



積極運用で投資主の新たな価値を創造

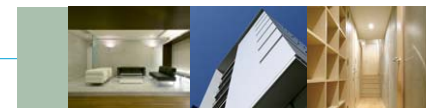
## ビ・ライフ投資法人説明会資料

モリモト・アセットマネジメント株式会社::: 平成19年7月24日

# 目次

本投資法人の概要	3	スポンサーとの協働ー キャピタランドグループとの連携	17~18	稼働率推移	28
第3期運用状況ハイライト	4	投資方針ー		次期以降の展望	29
第3期決算サマリー	5	ポートフォリオのタイプと地理的分散	19	ファイナンスの概要と方針	30
財務指標	6	ポートフォリオの構築理由: ポートフォリオの強み	20~22	コンプライアンスー コーポレートガバナンスと利害関係者との取引...	31
貸借対照表	7~8	三大都市圏の 地域別対前年地価公示変動率	23	主な保有物件	32~34
損益計算書	9~10	ポートフォリオ一覧	24	主な保有物件(商業施設)	35
キャッシュ・フロー計算書	11	ポートフォリオの分散状況	25	ポートフォリオの外観と概要	36~38
資産運用会社の戦略を支える 有力スポンサー	12	ポートフォリオの特徴	26	投資口の状況	39
資産運用会社概要	13	鑑定評価額の推移	27	主要投資主の状況	40
スポンサーとの協働ー モリモトとの連携	14				
スポンサーとの協働ー モリモトの企画・開発力	15				
スポンサーとの協働ー 大和ハウスとの連携	16				

本資料で使用している写真はすべて  
本投資法人が運用する物件の写真です。



# 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(32番目のJ-REIT)

**決算期** 5月および11月

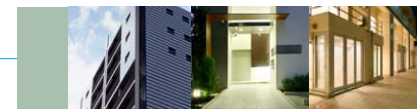
**主なスポンサー** (株)モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウス工業(株)

**保有物件数** 23物件(平成19年7月25日エルソル貴船坂譲渡完了後)

**資産規模** 50,139百万円(平成19年7月25日エルソル貴船坂譲渡完了後)

**発行投資口数** 49,260口

# 第3期運用状況ハイライト



## アジア有数の不動産会社キャピタランドグループと提携

- ① 「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結
  - ・キャピタランド・ジャパン株式会社の物件情報が優先的に提供
  - ・キャピタランドグループが保有する豊富なノウハウおよび助言の提供
- ② 本投資法人の第三者割当による新投資口の発行
  - ・キャピタランドグループの2社が、6,400口(3,227百万円、シェア13.0%)を引受け
- ③ 資産運用会社の第三者割当による新株式の発行
  - ・キャピタランド・ジャパン株式会社が、4,008株(200百万円、シェア33.4%)を引受け
- ④ キャピタランドグループから資産運用会社に、非常勤役員2名を受け入れ

## 大和ハウス工業株式会社と「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結

- 20億円以下の商業施設の情報の優先提供、人材の派遣、資産運用会社株式(シェア10.0%)の保有等について

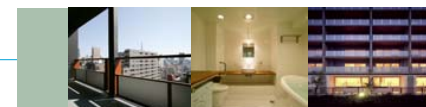
## スポンサーからの物件取得および譲渡

- ① 株式会社モリモトが企画・開発した「イプセ東京EAST」および「イプセ雪谷」、大和ハウス工業株式会社が企画・開発した「フォレオタウン筒井」を取得(3物件 4,820百万円)
- ② 「ノブレス池田山」および「コンフォートタイム大森」を譲渡、ポートフォリオの入替えを実施
- ③ 第4期に、9物件 15,078百万円の取得を決定

## 第3期1口当たり分配金を上方修正

- 1口当たり予想分配金13,000円を、1,619円(12.4%)増加の14,619円に修正

# 第3期決算サマリー



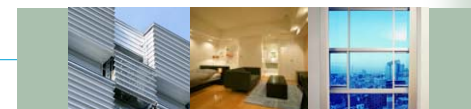
本投資法人は安定的な収益とリターンを実現(単位:百万円)

項目	第2期実績	第3期修正予想(A)	第3期実績(B)	第3期予想実績 差異(B-A)	第4期予想
	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日
実質運用期間(日)	273	182	182	—	183
営業収益	1,597	1,266	1,315	49	1,518
営業利益	1,048	—	852	—	872
経常利益	732	641	721	80	592
当期純利益	730	640	720	80	591
1口当たり分配金額(円)	17,337	13,000	14,619	1,619	12,000

Note 1) 第2期の実質運用期間については、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)の運用期間346日と平成18年3月22日に運用を開始した12物件(取得価格合計25,598百万円)の運用期間254日を取得金額ベースで加重平均した273日となっています。

Note 2) 第3期修正予想は平成19年2月13日に公表したものです。

Note 3) 第3期実績及び第4期予想は平成19年7月20日に公表したものです。



## 堅実な財務戦略がもたらす安定的な収益

(平成19年5月時点)

項目	第2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	第3期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	備考
総資産経常利益率	4.1%	1.9%	経常利益 ÷ ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
純資産当期純利益率	7.0%	3.2%	当期純利益 ÷ ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
期末純資産比率	58.5%	63.3%	期末純資産額 ÷ 期末総資産額
当期減価償却費	278百万円	187百万円	
賃貸NOI	1,410百万円	953百万円	不動産賃貸収益 - 不動産賃貸費用 + 減価償却費
一口当たりFFO	24,597円	14,340円	(当期純利益 + 当期減価償却 + その他償却費 - 不動産等売却費) ÷ 期末発行済投資口数
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	9.3倍	12.1倍	金利償却前当期純利益 ÷ 支払利息
有利子負債額 <sup>(注1)</sup>	13,900百万円	13,241百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	39.3%	33.9%	期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

(注1) 平成19年6月21日に総額15,800百万円の借入を実施しました。本日現在の有利子負債残高は29,041百万円となっています。

# 貸借対照表



## 資産の部

(単位:千円)

科目	第2期 (平成18年11月30日現在)		第3期 (平成19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	920,894		949,770		28,876	
信託現金及び信託預金	1,196,152		1,545,665		349,512	
営業未収入金	24,670		16,441		△8,229	
前払費用	54,557		49,323		△5,233	
繰延税金資産	238		—		△238	
未収消費税等	85,322		—		△85,322	
その他の流動資産	337		1,219		882	
デリバティブ資産	—		4,668		4,668	
貸倒引当金	△1,456		△2,246		△790	
流動資産合計	2,280,716	6.5	2,564,841	6.6	284,124	12.5
II. 固定資産						
A. 有形固定資産						
信託建物	14,737,618		16,010,554		1,272,936	
減価償却累計額	261,148	14,476,469	414,216	15,596,338	1,119,868	
信託構築物	5,147		5,147		—	
減価償却累計額	191	4,956	320	4,826	△129	
信託機械及び装置	325,641		345,179		19,538	
減価償却累計額	17,494	308,146	27,709	317,470	9,323	
信託工具器具備品	236		236		—	
減価償却累計額	3	232	24	211	△21	
信託土地	—	18,198,535	—	20,534,579	2,336,044	
有形固定資産合計	—	32,988,340	—	36,453,425	3,465,085	10.5
B. 無形固定資産						
商標権	—	1,186	—	1,122	△63	
無形固定資産合計	—	1,186	—	1,122	△63	△5.4
C. 投資その他の資産						
長期前払費用	—	15,977	—	—	△15,977	
差入預託保証金	—	10,000	—	10,000	—	
デリバティブ資産	—	675	—	—	△675	
投資その他の資産合計	—	26,653	—	10,000	△16,653	△62.5
固定資産合計	—	33,016,179	—	36,464,547	3,448,368	10.4
III. 繰延資産						
創業費	—	41,167	—	35,286	△5,881	
繰延資産合計	—	41,167	—	35,286	△5,881	△14.3
資産合計	—	35,338,063	—	39,064,675	3,726,611	10.5

# 貸借対照表



## 負債の部

(単位:千円)

