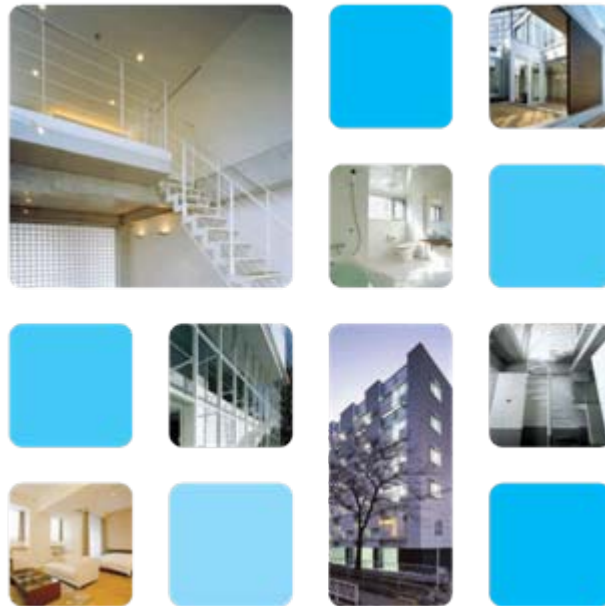


## 第2期 決算説明会資料

(平成17年12月1日～平成18年11月30日)

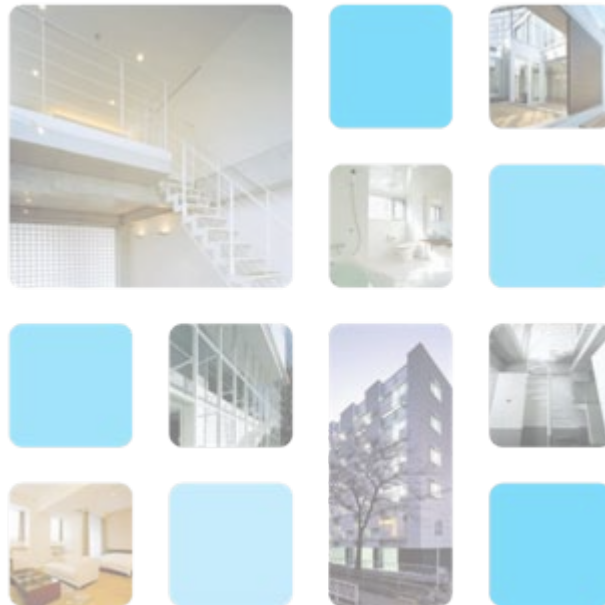


モリモト・アセットマネジメント株式会社  
<http://www.mmam.co.jp/>

ビ・ライフ投資法人  
<http://www.blife-reit.co.jp/>

1.決算ハイライト	..... 3ページ
2.運用方針	.....10ページ
3.コンプライアンス体制	.....21ページ
4.調達状況	.....24ページ
5.ポートフォリオの構築方針と ポートフォリオ状況	.....27ページ
6.参考資料	.....43ページ

## 1.決算ハイライト



## 1.東京証券取引所上場

- ・平成16年9月1日 モリモト・アセットマネジメント株式会社設立(第1期)
- ・平成17年6月7日 ビ・ライフ投資法人設立(第1期)
- ・平成18年3月22日 東京証券取引所に上場(証券コード:8984)

## 2.運用資産の取得

- ・平成17年12月20日 2物件6,420百万円の取得により運用を開始
- ・平成18年3月22日 12物件25,598百万円の追加取得により本格的な運用を開始  
合計14物件32,018百万円

## 3.第2期1口当たり分配金の上方修正

- ・中間決算時予想の1口当たり分配金16,398円を939円(5.7%)増加の17,337円に修正

## 第2期決算サマリー

(単位:百万円)

項 目	第1期実績	第2期予想	第2期実績	増減	第3期予想
	自 平成17年 6 月 7 日 至 平成17年11月30日	自 平成17年12月 1 日 至 平成18年11月30日	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
実質運用期間(日)	-	273	273	0	182
営業収益	-	1,533	1,597	+64	1,086
営業利益又は営業損失(△)	△8	-	1,048	-	-
経常利益又は経常損失(△)	△ 14	692	732	+40	529
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 14	691	730	+39	528
分配金総額	-	-	715	-	-
1口当たり分配金額(円)	-	16,398	17,337	+939	12,800

※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て273日としています。

(注1)第2期予想は平成18年7月20日に公表したものです。

(注2)第3期予想は平成19年1月26日に公表したものです。

# 財務指標

項目	第2期	備考
総資産経常利益率	4.1%	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%	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%	期末純資産額 ÷ 期末総資産額
当期減価償却費	278百万円	
賃貸NOI	1,410百万円	不動産賃貸収益 - 不動産賃貸費用 + 減価償却費
1口当たりFFO	24,597円	(当期純利益 + 当期減価償却費 + その他償却費 - 不動産等売却損益) ÷ 期末発行済投資口数
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	7.0倍	金利償却前当期純利益 ÷ 支払利息
有利子負債額	13,900百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	39.3%	期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

# 貸借対照表



(単位:千円)

科目	当期 (平成18年11月30日現在)		%
	金額	構成比	
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金	920,894		
信託現金及び信託預金	1,196,152		
営業未収入金	24,670		
前払費用	54,557		
未消費税等	85,322		
その他の流動資産	575		
貸倒引当金	△1,456		
流動資産合計	2,280,716	6.5	
II 固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	14,737,618		
減価償却累計額	261,148	14,476,469	
信託構築物	5,147		
減価償却累計額	191	4,956	
信託機械及び装置	325,641		
減価償却累計額	17,494	308,146	
信託工具器具備品	236		
減価償却累計額	3	232	
信託土地		18,198,535	
有形固定資産合計		32,988,340	93.3
2.無形固定資産			
商標権	1,186		
無形固定資産合計		1,186	0.0
3.投資その他の資産			
長期前払費用	15,977		
差入預託保証金	10,000		
デリバティブ資産	675		
投資その他の資産合計		26,653	0.1
固定資産合計		33,016,179	93.4
III 繰延資産			
創業費	41,167		
繰延資産合計		41,167	0.1
資産合計		35,338,063	100.0

科目	当期 (平成18年11月30日現在)		%
	金額	構成比	
負債の部			
I 流動負債			
営業未払金	31,910		
未払金	19,183		
未払費用	48,730		
未払法人税等	3,016		
前受金	155,524		
預り金	27,127	0.8	
流動負債合計	285,491	0.8	
II 固定負債			
長期借入金	13,900,000		
信託預り敷金保証金	468,052		
繰延税金負債	266		
固定負債合計	14,368,318	40.7	
負債合計	14,653,810	41.5	
純資産の部			
I 投資主資本			
1.出資総額			
出資総額	19,968,500		
2.剰余金			
当期未処分利益	715,343		
投資主資本合計	20,683,843	58.5	
II 評価・換算差額等			
1.繰延ヘッジ損益	409		
評価・換算差額等合計	409	0.0	
純資産合計	20,684,253	58.5	
負債・純資産合計	35,338,063	100.0	

<b>1. 現預金</b>	
投資法人名義	920百万円
信託銀行名義	1,196百万円
うち敷金保証金相当額	468百万円
差引	1,648百万円
<b>2. 有利子負債</b>	
有利子負債残高	13,900百万円
長期有利子負債比率	100%
<b>3. 出資総額推移</b>	
出資総額	19,968百万円
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

# 損益計算書及び金銭の 分配に係る計算書



(単位:千円)

科目	当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日		%
	金額	金額	
1. 営業収益			
不動産賃貸収益	1,394,826		
その他賃貸収益	202,660	1,597,486	100
2. 営業費用			
不動産賃貸費用	465,667		
資産運用報酬	10,944		
資産保管委託報酬	1,464		
一般事務委託報酬	11,842		
役員報酬	9,550		
貸倒損失	810		
貸倒引当金繰入額	1,456		
その他営業費用	47,362	549,096	34.4
営業利益金額		1,048,389	65.6
3. 営業外収益			
受取利息	141		
その他営業外収益	4,103	4,245	0.3
4. 営業外費用			
支払利息	122,097		
融資関連費用	140,300		
投資口交付費	986		
投資口公開関連費用	49,181		
創業費償却	5,881		
その他営業外費用	1,300	319,747	20.0
経常利益金額		732,887	45.9
税引前当期純利益金額		732,887	45.9
法人税、住民税及び事業税	3,044		
法人税等調整額	238	2,806	0.2
当期純利益金額		730,081	45.7
前期繰越損失(△)		△14,737	
当期未処分利益		715,343	

