

平成 20 年 8 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号
KDC渋谷ビル4階
ビ・ライフ投資法人
代表者名 執行役員 上田 求
(コード番号: 8984)

資産運用会社名
モリモト・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤田 剛
問合せ先 財務経理部長 漆間 裕隆
TEL. 03-5466-7303

(訂正) 平成 20 年 5 月期決算短信の一部訂正のお知らせ

ビ・ライフ投資法人が、平成 20 年 7 月 16 日付にて公表いたしました平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）決算短信について、一部に誤りがありましたので、別紙の通り訂正いたします。

なお、訂正部分は下線にて表示しています。

記

【訂正箇所及び訂正事項】	ページ番号
3. 財務諸表	
(7) 財務諸表に関する注記事項	
b. 損益計算書	14
本投資法人の投資状況について	
1. ポートフォリオ一覧	
(3) 信託不動産の概要	
①信託不動産の概要及び投資比率について	23
2. 個別信託不動産の概要	
J- 7 ネクストフォルム西麻布	32
J-15 イプセ東京 EAST	37
J-16 イプセ雪谷	38
J-17 イプセ麻布十番	39
J-19 イプセ新宿夏目坂	41
J-22 イプセ渋谷 Tiers	44
J-24 イプセ菊川	46
S- 2 いなげや横浜西が岡店	49

3. 財務諸表

(7) 財務諸表に関する注記事項

b. 損益計算書

【14 ページ】

<訂正前>

前期 自 平成19年6月1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日
<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃貸収入 1,399,890</p> <p>共益費収入 23,557</p> <p style="text-align: right;">計 1,423,447</p> <p>その他賃貸収益</p> <p>施設使用料収入 49,953</p> <p>付帯収益 15,967</p> <p>その他賃貸事業収益 55,823</p> <p style="text-align: right;">計 121,744</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,545,192</p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>管理業務費 134,150</p> <p>水道光熱費 24,567</p> <p>公租公課 21,450</p> <p>修繕費 6,009</p> <p>保険料 2,924</p> <p>原状回復工事費 26,578</p> <p>信託報酬 13,843</p> <p>減価償却費 271,705</p> <p>その他営業費用 8,521</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸費用 合計 509,749</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,035,442</p>	<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃貸収入 1,477,110</p> <p>共益費収入 24,880</p> <p style="text-align: right;">計 1,501,990</p> <p>その他賃貸収益</p> <p>施設使用料収入 50,080</p> <p>付帯収益 13,402</p> <p>その他賃貸事業収益 93,100</p> <p style="text-align: right;">計 156,583</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,658,574</p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>管理業務費 140,248</p> <p>水道光熱費 24,441</p> <p>公租公課 32,820</p> <p>修繕費 7,406</p> <p>保険料 3,098</p> <p>原状回復工事費 25,052</p> <p>信託報酬 13,889</p> <p>減価償却費 272,562</p> <p>その他営業費用 10,282</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸費用 合計 529,803</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,128,771</p>
(中略)	(中略)
<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：48,536千円</p>	<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：1,389千円</p>

<訂正後>

前期 自 平成19年 6月 1日 至 平成19年11月30日	当期 自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日
<p>※1 不動産賃貸損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃貸収入 1,399,890</p> <p>共益費収入 23,557</p> <p style="text-align: right;">計 1,423,447</p> <p>その他賃貸収益</p> <p>施設使用料収入 49,953</p> <p>付帯収益 15,967</p> <p>その他賃貸事業収益 55,823</p> <p style="text-align: right;">計 121,744</p> <p>不動産賃貸収益 合計 1,545,192</p> <p>B. 不動産賃貸費用</p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>管理業務費 134,150</p> <p>水道光熱費 24,567</p> <p>公租公課 21,450</p> <p>修繕費 6,009</p> <p>保険料 2,924</p> <p>原状回復工事費 26,578</p> <p>信託報酬 13,843</p> <p>減価償却費 271,705</p> <p>その他営業費用 8,521</p> <p style="text-align: right;">不動産賃貸費用 合計 509,749</p> <p>C. 不動産賃貸損益 (A-B) 1,035,442</p>	<p>※1 <u>不動産賃貸事業損益</u>の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. <u>不動産賃貸事業収益</u></p> <p>不動産賃貸収益</p> <p>賃貸収入 1,477,110</p> <p>共益費収入 24,880</p> <p style="text-align: right;">計 1,501,990</p> <p>その他賃貸収益</p> <p>施設使用料収入 50,080</p> <p>付帯収益 13,402</p> <p>その他賃貸事業収益 93,100</p> <p style="text-align: right;">計 156,583</p> <p><u>不動産賃貸事業収益</u> 合計 1,658,574</p> <p>B. <u>不動産賃貸事業費用</u></p> <p>不動産賃貸費用</p> <p>管理業務費 140,248</p> <p>水道光熱費 24,441</p> <p>公租公課 32,820</p> <p>修繕費 7,406</p> <p>保険料 3,098</p> <p>原状回復工事費 25,052</p> <p>信託報酬 13,889</p> <p>減価償却費 272,562</p> <p>その他営業費用 10,282</p> <p style="text-align: right;"><u>不動産賃貸事業費用</u> 合計 529,803</p> <p>C. <u>不動産賃貸事業損益</u> (A-B) 1,128,771</p>
(中略)	(中略)
<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：26,680千円</p>	<p>※3 主要投資主との取引高</p> <p>営業取引による取引高</p> <p>賃料等の受取額：1,389千円</p>