科目	第2期 (平成18年11月30日現在)		第3期 (平成19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	31,910		34,907		2,997	
1年以内返済予定長期借入金	—		13,241,662		13,241,662	
未払金	19,183		11,444		△7,738	
未払費用	48,730		78,931		30,201	
未払法人税等	3,016		717		△2,298	
未払消費税等	—		31,190		31,190	
前受金	155,524		133,539		△21,984	
預り金	27,127		19,629		△7,497	
繰延税金負債	—		1,600		1,600	
流動負債合計	285,491	0.8	13,553,625	34.7	13,268,133	—
II. 固定負債						
長期借入金	13,900,000		—		△13,900,000	
信託預り敷金保証金	468,052		785,480		317,427	
繰延税金負債	266		—		△266	
固定負債合計	14,368,318	40.7	785,480	2.0	△13,582,838	△94.5
負債合計	14,653,810	41.5	14,339,105	36.7	△314,705	△2.1
純資産の部						
I. 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	19,968,500		24,002,588		4,034,088	
2. 剰余金						
当期未処分利益	715,343		720,152		4,808	
投資主資本合計	20,683,843	58.5	24,722,740	63.3	4,038,896	19.5
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	409		2,829		2,420	
評価・換算差額等合計	409	0.0	2,829	0.0	2,420	591.1
純資産合計	20,684,253	58.5	24,725,570	63.3	4,041,316	19.5
負債・純資産合計	35,338,063	100.0	39,064,675	100.0	3,726,611	10.5

## 第3期 注釈事項

### 1. 現預金

投資法人名義 949百万円

信託銀行名義 1,545百万円

うち敷金相当額 785百万円

差引 1,709百万円

### 2. 有利子負債

有利子負債残高 13,241百万円

### 3. 貸倒引当金

貸倒引当金 2百万円

### 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2期 自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日			第3期 自 平成18年12月1日 至 平成19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	1,394,826			1,007,552				
その他賃貸収益	202,660			100,840				
不動産等売却益	—	1,597,486	100.0	207,187	1,315,581	100.0	△281,905	△17.6
2. 営業費用								
不動産賃貸費用	465,667			342,613				
資産運用報酬	10,944			44,397				
資産保管委託報酬	1,464			3,720				
一般事務委託報酬	11,842			20,849				
役員報酬	9,550			4,800				
貸倒損失	810			232				
貸倒引当金繰入額	1,456			790				
その他営業費用	47,362	549,096	34.4	45,908	463,312	35.2	△85,784	△15.6
営業利益金額		1,048,389	65.6		852,268	64.8	△196,120	△18.7
3. 営業外収益								
受取利息	141			1,001				
その他営業外収益	4,103	4,245	0.3	440	1,441	0.1	△2,803	△66.0
4. 営業外費用								
支払利息	122,097			82,665				
融資関連費用	140,300			30,657				
投資口交付費	986			5,436				
投資口公開関連費用	49,181			—				
創業費償却	5,881			5,881				
その他営業外費用	1,300	319,747	20.0	8,022	132,663	10.1	△187,083	△58.5
経常利益金額		732,887	45.9		721,046	54.8	△11,840	△1.6
税引前当期純利益金額		732,887	45.9		721,046	54.8	△11,840	△1.6
法人税、住民税及び事業税	3,044			913				
法人税等調整額	238	2,806	0.2	—	913	0.1	△1,892	△67.5
当期純利益金額		730,081	45.7		720,133	54.7	△9,947	△1.4
前期繰越利益又は前期繰 越損失(△)		△14,737			19		14,756	
当期未処分利益		715,343			720,152		4,808	

項目	第2期	第3期
	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
I. 当期未処分利益	715,343,750円	720,152,605円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金 の額)	715,324,620円 (17,337円)	720,131,940円 (14,619円)
III. 次期繰越利益	19,130円	20,665円

# 損益計算書



## 不動産賃貸損益の内訳

項目	前期	当期
	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日
<b>A. 不動産賃貸収益</b>		
不動産賃貸収益		
賃貸収入	1,373,410	994,895
共益費収入	21,415	12,657
計	1,394,826	1,007,552
その他賃貸収益		
施設使用料収入	64,581	41,721
付帯収益	14,511	11,778
その他賃貸事業収益	123,567	47,340
計	202,660	100,840
不動産賃貸収益 合計	1,597,486	1,108,393
<b>B. 不動産賃貸費用</b>		
不動産賃貸費用		
管理業務費	118,382	92,894
水道光熱費	23,340	17,843
公租公課	4,271	11,384
修繕費	2,296	1,392
保険料	3,716	2,286
原状回復工事費	18,479	16,718
信託報酬	11,062	8,773
減価償却費	278,837	187,504
その他営業費用	5,280	3,815
不動産賃貸費用 合計	465,667	342,613
<b>C. 不動産賃貸損益(A-B)</b>	1,131,818	765,779

## 予想実績の差異

### 1. 営業収益(49百万円増)

賃貸料の増加	18百万円
売却益の増加	22百万円
その他	9百万円

### 2. 営業費用(30百万円減)

投資主総会関連・決算関連費用	12百万円
名義書換費用	7百万円
その他	11百万円

# キャッシュ・フロー計算書



(単位:千円)

科目	第2期		第3期	
	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19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	732,887	721,046		
減価償却費	278,837	187,504		
貸倒損失	810	232		
投資口交付費	—	5,436		
商標権償却	89	63		
創業費償却	5,881	5,881		
受取利息	△141	△1,001		
支払利息	122,097	82,665		
営業未収入金の増加・減少額	△25,480	7,997		
未収入金の増加・減少額	△59	59		
未収消費税の増加・減少額	△85,322	85,322		
前払費用の増加・減少額	△54,495	5,233		
営業未払金の増加・減少額	30,586	△2,063		
未払金の増加・減少額	16,610	△12,082		
未払消費税の増加・減少額	—	31,190		
未払費用の増加・減少額	21,190	29,169		
創業費の支払額	△52,500	—		
預り金の増加・減少額	27,127	△7,497		
前受金の増加・減少額	155,524	△21,984		
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,377,686		
長期前払費用の増加・減少額	△15,977	15,977		
貸倒引当金の増加・減少額	1,456	790		
その他の流動資産増加・減少額	215	△937		
小計	1,159,336	2,510,691		
利息の受取額	141	1,001		
利息の支払額	△94,567	△81,633		
法人税等の支払額	△149	△3,215		
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,064,761	2,426,842		

(単位:千円)

科目	第2期		第3期	
	自 平成17年12月1日 至 平成18年11月30日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	自 平成19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	△33,265,853	△5,025,214		
無形固定資産の取得による支出	△328	—		
信託預り敷金保証金の収入	546,485	373,659		
信託預り敷金保証金の支出	△78,433	△56,231		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,798,129	△4,707,787		
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	5,457,000	—		
短期借入金の返済による支出	△5,457,000	—		
長期借入金の借入による収入	13,900,000	—		
長期借入金の借入の返済による支出	—	△658,337		
投資口の発行による収入	19,668,500	4,028,651		
分配金の支払額	—	△710,981		
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,568,500	2,659,333		
IV. 現金及び現金同等物の増加額	1,835,131	378,389		
V. 現金及び現金同等物の期首残高	281,914	2,117,046		
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	2,117,046	2,495,435		

# 資産運用会社の戦略を支える有カスポンサー



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、本投資法人は有カスポンサー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、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。



