



投資主の新たな価値を創造

ビ・ライフ投資法人 第4期(平成19年11月期)決算説明資料

平成20年1月21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

 BLife Investment Corporation

 MORIMOTO ASSET MANAGEMENT CO.,Ltd

目次

本投資法人の概要	3	スポンサーとの協働－ キャピタランドグループとの連携	17~18	鑑定評価額の推移	30
第4期運用状況ハイライト	4	スポンサーとの協働－ 大和ハウスとの連携	19	物件売却実績	31
第4期決算サマリー	5	投資方針－ ポートフォリオのタイプと地理的分散	20	稼働率推移	32
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	21~23	ファイナンスの概要と方針	33
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	24	コンプライアンス	34
損益計算書	9~10	ポートフォリオ一覧	25	主な保有物件(居住施設)	35~37
キャッシュ・フロー計算書	11	外部成長	26	主な保有物件(商業施設)	38
次期以降の展望	12	スポンサーからの供給	27	ポートフォリオの外観と概要	39~41
資産運用会社の戦略を支える 有力スポンサー	13	ポートフォリオの分散状況	28	投資口の状況	42
資産運用会社の概要	14	ポートフォリオの特徴	29	主要投資主の状況	43
スポンサーとの協働－モリモトとの連携	15				
スポンサーとの協働－ モリモトの企画・開発力	16				

本資料で使用している写真は、P.18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。



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)保有物件数、資産規模、発行投資口数は、平成19年11月末日現在のものを記載しています。

第4期運用状況ハイライト



順調な外部成長

- ① 「イプセ麻布十番」、「イプセ大塚」等、モリモトが企画・開発した物件を中心に9物件の居住施設（取得価格総額15,078百万円）を取得
- ② 独自の情報ルートによる商業施設1物件（取得価格1,000百万円）の取得
- ③ 「エルソル貴船坂」を譲渡（取得価格450百万円、譲渡価格480百万円）、ポートフォリオの入替えを実施
- ④ この結果、上場時比、物件数で10物件、資産規模（取得価格総額）で19,121百万円の成長

第4期1口当たり分配金を上方修正(+7.8%)

- 1口当たり予想分配金12,000円（平成19年7月20日公表）⇒実績12,936円（平成20年1月18日公表）

第4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3期実績	第4期予想(A)	第4期実績(B)	第4期予想実績 差異(B-A)	第5期予想
	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	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
運用期間(日)	182	183	183	—	183
営業収益	1,315	1,518	1,551	33	1,621
営業利益	852	872	909	37	923
経常利益	721	592	637	45	592
当期純利益	720	591	637	46	591
1口当たり分配金額(円)	14,619	12,000	12,936	936	12,000

Note 1) 第3期実績は平成19年7月20日に公表したものです。

Note 2) 第4期予想は平成19年7月20日、第4期実績は平成20年1月18日に公表したものです。

Note 3) 第5期予想は平成20年1月18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

項目	第3期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日	第4期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	備考
総資産経常利益率	1.9%	1.3%	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	3.2%	2.6%	当期純利益 ÷ ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
期末純資産比率	63.3%	44.4%	期末純資産額 ÷ 期末総資産額
当期減価償却費	187百万円	271百万円	
賃貸NOI	953百万円	1,307百万円	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	14,340円	18,450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	12.1倍	6.2倍	金利償却前当期純利益 ÷ 支払利息
有利子負債額	13,241百万円	29,495百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	33.9%	53.1%	期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

貸借対照表



資産の部

(単位:千円)

科目	第3期 (平成19年5月31日現在)		第4期 (平成19年11月30日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
資産の部						
I. 流動資産						
現金及び預金	949,770		918,955		△30,814	
信託現金及び信託預金	1,545,665		2,002,696		457,031	
営業未収入金	16,441		22,060		5,619	
前払費用	49,323		68,056		18,733	
未収消費税等	—		20,889		20,889	
その他の流動資産	1,219		538		△681	
デリバティブ資産	4,668		3,847		△820	
貸倒引当金	△2,246		△1,323		923	
流動資産合計	2,564,841	6.6	3,035,721	5.5	470,879	18.4
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	
構築物	—		9,709			
減価償却累計額	—		244		9,464	
土地	—		—		942,818	
信託建物	16,010,554		22,779,030			
減価償却累計額	414,216	15,596,338	664,163	22,114,866	6,518,528	
信託構築物	5,147		12,004			
減価償却累計額	320	4,826	604	11,399	6,573	
信託機械及び装置	345,179		388,293			
減価償却累計額	27,709	317,470	38,736	349,557	32,086	
信託工具器具備品	236		855			
減価償却累計額	24	211	73	781	570	
信託土地	—		—		8,392,310	
有形固定資産合計	36,453,425	93.3	52,458,623	94.4	16,005,198	43.9
B. 無形固定資産						
商標権	1,122		1,058		△63	
無形固定資産合計	1,122	0.0	1,058	0.0	△63	△5.7
C. 投資その他の資産						
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	10,000	0.0	—	—
固定資産合計	36,464,547	93.3	52,469,682	94.4	16,005,134	43.9
III. 繰延資産						
創業費	35,286		29,405		△5,881	
繰延資産合計	35,286	0.1	29,405	0.1	△5,881	△16.7
資産合計	39,064,675	100.0	55,534,808	100.0	16,470,133	42.2

貸借対照表



負債の部

(単位:千円)

科目	第3期 (平成19年5月31日現在)		第4期 (平成19年11月30日現在)		増減	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	前期比 (%)
負債の部						
I. 流動負債						
営業未払金	34,907		46,494		11,586	
短期借入金	—		16,455,934		16,455,934	
1年以内返済予定長期借入金	13,241,662		13,039,782		△201,879	
未払金	11,444		13,410		1,965	
未払費用	78,931		128,841		49,909	
未払法人税等	717		605		△112	
未払消費税等	31,190		—		△31,190	
前受金	133,539		167,281		33,741	
預り金	19,629		9,681		△9,948	
繰延税金負債	1,600		1,325		△275	
流動負債合計	13,553,625	34.7	29,863,355	53.7	16,314,930	120.3
II. 固定負債						
預り敷金保証金	—		91,439		91,439	
信託預り敷金保証金	785,480		937,862		152,382	
固定負債合計	785,480	2.0	1,029,302	1.9	243,822	31.0
負債合計	14,339,105	36.7	30,892,658	55.6	16,553,552	115.4
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						
当期未処分利益	720,152		637,230		△82,922	
投資主資本合計	24,722,740	63.3	24,639,818	44.4	△82,922	△0.3
II. 評価・換算差額等						
繰延ヘッジ損益	2,829		2,332		△497	
評価・換算差額等合計	2,829	0.0	2,332	0.0	△497	△17.6
純資産合計	24,725,570	63.3	24,642,150	44.4	△83,419	△0.3
負債・純資産合計	39,064,675	100.0	55,534,808	100.0	16,470,133	42.2

第4期 注釈事項

1. 現預金

投資法人名義	918百万円
信託銀行名義	2,002百万円
うち敷金相当額	1,029百万円
差引	1,892百万円

2. 有利子負債

有利子負債残高	29,495百万円
---------	-----------

3. 貸倒引当金

貸倒引当金	1百万円
-------	------

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3期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日			第4期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30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	1,007,552		1,423,447					
その他賃貸収益	100,840		121,744					
不動産等売却益	207,187	1,315,581	6,032	1,551,225	100.0	235,644	17.9	
2. 営業費用								
不動産賃貸費用	342,613		509,749					
資産運用報酬	44,397		47,178					
資産保管委託報酬	3,720		5,490					
一般事務委託報酬	20,849		26,611					
役員報酬	4,800		4,800					
貸倒損失	232		8					
貸倒引当金繰入額	790		—					
その他営業費用	45,908	463,312	48,038	641,877	41.4	178,564	38.5	
営業利益金額		852,268		909,347	58.6	57,079	6.7	
3. 営業外収益								
受取利息	1,001		2,691					
その他営業外収益	440	1,441	1,125	3,816	0.2	2,375	164.7	
4. 営業外費用								
支払利息	82,665		176,964					
融資関連費用	30,657		92,456					
投資口交付費	5,436		—					
創業費償却	5,881		5,881					
その他営業外費用	8,022	132,663	—	275,301	17.7	142,638	107.5	
経常利益金額		721,046		637,862	41.1	△83,184	△11.5	
税引前当期純利益金額		721,046		637,862	41.1	△83,184	△11.5	
法人税、住民税及び事業税	913		605					
法人税等調整額	—	913	48	653	0.0	△260	△28.5	
当期純利益金額		720,133		637,209	41.1	△82,923	△11.5	
前期繰越利益		19		20		1		
当期末処分利益		720,152		637,230		△82,922		

