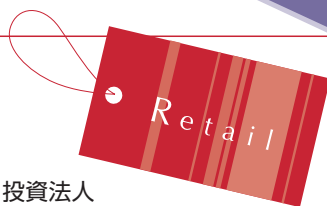
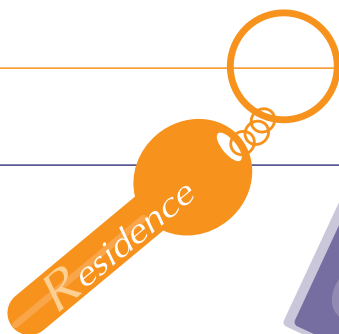


eASSET
Investment Corporation

第3期 資産運用報告


自平成18年11月1日 至平成19年4月30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3期(平成19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3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2,236百万円、経常利益997百万円、当期純利益996百万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15,687円とさせていただくことになりました。第4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れる所存です。

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

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MSA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
- ・MSA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3期運用報告ハイライト

外部成長

- ・第3期末資産規模：60,066百万円
- 【停止条件付売買契約締結】
アーバニス梅田豊崎PJ：1,850百万円
(仮称、住居、大阪府大阪市、126戸 取得予定日：平成19年11月30日)

内部成長

- ・ポートフォリオ全体の稼働率上昇：第3期末96.1% (前期末比+1.0%)
- ・売上歩合制賃料の堅調な推移：第3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3期資本的支出 410百万円

財務状況

- ・短期借入金80億円(変動金利) 契約締結(平成19年5月1日実行)
- ・第3期末LTV：48.0%(平成19年5月1日時点 49.5%)
- ・有利子負債総額：315億円(平成19年5月1日時点 335億円)

分配金

- ・第3期分配金：15,687円(第3期 期首予想比 +787円)
- ・第4期予想分配金：13,900円(第3期 期首予想比 ±0円)
- ・第5期予想分配金：14,100円

ガバナンス

- ・投資法人役員会 厳格運用(第3期役員会：全役員全7回出席、一般事務受託者も全回出席)
- ・内部統制及び業務推進手法の精緻化

第3期運用実績サマリー

第3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2期実績 (184日換算)(百万円)	第2期との比較 (百万円)	変化率 (%)
営業収益	2,198	2,236	+38	+1.7	2,165	+71	+3.3
営業利益	1,141	1,177	+36	+3.2	1,142	+35	+3.1
経常利益	947	997	+50	+5.3	973	+24	+2.4
当期純利益	946	996	+50	+5.3	972	+24	+2.4
1口当たり分配金(円)	14,900	15,687	+787	+5.3	15,322	+365	+2.4



第4期・第5期業績予想

第4期(平成19年10月期)及び第5期(平成20年4月期)の業績予想

	第2期実績 (184日)	第3期実績 (181日)	第4期予想 (184日)	第5期予想 (182日)
営業収益(百万円)	2,165	2,236	2,319	2,380
営業利益(百万円)	1,142	1,177	1,112	1,154
経常利益(百万円)	973	997	883	896
当期純利益(百万円)	972	996	882	895
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)	15,322	15,687	13,900	14,100
NOI(不動産賃貸事業利益+減価償却費)(百万円)	1,556	1,731	1,706	1,793
FFO(当期純利益+減価償却費)(百万円)	1,055	1,350	1,277	1,310
物件数 (期中取得)	18棟 (内神田ビル、西野ビル)	18棟	20棟 (F・H仙台青葉、 L・C新小岩駅前)	20棟

予想前提

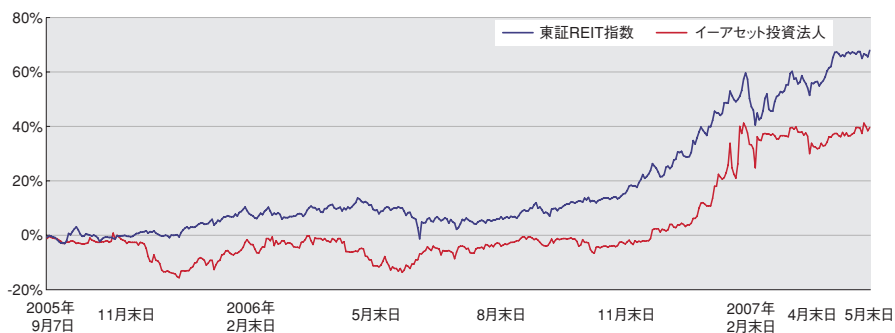
	第4期	第5期
物件	18棟+F・H仙台青葉(5月稼働)、L・C新小岩駅前(仮称、10月稼働)	20棟
稼働率	期中平均:94.8% オフィス:93.6%、商業施設等:97.7%、住居:92.6%	期中平均:95.3% オフィス:93.3%、商業施設等:97.8%、住居:96.6%
公租公課	141.2百万円(新築住宅減免措置一部終了、上場後取得3物件費用化)	145.4百万円
支払利息等	228.5百万円 (255億円(固定金利)、80億円(変動金利)、 追加借入25億円(変動金利))	257.8百万円 (255億円(固定金利)、105億円(変動金利))
売上歩合制賃料	月額1,500千円	月額1,500千円
投資口数	63,500口	63,500口

投資口の状況

出来高と投資口価格推移（2005年9月7日～2007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	4,030	94.68	11,837	18.63
金融機関	57	1.32	22,477	35.37
その他国内法人	81	1.89	4,793	7.54
外国人(含む外国法人)	71	1.66	21,023	33.10
証券会社等	17	0.39	3,370	5.30
合計	4,256	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 シーザーエムエル ロンドン エクイティ	4,196	6.60
2 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	4,007	6.31
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3,411	5.37
4 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운ツ イー アイエスジー	3,262	5.13
5 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	3,008	4.73
6 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운ツ	2,935	4.62
7 アセット・マネジャーズ株式会社	2,700	4.25
8 野村証券株式会社	2,600	4.09
9 アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイエール	1,748	2.75
10 ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスティック アカ운ツ	1,320	2.07

