



ビ・ライフ投資法人 第5期(平成20年5月期)決算説明資料

平成20年7月17日

(資産運用会社)

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

目次

本投資法人の概要	3	内部成長への取組み	17~18	資産運用会社の戦略を支える有カスポンサー	33
第5期運用状況ハイライト	4	ファイナンスの概要と方針	19	スポンサーとの協働	
第5期決算サマリー	5	次期以降の展望	20	ー モリモトグループとの連携	34
財務指標の推移	6	ポートフォリオの外観と概要	21~23	ー モリモトグループの強み	35
第6期業績予想	7	APPENDICES		ー アジア最大級のデベロッパー	36
ポートフォリオ一覧	8	投資方針		ー キャピタランドグループとの連携	37
ポートフォリオの分散状況	9~10	ー ポートフォリオのタイプと地域分散	25	ー 大和ハウスとの連携	38
不動産鑑定評価額の推移	11	ポートフォリオの構築理由		コンプライアンス	39
不動産鑑定評価益の推移	12	ー ポートフォリオの強み	26~28	貸借対照表	40~41
物件売却実績	13	三大都市圏の地域別対前年地価公示変動率	29	損益計算書	42~43
外部成長	14	住宅と店舗の複合開発	30	キャッシュ・フロー計算書	44
スポンサーからの供給	15	複合物件(居住施設)の実例	31	主要投資主の状況	45
稼働率の推移	16	資産運用会社の概要	32	投資口の状況	46



本資料で使用している写真は、P.37に掲載したキャピタランド開発案件を除き、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と景気上昇局面で賃料のアップが期待できる商業施設に投資

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	(株)モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウス工業(株)
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)本書の日付現在のものを記載しています。



第5期運用状況ハイライト

第5期1口当たり分配金を上方修正(当初予想比+10.5%)

1口当たり予想分配金12,000円(平成20年1月18日公表) ⇒ 実績13,262円(平成20年7月16日公表)
不動産売却益を含まずに、本投資法人として初めて(注)1口当たり分配金13,000円台を実現
(注)第2期を除く、6ヶ月決算ベース(第3期以降)として

外部成長

- ① 良質なポートフォリオを引続き維持
保有物件24物件(居住施設22物件・商業施設2物件)、資産規模(取得価格総額)51,139百万円
- ② 上場時比、物件数で10物件、資産規模(取得価格総額)では1.6倍の成長

内部成長

- ① 高稼働率の達成・維持 ⇒ 第5期平均ポートフォリオ稼働率は96.1%(対前期比+0.2P)
- ② 新規契約(入替え)時の賃料アップ ⇒ 実績66戸
- ③ 不動産賃貸事業費用の削減(CF重視)
- ④ 顧客満足度(CS)の向上への取組み

財務戦略

- ① 既存借入金のリファイナンス(平成20年3月) ⇒ 国内大手銀行5行からリファイナンスを実施、返済期限の長期化・分散を実現
- ② 株式会社格付投資情報センター(R&I)から発行体格付けを新規取得(平成20年2月) ⇒ A(格付けの方向性:安定的)
- ③ 投資法人債の発行登録書を提出(平成20年2月) ⇒ 発行予定額:800億円、発行予定期間:2年間

第5期決算サマリー

	第4期	第5期	前期比	
	平成19年6月1日～ 平成19年11月30日	平成19年12月1日～ 平成20年5月31日	増減	増減率
運用日数	183日	183日	—	—
営業収益	1,551百万円	1,658百万円	+107百万円	+6.9%
営業利益金額	909百万円	977百万円	+68百万円	+7.5%
経常利益金額	637百万円	654百万円	+16百万円	+2.6%
当期純利益金額	637百万円	653百万円	+16百万円	+2.5%
1口当たり分配金額	12,936円	13,262円	+326円	+2.5%
発行済投資口数	49,260口	49,260口	—	—

不動産売却益	6百万円	—	△6百万円	—
賃貸事業収入	1,545百万円	1,658百万円	+113百万円	+7.3%
賃貸事業費用	509百万円	529百万円	+21百万円	+3.9%
賃貸事業損益	1,035百万円	1,128百万円	+93百万円	+9.0%
賃貸NOI	1,307百万円	1,401百万円	+94百万円	+7.2%

＜期末ポートフォリオ＞

保有物件数	24物件	24物件	—	—
取得価格合計(注)	51,139百万円	51,139百万円	—	—
賃貸可能戸数	1,350戸 (内店舗30戸)	1,350戸 (内店舗30戸)	(—)	(—)
当期取得物件(注)	10物件／16,078百万円	—	—	—
当期売却物件(注)	1物件／480百万円	—	—	—
期末稼働率	96.7%	95.4%	△1.3P	—

(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5期当初予想(平成20年1月18日公表)と実績の差異＞

	第5期当初予想	第5期実績	当初予想比	
営業収益	1,621百万円	1,658百万円	+37百万円	+2.3%
営業利益金額	923百万円	977百万円	+54百万円	+5.9%
経常利益金額	592百万円	654百万円	+62百万円	+10.5%
当期純利益金額	591百万円	653百万円	+62百万円	+10.5%
1口当たり分配金額	12,000円	13,262円	+1,262円	+10.5%

営業収益(+37百万円)

居住施設賃料・解約違約金の増加	+4百万円
居住施設礼金等収入の増	+9百万円
商業施設解約違約金の増	+23百万円
その他	+1百万円

営業費用(△16百万円)

居住施設媒介手数料の減	△5百万円
商業施設解約手数料の増	+8百万円
決算関連費用の減	△8百万円
その他合計	△11百万円

営業利益(+54百万円)

営業外損益(+8百万円)

支払利息・借入費用の減	+7百万円
その他合計	+1百万円

経常利益(+62百万円)

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)
当期運用日数	273日(注1)	182日	183日	183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
純資産額	20,684百万円	24,725百万円	24,642百万円	24,667百万円
出資総額	19,968百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円
発行済投資口総数	41,260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
1口当たり分配金額	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円
総資産経常利益率(年換算)(注2)	4.1%	3.9%	2.7%	2.3%
純資産当期純利益率(年換算)(注3)	7.0%	6.4%	5.1%	5.3%
期末純資産比率(注4)	58.5%	63.3%	44.4%	44.4%
物件数	14物件	15物件	24物件	24物件
賃貸可能戸数	896戸 (内店舗17戸)	938戸 (内店舗26戸)	1,350戸 (内店舗30戸)	1,350戸 (内店舗30戸)
賃貸可能面積(注5)	34,350.24㎡ (内店舗3,374.54㎡)	40,872.88㎡ (内店舗7,420.24㎡)	57,657.42㎡ (内店舗10,450.47㎡)	57,657.42㎡ (内店舗10,450.47㎡)
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%
当期減価償却費	278百万円	187百万円	271百万円	272百万円
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口当たりFFO(注7)	24,597円	14,340円	18,450円	18,916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
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
LTV(有利子負債/総資産)	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%

(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=経常利益金額/((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=当期純利益金額/((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5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=不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注7) 1口当たりFFO=(当期純利益金額+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

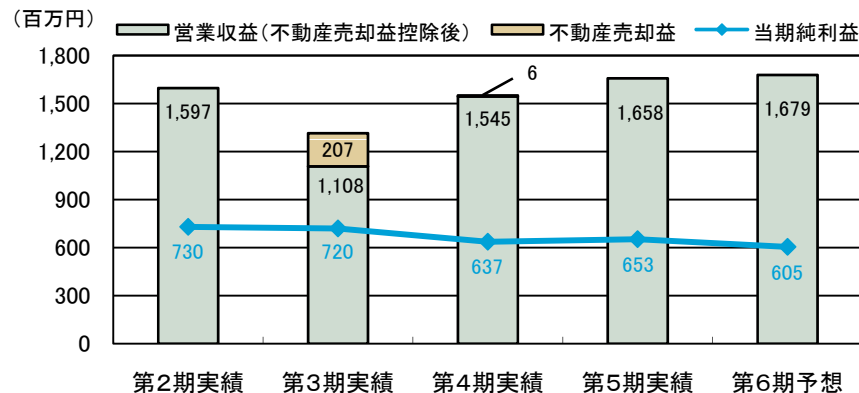
(注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息

第6期業績予想

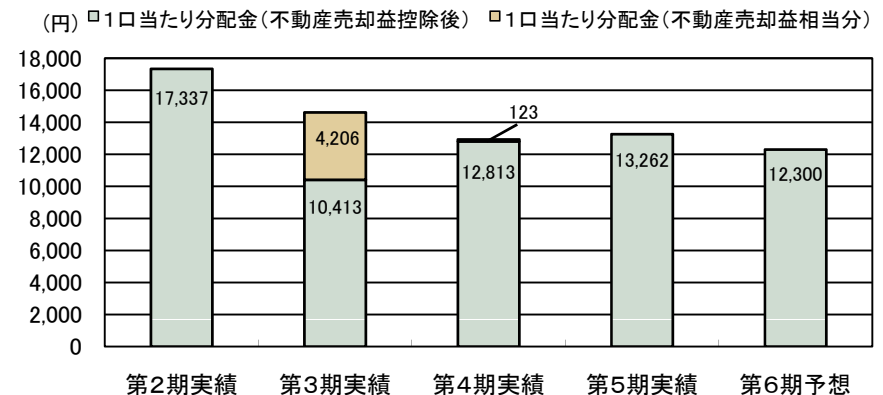
	第2期実績 (注) 平成18年11月期(273日間)	第3期実績 平成19年5月期(182日間)	第4期実績 平成19年11月期(183日間)	第5期実績 平成20年5月期(183日間)	第6期予想 平成20年11月期(183日間)
営業収益	1,597百万円	1,315百万円	1,551百万円	1,658百万円	1,679百万円
(不動産売却益控除後)	(1,597百万円)	(1,108百万円)	(1,545百万円)	(1,658百万円)	(1,679百万円)
営業利益金額	1,048百万円	852百万円	909百万円	977百万円	933百万円
(不動産売却益控除後)	(1,108百万円)	(645百万円)	(903百万円)	(977百万円)	(933百万円)
経常利益金額	732百万円	721百万円	637百万円	654百万円	606百万円
(不動産売却益控除後)	(732百万円)	(513百万円)	(631百万円)	(654百万円)	(606百万円)
当期純利益金額	730百万円	720百万円	637百万円	653百万円	605百万円
(不動産売却益控除後)	(730百万円)	(512百万円)	(631百万円)	(653百万円)	(605百万円)
1口当たり分配金額	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円	12,300円
(不動産売却益控除後)	(17,337円)	(10,413円)	(12,813円)	(13,262円)	(12,300円)

(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。

＜営業収益と当期純利益の推移＞



＜1口当たり分配金の推移＞



＜第6期業績予想の前提条件＞

- 運用資産: 第5期末現在で保有している24物件が、第6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6期中の平均稼働率: 95.3%
- 発行済投資口総数: 第5期末現在の発行済投資口総数49,260口が、第6期末まで変化がないこと
- 借入金残高: 第5期末現在の借入金29,488百万円に関し、平成20年9月末日に803百万円の一部返済を実施すること
- 第6期の減価償却費予定額: 272百万円

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シア	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	5,247.00(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%	
	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%	
	2	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					51,291.89(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					57,657.42(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。

