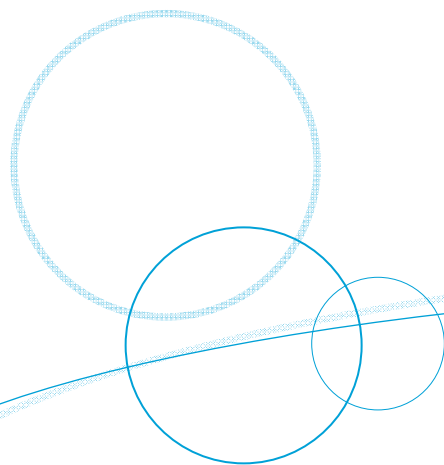
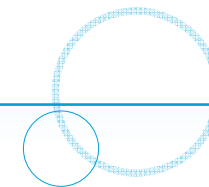




ビ・ライフ投資法人 第7期(平成21年5月期)決算説明資料



平成21年7月16日
(資産運用会社)

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第409号
社団法人投資信託協会 加入

**Daiwa Morimoto
Asset Management**

 **Daiwa House Group**



目次

本投資法人の概要	3	ポートフォリオパフォーマンス分析	15	資産運用会社の概要	30
第7期運用状況ハイライト	4	居住施設に対する投資スタンス	16~17	資産運用会社の戦略を支えるスポンサー、サポート会社	31
第7期実績	5	財務の安定性	18	主要スポンサーの概要	
第7期当初予想(平成21年1月16日公表)と実績の差異	6	第8期以降の展望と戦略	19	- 大和ハウスグループ	32
第8期業績予想	7	ポートフォリオの外観と概要	20~21	大和ハウスの賃貸住宅開発事例と運営管理体制	33
財務指標の推移	8	APPENDIX		大和ハウスによるスポンサーサポート	34
ポートフォリオ一覧	9	投資方針		コンプライアンス	35
ポートフォリオの特徴	10	- ポートフォリオのタイプと地域別分散	23	物件売却実績・営業債権の状況	36
不動産鑑定評価額	11	ポートフォリオの構築理由		賃借対照表	37~38
外部成長	12	- ポートフォリオの強み	24~26	損益計算書	39~40
稼働率の推移	13	三大都市圏の地価調査地域別変動率	27	キャッシュ・フロー計算書	41
リーシングの現状と対策	14	住宅と店舗の複合開発	28	主要投資主の状況	42
		複合物件(居住施設)の実例	29	投資口の状況	43



本資料で使用している写真は、P.33,P.34に掲載した物件写真を除き、すべて本投資法人が運用する物件の写真です。



本投資法人の概要

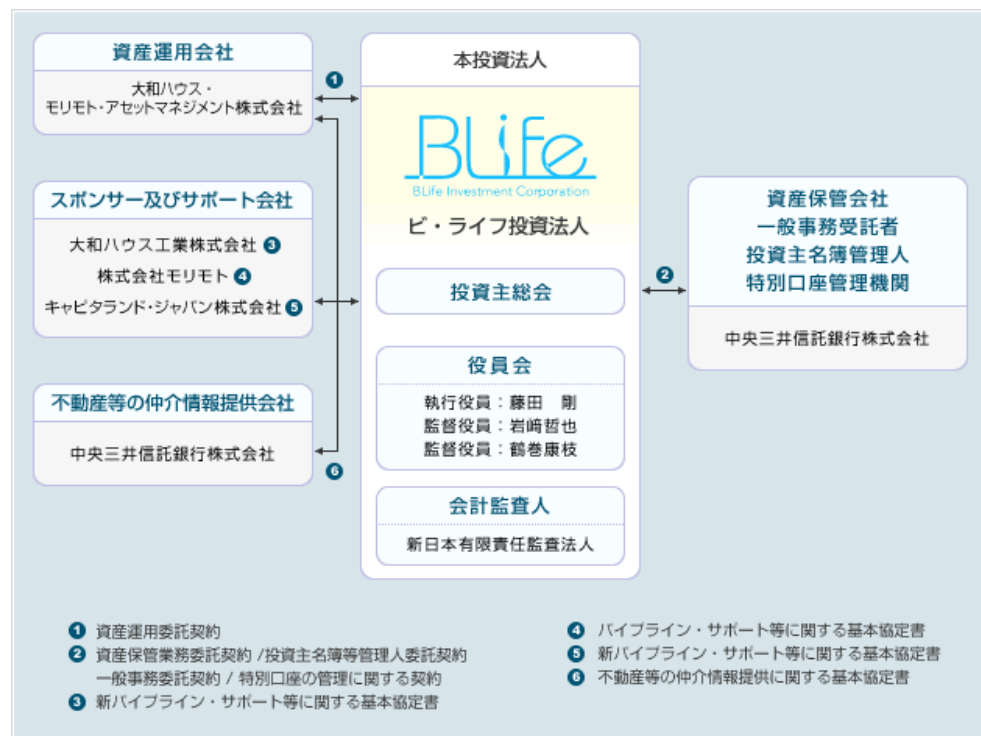
BLife

「美しい暮らしと住まい」を提供する居住施設と商業施設に投資する総合生活REIT

賃料が安定的な居住施設を主たる投資対象とし、リスク分散の観点から商業施設にも投資

上場日	平成18年3月22日
決算期	5月および11月
スポンサー	大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト
保有物件数	24物件(居住施設22物件、商業施設2物件)
資産規模	51,139百万円
発行投資口数	49,260口

(注)本書の日付現在





第7期運用状況ハイライト

■ 第7期1口当たり分配金

- ① 1口当たり分配金実績は11,138円
- ② 平成21年1月16日公表の予想分配金を138円上回る実績を確保

■ 内部成長と成長方針の明確化

- ① 第7期の期中平均稼働率は89.9%（居住施設89.5%、商業施設91.8%）と計画比で大幅に未達成、上昇を続けてきた賃料も転換期に入り、高額ユニットを中心に苦戦
- ② 稼働率回復に向けたリーシング対策を検討し、大和ハウスグループによるサポートも含む抜本的な施策を展開、今後の稼働状況の改善に注力
- ③ 運用中の居住施設のパフォーマンス分析を実施し、経済動向や不動産市況の状況も踏まえた、ポートフォリオ最適化の方向性を明確化

■ 財務戦略

- ① 資産運用会社の株主銀行3行を中心とした大手金融機関との良好なリレーションを維持
- ② 平成21年9月末に期限到来となる借入金については条件交渉中であるが、リファイナンスについては問題なく終了する見込み
- ③ 大和ハウスグループ親密金融機関との取引拡大も指向し、交渉を開始

■ 大和ハウス工業によるサポートの状況

- ① 大和ハウスによるウェアハウジング機能の提供⇒大和ハウスが3物件を購入、ビ・ライフ投資法人の将来の成長に繋がる資産の確保を支援
- ② 大和ハウスグループによるリーシングサポートを開始
- ③ 投資法人の合併戦略、資金調達戦略をはじめ、様々な成長戦略を協議



第7期実績

	第2期実績(注)	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期実績	前期比	
	平成18年11月期	平成19年5月期	平成19年11月期	平成20年5月期	平成20年11月期	平成21年5月期	増減	増減率
営業収益	1,597百万円	1,315百万円	1,551百万円	1,658百万円	1,675百万円	1,558百万円	-116百万円	-7.0%
営業利益	1,048百万円	852百万円	909百万円	977百万円	949百万円	854百万円	-95百万円	-10.1%
経常利益	732百万円	721百万円	637百万円	654百万円	619百万円	549百万円	-70百万円	-11.4%
当期純利益	730百万円	720百万円	637百万円	653百万円	612百万円	548百万円	-63百万円	-10.4%
1口当たり分配金額	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	-1,296円	-10.4%
(不動産売却益控除後)	(17,337円)	(10,413円)	(12,813円)	(13,262円)	(12,434円)	(11,138円)	(-1,296円)	—%
期末発行済投資口数	41,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	—口	—%
運用日数	273日	182日	183日	183日	183日	182日	-1日	—%

(注)本投資法人における第2期の計算期間は平成17年12月1日から平成18年11月30日までの365日間ですが、平成17年12月20日に運用を開始した2物件(取得価格合計6,420百万円)と平成18年3月22日に運用を開始した12物件(同25,598百万円)の運用期間254日を取得価格ベースで加重平均して273日としています。

不動産売却益	—	207百万円	6百万円	—	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益	1,597百万円	1,108百万円	1,545百万円	1,658百万円	1,675百万円	1,558百万円	-116百万円	-7.0%
不動産賃貸事業費用	465百万円	342百万円	509百万円	529百万円	550百万円	542百万円	-7百万円	-1.3%
不動産賃貸事業損益	1,131百万円	765百万円	1,035百万円	1,128百万円	1,125百万円	1,016百万円	-109百万円	-9.7%
賃貸NOI	1,410百万円	953百万円	1,307百万円	1,401百万円	1,398百万円	1,289百万円	-108百万円	-7.7%
NOI利回り(注)	5.89%	5.38%	5.10%	5.47%	5.45%	5.06%	-0.39%	

(注)NOI利回りは、賃貸NOI(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費)を年365日に換算した金額を各期末現在の取得価格合計で除して算出しています。

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	14物件	15物件	24物件	24物件	24物件	24物件	—	—
取得価格合計(注)	32,018百万円	35,511百万円	51,139百万円	51,139百万円	51,139百万円	51,139百万円	—	—
賃貸可能戸数	896戸 (うち店舗17戸)	938戸 (うち店舗26戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	—	—
当期取得物件(注)	14物件/32,018百万円	3物件/4,820百万円	10物件/16,078百万円	—	—	—		
当期売却物件(注)	—	2物件/1,645百万円	1物件/480百万円	—	—	—		
期中平均稼働率	94.0%	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	-4.5%	
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	-5.7%	

(注)物件数/取得価格合計又は売却価格を記載しています。なお、取得又は売却に係る諸経費、公租公課等の精算金並びに消費税等相当額を除いています。



第7期当初予想(平成21年1月16日公表)と実績の差異

	第7期当初予想	第7期実績 (平成21年5月期)	当初予想比	補足説明
営業収益	1,600百万円	1,558百万円	▲42百万円	1. 次の2点により、営業収益は大幅なマイナス ①住宅稼働率が予想比未達(期中平均稼働率予想 94.1%、同左実績 90.3%)、及び、礼金収入も同様に未達 ②フォレオタウン筒井100%稼働時期のズレ(4月1日予定→6月26日) 2. 主な内訳 ①賃料実績 ▲82百万円 ②解約違約金・原状回復費 +35百万円 ③その他 +5百万円
営業費用	743百万円	704百万円	▲39百万円	1. 賃貸事業費用 ▲21百万円 ①媒介手数料実績 ▲17百万円 ②管理業務費 12百万円(リプラス関連の訴訟費用増による) ③原状回復費実績 ▲7百万円 ④その他 ▲9百万円 2. 一般管理費 ▲17百万円 諸経費削減努力、及び、予備費未消化により吸収
営業利益	856百万円	854百万円	▲2百万円	
経常利益	543百万円	549百万円	6百万円	1. 営業外損益は、▲7百万円 借入金のベースレート(Tibor)が低位に推移した結果、支払い利息は ▲8百万円
当期純利益	541百万円	548百万円	7百万円	
1口当たり分配金額	11,000円	11,138円	138円	



第8期業績予想

	第7期実績 平成21年5月期	第8期予想 平成21年11月期	増減
営業収益	1,558百万円	1,464百万円	▲94百万円
営業利益	854百万円	753百万円	▲101百万円
経常利益	549百万円	454百万円	▲95百万円
当期純利益	548百万円	453百万円	▲95百万円
1口当たり 分配金額	11,138円	9,200円	▲1,938円

<第8期業績予想の前提条件>

- 運用資産：第7期末現在で保有している24物件が、第8期末までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないこと
- 第8期中の平均稼働率：90.4%
- 発行済投資口総数：第7期末現在の発行済投資口総数49,260口が、第8期末まで変化がないこと
- 借入金残高：第7期末現在の借入金28,685百万円の内、平成21年9月に16,001百万円の返済期限が到来し、16,000百万円の借換を行うこと
- 第8期の減価償却費予定額：273百万円