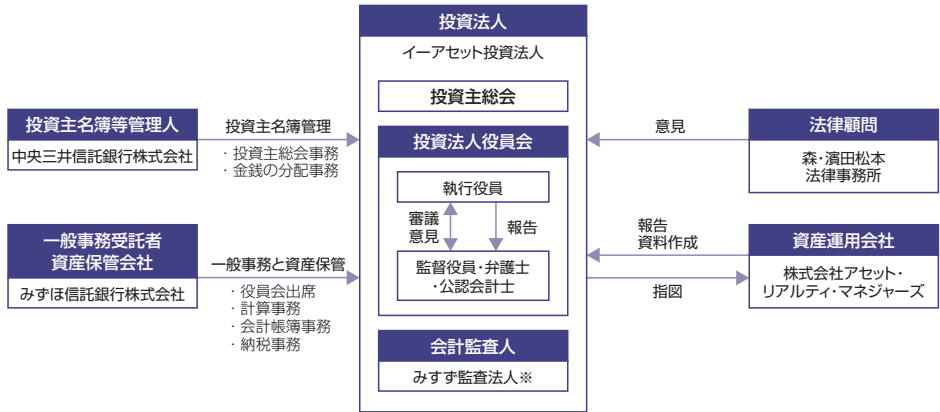


投資法人の基本的な仕組み

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3期の投資法人役員会は、全役員が全回出席して成立。

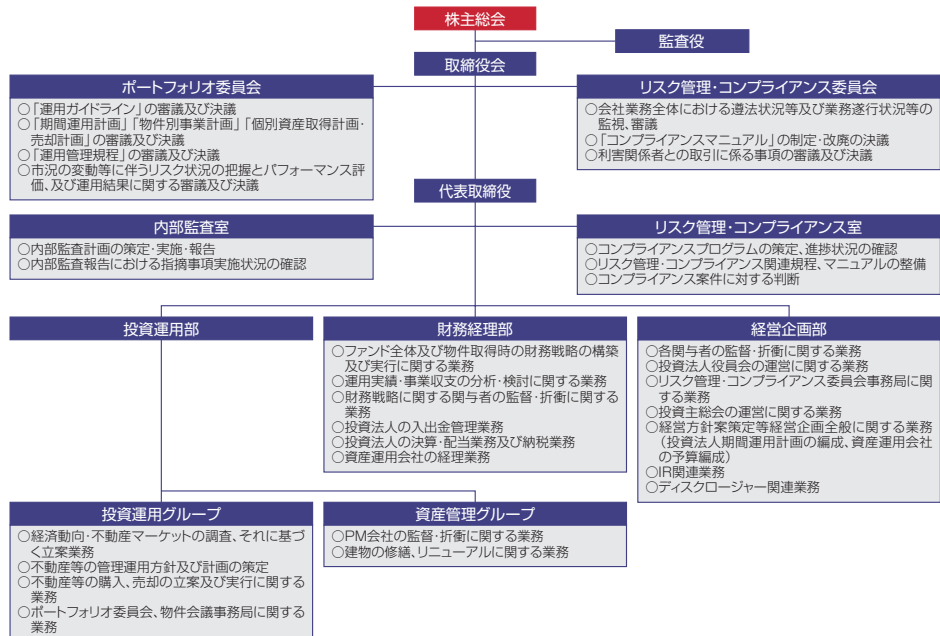
投資法人役員会開催状況

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
 第3期：開催回数7回 全役員全出席



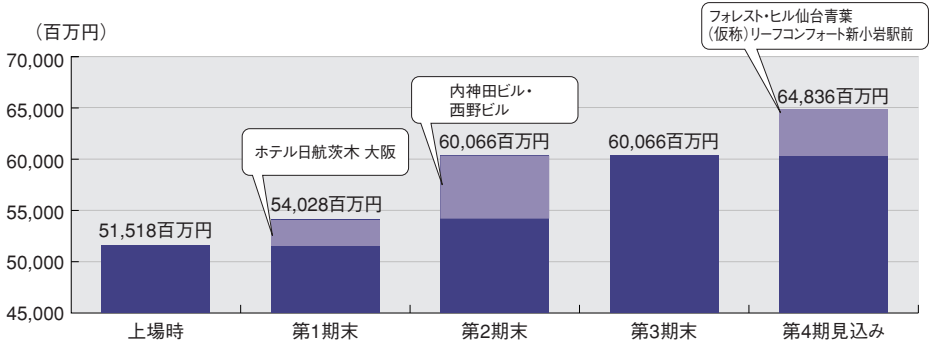
※みすず監査法人より平成19年7月31日をもって辞任する旨の申し入れを受け、投資法人役員会にて、新日本監査法人を一時会計監査人として選任。

資産運用会社の組織



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

パイプラインサポート

上場後の取得実績

内神田ビル、西野ビルの取得
(2006/5/30)



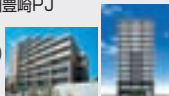
ホテル日航茨木 大阪の取得
(2006/3/28)



(仮称)リーフコンフォート新小岩駅前
(2006/5/30契約)
(2007/9/30取得予定)



フォレスト・ヒル仙台青葉 (2007/5/1 取得)、
(仮称)アーバニス梅田豊崎PJ
(2007/4/25契約)
(2007/11/30取得予定)



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

新規取得物件(平成19年5月1日)

フォレスト・ヒル仙台青葉

資産運用会社独自ルートによる(開発)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。

国立大学ではトップクラスの学生数を誇る東北大学の学生及び大学関係者の持続的な住居ニーズの恩恵を受け、安定的な収益が期待できる優良案件。

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。

確かなマーケティング力を反映し、100%入居状態で取得



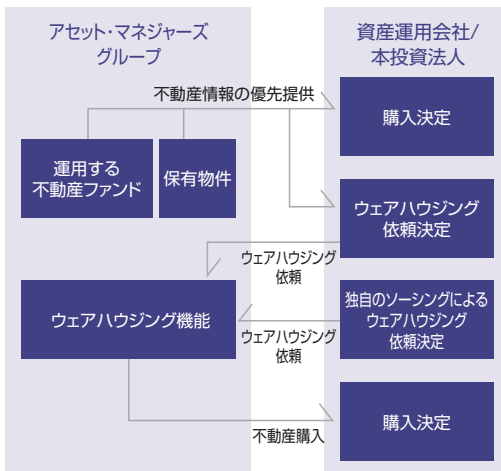
ロビー



屋上緑化

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体制

不動産ファンド事業からのサポート体制



不動産情報の優先提供

■ 第三者保有/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

物件取得のパイプライン

ウェアハウジング機能の提供

将来的にポートフォリオへの組み入れを希望する物件

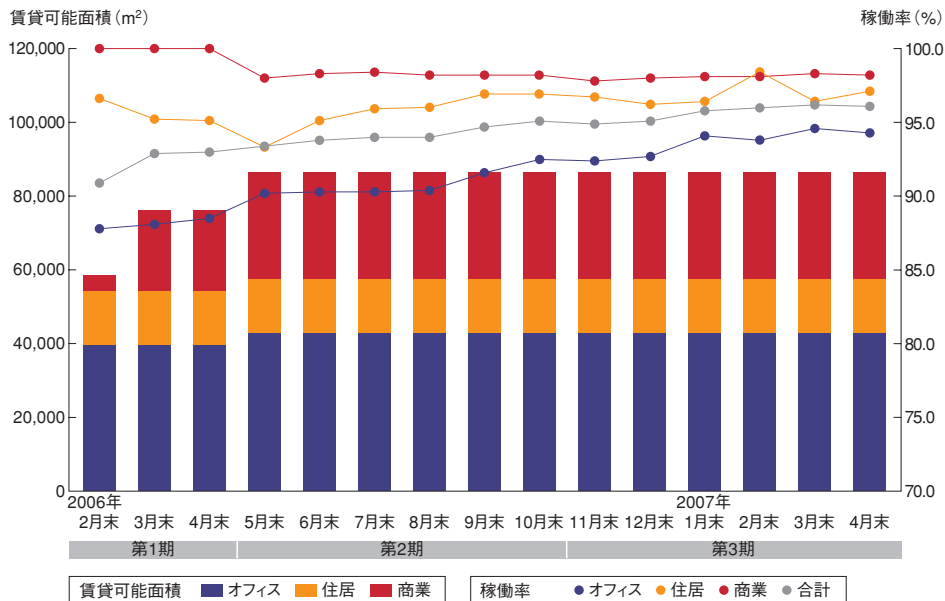
- 収益・構造に改善の余地がある物件
- 開発にかかわる物件
- 財務戦略上、直ちに取得できない物件

ウェアハウジング(一時的所有)の依頼と
然るべきタイミングでの本投資法人による取得

将来パイプラインの確保
効率的な投資資本の活用

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
H19年4月末	94.3%	98.2%	97.1%	98.7%	92.6%	95.3%	96.1%	86,704.88m ²
H19年3月末	94.6%	98.3%	96.4%	98.4%	92.9%	95.7%	96.2%	86,711.39m ²
H19年2月末	93.8%	98.1%	98.4%	98.9%	92.5%	95.1%	96.0%	86,711.39m ²
H19年1月末	94.1%	98.0%	96.3%	98.3%	92.4%	95.1%	95.8%	86,711.32m ²
H18年12月末	92.7%	98.0%	96.2%	98.2%	92.4%	93.5%	95.1%	86,750.90m ²
H18年11月末	92.4%	97.8%	96.7%	98.5%	91.4%	93.5%	94.9%	86,759.60m ²
H18年10月末	92.5%	98.2%	96.9%	98.6%	92.0%	93.5%	95.1%	86,759.60m ²
H18年9月末	91.6%	98.2%	96.9%	98.6%	92.0%	92.5%	94.7%	86,759.60m ²
H18年8月末	90.4%	98.2%	96.0%	98.2%	92.0%	91.1%	94.0%	86,759.60m ²
H18年7月末	90.3%	98.4%	95.9%	98.1%	92.9%	90.8%	94.0%	86,759.60m ²
H18年6月末	90.3%	98.3%	95.1%	97.8%	92.8%	90.8%	93.8%	86,759.60m ²
H18年5月末	90.3%	98.1%	93.3%	97.0%	92.4%	90.8%	93.4%	86,759.60m 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