項目	第3期 自 平成18年12月1日 至 平成19年5月31日		第4期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	
	I. 当期末処分利益	720,152,605円	637,230,311円	
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	720,131,940円 (14,619円)	637,227,360円 (12,936円)		
III. 次期繰越利益	20,665円	2,951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
A. 不動産賃貸収益		
不動産賃貸収益		
賃貸収入	994,895	1,399,890
共益費収入	12,657	23,557
計	1,007,552	1,423,447
その他賃貸収益		
施設使用料収入	41,721	49,953
付帯収益	11,778	15,967
その他賃貸事業収益	47,340	55,823
計	100,840	121,744
不動産賃貸収益 合計	1,108,393	1,545,192
B. 不動産賃貸費用		
不動産賃貸費用		
管理業務費	92,894	134,150
水道光熱費	17,843	24,567
公租公課	11,384	21,450
修繕費	1,392	6,009
保険料	2,286	2,924
原状回復工事費	16,718	26,578
信託報酬	8,773	13,843
減価償却費	187,504	271,705
その他営業費用	3,815	8,521
不動産賃貸費用 合計	342,613	509,749
C. 不動産賃貸損益(A-B)	765,779	1,035,442

第4期予想(平成19年7月20日公表)と実績の差異

営業収益(33百万円増)

賃貸料の増加	13百万円
礼金等収入増	9百万円
原状回復費増	8百万円
その他	3百万円

営業費用(4百万円減)

不動産賃貸事業費用増	22百万円
販管費減	26百万円

営業利益 37百万円増

営業外損益(8百万円増)

金利減	4百万円
その他	4百万円

経常利益 45百万円増

キャッシュ・フロー計算書



(単位:千円)

科目	第3期		第4期	
	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	自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年11月30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	721,046	637,862		
減価償却費	187,504	271,705		
貸倒損失	232	8		
投資口交付費	5,436	—		
商標権償却	63	63		
創業費償却	5,881	5,881		
受取利息	△1,001	△2,691		
支払利息	82,665	176,964		
営業未収入金の増加・減少額	7,997	△5,627		
未収入金の増加・減少額	59	3		
未収消費税の増加・減少額	85,322	△26,087		
前払費用の増加・減少額	5,233	△18,733		
営業未払金の増加・減少額	△2,063	17,971		
未払金の増加・減少額	△12,082	2,972		
未払消費税の増加・減少額	31,190	△25,992		
未払費用の増加・減少額	29,169	10,183		
預り金の増加・減少額	△7,497	△9,948		
前受金の増加・減少額	△21,984	33,741		
信託有形固定資産の売却による減少額	1,377,686	466,660		
長期前払費用の増加・減少額	15,977	—		
貸倒引当金の増加・減少額	790	△923		
その他の流動資産増加・減少額	△937	1,215		
小 計	2,510,691	1,535,230		
利息の受取額	1,001	2,691		
利息の支払額	△81,633	△137,238		
法人税等の支払額	△3,215	△1,255		
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,426,842	1,399,427		

(単位:千円)

科目	第3期		第4期	
	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	自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	自 平成19年11月30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	△5,025,214	△15,693,127		
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	373,659	198,986		
信託預り敷金保証金の支出	△56,231	△46,603		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,707,787	△16,506,127		
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		
長期借入金の返済による支出	△658,337	△201,879		
投資口の発行による収入	4,028,651	—		
分配金の支払額	△710,981	△721,138		
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,659,333	15,532,915		
IV. 現金及び現金同等物の増加額	378,389	426,216		
V. 現金及び現金同等物の期首残高	2,117,046	2,495,435		
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	2,495,435	2,921,652		



早期にポートフォリオ規模1,000億円を実現

BLife は...

- 投資主利益の極大化を図りつつポートフォリオ規模1,000億円を達成
 - 平成20年5月での1,000億円達成は、現市場環境下投資主利益の向上に繋がらないと判断、延期を決定
 - 今後、市場環境やファイナンスコスト等を十分勘案し、投資主利益の極大化に留意しつつ、早期に1,000億円の達成を目指す
- 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
- 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
- 近隣の賃料動向を十分把握し、賃貸契約更改時に賃料水準を維持・向上
- 築浅物件取得による競争力の維持・向上



これらの戦略は第4期に、10物件の新規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着実な成長力を実証

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、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。



Daiwa House™

大和ハウスグループ

資産運用会社の概要



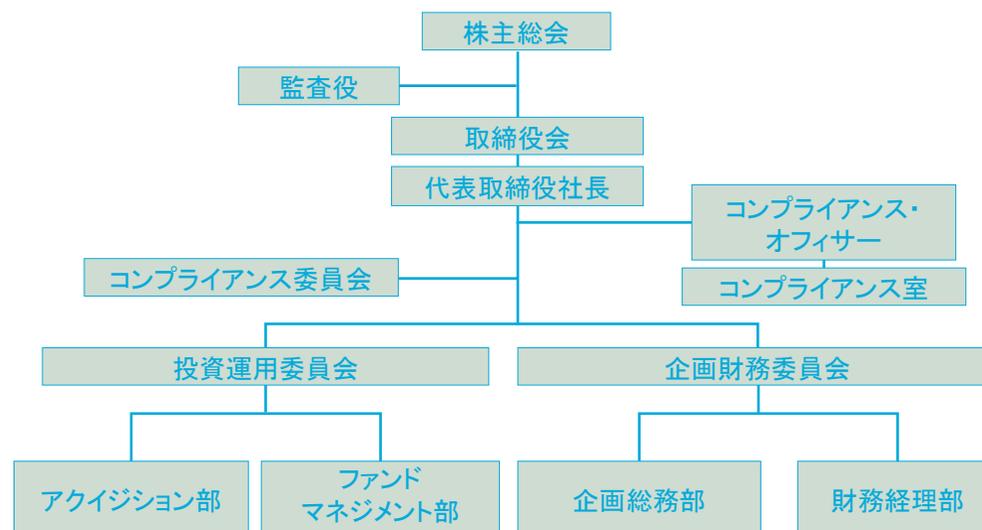
- 資産運用会社の役職員は、モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウス、中央三井信託銀行から派遣を受けた人材を中心とし、不動産開発・投資・ファイナンス・REIT運営・コンプライアンスの専門家により構成
- 本投資法人は、モリモト、キャピタランドグループ、大和ハウスの3社とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結。3社による、強力なバックアップ体制を構築

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



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

- 昭和58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、およびモリモトグループ子会社で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、高品質でデザイン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

	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24物件中、同社企画・開発の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をグループで展開

スポンサーとの協働 – キャピタランドグループとの連携



アジア有数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

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2兆円(平成19年12月)

シンガポール(シンガポールの商業施設、シンガポールのオフィス、中国の商業施設、環太平洋のサービスアパートメントの4 REIT)、マレーシア(マレーシア国内の不動産REIT)で上場REIT5本を運用
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)



キャピタランドグループ開発案件
Raffles City Shanghai(中国)