財務指標の推移

	第2期 (平成18年11月期)	第3期 (平成19年5月期)	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)	第7期 (平成21年5月期)	前期比 増減
当期運用日数	273日(注1)	182日	183日	183日	183日	182日	-1日
総資産額	35,338百万円	39,064百万円	55,534百万円	55,546百万円	54,618百万円	54,456百万円	-161百万円
純資産額	20,684百万円	24,725百万円	24,642百万円	24,667百万円	24,615百万円	24,551百万円	-64百万円
出資総額	19,968百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	—
発行済投資口総数	41,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	—
1口当たり純資産額	501,314円	501,940円	500,247円	500,752円	499,712円	498,402円	-1,310円
1口当たり分配金額	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	-1,296円
総資産経常利益率(年換算)(注2)	4.1%	3.9%	2.7%	2.3%	2.2%	2.0%	-0.2%
純資産当期純利益率(年換算)(注3)	7.0%	6.4%	5.1%	5.3%	5.0%	4.5%	-0.5%
期末純資産比率(注4)	58.5%	63.3%	44.4%	44.4%	45.1%	45.1%	—
物件数	14物件	15物件	24物件	24物件	24物件	24物件	—
賃貸可能戸数	896戸 (うち店舗17戸)	938戸 (うち店舗26戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	— (—)
賃貸可能面積(注5)	34,350.24㎡ (うち店舗3,374.54㎡)	40,872.16㎡ (うち店舗7,420.24㎡)	57,656.70㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,657.42㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	— (—)
期中平均稼働率	94.0%	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	-4.5%
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	-5.7%
当期減価償却費	278百万円	187百万円	271百万円	272百万円	272百万円	273百万円	1百万円
賃貸NOI(注6)	1,410百万円	953百万円	1,307百万円	1,401百万円	1,398百万円	1,289百万円	-108百万円
1口当たりFFO(注7)	24,597円	14,340円	18,450円	18,916円	18,095円	16,818円	1,277円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)	9.3倍	12.1倍	6.2倍	5.3倍	4.7倍	4.8%	0.1倍
有利子負債総額	13,900百万円	13,241百万円	29,495百万円	29,488百万円	28,685百万円	28,685百万円	—
LTV(有利子負債/総資産)	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	0.2%

(注1) 本投資法人における第2期の計算期間は平成17年12月1日から平成18年11月30日までの365日間ですが、平成17年12月20日に運用を開始した2物件(取得価格合計6,420百万円)と平成18年3月22日に運用を開始した12物件(同25,598百万円)の運用期間254日を取得価格ベースで加重平均して273日としています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100、運用日数により年率へ換算

(注3) 純資産当期純利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100、運用日数により年率へ換算

(注4) 期末純資産比率=期末純資産額/期末総資産額

(注5) 第4期中に取得し、第6期末においても継続保有中の「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該床面積よりも大きくなっています。

(注6) 賃貸NOI=賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注7) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却-不動産等売却益)/発行済投資口総数

(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息



ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	タイプ	物件名称	所在地(住所)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(百万円)	投資比率(%)	
1	J-1	D	目黒かむろ坂レジデンス	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	8.8	
	J-3	D	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,249.98(内店舗1,954.05)	93(内店舗10)	7,650	15.0	
	J-4	D	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,493.83(内店舗212.55)	96(内店舗1)	4,500	8.8	
	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	5.1	
	J-6	D	イブセギンザ	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	4.9	
	J-7	D	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,627.06(内店舗738.95)	22(内店舗1)	2,220	4.3	
	J-8	D	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73(内店舗40.14)	51(内店舗1)	1,200	2.3	
	J-10	D	イブセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	1.3	
	J-15	D	イブセ東京EAST	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	4.5	
	J-16	D	イブセ雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30(内店舗194.88)	52(内店舗1)	1,110	2.2	
	J-17	D	イブセ麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	5.7	
	J-18	D	イブセ麻布十番DUO	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	5.3	
	J-19	D	イブセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番	1,917.62(内店舗395.22)	41(内店舗1)	1,865	3.6	
	J-20	S	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	3.5	
	J-21	D	イブセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35(内店舗291.75)	29(内店舗2)	1,450	2.8	
	J-22	D	イブセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	2.7	
	2	J-2	S	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	3,548.48(内店舗257.40)	131(内店舗1)	1,920	3.8
		J-13	F	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	3.3
		J-14	S	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚二丁目19番7号	1,204.61	55	779	1.5
		J-23	S	イブセ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	2.9
		J-24	D	イブセ菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	1.6
		J-25	D	イブセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	1.3
居住施設小計					51,294.87(内店舗4,084.94)	1,338(内店舗18)	48,729	95.3	
4	S-1	—	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町531番1	4,022.27(内店舗4,022.27)	11(内店舗11)	1,410	2.8	
2	S-2	—	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1	2,343.26(内店舗2,343.26)	1(内店舗1)	1,000	2.0	
商業施設小計					6,365.53(内店舗 6,365.53)	12(内店舗12)	2,410	4.7	
保有資産合計					57,660.40(内店舗10,450.47)	1,350(内店舗30)	51,139	100.0	

(注1) 「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区および大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市および周辺地区をそれぞれ表します。「エリア4」とは、「エリア1」、「エリア2」および「首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、政令指定都市圏、県庁所在地、人口30万人程度の都市およびそれに準ずる地域」を除く、その他都市(人口10万人程度の地域)を表します。

(注2) 「投資比率」欄には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注3) 「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該延床面積よりも大きくなっています。



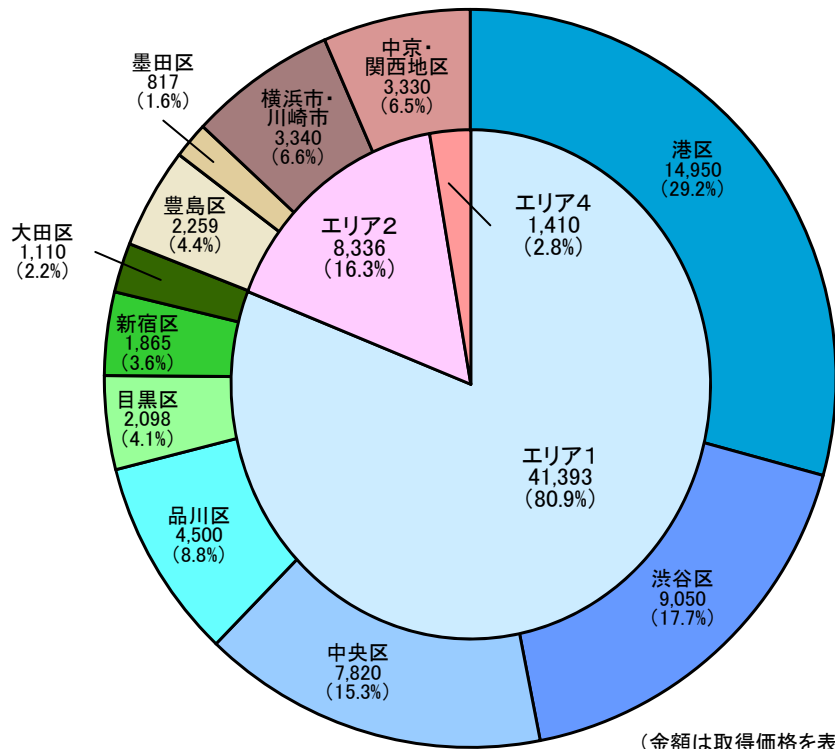
ポートフォリオの特徴

■ 本投資法人のポートフォリオ(平成21年5月31日現在)

- エリア1(東京都主要9区)の物件が約80.9%を占める良好な立地の物件が主体
- 平均築年数約4.9年の築浅の物件で構成
- 最寄駅からの平均所要時間は、徒歩約4.1分と利便性の優れた物件で構成
- ポートフォリオPML(*)は5.3% (*) Probable Maximum Loss

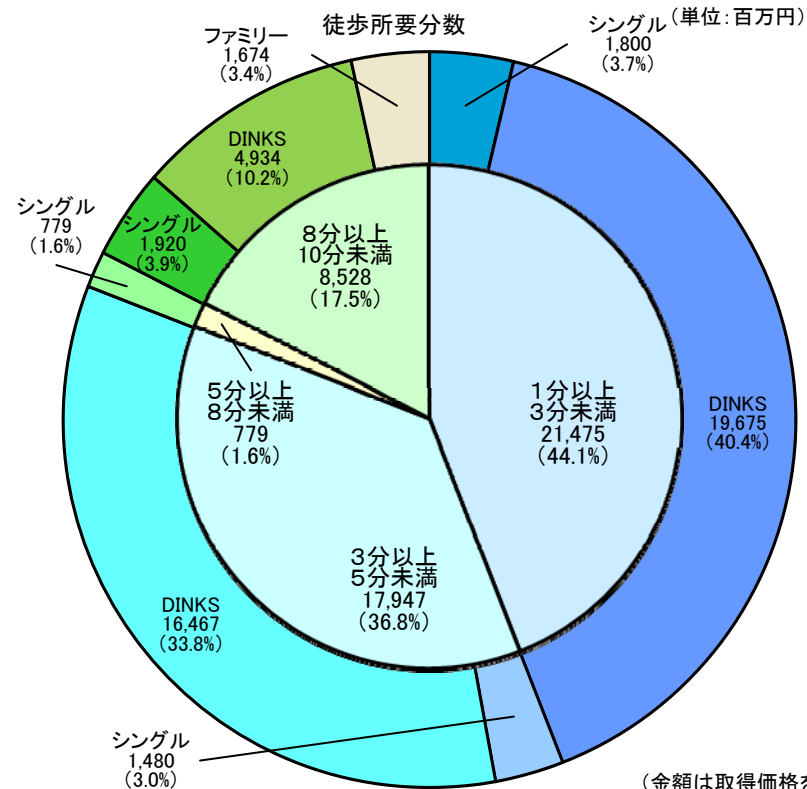
地域別投資比率

取得価格に対する割合 (単位:百万円)



最寄駅からの所要時間と住戸タイプ(居住施設)

徒歩所要分数 シングル(単位:百万円)





不動産鑑定評価額

■ 不動産鑑定評価額、及び、鑑定レート一覧

(単位:百万円、鑑定レートは%)

エリア	物件番号	物件名 (平成21年5月31日現在の保有物件)	鑑定会社	取得価格 ①	平成21年 5月31日 帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額		取得価格比 ④-①	帳簿価格比 ④-②	前期末比 ④-③	
						平成20年 11月30日 鑑定評価額 ③	平成21年 5月31日 鑑定評価額 ④				
1	J-1	目黒かむろ坂レジデンス	大和	4,500	4,476	4,400	4,200	-300	-276	-200	
	J-3	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,667	9,110	8,820	1,170	1,153	-290	
	J-4	イプセ麻布十番七面坂	中央	4,500	4,525	4,890	4,670	170	145	-220	
	J-5	イプセ芝公園	谷澤	2,630	2,647	2,610	2,350	-280	-297	-260	
	J-6	イプセギンザ	谷澤	2,520	2,541	2,530	2,330	-190	-211	-200	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,220	2,225	2,400	2,220	0	-5	-180	
	J-8	イプセ日本橋	谷澤	1,200	1,205	1,290	1,150	-50	-55	-140	
	J-10	イプセ都立大学	中央	648	644	635	582	-66	-62	-53	
	J-15	イプセ東京EAST	谷澤	2,300	2,343	2,390	2,180	-120	-163	-210	
	J-16	イプセ雪谷	谷澤	1,110	1,123	1,110	1,040	-70	-83	-70	
	J-17	イプセ麻布十番	中央	2,910	2,967	2,910	2,760	-150	-207	-150	
	J-18	イプセ麻布十番DUO	中央	2,690	2,742	2,660	2,530	-160	-212	-130	
	J-19	イプセ新宿夏目坂	中央	1,865	1,894	1,830	1,790	-75	-104	-40	
	J-20	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,800	1,836	1,770	1,610	-190	-226	-160	
	J-21	イプセ祐天寺	中央	1,450	1,471	1,430	1,410	-40	-61	-20	
	J-22	イプセ渋谷Tiers	谷澤	1,400	1,430	1,400	1,250	-150	-180	-150	
	居住施設エリア1小計				41,393	41,736	43,365	40,892	-501	-845	-2,473
	2	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	1,920	1,942	1,850	1,820	-100	-122	-30
		J-13	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,707	1,630	1,600	-74	-107	-30
		J-14	コンフォートタイム大塚	谷澤	779	784	895	788	9	4	-107
		J-23	イプセ大塚	中央	1,480	1,506	1,440	1,430	-50	-76	-10
		J-24	イプセ菊川	谷澤	817	833	813	758	-59	-75	-55
J-25		イプセ鶴見	中央	666	683	674	668	2	-15	-6	
居住施設エリア2小計				7,336	7,455	7,302	7,064	-272	-391	-238	
4	S-1	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,439	1,310	1,240	-170	-199	-70	
2	S-2	いなげや西が岡店	不動研	1,000	1,057	926	896	-104	-161	-30	
商業施設小計				2,410	2,496	2,236	2,136	-274	-360	-100	
保有資産合計				51,139	51,687	52,903	50,092	-1,047	-1,596	-2,811	