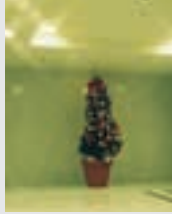
注) 稼働率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

内部成長への取り組み

テナントニーズへの対応

住居の装飾 ▶ 稼働率の向上

居住空間の快適性を目指し、行き届いた清掃及び緑化等で環境を整備。クリスマスシーズンにはツリー等を装飾し、エントランスの共有部分をアットホームに演出。

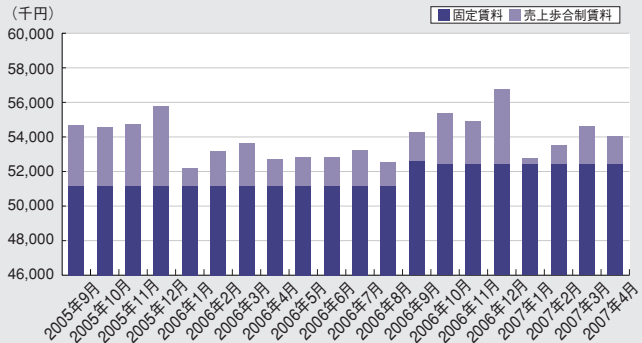


ラ・ポルト青山のイルミネーション ▶ 売上歩合制賃料の獲得

商業施設売上拡大を目指し、行き届いた清掃、緑化等で環境を整備。年末シーズン・クリスマスシーズンには、顧客誘引を目的にイルミネーションで夜を演出し、購買意欲を喚起。

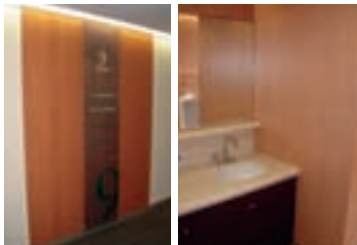


売上歩合賃料の推移 (単位:千円)



資産価値向上への対応

堀川通四条ビル



デザイン会社を利用して入居テナントのイメージアップを図るコンセプトに基づき、グレード、快適性を高める改修工事を実施。高稼働の維持、更なる稼働率の向上を目指す。

渋谷ウエストビル



外部タイルの補修、シーリングの打換等により外部の美観を整えるとともに耐水性性能を維持。カーテンウォールガラスには飛散防止フィルムを貼って一層の安全性を確保。

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）	4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	4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

- ・当面の新規取得物件利回りは、5%以上を目標
- ・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2期実施工事 (主に5物件)	第3期実施工事 (主に6物件)
①成田TT : 屋上防水・屋外駐車場改修 ②サザン水戸 : トイレ大規模改修 ③堀川通四条 : トイレ改修 ④ホテル日航茨木 大阪 : 昇降機遮煙装置 ⑤KYUHO江坂 : トイレ改修・立体駐車場改修	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 ③千葉ウエスト : 喫煙室設置 ④堀川通四条 : 共用部改修 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 ⑥西野 : 屋上防水補修工事
第4期計画工事 (主に7物件)	第5期計画工事 (主に5物件)
①35山京 : 全面個別空調化 ②成田TT : 外壁改修 ③サザン水戸 : 受電設備改修 ④堀川通四条 : 中央監視盤更新 ⑤内神田 : エレベーターリニューアル ⑥ラ・ポルト青山 : サインリニューアル ⑦千葉ウエスト : 共用部改修	①渋谷ウエスト : 空調設備改修 ②成田TT : 専用部照明改修 ③サザン水戸 : 共用部改修 ④堀川通四条 : 空調設備改修 ⑤KYUHO江坂 : 共用部リニューアル 他

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"> ・リーシングカ ・テナントコミュニケーション ・提案力

財務戦略

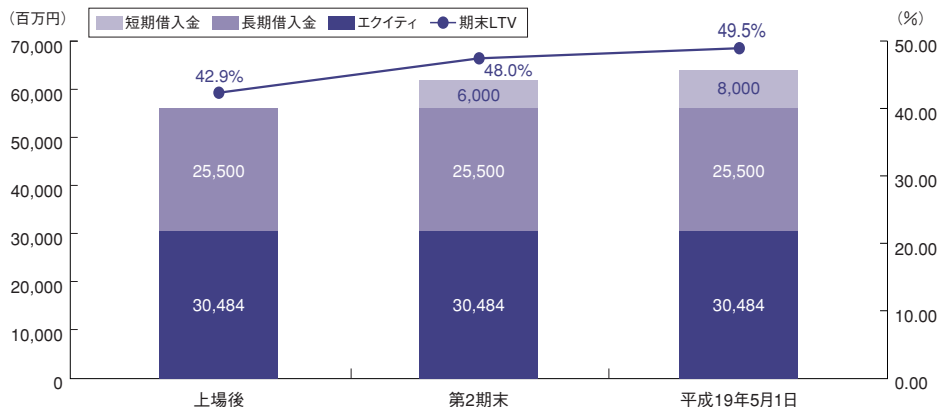
第3期財務状況

期中に80億円のタームローン契約締結。

第2期実施タームローン(60億円)の期限前弁済、及びフォレスト・ヒル仙台青葉(24.5億円)の取得資金に充当(平成19年5月1日実行)

LTVは、49.5%(2007年5月1日時点、第2期末比 +1.5%)。

資金調達の推移



今後(第4期~第5期)の取組み

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。

調達手段の多様化に向けた取組み

短期借入金80億円の中・長期資金へのシフト。及び返済期限の分散と固定化。

第6期に満期を迎える255億円のリファイナンスに向けた取組み。

返済期限別有利子負債残高



ガバナンス

投資法人をとりまく制度の変化

制度・規制等投資法人をとりまく環境が変化しており、高度なマネジメントが要求される。

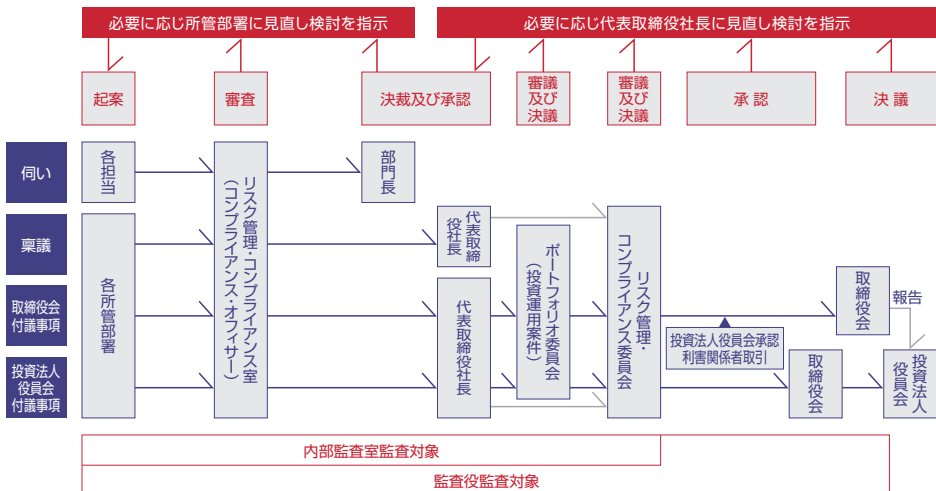
資産運用業務の精緻化					
2006.10	東京証券取引所上場制度整備に伴う変更	■よりきめ細かいリスクマネジメントの必要性			
2007.4	金融商品取引業者向けの総合的な監督指針(案)発表	■より厳格なコンプライアンスの必要性			
2007.9予定	金融商品取引法施行	■利益相反取引のより適切な対策の必要性 (私募ファンドも金融庁の監督対象に)			
投資法人エグイティマネジメントの多様化					
2007.1	REITに対する大量保有報告制度の適用	■導管性要件のクリア ■M&A等への対応			
大量保有報告書提出状況 (5%以上、07/06/11現在) (同一提出者の複数回提出は、最新を整理、共同保有者口数含む)	提出者	義務発生日	報告日	保有口数	比率(%)
	Prospect Asset Management	2007/4/27	2007/5/8	6,637	10.45
	日興アセットマネジメント	2007/3/30	2007/4/5	4,527	7.13
	フィデリティ投信	2007/2/28	2007/3/7	3,424	5.39
	りそな銀行	2007/5/31	2007/6/5	3,203	5.04