Daiwa House™

大和ハウスグループ

# 資産運用会社概要

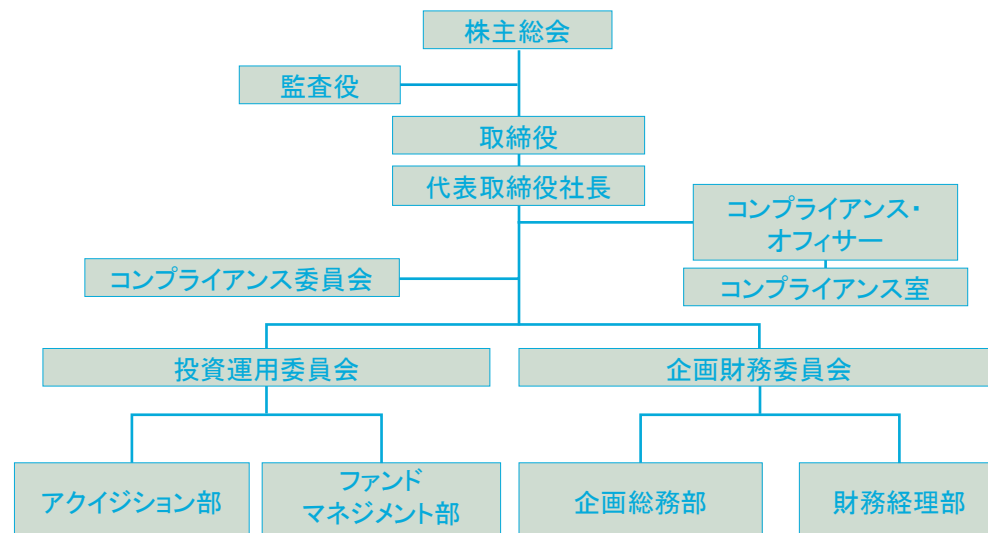


- 資産運用会社の役職員は、モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウス、中央三井信託銀行から派遣を受けており、不動産開発・投資・アセットファイナンス・REIT運営の専門家により構成
- キャピタランド・ジャパンなどへの第三者割当増資により、モリモト・アセットマネジメントの主要株主は、モリモト(50.1%)、キャピタランド・ジャパン(33.4%)、大和ハウス工業(10.0%)
- 本投資法人は、モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウスの3社とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結。3社による、強力なバックアップ体制を構築

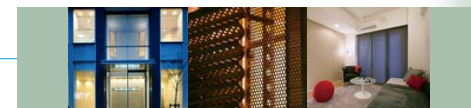
## 資産運用会社の主要株主

	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%
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	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



# スポンサーとの協働 – モリモトとの連携



## 株式会社モリモトの事業と実績

- 1983年の創業以来、お客様に美しい暮らしを提供
- モリモトは、「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分譲マンション管理・賃貸事業を対象とする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、高品質で意匠性の高い物件を開発



- 本投資法人に約10%を出資、資産運用会社に役職員を派遣
- 本投資法人および資産運用会社と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

	平成17年3月期 (単位:百万円)	平成18年3月期 (単位:百万円)	平成19年3月期 (単位:百万円)
売上高	71,744	75,921	93,438
営業利益	6,136	9,287	13,258
経常利益	4,827	7,385	10,845
当期利益	2,619	3,994	5,917
総資産	97,354	148,322	195,414



良質のポートフォリオ構築を支えるモリモトの企画・開発力

## 開発コンセプト

立地の特性に応じて分譲・賃貸の別、複合開発の可能性、住居のタイプ等を徹底的に検証し、物件の価値極大化を実現する開発コンセプトを決定。

## 高い商品開発力

モリモトは、お客様の視点から、快適で、豊かな生活環境を提供するデザイン性の高い商品を開発（現在本投資法人が保有する23物件中、4物件がグッドデザイン賞受賞物件）

## 一貫した方針・組織

モリモトは、高品質の商品を提供するためにマンション用地の仕入れから、企画および販売・管理まで一貫した体制で展開

# 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

- 大和ハウスは大阪を拠点とする不動産開発業者—昭和22年設立、全国90の事業所および13,000人超の社員
- 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19年3月期(単体)で営業利益60,993百万円および当期純利益38,292百万円を達成
- 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役職員を派遣
- 大和ハウスは居住施設および商業施設情報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



# スポンサーとの協働 – キャピタランドグループとの連携



## アジア不動産大手キャピタランドが本投資法人および資産運用会社に投資

- 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6,400口を取得。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。これにより本投資法人は、キャピタランド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ノウハウや助言を確保

# スポンサーとの協働 – アジア有数のデベロッパー



キャピタランドグループは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1兆9,000億円(平成18年12月)

シンガポール、マレーシアで上場REIT5本を運用  
日本国内では、レジ系ファンドとリテール系ファンドを運用(運用資産合計720億円)



キャピタランドグループ開発案件  
Freshwater Place Melbourne(オーストラリア)

主な経営成績・財政状況	平成18年12月期
売上高	3,147百万S\$
営業利益	1,220百万S\$
経常利益	1,494百万S\$
当期純利益	1,263百万S\$
総資産	20,647百万S\$
純資産	9,512百万S\$

# 投資方針 – ポートフォリオのタイプと地理的分散



- 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 <sup>2</sup> ~	3,000m <sup>2</sup> ~	5,000m <sup>2</sup> ~	10,000m <sup>2</sup>
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

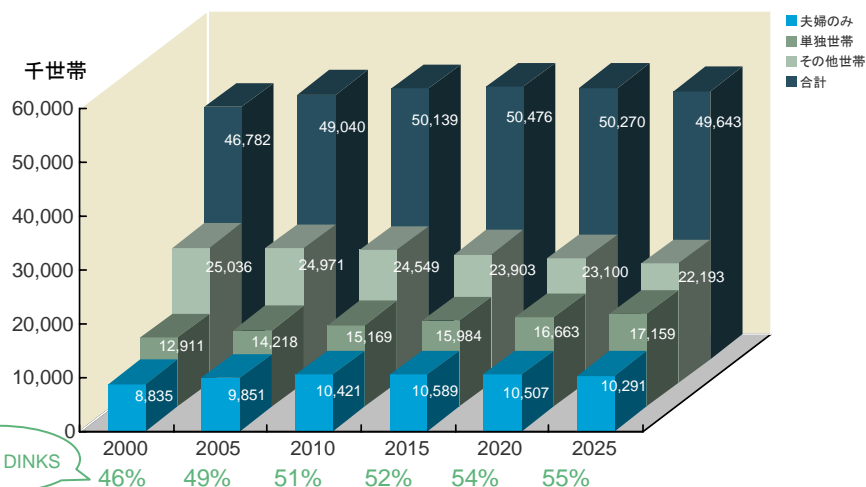
## 東京都主要エリアの人口推移

	2001年5月	2002年5月	2003年5月	2004年5月	2005年5月	2006年5月	2007年5月	2010年(予測)
主要9区	2,834,205	2,863,476	2,888,594	2,914,913	2,942,050	2,986,070	3,019,939	3,127,884
その他14区	5,431,015	5,481,109	5,516,756	5,551,207	5,576,025	5,610,590	5,657,153	5,792,382
23区	8,265,220	8,344,585	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,920,266
東京	12,184,008	12,300,500	12,393,703	12,489,982	12,568,036	12,670,435	12,777,001	13,075,022

(出所) 総務省統計局「住民基本台帳による世帯と人口」

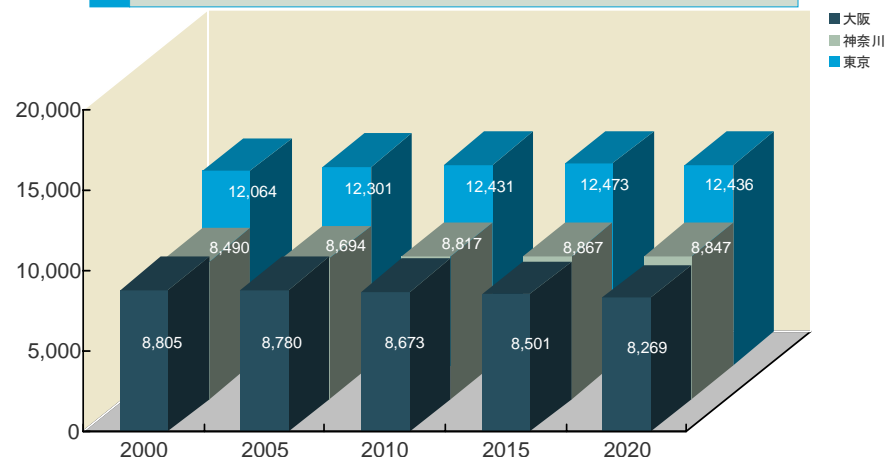
(注) 上記グラフは、総務省統計局「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の平成13年6月から平成17年6月までの、東京都内の主要9区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・大田区)、区部(東京23区から主要9区を除いた14区)、東京23区、東京都の各年6月1日現在の人口の推移を記載しています。

## 世帯数の将来推移



(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)