本投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(3) 信託不動産の概要

①信託不動産の概要及び投資比率について

【23 ページ】

<訂正前>

物件番号	地域 (注1)	物件名称	信託受託者	信託期間	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	自:平成17年12月25日 至:平成27年12月20日	4,500	4,530	4,530	8.8
(中略)								
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	7,650	7,727	9,210	15.0
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	4,500	4,572	5,030	8.8
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,630	2,674	2,740	5.1
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,520	2,566	2,650	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	2,220	2,246	2,490	4.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,200	1,221	1,330	2.3
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	648	653	651	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	1,674	1,698	1,680	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月28日	779	796	935	1.5
(後略)								

<訂正後>

物件 番号	地域 (注1)	物件名称	信託受託者	信託期間	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	期末算定価 額 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンシア	みずほ信託 銀行株式会社	自:平成17年12月20日 至:平成27年12月20日	4,500	4,530	4,530	8.8
(中略)								
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	7,650	7,727	9,210	15.0
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	4,500	4,572	5,030	8.8
J-5	エリア1	イブセ芝公園	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,630	2,674	2,740	5.1
J-6	エリア1	イブセギンザ	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,520	2,566	2,650	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	2,220	2,246	2,490	4.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,200	1,221	1,330	2.3
J-10	エリア1	イブセ都立大学	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	648	653	651	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	1,674	1,698	1,680	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	中央三井信託 銀行株式会社	自:平成18年3月22日 至:平成28年2月29日	779	796	935	1.5
(後略)								

2. 個別信託不動産の概要

【32 ページ】

J-7 ネクストフォルム西麻布

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
<p>1. 本物件の店舗部分 (地下 1 階、地上 1、2 階部分) について、当該店舗部分を賃借する賃借人が実施した内外装工事等に起因して、①地下 1 階ドライエリアの上部が塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、② 1 階及び 2 階店舗内の排煙窓が内装材で塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、③地階直通階段に扉の設置が見られるため、撤去が必要である、④ 1 階店舗部分の非常口扉が内開きのため、避難上支障をきたすおそれがある、⑤ 1 階から 2 階の吹き抜け部分が塞がれており、容積率を超過するおそれがある等の遵法性に抵触する箇所が存します。</p> <p>資産運用会社は、平成 20 年 6 月 19 日付で賃借人宛に賃貸借契約解除通知を発送し、解除通知到着後 1 週間以内に当該店舗部分を明け渡すよう請求しています。本物件の明け渡し完了後は、速やかに当該店舗部分の改修工事に着手し、本物件の遵法性の早期回復を図ります。</p> <p>2. 緊急修繕費として計上されている電気設備の更新は、平成 20 年 7 月中旬を目処に完了予定です。</p> <p>3. 本物件の西側隣接道路の地下には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線 (日比谷線) が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。</p>	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
<p>1. 本物件の店舗部分 (地下 1 階、地上 1、2 階部分) について、当該店舗部分を賃借する賃借人が実施した内外装工事等に起因して、①地下 1 階ドライエリアの上部が塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、② 1 階及び 2 階店舗内の排煙窓が内装材で塞がれており、排煙上有効な開口部が確保されていない、③地階直通階段に扉の設置が見られるため、撤去が必要である、④ 1 階店舗部分の非常口扉が内開きのため、避難上支障をきたすおそれがある、⑤ 1 階から 2 階の吹き抜け部分が塞がれており、容積率を超過するおそれがある等の遵法性に抵触する箇所が存します。</p> <p>サブ・リース会社兼 PM 会社は、平成 20 年 6 月 19 日付で賃借人宛に賃貸借契約解除通知を発送し、解除通知到着後 1 週間以内に当該店舗部分を明け渡すよう請求しています。本物件の明け渡し完了後は、速やかに当該店舗部分の改修工事に着手し、本物件の遵法性の早期回復を図ります。</p> <p>2. 緊急修繕費として計上されている電気設備の更新は、平成 20 年 7 月中旬を目処に完了予定です。</p> <p>3. 本物件の西側隣接道路の地下には、東京地下鉄株式会社の鉄道路線 (日比谷線) が敷設されています。本物件土地において開発行為又は建築行為を行う際には、東京地下鉄株式会社との事前協議が必要です。</p>	