運用会社における意思決定機構

- ・資産運用会社の意思決定は、基本的にコンプライアンス・オフィサーの審査対象
- ・利害関係者取引の徹底したチェック体制

ポートフォリオ委員会においては、出席者の過半数の賛成だけでなく外部有識者の出席及び賛成が絶対条件
リスク管理・コンプライアンス委員会においては、外部有識者を含む全員の出席及び賛成が要件かつ投資法人役員会の承認が要件

- ・内部監査の機動的チェック体制



ポートフォリオ一覧

2007年4月30日時点所有物件

	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					
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	5,497.38	1996.1	91.2%	13.9
	オ-5	成田TTビル	首都圏	千葉県成田市	1,860	3.1%	8	3,895.39	1990.3	94.5%	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	5,043.23	1986.1	94.8%	10.9
	オ-7	サザン水戸ビル	地方	茨城県水戸市	1,962	3.3%	26	4,927.86	1985.2	93.5%	13.7
	オ-8	堀川通四条ビル	地方	京都府京都市	1,885	3.1%	12	4,835.00	1992.7	92.8%	10.0
	オ-9	KYUHO江坂ビル	地方	大阪府吹田市	1,899	3.2%	15	5,061.89	1993.1	83.7%	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%	123	42,876.68		94.3%	
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	7,205.78	1990.7	92.6%	13.4
	商業施設等小計					19,249	32.0%	63	29,029.15		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	5,338.90	2003.2	97.2%	10.1
	住-2	ミルーム白金台	首都圏	東京都品川区	2,680	4.5%	34	2,671.96	2003.9	96.1%	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	98.3%	8.4
	住-4	ミルーム南青山	首都圏	東京都港区	2,575	4.3%	45	1,905.13	2004.3	97.3%	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	96.6%	12.9
住居小計					17,131	28.5%	243	14,799.05		97.1%	
合計					60,066	100.0%	429	86,704.88		96.1%	3.5

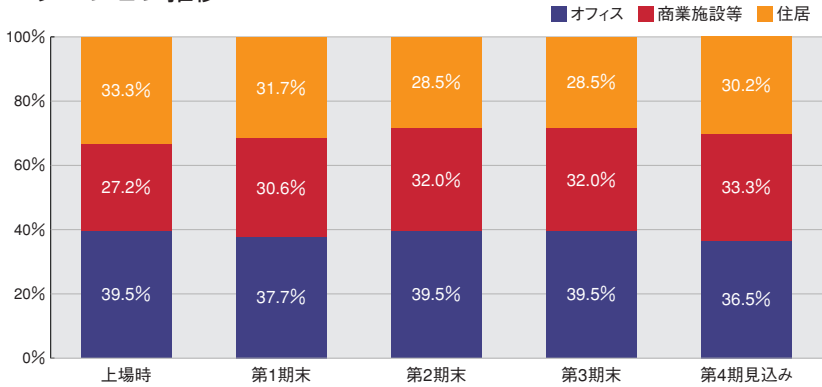
2007年5月1日取得物件

住居	住-6	フォレスト・ビル仙台青葉	地方	宮城県仙台市	2,450		251	6,472.40	2007.3	100.0%	11.7
----	-----	--------------	----	--------	-------	--	-----	----------	--------	--------	------

