


## ビ・ライフ投資法人 第6期(平成20年11月期)決算説明資料



平成21年1月19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  
(平成21年2月1日付で大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に変更予定)  
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	内部成長への取組み	18~19	資産運用会社の戦略を支えるスポンサー、	
第6期運用状況ハイライト	4	財務の安定性	20	サポート会社	34
第6期実績	5	第6期の総括と第7期以降の展望	21	スポンサー会社の概要	
第6期当初予想と実績の差異	6	ポートフォリオの外観と概要	22~24	－ 大和ハウスグループ	35
第7期業績予想	7	APPENDIX		－ モリモトグループ	36
財務指標の推移	8	投資方針		サポート会社の概要	
メインスポンサーの変更について	9~10	－ ポートフォリオのタイプと地域別分散	26	－ キャピタランドグループ	37
ポートフォリオ一覧	11	ポートフォリオの構築理由		コンプライアンス	38
ポートフォリオの分散状況	12~13	－ ポートフォリオの強み	27~29	物件売却実績	39
不動産鑑定評価額	14	三大都市圏の地価調査地域別変動率	30	賃借対照表	40~41
不動産鑑定評価益の推移	15	住宅と店舗の複合開発	31	損益計算書	42~43
外部成長	16	複合物件(居住施設)の実例	32	キャッシュ・フロー計算書	44
稼働率の推移	17	資産運用会社の概要	33	主要投資主の状況	45
				投資口の状況	46



本資料で使用している写真は、P.35に掲載した大和ハウス工業の建築事例を除き、すべて本投資法人が運用する物件の写真です。

# 本投資法人の概要

# BLife

「美しい暮らしと住まい」を提供する居住施設と商業施設に投資する総合生活REIT

賃料が安定的な居住施設と景気上昇局面で賃料のアップが期待できる商業施設に投資

上場日	平成18年3月22日
決算期	5月および11月
スポンサー	大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト
保有物件数	24物件(居住施設22物件、商業施設2物件)
資産規模	51,139百万円
発行投資口数	49,260口

(注)本書の日付現在のものを記載しています。



# 第6期運用状況ハイライト

## 第6期1口当たり分配金

- ① 1口当たり分配金実績は12,434円
- ② 平成20年7月16日公表の1口当たり予想分配金12,300円を上回る分配金を確保。上場以降、安定的に12,000円以上の分配を実施

## 内部成長

- ① 第6期の期中平均稼働率は94.4%（居住施設95.1%、商業施設88.9%）
- ② 新規契約（入替え）時の賃料アップ ⇒ 実績69戸（対象戸数115戸）
- ③ 第5期NOIは5.47%、第6期NOIは5.45%と良好な水準

## 財務戦略

- ① 平成20年9月に借入金の一部803百万円を返済、期末LTVは52.5%（前期末比0.6%改善）
- ② 平成21年9月末まで借入金の返済期限はなく、安定した財務基盤を確保
- ③ 資産運用会社の株主銀行3行を中心とした大手金融機関5行との良好なリレーションシップを維持

## 運営基盤の強化に向けた取組み ～資産運用会社のメイン・スポンサーの変更～

- ① 外部成長が可能となる基盤強化策の検討を実施してきた結果、大和ハウス工業株式会社をメイン・スポンサーとする運営体制に変更
- ② 大和ハウスが持つ居住施設及び商業施設の開発・運営に関するノウハウや健全な財務基盤を背景とした金融機関との強固な信頼関係等を背景に本投資法人の成長戦略を再構築
- ③ 大和ハウスは本投資法人の投資口5,060口（保有割合10.3%）も取得、本資産運用会社に加え、本投資法人の筆頭投資主に
- ④ 資産運用会社の商号を「大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社」へ変更（平成21年2月1日付）

# 第6期実績

	第2期実績(注)	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	前期比	
	平成18年11月期	平成19年5月期	平成19年11月期	平成20年5月期	平成20年11月期	増減	増減率
営業収益	1,597百万円	1,315百万円	1,551百万円	1,658百万円	1,675百万円	16百万円	1.0%
営業利益	1,048百万円	852百万円	909百万円	977百万円	949百万円	-27百万円	-2.8%
経常利益	732百万円	721百万円	637百万円	654百万円	619百万円	-34百万円	-5.2%
当期純利益	730百万円	720百万円	637百万円	653百万円	612百万円	-40百万円	-6.3%
1口当たり分配金額	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	-828円	-6.2%
(不動産売却益控除後)	(17,337円)	(10,413円)	(12,813円)	(13,262円)	(12,434円)	(一円)	—%
期末発行済投資口数	41,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	一口	—%
運用日数	273日	182日	183日	183日	183日	一日	—%

(注)本投資法人における第2期の計算期間は平成17年12月1日から平成18年11月30日までの365日間ですが、平成17年12月20日に運用を開始した2物件(取得価格合計6,420百万円)と平成18年3月22日に運用を開始した12物件(同25,598百万円)の運用期間254日を取得価格ベースで加重平均して273日としています。