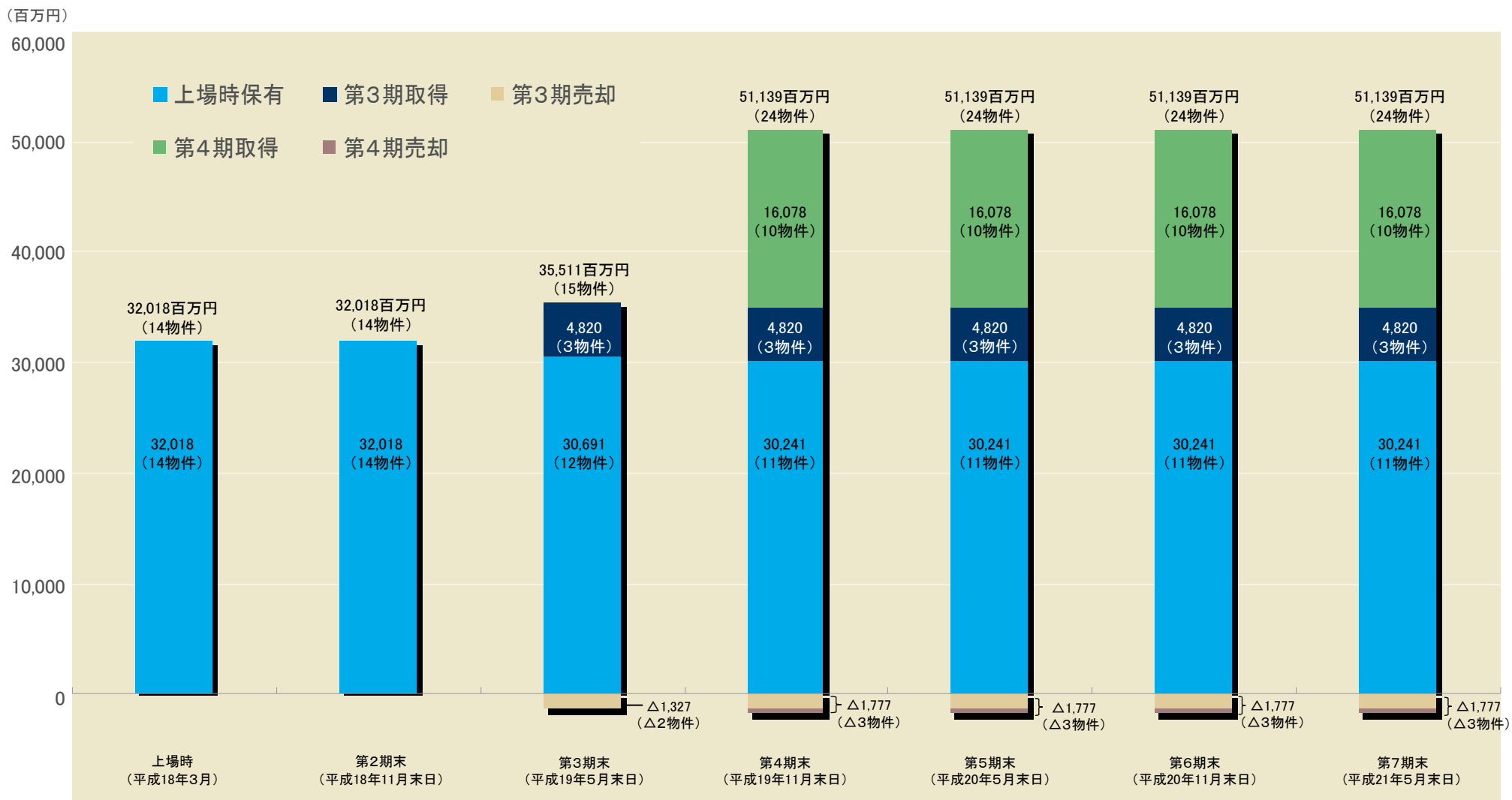
鑑定レート					
20年11月30日鑑定			21年5月31日鑑定		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
4.7	4.5	4.9	4.9	4.7	5.1
4.6	4.8	4.9	4.8	5.0	5.1
4.5	4.2	4.8	4.7	4.4	5.0
4.9	5.1	5.2	5.2	5.4	5.5
4.9	4.9	5.2	5.2	5.2	5.5
4.7	*1	5.0	4.9	5.1	5.2
5.0	5.1	5.3	5.3	5.4	5.6
5.8	5.5	6.3	5.9	5.6	6.4
5.0	5.1	5.3	5.3	5.4	5.6
5.1	5.2	5.4	5.4	5.5	5.7
4.5	4.2	4.8	4.7	4.4	5.0
4.4	4.1	4.7	4.6	4.3	4.9
4.8	4.5	5.3	4.9	4.6	5.4
4.9	5.0	5.2	5.2	5.3	5.5
4.7	4.4	5.3	5.0	4.5	5.5
4.7	4.9	5.0	5.0	5.2	5.3
5.7	5.4	6.2	5.8	5.5	6.3
5.8	5.5	6.3	5.9	5.6	6.4
5.2	5.3	5.5	5.5	5.6	5.8
4.9	4.6	5.4	5.0	4.7	5.5
5.2	5.2	5.5	5.5	5.5	5.8
5.8	5.5	6.3	5.9	5.6	6.4
6.3	6.1	6.8	6.6	6.4	7.1
5.7	5.3	5.8	5.9	5.5	6.0

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。
 (*1)初年度5.4、2年度以降4.9



外部成長

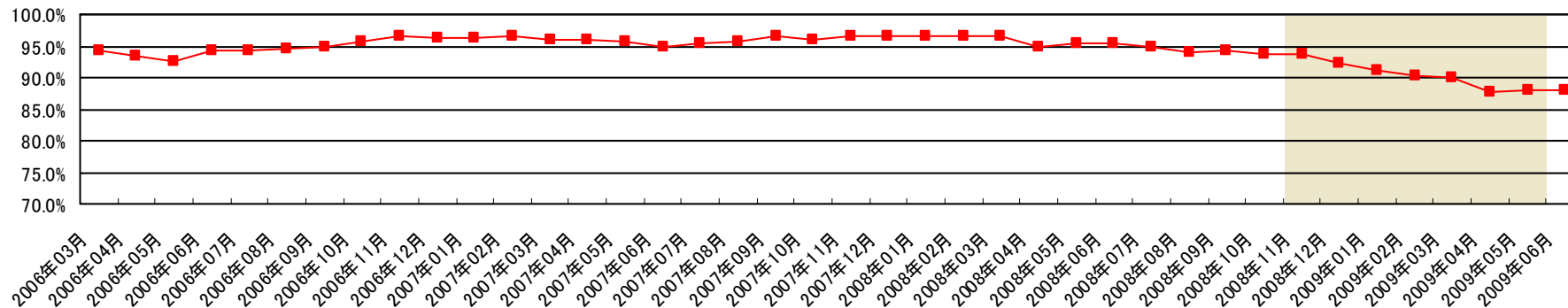
外部成長の軌跡



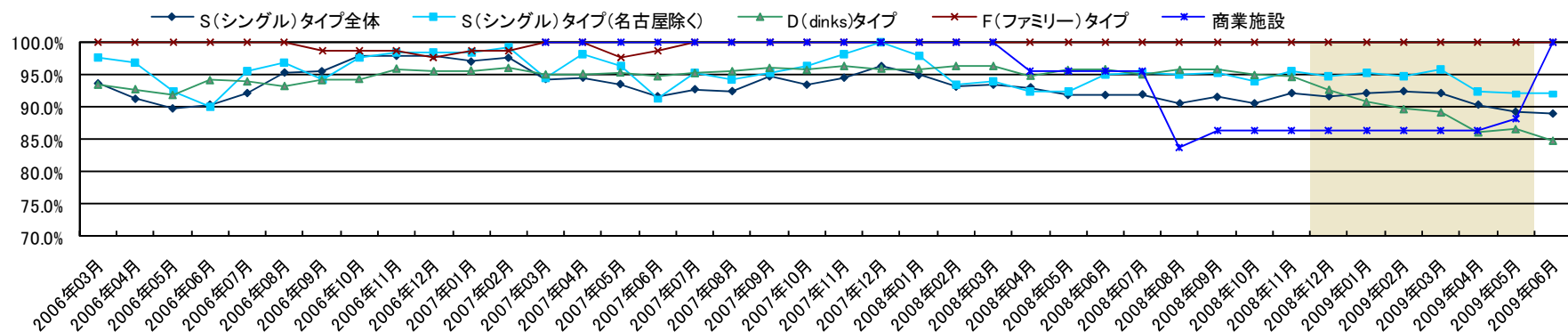


稼働率の推移(タイプ別)

ポर्टフォリオ稼働率の推移



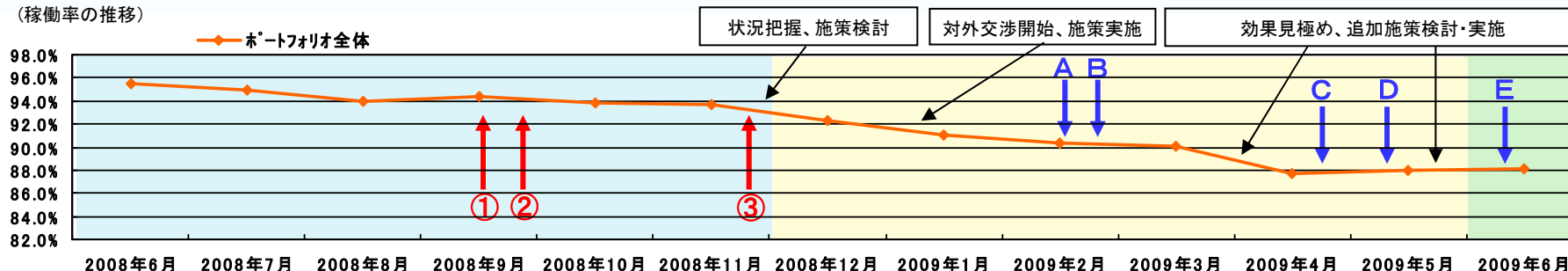
居住施設(タイプ別)、商業施設別稼働率の推移



(注1) シングルタイプは、平均的な所得層の単身者が主な対象で、25㎡以下のstudioタイプのワンルームです。
 (注2) DINKSは、子供のいない共働き世帯、高所得層の単身者が主な対象で、25㎡以上のstudio~1LDKタイプです。
 (注3) ファミリータイプは、平均的な所得層のファミリー世帯が主な対象で、25㎡~100㎡程度の2LDK以上の間取りです。

リーシングの現状と対策

(稼働率の推移)



入退去状況

	第6期						第7期						第8期
	2008年6月	2008年7月	2008年8月	2008年9月	2008年10月	2008年11月	2008年12月	2009年1月	2009年2月	2009年3月	2009年4月	2009年5月	2009年6月
新規件数	31	24	34	30	23	18	19	19	26	19	18	27	34
解約件数	21	41	23	29	26	29	32	32	38	26	52	27	37

新規契約・解約件数比較(第6期～第7期)

	第6期	月平均	第7期	月平均
新規件数①	160	26.7	128	21.3
解約件数②	169	28.2	207	34.5
①-②	-9	-1.5	-79	-13.2

ネガティブ要因

- リーマンブラザーズ 破綻(9/15)→日本経済の転換点
- リプラス 破綻(9/24)→無保証状態のテナントが発生
(本日現在、保証会社2社利用可能)
- モリモト 民事再生(11/28)→リーシング力の低下

対策と戦略

問合せ・内覧件数の向上

相乗効果による稼働率UP

成約率向上・解約抑制

物件露出度向上による集客強化

- A レジデント・ファーストによるリーシング開始
- B 住宅検索サイト(フォレント・ホームズ等)への頻出施策実施
- C モデルルーム設置(イプセ麻布十番七面坂、イプセ東京イースト)
- D オープンルーム実施(上記2物件を含む5物件)
- E 大和ハウスグループによるリーシング支援開始

PMと連携した、柔軟なリーシング戦略による成約率向上

- マーケット賃料の精査、競合状況の把握
- リーシング機関からの情報収集強化(週報等による集客状況等の把握)
- @プロパティシステムの活用によるリアルタイム業務指示
- PMとのミーティングを3回/月以上開催

物件のホスピタリティ向上による成約率向上、解約抑制

- 清掃、メンテナンス状況をAMが詳細にチェック
- 植栽、エントランス周辺のリニューアルを継続的に実施
- 管理員、清掃員への教育を徹底、BM業者の見直し

ポートフォリオパフォーマンス分析 ※住居系のみ

【全 体】	第5期		第6期		第7期	
	平均稼働率	95.8%	(0.3%)	95.1%	(-0.7%)	90.3%
平均月坪賃料(単位:円)	14,790	(-0.12%)	14,799	(0.06%)	14,770	(-0.20%)
	件数	金額(単位:円)	件数	金額(単位:円)	件数	金額(単位:円)
賃料増額	66	261,000	70	765,647	51	227,000
賃料減額	22	-91,000	24	-195,500	33	-410,000
賃料改定なし	45	-	22	-	11	-
合計	133	170,000	116	570,147	95	-183,000

〈補足〉

- ・表中の()は、対前年比の増減率
- ・平均賃料はゼロスタイル契約(敷金・礼金なし)を除く一般契約分を集計
- ・第6期のエリア2実績には一棟全体のサブリース賃料の見直し分を含む
- ・対象期間中の売却済物件は除く

【エリア1全体(東京都主要9区)(注1)】	第5期		第6期		第7期	
	平均稼働率	95.8%	(0.6%)	95.0%	(-0.8%)	88.8%
平均賃料	16,299	(-0.03%)	16,262	(-0.23%)	16,141	(-0.74%)
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
賃料増額	49	176,000	54	282,500	38	170,000
賃料減額	5	-23,000	17	-149,000	23	-331,000
賃料改定なし	39	-	18	-	7	-
合計	93	153,000	89	133,500	68	-161,000