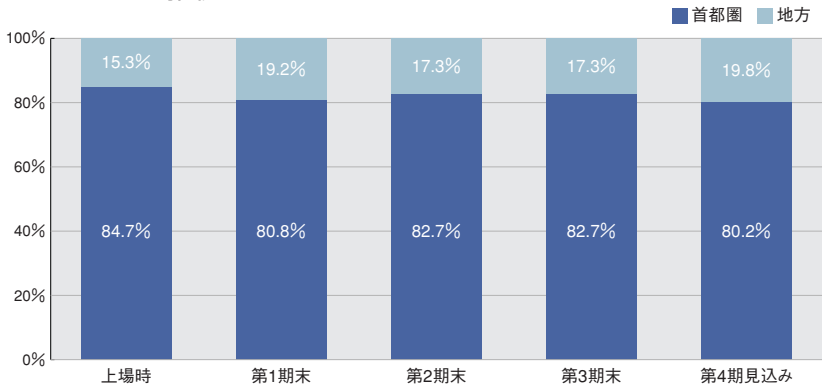


アロケーション推移

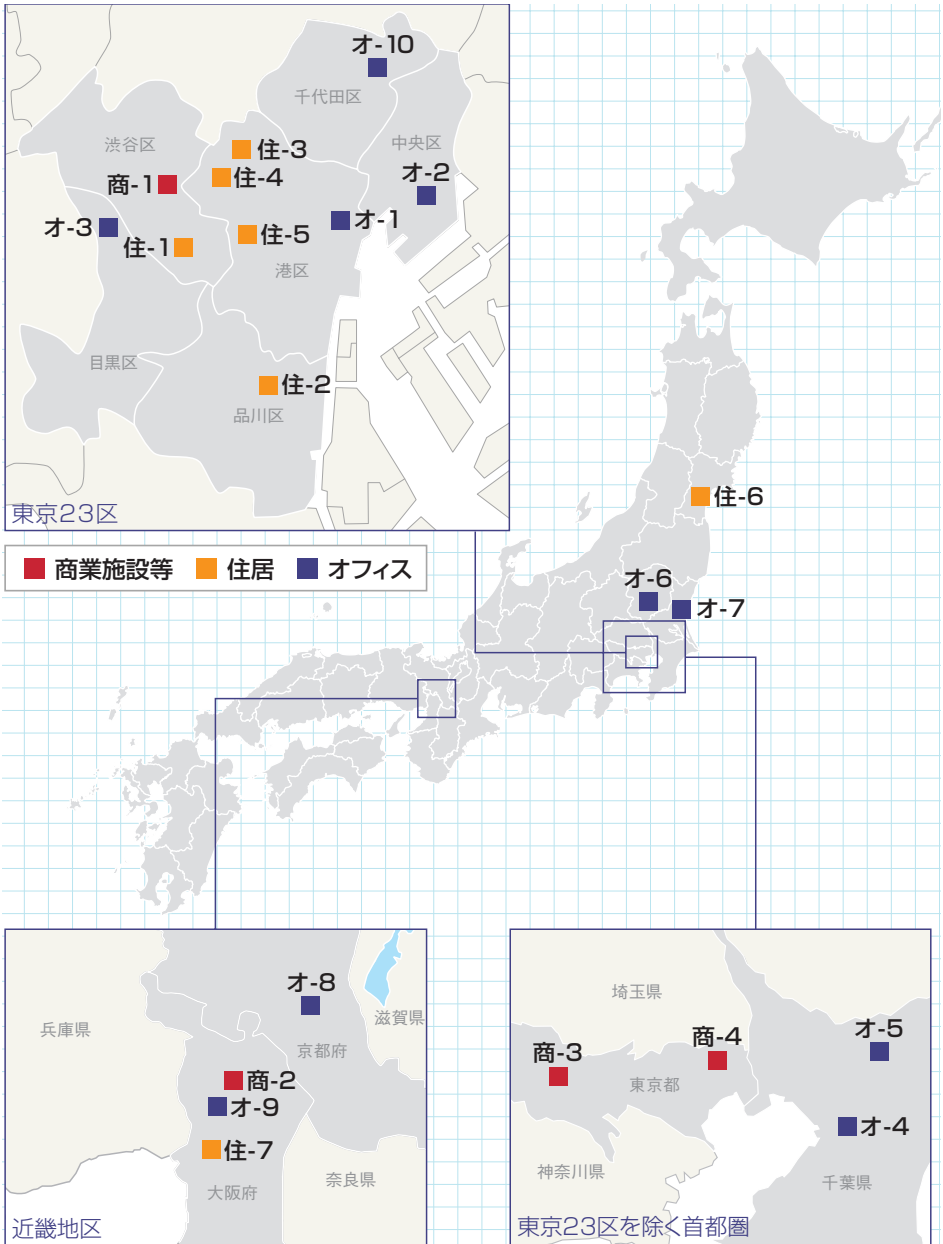
用途別アロケーション推移



地域別アロケーション推移



ポートフォリオマップ





5月1日取得済物件



住-6

フォレスト・ヒル仙台青葉

所在地：宮城県仙台市青葉区
川内蔵橋通5番1（地番）

地積：4,016.54㎡

延床面積：8,146.44㎡

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8日

権利形態：（土地）所有権（建物）所有権



契約済み物件



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ります。



住-7

(仮称)アーバニス梅田豊崎PJ

所在地：大阪府大阪市北区豊崎五丁目
1番3号、1番5号（地番）

地積：601.81㎡

延床面積：3,383.10㎡（注）

構造：鉄筋コンクリート造

階数：15階建

建築時期：平成19年11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ります。



第3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ing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14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



■ 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	第3期 平成19年4月期
営業収益	百万円	2,437	2,165	2,236
(うち賃貸事業収益)	百万円	(2,437)	(2,165)	(2,236)
営業費用	百万円	988	1,023	1,058
(うち賃貸事業費用)	百万円	(794)	(838)	(859)
営業利益金額	百万円	1,449	1,142	1,177
経常利益金額	百万円	1,003	973	997
当期純利益金額	(a) 百万円	1,001	972	996
総資産額	(b) 百万円	59,489	65,621	65,658
(対前期比)	%	(-)	(10.3)	(0.1)
純資産額	(c) 百万円	31,485	31,456	31,480
(対前期比)	%	(-)	(△0.1)	(0.1)
出資総額	百万円	30,484	30,484	30,484
発行済投資口数	(d) 口	63,500	63,500	63,500
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	495,841	495,385	495,750
分配総額	(e) 百万円	1,001	972	996
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	15,778	15,322	15,687
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,778)	(15,322)	(15,687)
(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)	1.5 (3.1)
自己資本利益率	(注3) %	3.2 (4.9)	3.1 (6.1)	3.2 (6.4)
自己資本比率	(c) / (b) %	52.9	47.9	47.9
(対前期比増減)	%	(-)	(△5.0)	(0.0)
配当性向	(e) / (a) %	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】				
投資物件数	件	16	18	18
総賃貸可能面積	m ²	76,230.02	86,750.90	86,704.88
期末稼働率	(注4) %	93.0	95.1	96.1
当期減価償却費	百万円	352	346	354
当期資本的支出額	百万円	322	223	410
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,995	1,673	1,731

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(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います。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います。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います。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。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期及び第3期は、会計計算期間184日、181日で年換算した数値を併記しています。

総資産経常利益率	経常利益金額 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益金額 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
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います。



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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（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（以下「資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年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口となっています。

本投資法人は、上場直後に15物件を取得し、その後3物件を取得し、第3期末現在で18物件に係る信託受益権を保有しています。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います。

(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、生産の一部に弱さがみられるものの回復は継続しておりGDP成長率は2005年第1四半期より連続してプラス成長するなど、戦後最長の景気拡大局面が続いています。日銀は、昨年7月のゼロ金利政策解除に続き、2月には追加利上げを行いました。これを受けて短期金利は緩やかな上昇局面をえています。一方長期国債利回りは、概ね横ばい傾向で1.6～1.8%程度のレンジで推移しました。

地価動向は、東京圏の全用途で価格指数が直近で下げ止まるなど地価上昇の動きに広がりが見られるようになってきました。不動産賃貸市場についても、東京地区の賃貸オフィス市場は好調さを維持し、空室率が低下していますが、ほぼ限界に近い状況と考えられ、低下傾向は減少しています。この低下傾向は、東京以外にも限定的ながら広がりつつあると考えられ、大阪では低下傾向が持続しています。この空室率低下を背景に東京23区、大阪の平均募集賃料は下げ止まり、上昇傾向がみられます。

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）において「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」といいます。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。その後第1期及び第2期において3物件取得し、この結果、当期首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60,066百万円となりました。当期における物件の取得はなく、期末時点においても保有資産は同規模です。

なお、平成19年4月25日に第5期取得予定物件として1物件（(仮称)アーバニス梅田豊崎PJ）の停止条件付取得契約を締結しました。

また、期末時点の取得価格に基づく用途毎の比率は、オフィス39.5%、商業施設等32.0%、住宅28.5%となっています。ポートフォリオ全体の稼働率については、前期末時点の95.1%から当期末時点で96.1%に上昇し、内部成長についても着実な実績を達成しました。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、上場時の15物件の取得にあたっては、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投資口の追加発行（5,000口）により調達した2,400百万円の資金を第1期に取得したホテル日航茨木 大阪の取得に充当し、前期に取得した2物件の取得にあたっては、60億円の短期借入を行いました。当期において物件の取得及び売却はなく、借入金の変動もなかったため、当期首及び当期末時点での借入金残高は、315億円（うち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%で推移しています。なお、平成19年4月26日に「フォレスト・ヒル仙台青葉」の取得資金の一部及び既存の短期借入金の期限前弁済に充当するため、80億円の短期借入に関する契約を締結（実行日：平成19年5月1日。後記、「6.決算後に生じた重要な事実（1）資金の借入」をご参照下さい。）しました。

(4) 業績及び分配の概要

当期の運用の結果、本投資法人は、第3期の実績として営業収益2,236百万円、営業利益金額1,177百万円、経常利益金額997百万円、当期純利益金額996百万円を計上しました。

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15,687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	第3期 平成19年4月期
最高	504,000円	497,000円	706,000円
最低	422,000円	432,000円	477,000円

4. 分配金等の実績

当期（第3期）の分配金は、1口当たり15,687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います。

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	第3期 平成19年4月期
当期末処分利益総額	1,001,928千円	972,981千円	996,154千円
利益留保額	25千円	34千円	30千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	1,001,903千円 (15,778円)	972,947千円 (15,322円)	996,124千円 (15,687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)	972,947千円 (15,322円)	996,124千円 (15,687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、今後原油価格の動向が内外経済に与える影響、あるいは米国経済の減速等には留意する必要はあるものの、企業部門の輸出を中心とした好調さが持続し、これが家計部門へ波及して国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれ、引き続き景気拡大局面が持続していくものと思われれます。堅調な経済情勢を受けて日銀は、今後の日本経済及び世界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上昇への転換の兆し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、賃貸市場の的確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とポートフォリオ体力の維持を追求し、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いきます。

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いきます。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。）との間において結ばれている、「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いきます。

(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います。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いきます。