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\$

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、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10.0%を出資のうえ役職員を派遣
- 大和ハウスは商業施設および居住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

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)

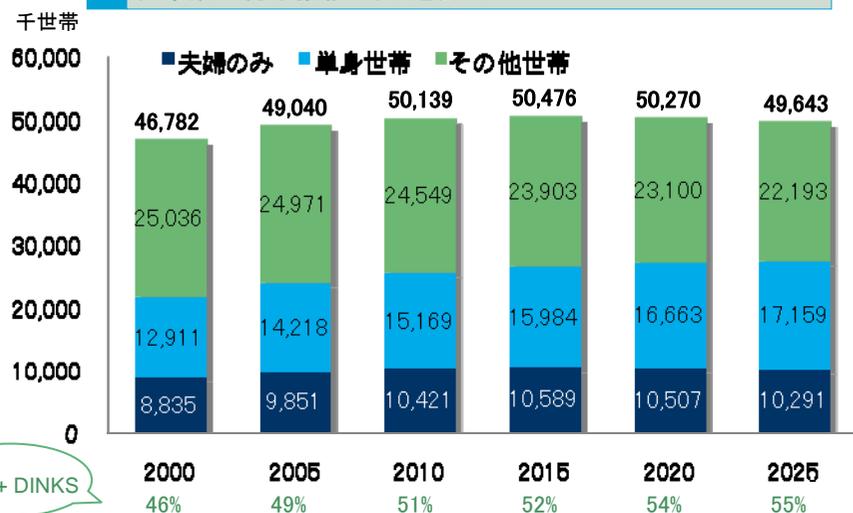
	2001年5月	2002年5月	2003年5月	2004年5月	2005年5月	2006年5月	2007年5月	2010年(予測)	2015年(予測)
主要9区	2,834,205	2,863,476	2,888,594	2,914,913	2,942,050	2,986,070	3,019,939	3,080,925	3,127,884
その他14区	5,431,015	5,481,109	5,516,756	5,551,207	5,576,025	5,610,590	5,657,153	5,729,617	5,792,382
23区	8,265,220	8,344,585	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,810,542	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	12,955,421	13,075,022

(単位:人)

(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」

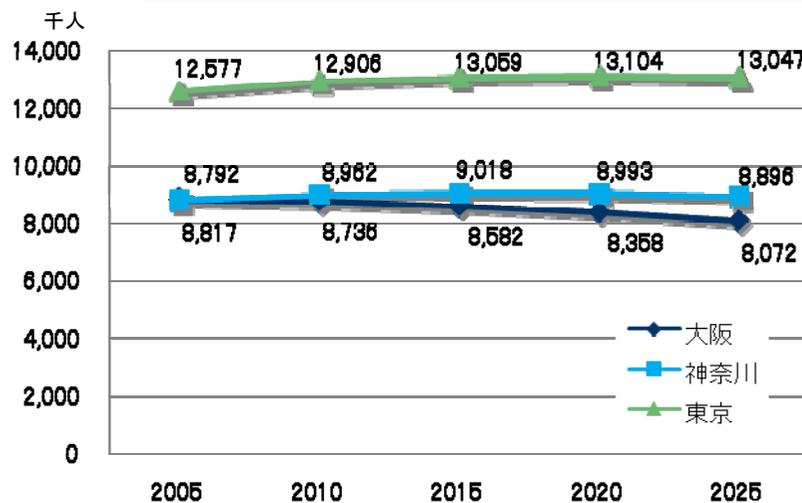
(注) 上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の2001年5月から2015年5月までの、東京都内の主要9区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区)、区部(東京23区から主要9区を除いた14区)、東京23区、東京都の各年5月1日現在の人口の推移を記載しています。

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)



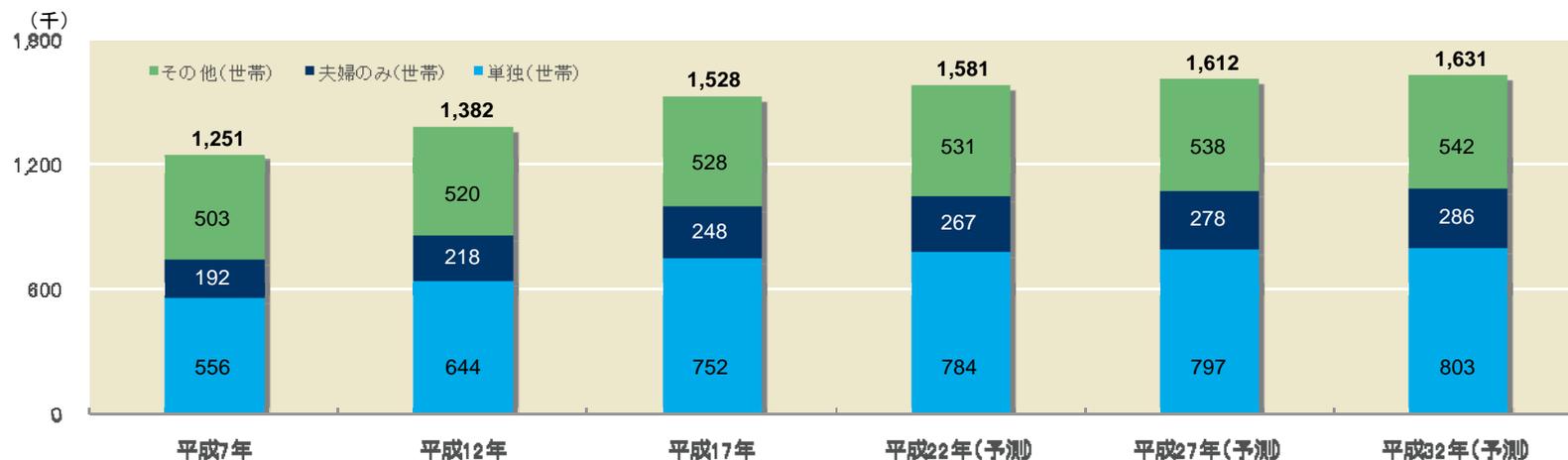
出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

- 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

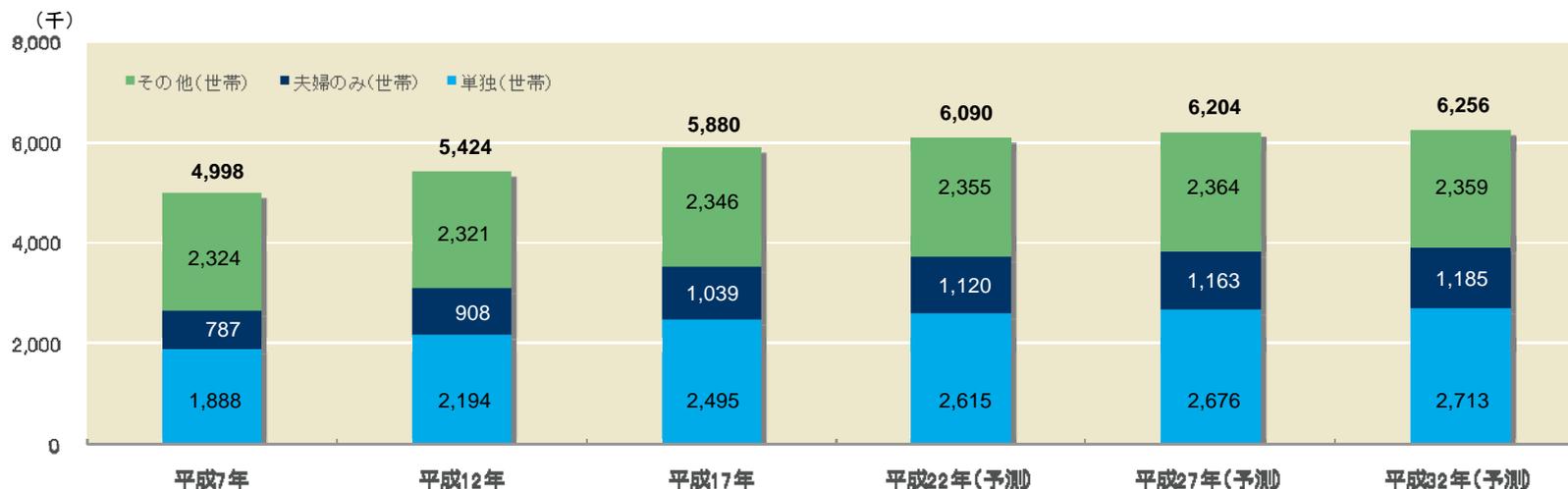


世帯数の推移(東京都主要9区)