科目	当期 自平成17年12月1日 至平成18年11月30日
I 当期未処分利益	715,343,750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)
III 次期繰越利益	19,130円

## 不動産賃貸損益の内訳 (単位:千円)

A. 不動産賃貸収益	
不動産賃貸収益	
賃貸収入	1,373,410
共益費収入	21,415
計	1,394,826
その他賃貸収益	
施設使用料収入	64,581
付帯収益	14,511
その他賃貸事業収益	123,567
計	202,660
不動産賃貸収益 合計	1,597,486
B. 不動産賃貸費用	
不動産賃貸費用	
管理業務費	118,382
水道光熱費	23,340
公租公課	4,271
修繕費	2,296
保険料	3,716
原状回復工事費	18,479
信託報酬	11,062
減価償却費	278,837
その他営業費用	5,280
不動産賃貸費用 合計	465,667
C. 不動産 賃貸損益 (A-B)	1,131,818

1. 当初予想との主な相違点 営業損益関連	
クイズ恵比寿の店舗解約違約金関連	47百万円
その他営業費用の増加	△7百万円
2. 公租公課	4百万円
平成17年12月取得の2物件のみ費用計上	
その他物件は平成19年5~6月以降支払いが発生	
3. 資本的支出	1百万円
4. 融資関連手数料	
平成17年12月の借入れ	96百万円
平成18年3月の借入れ	44百万円



# キャッシュフロー計算書

(単位:千円)

科目	当期	
	自 平成17年12月1日 至 平成18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		732,887
減価償却費		278,837
貸倒損失		810
商標権償却		89
創業費償却		5,881
受取利息		△141
支払利息		122,097
営業未収入金の増加・減少額		△25,480
未収入金の増加・減少額		△59
未収消費税の増加・減少額		△85,322
前払費用の増加・減少額		△54,495
営業未払金の増加・減少額		30,586
未払金の増加・減少額		16,610
未払費用の増加・減少額		21,190
創業費の支払額		△52,500
預り金の増加・減少額		27,127
前受金の増加・減少額		155,524
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		1,456
その他の流動資産増加・減少額		215
小計		1,159,336
利息の受取額		141
利息の支払額		△94,567
法人税等の支払額		△149
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,064,761

(単位:千円)

科目	当期	
	自 平成17年12月1日 至 平成18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		△33,265,853
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
信託預り敷金保証金の支出		△78,433
投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,798,129
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
投資口の発行による収入		19,668,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		33,568,500
IV 現金及び現金同等物の増加額		1,835,131
V 現金及び現金同等物の期首残高		281,914
VI 現金及び現金同等物の期末残高		2,117,046

## 2.運用方針



## ポートフォリオ収益力の強化

スポンサーである株式会社モリモト及び大和ハウス工業株式会社を中心とした物件取得

### 1. 商業施設の組入

- ・居住施設に比べ相対的に利回りの高い商業施設の組入によるポートフォリオ全体の利回りアップ

### 2. 居住施設の組入

- ・運用管理の効率化を含めた物件入替の実施
- ・築浅物件購入による競争力の維持向上

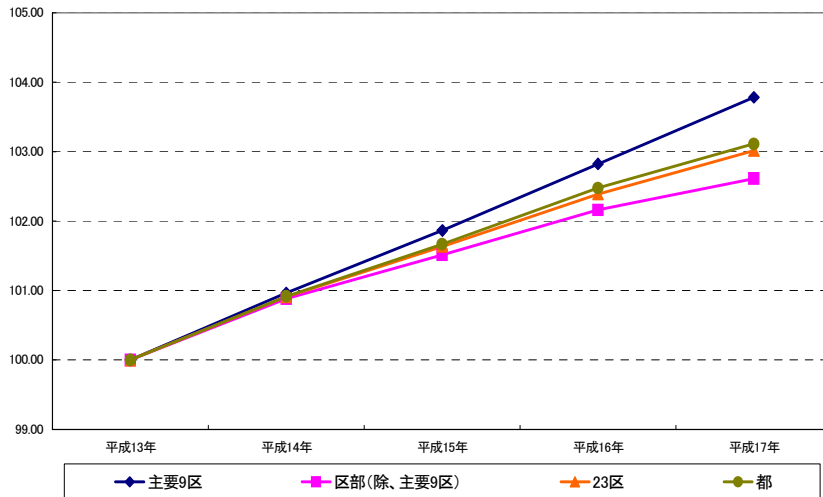
## 1. マーケットの認識

- ・企業業績の改善を中心とした景気回復の持続
- ・首都圏、特に都心エリアにおいては、単身＋夫婦のみ世帯を中心に人口、世帯数とも増加
- ・不動産市場への継続的な資金流入、三大都市圏を中心とした地価の上昇  
特に本投資法人の主要投資地域である東京都区部の土地の値上がりは顕著
- ・消費関連支出は安定的に推移

## 2. ポートフォリオの着実な成長および質の向上

- ・サポート会社とのパイプライン活用による優良資産の取得
- ・商業施設案件への取組
- ・物件入替によるポートフォリオ全体の収益力、品質の向上と平均築年数の改善

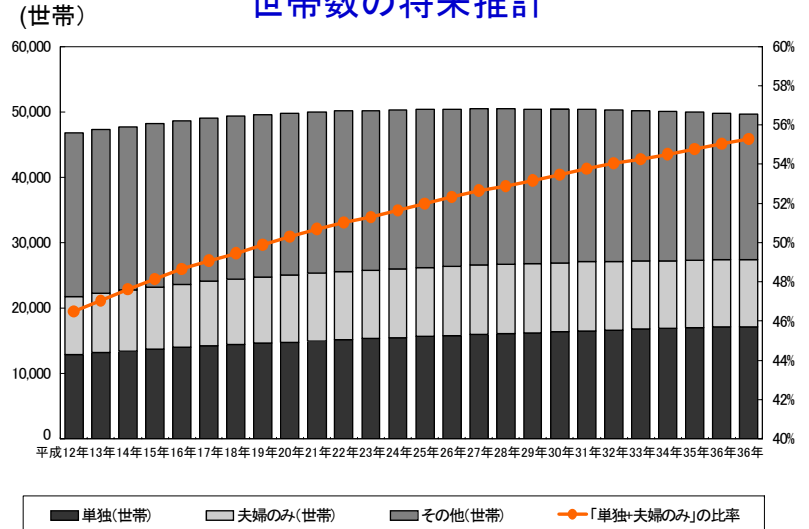
## 東京都の主要エリアの人口推移



(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日現在の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・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6月1日現在の人口の推移について、平成13年6月1日現在を100とし、以降を指数化したものです。

## 世帯数の将来推計



(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」

(注) 上記グラフは、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)2003(平成15)年10月推計」の総数、単独世帯及び夫婦のみ世帯の世帯数、並びに総数に占める単独世帯と夫婦のみ世帯の合計が占める比率を示したものです。

## 大都市別転入者数

(人)

都市名	転入者数				転出者数				転入超過数 (－は転出超過)	
	平成18年	平成17年	対前年同月増減		平成18年	平成17年	対前年同月増減		平成18年	平成17年
			実数	率(%)			実数	率(%)		
東京都特別区部	22,604	22,529	75	0.3	19,878	19,586	292	1.5	2,726	2,943
横浜市	8,412	8,460	△ 48	△ 0.6	8,192	8,099	93	1.1	220	361
川崎市	5,502	5,027	475	9.4	4,668	4,729	△ 61	△ 1.3	834	298
名古屋市	5,070	4,914	156	3.2	4,818	4,726	92	1.9	252	188
大阪市	6,368	6,521	△ 153	△ 2.3	6,531	6,721	△ 190	△ 2.8	△ 163	△ 200

(出所)総務省住民基本台帳人口移動報告調査結果(平成18年11月)からの抜粋

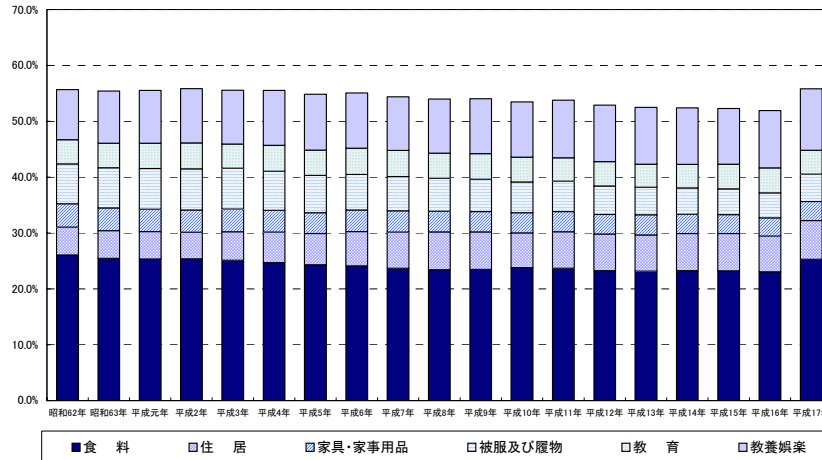
## 三大都市圏の地域別地価変動率

(%)