【エリア2全体(主要9区を除く周辺地域)(注4)】	第5期		第6期		第7期	
	平均稼働率	95.9%	(-0.6%)	95.2%	(-0.7%)	94.6%
平均賃料	10,797	(-0.42%)	10,867	(0.65%)	10,865	(-0.02%)
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
賃料増額	17	85,000	16	483,147	13	57,000
賃料減額	17	-68,000	7	-46,500	10	-79,000
賃料改定なし	6	-	4	-	4	-
合計	40	17,000	27	436,647	27	-22,000

【エリア1(都心5区)(注2)】	第5期		第6期		第7期	
	平均稼働率	95.6%	(1.1%)	94.3%	(-1.3%)	87.5%
平均賃料	16,959	(-0.08%)	16,918	(-0.24%)	16,756	(-0.96%)
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
賃料増額	37	140,000	42	257,500	25	138,000
賃料減額	4	-20,000	14	-133,000	23	-331,000
賃料改定なし	32	-	7	-	6	-
合計	73	120,000	63	124,500	54	-193,000

【エリア2(首都圏)(注3)】	第5期		第6期		第7期	
	平均稼働率	97.3%	(-1.3%)	98.3%	(1.0%)	97.2%
平均賃料	11,071	(0.52%)	11,179	(0.98%)	11,193	(0.13%)
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
賃料増額	16	83,000	16	483,147	12	55,000
賃料減額	1	-1,000	0	0	3	-34,000
賃料改定なし	4	-	0	-	4	-
合計	21	82,000	16	483,147	19	21,000

【エリア1(その他4区)(注3)】	第5期		第6期		第7期	
	平均稼働率	96.4%	(-0.8%)	97.2%	(0.8%)	93.0%
平均賃料	14,319	(0.15%)	14,293	(-0.18%)	14,295	(0.01%)
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
賃料増額	12	36,000	12	25,000	13	32,000
賃料減額	1	-3,000	3	-16,000	0	0
賃料改定なし	7	-	11	-	1	-
合計	20	33,000	26	9,000	14	32,000

【エリア2(名古屋)(注4)】	第5期		第6期		第7期	
	平均稼働率	92.2%	(1.5%)	86.6%	(-5.6%)	87.4%
平均賃料	9,416	(-1.2%)	9,344	(-0.76%)	9,272	(-0.77%)
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
賃料増額	1	2,000	0	0	1	2,000
賃料減額	16	-67,000	7	-46,500	7	-45,000
改定なし	2	-	0	-	0	-
合計	19	-65,000	7	-46,500	8	-43,000

(注1) 東京都主要9区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区)

(注2) 都心5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)

(注3) その他4区(目黒区・品川区・世田谷区・大田区)




(注4) 東京都主要9区を除く東京都内、横浜市・川崎市・大阪市・名古屋市・福岡市及び周辺地域

居住施設に対する投資スタンス(1)

■ タイプ別

	タイプ分類	シングル	DINKS	ファミリー	エグゼクティブ
現 状	概要	<ul style="list-style-type: none"> ・平均的な所得層の単身者が主な対象 ・広さ25㎡以下のstudioタイプのワンルームが目安 ・最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> ・子供のいない共働き世帯、高所得層の単身者が主な対象 ・広さ25㎡以上のstudio～1LDKタイプが目安 ・最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> ・平均的な所得層のファミリー世帯が主な対象 ・広さ25㎡～100㎡程度の2LDK以上の間取りが目安 ・閑静な住宅地に立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・主に海外からの赴任者、日本人富裕層が主な対象 ・広さ100㎡超のstudio以上の間取り ・競争力の高い高級住宅地
	投資方針 (運用ガイドライン)	0～30%	40～100%	0～20%	0～10%
	現状のポートフォリオ	12.3%	84.3%	3.4%	0%



今 後	ターゲット・ポートフォリオの方向性				
	要因等	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料総額が低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・偏在しているタイプ別ポートフォリオの修正 	<ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる ・大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	



居住施設に対する投資スタンス(2)

エリア別

	エリア分類	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4				
現 状	定義	<ul style="list-style-type: none"> 東京都主要9区(千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区、大田区) 	上記を除く東京都区内、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市、及びそれらの周辺地域	首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、政令指定都市圏(エリア2を除く)、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域	その他都市(人口10万人程度の地域)				
		<table border="1"> <tr> <td>都心5区</td> <td>その他4区</td> </tr> <tr> <td>千代田区・中央区 ・港区・渋谷区・新宿区</td> <td>目黒区・品川区・世田谷区・大田区</td> </tr> </table>				都心5区	その他4区	千代田区・中央区 ・港区・渋谷区・新宿区	目黒区・品川区・世田谷区・大田区
	都心5区	その他4区							
千代田区・中央区 ・港区・渋谷区・新宿区	目黒区・品川区・世田谷区・大田区								
投資方針 (運用ガイドライン)	40~80%	20~60%	0~30%	0~10%					
現状のポートフォリオ	84.9%	69.1%	15.8%	15.9%	11.9%	4.0%			
	エリア1全体	都心5区	その他4区	エリア2全体	内首都圏	首都圏以外			



今 後	ターゲット・ポートフォリオの方向性				
	要因等	<ul style="list-style-type: none"> エリア別ポートフォリオの偏在緩和の為、エリア1は低下 但し、エリア1の中でもその他4区の比率は増加 エリア1の売却を前提とせず、他エリアの取得により相対的に投資割合低下をイメージ 	<ul style="list-style-type: none"> 賃料の安定性が高く、稼働率が安定している首都圏のエリア2の保有割合を高めていく 大和ハウスグループの強みが最も発揮できるエリア 	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	



財務の安定性

基本方針

- 金利リスクを抑制的に管理することを基本としLTVは40%～60%で運用
- 長期化、分散化、LTVを重視し、保守的にコントロール
- 既存取引銀行との良好なリレーションとスポンサーの信用力による強固なバンクフォーメーションの構築

借入金の状況

- 資産運用会社の株主銀行を含む大手5行から所要資金を調達
- 次回のリファイナンスは平成21年9月(第8期)、及び、平成22年3月(第9期)の予定

借入金の状況

No.	借入先	平成21年5月末残高		利率	借入日	返済期限	摘要
No.1	▲みずほ銀行		4,228百万円	1.26182% (平成21年7月1日～ 平成21年9月30日)	平成20年3月31日	平成22年3月31日	有担保
	▲中央三井信託銀行	12,684百万円	4,228百万円				
	▲三井住友銀行		4,228百万円				
No.2	▲みずほ銀行	16,001百万円	4,037百万円	1.41182% (平成21年7月1日～ 平成21年9月30日)	平成20年3月31日	平成21年9月30日	有担保
	▲中央三井信託銀行		4,037百万円				
	▲三井住友銀行		4,037百万円				
	新生銀行		1,945百万円				
	三菱東京UFJ銀行		1,945百万円				
合計	28,685百万円						

(注1) ▲は資産運用会社の株主銀行です。

(注2) 金利キャップ取引により、実質的な支払利息の上限利率は、借入金No.1のうち10,000百万円について年率2.20%、借入金No.2のうち5,000百万円について年率2.35%となります。

LTVの推移

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
LTV	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%

発行体格付の状況

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



第8期以降の展望と戦略

■ 環境認識

- | | |
|---------|--|
| 不動産売買市場 | ・投資物件の需要は引続き低調。一方、供給サイドでは、ディストレス関連物件、私募ファンド出口物件等も市場に出現し始めており、優良物件を有利に取得できる環境になりつつある |
| 不動産賃貸市場 | ・景気後退を背景に都心中心部の高額物件中心に需要低迷。本格的な回復は景気・雇用状況等にも影響されるため、当面は限られた需要層の取込みに向けた厳しい競争が続く |
| 金融市場 | ・景気回復期待やJ-REIT市場に対する政策支援等を背景に東証REIT指数も回復基調がみられるように、個人投資家、外国人投資家層を中心に、リスクマネーが市場に回帰する状況も見られる。また、金融機関の融資姿勢は依然厳しいものの、リファイナンス・リスクへの懸念は後退するなど、J-REITを巡る資金調達環境には幾分好転の兆しが覗える状況 |

■ 今後の戦略

- | | |
|--------|---|
| 外部成長 | ・優良物件探索、物件取得機会の確保（スポンサーによるウェアハウジング機能も活用）
・ポートフォリオ最適化の実現（7期末実施の分析結果を踏まえ、安定性をより意識したポートフォリオ構築）
・投資法人の合併についても積極的に検討 |
| 内部成長 | ・リーシングマネジメントの強化（稼働率を早期回復させつつ、賃貸NOI極大化に取り組む）
・ファンド運営経費等の更なる削減（BM報酬、一般管理費等） |
| ファイナンス | ・9月末のリファイナンスの成功（大和ハウス工業の親密取引金融機関との取引を意識してバンクフォーメーションを強化）
・将来の外部成長を睨み、多様な資金調達手法の検討 |

ポートフォリオの外観と概要



J-1

目黒かむる坂レジデンスA
 住所: 東京都品川区西五反田四丁目31番23号
 アクセス: 東急目黒線不動前駅から徒歩3分
 階数: 14階建て
 建築時期: 平成17年1月25日
 賃貸可能戸数: 125戸



J-2

フォーティーンヒルズイーストタワー
 住所: 愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号
 アクセス: 東山線栄栄駅から徒歩8分
 階数: 14階建て
 建築時期: 平成16年5月25日
 賃貸可能戸数: 131戸 (内店舗1戸)



J-3

クイズ恵比寿
 住所: 東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号
 アクセス: JR山手線恵比寿駅から徒歩1分
 階数: 地下1階付10階建て
 建築時期: 平成17年2月28日
 賃貸可能戸数: 93戸 (内店舗10戸)



J-4

イブセ麻布十番七面坂
 住所: 東京都港区麻布十番二丁目7番5号
 アクセス: 南北線麻布十番駅から徒歩4分
 階数: 地下1階付13階建て
 建築時期: 平成17年1月5日
 賃貸可能戸数: 96戸 (内店舗1戸)



J-5

イブセ芝公園
 住所: 東京都港区芝三丁目32番10号
 アクセス: 都営三田線三田駅から徒歩4分
 階数: 地下1階付11階建て
 建築時期: 平成16年11月10日
 賃貸可能戸数: 75戸



J-6

イブセギンザ
 住所: 東京都中央区銀座一丁目14番13号
 アクセス: 有楽町線銀座一丁目駅から徒歩2分
 階数: 地下1階付13階建て
 建築時期: 平成17年1月5日
 賃貸可能戸数: 67戸



J-7

ネクストフォルム西麻布
 住所: 東京都港区西麻布三丁目13番3号
 アクセス: 日比谷線広尾駅から徒歩8分
 階数: 地下1階付10階建て
 建築時期: 平成16年3月6日
 賃貸可能戸数: 22戸 (内店舗1戸)



J-8

イブセ日本橋
 住所: 東京都中央区日本橋兜町11番2号
 アクセス: 東西線茅場町駅より徒歩2分
 階数: 地下1階付15階建て
 建築時期: 平成16年11月3日
 賃貸可能戸数: 51戸 (内店舗1戸)



J-10

イブセ都立大学
 住所: 東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号
 アクセス: 東急東横線都立大学駅から徒歩9分
 階数: 6階建て
 建築時期: 昭和43年9月17日 改修時期: 平成17年1月27日
 賃貸可能戸数: 30戸



J-13

コスモハイム武蔵小杉
 住所: 神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号
 アクセス: 東急東横線元住吉駅から徒歩8分
 階数: 5階建て
 建築時期: 平成9年2月28日
 賃貸可能戸数: 59戸



J-14

コンフォートタイム大塚
 住所: 東京都豊島区北大塚二丁目19番7号
 アクセス: JR山手線大塚駅から徒歩5分
 階数: 12階建て
 建築時期: 平成17年1月7日
 賃貸可能戸数: 55戸



J-15

イブセ東京EAST
 住所: 東京都中央区八丁堀三丁目27番5号
 アクセス: JR京葉線八丁堀駅から徒歩1分
 階数: 地下1階付10階建て
 建築時期: 平成18年1月20日
 賃貸可能戸数: 59戸

ポートフォリオの外観と概要



J-16
イプセ雪谷
 住所: 東京都大田区東雪谷二丁目13番3号
 アクセス: 東急池上線石川台駅から徒歩3分
 階数: 9階建て
 建築時期: 平成18年2月10日
 賃貸可能戸数: 52戸(内店舗1戸)



J-17
イプセ麻布十番
 住所: 東京都港区麻布十番二丁目10番1号
 アクセス: 南北線麻布十番駅から徒歩3分
 階数: 地下2階付7階建て
 建築時期: 平成17年9月2日
 賃貸可能戸数: 51戸



J-18
イプセ麻布十番DUO
 住所: 東京都港区麻布十番二丁目21番2号
 アクセス: 南北線麻布十番駅から徒歩1分
 階数: 14階建て
 建築時期: 平成18年3月8日
 賃貸可能戸数: 66戸



J-19
イプセ新宿夏目坂
 住所: 東京都新宿区喜久井町10番
 アクセス: 東西線早稲田駅より徒歩2分
 階数: 7階建て
 建築時期: 平成18年2月10日
 賃貸可能戸数: 41戸(内店舗1戸)