(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)

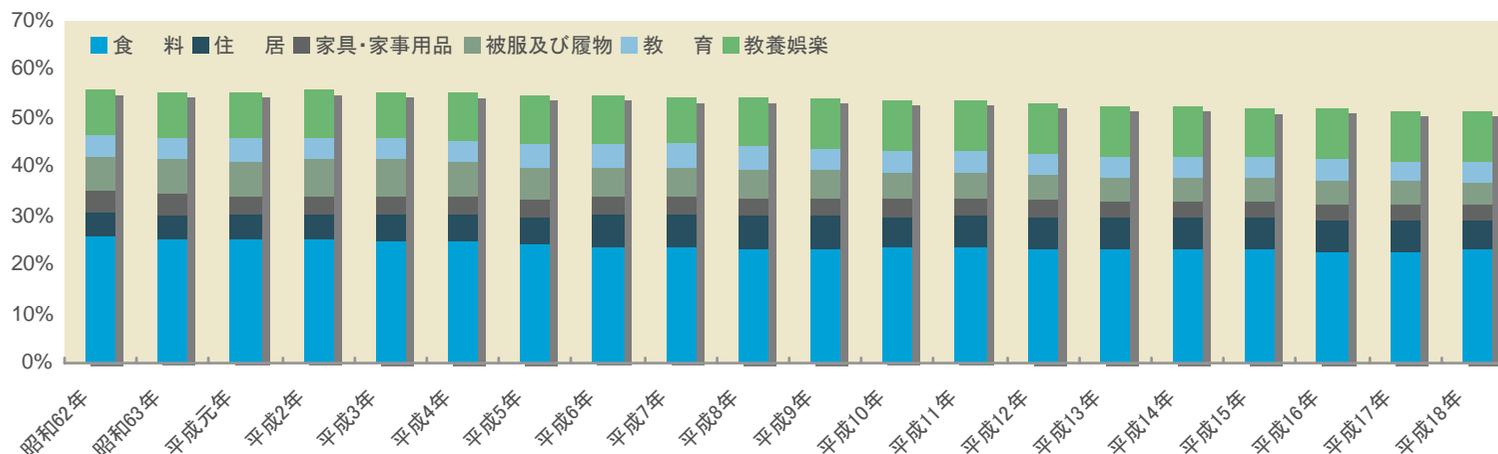


(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成18年3月)

ポートフォリオの構築理由:ポートフォリオの強み

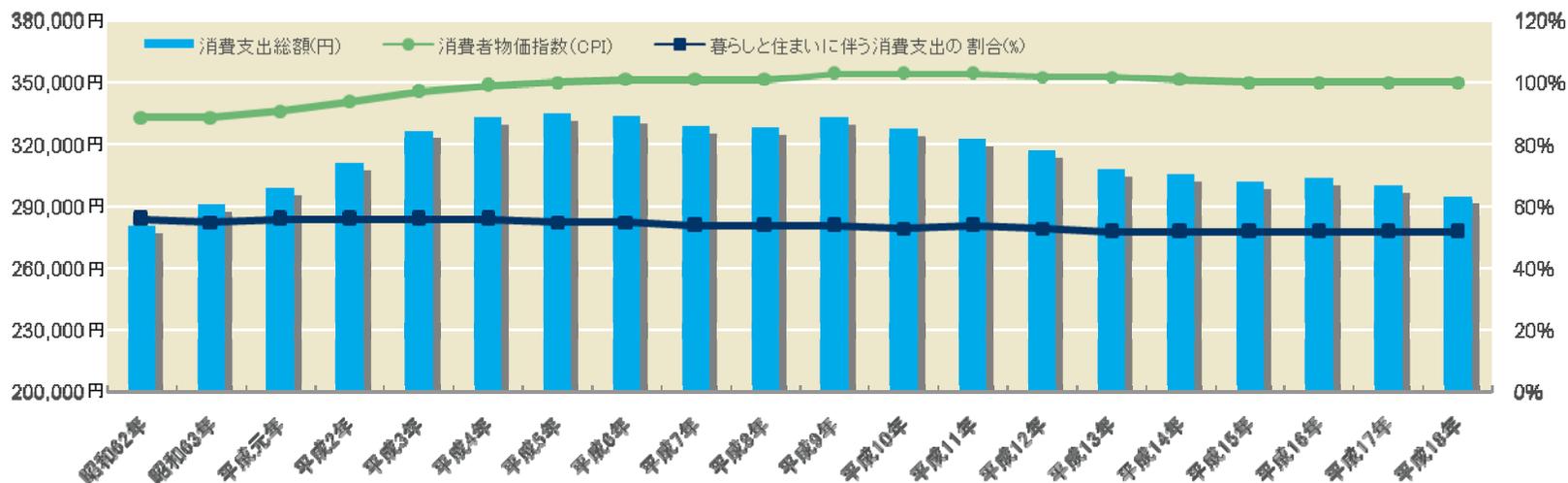


「暮らしと住まい」に伴う消費支出(比率)の推移



(出所)総務省統計局家計調査「1世帯当たり年平均1か月の収入と支出」(平成18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か月の収入と支出」(平成18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%
	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	15.0%
	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	8.8%
	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	5.1%
	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%
	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	4.3%
	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	2.3%
	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	4.5%
	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	5.7%
	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	5.3%
	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	3.6%
	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	3.5%
	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	2.8%
	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	2.7%
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%	
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	1.5%	
2	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%	
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	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					57,656.70(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。

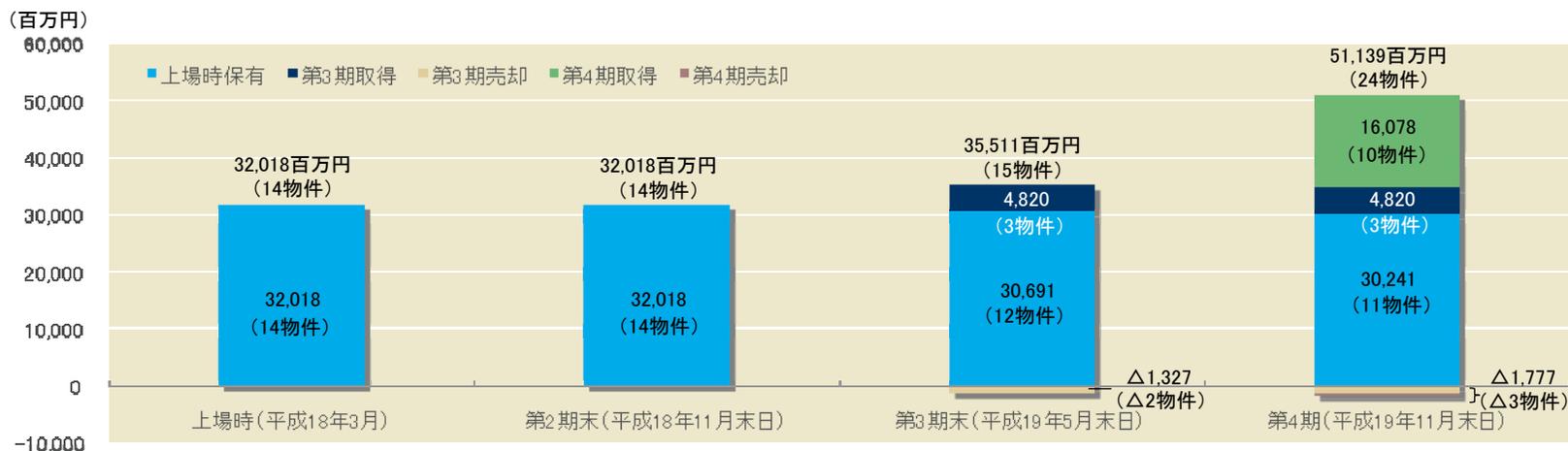
(注2)「投資比率」欄には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(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2,221.32m²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。