	住宅地		商業地	
	平成17年	平成18年	平成17年	平成18年
東京都	△ 0.8	3.6	0.2	6.9
東京都区部	0.5	6.4	0.6	8.3
区部都心部	2.5	10.9	1.4	10.6
区部南西部	0.3	5.1	0.3	6.2
区部北東部	△ 0.1	6.0	△ 0.4	6.0
神奈川県	△ 3.0	△ 0.7	△ 3.6	0.3
横浜市	△ 2.3	0.2	△ 3.3	1.2
川崎市	△ 1.9	2.3	△ 2.7	3.2
東京圏	△ 2.5	0.7	△ 1.6	3.9
大阪府	△ 3.9	0.0	△ 3.4	4.7
大阪市	△ 2.0	1.1	△ 2.2	7.3
中心6区	△ 0.2	3.1	△ 1.5	11.6
大阪圏	△ 3.7	0.0	△ 3.3	3.6
愛知県	△ 2.0	0.5	△ 1.6	3.5
名古屋市	△ 0.2	4.4	0.6	9.6
名古屋圏	△ 2.5	△ 0.1	△ 2.1	2.4

(出所)国土交通省「平成18年都道府県地価調査」からの抜粋

## 「暮らしと住まい」に伴う消費支出(比率)の推移

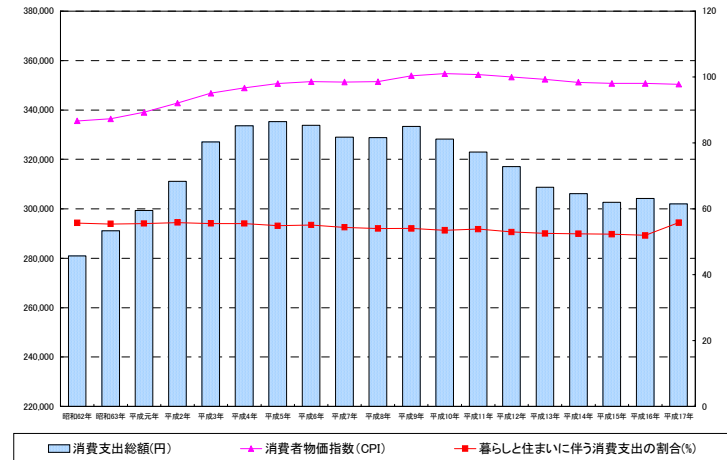


(出所) 総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成17年)  
 (注) 上記グラフは、総務省「家計調査 平成16年報」の「用途分類1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出長期時系列(昭和62年～平成16年)(実数・対前年名目増減率・実質増減率)第1表 1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出(全世帯)」及び平成17年家計調査結果表「用途分類 1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」から、本投資法人が投資対象とする居住施設及び商業施設について不動産賃料の収益源泉と考えられる家計支出(\*1)を合算し、家計支出全体(\*2)に対する比率を算出し、その推移を示したものです。