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、不動産等の取得資金等及び短期借入金60億円の期限前弁済に充当する目的で、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	8,000	1.1350% (変動金利) 期日一括弁済・有担保	平成19年5月1日	平成20年3月末日

(2) 資産の取得

本投資法人は、平成19年5月1日付で、以下の不動産等を取得しています。

物件の名称	フォレスト・ヒル仙台青葉		
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	宮城県仙台市青葉区川内澁橋通5番地1	
用途	共同住宅		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
面積	土地・建物	4,016.54㎡ (土地) ・ 8,146.44㎡ (建物)	
所有形態	土地・建物	所有権 (100%)	
竣工年月日	平成19年3月8日		
施工会社	株式会社間組		
地震PML値	11.7% (調査機関：株式会社竹中工務店)		
取得価格	2,450百万円		

■ 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	第2期 平成18年10月31日現在	第3期 平成19年4月30日現在
発行可能投資口の総数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	63,500	63,500	63,500
出資総額	百万円	30,484	30,484	30,484
投資主数	人	6,408	5,983	4,256



2.投資口に関する事項

平成19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)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合 (注) (%)
シージーエムエル ロンドン エクイティ	東京都品川区東品川二丁目3番14号 常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店	4,196	6.60
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	4,007	6.31
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	3,411	5.37
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운ツィー 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銀行決済事業部	3,262	5.13
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	3,008	4.73
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 アカウツ	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
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
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,600	4.09
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエーイーエル	東京都品川区東品川二丁目3番14号 常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店	1,748	2.75
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスデック アカウツ	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銀行決済事業部	1,320	2.07
合 計		29,187	45.96

(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います。

3.役員等に関する事項

平成19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	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 (注3)	みずす監査法人	—	7,500千円
合 計			9,900千円

(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。なお深田武寛は、平成19年5月28日をもって株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズの代表取締役を辞し、取締役となっております。

(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。

(注3) みずす監査法人より平成19年7月31日をもって辞任する旨の申し入れを受け、投資法人役員会において平成19年8月1日からの一時会計監査人として新日本監査法人を選任いたしました。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19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

■ 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2期 (平成18年10月31日現在)		第3期 (平成19年4月30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	15,913	24.2	15,869	24.2
		地方	8,122	12.4	8,209	12.5
		小計	24,035	36.6	24,078	36.7
	商業施設等	首都圏	16,783	25.6	16,762	25.5
		地方	2,520	3.8	2,478	3.8
		小計	19,304	29.4	19,240	29.3
	住居	首都圏	17,104	26.1	17,045	25.9
		地方	—	—	3	0.0
		小計	17,104	26.1	17,048	25.9
	小計		60,444	92.1	60,368	91.9
預金・その他の資産		5,176	7.9	5,290	8.1	
資産総額(注3)		65,621 (60,444)	100.0 (92.1)	65,658 (60,368)	100.0 (91.9)	

(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います。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います。

(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います。

2. 主要な保有資産

平成19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	2,188	2,460.19	2,460.19	100.0	3.9	オフィス
オ-2 35山京ビル	4,105	5,248.41	5,248.41	100.0	7.9	オフィス
オ-3 渋谷ウエストビル	2,010	2,592.26	2,592.26	100.0	4.2	オフィス
オ-4 千葉ウエストビル	2,301	5,497.38	5,015.97	91.2	5.3	オフィス
オ-5 成田TTビル	1,939	3,895.39	3,682.13	94.5	4.4	オフィス
オ-6 宇都宮センタービル	2,370	5,043.23	4,780.43	94.8	5.0	オフィス
オ-7 サザン水戸ビル	2,152	4,927.86	4,609.46	93.5	4.7	オフィス
オ-8 堀川通四条ビル	1,850	4,835.00	4,484.81	92.8	5.3	オフィス
オ-9 KYUHO江坂ビル	1,835	5,061.89	4,236.54	83.7	4.4	オフィス
オ-10 内神田ビル	3,323	3,315.07	3,315.07	100.0	5.2	オフィス
商-1 ラ・ポルト青山	14,027	4,171.26	4,171.26	100.0	18.0	商業施設等
商-2 ホテル日航茨木 大阪	2,478	17,652.11	17,652.11	100.0	5.0	商業施設等
商-3 西野ビル	2,734	7,205.78	6,669.07	92.6	5.0	商業施設等
住-1 ミルーム代官山	6,835	5,338.90	5,187.22	97.2	8.5	住居
住-2 ミルーム白金台	2,669	2,671.96	2,568.46	96.1	3.3	住居
住-3 ミルーム乃木坂	2,731	2,888.37	2,839.98	98.3	3.5	住居
住-4 ミルーム南青山	2,562	1,905.13	1,854.37	97.3	3.4	住居
住-5 ミルーム広尾Ⅱ	2,244	1,994.69	1,926.59	96.6	3.0	住居
合 計	60,364	86,704.88	83,294.33	96.1	100.0	

(注1) 賃貸可能面積の欄には、平成19年4月30日現在の各運用資産に係る建物の賃貸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19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19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	2,500	2,188
	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	4,205	4,105
	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	2,221	2,010
	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	5,497.38	2,630	2,301
	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	2,050	1,939
	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	5,043.23	2,420	2,370
	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	4,927.86	2,220	2,152
	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	4,835.00	2,070	1,850
	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	5,061.89	1,950	1,835
	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	3,326	3,323
オフィス 小計				42,876.68	25,592	24,078	
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	14,450	14,027
	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	2,478
	商-3	西野ビル	東京都八王子市新町2番5号	信託受益権	7,205.78	2,716	2,734
	商業施設等 小計				29,029.15	19,696	19,240
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	5,338.90	6,894	6,835
	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	2,671.96	2,694	2,669
	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	2,771	2,731
	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	2,640	2,562
	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	2,256	2,244
	住居 小計				14,799.05	17,255	17,045
合 計				86,704.88	62,543	60,364	

(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います。



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2期 (平成18年5月1日～平成18年10月31日)				第3期 (平成18年11月1日～平成19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	4	100.0	83	3.9	4	100.0	87	3.9
	オ-2 35山京ビル	7	100.0	177	8.2	7	100.0	175	7.9
	オ-3 渋谷ウエストビル	1	100.0	97	4.5	1	100.0	93	4.2
	オ-4 千葉ウエストビル	20	91.3	123	5.7	20	91.2	118	5.3
	オ-5 成田TTビル	7	91.8	97	4.5	8	94.5	99	4.4
	オ-6 宇都宮センタービル	21	84.0	99	4.6	21	94.8	112	5.0
	オ-7 サザン水戸ビル	25	91.4	96	4.4	26	93.5	105	4.7
	オ-8 堀川通四条ビル	13	92.6	121	5.6	12	92.8	119	5.3
	オ-9 KYUHO江坂ビル	15	83.3	99	4.6	15	83.7	98	4.4
	オ-10 内神田ビル	9	100.0	97	4.5	9	100.0	115	5.2
オフィス 小計	122	92.5	1,093	50.5	123	94.3	1,124	50.3	
商業施設等	商-1 ラ・ポルト青山	18	100.0	396	18.3	18	100.0	403	18.0
	商-2 ホテル日航茨木 大阪	1	100.0	112	5.2	1	100.0	112	5.0
	商-3 西野ビル	45	92.8	93	4.3	44	92.6	111	5.0
	商業施設等 小計	64	98.2	602	27.8	63	98.2	627	28.0
住居	住-1 ミルーム代官山	80	96.6	176	8.2	80	97.2	191	8.5
	住-2 ミルーム白金台	35	96.3	74	3.4	34	96.1	73	3.3
	住-3 ミルーム乃木坂	34	98.4	76	3.5	34	98.3	77	3.5
	住-4 ミルーム南青山	44	95.0	76	3.5	45	97.3	75	3.4
	住-5 ミルーム広尾Ⅱ	50	98.4	66	3.1	50	96.6	66	3.0
	住居 小計	243	96.9	470	21.7	243	97.1	484	21.7
合計	429	95.1	2,165	100.0	429	96.1	2,236	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います。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います。