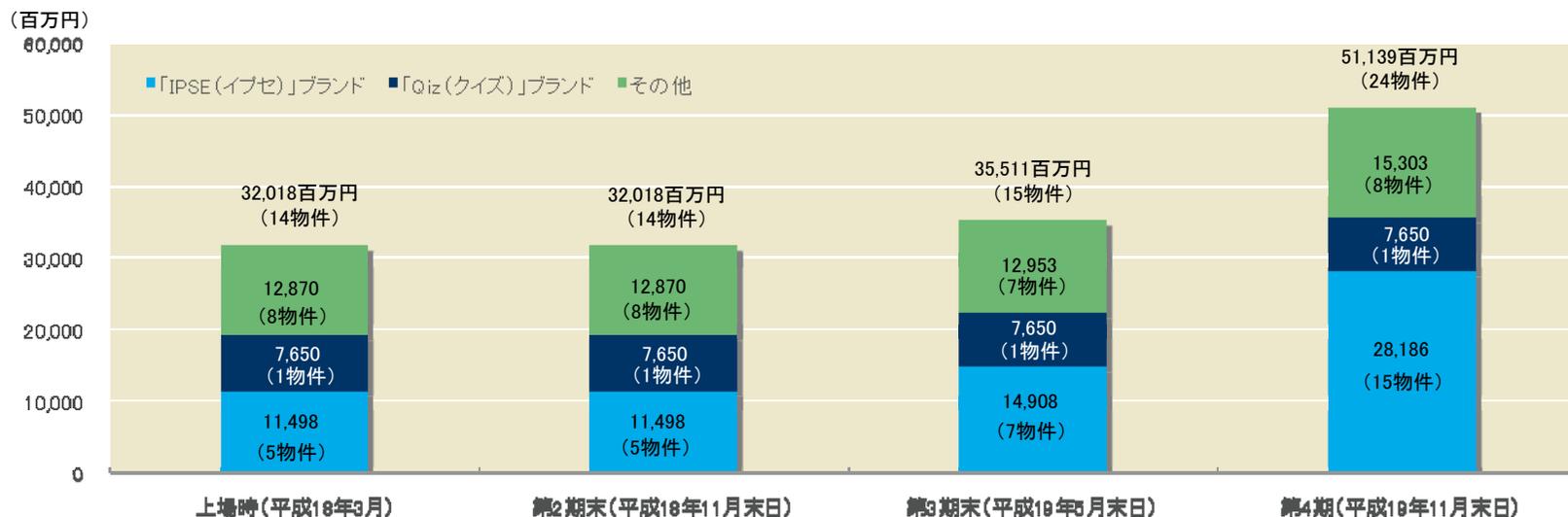
外部成長



外部成長の軌跡



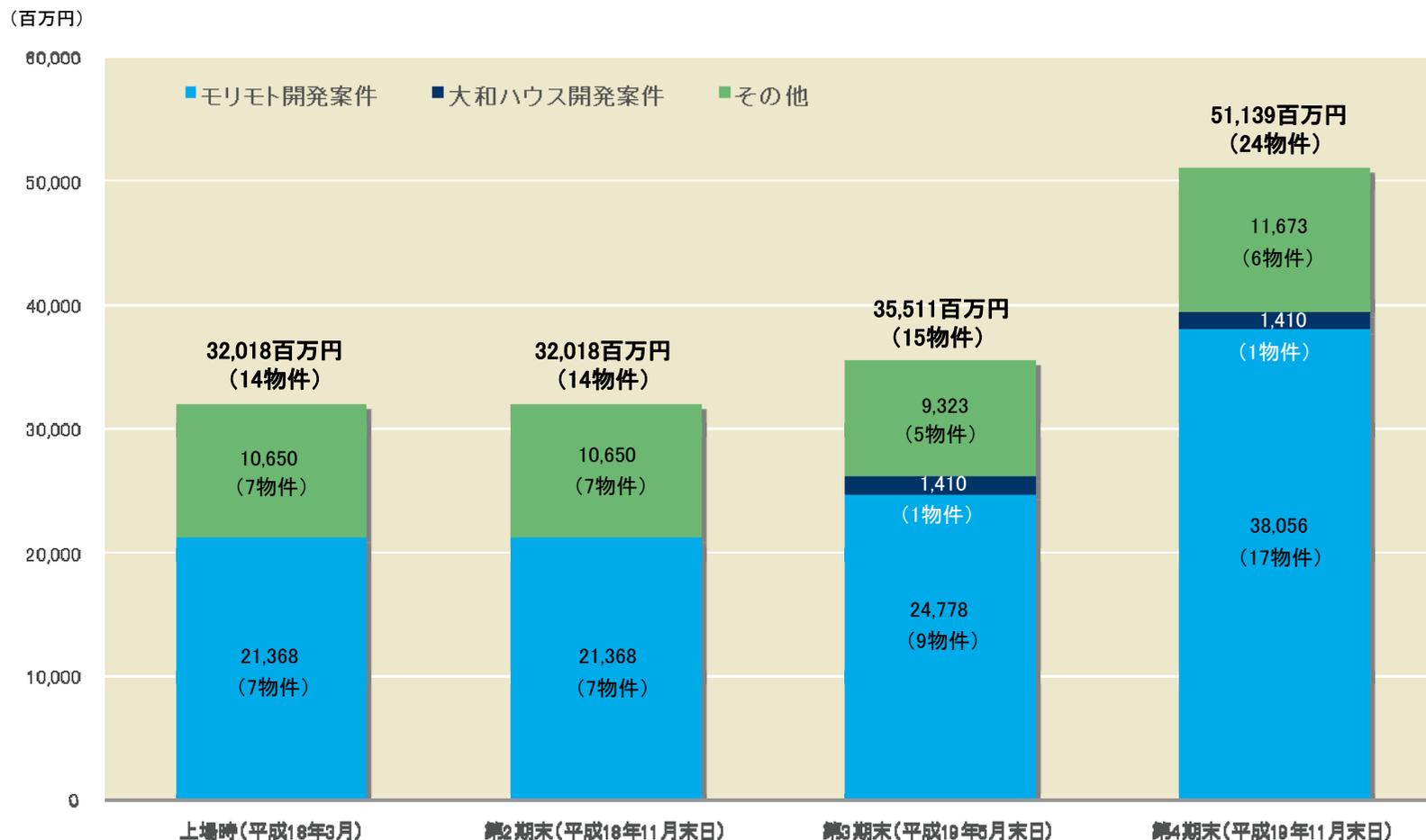
「IPSE(イプセ)」&「Qiz(クイズ)」ブランドの保有推移



スポンサーからの供給



スポンサーからの供給実績



(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。

ポートフォリオの分散状況

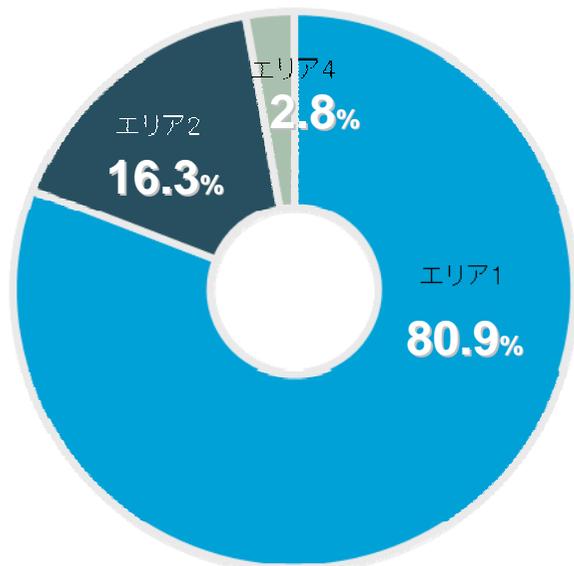


本投資法人のポートフォリオ（平成19年11月30日時点）

- 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3.4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