【37 ページ】

J-15 イプセ東京 EAST

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
<p>隣接地の建物のダクト等の一部、及びブロック塀の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合、<u>また</u>ブロック塀の改修等を行う場合には、当該隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。</p>	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
<p>北西側隣接地の建物のダクト等の一部が、<u>また</u>、南西側隣接地のブロック塀の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合、<u>あるいは</u>ブロック塀の改修等を行う場合には、当該隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。</p>	

【38 ページ】

J-16 イプセ雪谷

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)
(中略)	(中略)
特記事項	
隣接地の建物の雨樋等の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)
(中略)	(中略)
特記事項	
南西側隣接地の建物の雨樋等の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来において建物の建替え又は改修等の現状の変更を行う場合は、隣接地所有者の責任と負担において越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。	

【39 ページ】

J-17 イプセ麻布十番

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)
(中略)	(中略)
特記事項	
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. <u>隣接地のマンホール樹、擁壁、コンクリート法枠</u> 等が本物件土地に越境しており、それぞれ隣地所有者と越境に関する確認書を取り交わしています。	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在)
(中略)	(中略)
特記事項	
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. <u>東側隣接地のマンホール樹及び擁壁が、また、南側隣接地のコンクリート法枠</u> 等が本物件土地に越境しており、それぞれ隣地所有者と越境に関する確認書を取り交わしています。	

【41 ページ】

J-19 イプセ新宿夏目坂

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
1. 本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件敷地の西側にかかっています。 2. 本物件は土地面積が 500 ㎡以上のため、建物の建築を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を東京都新宿区長から受ける必要があります。 3. 南側隣接地よりコンクリート擁壁の一部が本物件に越境しており、当該隣接地所有者が将来当該擁壁を改修又は撤去・新設する場合には越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 4. 緊急修繕費として計上されているアルミ製建具の修繕は完了しています。	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
1. 本物件の西側都道は都市計画道路で、拡幅の予定線が本物件敷地の西側にかかっています。 2. 本物件は土地面積が 500 ㎡以上のため、建物の建築を目的として土地の区画形質の変更を行う場合には、開発行為の許可を東京都新宿区長から受ける必要があります。 3. 南側隣接地よりコンクリート擁壁の一部が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来当該擁壁を改修又は撤去・新設する場合には越境状態を解消する旨の確認書を取り交わしています。 4. 緊急修繕費として計上されているアルミ製建具の修繕は完了しています。	

【44 ページ】

J-22 イプセ渋谷 Tiers

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 本物件の北西端に渋谷区の所有する町会掲示板が存しています。 3. 本物件内地中に設置した H 鋼 (山留め) が南東側隣接地へ地中で越境しており、当該越境物について当該隣接地所有者は本物件建物が存続する限り容認する旨の確認書を取り交わしています。 4. 南側隣接地から塀・擁壁等が本物件に越境しており、当該越境物の建替え・改修等を行う場合は申出者の費用負担にて行う旨の確認書を取り交わしています。 5. 本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
1. 本物件は電波法第 102 条の 2 による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表 31m を越える高層建築物等を建築する場合には工事着工前に総務大臣に届け出る必要があります。 2. 本物件の北西端に渋谷区の所有する町会掲示板が存しています。 3. 本物件内地中に設置した H 鋼 (山留め) が南東側隣接地へ地中で越境しており、当該越境物について当該隣接地所有者は本物件建物が存続する限り容認する旨の確認書を取り交わしています。 4. 南側隣接地から塀・擁壁等が本物件土地に越境しており、当該越境物の建替え・改修等を行う場合は申出者の費用負担にて行う旨の確認書を取り交わしています。 5. 本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。	

【46 ページ】

J-24 イプセ菊川

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
1. 西側隣接地からブロック塀が、また、北側隣接地から土留等が本物件に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物を建替え・増改築する際に当該越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。 2. 本物件の北側境界線の一部の民境界が未確定です。	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
1. 西側隣接地からブロック塀が、また、北側隣接地から土留等が本物件土地に越境しており、当該隣接地所有者が将来自らの建物を建替え・増改築する際に当該越境を解消する旨の確認書を取り交わしています。 2. 本物件の北側境界線の一部の民境界が未確定です。	

【49 ページ】

S- 2 いなげや横浜西が岡店

<訂正前>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
南側隣接地の物置の一部が本物件に越境しており、また、本物件の縁石及びブロックが南側隣接地に越境しています。当該越境物について各々が将来取壊し・立替・改修を行う際には当該越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。	

<訂正後>

個別不動産の名称及び所在地等 (中略)	賃貸借の概況 (平成 20 年 5 月 31 日現在) (中略)
特記事項	
南側隣接地の物置の一部が本物件土地に越境しており、また、本物件の縁石及びブロックが南側隣接地に越境しています。当該越境物について各々が将来取壊し・立替・改修を行う際には当該越境を解消する旨の覚書を取り交わしています。	

※ 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.blife-reit.co.jp/>