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19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います。

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
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	97	-	-
渋谷ウエストビル	東京都目黒区青葉台四丁目7番1号	空調システム更新工事	平成19年5月～11月	29	-	-
千葉ウエストビル	千葉県千葉市中央区新町24番9号	共用部内装工事	平成19年6月～10月	17	-	-
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5月～7月	38	-	-
		共用部内装工事	平成20年1月～3月	15	-	-
ザザン水戸ビル	茨城県水戸市城南一丁目1番6号	受電設備改修工事	平成19年5月～10月	28	-	-
		共用部内装工事	平成19年12月～平成20年4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6月～7月	12	-	-
		空調システム更新工事	平成19年9月～11月	74	-	-
KYUHO江坂ビル	大阪府吹田市江坂町二丁目1番43号	共用部内装工事	平成20年1月～3月	25	-	-
		立体駐車場改修工事	平成19年12月	10	-	-
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	-	-

(注) 工事金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。なお、工事予定金額、予定期間は概算であり、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3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410百万円であり、当期費用に区分された修繕費47百万円と合わせて458百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
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	97
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	空調システム更新工事等	平成18年5月～平成19年1月	182
		トイレ更新工事	平成18年8月～12月	30
		袖看板更新工事	平成18年12月～平成19年3月	13
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	平成19年2月～4月	20
その他の資本的支出				65
合計				410

(注) 工事金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。



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います。

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期
前期末積立金残高	—	56	238
当期積立額	110	380	350
当期積立金取崩額	53	198	338
次期繰越額	56	238	250

(注) 百万円未満を切捨てて記載しています。

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2期	第3期
(a) 資産運用報酬(注)	99,465	107,605
(b) 資産保管委託報酬	8,923	9,843
(c) 一般事務委託報酬	27,220	30,803
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他費用	47,065	48,356
合計	185,074	199,008

(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、第2期は12,076千円あります。

2. 借入状況

平成19年4月30日現在における金融機関ごとの借入金状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末	当期末	平均利率 (注1) (%)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
短期借入金	株式会社新生銀行	平成18年 5月30日	6,000	6,000	1.32962	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	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		31,500	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います。

(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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(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	201,414	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	4,080	2.0

(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います。

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

平成19年4月5日に、本投資法人の第2回の投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none">・平成18年5月に会社法が施行され、投信信託及び投資法人に関する法律等の投資法人に関わる法令が整備・改正されたことに伴い、本投資法人規約と関係法令との字句等の統一・租税特別措置法施行令の改正によって、租税特別措置法第67条の15第9項に規定する「不動産等」の内容が変更されたことに伴い、「不動産等」を定義する租税特別措置法上の条文の項数を明確にした上で、「不動産等」の内容の記載を削除・店頭売買有価証券市場の取引 所有価証券市場への組織変更に伴う所要の変更・投資法人及び投資法人に関する法律の改正法において、今後、投資法人による短期投資法人債発行可能となることから、機動的な資金調達を可能にするために必要な規約の変更・資産運用の対象とする特定資産の見直しを行い、本投資法人の弾力的な運用を可能とするために必要な規約の変更・本投資法人設立に際して必要とされた規約記載事項について、規約の簡素化を図るため、手続の終了した内容の削除・その他公正妥当と認められる企業会計の基準に従うとともに、字句等の修正、表現の統一及び定義の明確化
執行役員1名選任の件	深田武寛が執行役員に選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	田中政行が補欠執行役員に選任されました。
監督役員2名選任の件	山田明文、松丸洋行の2名が監督役員に選任されました。

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います。

Ⅲ. 貸借対照表

科目	期別	第3期 (平成19年4月30日現在)		第2期 (ご参考) (平成18年10月31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		1,637,328		1,606,139	
信託現金及び信託預金 ※1		3,522,376		3,394,074	
営業未収入金		48,088		48,606	
未収消費税等		—		2,466	
前払費用		26,043		52,987	
繰延税金資産		19		18	
その他流動資産		27		—	
流動資産合計		5,233,884	8.0	5,104,292	7.8
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物 ※1	16,301,803			15,922,603	
減価償却累計額	950,449	15,351,353		629,414	15,293,188
信託構築物 ※1	92,617			79,310	
減価償却累計額	3,249	89,367		2,081	77,228
信託機械及び装置 ※1	313,150			308,441	
減価償却累計額	69,654	243,495		48,029	260,411
信託工具器具備品 ※1	67,521			66,258	
減価償却累計額	18,092	49,429		12,278	53,979
信託土地 ※1		44,630,734			44,630,734
信託建設仮勘定 ※1		3,794			128,566
有形固定資産合計		60,368,174	91.9	60,444,108	92.1
2. 投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,000		10,047	
長期前払費用		46,589		62,587	
投資その他の資産合計		56,589	0.1	72,635	0.1
固定資産合計		60,424,763	92.0	60,516,744	92.2
資産合計		65,658,647	100.0	65,621,036	100.0



科目	期別	第3期 (平成19年4月30日現在)		第2期 (ご参考) (平成18年10月31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		108,204		142,640	
短期借入金	※1	6,000,000		6,000,000	
未払金		158,659		180,406	
未払費用		25,484		24,949	
未払法人税等		680		917	
未払消費税等		46,128		-	
前受金		304,389		332,626	
その他流動負債		13,606		1,787	
流動負債合計		6,657,153	10.2	6,683,329	10.2
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		2,021,340		1,980,726	
固定負債合計		27,521,340	41.9	27,480,726	41.9
負債合計		34,178,493	52.1	34,164,055	52.1
純資産の部 ※2					
I. 投資主資本					
1. 出資総額		30,484,000	46.4	30,484,000	46.4
2. 剰余金					
当期未処分利益		996,154		972,981	
剰余金合計		996,154	1.5	972,981	1.5
投資主資本合計		31,480,154	47.9	31,456,981	47.9
純資産合計		31,480,154	47.9	31,456,981	47.9
負債・純資産合計		65,658,647	100.0	65,621,036	100.0

IV. 損益計算書

科目	期別	第3期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)			第2期(ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)		
		金額(千円)		百分比(%)	金額(千円)		百分比(%)
1. 営業収益							
貸貨事業収入	※1	2,056,597			1,975,558		
その他貸貨事業収入	※1	179,586	2,236,183	100.0	190,082	2,165,641	100.0
2. 営業費用							
貸貨事業費用	※1	859,598			838,011		
資産運用報酬		107,605			99,465		
資産保管委託報酬		9,843			8,923		
一般事務委託報酬		30,803			27,220		
役員報酬		2,400			2,400		
その他営業費用		48,356	1,058,607	47.3	47,065	1,023,085	47.2
営業利益金額			1,177,576	52.7		1,142,555	52.8
3. 営業外収益							
受取利息		1,711			326		
その他営業外収益		5,836	7,548	0.3	5,734	6,060	0.3
4. 営業外費用							
支払利息		143,113			133,053		
融資関連手数料		44,895	188,008	8.4	41,603	174,657	8.1
経常利益金額			997,115	44.6		973,958	45.0
税引前当期純利益金額			997,115	44.6		973,958	45.0
法人税、住民税及び事業税		995			983		
法人税等調整額		△0	995	0.1	19	1,002	0.1
当期純利益金額			996,120	44.5		972,955	44.9
前期繰越利益			34			25	
当期末処分利益			996,154			972,981	