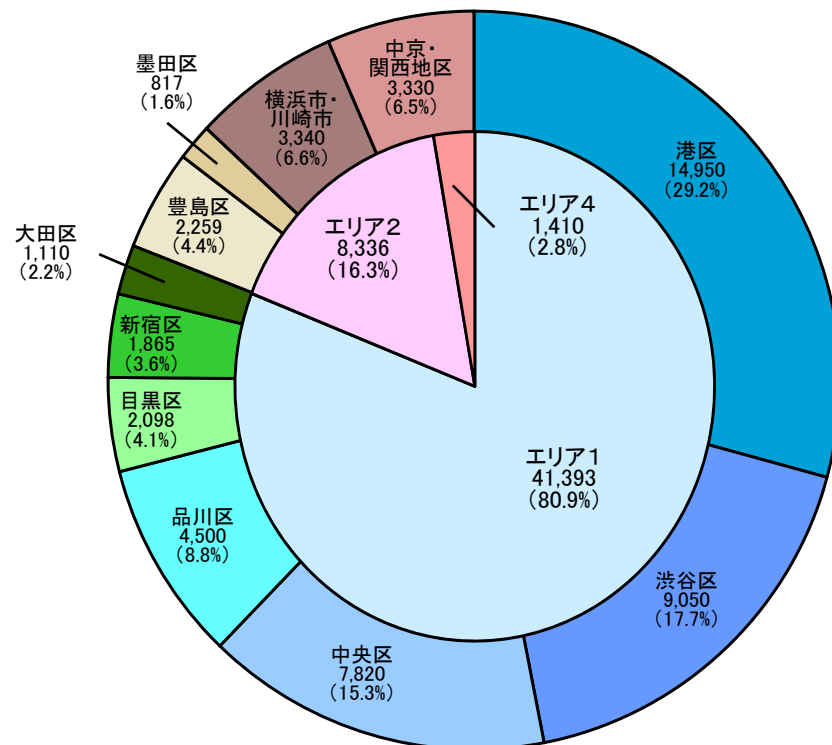
ポートフォリオの分散状況

本投資法人のポートフォリオ(平成20年5月31日時点)

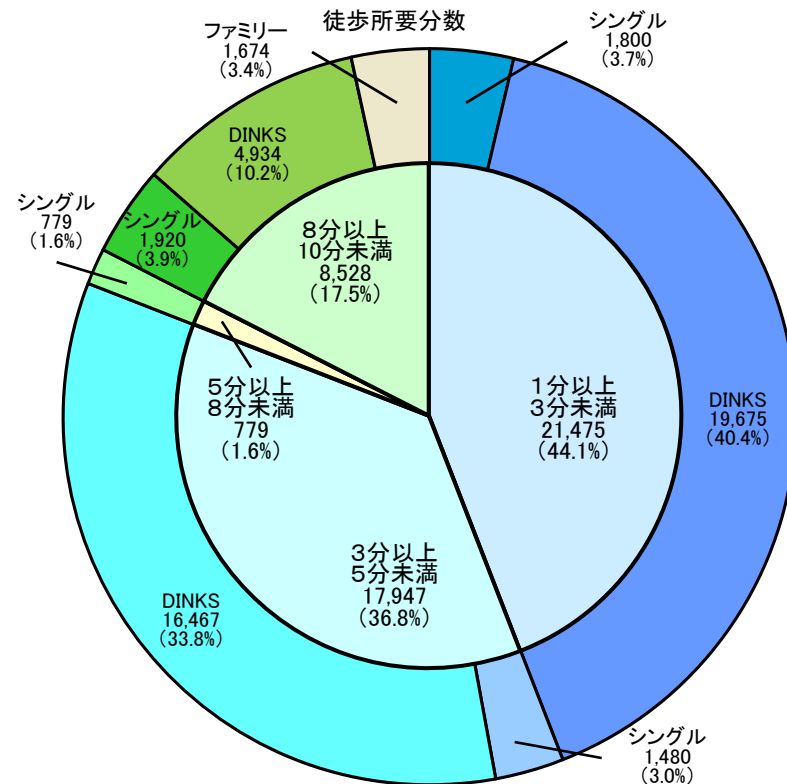
- エリア1(東京都主要9区)の物件が約80.9%を占める良好な立地の物件が主体
- 平均築年数約3.93年の築浅の物件で構成
- 最寄駅からの平均所要時間は、徒歩約4.1分と利便性の優れた物件で構成
- ポートフォリオPMLは5.3%

地域別投資比率

取得価格に対する割合



最寄駅からの所要時間と住戸タイプ(居住施設)



ポートフォリオの分散状況

賃料坪単価(物件毎平均値)水準と賃貸可能面積の分布

賃料坪単価	第3期末	第4期末	第5期末	第5期末における該当物件
25,000円台			5,247.00	J-3 クイズ恵比寿(★)
24,000円台	5,247.00	5,247.00		
23,000円台	1,627.06			
22,000円台		1,627.06	1,627.06	J-7 ネクストフォルム西麻布(★)
21,000円台				
20,000円台			1,123.80	J-22 イブセ渋谷Tiers
19,000円台	5,720.25	4,617.63	3,493.83	J-4 イブセ麻布十番七面坂(★)
18,000円台		4,321.00	5,701.35	J-6 イブセギンザ・J-18 イブセ麻布十番DUO・J-21 イブセ祐天寺(★)
17,000円台		3,780.35	2,400.00	J-17 イブセ麻布十番
16,000円台	4,166.24	3,735.18	1,817.56	J-20 ユニロイヤル銀座
15,000円台		4,166.24	6,947.56	J-5 イブセ芝公園・J-8 イブセ日本橋(★)・J-10 イブセ都立大学・J-19 イブセ新宿夏目坂(★)
14,000円台	5,831.67	5,831.67	4,967.97	J-1 目黒かむろ坂レジデンス
13,000円台	4,174.18	7,214.06	7,214.06	J-14 コンフォートタイム大塚・J-15 イブセ東京EAST・J-23 イブセ大塚・J-24 イブセ菊川
12,000円台	1,542.30	1,542.30	1,542.30	J-16 イブセ雪谷(★)
11,000円台				
10,000円台				
9,000円台	4,333.08	5,000.57	5,000.57	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー(☆)・J-25 イブセ鶴見
8,000円台		2,343.26	2,343.26	S-2 いなげや横浜西が岡店
7,000円台	4,022.27	4,022.27	4,022.27	S-1 フォレオタウン筒井
6,000円台	4,208.83	4,208.83	4,208.83	J-13 コスモハイム武蔵小杉
合計	40,872.88	57,657.42	57,657.42	

(単位:㎡)

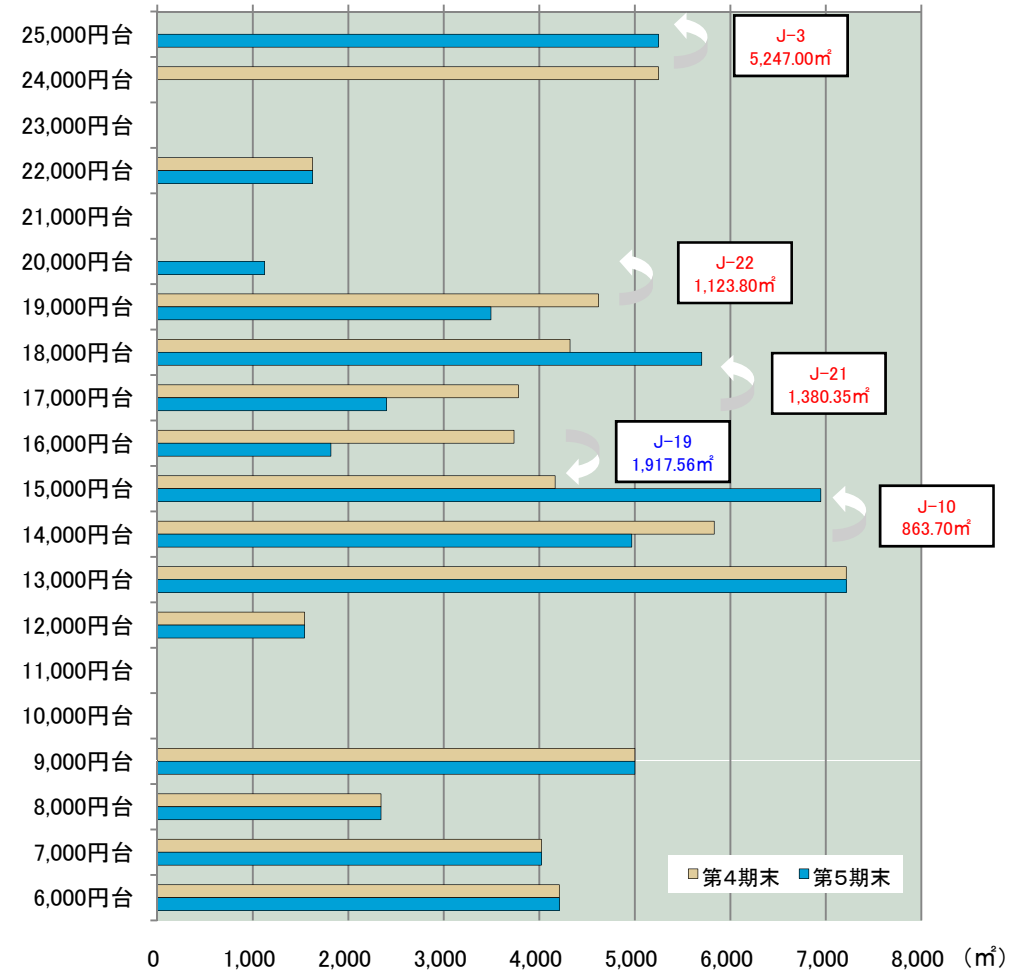
(注) 「月額総賃料(共益費含む)÷期中平均賃貸可能面積」で算出。運用日数を考慮し、30.5日=1ヶ月で換算。

★…エリア1に所在する複合物件(低層階に商業店舗・中高層階に住宅を配した居住施設、以下同じ)

☆…エリア2に所在する複合物件

期中売却物件は除外

第4期・第5期における賃料坪単価(物件毎平均値)水準と賃貸可能面積の分布



不動産鑑定評価額の推移

取得価格比3,442百万円(+6.7%)のアップ

■保有物件（平成20年5月末日現在）

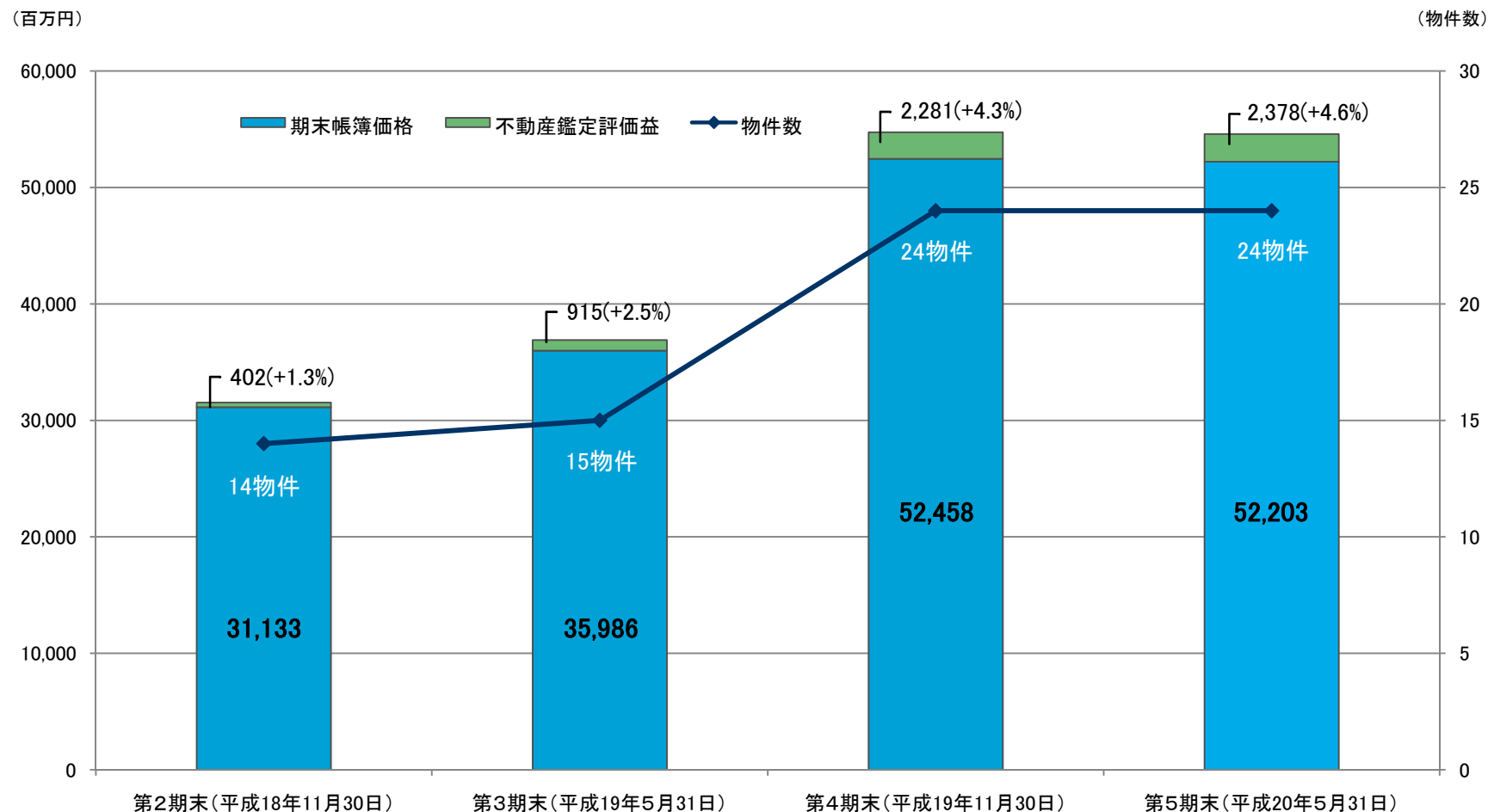
不動産鑑定評価額

(単位：百万円)