(\*1)住居、食料、家具・家事用品、被服及び履物、教育、教養、娯楽

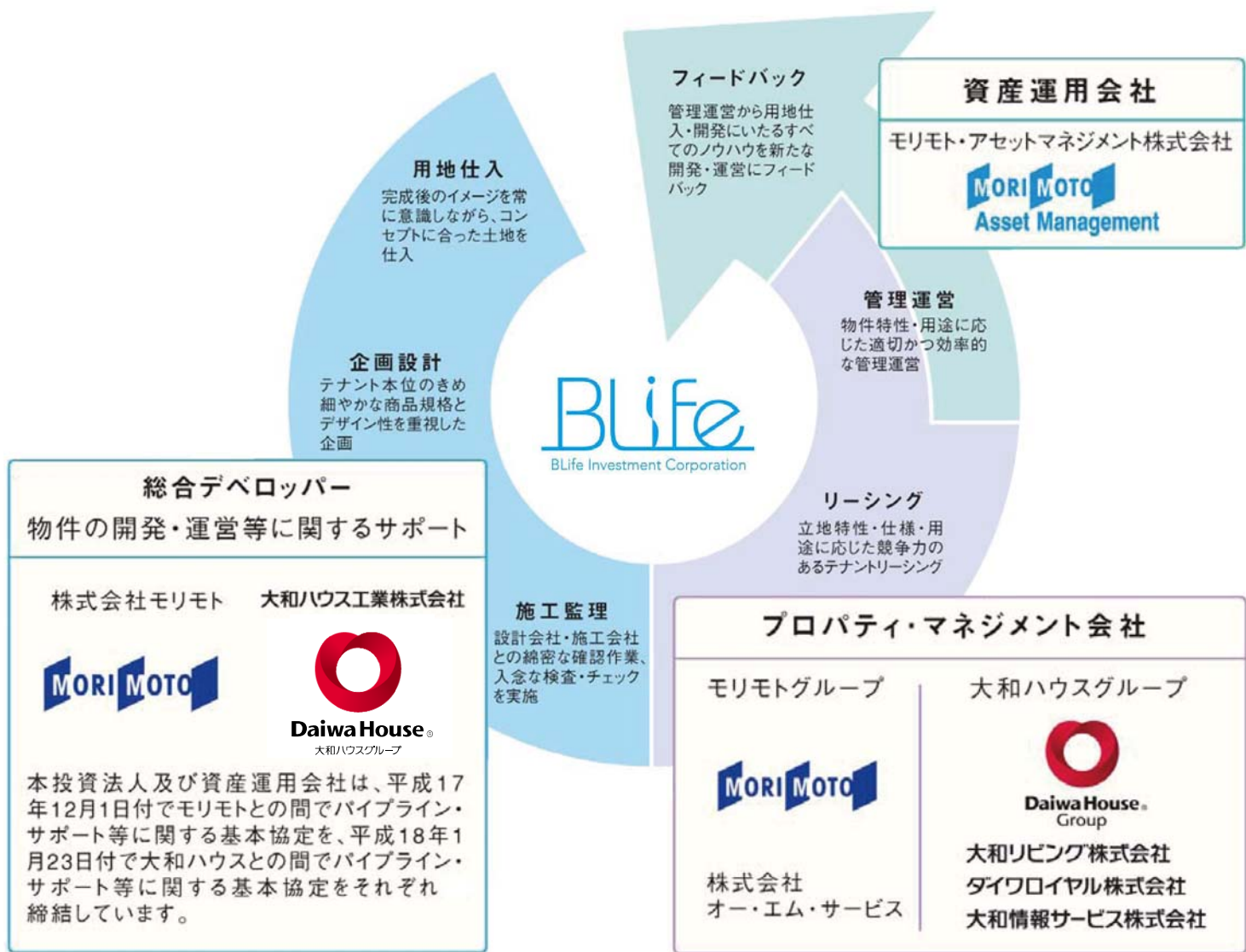
(\*2)上記に加え、光熱・水道、保健・医療、交通・通信、その他の消費支出

## 「暮らしと住まい」に伴う消費支出の割合



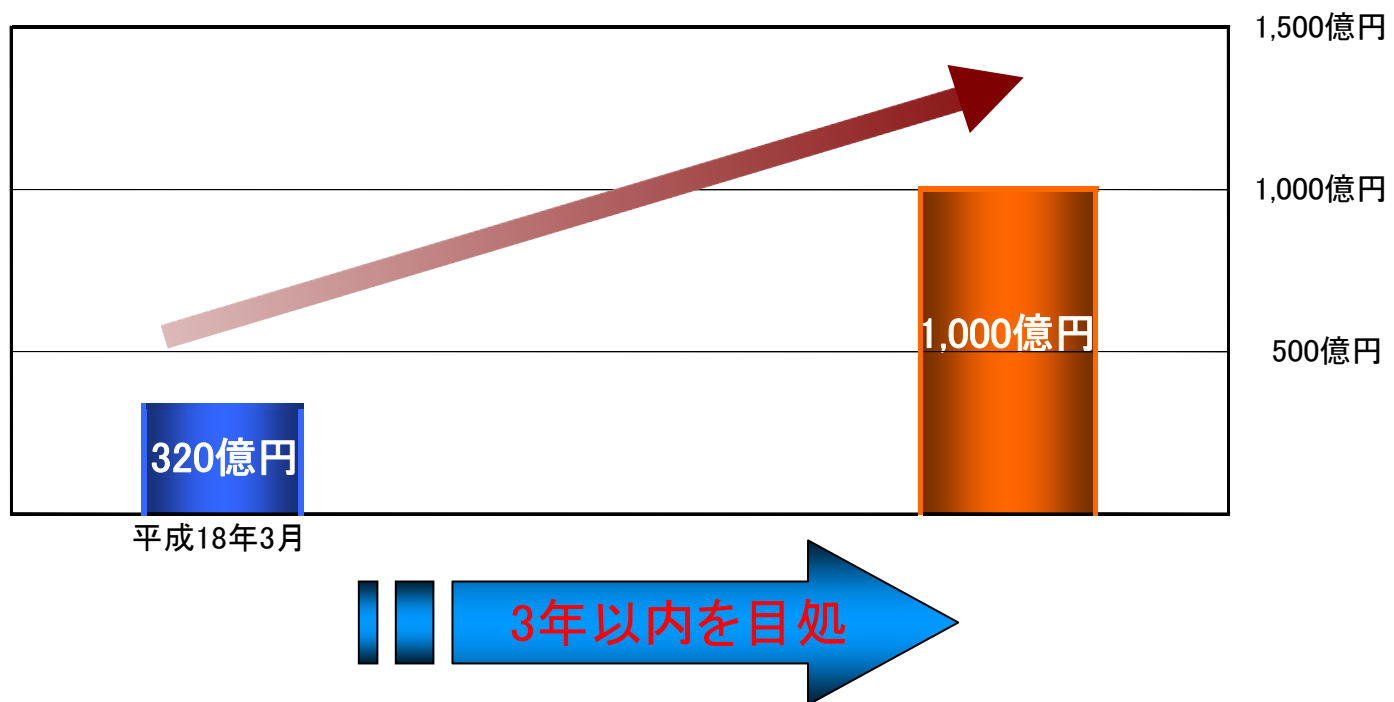
(出所) 総務省家計調査「1世帯当たり年平均1か月間の収入と支出」(平成17年) 総務省消費者物価指数(CPI)

# モリモトグループ・大和ハウスグループとの協働体制





## 早期に資産規模1,000億円を実現



## 1.内部成長の基本方針

- ・適切な賃料改定による収益力強化
- ・PM会社との一層の連携強化による、稼働率の向上、管理コストの低減を実現

## 2.内部成長の事例

### <収入アップ>

#### ・バイク置場増設に伴う賃料アップ

(平成17年12月)目黒かむろ坂レジデンシアの敷地の空スペースを有効活用し、バイク置場を増設

#### ・自販機設置に伴う収入アップ

(平成18年2月)フォーティーンヒルズイーストタワー(2台増設)

(平成18年3月)目黒かむろ坂レジデンシア(2台新設)

#### ・テナントの入替に伴う賃料アップ

(平成18年8月)クイズ恵比寿の店舗テナント入替に伴い、賃料10%以上アップを実現

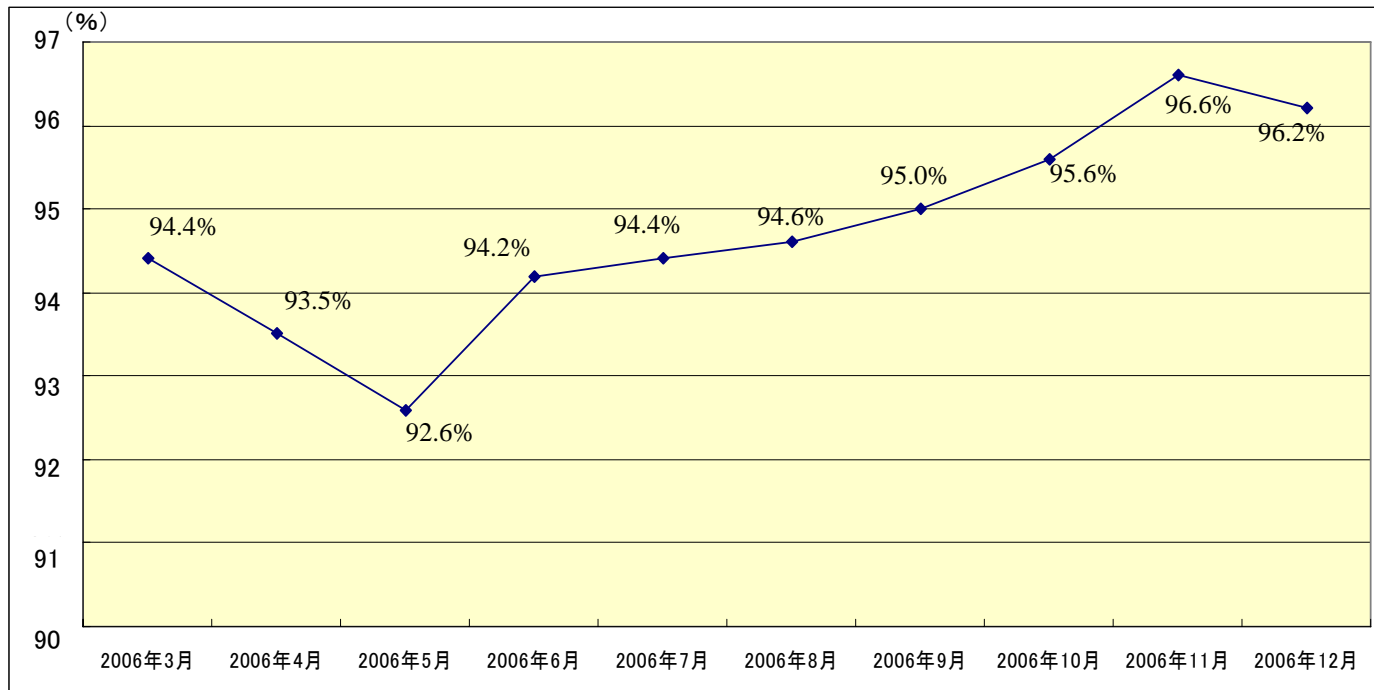
### <コスト低減>

- ・PM会社変更によるPMフィー及びBMフィーの削減  
(平成18年7月)目黒かむろ坂レジデンシア

### <その他>

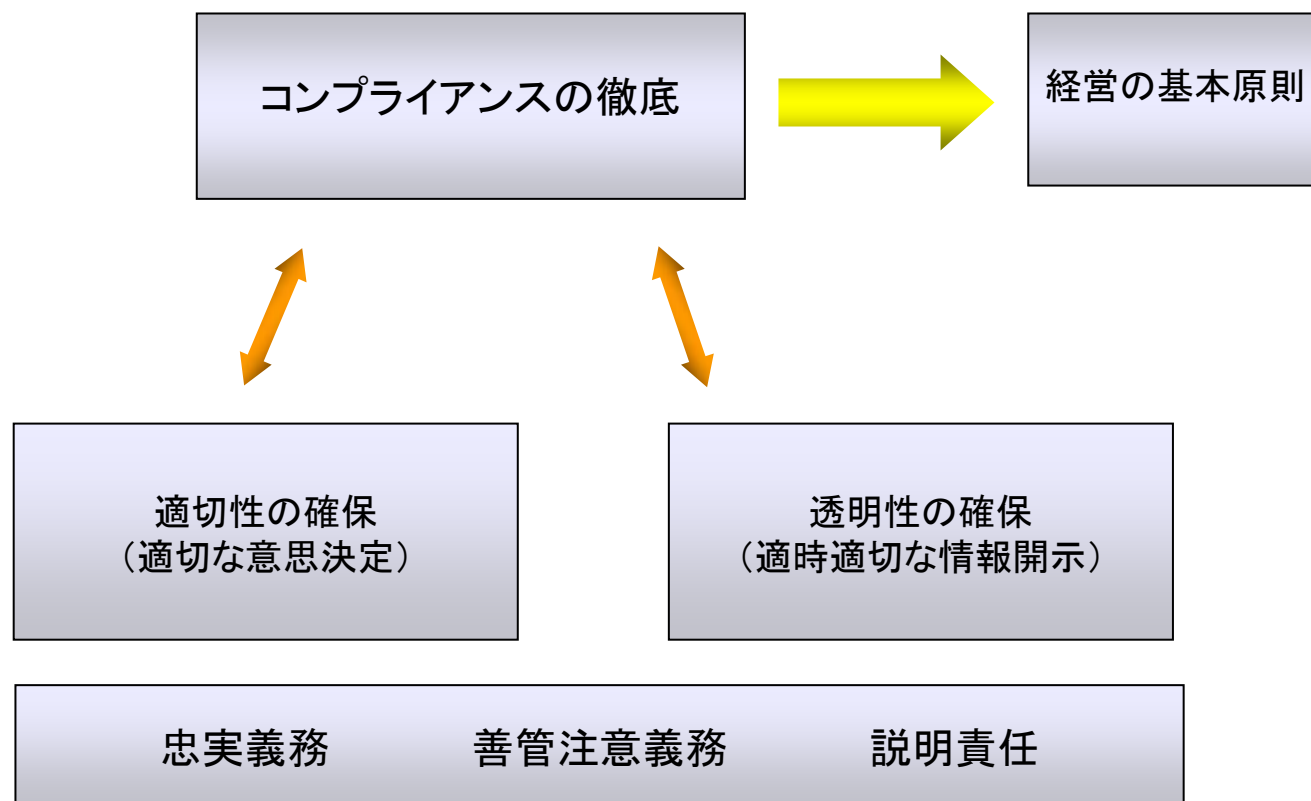
- ・防犯カメラ設置による防犯性向上  
(平成18年11月)フォーティーンヒルズイーストタワー