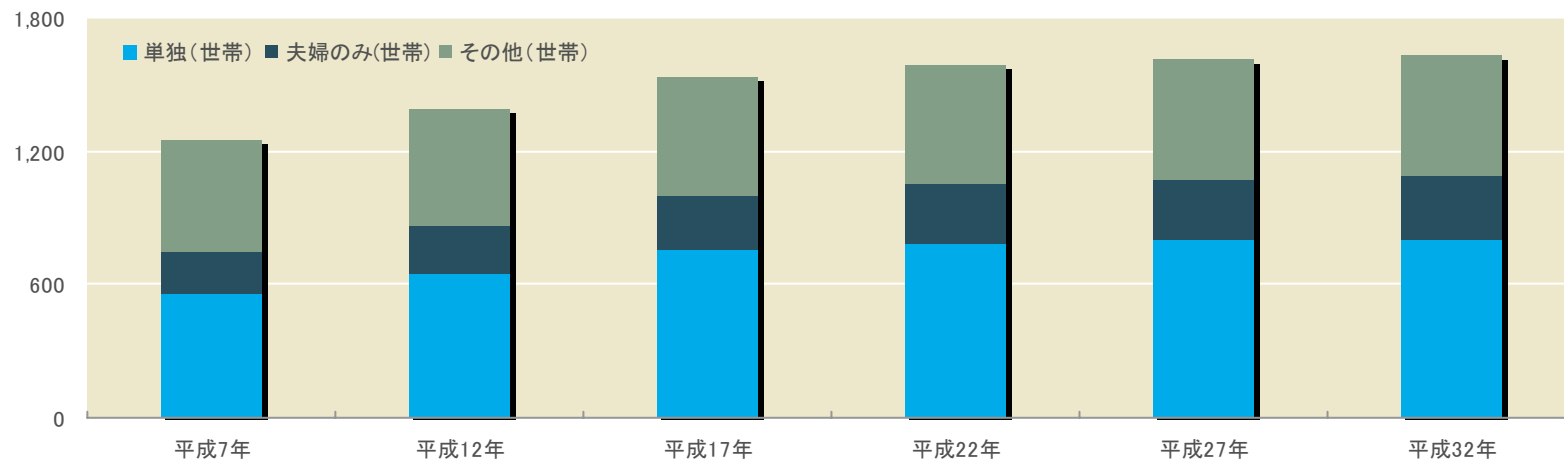
出所: 国立社会保障・人口問題研究所発行の「日本の都道府県別将来推計人口」

- 本投資法人の投資対象エリアの平均所得は、東京4,559千円、神奈川3,174千円、大阪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、沖縄の平均所得1,987千円の2倍強、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」)
- 東京および大阪の賃料も全国平均を上回っています。それぞれ全国平均より0.2%および0.1%高くなっています。(出所: 日本不動産研究所、市街地地価指数)

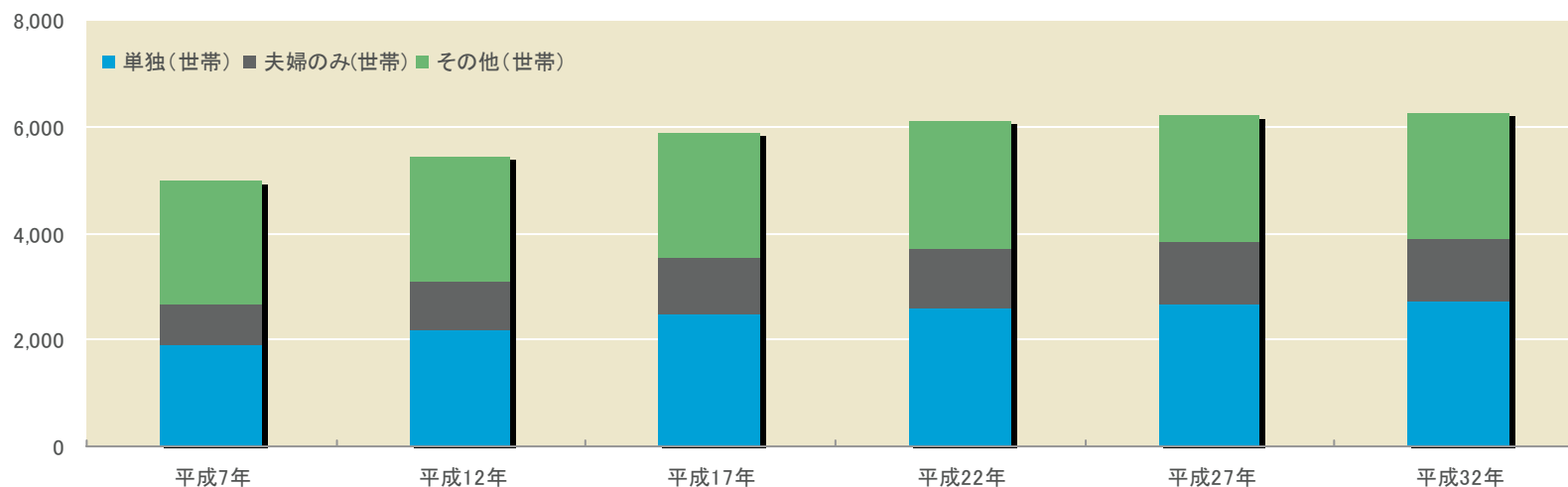
# ポートフォリオの構築理由:ポートフォリオの強み



## 世帯数の推移(東京都全体)



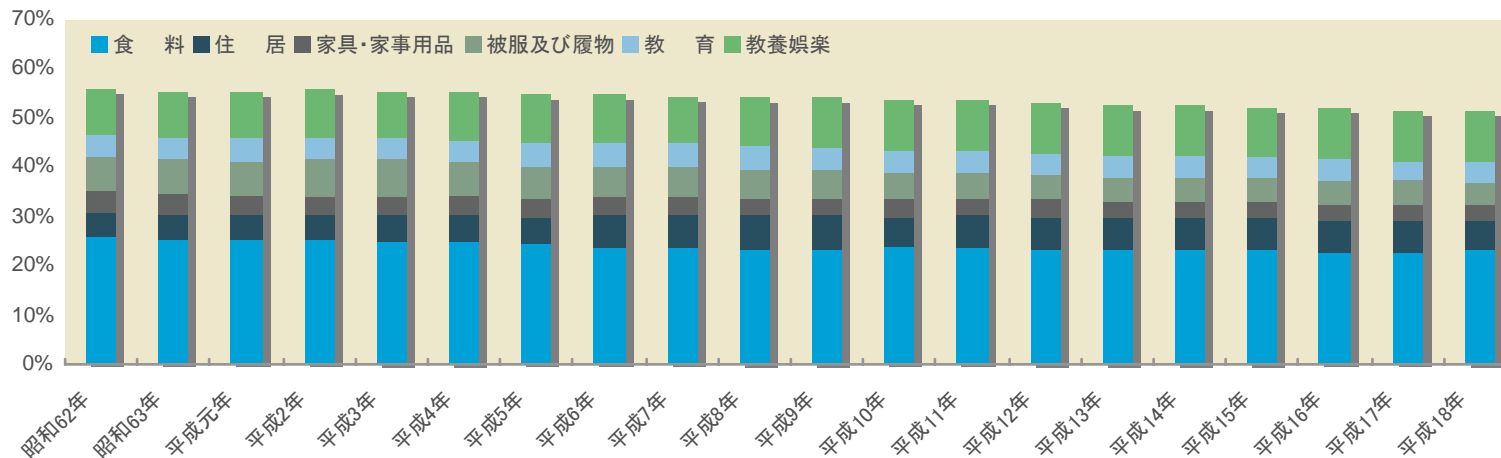
## 世帯数の推移(東京都主要9区)