区 分		第3期	第2期 (ご参考)
		(自 平成18年11月 1 日 至 平成19年 4 月30日)	(自 平成18年 5 月 1 日 至 平成18年10月31日)
		金額 (千円)	金額 (千円)
投資主資本			
出資総額	前期末残高	30,484,000	30,484,000
	当期変動額	—	—
	当期末残高	30,484,000	30,484,000
剰余金			
当期末処分利益	前期末残高	972,981	1,001,928
	当期変動額	△972,947	△1,001,903
	分配金	996,120	972,955
	当期純利益金額	996,154	972,981
	当期末残高		
剰余金合計	前期末残高	972,981	1,001,928
	当期変動額	23,173	△28,947
	当期末残高	996,154	972,981
投資主資本合計	前期末残高	31,456,981	31,485,928
	当期変動額	23,173	△28,947
	当期末残高	31,480,154	31,456,981
純資産合計	前期末残高	31,456,981	31,485,928
	当期変動額	23,173	△28,947
	当期末残高	31,480,154	31,456,981

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	第3期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第2期(ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31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 同左</p> <p>②長期前払費用 同左</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									
2. 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、ありません。</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、17,488千円であります。</p>								
3. 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> <ol 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>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 項目	第3期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第2期(ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	—	当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成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。 なお、従来の「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。

[貸借対照表に関する注記]

第3期 (平成19年4月30日現在)	第2期(ご参考) (平成18年10月31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)	※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)
信託現金及び信託預金 3,522,376	信託現金及び信託預金 3,394,074
信託建物 15,351,353	信託建物 15,293,188
信託構築物 89,367	信託構築物 77,228
信託機械及び装置 243,495	信託機械及び装置 260,411
信託工具器具備品 49,429	信託工具器具備品 53,979
信託土地 44,630,734	信託土地 44,630,734
信託建設仮勘定 3,794	信託建設仮勘定 128,566
合計 63,890,551	合計 63,838,182
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位:千円)
短期借入金 6,000,000	短期借入金 6,000,000
長期借入金 25,500,000	長期借入金 25,500,000
合計 31,500,000	合計 31,500,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

第3期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第2期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 1,677,282	賃料収入 1,616,271
共益費収入 277,381	共益費収入 265,836
駐車場収入 88,804	駐車場収入 85,630
その他賃貸収入 13,128	その他賃貸収入 7,819
2,056,597	1,975,558
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
附加使用料 144,909	附加使用料 166,318
解約違約金 1,945	解約違約金 2,340
原状回復費相当額収入 4,326	原状回復費相当額収入 5,254
その他雑収入 28,404	その他雑収入 16,168
179,586	190,082
不動産賃貸事業収益合計 2,236,183	不動産賃貸事業収益合計 2,165,641
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 201,414	外注委託費 195,151
公租公課 92,307	公租公課 92,641
水道光熱費 138,019	水道光熱費 142,713
損害保険料 5,870	損害保険料 5,155
修繕費 47,661	修繕費 37,850
減価償却費 354,826	減価償却費 346,080
その他賃貸事業費用 19,498	その他賃貸事業費用 18,418
不動産賃貸事業費用合計 859,598	不動産賃貸事業費用合計 838,011
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,376,584	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,327,629

[投資資本等変動計算書に関する注記]

第3期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第2期 (ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	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 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 63,500口	発行済投資口数 63,500口



[税効果会計に関する注記]

第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第2期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31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
19	18
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
19	18
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
19	18
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	△39.35
その他	その他
0.06	0.06
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	0.10

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第2期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)
該当事項はありません。	同左

[関連当事者との取引に関する注記]

第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)

1. 投資信託委託業者の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社 アセット・オペレーターズ	宿泊業	-	賃貸収入等 建物管理委託報酬	112,110 1,110	前受金 -	19,619 -
利害関係人等	有限会社ARMリーシング	不動産管理業	-	建物管理委託報酬	4,080	営業未払金	714
利害関係人等	アセット・マネジャーズ 株式会社	不動産取引業	4.25%	賃貸収入等	1,380	前受金	230

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業務及び 信託業務	-	一般事務委託報酬 信託報酬 借入金利息	19,686 5,197 8,116	未払金 - 未払費用	20,670 - 1,390

(注1) 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、その他の取引については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりませんが、期末残高には消費税等が含まれております。

[1口当たり情報に関する注記]

第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)		第2期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	
1口当たり純資産額	495,750円	1口当たり純資産額	495,385円
1口当たり当期純利益金額	15,686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。		同左	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口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、以下のとおりであります。

	第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第2期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)
当期純利益金額 (千円)	996,120	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)	996,120	972,955
期中平均投資口数 (口)	63,500	63,500

[重要な後発事象に関する注記]

第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	第2期 (ご参考) (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)
<p>1. 資産の取得</p> <p>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19年5月1日付で以下の資産の取得を行いました。</p> <p>フォレスト・ヒル仙台青葉 (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 : 2,450百万円</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 (住居表示) : 宮城県仙台市青葉区川内澁橋通5番地1</p> <p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地4,016.54㎡、 建物8,146.44㎡</p> <p>構造・規模 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期 : 平成19年3月8日 総賃貸可能面積 : 6,472.40㎡</p>	<p>—————</p>
<p>2. 資金の借入</p> <p>平成19年5月1日付にて、フォレスト・ヒル仙台青葉の取得資金、これに関連する諸費用等の一部の資金及び平成18年5月30日に借入れた短期借入金60億円の期限前弁済に充てるため、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 : 8,000百万円 利率 : 1.1350% 借入実行日 : 平成19年5月1日 返済方法 : 期日一括弁済 返済期日 : 平成20年3月31日 摘要 : 有担保・無保証・変動金利</p>	<p>—————</p>

Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書

期別	第3期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	第2期(ご参考) (自平成18年5月1日 至平成18年10月31日)
項目		
I. 当期末処分利益	996,154,856円	972,981,493円
II. 分配金 (投資口1口当たり分配金の額)	996,124,500円 (15,687円)	972,947,000円 (15,322円)
III. 次期繰越利益	30,356円	34,493円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第28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996,124,500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28条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第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いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成19年6月13日

イーアセット投資法人
役員会 御中

みすず監



指定社員 公認会計士
業務執行社員

青山裕浩

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11月1日から平成19年4月30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ことを認める。

追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得及び資金の借入を実行している。

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

以 上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

科目	期別	第3期 （自平成18年11月1日 至平成19年4月30日）	第2期（ご参考） （自平成18年5月1日 至平成18年10月31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			
税引前当期純利益金額		997,115	973,958
減価償却費		354,826	346,080
受取利息		△1,711	△326
支払利息		143,113	133,053
営業未収入金の増加・減少		517	△9,810
未収消費税等の増加・減少		2,466	660,485
前払費用の増加・減少		42,941	△16,837
営業未払金の増加・減少		7,376	△2,939
未払金の増加・減少		11,651	△40,152
未払消費税等の増加・減少		46,128	－
前受金の増加・減少		△28,237	60,005
その他		18,826	13,284
小計		1,595,016	2,116,801
利息の受取額		1,711	326
利息の支払額		△142,578	△125,255
法人税等の支払額		△1,260	△1,947
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,452,889	1,989,924
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		△362,051	△6,598,871
差入敷金保証金の減少		47	－
信託預り敷金保証金の支出		△73,471	△65,327
信託預り敷金保証金の収入		114,085	345,069
投資活動によるキャッシュ・フロー		△321,390	△6,319,130
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
分配金の支払額		△972,008	△995,301
財務活動によるキャッシュ・フロー		△972,008	5,004,698
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		159,491	675,493
V. 現金及び現金同等物の期首残高		5,000,213	4,324,720
VI. 現金及び現金同等物の期末残高 ※1		5,159,705	5,000,213

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期別 項目	第3期	第2期 (ご参考)
	(自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	(自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31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	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

第3期	第2期 (ご参考)
(自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	(自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31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19年4月30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10月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 1,637,328 信託現金及び信託預金 3,522,376 現金及び現金同等物 5,159,705	現金及び預金 1,606,139 信託現金及び信託預金 3,394,074 現金及び現金同等物 5,000,213

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。