## 平成18年3月～11月の平均稼働率は94.6%



### 3.コンプライアンス体制



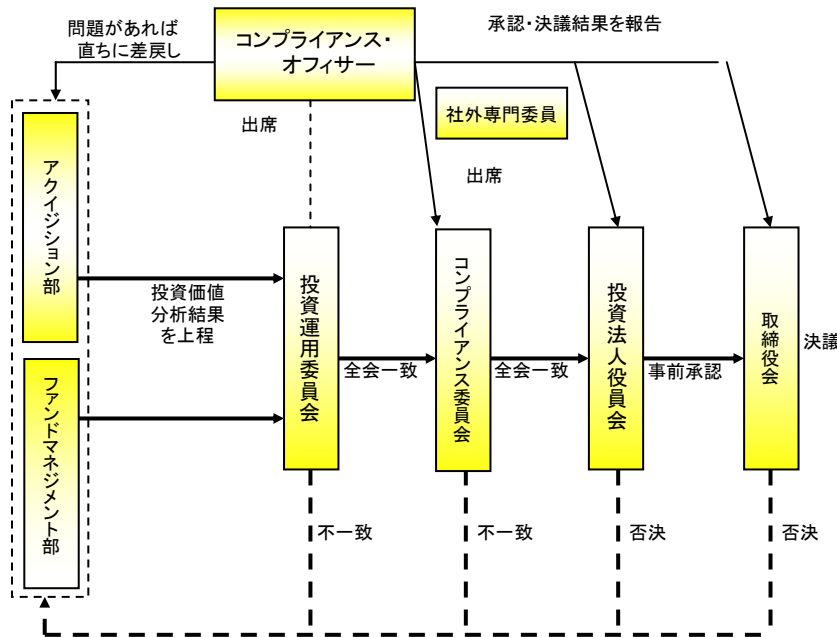


# 【利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー】

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



**利害関係者**  
投信法上の利害関係人等  
＋  
サポート会社、出向者の派遣元等

## 4.調達状況





## 1.LTV基準

- ・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（現状のLTV 39.3%）

## 2.資金の安定確保について

- ・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

## 3.調達手段多様化の検討

- ・その他金融機関等の窓口多様化の検討
- ・将来の格付け取得と投資法人債の発行を検討

## 借入の状況

### 長期借入金

借入先	借入金額	18年11月末残高	利率	借入日	返済期限	摘要
株式会社みずほ銀行	13,900百万円	13,900百万円	1.08545% (注1)(注2)	平成18年3月22日	平成20年3月31日	有担保
中央三井信託銀行株式会社						
株式会社三井住友銀行						
株式会社新生銀行						
株式会社あおぞら銀行						
住友信託銀行株式会社						

(注1) 平成19年1月26日現在の利率を記載しています。

(注2) 借入額13,900百万円のうち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っております。これにより、元本6,950百万円についての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%となります。

## 5.ポートフォリオの構築方針 とポートフォリオの状況



一定以上の人口を既に擁し、将来にわたり人口の維持・増加が期待できる地域への投資を実施していきます。首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、商業施設を中心にその他政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。また、賃料収入の安定性と景気回復に伴う賃料の上昇を確保するため、用途別投資比率及び地域別投資比率を、原則として以下の割合とします。

<用途別投資比率及び地域別投資比率>

		投資比率	
		居住施設	商業施設
		70~100%	0~30%
地域	所在地	100%	100%
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)	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、及びそれらの周辺地域	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、埼玉県及び千葉県)、政令指定都市圏(エリア2を除く)、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域	0~30%	60~100%
エリア4	その他都市(人口10万人程度の地域)	0~10%	0~20%

## 居住施設、商業施設のタイプ別投資比率は原則として以下の通りとします

### ＜居住施設のタイプ別投資比率＞

・東京都主要9区を中心に投資  
・シングルタイプ、DINKSタイプを中心に投資

タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	エグゼクティブ (E)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として海外からの赴任者及び日本人富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性(ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性)が高い	・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性(近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性)が高い	・エリア1については、周辺に文化施設・生活施設が充実し、高級感のある住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等の地域 ・エリア2、エリア3及びエリア4については、それに準じた地域	
居住施設全体に対する投資比率	0～30%	40～100%	0～20%	0～10%

### ＜商業施設のタイプ別投資比率＞

・ロードサイド型の複合型商業施設等を中心に投資

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
概要	駅周辺に所在し、その交通利便性や繁華性を活かした商業ビル等	中心市街地に所在し、地域のにぎわいを活用するとともに、更なる活性化に寄与し得るショッピング・モール等	市街地郊外に所在することで周辺地域からの来店容易性が確保された集客力のあるショッピング・センター等	市街地から遠隔地で、原則として、近隣に競合施設が存在しない地域に所在し、複数の小商圏を束ねた広域商圏を対象とした、日用品中心の大型商業施設(スーパーセンター等)
主たる投資ポイント	・最寄駅の乗降客数等、立地の繁華度とその持続可能性 ・テナントが扱う商品の訴求力、テナントのブランド力や集客力	・商圏の人口、年齢構成、富裕度 ・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力	・幹線道路からの接近性 ・商圏内における規模の優位性 ・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力	・道路事情の良さ ・商圏内における競争状況と規模やテナント・ミックスの適切性
規模(延床面積)	500㎡～	3,000㎡～	5,000㎡～	10,000㎡～
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
商業施設全体に対する投資比率	0～40%	0～40%	60～100%	0～20%

# 物件一覧

(平成18年11月30日現在)

地域	物件番号	タイプ	物件名	所在地(住居表示)	構造・階数	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	賃貸可能戸数(戸)	取得価格(百万円)
エリア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	RC・14F	4,967.97	93.1	125	4,500
エリア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	S・14F	3,548.48 (内店舗 257.40)	97.5	131 (内店舗1)	1,920
エリア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	RC・ B1/10F	5,247.00 (内店舗 1,954.05)	98.4	93 (内店舗10)	7,650
エリア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	SRC・ B1/13F	3,493.83 (内店舗 212.55)	95.5	96 (内店舗1)	4,500
エリア1	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	RC・ B1/11F	2,698.78	96.4	75	2,630
エリア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	SRC・ B1/13F	2,226.42	92.8	67	2,520
エリア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	SRC・ B1/10F	1,627.06 (内店舗 738.95)	93.5	22 (内店舗1)	2,220
エリア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	SRC・ B1/15F	1,458.73 (内店舗 40.14)	100.0	51 (内店舗1)	1,200
エリア1	J-9	S	コンフォートタイム大森	東京都大田区大森北三丁目43番4号	RC・11F	1,506.85	100.0	66	952
エリア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	RC・6F	863.70	100.0	30	648
エリア1	J-11	F	エルソル貴船坂	東京都大田区南馬込六丁目29番9号	RC・B1/3F	784.60	91.2	12	450
エリア1	J-12	D	ノブレス池田山	東京都品川区東五反田五丁目24番7号	RC・B1/9F	512.59 (内店舗 171.45)	100.0	14 (内店舗3)	375
エリア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	RC・5F	4,208.83	100.0	59	1,674
エリア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	SRC・12F	1,205.24	96.4	55	779
ポートフォリオ合計(全14物件)						34,350.24 (内店舗 3,374.54)	96.6	896 (内店舗17)	32,018