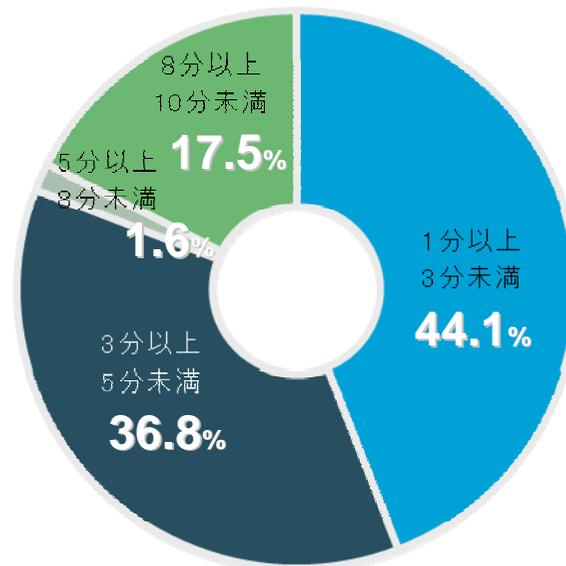
地域別投資比率

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



(注) 平成19年11月30日現在保有する24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及びひいなげや横浜西が岡店を除く居住施設22物件を対象に、所要時間を単純平均し小数第2位を四捨五入しています。

ポートフォリオの特徴



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)14.3%(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 161,100円

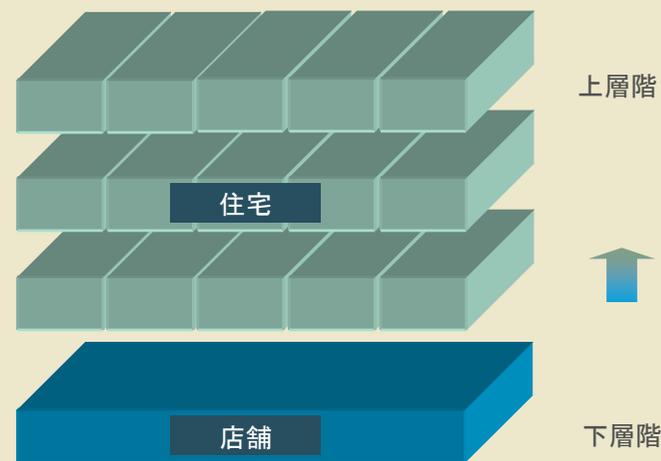
■好立地と高グレードにより、高賃料単価を実現

J-3 クイズ恵比寿による事例

- 住宅部分 20,170円/坪
- 店舗部分 32,953円/坪
- 全体の月額賃料単価 25,047円/坪

(注)上記数値は平成19年11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3,600百万円(7.0%)のアップ、期末鑑定評価額は每期着実に増加

保有物件(平成19年11月末日現在)

	物件名	鑑定会社	平成19年11月30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	平成18年11月30日鑑定評価額	②平成19年5月31日価格調査(注)	③平成19年11月30日鑑定評価額	取得価格比 ③-①	前期末比 ③-②		
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	大和	4,556	4,500	4,510	4,520	4,520	4,530	30	10	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	1,988	1,920	2,060	2,090	2,077	2,040	120	△37	平成17年12月20日購入	
J-3	クイズ恵比寿	谷澤	7,749	7,650	7,650	7,960	8,260	9,210	1,560	950	平成18年3月22日購入	
J-4	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,595	4,500	4,526	4,835	5,020	5,020	520	—	平成18年3月22日購入	
J-5	イブセ芝公園	谷澤	2,689	2,630	2,640	2,660	2,660	2,760	130	100	平成18年3月22日購入	
J-6	イブセギンザ	谷澤	2,578	2,520	2,590	2,640	2,640	2,660	140	20	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	2,256	2,220	2,250	2,310	2,340	2,490	270	150	平成18年3月22日購入	
J-8	イブセ日本橋	谷澤	1,230	1,200	1,200	1,250	1,240	1,340	140	100	平成18年3月22日購入	
J-10	イブセ都立大学	中央	658	648	666	655	654	648	0	△6	平成18年3月22日購入	
J-13	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,707	1,674	1,674	1,723	1,763	1,760	86	△3	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	802	779	844	892	907	939	160	32	平成18年3月22日購入	
J-15	イブセ東京EAST	谷澤	2,385	2,300			2,300	2,440	140	140	平成19年3月7日購入	
J-16	イブセ雪谷	谷澤	1,147	1,110			1,110	1,170	60	60	平成19年3月7日購入	
J-17	イブセ麻布十番	中央	3,001	2,910			2,922	2,930	20	8	平成19年6月21日購入	
J-18	イブセ麻布十番DUO	中央	2,781	2,690			2,709	2,710	20	1	平成19年6月21日購入	
J-19	イブセ新宿夏目坂	中央	1,918	1,865			1,872	1,870	5	△2	平成19年6月21日購入	
J-20	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,867	1,800			1,810	1,830	30	20	平成19年6月21日購入	
J-21	イブセ祐天寺	中央	1,496	1,450			1,464	1,470	20	6	平成19年6月21日購入	
J-22	イブセ渋谷Tiers	谷澤	1,448	1,400			1,400	1,480	80	80	平成19年6月21日購入	
J-23	イブセ大塚	中央	1,540	1,480			1,487	1,490	10	3	平成19年6月21日購入	
J-24	イブセ菊川	谷澤	853	817			818	871	54	53	平成19年6月21日購入	
J-25	イブセ鶴見	中央	698	666			672	676	10	4	平成19年6月21日購入	
S-1	フォレオタウン筒井	大和	1,451	1,410			1,410	1,410	0	—	平成19年3月23日購入	
S-2	いなげや横浜西が岡店	不動研	1,055	1,000			995	995	△5	—	平成19年9月27日購入	
合計	合計		52,458	51,139	30,610	31,535	53,050	54,739	3,600	1,689		

(注)平成19年6月21日購入の9物件(「J-17 イブセ麻布十番」から「J-25 イブセ鶴見」まで)については平成19年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、「S-2 いなげや横浜西が岡店」については、平成19年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