地域	物件番号	物件名	鑑定会社	平成20年 5月31日 簿価	① 取得価格	不動産鑑定評価額							備考	
						平成17年 12月1日 鑑定評価額	平成18年 11月30日 鑑定評価額	平成19年 5月31日 調査価格	② 平成19年 11月30日 鑑定評価額	③ 平成20年 5月31日 鑑定評価額	③-① 取得 価格比	③-② 前期末比		
1	J-1	目黒かむろ坂レジデンス	大和	4,530	4,500	4,510	4,520	4,520	4,530	4,530	30	0	平成17年12月20日購入	
	J-3	クイズ恵比寿	谷澤	7,727	7,650	7,650	7,960	8,260	9,210	9,210	1,560	0	平成18年3月22日購入	
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,572	4,500	4,526	4,835	5,020	5,020	5,030	530	10	平成18年3月22日購入	
	J-5	イブセ芝公園	谷澤	2,674	2,630	2,640	2,660	2,660	2,760	2,740	110	-20	平成18年3月22日購入	
	J-6	イブセギンザ	谷澤	2,566	2,520	2,590	2,640	2,640	2,660	2,650	130	-10	平成18年3月22日購入	
	J-7	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,246	2,220	2,250	2,310	2,340	2,490	2,490	270	0	平成18年3月22日購入	
	J-8	イブセ日本橋	谷澤	1,221	1,200	1,200	1,250	1,240	1,340	1,330	130	-10	平成18年3月22日購入	
	J-10	イブセ都立大学	中央	653	648	666	655	654	648	651	3	3	平成18年3月22日購入	
	J-15	イブセ東京EAST	谷澤	2,371	2,300			2,300	2,440	2,440	140	0	平成19年3月7日購入	
	J-16	イブセ雪谷	谷澤	1,139	1,110			1,110	1,170	1,170	60	0	平成19年3月7日購入	
	J-17	イブセ麻布十番	中央	2,990	2,910				2,930	2,940	30	10	平成19年6月21日購入	
	J-18	イブセ麻布十番DUO	中央	2,768	2,690				2,710	2,710	20	0	平成19年6月21日購入	
	J-19	イブセ新宿夏目坂	中央	1,910	1,865				1,870	1,870	5	0	平成19年6月21日購入	
	J-20	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,857	1,800				1,830	1,860	60	30	平成19年6月21日購入	
	J-21	イブセ祐天寺	中央	1,488	1,450				1,470	1,470	20	0	平成19年6月21日購入	
	J-22	イブセ渋谷Tiers	谷澤	1,442	1,400				1,480	1,470	70	-10	平成19年6月21日購入	
	2	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	1,970	1,920	2,060	2,090	2,077	2,040	1,970	50	-70	平成17年12月20日購入
		J-13	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,698	1,674	1,674	1,723	1,763	1,760	1,680	6	-80	平成18年3月22日購入
		J-14	コンフォートタイム大塚	谷澤	796	779	844	892	907	939	935	156	-4	平成18年3月22日購入
		J-23	イブセ大塚	中央	1,529	1,480				1,490	1,480	0	-10	平成19年6月21日購入
		J-24	イブセ菊川	谷澤	846	817				871	875	58	4	平成19年6月21日購入
	J-25	イブセ鶴見	中央	693	666				676	694	28	18	平成19年6月21日購入	
4	S-1	フォレオタウン筒井	大和	1,447	1,410			1,410	1,410	1,410	0	0	平成19年3月23日購入	
2	S-2	いなげや横浜西が岡店	不動研	1,062	1,000				995	976	-24	-19	平成19年9月27日購入	
		合計		52,203	51,139	30,610	31,535	36,901	54,739	54,581	3,442	-158		

不動産鑑定評価益の推移

第5期末帳簿価格比 2,378百万円(+4.6%)の評価益



(注) 売却済の3物件を除く現保有物件に関し、各期末毎の比較をしています。
 不動産鑑定評価益は、各期末毎の「不動産鑑定評価額－期末帳簿価格」を表示しています。

物件売却実績

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

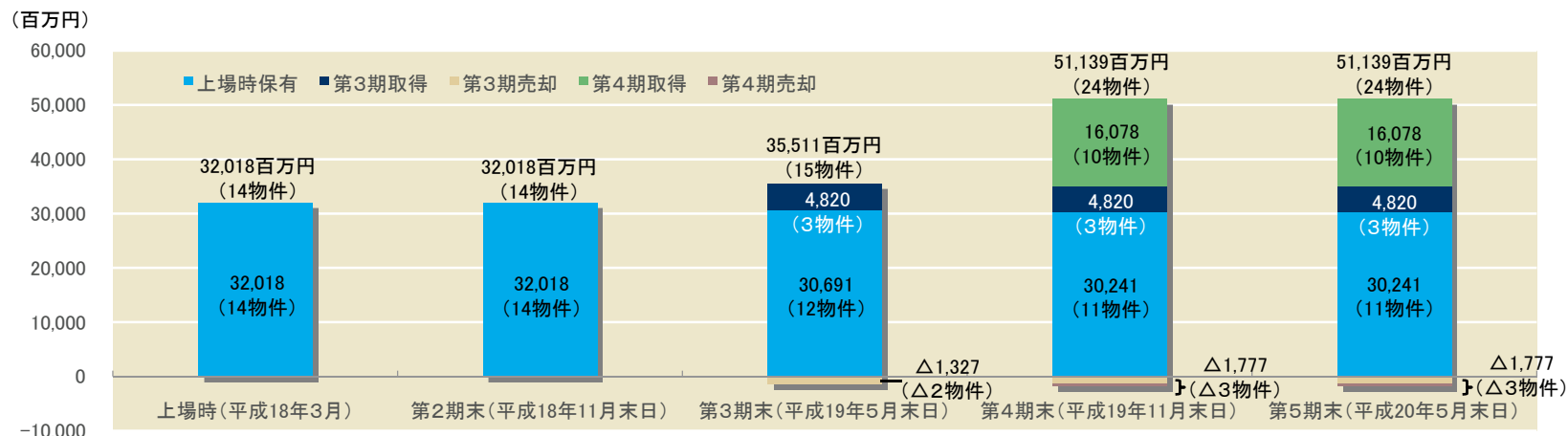
不動産鑑定評価額

(単位:百万円)

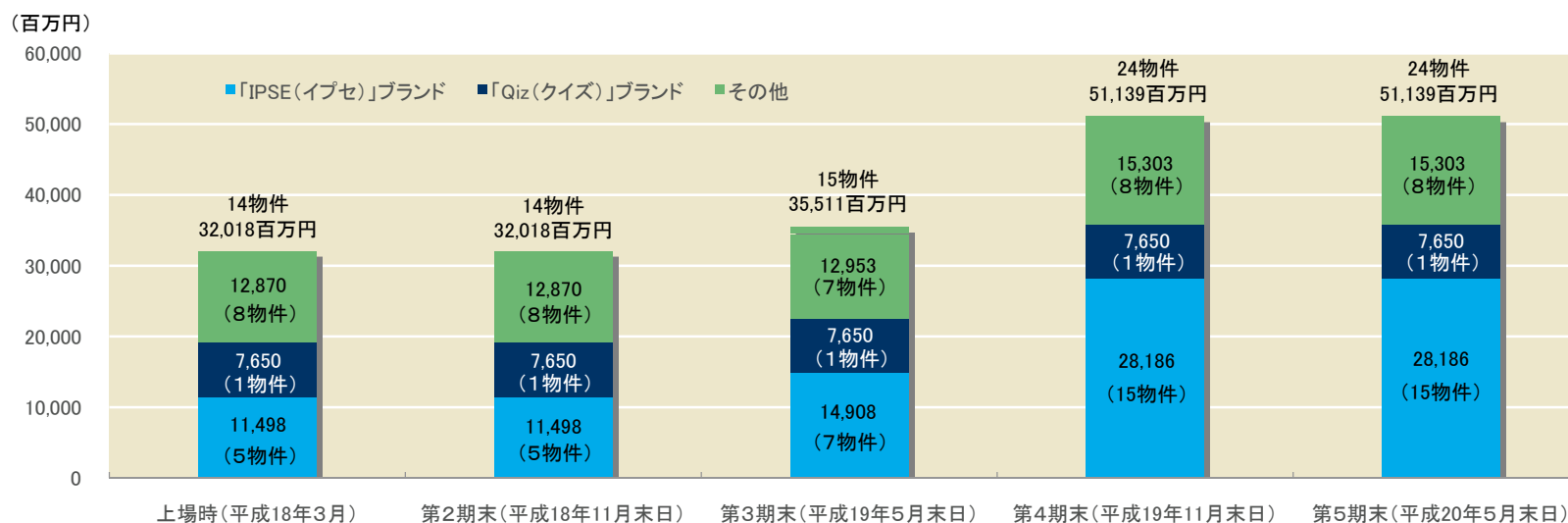
	物件名	鑑定会社	平成18年 11月30日 簿価	不動産鑑定評価額		③ 売却価格	③-① 取得価格比	③-② 前期末比	備考
				① 取得 価格	平成17年 12月1日 鑑定評価額				
J-9	コンフォートタイム大森	谷澤	995	952	952	1,050	198	100	平成18年3月22日購入 平成19年4月25日売却
J-12	ノブレス池田山	谷澤	391	375	439	462	120	33	平成18年3月22日購入 平成19年3月9日売却
J-11	エルソル貴船坂	大和	468	450	451	457	30	23	平成18年3月22日購入 平成19年7月25日売却
	合計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