J-20
ユニロイヤル銀座
 住所: 東京都中央区銀座一丁目23番4号
 アクセス: 有楽町線新富町駅より徒歩2分
 階数: 10階建て
 建築時期: 平成17年12月2日
 賃貸可能戸数: 61戸



J-21
イプセ祐天寺
 住所: 東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号
 アクセス: 東急東横線祐天寺駅から徒歩1分
 階数: 7階建て
 建築時期: 平成18年3月3日
 賃貸可能戸数: 29戸(内店舗2戸)



J-22
イプセ渋谷Tiers
 住所: 東京都渋谷区桜丘町29番21号
 アクセス: JR山手線渋谷駅から徒歩8分
 階数: 8階建て
 建築時期: 平成19年3月28日
 賃貸可能戸数: 30戸



J-23
イプセ大塚
 住所: 東京都豊島区南大塚三丁目17番4号
 アクセス: 丸ノ内線新大塚駅から徒歩4分
 階数: 11階建て
 建築時期: 平成18年1月11日
 賃貸可能戸数: 70戸



J-24
イプセ菊川
 住所: 東京都墨田区菊川二丁目1番12号
 アクセス: 都営新宿線菊川駅から徒歩3分
 階数: 7階建て
 建築時期: 平成18年3月3日
 賃貸可能戸数: 43戸



J-25
イプセ鶴見
 住所: 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号
 アクセス: 京浜急行線京急鶴見駅から徒歩9分
 階数: 6階建て
 建築時期: 平成18年2月20日
 賃貸可能戸数: 32戸



S-1
フレオタウン筒井
 住所: 奈良県大和郡山市筒井町531番1号
 アクセス: 近鉄橿原線筒井駅から徒歩5分
 階数: 1階建て(一部2階建て)
 建築時期: 平成18年10月2日ほか
 賃貸可能戸数: 11戸(内店舗11戸)



S-2
いなげや横浜西が岡店
 住所: 神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1号
 アクセス: 相鉄いずみ野線弥生台駅から徒歩10分
 階数: 3階建て
 建築時期: 平成6年2月14日
 賃貸可能戸数: 1戸(内店舗1戸)



APPENDIX

Daiwa Morimoto
Asset Management





投資方針 – ポートフォリオのタイプと地域別分散

■投資比率は原則、居住施設に70~100%、商業施設に0~30%

居住施設のタイプ別投資比率

タイプ	シングル	DINKS ^(注)	ファミリー	エグゼクティブ
比率	0~30%	40~100%	0~20%	0~10%

(注)DINKSとは子供のいない若年・共働き世帯を指します

商業施設のタイプ別投資比率

タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
規模(延床面積)	500m ² ~	3,000m ² ~	5,000m ² ~	10,000m ² ~
商圏・商圏人口	~50km・約200万人	~30km・約100万人	~10km・約20万人	~10km・約5万人
比率	0~40%	0~40%	60~100%	0~20%

地域別投資比率

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



ポートフォリオの構築理由:ポートフォリオの強み

- 引き続き人口増加が見込まれる首都圏を中心に投資
- 世帯数の増加が予想される単身世帯およびDINKS世帯を対象とする物件に投資

東京都主要エリアの人口推移 (予測を含む)

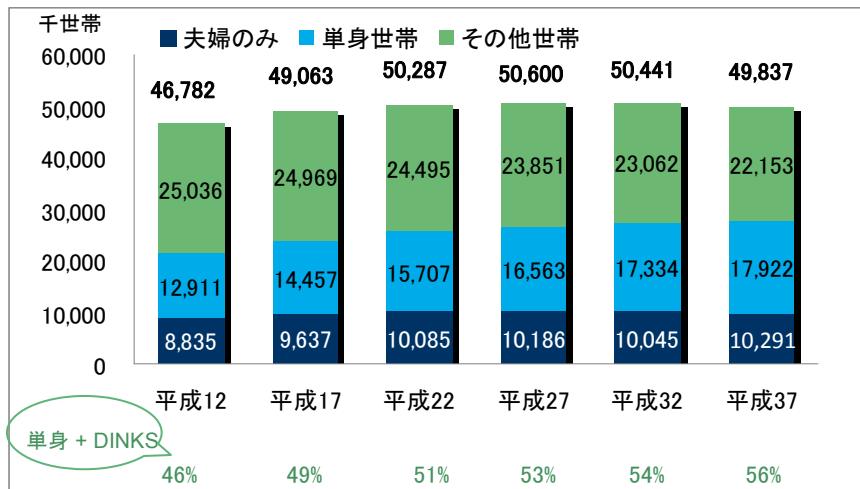
(単位:人)

	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月	平成20年5月	平成21年5月	平成22年(予測)	平成27年(予測)
主要9区	2,888,594	2,914,913	2,942,050	2,986,070	3,019,939	3,053,026	3,077,118	3,080,925	3,127,884
その他14区	5,516,756	5,551,207	5,576,025	5,610,590	5,657,153	5,712,705	5,765,226	5,729,617	5,792,382
23区	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,842,344	8,810,542	8,920,266
東京	12,393,703	12,489,982	12,568,036	12,670,435	12,777,001	12,892,168	12,993,453	12,955,421	13,075,022

(出所) 東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」

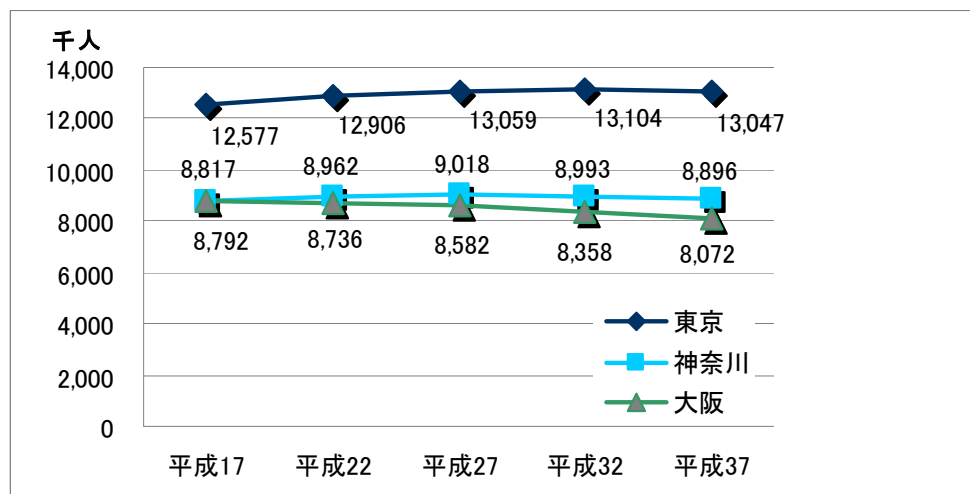
(注) 上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の平成14年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要9区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区)、区部(東京23区から主要9区を除いた14区)、東京23区、東京都の各年5月1日現在での人口の推移を記載しています。

世帯数の将来推移 (予測を含む)



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成20年3月推計」

県別推定人口変動(東京、神奈川および大阪)



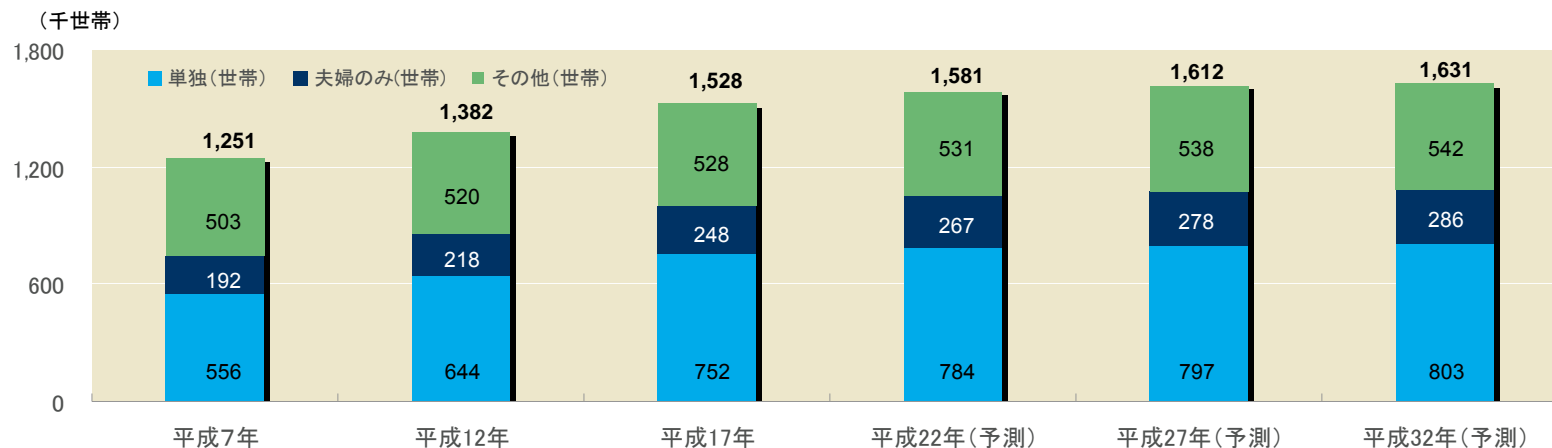
出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

- 本投資法人の投資対象エリアの平成17年度平均所得は、東京都4,778千円、神奈川県3,204千円、大阪府3,048千円です。本投資法人の主要投資エリアである東京都は、全国平均3,043千円を大きく上回っています。(出所: 内閣府、国民経済計算「一人当たり県民所得」平成20年2月5日発表)



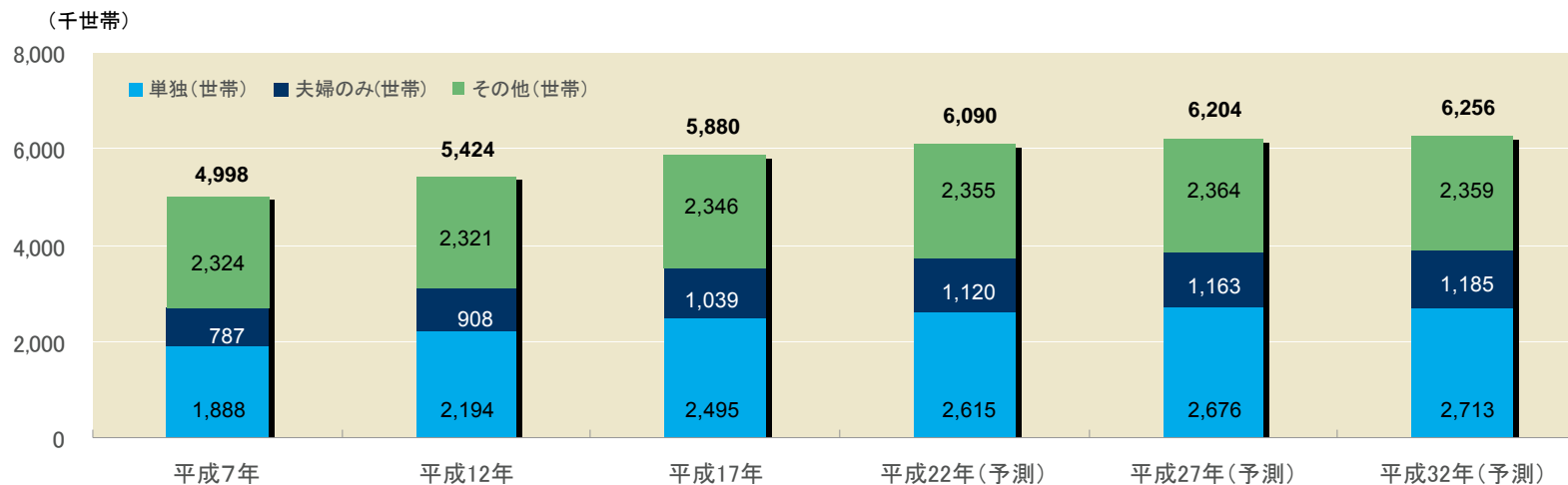
ポートフォリオの構築理由：ポートフォリオの強み

世帯数の推移(東京都主要9区)



(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成18年3月)

世帯数の推移(東京都全体)

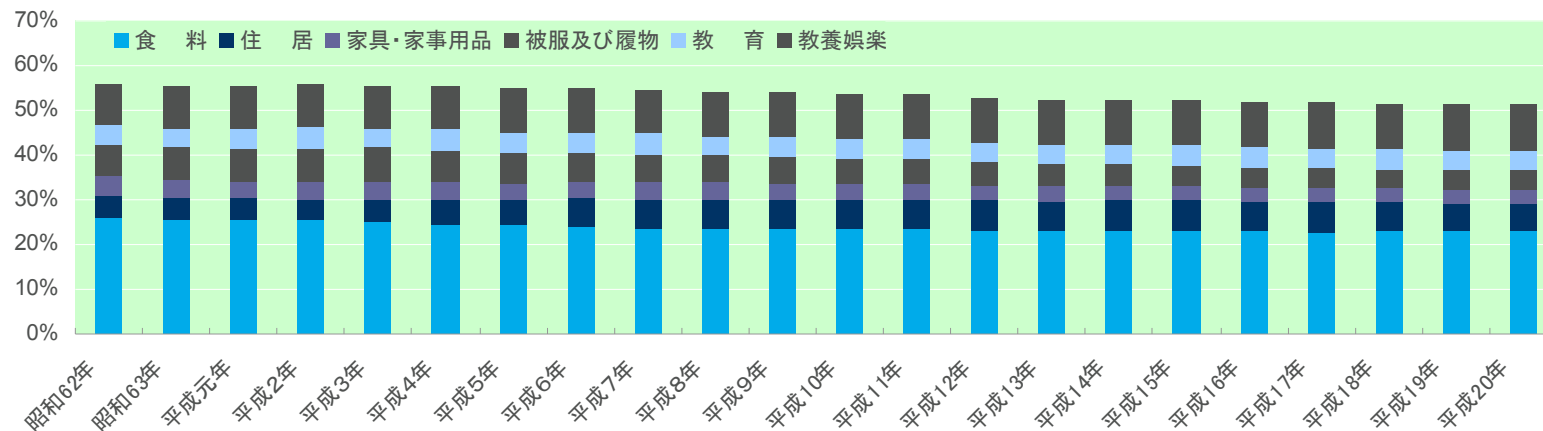


(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成18年3月)



