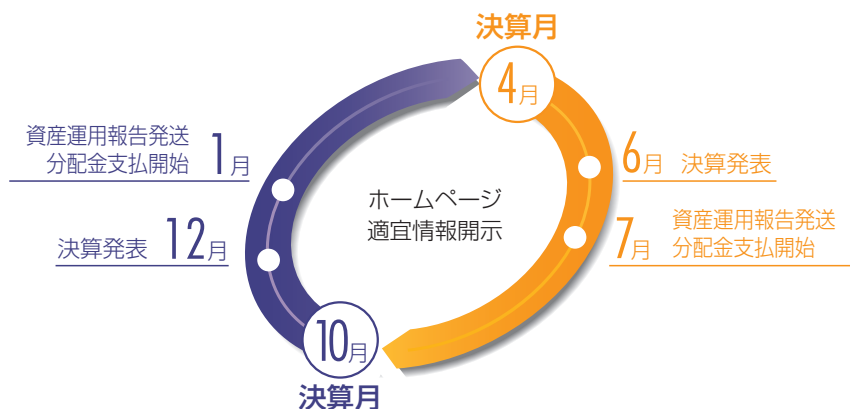
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

| 項目 | 期別 | 第2期 (自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日) |
|----|-----------------------|---|--|
| | キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | | 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。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引き出し可能な預金及び信託預金 (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 |

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

| 第2期 (自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日) | 第1期 (ご参考) (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 (平成18年10月31日現在) (単位：千円) | ※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 (平成18年4月30日現在) (単位：千円) |
| 現金及び預金 1,606,139 | 現金及び預金 1,383,554 |
| 信託現金及び信託預金 3,394,074 | 信託現金及び信託預金 2,941,166 |
| 現金及び現金同等物 5,000,213 | 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

■ English



■ プレスリリース