外部成長

外部成長の軌跡

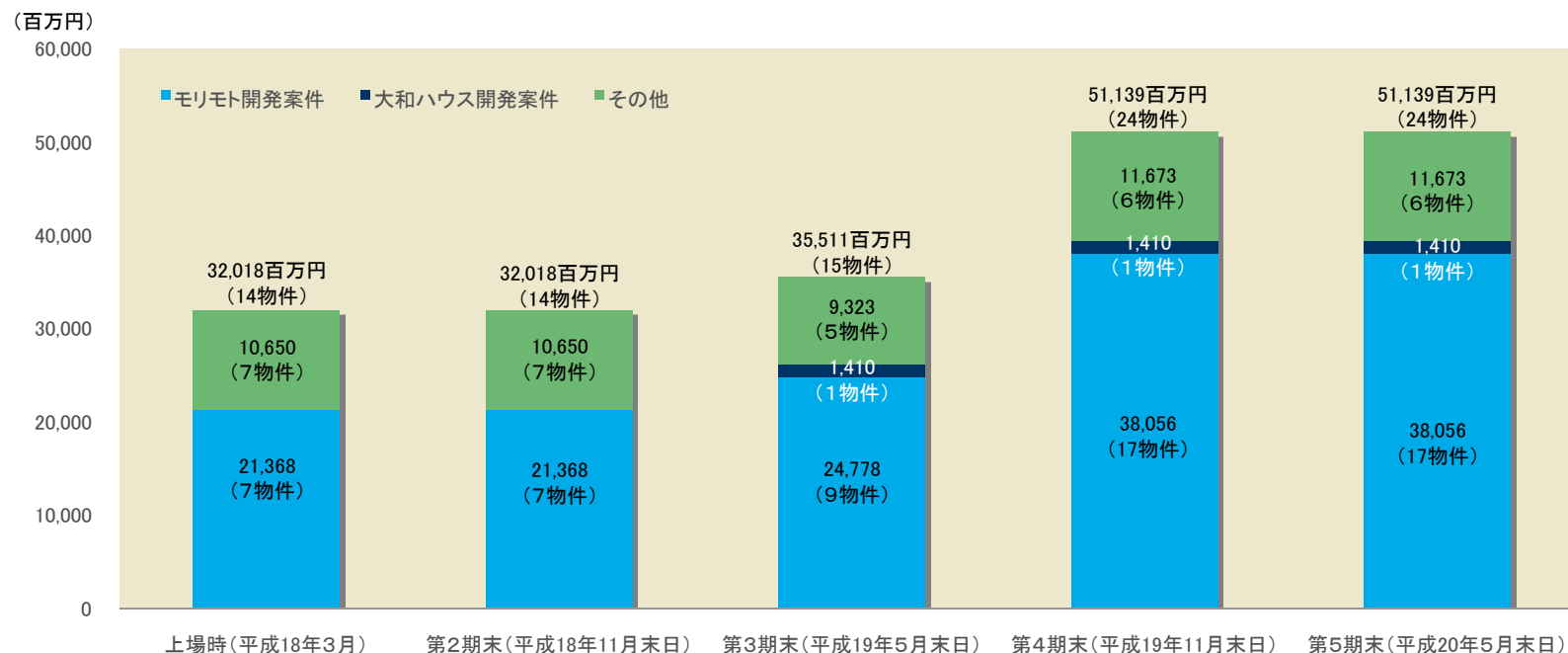


「IPSE(イプセ)」&「Qiz(クイズ)」ブランドの保有推移



スポンサーからの供給

スポンサーからの供給実績と稼働率の推移



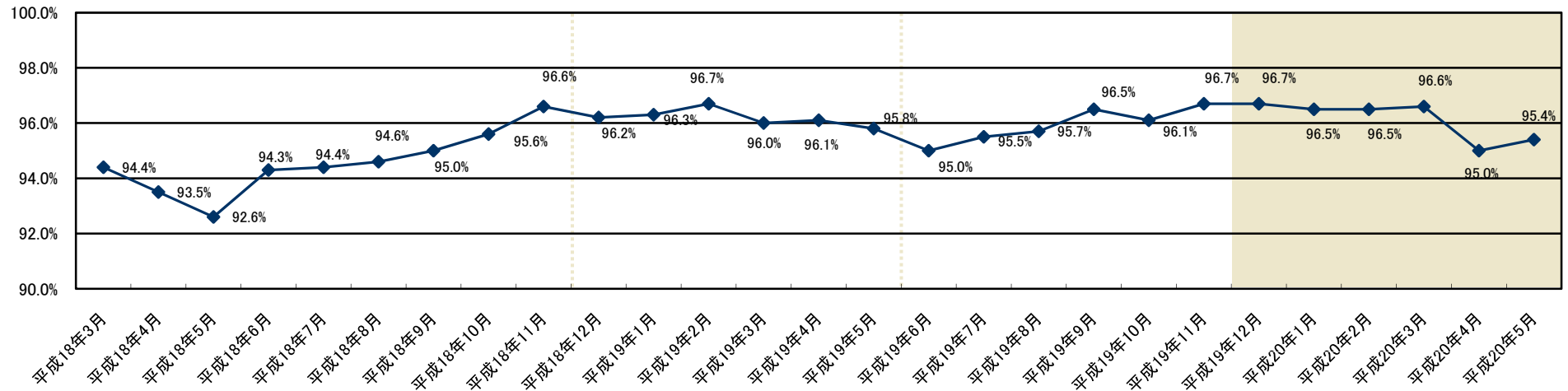
(注)「モリモト開発案件」には、「IPSE(イブセ)」ブランド各物件、「J-3 クイズ恵比寿」及び「J-7 ネクストフォルム西麻布」が該当します。
「大和ハウス開発案件」には、「S-1 フォレオタウン筒井」が該当します。

■スポンサー供給別の上場月末及び期中平均稼働率の推移

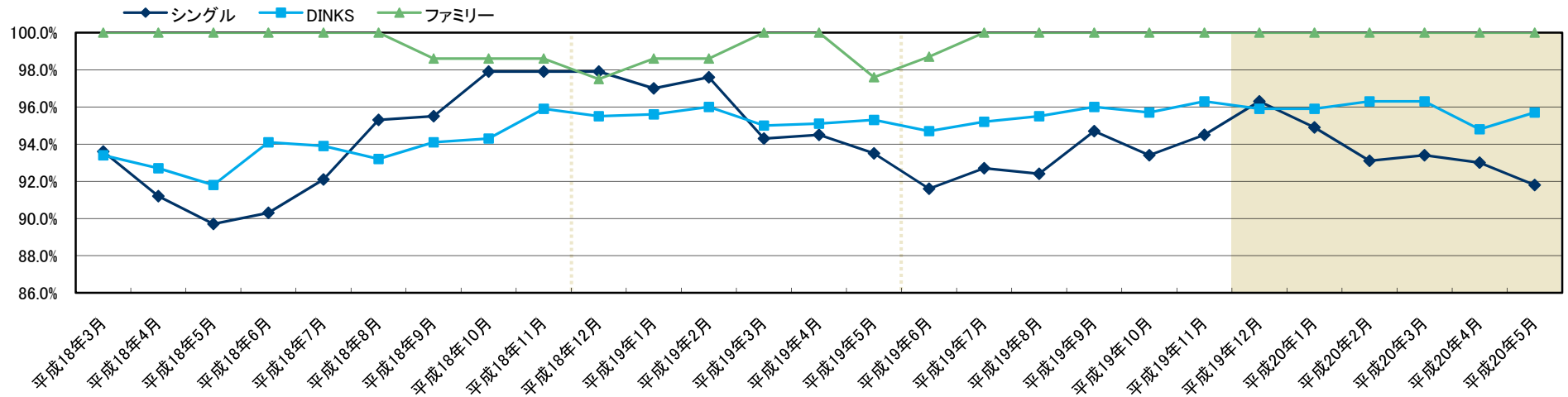
	上場月末(平成18年3月)	第2期平均	第3期平均	第4期平均	第5期平均
モリモト開発案件	92.9%	94.3%	95.2%	95.5%	95.7%
大和ハウス開発案件	-	-	100.0%	100.0%	99.1%
その他	96.0%	94.8%	97.2%	95.8%	96.7%
ポートフォリオ合計	94.4%	94.6%	96.2%	95.9%	96.1%

稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移



住戸タイプ別稼働率の推移



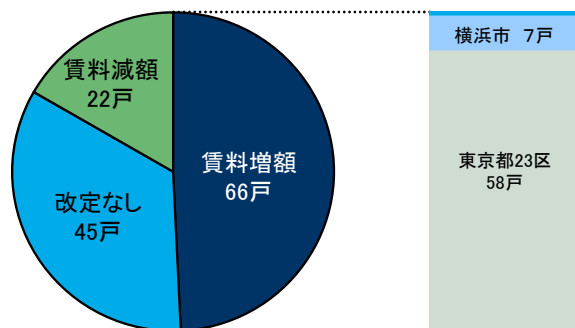
(注) 居住施設の各物件1棟毎に、シングル・DINKS・ファミリーに住戸タイプを区分して、集計しています。

内部成長への取組み

新規契約(入替え)時の賃料改定状況

【第5期改定実績: 133戸】

【賃料増額の地域別内訳】



<賃料増額実績のうち主なもの>

「J-16 イプセ雪谷」(東京都大田区)	10戸
「J- 4 イプセ麻布十番七面坂」(東京都港区)	8戸
「J-23 イプセ大塚」(東京都豊島区)	7戸
「J-25 イプセ鶴見」(神奈川県横浜市)	7戸
「J- 3 クイズ恵比寿」(東京都渋谷区)	4戸
「J- 5 イプセ芝公園」(東京都港区)	4戸
「J- 6 イプセギンザ」(東京都中央区)	4戸
「J- 8 イプセ日本橋」(東京都中央区)	4戸
「J-18 イプセ麻布十番DUO」(東京都港区)	4戸

(注) 入替え前後の賃貸借契約における賃料タイプが異なるもの70件を除いて分析。

不動産賃貸事業費用の削減

■リーシング費用を抑制しつつ、賃貸事業収入アップと稼働率向上の双方を実現

	第4期		第5期		対前期比 増収額 ③-①	稼働率 増減 ④-②	期中新規 契約件数 (住戸)⑤(注)	うち賃料 増額件数 (住戸)⑥	増額件数 比率 ⑥/⑤	リーシング 費用(予算) ⑦	リーシング 費用(実績) ⑧	予算実績 差異 ⑧-⑦
	期中賃貸 事業収入 (運用日数)①	期中平均 稼働率②	期中賃貸 事業収入 (運用日数)③	期中平均 稼働率④								
第3期末現在保有物件(13物件) J-1~J-16	1,074,272 (183日)	95.3%	1,086,677 (183日)	96.0%	12,405	+0.7P	141	38	27.0%	32,135	28,190	-3,944
第4期中新規取得物件(9物件) J-17~J-25	396,081 (163日)	94.6%	458,494 (183日)	95.5%	62,412	+0.9P	62	28	45.2%	10,940	9,365	-1,575
第5期末保有居住施設(22物件) 合計	1,470,353 (176日)	95.5%	1,545,172 (183日)	95.8%	74,818	+0.3P	203	66	32.5%	43,076	37,555	-5,520

(注) 期中入替えのあった総件数ベースで算出(入替え前後の賃貸借契約における賃料タイプが異なるもの70件を含む)。

<第5期実績(第5期末保有居住施設22物件についての分析)>

賃貸事業収入の増加した物件: 18物件(81.8%)・・・エリア1所在: 14物件(63.6%)・エリア2所在: 4物件(18.2%)

第5期中平均稼働率: 95.8%(第4期比+0.3P)

うち、期中平均稼働率が第4期比向上した物件数: 12物件(54.5%)・・・エリア1所在: 10物件(45.5%)・エリア2所在: 2物件(9.1%)

内部成長への取組み

不動産賃貸事業費用の削減(続き)

■ 営業未収入金に占める不良債権の削減状況

(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月期)末	25,480	810	24,670	-	-	1,456	1,456
第3期(平成19年5月期)末	16,673	232	16,441	1,744	1,744	502	2,246
第4期(平成19年11月期)末	22,753	692	22,060	343	343	979	1,323
第5期(平成20年5月期)末	23,465	132	23,333	345	345	440	785

■ LED(発光ダイオード)を使用した看板照明への取替え

平成20年3月:「J-3 クイズ恵比寿」外部看板照明を、管球からLEDに交換 ⇒ 低消費電力化・照明設備のロングライフ化を実現し、かつ排出CO₂の削減効果も狙う

(参考)本投資法人の試算(1日当たり12時間のLED点灯と仮定)・・・電気料金低減額:約455千円/年・排出CO₂削減:約5.44t/年(ガソリン約2,365ℓの燃焼分に相当)を見込む

■ 建物共用部に関する電気料金プランの見直し

本投資法人の負担となる、建物共用部に関する電気料金プランを順次見直し ⇒ 電気料金の削減と省エネルギーを実現

電気料金プラン見直し実施済の物件(本年7月末日まで):10件・・・居住施設22物件の45.5%・賃貸可能戸数ベースの46.6%に相当

顧客満足度(CS)の向上への取組み

■ インターネット全戸無料接続サービスの導入

平成20年3月:「J-6 イブセギンザ」(賃貸可能戸数 67戸)

平成20年7月:「J-1 目黒かむろ坂レジデンシア」(賃貸可能戸数 125戸)

■ 「スカパー!光」無料視聴サービスの導入

平成20年5月:「J-6 イブセギンザ」(賃貸可能戸数 67戸)

■ 防犯カメラ設備導入によるセキュリティ向上

平成20年7月:「J-13 コスモハイム武蔵小杉」(家族寮として民間企業に一括賃貸中)⇔平成20年6月1日より、賃料を+5.0%(420千円/月)引上げ実施済

ファイナンスの概要と方針

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（平成20年5月31日現在のLTV:53.1%）
- 資産運用会社の株主銀行等を中心とした所要資金の確保
- 調達手段多様化のため、株式会社格付投資情報センターから発行体格付A(安定的)取得済、将来の投資法人債の発行を検討

資金調達実績

- 借入金 1** ■ 下記3行から13,038百万円の長期借入を実施。うち10,000百万円について、将来の金利上昇リスクを軽減するための金利キャップ取引を行い、元金10,000百万円の実質的な支払利息の上限利率は、平成22年3月31日まで年率2.20%に。

借入先	借入金額	平成20年6月末残高	利率	借入日	返済期限	摘要
▶ みずほ銀行	13,038百万円	13,038百万円	1.54417% (平成20年7月1日 - 平成20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						
▶ 三井住友銀行						

(注) ▶ :資産運用会社の株主銀行

- 借入金 2** ■ 下記5行から16,450百万円の長期借入を実施。うち5,000百万円について、将来の金利上昇リスクを軽減するための金利キャップ取引を行い、元金5,000百万円の実質的な支払利息の上限利率は、平成21年9月30日まで年率2.35%に。

借入先	借入金額	平成20年6月末残高	利率	借入日	返済期限	摘要
▶ みずほ銀行	16,450百万円	16,450百万円	1.69417% (平成20年7月1日 - 平成20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						
▶ 三井住友銀行						
新生銀行						
三菱東京UFJ銀行						

(注) ▶ :資産運用会社の株主銀行

次期以降の展望

本投資法人の課題

- 外部成長
ポートフォリオ規模1,000億円の早期実現

Why?