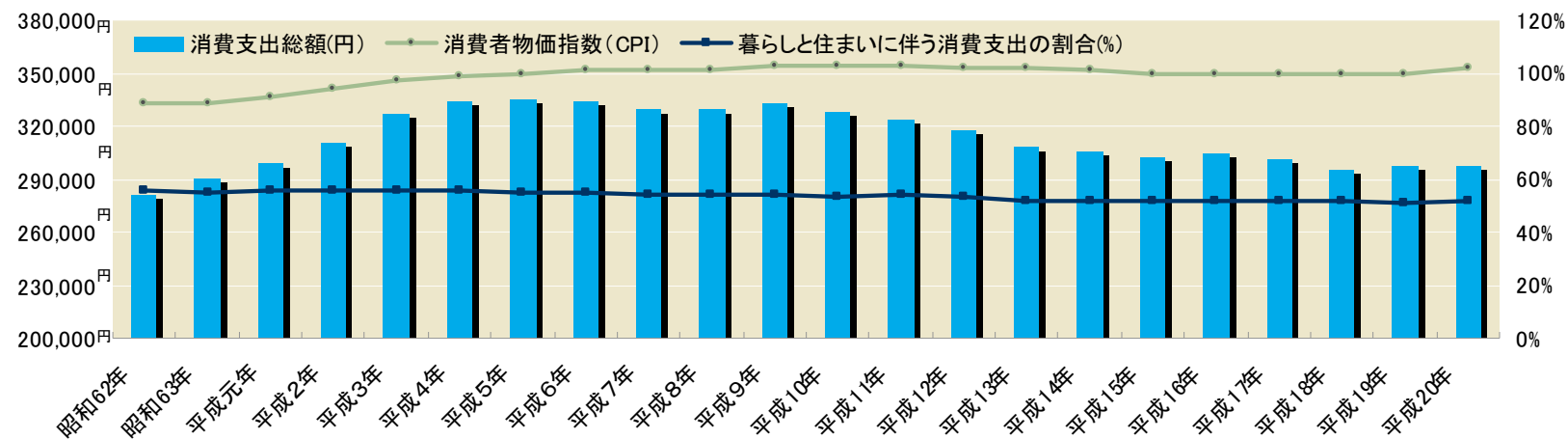
ポートフォリオの構築理由：ポートフォリオの強み

「暮らしと住まい」に伴う消費支出(比率)の推移



(出所)総務省統計局家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成20年)

「暮らしと住まい」に伴う消費支出の割合



(出所)総務省統計局家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成20年)、総務省消費者物価指数(CPI)平成17年を100としています。



三大都市圏の地価調査地域別変動率

(単位:%)

	住宅地			商業地		
	平成19年 平成18年1月1日～ 平成19年1月1日	平成20年 平成19年1月1日～ 平成20年1月1日	平成21年 平成20年1月1日～ 平成21年1月1日	平成19年 平成18年1月1日～ 平成19年1月1日	平成20年 平成19年1月1日～ 平成20年1月1日	平成21年 平成20年1月1日～ 平成21年1月1日
東京都	8.0	9.2	△6.5	14.0	15.9	△7.5
東京都区部	11.4	10.4	△8.3	15.9	17.3	△8.1
区部都心部(注1)	18.0	15.3	△9.5	18.3	20.4	△8.8
区部南西部(注1)	10.1	10.6	△10.1	13.4	14.9	△9.2
区部北東部(注1)	9.8	7.3	△4.6	12.8	12.3	△5.4
神奈川県	1.7	4.4	△3.0	4.2	8.3	△4.2
横浜市	3.2	5.1	△3.4	7.0	9.6	△4.7
川崎市	5.3	8.0	△6.1	6.7	13.1	△7.4
東京圏	3.6	5.5	△4.4	9.4	12.2	△6.1
愛知県	2.2	3.2	△3.0	8.5	8.9	△6.2
名古屋市	6.6	7.6	△4.2	16.1	15.8	△9.1
名古屋圏	1.7	2.8	△2.8	7.8	8.4	△5.9
大阪府	1.9	2.5	△1.9	10.3	9.3	△3.8
大阪市	2.3	2.5	△2.2	15.0	11.7	△5.3
中央6区(注2)	5.5	4.4	△3.0	20.7	15.2	△6.3
兵庫県	2.1	4.1	△2.1	4.7	6.0	△2.9
神戸市	0.6	2.0	△2.2	6.4	6.8	△3.4
東部4区(注3)	5.4	6.6	△2.7	9.6	9.8	△4.3
京都府	2.3	2.4	△2.3	10.1	5.5	△3.3
京都市	3.5	2.7	△2.9	11.6	5.8	△3.5
中心5区(注4)	4.5	3.5	△3.2	15.1	5.5	△4.4
大阪圏	1.8	2.7	△2.0	8.3	7.2	△3.3

(出所) 国土交通省土地・水資源局「平成21年地価公示」から抜粋

(注1) 区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の各区、区部南西部とは、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区の各区、区部北東部とは、墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区の各区です。

(注2) 大阪市の中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区です。

(注3) 神戸市の東部4区とは、東灘区、灘区、兵庫区、中央区の各区です。

(注4) 京都市の中心5区とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区です。

住宅と店舗の複合開発

■ 住宅と店舗の複合物件

資産規模 居住施設22物件 48,729百万円(取得価格ベース)

総戸数 1,338戸(うち住宅1,320戸、店舗18戸)

■ 住宅と店舗の複合物件が多い(22物件中8物件)

- 店舗比率 8.0%(面積ベース)15.4%(収入ベース)

■ 好立地とハイグレードにより平均賃料の引き上げを実現

J-3 クイズ恵比寿による事例

- 住宅部分 20,341円/坪
- 店舗部分 32,953円/坪
- 全体の月額賃料単価 25,446円/坪

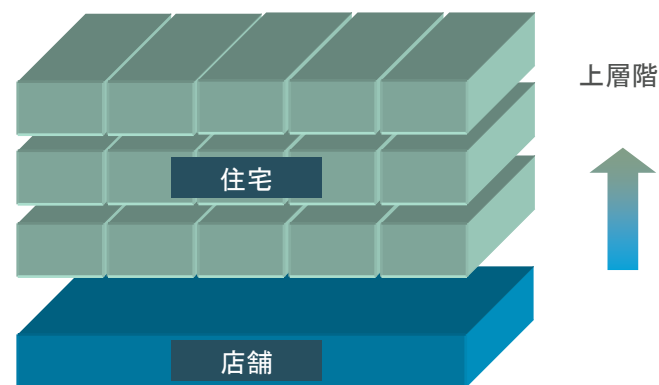
(注)上記数値は平成21年5月末時点の数値を記載しています。

■ (参考) 恵比寿駅周辺マンションの賃料相場 (2008年12月～2009年5月)

- 月額賃料単価 14,300円～17,600円程度/坪

(出典) at home web

住宅と店舗の複合物件の立体イメージ



- 店舗…人通りのある1階が最も人気が高く、下層階の方が賃料単価が高い。
- 住宅…セキュリティや眺望の点で1階は人気が低く、上層階の方が賃料単価が高い。



下層階を店舗、上層階を住宅とする
収益性の高い複合物件が成立！

複合物件(居住施設)の実例

Qiz Ebisu

クイズ 恵比寿



- 平成17年度グッドデザイン賞を獲得
- 恵比寿駅の東口地域におけるランドマーク的な物件。東京都内屈指の人気スポットに立地する住宅と商業の複合物件
- 店舗部分は通り抜け可能な路面店感覚の動線を確保。住宅部分の入口は店舗と距離をとることで、「オープンストリート型モール」と快適な生活空間の融合を実現
- 地下スペースならびに屋上バルコニーに庭園を設置。共用通路に木製デッキを配置し、柔らかな生活空間を実現

住所 東京都渋谷区恵比寿
四丁目3番1号

アクセス 山手線恵比寿駅から
徒歩1分

階数 地下1階付10階建て

建築時期 平成17年2月28日

賃貸可能戸数 93戸(内店舗10戸)



資産運用会社の概要

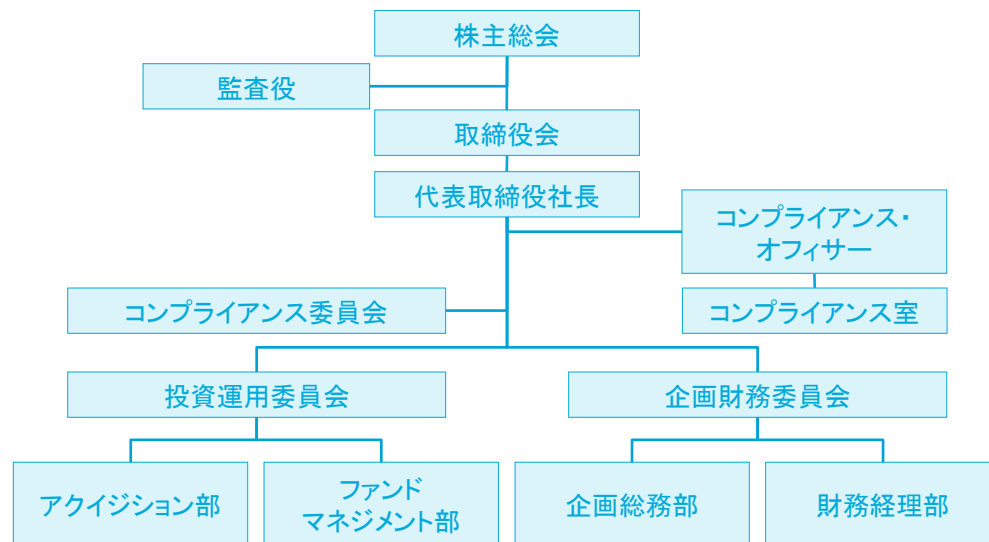
- 資産運用会社の役職員は、大和ハウス、モリモト、中央三井信託銀行から派遣を受けた人材を中心とし、不動産開発・投資・アセットファイナンス・REIT運営・コンプライアンスの専門家により構成
- 本投資法人は、大和ハウス、モリモト、キャピタランドグループの3社とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結、3社による、強力なバックアップ体制を構築

資産運用会社の株主構成

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

(本書の日付現在)

資産運用会社の体制



資産運用会社の戦略を支えるスポンサー、サポート会社

開発情報の提供



運営管理ノウハウ

人材の派遣

Daiwa House


大和ハウスグループ

ウェアハウジング機能

大和ハウス工業株式会社

企画・開発から管理、テナントリーシングに至るまでの一貫した総合力

▼ 大和ハウスグループの総合力を最大限に活用 ▼




BLife
BLife Investment Corporation

ビ・ライフ投資法人

居住施設

**Daiwa Morimoto
Asset Management**

 Daiwa House Group

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社



株式会社モリモト

情報、ノウハウの提供、人材の派遣



キャピタランド・ジャパン株式会社

居住施設の情報提供、ノウハウの提供

東南アジア最大級の
シンガポール政府系不動産会社グループ

大和ハウスのサポート

- すべての居住施設及び1物件当たり20億円以下の商業施設に関する情報の提供及び優先的売買交渉権を付与
- 投資不動産の運営管理業務に関するノウハウ及び助言の提供、投資不動産の取得支援
- ウェアハウジング機能の提供
- 投資不動産の再開発に関する支援
- 人材の派遣
- 資本関係(本資産運用会社株式8,820株:保有割合73.5%)の維持
- 本投資法人の投資口5,060口(保有割合10.2%)を保有しております

モリモトのサポート

- 投資基準に適合する物件に係る優先的情報提供および優先的売買交渉権の付与
- 運用業務に関するノウハウ、助言の提供
- 人材の派遣

キャピタランド・ジャパンのサポート

- キャピタランド・ジャパンが保有する居住施設に係る優先的情報提供および優先的売買交渉権の付与
- キャピタランドグループが有するIR、REIT運用全般、物件取得や運営対象物件の運営
- 売却・処分など、REIT市場に関する様々なサポートや助言の提供