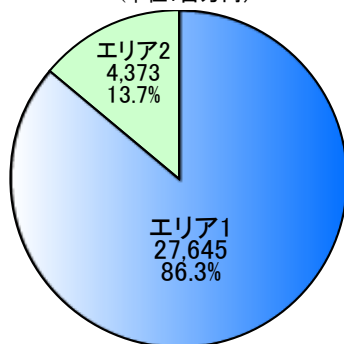
(注)「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に売却の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

# ポートフォリオの分散状況

- ・東京都主要9区の物件が約86%を占める良好な立地の物件が主体です
- ・平均築年数は約3.2年と築浅の物件で構成されています
- ・シングル・DINKSタイプが約93.4%の棟数割合を構成し、立地するエリアから安定した賃貸需要が見込めます
- ・最寄駅からの徒歩による平均所要時間は4.8分と、利便性も良好な物件で構成されています。

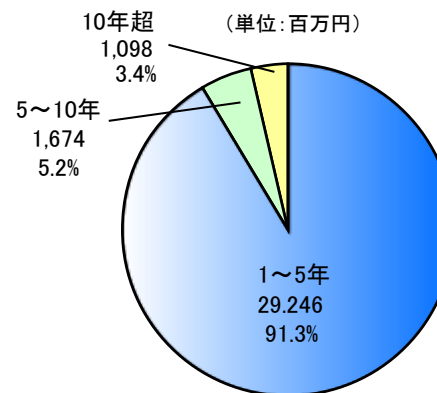
地域別投資比率

(単位:百万円)



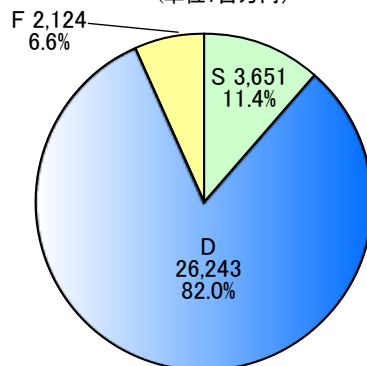
築年数別投資比率

(単位:百万円)

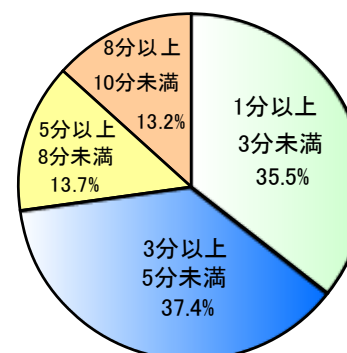


タイプ別投資比率

(単位:百万円)



最寄駅からの時間



# ポートフォリオマップ





# 住宅と店舗の複合開発

資産規模 : 14物件 320億円(取得価格ベース)  
総戸数 : 896戸(うち住宅 879戸、店舗17戸)  
稼働率 : 96.6%(平成18年11月30日時点)

※ 住宅と店舗の複合物件は14物件中6物件  
店舗比率 9.8%(面積ベース) 18.2%(収入ベース)

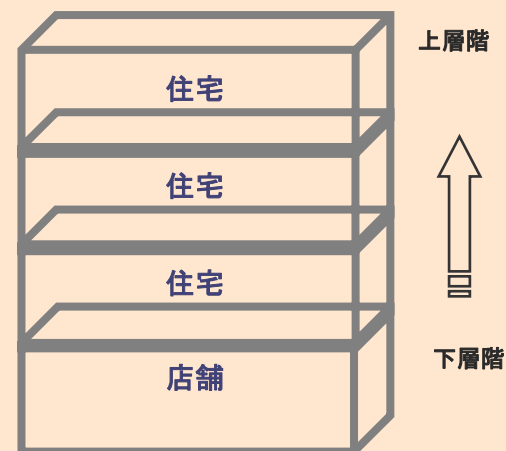
※ 住宅の平均的なイメージ  
専有面積 35㎡ 月額賃料 155,000円

※ 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	16,100円/坪
住宅部分	14,600円/坪
店舗部分	28,800円/坪

(注)平成18年11月30日時点の数値を基に記載しています。

## 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階が一番人気が高く、  
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！

# 物件毎賃貸データ (平成18年11月30日現在)



	目黒かむろ坂 レジデンシア	フォーティーン ヒルズ イーストタワー	クイズ恵比寿	イブセ 麻布十番 七面坂	イブセ芝公園	イブセギンザ	ネクスト フォルム 西麻布	イブセ日本橋	コンフォート タイム 大森	イブセ 都立大学	エルソル 貴船坂	ノブレス 池田山	コスモハイム 武蔵小杉	コンフォート タイム 大塚	合計
総賃貸可能面積 (㎡)	4,967.97	3,548.48	5,247.00	3,493.83	2,698.78	2,226.42	1,627.06	1,458.73	1,506.85	863.70	784.60	512.59	4,208.83	1,205.40	34,350.24
うち店舗賃貸可能面積 (㎡)	-	257.40	1,954.05	212.55	-	-	738.95	40.14	-	-	-	171.45	-	-	3,374.54
比率(店舗/全体)	-	7.3%	37.2%	6.1%	-	-	45.4%	2.8%	-	-	-	33.4%	-	-	9.8%
うち住宅賃貸可能面積 (㎡)	4,967.97	3,291.08	3,292.95	3,281.28	2,698.78	2,226.42	888.11	1,418.59	1,506.85	863.70	784.60	341.14	4,208.83	1,205.40	30,975.70
比率(住宅/全体)	100.0%	92.7%	62.8%	93.9%	100.0%	100.0%	54.6%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	66.6%	100.0%	100.0%	90.2%
総賃貸可能戸数	125	131	93	96	75	67	22	51	66	30	12	14	59	55	896
うち店舗賃貸可能戸数	-	1	10	1	-	-	1	1	-	-	-	3	-	-	17
比率(店舗/全体)	-	0.8%	10.8%	1.0%	-	-	4.5%	2.0%	-	-	-	21.4%	-	-	1.9%
うち住宅賃貸可能戸数	125	130	83	95	75	67	21	50	66	30	12	11	59	55	879
比率(住宅/全体)	100.0%	99.2%	89.2%	99.0%	100.0%	100.0%	95.5%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	78.6%	100.0%	100.0%	98.1%
平均面積/戸 (㎡)	39.74	27.09	56.42	36.39	35.98	33.23	73.96	28.60	22.83	28.79	65.38	36.61	71.34	21.92	38.34
うち店舗平均面積/戸 (㎡)	-	257.40	195.41	212.55	-	-	738.95	40.14	-	-	-	57.15	-	-	198.50
うち住宅平均面積/戸 (㎡)	39.74	25.32	39.67	34.54	35.98	33.23	42.29	28.37	22.83	28.79	65.38	31.01	71.34	21.92	35.24

# 鑑定評価額の変化

取得価格比1,486百万円(4.6%)、取得時鑑定価格比1,052百万円(3.2%)のアップ

(単位:千円)