 - ◇ リスク分散による運用安定化
 - ◇ 投資法人運営管理コストの低減(規模の利益)
 - ◇ 投資証券の流動性向上
- 内部成長
ポートフォリオの質的向上～運用効率極大化

How?

 - ◇ 稼動状況と賃貸運営経費の戦略的管理によりキャッシュフローを重視した運営を継続
 - ◇ 物件の入替えを通じたポートフォリオの競争力の維持
 - ◇ 物件競争力の維持、テナント満足度向上の為、戦略的な改修投資も検討
 - ◇ PM会社等との連携を強化し、適切なテナント管理、物件管理を行う
- 財務戦略
金融市場環境に応じた柔軟かつ多様な資金調達方法を検討
- IR戦略
積極的なIR活動を通じ、本投資法人の運営に対する支持を拡げていく
- コンプライアンス体制強化
社会ニーズの変化に応じた自己変革を続け、信頼されるREITを目指す

第6期の重点取組方針

不動産市場環境、資金調達環境、投資口価格水準等、本投資法人を取巻く様々な運営環境を総合的に判断し、当面は内部成長をより重視した運営に比重を置き、既存ポートフォリオの質的向上や運営管理体制の充実化を通じた投資主との信頼関係強化を目指す。

ポートフォリオの外観と概要



J-1
目黒かむろ坂レジデンス
 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: 東山線栄駅駅から徒歩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: 東西線茅場町駅から徒歩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

ポートフォリオの外観と概要



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
イプセ東京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



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

ポートフォリオの外観と概要



J-24

イブセ菊川

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

イブセ鶴見

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

フォレオタウン筒井

住所: 奈良県大和郡山市筒井町531番1
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—平成18年10月16日
賃貸可能戸数: 11戸(内店舗11戸)



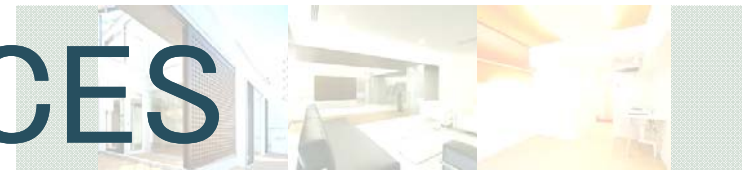
S-2

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
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)



APPENDICES



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*	ファミリー	エグゼクティブ
比率	0~30%	40~100%	0~20%	0~10%

*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）

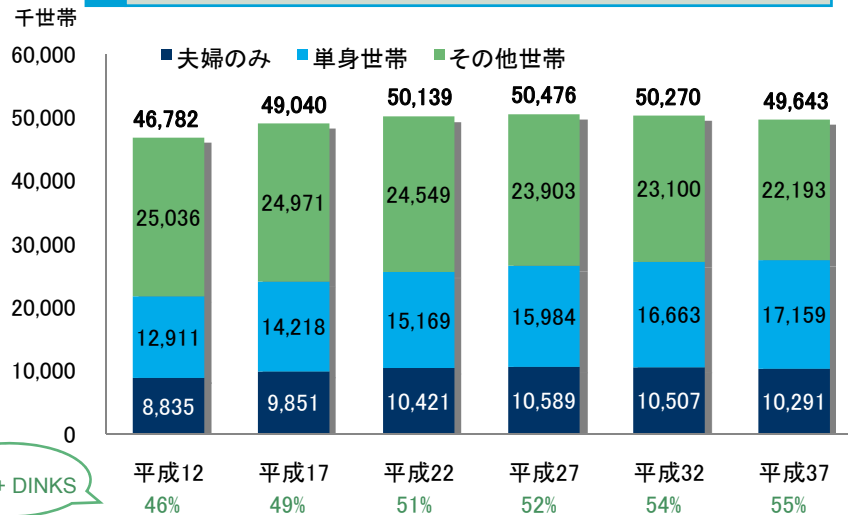
（単位：人）

	平成14年5月	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22年(予測)	平成27年(予測)
主要9区	2,863,476	2,888,594	2,914,913	2,942,050	2,986,070	3,019,939	3,053,026	3,080,925	3,127,884
その他14区	5,481,109	5,516,756	5,551,207	5,576,025	5,610,590	5,657,153	5,712,705	5,729,617	5,792,382
23区	8,344,585	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,810,542	8,920,266
東京	12,300,500	12,393,703	12,489,982	12,568,036	12,670,435	12,777,001	12,892,168	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」

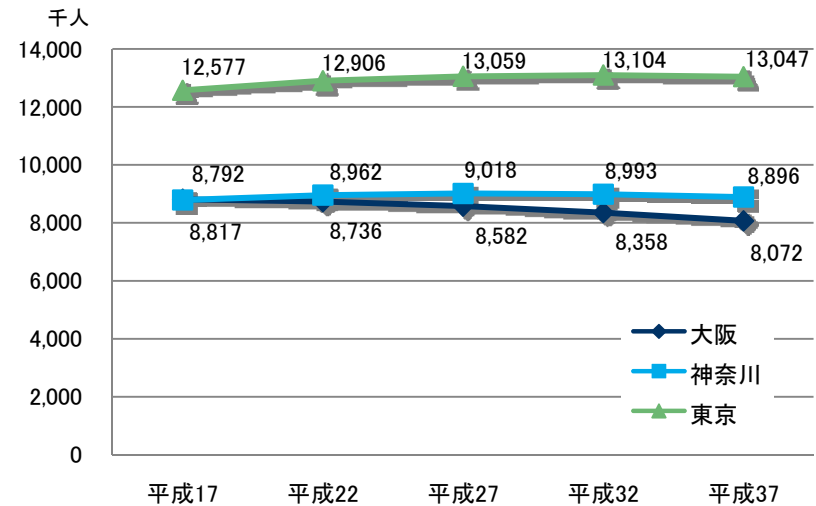
（注）上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」（毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数）の平成14年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要9区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区）、区部（東京23区から主要9区を除いた14区）、東京23区、東京都の各年5月1日現在の人口の推移を記載しています。

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15年10月推計」

県別推定人口変動（大阪、神奈川および東京）

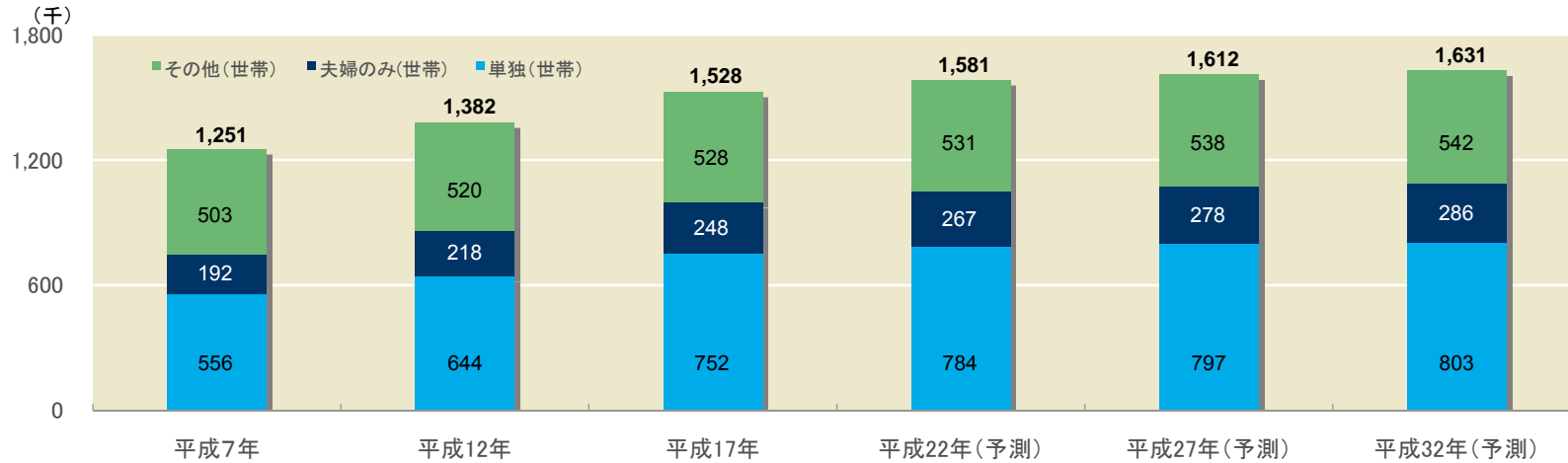


出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（平成19年5月推計）」

本投資法人の投資対象エリアの平成16年度平均所得は、東京都4,559千円、神奈川県3,174千円、大阪府3,039千円です。本投資法人の主要投資エリアである東京都は、全国平均2,978千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19年3月12日発表）

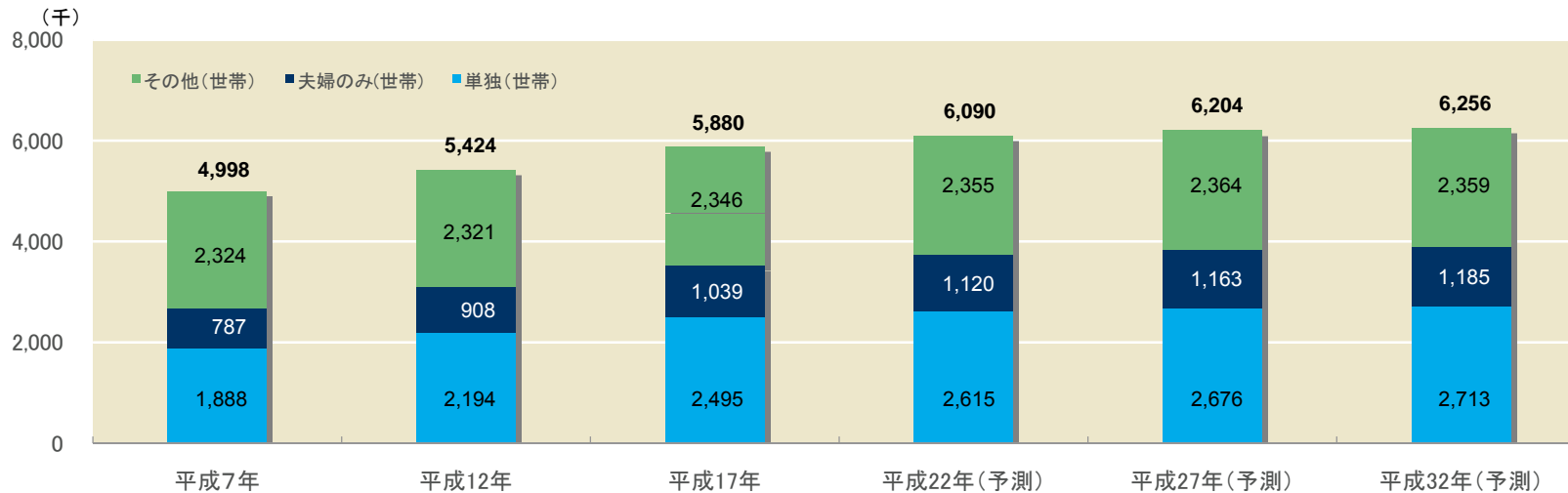
ポートフォリオの構築理由：ポートフォリオの強み

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)