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

譲渡済物件

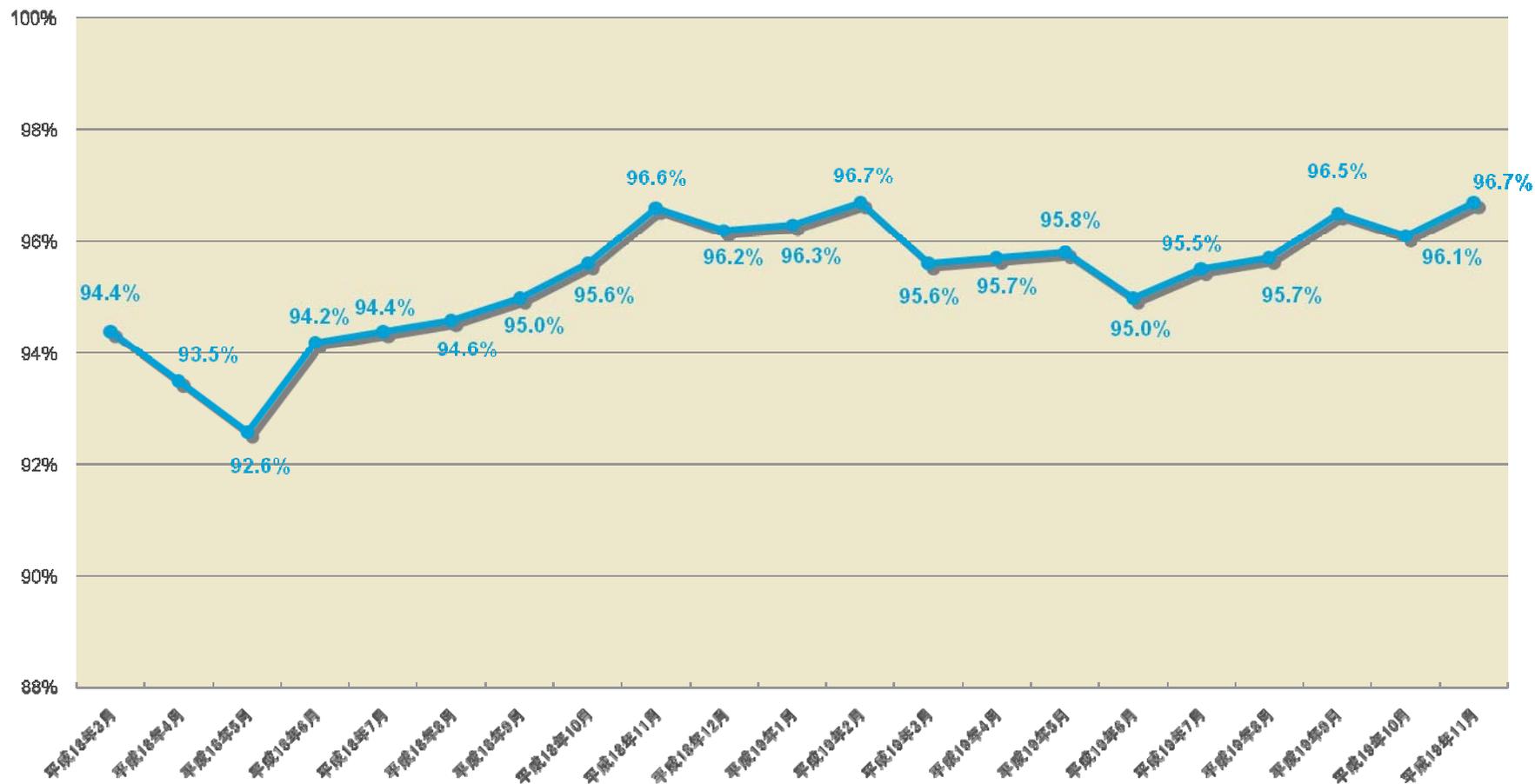
	物件名	鑑定会社	平成18年 11月30日 簿価	① 取得価格	鑑定評価額		③ 売却価格	取得価比 ③-①	前期末比 ③-②	備考
					平成17年 12月1日 鑑定評価額	② 平成18年11月30日 鑑定評価額				
J-9	コンフォートタイム大森	谷澤	995	952	952	1,050	1,150	198	100	平成18年3月22日購入 平成19年4月25日譲渡
J-12	ノブレス池田山	谷澤	391	375	439	462	495	120	33	平成18年3月22日購入 平成19年3月9日譲渡
J-11	エルソル貴船坂	大和	468	450	451	457	480	30	23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

(単位:百万円)

稼働率推移



平成18年9月以降、95%以上の稼働率を維持



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11月30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、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12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	13,039百万円	1.42167% (平成19年12月29日 - 平成20年3月31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						

- 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12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	15,655百万円	1.37167% (平成19年12月29日 - 平成20年3月31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						

- 借入金 3** ■ 三菱東京UFJ銀行との新規取引を実施。

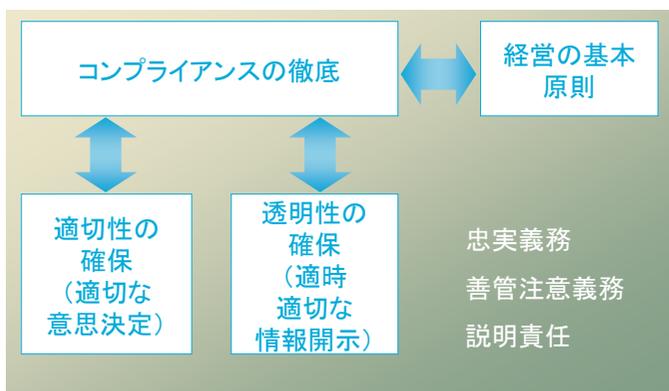
借入先	借入金額	平成19年12月末残高	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱東京UFJ銀行	800百万円	800百万円	1.36% (平成19年12月29日 - 平成20年3月31日)	平成19年9月27日	平成20年9月27日	有担保

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

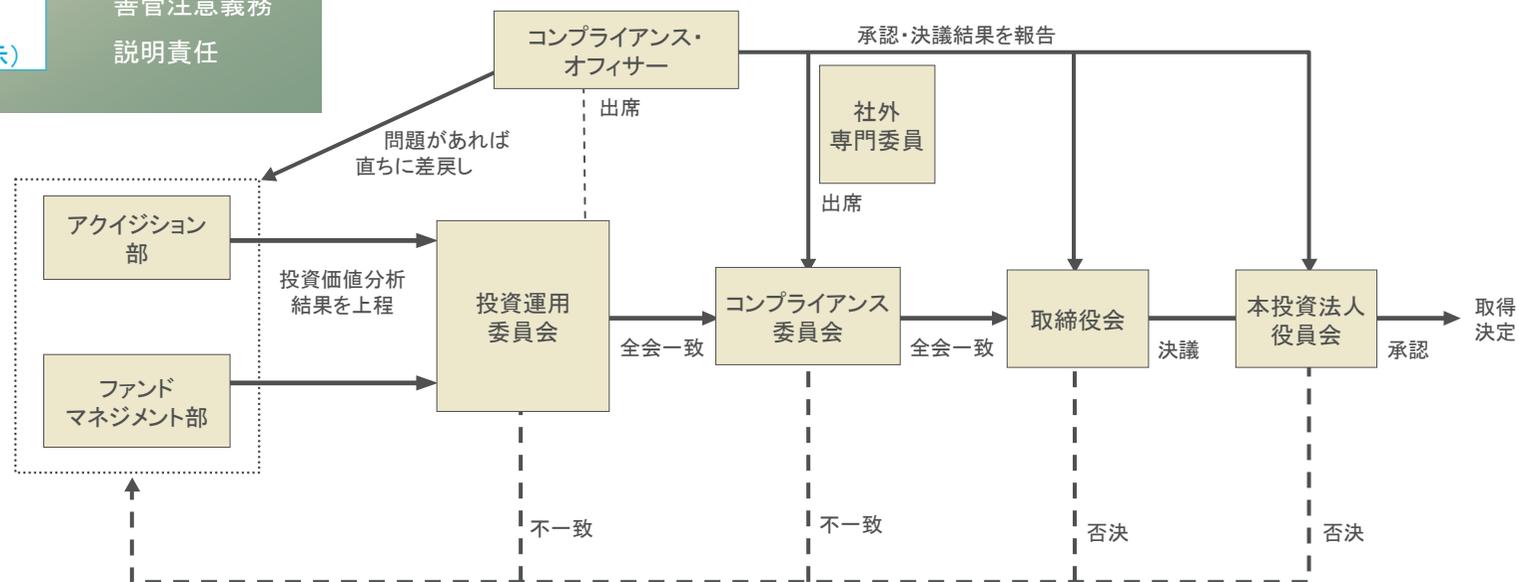
コンプライアンス



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



主な保有物件(居住施設)