	物件名	平成18年11月30日簿価	平成17年12月1日現在					平成18年11月30日現在					
			①取得簿価	②鑑定価格	CR	差額②-①	比率②/①	③鑑定価格	CR	差額1 ③-①	比率③/①	差額2 ③-②	比率③/②
J-1	目黒かむろ坂レジデンス	4,610,513	4,500,000	4,510,000	4.8%	10,000	100.2%	4,520,000	4.7%	20,000	100.4%	10,000	100.2%
J-2	フォーティンヒルズイーストタワー	2,024,512	1,920,000	2,060,000	5.5%	140,000	107.3%	2,090,000	5.3%	170,000	108.9%	30,000	101.5%
J-3	クイズ恵比寿	7,806,982	7,650,000	7,650,000	5.1%	0	100.0%	7,960,000	4.8%	310,000	104.1%	310,000	104.1%
J-4	イブセ麻布十番七面坂	4,641,018	4,500,000	4,526,000	4.7%	26,000	100.6%	4,835,000	4.7%	335,000	107.4%	309,000	106.8%
J-5	イブセ芝公園	2,719,043	2,630,000	2,640,000	5.0%	10,000	100.4%	2,660,000	4.9%	30,000	101.1%	20,000	100.8%
J-6	イブセギンザ	2,602,091	2,520,000	2,590,000	4.8%	70,000	102.8%	2,640,000	4.8%	120,000	104.8%	50,000	101.9%
J-7	ネクストフォルム西麻布	2,272,266	2,220,000	2,250,000	4.8%	30,000	101.4%	2,310,000	4.8%	90,000	104.1%	60,000	102.7%
J-8	イブセ日本橋	1,246,420	1,200,000	1,200,000	5.1%	0	100.0%	1,250,000	5.1%	50,000	104.2%	50,000	104.2%
J-9	コンフォートタイム大森	994,930	952,000	952,000	5.5%	0	100.0%	1,050,000	5.3%	98,000	110.3%	98,000	110.3%
J-10	イブセ都立大学	667,844	648,000	666,000	5.9%	18,000	102.8%	655,000	5.9%	7,000	101.1%	△11,000	98.3%
J-11	エルソル貴船坂	469,760	450,000	451,000	5.2%	1,000	100.2%	457,000	5.2%	7,000	101.6%	6,000	101.3%
J-12	ノブレス池田山	391,285	375,000	439,000	5.2%	64,000	117.1%	462,000	5.2%	87,000	123.2%	23,000	105.2%
J-13	コスモハイム武蔵小杉	1,726,068	1,674,000	1,674,000	5.7%	0	100.0%	1,723,000	5.7%	49,000	102.9%	49,000	102.9%
J-14	コンフォートタイム大塚	814,289	779,000	844,000	5.4%	65,000	108.3%	892,000	5.3%	113,000	114.5%	48,000	105.7%
合計		32,987,021	32,018,000	32,452,000	-	434,000	101.4%	33,504,000	-	1,486,000	104.6%	1,052,000	103.2%

## J-3 クイズ恵比寿

所在地: 東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号  
構造・階数: RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付10階建  
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)

### 恵比寿駅東口のランドマークとしての存在

クイズ恵比寿が立地する恵比寿駅東口周辺は、山手線屈指の人気スポットにもかかわらず店舗が少なく、必ずしも繁華性が高いとはいえないエリアでした。このエリアの持つ商業地としてのポテンシャルを最大限に引き出すべく、住宅と店舗の複合物件「クイズ恵比寿」が建設されました。

### 路面店感覚の「オープンストリート型モール」と快適な生活空間の融合

店舗部分は、駅や前面道路からスムーズに気兼ねなく立ち寄り、通り抜けられる路面店感覚の動線構成になっています。

住居部分の入り口は、街並みに溶け込みながらも店舗との距離をとり、居住テナントのプライバシーが確保されそれぞれが共存できる設計になっています。

また、地下スペースや屋上バルコニーに庭園を設け、緑を多く配置するとともに、共用廊下に素材感を活かした木製デッキを採用し、柔らかな生活空間を実現しています。



## J-10 イプセ都立大学

所在地: 東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号  
構造・階数: RC陸屋根6階建  
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

### 耐震補強とライフスタイルの変化を同時に解決したリファイン建築

イプセ都立大学は、住宅地として人気のエリアに位置していますが、内装・外装ともに老朽化が目立ち、耐震性能も旧耐震基準に則ったものでした。また、間取も和室主体のもので、現在のテナントニーズとは必ずしも一致していませんでした。そこで、既存躯体は残しつつ耐震補強を行い設備配管や住宅設備を一新するというリファイン建築を採用して便利で使い勝手のよい間取に変更し、斬新かつ大胆な外観デザインを取入れることで、現代のライフスタイルに合った賃貸物件へと生まれ変わりました。

### 環境に配慮した工法の採用

上記のリファイン建築において、仮に既存建物をすべて解体して同規模の建物を新築した場合に比べて、CO2排出量は83%減、廃棄物排出量(体積)は56%減という測定結果が得られています。

(※ 数値は株式会社青木茂建築工房、東京大学清家研究室、首都大学東京角田研究室の試算によるものです。)





## J-7 ネクストフォーム西麻布

所在地: 東京都港区西麻布三丁目13番3号  
構造・階数: SRC陸屋根地下1階付10階建  
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)

### 住宅と店舗、二つの異なる空間の共存

ネクストフォーム西麻布は、商業エリアと住宅エリアの境界に位置しています。西側は交通量が多く賑わいのある「外苑西通り」に面する商業エリア。一方、東側は、閑静な低層住宅地となっています。本物件は、B1～2Fの店舗部分が「外苑西通り」に接続する一方、3～10Fの住宅部分を東側の住宅地に向けてることによって、各々が必要とする街並みだけに対面し、商業エリアと住宅エリアの双方に接する物件としての特性を十分に発揮しています。



### J-1 目黒かむろ坂レジデンシア

所在地: 東京都品川区西五反田四丁目31番23号  
構造・階数: RC陸屋根14階建  
建築時期: 平成17年1月25日  
賃貸可能戸数: 125戸



### J-4 イプセ麻布十番七面坂

所在地: 東京都港区麻布十番二丁目7番5号  
構造・階数: SRC陸屋根地下1階付13階建  
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 イプセ芝公園

所在地: 東京都港区芝三丁目32番10号  
構造・階数: RC陸屋根地下1階付11階建  
建築時期: 平成16年11月10日  
賃貸可能戸数: 75戸



## J-6 イプセ銀座

所在地: 東京都中央区銀座一丁目14番13号  
構造・階数: SRC陸屋根地下1階付13階建  
建築時期: 平成17年1月5日  
賃貸可能戸数: 67戸





### J-8 イプセ日本橋

所在地: 東京都中央区日本橋兜町11番2号  
 構造・階数: SRC陸屋根地下1階付15階建  
 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-9 コンフォートターム大森

所在地: 東京都大田区大森北三丁目43番4号  
 構造・階数: RC陸屋根11階建  
 建築時期: 平成17年2月15日  
 賃貸可能戸数: 66戸



### J-11 エルソル貴船坂

所在地: 東京都大田区南馬込六丁目29番9号  
 構造・階数: RC陸屋根地下1階付3階建  
 建築時期: 平成6年3月25日  
 賃貸可能戸数: 12戸



## J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー

所在地: 愛知県名古屋市中区  
新栄一丁目11番29号  
構造・階数: S陸屋根14階建  
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-13 コスモハイム武蔵小杉