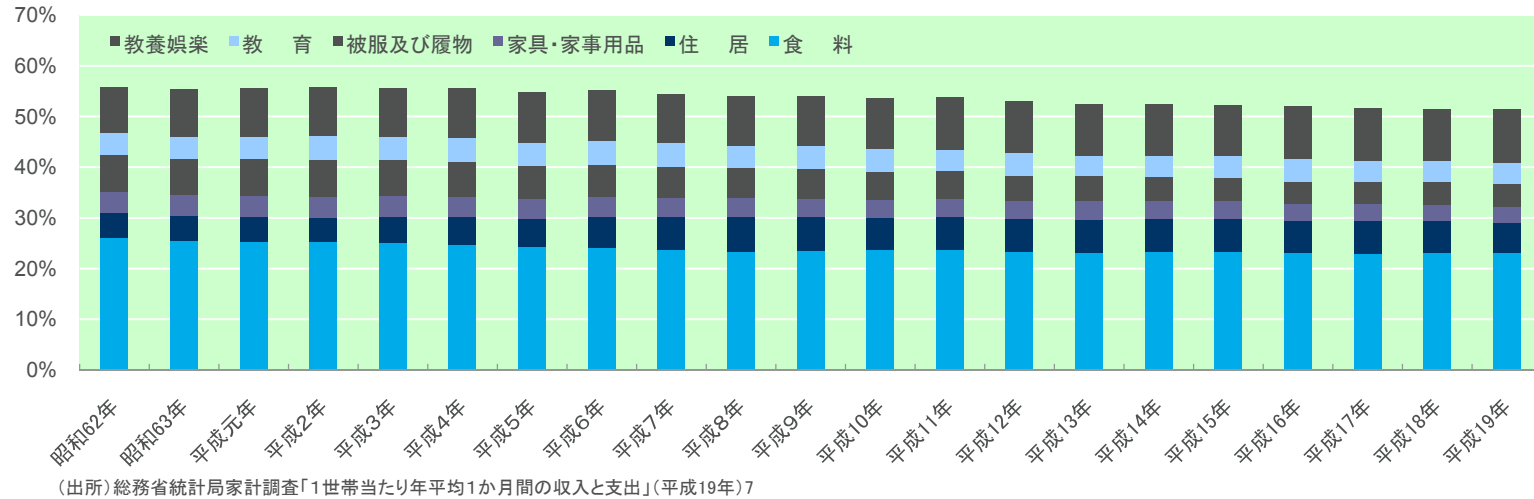
世帯数の推移（東京都全体）



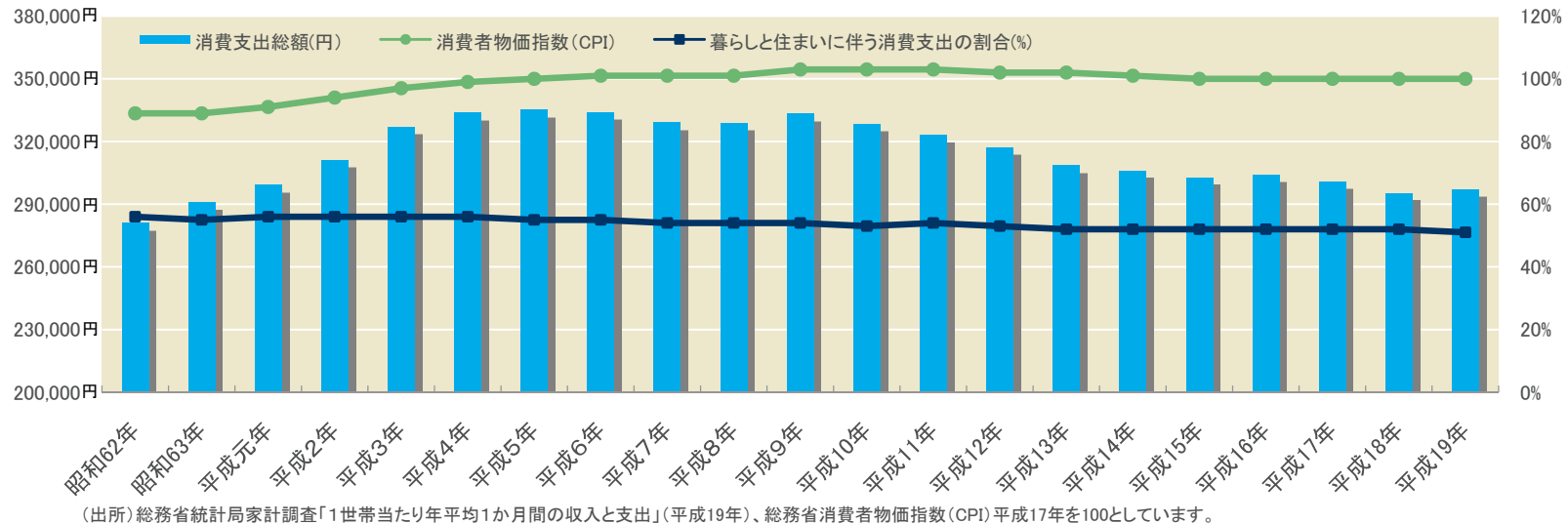
(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成18年3月)

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



「暮らしと住まい」に伴う消費支出の割合



三大都市圏の地域別対前年地価公示変動率

(単位:%)

	住宅地			商業地		
	平成18年	平成19年	平成20年	平成18年	平成19年	平成20年
東京都	0.8	8.0	9.2	3.0	14.0	15.9
東京都区部	2.2	11.4	10.4	3.7	15.9	17.3
区部都心部	6.3	18.0	15.3	5.0	18.3	20.4
区部南西部	1.5	10.1	10.6	2.8	13.4	14.9
区部北東部	0.9	9.8	7.3	1.1	12.8	12.3
神奈川県	△ 1.8	1.7	4.4	△ 1.8	4.2	8.3
横浜市	△ 1.4	3.2	5.1	△ 1.4	7.0	9.6
川崎市	△ 0.2	5.3	8.0	△ 0.5	6.7	13.1
東京圏	△ 0.9	3.6	5.5	1.0	9.4	12.2
愛知県	△ 0.9	2.2	3.2	1.4	8.5	8.9
名古屋市	1.4	6.6	7.6	5.0	16.1	15.8
名古屋圏	△ 1.3	1.7	2.8	0.9	7.8	8.4
大阪府	△ 1.9	1.9	2.5	1.2	10.3	9.3
大阪市	△ 0.5	2.3	2.5	3.4	15.0	11.7
中央6区	1.7	5.5	4.4	6.0	20.7	15.2
兵庫県	△ 0.8	2.1	4.1	△ 0.3	4.7	6.0
神戸市	△ 2.9	0.6	2.0	△ 0.6	6.4	6.8
東部4区	0.8	5.4	6.6	0.4	9.6	9.8
京都府	△ 1.4	2.3	2.4	3.2	10.1	5.5
京都市	△ 0.2	3.5	2.7	4.1	11.6	5.8
中心5区	2.2	4.5	3.5	6.6	15.1	5.5
大阪圏	△ 1.6	1.8	2.7	0.8	8.3	7.2

(出所) 国土交通省土地・水資源局「平成20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)14.4%(収入ベース)

■住宅の平均的なイメージ

- 専有面積 35.8m²
- 月額賃料 160,500円

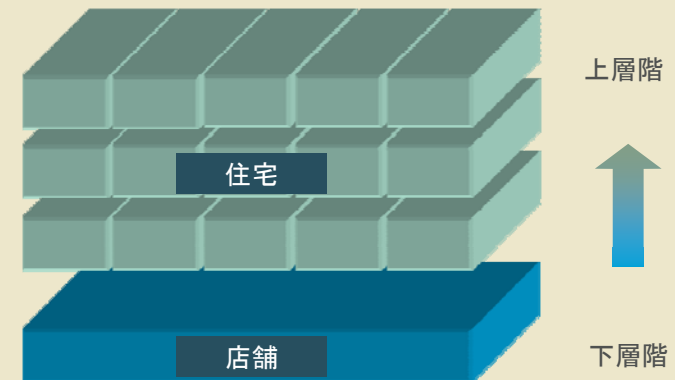
■好立地と高グレードにより、高賃料単価を実現

J-3 クイズ恵比寿による事例

- 住宅部分 20,072円/坪
- 店舗部分 32,953円/坪
- 全体の月額賃料単価 25,102円/坪

(注)上記数値は平成20年5月末時点の数値を記載しています。

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階は人気は低く、
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複合物件が成立！

複合物件(居住施設)の実例

グッドデザイン賞受賞物件



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

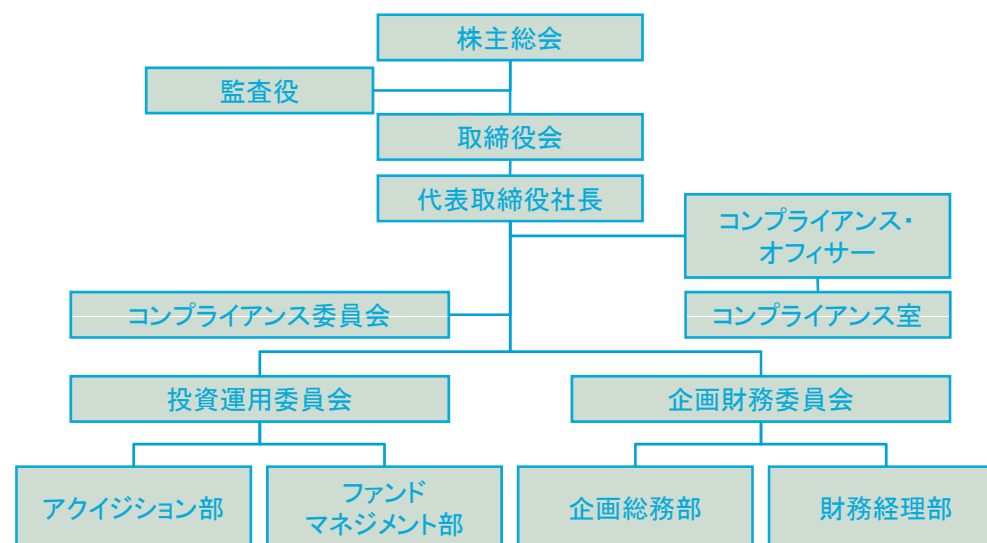
- 資産運用会社の役職員は、モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウス、中央三井信託銀行から派遣を受けた人材を中心とし、不動産開発・投資・アセットファイナンス・REIT運営・コンプライアンスの専門家により構成
- 本投資法人は、モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウスの3社とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結。3社による、強力なバックアップ体制を構築

資産運用会社の株主構成

(本書の日付現在)

	保有株式数	保有比率
株式会社モリモト	6,012	50.1%
キャピタランド・ジャパン株式会社	4,008	33.4%
大和ハウス工業株式会社	1,200	10.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240	2.0%
株式会社みずほ銀行	180	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180	1.5%
株式会社三井住友銀行	180	1.5%
合計	12,000	100.0%

資産運用会社の体制



資産運用会社の戦略を支える有力スポンサー

本投資法人は厳しい競争を勝ち抜くために有力企業と強固な提携を確立

- 競争が激化するREIT市場を勝ち抜くために、本投資法人は有力スポンサー3社と提携。
- 首都圏を中心としたマンション開発に強みを発揮するモリモト、海外での豊富なREIT関連の実績を持ち、日本国内でも多くの不動産投資実績を持つキャピタランドグループ、居住施設と商業施設の開発を全国展開する大和ハウス、これらスポンサー 3社から不動産情報と各種ノウハウの提供を受けています。



スポンサーとの協働 – モリモトグループとの連携

モリモトグループの事業と実績

- 昭和58年創業、平成20年2月東京証券取引所市場第2部に上場。お客様に美しい暮らしを提供
- モリモトグループは、「クレッセント」シリーズを主力とした不動産分譲事業、「イプセ」シリーズを中心とした賃貸不動産開発事業、および賃貸事業、分譲管理事業等を行う不動産サービス事業を展開
- 東京都都心部・城南地区、横浜・川崎地区を中心に、日々進化を続ける都市との景観融合を果たしながら、その立地価値をも高めるデザイン性の高いマンションを開発