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(居住施設)

グッドデザイン賞受賞物件



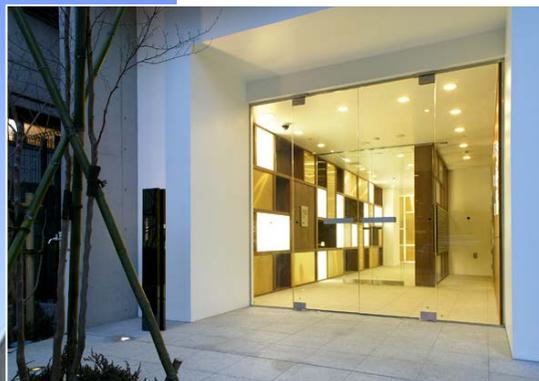
- 2004年度グッドデザイン賞を受賞
- 物件の西側は賑わいのある外苑西通りに面する商業エリア、一方東側は閑静な低層住宅地域
- 地下1階から2階の店舗部分は外苑西通りに向け、3階以上の住宅部分は住宅地域に向けて閑静な環境を確保
- 商業地域と住宅地域の双方の特性をバランス良く組み合わせた物件

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)



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4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



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 ²
延床面積	4,115.33m ² (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駅徒歩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

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

イッセ東京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

イッセ雪谷

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

イッセ麻布十番

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

イッセ麻布十番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

イッセ新宿夏目坂

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

イッセ祐天寺

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

イッセ渋谷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

イッセ大塚

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

フロレオタウン筒井

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)

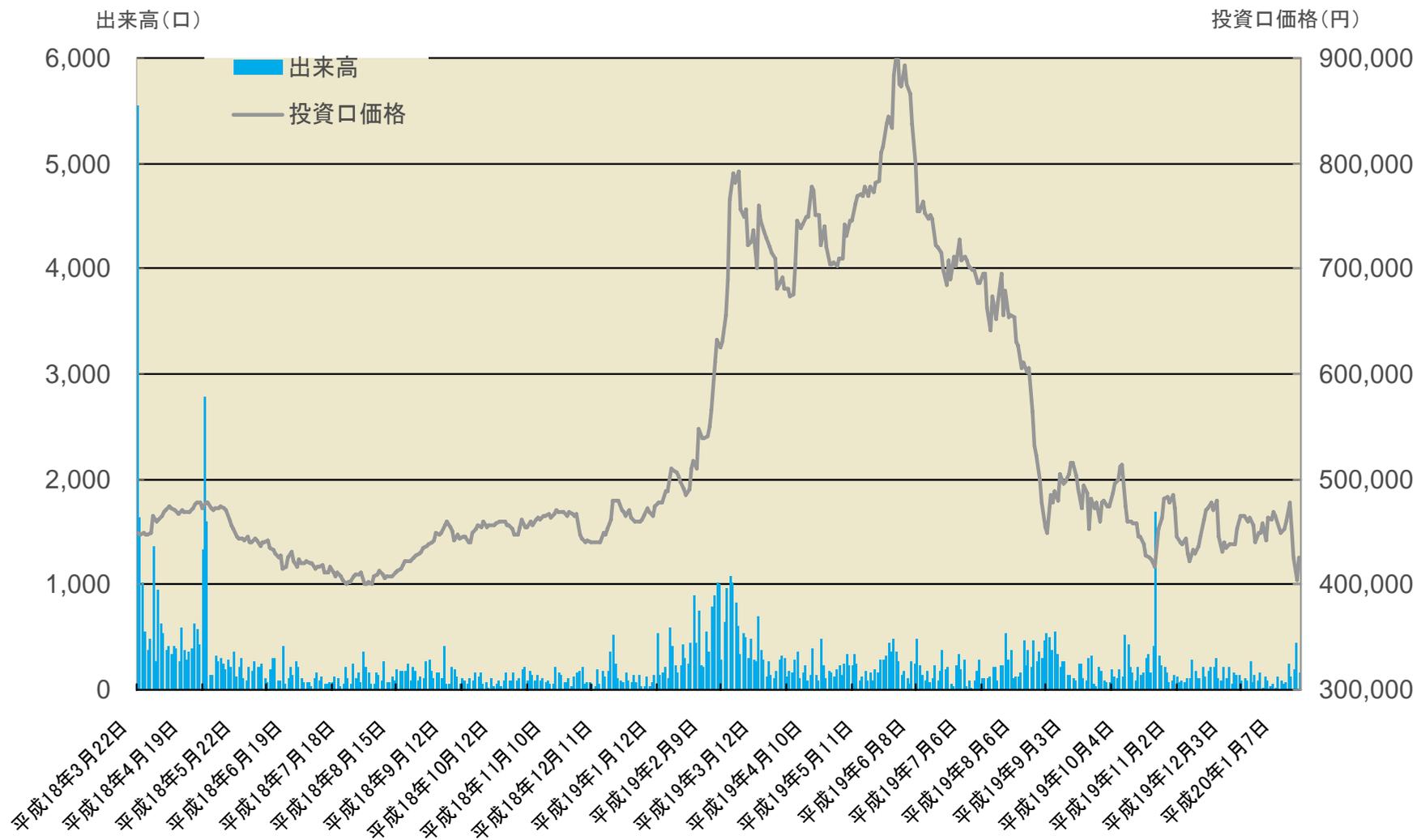


S-2

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)

投資口の状況



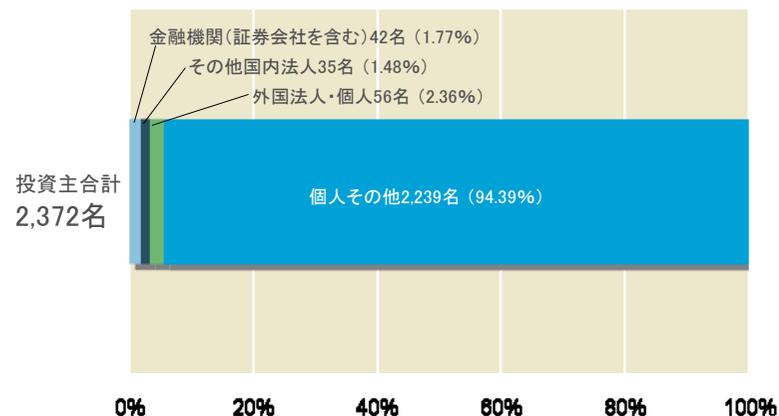
主要投資主の状況



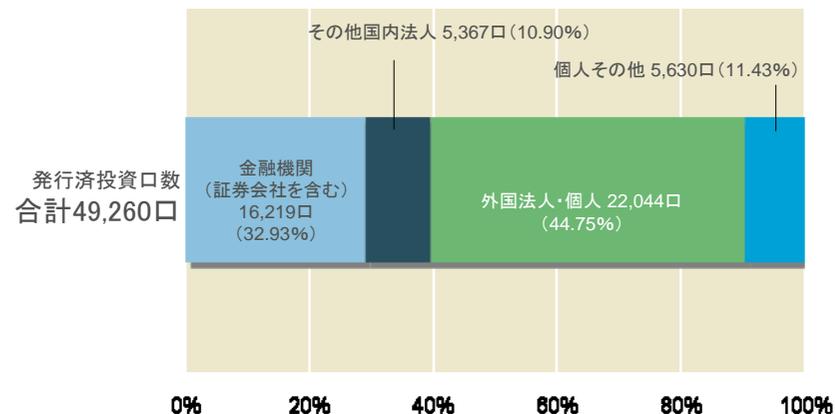
(平成19年11月30日現在)

	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	8.12%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,373	6.85%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	3,047	6.19%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,010	6.11%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,658	5.40%
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%
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイビーエル	2,394	4.86%
株式会社南日本銀行	1,750	3.55%
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	1,521	3.09%

投資主数



投資口数





- 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(証券会社)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。