不動産売却益	—	207百万円	6百万円	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益	1,597百万円	1,108百万円	1,545百万円	1,658百万円	1,675百万円	16百万円	1.0%
不動産賃貸事業費用	465百万円	342百万円	509百万円	529百万円	550百万円	20百万円	3.8%
不動産賃貸事業損益	1,131百万円	766百万円	1,035百万円	1,128百万円	1,125百万円	-3百万円	-0.3%
賃貸NOI	1,410百万円	953百万円	1,307百万円	1,401百万円	1,398百万円	-3百万円	-0.2%
NOI利回り(注)	5.89%	5.38%	5.10%	5.47%	5.45%	-0.01%	

(注)NOI利回りは、賃貸NOI(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費)を年365日に換算した金額を各期末現在の取得価格合計で除して算出しています。

## <期末ポートフォリオ>

保有物件数	14物件	15物件	24物件	24物件	24物件	—	—
取得価格合計(注)	32,018百万円	35,511百万円	51,139百万円	51,139百万円	51,139百万円	—	—
賃貸可能戸数	896戸 (うち店舗17戸)	938戸 (うち店舗26戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	—	—
当期取得物件(注)	14物件/32,018百万円	3物件/4,820百万円	10物件/16,078百万円	—	—		
当期売却物件(注)	—	2物件/1,645百万円	1物件/480百万円	—	—		
期中平均稼働率	94.0%	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	-1.7%	
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	-1.7%	

(注)物件数/取得価格合計又は売却価格を記載しています。なお、取得又は売却に係る諸経費、公租公課等の精算金並びに消費税等相当額を除いています。

## 第6期当初予想(平成20年7月16日公表)と実績の差異

	第6期当初予想	第6期実績 (平成20年11月期)	当初予想比	補足説明
営業収益	1,679百万円	1,675百万円	▲4百万円	1. 次の2点により、営業収益は概ね予想通り ①稼働率が予想比未達(期中平均稼働率予想 95.3%、同左実績 94.4%) ②退去件数が予想比低めに推移(解約率 年31.3%→年26.3%) 2. 賃料実績 ▲9百万円 3. 礼金収入 ▲8百万円、原状回復費収入▲4百万円 4. 解約違約金 +12百万円 5. その他 +5百万円
営業費用	746百万円	725百万円	▲21百万円	1. 賃貸事業費用 ▲21百万円 ①媒介手数料実績 ▲13百万円 ②原状回復費実績 ▲8百万円 ③その他 ±0百万円(戦略的な修繕 9百万円は計画通り実施) 2. 賃貸事業収支実績 +17百万円(a) 3. 一般管理費 +1百万円(b) 貸倒引当金13百万円と構造計算DD費用9百万円は、予備費及び経費削減努力により吸収
営業利益	933百万円	949百万円	16百万円	1. 営業利益 +16百万円(= (a)-(b))
経常利益	606百万円	619百万円	13百万円	1. 営業外損益は、▲4百万円 ①融資関連費用 +8百万円(借入金803百万円の期限前返済に伴い、返済日から期限まで期間按分していた融資関連費用を一括償却) ②その他営業外損益 +4百万円
当期純利益	605百万円	612百万円	7百万円	1. 有税償却実施により、法人税等 +6百万円
1口当たり分配金額	12,300円	12,434円	134円	

# 第7期業績予想

	第6期実績 平成20年11月期	第7期予想 平成21年5月期	増減
営業収益	1,675百万円	1,600百万円	△75百万円
営業利益	949百万円	856百万円	△93百万円
経常利益	619百万円	543百万円	△76百万円
当期純利益	612百万円	541百万円	△70百万円
1口当たり 分配金額	12,434円	11,000円	△1,434円

＜第7期業績予想の前提条件＞

- 運用資産：第6期末現在で保有している24物件が、第7期末までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないこと
- 第7期中の平均稼働率：94.1%
- 発行済投資口総数：第6期末現在の発行済投資口総数49,260口が、第7期末まで変化がないこと
- 借入金残高：第6期末現在の借入金28,685百万円が、平成21年5月31日まで変動がないこと
- 第7期の減価償却費予定額：273百万円

# 財務指標の推移

	第2期 (平成18年11月期)	第3期 (平成19年5月期)	第4期 (平成19年11月期)	第5期 (平成20年5月期)	第6期 (平成20年11月期)	前期比 増減
当期運用日数	273日(注1)	182日	183日	183日	183日	—
総資産額	35,338百万円	39,064百万円	55,534百万円	55,546百万円	54,618百万円	-927百万円
純資産額	20,684百万円	24,725百万円	24,642百万円	24,667百万円	24,615百万円	-51百万円
出資総額	19,968百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	—
発行済投資口総数	41,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	—
1口当たり純資産額	501,314円	501,940円	500,247円	500,752円	499,712円	-1,040円
1口当たり分配金額	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	-828円
総資産経常利益率(年換算)(注2)	4.1%	3.9%	2.7%	2.3%	2.2%	-0.1%
純資産当期純利益率(年換算)(注3)	7.0%	6.4%	5.1%	5.3%	5.0%	-0.3%
期末純資産比率(注4)	58.5%	63.3%	44.4%	44.4%	45.1%	0.7%
物件数	14物件	15物件	24物件	24物件	24物件	—
賃貸可能戸数	896戸 (うち店舗17戸)	938戸 (うち店舗26戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	— (—)
賃貸可能面積(注5)	34,350.24㎡ (うち店舗3,374.54㎡)	40,872.16㎡ (うち店舗7,420.24㎡)	57,656.70㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,657.42㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	2.98㎡ (—)
期中平均稼働率	94.0%	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	-1.7%
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	-1.7%
当期減価償却費	278百万円	187百万円	271百万円	272百万円	272百万円	0百万円
賃貸NOI(注6)	1,410百万円	953百万円	1,307百万円	1,401百万円	1,398百万円	-3百万円
1口当たりFFO(注7)	24,597円	14,340円	18,450円	18,916円	18,095円	-820円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)	9.3倍	12.1倍	6.2倍	5.3倍	4.7倍	-0.6倍
有利子負債総額	13,900百万円	13,241百万円	29,495百万円	29,488百万円	28,685百万円	-803百万円
LTV(有利子負債/総資産)	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	-0.6%