所在地: 神奈川県川崎市中原区  
木月伊勢町2番8号  
構造・階数: RC陸屋根5階建  
建築時期: 平成9年2月28日  
賃貸可能戸数: 59戸



## J-14 コンフォートタイム大塚

所在地: 東京都豊島区北大塚二丁目19番7号  
構造・階数: SRC陸屋根12階建  
建築時期: 平成17年1月7日  
賃貸可能戸数: 55戸

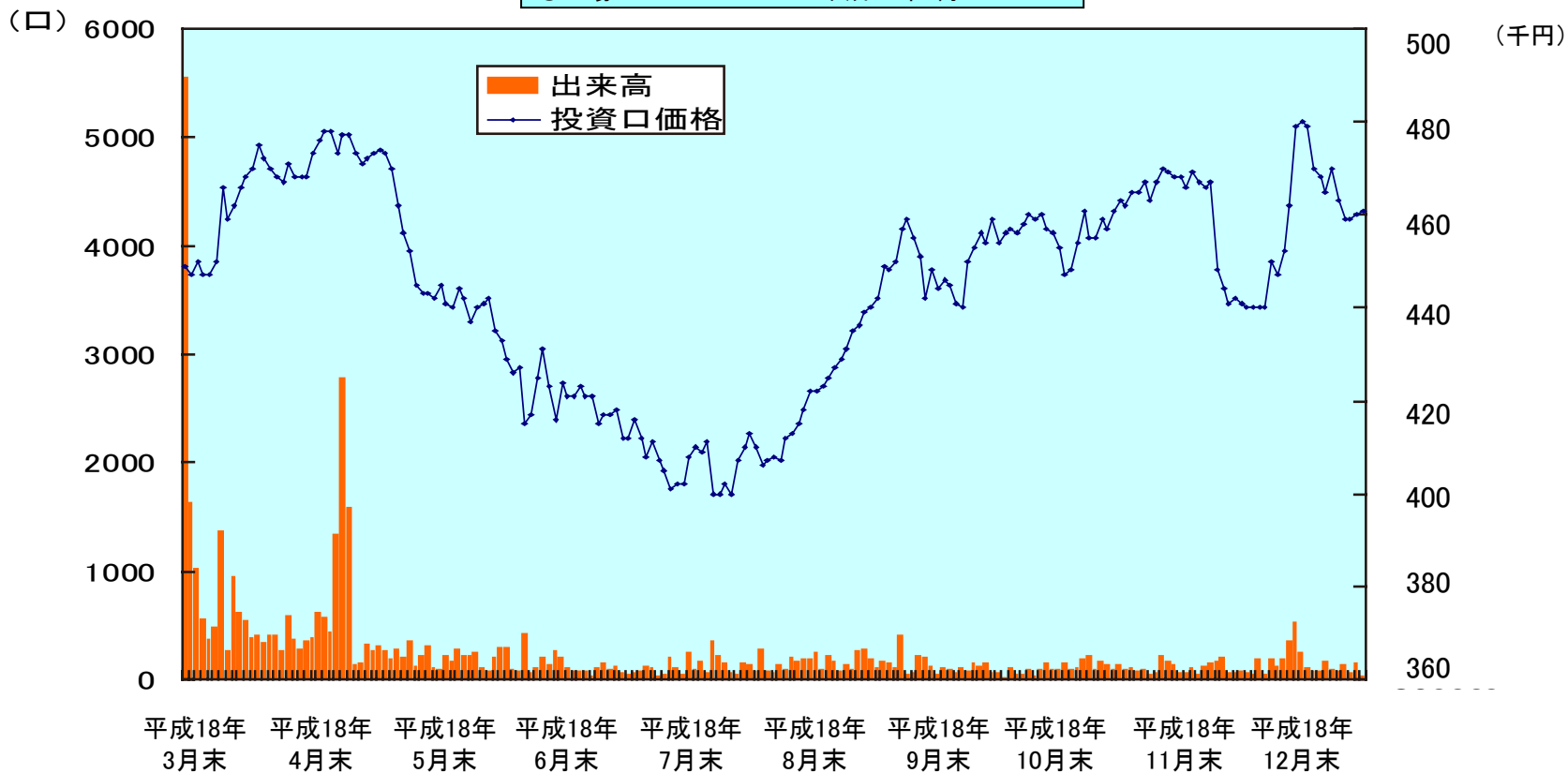


## 6.参考資料



## 投資口価格と出来高の推移

IPOの概要	
○オファリング投資口数	37,800口
○オファリング総額	189億円
○発行価格	500,000円
○上場日	平成18年3月22日

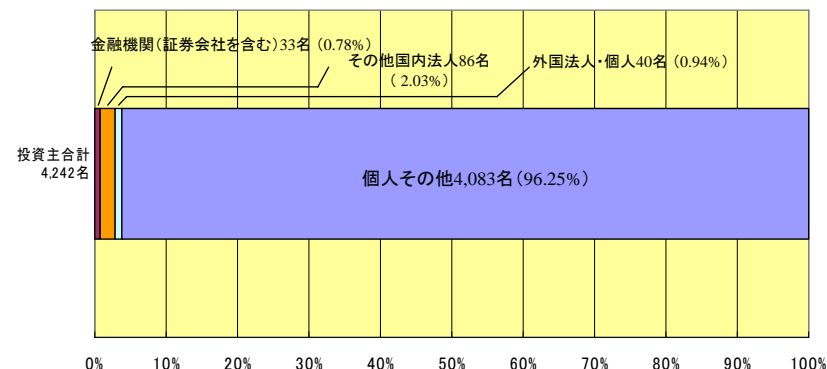


# 投資主の状況

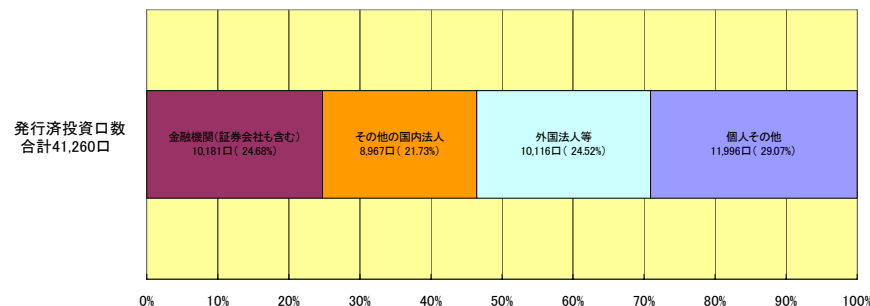
所有者区分	投資主数	投資主比率	投資口数	投資口比率
個人その他	4,083	96.25%	11,996	29.07%
金融機関 (証券会社を含む)	33	0.78%	10,181	24.68%
その他国内法人	86	2.03%	8,967	21.73%
外国法人・個人	40	0.94%	10,116	24.52%
合計	4,242	100.00%	41,260	100.00%

順位	投資主名義(上位10位)	所有投資口数	投資口割合(%)
1	有限会社テン・リアルティー	4,126	10.0
2	株式会社モリモト	3,460	8.4
3	日興シティ信託銀行株式会社 (投資口)	2,962	7.2
4	ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	2,120	5.1
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 (投資口)	1,709	4.1
6	モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・ インターナショナル・リミテッド	1,601	3.9
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (投資口)	1,399	3.4
8	アメリカン ライフ インシュランス カンパニー ジーエイ エル	1,079	2.6
9	シティグループ プリンパル インベストメ ンツ ジャパン リミテッド	993	2.4
10	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	901	2.2
	合計	20,350	49.3
	発行済投資口数	41,260	100

## 投資主数



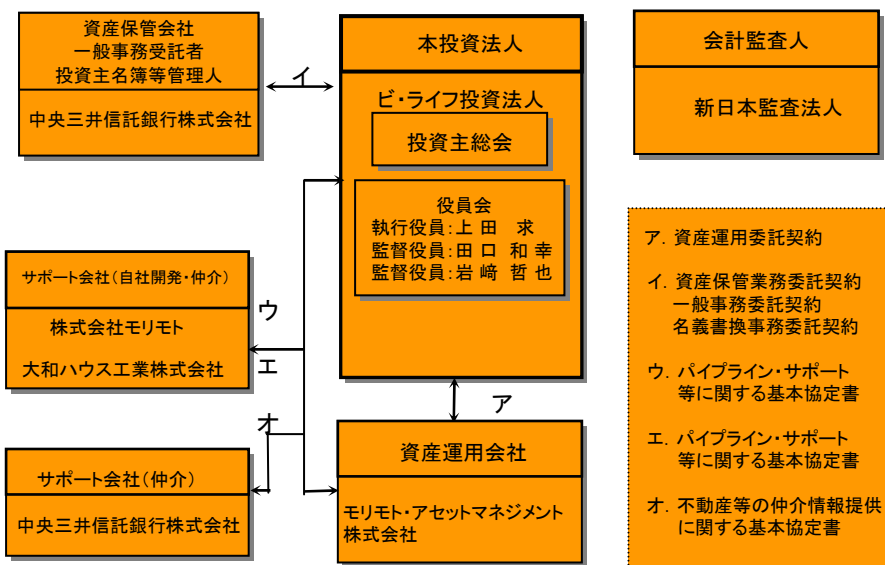
## 投資口数



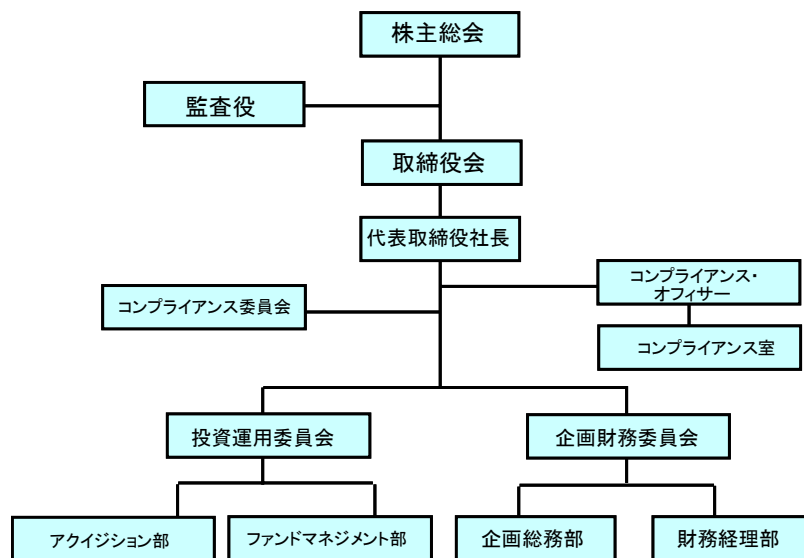
平成18年11月30日現在

# 投資法人の仕組図・ 資産運用会社の運用体制

## 本投資法人の仕組図



## 資産運用会社の運用体制





- 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下さい。
- 本資料は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及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、予めご了承下さい。
- 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。