主要スポンサーの概要 -大和ハウスグループ



■ 共に創る。共に生きる。～人・街・暮らしの価値共創グループ～

- 大和ハウスグループは、＜ハウジング＞＜ビジネス＞＜ライフ＞の3つの領域にわたる、「住宅事業」「商業建設事業」「リゾート・スポーツ施設事業」「ホームセンター事業」「その他事業」の5つのセグメントで構成
- 「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、幅広い事業領域を活かした事業活動を展開

■ 大和ハウス会社概要

- 社名 大和ハウス工業株式会社
- 本社 大阪市北区梅田三丁目3番5号
- 創業 昭和30年4月5日(設立/昭和22年3月4日)
- 資本金 110,120,483,981円

■ 格付

格付機関	格付
日本格付研究所(JCR)	AA
格付投資情報センター(R&I)	AA-

(単位:百万円)

	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期(予)
売上高	1,618,450	1,709,254	1,690,956	1,565,000
営業利益	85,678	89,120	73,580	45,000
経常利益	89,356	61,290	39,855	45,000
当期純利益	46,393	13,079	4,170	21,000
総資産	1,630,022	1,791,052	1,810,573	—



大和ハウスの賃貸住宅開発事例と運営管理体制

大和ハウスの代表的な賃貸住宅 <ロイヤルパークスシリーズの特徴>

- 三大都市圏を中心に、ワンルームから4LDKまで多彩なプランを展開
- シングル・DINKSからファミリーやエグゼクティブといった幅広い層をターゲットに 住宅メーカーの視点で建設した良質な賃貸住宅
- 安心、快適、健康に配慮した居住性能を追求し、入居者にリゾートホテルのような安らぎ、非日常に暮らす贅沢さと利便性を提供

安全を重視した防犯・管理体制

- コンシェルジュ(管理人)と警備員による万全の管理体制
- 複製が難しいカードキーやドアロック、オートロックシステム等を採用
- 監視カメラを設置し、夜間は警備員が建物内を巡回することで暮らしの安全性を確保
- コンシェルジュサービス(クリーニングや宅配の取次、家事代行、ベビーシッターの紹介等)でホテルライクの快適な毎日をサポート

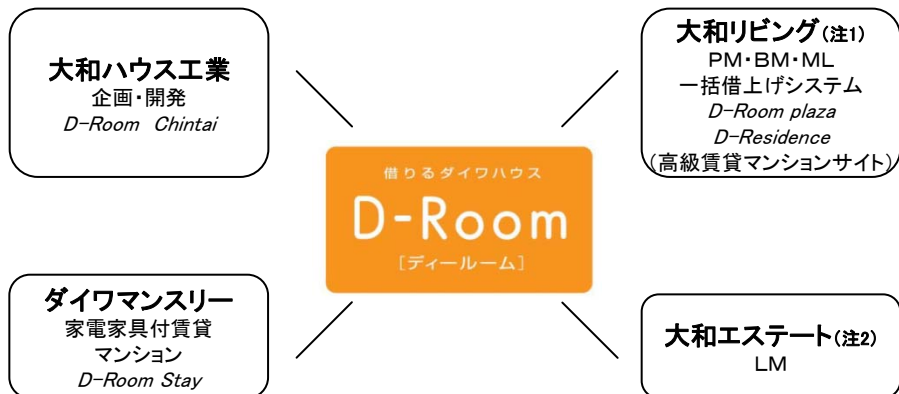
充実した設備

- 24時間出せるゴミ置場/トランクルーム/床暖房/浴室換気乾燥機
- ディスポーザー付き流し台/蛇口一体型浄水器/すべての居室にエアコン、照明器具等を設置

建築構造と居住性能

- 堅牢性、採光性、遮音性、断熱性を重視した建築と設計
- 第三者機関による「設計性能評価」・「建設住宅性能評価書」を取得

大和ハウスグループの賃貸ウェブサイト「D-Room」を通じた運営管理



(注1) 大和ハウス工業(株)100%出資子会社、全管理戸数223,000戸超(2009年5月末現在)
 (注2) 大和リビング(株)100%出資子会社

ロイヤルパークスタワー南千住

所在地	東京都荒川区南千住4丁目
交通	JR常磐線「南千住駅」徒歩5分
総戸数	555戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上39階地下1階建
間取	1DK~4LDK
住戸床面積	45.25㎡~170.26㎡
竣工	2008年6月



ロイヤルパークス西新井

所在地	東京都足立区西新井栄町1丁目
交通	東武伊勢崎線「西新井駅」徒歩5分
総戸数	432戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上14階建
間取	Studio~4LDK
住戸床面積	43.05㎡~187.35㎡
竣工	2008年10月



ロイヤルパークス豊洲

所在地	東京都江東区豊洲3丁目
交通	東京メトロ有楽町線「豊洲駅」徒歩7分
総戸数	267戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上14階建
間取	40.56㎡~149.35㎡
住戸床面積	1K~3LDK
竣工	2006年2月



※上記物件は、大和ハウスが所有している物件です。本投資法人が上記物件の取得を決定していません。



大和ハウスによるスポンサーサポート

ウェアハウジング機能の提供

- モリモトから情報提供のあった「イプセ戸越」、「イプセ中延」、「イプセ市ヶ谷」について、大和ハウスとの間で締結している「新パイプライン・サポートに関する基本協定書」に基づくウェアハウジング機能の提供を依頼し、平成21年6月19日に大和ハウスが取得
- 大和ハウスから本投資法人と本資産運用会社に優先的売買交渉権^(注)が与えられ、将来、本投資法人がこれら物件を取得することが可能
- 今後も優良な物件があれば大和ハウスに取得を依頼し、本投資法人の将来の成長に資する運用資産の確保にも注力



イプセ戸越

所在地／東京都品川区戸越五丁目

総戸数／120戸

構造・規模／鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階

交通／都営浅草線「戸越」駅 徒歩4分



イプセ中延

所在地／東京都品川区中延四丁目

総戸数／83戸(うち店舗1戸)

構造・規模／鉄筋コンクリート造地上12階

交通／都営浅草線「中延」駅 徒歩1分



イプセ市ヶ谷

所在地／東京都新宿区市谷薬王寺町

総戸数／50戸

構造・規模／鉄筋コンクリート造地上5階

交通／都営大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩5分

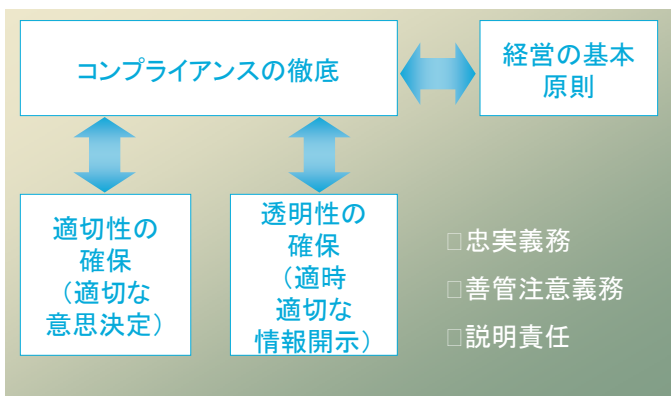
(注)本投資法人及び本資産運用会社は、将来にわたりこれらの物件の取得を大和ハウスに対して約束したのではなく、投資法人によるフォワード・コミットメント等には該当しません



コンプライアンス

本投資法人及び本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付け、利益相反の防止のために厳格な意思決定フローを構築

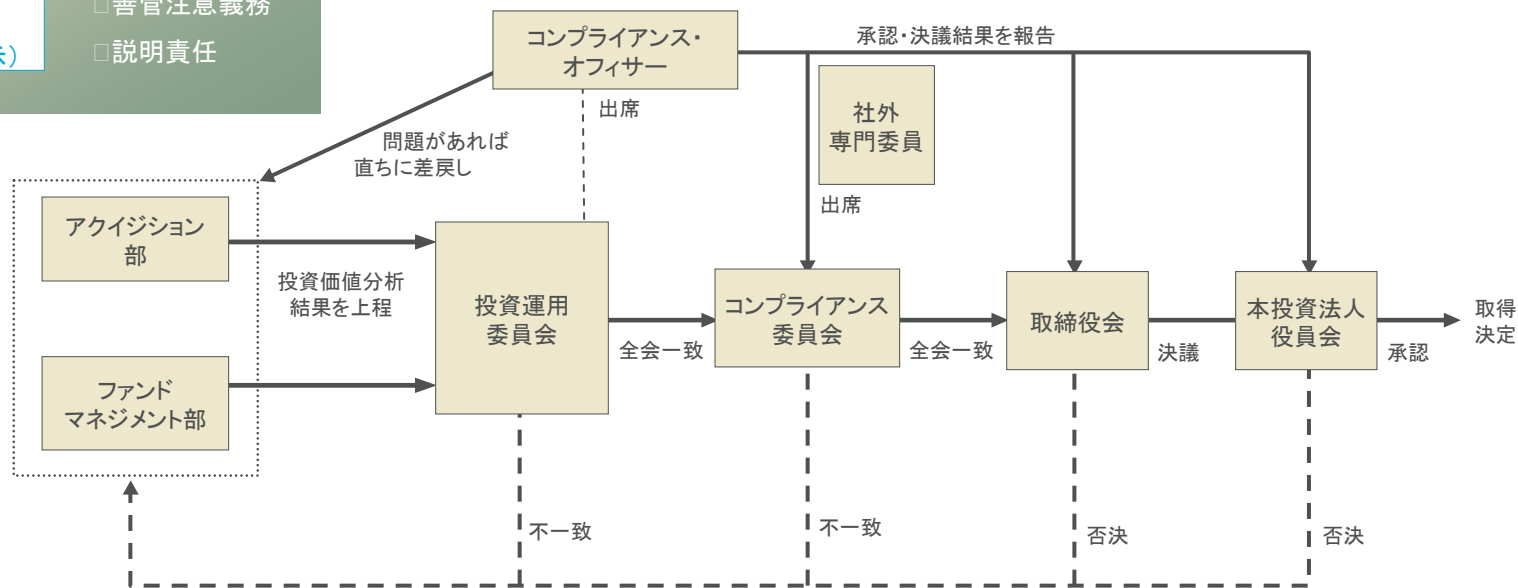
コンプライアンス



利害関係者

■ 利害関係者との間の利益相反防止はコンプライアンス上最も重要な事項の一つと認識

■ 利害関係者との取引に関する内部規定を整備、厳格な運営



物件売却実績・営業債権の状況

取得価格比348百万円(+19.6%)のアップで売却を実施

■売却済物件

不動産鑑定評価額

(単位:百万円)

	物件名	鑑定会社	平成18年 11月30日 簿価	① 取得 価格	不動産鑑定評価額		③ 売却価格	③-① 取得価格比	③-② 前期末比	備考
					平成17年 12月1日 鑑定評価額	② 平成18年 11月30日 鑑定評価額				
J-12	ノブレス池田山	谷澤	391	375	439	462	495	120	33	平成18年3月22日購入 平成19年3月9日売却
J-9	コンフォートタイム大森	谷澤	995	952	952	1,050	1,150	198	100	平成18年3月22日購入 平成19年4月25日売却
J-11	エルソル貴船坂	大和	468	450	451	457	480	30	23	平成18年3月22日購入 平成19年7月25日売却
	合 計	—	1,854	1,777	1,842	1,969	2,125	348	156	

営業債権の状況

■ 営業未収入金に対する引当ての状況

(単位:千円)

	営業未収入金 (償却前) ①	貸倒 損失額 ②	営業未収入金 (償却後) ①-②	うち 回収困難債権 ③	貸倒引当金 (特定引当金) ④	貸倒引当金 (一般引当金) ⑤	貸倒引当金 合計 ④+⑤
第2期(平成18年11月)末	25,480	810	24,670	-	-	1,456	1,456
第3期(平成19年5月)末	16,673	232	16,441	1,744	1,744	502	2,246
第4期(平成19年11月)末	22,753	692	22,060	343	343	979	1,323
第5期(平成20年5月)末	23,465	132	23,333	345	345	440	785
第6期(平成20年11月)末	48,656	8	48,648	12,564	12,564	583	13,147
第7期(平成21年5月)末	43,668	1,641	42,027	13,045	13,045	387	13,433



貸借対照表

資産の部

(単位:千円)

科目	第6期 (平成20年11月30日現在)		第7期 (平成21年5月31日現在)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	415,203		610,057		194,853
信託現金及び信託預金	2,032,614		1,999,249		△33,364
営業未収入金	48,648		42,027		△6,621
前払費用	148,700		94,886		△53,814
繰延税金資産	199		204		4
デリバティブ債権	97		85		△12
その他	-		1,459		1,459
貸倒引当金	△13,147		△13,433		△285
流動資産合計	2,632,316	4.8	2,734,536	5.0	102,220
固定資産					
有形固定資産					
信託建物	22,894,913		22,930,755		35,842
減価償却累計額	△1,185,879		△1,446,927		△261,047
信託建物(純額)	21,709,033		21,483,828		△225,205
信託構築物	22,468		22,468		-
減価償却累計額	△2,415		△3,207		△791
信託構築物(純額)	20,052		19,260		△791
信託機械及び装置	388,293		388,293		-
減価償却累計額	△62,127		△73,822		△11,695
信託機械及び装置(純額)	326,166		314,470		△11,695
信託工具、器具及び備品	3,406		3,881		474
減価償却累計額	△367		△709		△342
信託工具、器具及び備品(純額)	3,038		3,171		132
信託土地	29,879,034		29,879,034		-
有形固定資産合計	51,937,325	95.1	51,699,765	95.0	△237,559
無形固定資産					
商標権	931		867		△63
無形固定資産合計	931	0.0	867	0.0	△63
投資その他の資産					
長期前払費用	19,444		-		△19,444
デリバティブ債権	1,154		-		△1,154
差入保証金	10,000		10,000		-
投資その他の資産合計	30,599	0.1	10,000	0.0	△20,599
固定資産合計	51,968,855	95.2	51,710,632	95.0	△258,222
繰延資産					
創立費	17,643		11,762		△5,881
繰延資産合計	17,643	0.0	11,762	0.0	△5,881
資産合計	54,618,815	100.0	54,456,931	100.0	△161,883