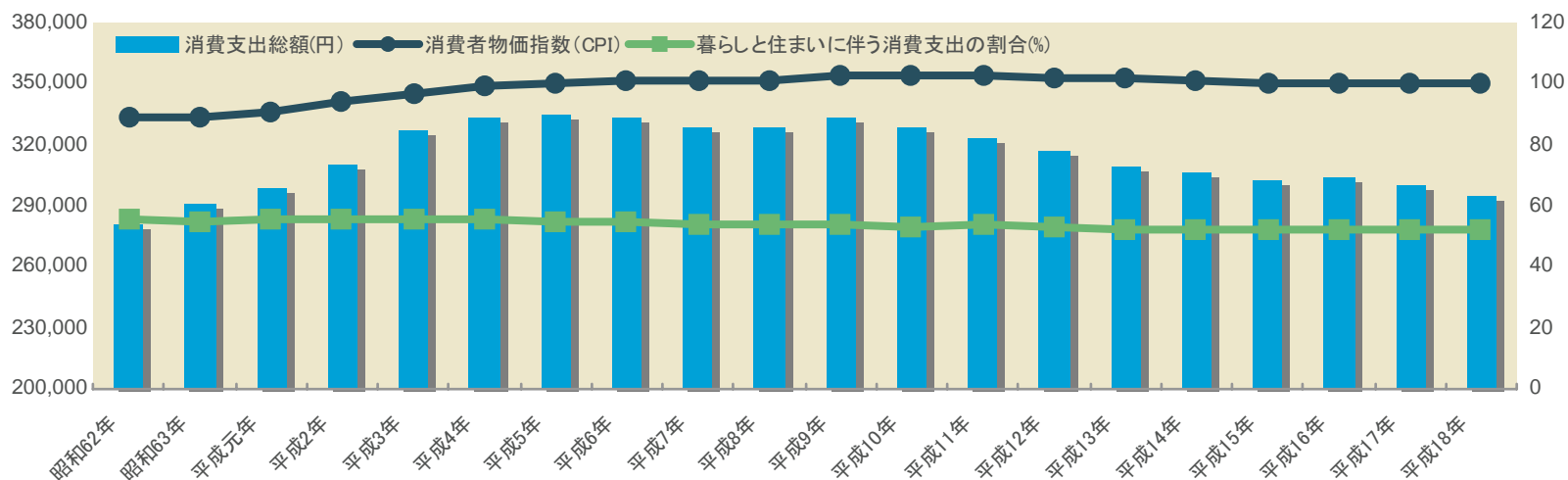
# ポートフォリオの構築理由:ポートフォリオの強み



## 「暮らしと住まい」に伴う消費出資(比率)の推移



## 「暮らしと住まい」に伴う消費出資の割合



# 三大都市圏の地域別対前年地価公示変動率



	住宅地		商業地	
	2006	2007	2006	2007
東京都	0.8	8.0	3.0	14.0
東京都区部	2.2	11.4	3.7	15.9
区部都心部	6.3	18.0	5.0	18.3
区部南西部	1.5	10.1	2.8	13.4
区部北東部	0.9	9.8	1.1	12.8
神奈川県	△ 1.8	1.7	△ 1.8	4.2
横浜市	△ 1.4	3.2	△ 1.4	7.0
川崎市	△ 0.2	5.3	△ 0.5	6.7
東京圏	△ 0.9	3.6	1.0	9.4
愛知県	△ 0.9	2.2	1.4	8.5
名古屋市	1.4	6.6	5.0	16.1
名古屋圏	△ 1.3	1.7	0.9	7.8
大阪府	△ 1.9	1.9	1.2	10.3
大阪市	△ 0.5	2.3	3.4	15.0
中央6区	1.7	5.5	6.0	20.7
兵庫県	△ 0.8	2.1	△ 0.3	4.7
神戸市	△ 2.9	0.6	△ 0.6	6.4
東部4区	0.8	5.4	0.4	9.6
京都府	△ 1.4	2.3	3.2	10.1
京都市	△ 0.2	3.5	4.1	11.6
中心5区	2.2	4.5	6.6	15.1
大阪圏	△ 1.6	1.8	0.8	8.3

(単位: 前年比変動率)

(出所)国土交通省土地・水資源局「平成19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。

# 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(住居表示)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	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	9.0%
1	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	15.3%
1	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	9.0%
1	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	5.2%
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	5.0%
1	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	4.4%
1	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	2.4%
1	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%
1	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	2,968.85	59	2,300	4.6%
1	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%
1	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	5.8%
1	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	5.4%
1	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	3.7%
1	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	3.6%
1	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	2.9%
1	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	2.8%
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%
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%
2	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	1.6%
2	J-23	D	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	3.0%
2	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%
2	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					51,291.17(内店舗4,084.94)	1,338(内店舗18)	48,729	97.2%
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%
商業施設小計					4,022.27(内店舗4,022.27)	11(内店舗11)	1,410	2.8%
保有資産合計					55,313.44(内店舗8,107.21)	1,349(内店舗29)	50,139	100.0%

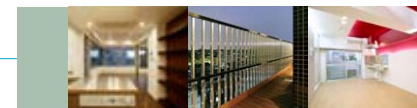
(注1)平成19年7月25日エルソル貴船坂譲渡完了後のポートフォリオを記載しています。

(注2)「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、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3)「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。



# ポートフォリオの分散状況

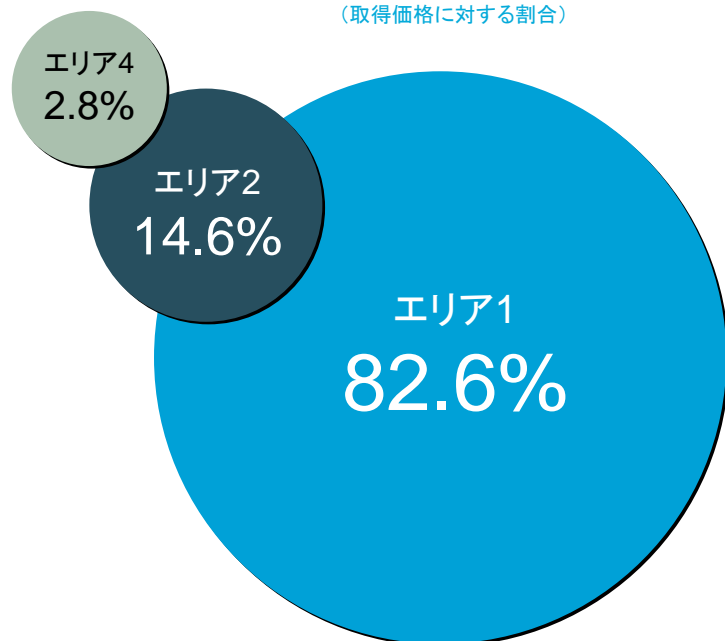


## 本投資法人の堅調な成長を示すポートフォリオ

- 東京都主要9区の物件が約82.6%を占める良好な立地の物件が主体
- 平均築年数約2.8年の築浅の物件で構成(平成19年7月31日時点)
- 最寄駅からの平均所要時間は、徒歩4.1分と利便性の優れた物件で構成

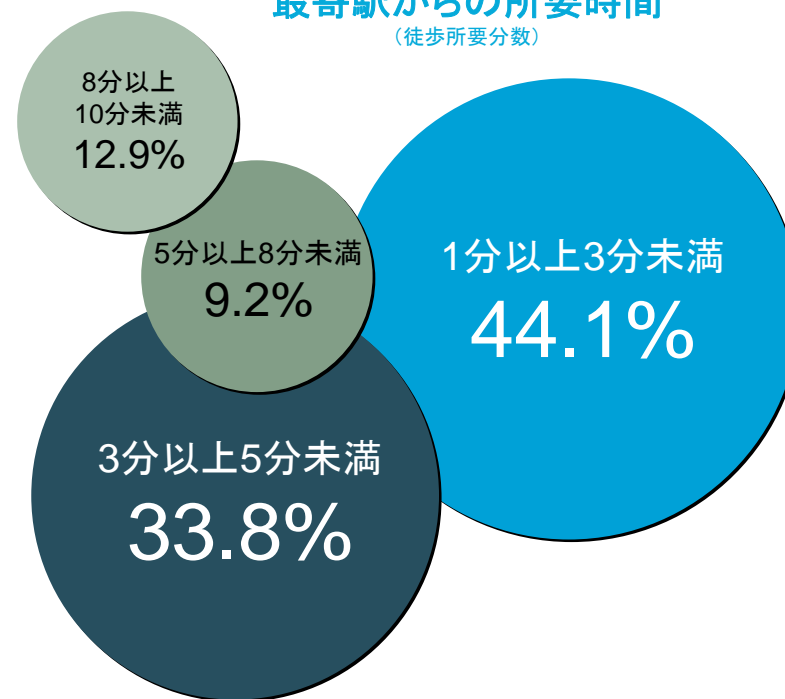
## 地域別投資比率

(取得価格に対する割合)