- 本投資法人に約10%を出資、資産運用会社に50.1%を出資のうえ、役職員を派遣
- 本投資法人および資産運用会社との間で優先交渉権のあるパイプライン・サポート契約を締結

主な経営成績・財政状況(連結業績ベース)

	平成19年3月期 (単位:百万円)	平成20年3月期 (単位:百万円)	平成21年3月期予想 (単位:百万円)
売上高	95,607	117,636	155,700
営業利益	13,359	18,383	23,800
経常利益	10,921	18,336	20,200
当期純利益	6,077	9,852	11,000
総資産	197,195	228,635	—

スポンサーとの協働 – モリモトグループの強み

良質なポートフォリオ構築を支えるモリモトの企画・開発力

■モリモトの3D

総合デベロッパーとして土地と建物に深く関わり続けることで獲得した3つの「D」が、新たなアセットビジネスを展開するモリモトグループの強み

POWER OF DESIGN(デザイン力)

⇒ すべてのプロジェクトに追求し続けてきたデザインへのこだわり

DETAILED LAND ANALYSIS(立地分析力)

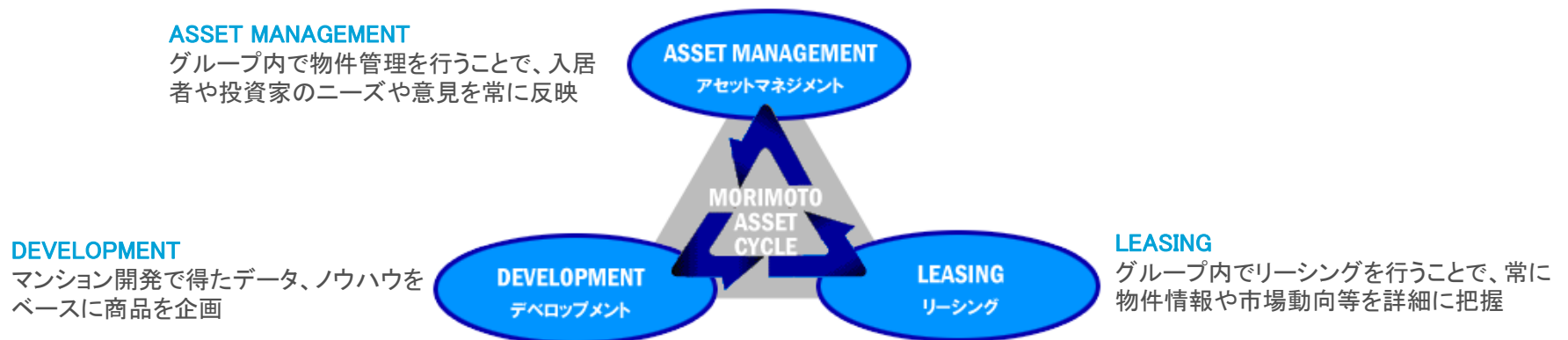
⇒ 総合デベロッパーとして長年蓄積したデータに基づく詳細な立地分析

KNOWLEDGE OF DEVELOPMENT(商品開発力)

⇒ 建物構造を細部まで熟知した開発・設計・建設のノウハウ

■モリモトのアセットサイクル

グループ内の一貫体制で高効率化を実現する独自のビジネススキーム、各部門間のデータや意見等をフィードバックすることで、進化し続けるアセットビジネスを展開



スポンサーとの協働 – アジア最大級のデベロッパー

世界20ヶ国110都市以上で事業展開するアジア最大級の不動産会社

シンガポール取引所(SGX)に上場、グループ全体の時価総額は約2兆円(平成20年5月現在)

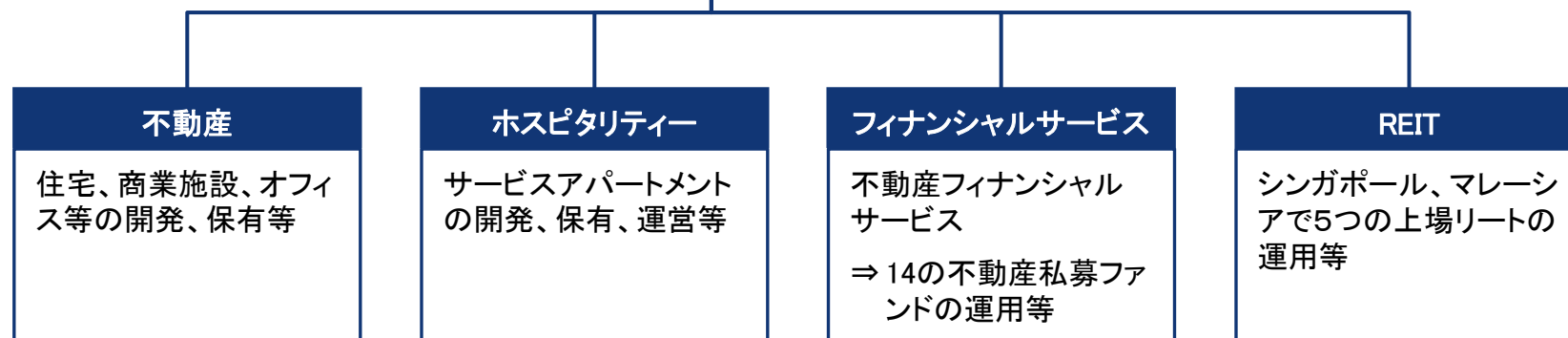
日本国内では、居住施設ファンドと商業施設ファンドを運用(運用資産合計880億円)



CapitaLand

総保有/運用資産 約3.5兆円
(平成20年5月現在)

主な経営成績・財政状況	平成19年12月期
売上高	3,792百万S\$
営業利益	2,311百万S\$
経常利益	3,420百万S\$
当期純利益	3,152百万S\$
総資産	25,841百万S\$
純資産	11,865百万S\$



スポンサーとの協働 – キャピタランドグループとの連携

アジア最大級の不動産会社キャピタランドグループが本投資法人および資産運用会社に出資

- 平成19年3月2日にキャピタランドグループは本投資法人の投資口13.0%を取得。また、同日に資産運用会社の株式33.4%も取得
- キャピタランドグループの日本法人であるキャピタランド・ジャパン株式会社は、本投資法人とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結。これにより、キャピタランドグループが保有または開発する日本国内の居住施設を売却する場合、物件に関する情報を、本投資法人は第三者に優先して提供される
- キャピタランドグループは資産運用会社に非常勤役員2名を派遣
- この提携を通じて、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市場に関連するさまざまなサポートや助言を確保
- キャピタランドグループ開発案件



Ascott Bangkok Sathorn (タイ)



Raffles City Shanghai (中国)



Freshwater Place, Melbourne (オーストラリア)

スポンサーとの協働 – 大和ハウスとの連携

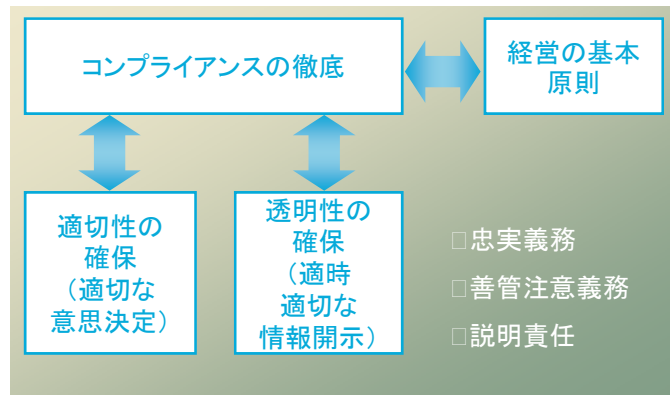
本投資法人は主要スポンサーの大和ハウスと新パイプライン・サポートなどに関する基本協定書を締結

- 大和ハウスは全国展開する大手デベロッパー—昭和22年設立、昭和36年に東京証券取引所(現第一部)市場に株式上場
- 居住施設および商業施設分野において卓越した実績を有し、平成20年3月期(単体)で営業利益63,245百万円および経常利益49,959百万円を達成
- 大和ハウスは投資不動産の運営管理業務および資産管理業務に関してノウハウや助言を提供
- 大和ハウスは資産運用会社に10.0%を出資のうえ役職員を派遣
- 大和ハウスは商業施設情報および居住施設を次の枠内で積極的に資産運用会社に提供
 - 投資対象不動産が商業施設であり、売却希望価格が1物件あたり20億円以下の場合、大和ハウスは資産運用会社および本投資法人に第三者に優先して情報を提供。本投資法人が取得しない場合は、大和ハウス・リートにかかる情報を提供
 - 投資対象不動産が商業施設であり、売却希望価格が1物件あたり20億円超の場合、大和ハウスは大和ハウス・リートに第一優先権をつけて提供。大和ハウス・リートが取得しない場合は、資産運用会社および本投資法人にかかる情報を提供
 - 投資対象不動産が商業施設でない場合、第三者に優先して情報を大和ハウス・リートに提供。大和ハウス・リートが取得しない場合に限り、資産運用会社および本投資法人にかかる情報を提供
- 大和ハウスは、本投資法人の投資対象不動産の取得を支援
- 大和ハウスは、資産運用会社への出資を引き続き維持

コンプライアンス

本投資法人及び資産運用会社は、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

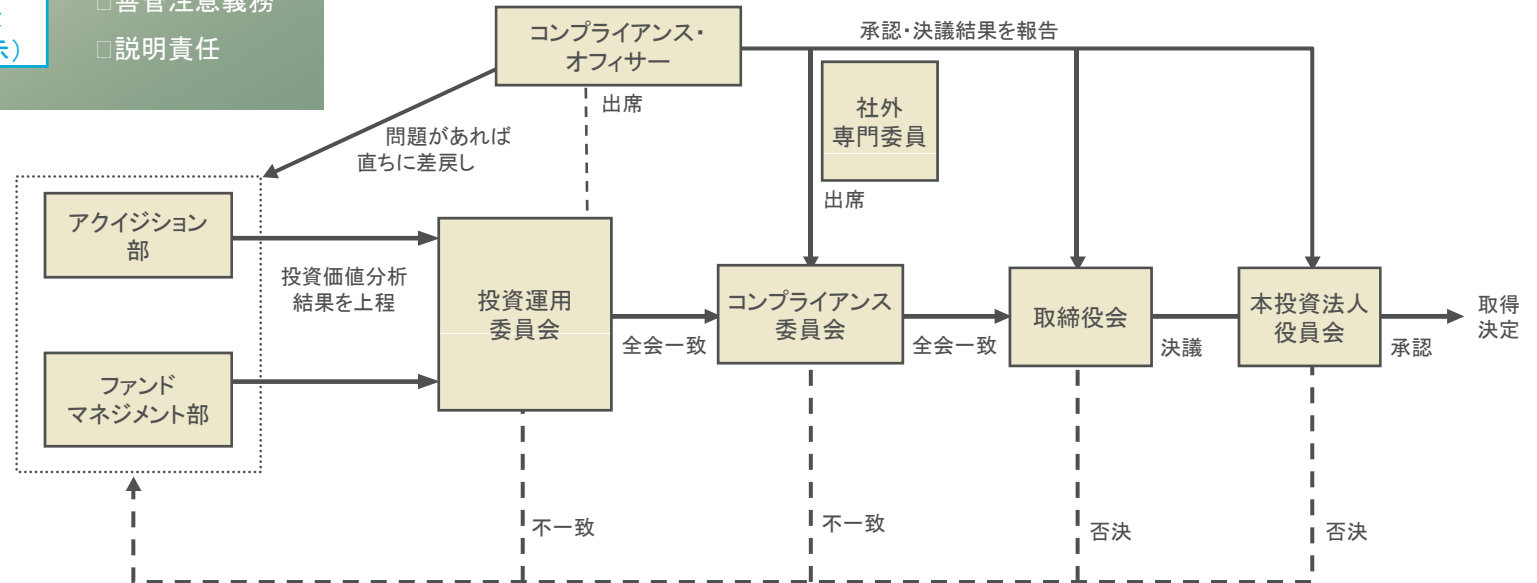
コンプライアンス



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



貸借対照表

資産の部

(単位:千円)

科目	第4期 (平成19年11月30日現在)		第5期 (平成20年5月31日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)
資産の部						
I. 流動資産						
現金及び預金	918,955		886,310		△32,645	
信託現金及び信託預金	2,002,696		2,120,335		117,638	
営業未収入金	22,060		23,333		1,273	
前払費用	68,056		176,931		108,874	
繰延税金資産	-		10		10	
未収消費税等	20,889		-		△20,889	
デリバティブ資産	3,847		-		△3,847	
その他の流動資産	538		374		△163	
貸倒引当金	△1,323		△785		537	
流動資産合計	3,035,721	5.5	3,206,510	5.8	170,789	5.6
II. 固定資産						
A. 有形固定資産						
建物	104,294		-			
減価償却累計額	1,448	102,846	-	-	△102,846	
構築物	9,709		-			
減価償却累計額	244	9,464	-	-	△9,464	
土地		942,818		-	△942,818	
信託建物	22,779,030		22,891,638			
減価償却累計額	664,163	22,114,866	925,626	21,966,012	△148,853	
信託構築物	12,004		21,807			
減価償却累計額	604	11,399	1,625	20,182	8,782	
信託機械及び装置	388,293		388,293			
減価償却累計額	38,736	349,557	50,431	337,861	△11,695	
信託工具器具備品	855		855			
減価償却累計額	73	781	150	704	△77	
信託土地		28,926,889		29,879,034	952,144	
有形固定資産合計	52,458,623	94.4	52,203,795	94.0	△254,828	△0.5
B. 無形固定資産						
商標権	1,058		994		△63	
無形固定資産合計	1,058	0.0	994	0.0	△63	△6.0
C. 投資その他の資産						
長期前払費用	-		82,944		82,944	
デリバティブ資産	-		18,439		18,439	
差入預託保証金	10,000		10,000		-	
投資その他の資産合計	10,000	0.0	111,383	0.2	101,383	1,013.8
固定資産合計	52,469,682	94.4	52,316,173	94.2	△153,508	△0.3
III. 繰延資産						
創業費	29,405		23,524		△5,881	
繰延資産合計	29,405	0.1	23,524	0.0	△5,881	△20.0
資産合計	55,534,808	100.0	55,546,208	100.0	11,399	0.0

貸借対照表

負債の部

(単位:千円)

科目	第4期 (平成19年11月30日現在)		第5期 (平成20年5月31日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)
負債の部						
I. 流動負債						
営業未払金	46,494		51,672		5,178	
短期借入金	16,455,934		-		△16,455,934	
1年以内返済予定長期借入金	13,039,782		803,000		△12,236,782	
未払金	13,410		3,596		△9,814	
未払費用	128,841		152,717		23,876	
未払法人税等	605		632		27	
未払消費税等	-		11,415		11,415	
前受金	167,281		142,186		△25,095	
預り金	9,681		11,553		1,871	
繰延税金負債	1,325		-		△1,325	
流動負債合計	29,863,355	53.7	1,176,773	2.1	△28,626,581	△96.1
II. 固定負債						
長期借入金	-		28,685,000		28,685,000	
繰延税金負債	-		7,263		7,263	
預り敷金保証金	91,439		-		△91,439	
信託預り敷金保証金	937,862		1,010,109		72,246	
固定負債合計	1,029,302	1.9	29,702,372	53.5	28,673,069	2,785.7
負債合計	30,892,658	55.6	30,879,145	55.6	△13,512	0.0
純資産の部						
I. 投資主資本						
A. 出資総額						
出資総額	24,002,588		24,002,588		-	
B. 剰余金						
当期末処分利益	637,230		653,298		16,067	
投資主資本合計	24,639,818	44.4	24,655,886	44.4	16,067	0.1
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	2,332		11,175		8,843	
評価・換算差額等合計	2,332	0.0	11,175	0.0	8,843	379.2
純資産合計	24,642,150	44.4	24,667,062	44.4	24,911	0.1
負債・純資産合計	55,534,808	100.0	55,546,208	100.0	11,399	0.0

第5期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	886百万円
信託銀行名義	2,120百万円
うち敷金相当額	1,010百万円
差引	1,996百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	29,488百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	0百万円
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

損益計算書

(単位:千円)

項目	第4期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日			第5期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日			増減	
	金額		百分比 (%)	金額		百分比 (%)	金額	前期比 (%)
1. 営業収益								
不動産賃貸収益	1,423,447			1,501,990				
その他賃貸収益	121,744			156,583				
不動産等売却益	6,032	1,551,225	100.0	-	1,658,574	100.0	107,349	6.9
2. 営業費用								
不動産賃貸費用	509,749			529,803				
資産運用報酬	47,178			64,858				
資産保管委託報酬	5,490			5,530				
一般事務委託報酬	26,611			26,543				
役員報酬	4,800			4,800				
貸倒損失	8			-				
貸倒引当金繰入額	-			-				
その他営業費用	48,038	641,877	41.4	49,938	681,474	41.1	39,597	6.2
営業利益金額		909,347	58.6		977,099	58.9	67,752	7.4
3. 営業外収益								
受取利息	2,691			2,831				
その他営業外収益	1,125	3,816	0.2	8,807	11,639	0.7	7,822	204.9
4. 営業外費用								
支払利息	176,964			217,136				
融資関連費用	92,456			102,870				
投資口交付費	-			-				
創業費償却	5,881			5,881				
その他営業外費用	-	275,301	17.7	8,551	334,439	20.2	59,137	21.5
経常利益金額		637,862	41.1		654,299	39.4	16,436	2.6
税引前当期純利益金額		637,862	41.1		654,299	39.4	16,436	2.6
法人税、住民税及び事業税	605			824				
法人税等調整額	48	653	0.0	179	1,004	0.1	351	53.8
当期純利益金額		637,209	41.1		653,295	39.4	16,085	2.5
前期繰越利益		20			2		△17	
当期末処分利益		637,230			653,298		16,067	

項目	第4期 自平成19年6月1日 至平成19年11月30日		第5期 自平成19年12月1日 至平成20年5月31日	
	I. 当期末処分利益	637,230,311円		653,298,224円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	637,227,360円 (12,936円)		653,286,120円 (13,262円)	
III. 次期繰越利益	2,951円		12,104円	

損益計算書

不動産賃貸損益の内訳

(単位:千円)

項目	前期	当期
	自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
A. 不動産賃貸収益		
不動産賃貸収益		
賃貸収入	1,399,890	1,477,110
共益費収入	23,557	24,880
計	1,423,447	1,501,990
その他賃貸収益		
施設使用料収入	49,953	50,080
付帯収益	15,967	13,402
その他賃貸事業収益	55,823	93,100
計	121,744	156,583
不動産賃貸収益 合計	1,545,192	1,658,574
B. 不動産賃貸費用		
不動産賃貸費用		
管理業務費	134,150	140,248
水道光熱費	24,567	24,441
公租公課	21,450	32,820
修繕費	6,009	7,406
保険料	2,924	3,098
原状回復工事費	26,578	25,052
信託報酬	13,843	13,889
減価償却費	271,705	272,562
その他営業費用	8,521	10,282
不動産賃貸費用 合計	509,749	529,803
C. 不動産賃貸損益(A-B)	1,035,442	1,128,771

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第4期	第5期
	自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月 1日 至 平成20年5月31日
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	637,862	654,299
減価償却費	271,705	272,562
貸倒損失	8	-
商標権償却	63	63
創業費償却	5,881	5,881
受取利息	△2,691	△2,831
支払利息	176,964	217,136
営業未収入金の増加・減少額	△5,627	△1,273
未収入金の増加・減少額	3	538
未収消費税の増加・減少額	△20,889	20,889
前払費用の増加・減少額	△18,733	△108,874
営業未払金の増加・減少額	17,971	5,178
未払金の増加・減少額	2,972	△10,074
未払消費税の増加・減少額	△31,190	11,415
未払費用の増加・減少額	10,183	9,875
預り金の増加・減少額	△9,948	1,871
前受金の増加・減少額	33,741	△25,095
信託有形固定資産の売却による減少額	466,660	-
長期前払費用の増加・減少額	-	△82,924
貸倒引当金の増加・減少額	△923	△537
その他の流動資産の増加・減少額	1,215	-
その他	-	30,376
小 計	1,535,230	937,704
利息の受取額	2,691	2,831
利息の支払額	△137,238	△203,135
法人税等の支払額	△1,255	△1,171
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,399,427	736,228

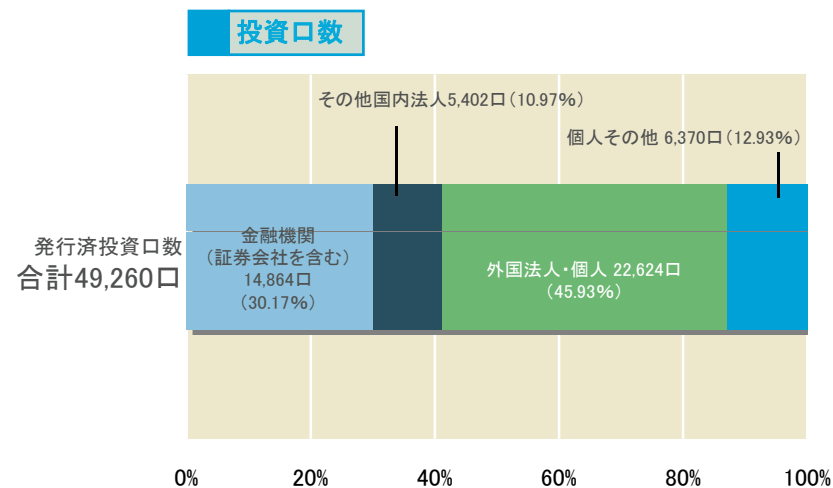
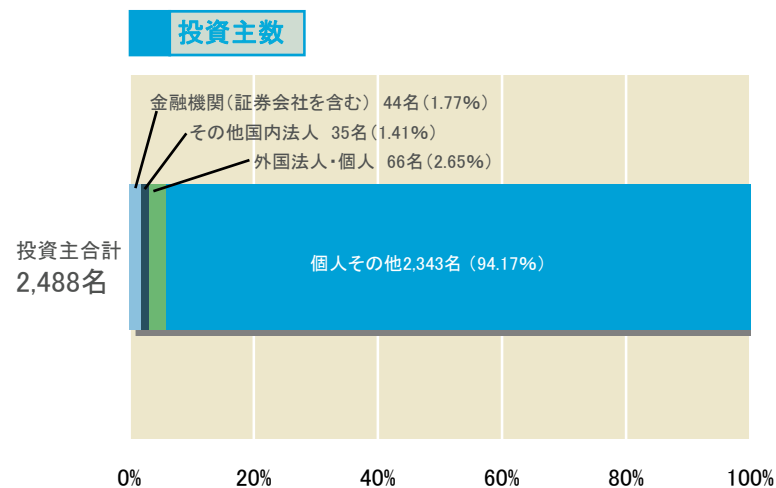
(単位:千円)

科目	第4期	第5期
	自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日
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	△15,693,127	△17,733
有形固定資産の取得による支出	1,056,822	-
預り敷金保証金の収入	91,439	-
信託預り敷金保証金の収入	198,986	53,150
信託預り敷金保証金の支出	△46,603	△41,966
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,506,127	△6,550
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	16,600,000	-
短期借入金の返済による支出	△144,065	△16,455,934
長期借入金の借入による収入	-	29,488,000
長期借入金の返済による支出	△201,879	△13,039,782
分配金の支払額	△721,138	△636,767
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,532,915	△644,684
IV. 現金及び現金同等物の増加額	426,216	84,993
V. 現金及び現金同等物の期首残高	2,495,435	2,921,652
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	2,921,652	3,006,645

主要投資主の状況

(平成20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(%)
株式会社モリモト	5,060	10.27%
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%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,426	6.95%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,936	5.96%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,853	5.79%
ユービーエス エイジーロンドン アジア エクイティーズ	2,504	5.08%
ユービーエス エージーロンドン アカウント アイピービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	2,465	5.00%
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%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,878	3.81%
株式会社南日本銀行	1,750	3.55%



投資口の状況

投資口価格(円)

出来高(口)



- 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。