貸借対照表

負債の部、純資産の部

(単位:千円)

科目	第6期 (平成20年11月30日現在)		第7期 (平成21年5月31日現在)		増減
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	58,839		47,472		△11,366
1年内返済予定の長期借入金	16,001,000		28,685,000		12,684,000
未払金	4,575		5,339		764
未払費用	148,102		136,417		△11,685
未払法人税等	7,134		605		△6,529
未払消費税等	8,202		9,522		1,319
前受金	127,203		117,647		△9,555
預り金	8,067		35,960		27,892
流動負債合計	16,363,125	29.9	29,037,965	53.3	12,674,839
固定負債					
長期借入金	12,684,000		-		△12,684,000
繰延税金負債	454		-		△454
信託預り敷金及び保証金	955,378		867,647		△87,731
固定負債合計	13,639,832	25.0	867,647	1.6	△12,772,185
負債合計	30,002,958	54.9	29,905,612	54.9	△97,346
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	24,002,588		24,002,588		-
剰余金					
当期未処分利益	612,508		548,679		△63,829
剰余金合計	612,508		548,679		△63,829
投資主資本合計	24,615,096	45.1	24,551,267	45.1	△63,829
評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益	759		51		△708
評価・換算差額等合計	759	0.0	51	0.0	△708
純資産合計	24,615,856	45.1	24,551,319	45.1	△64,537
負債純資産合計	54,618,815	100.0	54,456,931	100.0	△161,883

第7期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	610百万円
信託銀行名義	1,999百万円
うち敷金相当額	867百万円
差引	1,742百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	28,685百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	13百万円
4. 出資総額推移	
出資総額	24,002百万円
平成17年6月私募設立	300百万円
平成17年12月第三者割当増資	1,430百万円
平成18年3月公募増資	18,238百万円
平成19年3月第三者割当増資	4,034百万円

出資総額及び発行済投資口総数の増減

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年6月7日(注)	300,000,000	300,000,000	600	600
平成17年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460
平成18年3月20日	18,238,500,000	19,968,500,000	37,800	41,260
平成19年3月2日	4,034,088,000	24,002,588,000	8,000	49,260

(注)本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。



損益計算書

(単位:千円)

項目	第6期	第7期	増減
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日 金額	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日 金額	
営業収益			
賃貸事業収入	1,478,499	1,397,357	△81,142
その他賃貸事業収入	196,971	161,639	△35,332
営業収益合計	1,675,471	1,558,996	△116,474
営業費用			
賃貸事業費用	550,127	542,883	△7,244
資産運用報酬	64,177	61,127	△3,050
資産保管手数料	5,487	5,425	△62
一般事務委託手数料	26,420	27,435	1,015
役員報酬	4,800	4,800	-
貸倒損失	-	145	145
貸倒引当金繰入額	13,147	1,781	△11,365
その他営業費用	61,476	60,782	△693
営業費用合計	725,637	704,381	△21,255
営業利益	949,833	854,615	△95,218
営業外収益			
受取利息	2,940	1,653	△1,287
その他	827	435	△392
営業外収益合計	3,768	2,088	△1,680
営業外費用			
支払利息	239,565	217,943	△21,622
融資関連費用	88,163	82,913	△5,250
創立費償却	5,881	5,881	-
その他	-	691	691
営業外費用合計	333,609	307,429	△26,180
経常利益	619,992	549,274	△70,718
税引前当期純利益	619,992	549,274	△70,718
法人税、住民税及び事業税	7,722	605	△7,117
法人税等調整額	△226	-	226
法人税等合計	7,495	605	△6,890
当期純利益	612,496	548,669	△63,827
前期繰越利益	12	10	△1
当期未処分利益	612,508	548,679	△63,829

(単位:円)

項目	第6期	第7期
	自平成20年6月1日 至平成20年11月30日	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日
I. 当期未処分利益	612,508,997	548,679,647
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	612,498,840 (12,434)	548,657,880 (11,138)
III. 次期繰越利益	10,157	21,767



損益計算書

不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

項目	第6期	第7期
	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年 11月30日	自 平成20年 12月 1日 至 平成21年 5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	1,453,753	1,373,460
共益費収入	24,745	23,896
計	1,478,499	1,397,357
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	48,756	46,907
付帯収益	16,533	12,727
その他賃貸事業収益	131,681	102,004
計	196,971	161,639
不動産賃貸事業収益 合計	1,675,471	1,558,996
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	146,780	128,852
水道光熱費	26,360	25,854
公租公課	41,244	52,653
修繕費	11,291	4,087
保険料	3,164	3,089
原状回復工事費	21,637	26,701
信託報酬	14,535	14,385
減価償却費	272,955	273,876
その他営業費用	12,157	13,382
不動産賃貸事業費用 合計	550,127	542,883
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,125,343	1,016,113



キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第6期	第7期
	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月 31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	619,992	549,274
減価償却費	272,955	273,876
貸倒損失	-	145
商標権償却額	63	63
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△2,940	△1,653
支払利息	239,565	217,943
営業未収入金の増減額(△は増加)	△25,314	6,475
未収入金の増減額(△は増加)	265	-
前払費用の増減額(△は増加)	28,230	53,814
営業未払金の増減額(△は減少)	7,166	△11,366
未払消費税の増減額(△は減少)	△3,212	1,319
未払費用の増減額(△は減少)	△1,082	△2,336
預り金の増減額(△は減少)	△186	△1,921
前受金の増減額(△は減少)	△14,982	△9,555
長期前払費用の増減額(△は増加)	63,499	19,444
貸倒引当金の増減額(△は減少)	12,361	285
その他	△ 83,311	△64,868
小 計	1,118,952	1,036,821
利息の受取額	2,940	1,653
利息の支払額	△243,097	△227,291
法人税等の支払額	△1,112	△7,465
営業活動によるキャッシュ・フロー	877,683	803,718

(単位:千円)

科目	第6期	第7期
	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日	自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月 31日
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	△6,485	△36,316
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	64,292	38,106
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△39,010	△32,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,796	△30,494
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△803,000	-
分配金の支払額	△652,307	△611,734
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,455,307	△611,734
現金及び現金同等物の増加額(△は増加)	△558,827	161,489
現金及び現金同等物の期首残高	3,006,645	2,447,817
現金及び現金同等物の期末残高	2,447,817	2,609,307

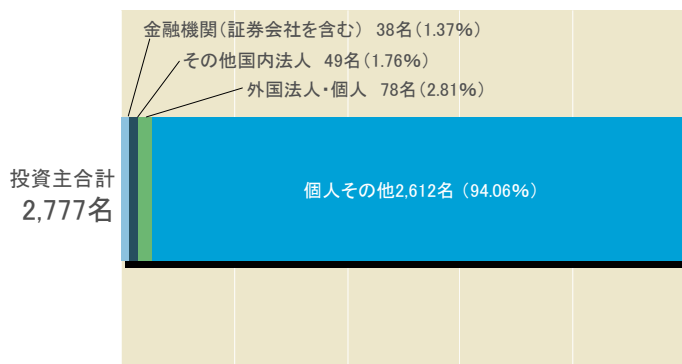


主要投資主の状況

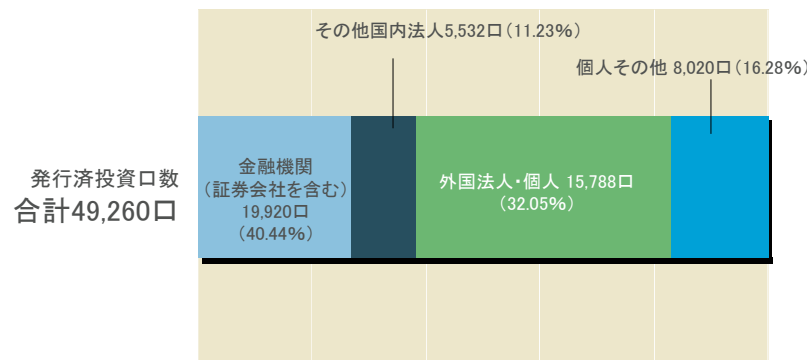
(平成21年5月31日現在)

氏名又は名称	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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,483	13.16
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,607	9.35
キャピタランド ニッポン インベストメンツ プライベート リミテッド	3,999	8.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,526	5.12
キャピタランド ジャパン インベストメンツ プライベート リミテッド 日本支店	2,401	4.87
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,193	4.45
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,761	3.57
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエスピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	1,385	2.81

投資主数

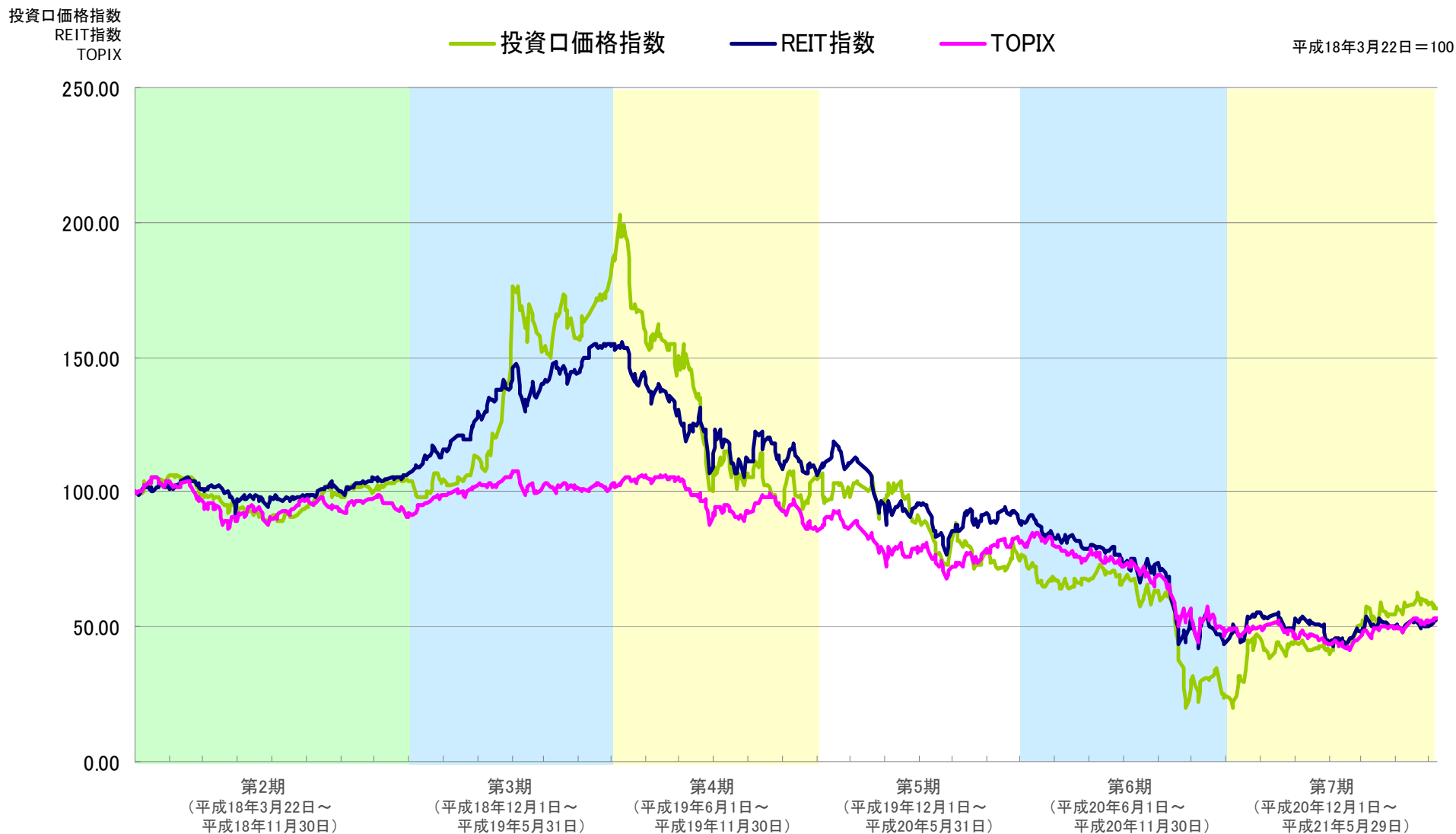


投資口数





投資口の状況



投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。ビ・ライフ投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮説および判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共性を保証するものではありません。
また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁じます。