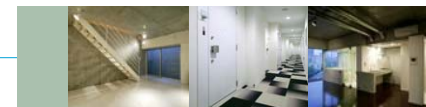
## 最寄駅からの所要時間

(徒歩所要分数)



(注)平成19年7月25日エルソル貴船坂譲渡後の23物件を対象に分析しています。最寄駅からの所要時間は、フォレオタウン筒井を除く居住施設22物件を対象に分析しています。

# ポートフォリオの特徴



## 住宅と店舗の複合開発

資産規模 23物件 49,179百万円(取得価格ベース)

総戸数 1,350戸(うち住宅1,332戸、店舗18戸)

### ■住宅と店舗の複合物件が多い(23物件中8物件)

- 店舗比率 8.3%(面積ベース)14.3%(収入ベース)

### ■住宅の平均的なイメージ

- 専有面積 36m<sup>2</sup>
- 月額賃料 162,000円

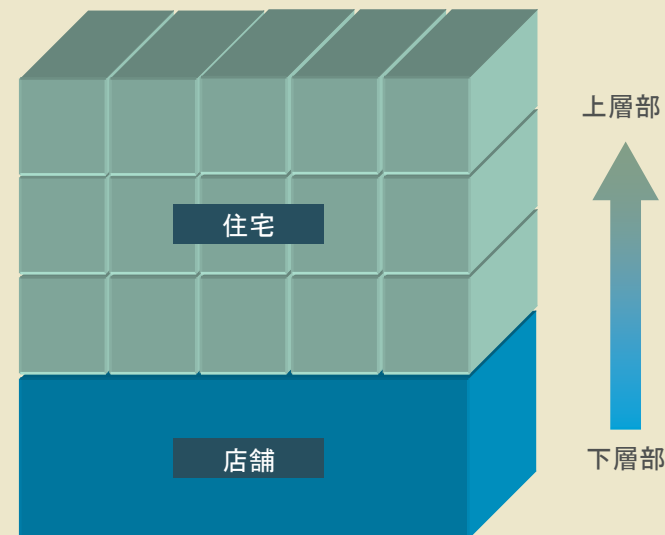
### ■好立地と高グレードにより、高賃料単価を実現

- 全体の月額賃料単価 15,800円/坪
- 住宅部分 14,800円/坪
- 店舗部分 27,300円/坪

(注)上記数値は平成19年6月末時点の数値を記載しています。

(注)上記数値は会計監査法人等の監査を受けたものではありません。

## 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複合物件が成立！

# 鑑定評価額の推移



取得価格比1,840百万円(5.2%)のアップ

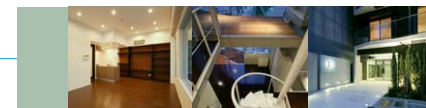
	物件名	鑑定会社	平成19年 5月31日 簿価	鑑定評価額							備考
				① 取得価格	平成17年 12月1日 鑑定評価額	② 平成18年11月30日 鑑定評価額(注)	③ 平成19年5月31日 価格調査	取得価比 ③-①	前期末比 ③-②		
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	大和	4,584	4,500	4,510	4,520	4,520	20	0	平成17年12月20日購入	
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	2,007	1,920	2,060	2,090	2,077	157	△13	平成17年12月20日購入	
J-3	クイズ恵比寿	谷澤	7,777	7,650	7,650	7,960	8,260	610	300	平成18年3月22日購入	
J-4	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,618	4,500	4,526	4,835	5,020	520	185	平成18年3月22日購入	
J-5	イブセ芝公園	谷澤	2,704	2,630	2,640	2,660	2,660	30	0	平成18年3月22日購入	
J-6	イブセギンザ	谷澤	2,590	2,520	2,590	2,640	2,640	120	0	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	2,262	2,220	2,250	2,310	2,340	120	30	平成18年3月22日購入	
J-8	イブセ日本橋	谷澤	1,238	1,200	1,200	1,250	1,240	40	△10	平成18年3月22日購入	
J-10	イブセ都立大学	中央	663	648	666	655	654	6	△1	平成18年3月22日購入	
J-13	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,717	1,674	1,674	1,723	1,763	89	40	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	808	779	844	892	907	128	15	平成18年3月22日購入	
J-15	イブセ東京イースト	谷澤	2,407	2,300		2,300	2,300	0	0	平成19年3月7日購入	
J-16	イブセ雪谷	谷澤	1,155	1,110		1,110	1,110	0	0	平成19年3月7日購入	
S-1	フォレオタウン筒井	大和	1,455	1,410		1,410	1,410	0	0	平成19年3月23日購入	
合計	合計		35,985	35,061	30,610	36,355	36,901	1,840	546		

(注)「J-15 イブセ東京イースト」及び「J-16 イブセ雪谷」の鑑定評価基準日は平成19年2月1日、「S-1 フォレオタウン筒井」の鑑定評価基準日は平成19年1月1日です。

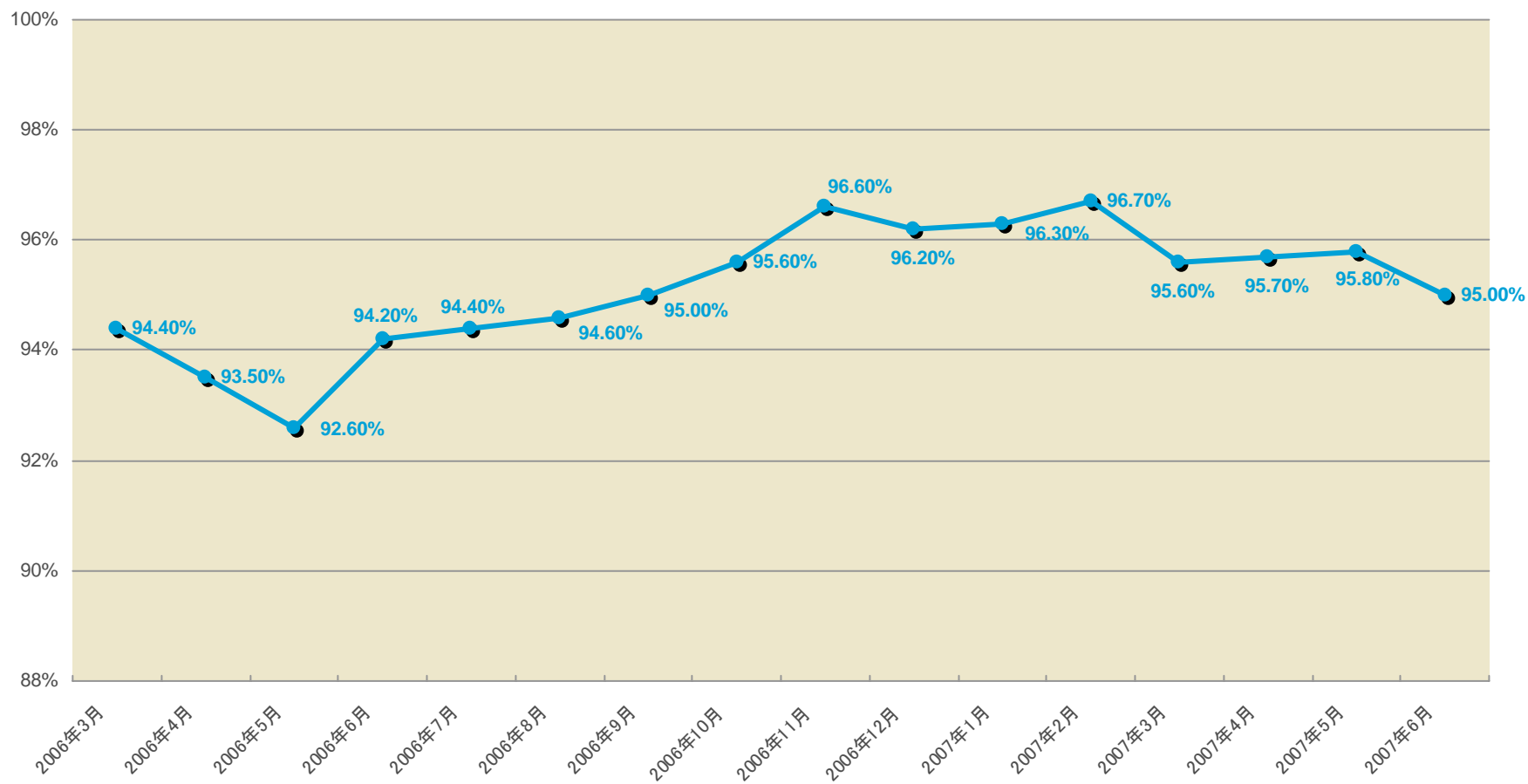
## 譲渡済物件

	物件名	鑑定会社	平成18年 11月30日 簿価	鑑定評価額						
				① 取得価格	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(注)	③ 売却価格	取得価比 ③-①	前期末比 ③-②	備考
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日譲渡
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日譲渡
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日譲渡予定
合計	合計		1,854	1,777	1,842	1,969	2,125	348	156	

# 稼働率推移



高い稼働率を維持





平成20年5月までにポートフォリオ規模1,000億円を実現

## BLife は...

- 引き続きスポンサーであるモリモト、キャピタランドグループ、大和ハウスと密接に連携し、スポンサーから安定的に優良物件を取得
- 居住施設に比べ相対的に利回りの高い商業施設の組入れによるポートフォリオ全体の利回りアップ
- 管理コストや稼働率の変動等を勘案してポートフォリオの入替えを実施
- 築浅物件購入による競争力の維持・向上



これらの戦略施策は第4期に、9物件購入という形で結実。競争が激化する市場においても本投資法人の力強い成長力を実証

# 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19年5月31日現在のLTV:33.9%)
- 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、その他金融機関等の窓口多様化および将来の格付取得と投資法人債の発行を検討

## 資金調達実績

### 借入金 1

- 下記6行から13,900百万円(当初)の長期借入を実施。うち6,950百万円について、金利を実質固定化するための金利スワップ取引を行い、実質的な支払利息の利率は、平成20年3月31日まで年率1.31%に。

借入先	借入金額	平成19年6月末残高	利率	借入日	返済期限	摘要
みずほ銀行	13,900百万円	13,241百万円 (注1)	1.26750% (平成19年6月29日 - 平成19年9月28日)	平成18年3月22日	平成20年3月31日	有担保
中央三井信託銀行						
三井住友銀行						
新生銀行						
あおぞら銀行						
住友信託銀行						

(注1)ノブレス池田山およびコンフォートタイム大森の譲渡に伴い、借入金の一部返済を行いました。それぞれ201,256,293円および457,080,928円を返済に充てました。

### 借入金 2

- 下記4行から15,800百万円の借入を実施。

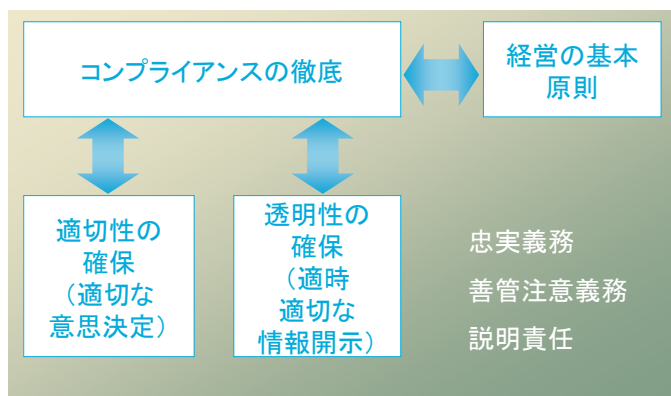
借入先	借入金額	平成19年6月末残高	利率	借入日	返済期限	摘要
みずほ銀行	15,800百万円	15,800百万円	1.23667% (平成19年6月21日 - 平成19年9月28日)	平成19年6月21日	平成20年3月31日	有担保
中央三井信託銀行						
三井住友銀行						
住友信託銀行						

# コンプライアンス – コーポレートガバナンスと利害関係者との取引



本投資法人は、コーポレートガバナンスと利害関係者との取引に厳格に取り組んでおり、利益相反の防止のために明確な意思決定フローを構築

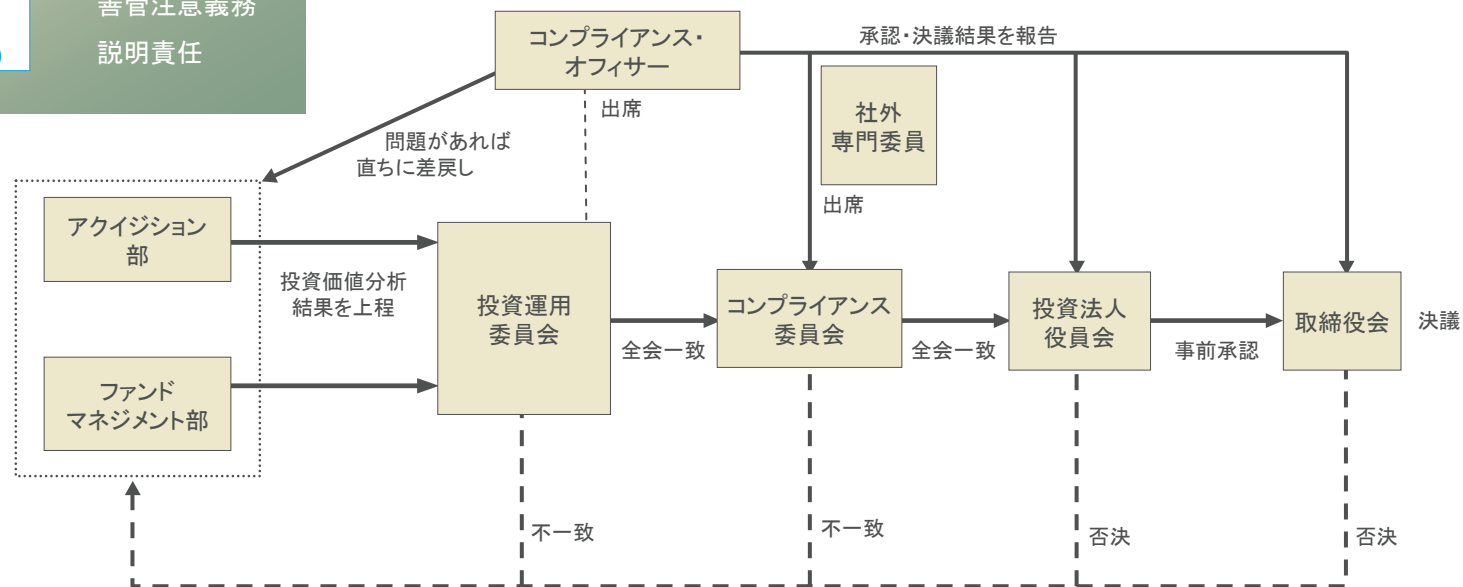
## コンプライアンス



## 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



# 主な保有物件

## グッドデザイン賞受賞物件

# Qiz Ebisu

クイズ 恵比寿



- 2005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)



# 主な保有物件

グッドデザイン賞受賞物件



# Next Form

ネクストフォーム西麻布

# Form

## Nishiazabu

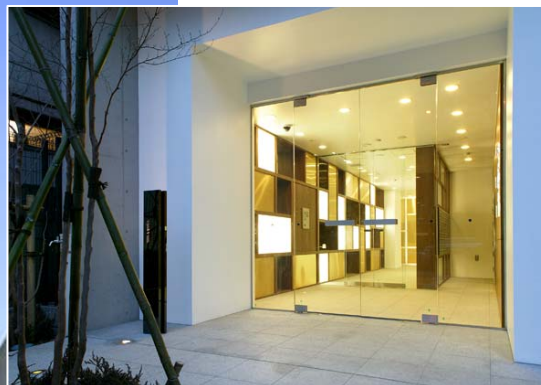
- 2004年度グッドデザイン賞を受賞
- 物件の西側は賑わいのある外苑西通りに面する商業エリア、一方東側は閑静な低層住宅地域
- 地下1階から2階の店舗部分は外苑西通りに向け、3階以上の住宅部分は住宅地域に向けて閑静な環境を確保
- 商業地域と住宅地域の双方の特性をバランス良く組み合わせた優良物件

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7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)



# IPSE イプセ大塚 Otsuka

- 2006年度グッドデザイン賞を受賞
- 国道254号線に面する中高層賃貸マンション。JR山手線大塚駅から徒歩6分、丸の内線新大塚駅徒歩5分と好アクセス。単身者向けの堅調な需要を見込む。
- 連続するバルコニーに格子を配することで、リズムカルな外観を確保。



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5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



# FOLEO TOWN

## Tsutsui

フォレオタウン筒井

- 大和ハウスとの「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」により取得した商業施設
- 近隣は多数の郊外型店舗が集積するロードサイドの商業地域。本物件は、食品スーパー、ドラッグストア、衣料品、飲食店等11の店舗で構成。

住所	奈良県大和郡山市筒井町531番1
土地面積	12,524.00m <sup>2</sup>
延床面積	4,115.33m <sup>2</sup> (A棟～D棟4棟の合計・付属建物除く)
階数	1階建て(一部2階建て)
賃貸可能戸数	11戸(内店舗11戸)

# 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7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

# 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4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4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5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2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3月3日  
賃貸可能戸数: 32戸



S-1

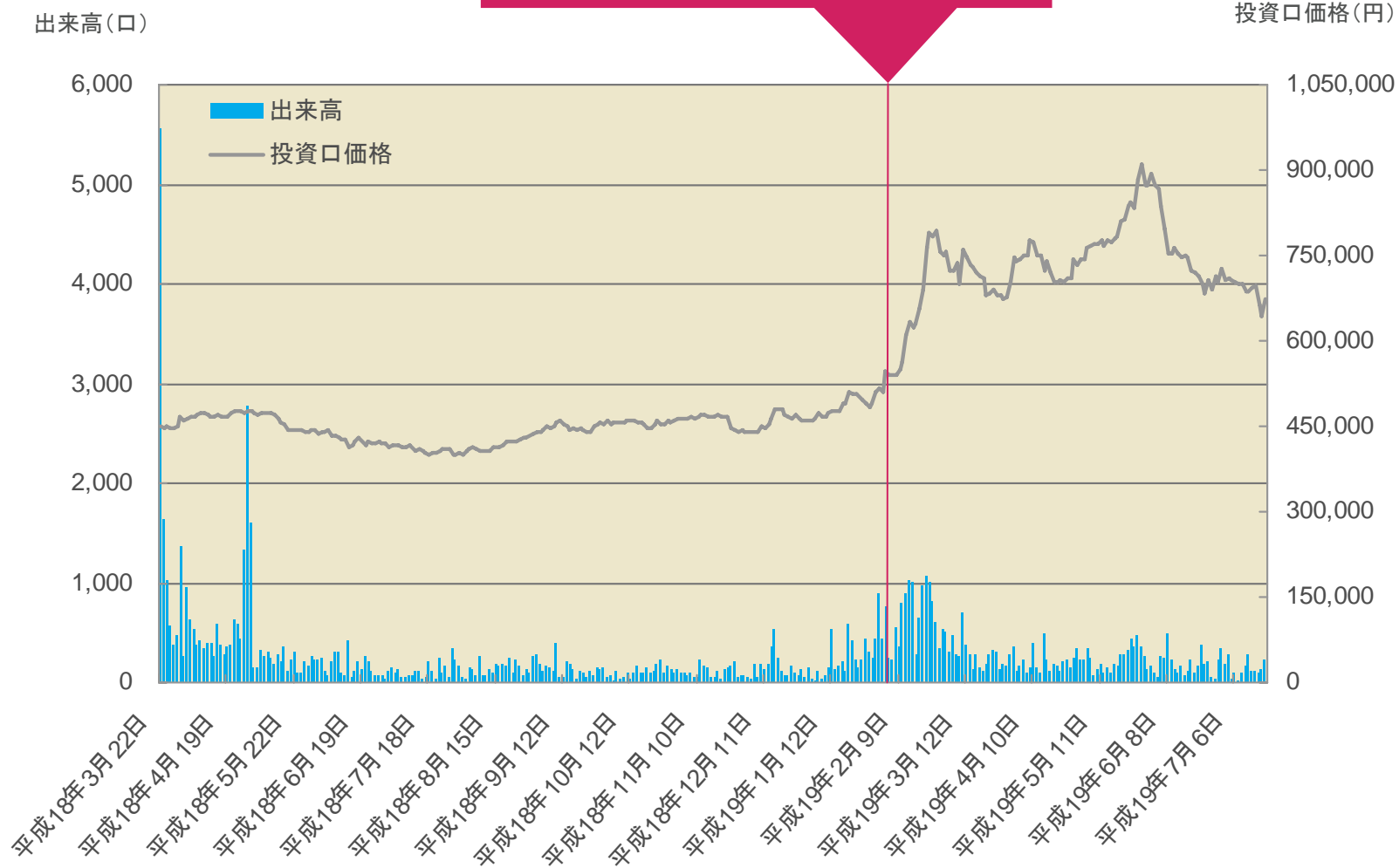
## フォレオタウン筒井

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19年3月23日—平成19年5月31日  
賃貸可能戸数: 11戸(内店舗11戸)

# 投資口の状況



本投資法人がキャピタランドグループとの提携を発表

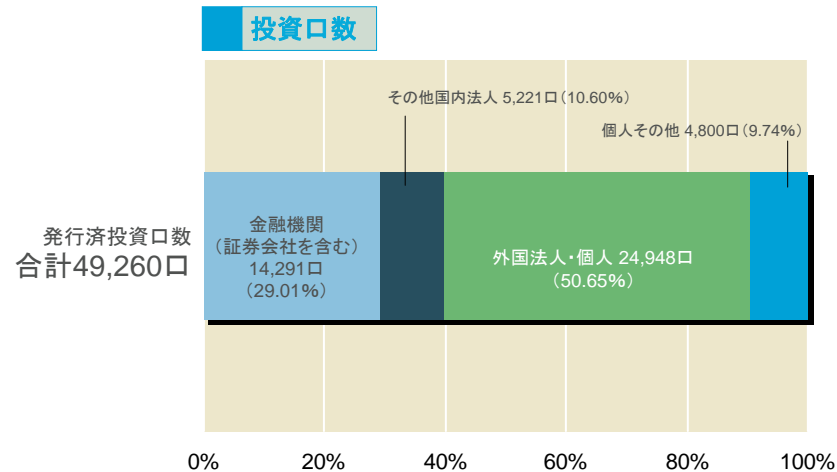
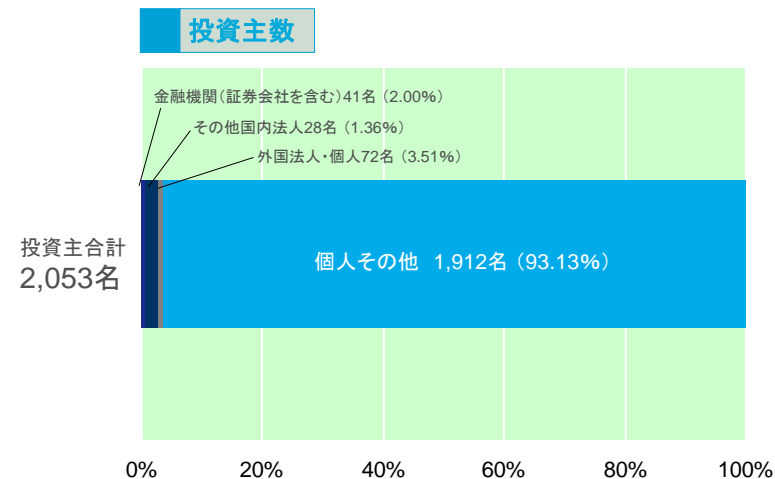


# 主要投資主の状況



(平成19年5月31日現在)

	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
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,074	6.24
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2,935	5.95
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	2,893	5.87
リーマン ブラザーズ インターナショナル (ヨーロッパ)	2,535	5.14
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)	2,191	4.44
シー エム ビー エル エス エー リ・ミュ ーチャル ファンド	1,691	3.43
株式会社りそな銀行	1,443	2.92







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、  
各証券会社へお問い合わせください。

本資料は、証券取引法、投資信託および投資法人に関する  
法律およびこれに付随する府令、規則、  
ならびに東京証券取引所上場規則その他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。