(注1) 本投資法人における第2期の計算期間は平成17年12月1日から平成18年11月30日までの365日間ですが、平成17年12月20日に運用を開始した2物件(取得価格合計6,420百万円)と平成18年3月22日に運用を開始した12物件(同25,598百万円)の運用期間254日を取得価格ベースで加重平均して273日としています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益/((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100、運用日数により年率へ換算

(注3) 純資産当期純利益率=当期純利益/((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100、運用日数により年率へ換算

(注4) 期末純資産比率=期末純資産額/期末総資産額

(注5) 第4期中に取得し、第6期末においても継続保有中の「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該床面積よりも大きくなっています。

(注6) 賃貸NOI=賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注7) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却-不動産等売却益)/発行済投資口総数

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



# メイン・スポンサーの変更について

## 本資産運用会社の株式の異動

- ①大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト、キャピタランド・ジャパン株式会社の3社は、平成20年11月27日、本投資法人の運営基盤の強化を図る観点から、大和ハウスが本資産運用会社のメイン・スポンサーとして運営を行っていくことを合意
- ②平成20年12月19日、モリモトが保有する本資産運用会社の株式3,612株、キャピタランド・ジャパンが保有する本資産運用会社の株式4,008株について、それぞれ大和ハウスに譲渡

## 本資産運用会社の株主構成

### 異動前

(単位:株)

	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%

### 異動後

(単位:株)

	保有株式数	保有比率
大和ハウス工業株式会社	8,820	73.5%
株式会社モリモト	2,400	20.0%
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%

## 本投資法人の投資口の異動

- ①平成20年12月19日、モリモトが保有する本投資法人の投資口5,060口(保有割合10.3%)を大和ハウスに譲渡
- ②大和ハウスは、本投資法人の筆頭投資主となり、投資主の立場でも本投資法人の運営にコミット

# メイン・スポンサーの変更について

## パイプラインサポートについて

①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」について（平成21年1月16日締結）

- ・**すべての居住施設**及び1物件当たり20億円以下の商業施設に関する情報の提供及び優先的売買交渉権を付与
- ・投資不動産の運営管理業務に関するノウハウ及び助言(\*)の提供、投資不動産の取得の支援

(\*)物件取得及び施設運営に関する事項、プロパティ・マネジメントに関する事項、投資不動産のリニューアルに関する事項、  
コンストラクション・マネジメントに関する事項、投資不動産の売却・処分に関する事項、**ウェアハウジングに関する事項、  
投資不動産の再開発に関する事項**など

- ・**ウェアハウジング機能の提供**
- ・**投資不動産の再開発に関する支援**
- ・人材の派遣
- ・**資本関係(運用会社株式8,820株：保有割合73.5%)の維持**

②モリモトとの「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」について

- ・従来通りモリモトが保有する投資対象不動産に関するすべての情報を優先提供
- ・運用業務に関するノウハウ及び助言の提供
- ・人材の派遣

③キャピタランド・ジャパンとの「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」について

- ・従来通りキャピタランド・ジャパンが保有する居住施設に関するすべての情報を優先提供
- ・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の提供

# 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 <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シア	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	8.8%	
	J-3	D	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,249.98(内店舗1,954.05)	93(内店舗10)	7,650	15.0%	
	J-4	D	イブセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,493.83(内店舗212.55)	96(内店舗1)	4,500	8.8%	
	J-5	D	イブセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	5.1%	
	J-6	D	イブセギンザ	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	4.9%	
	J-7	D	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,627.06(内店舗738.95)	22(内店舗1)	2,220	4.3%	
	J-8	D	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73(内店舗40.14)	51(内店舗1)	1,200	2.3%	
	J-10	D	イブセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	1.3%	
	J-15	D	イブセ東京EAST	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	4.5%	
	J-16	D	イブセ雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30(内店舗194.88)	52(内店舗1)	1,110	2.2%	
	J-17	D	イブセ麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	5.7%	
	J-18	D	イブセ麻布十番DUO	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	5.3%	
	J-19	D	イブセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番	1,917.62(内店舗395.22)	41(内店舗1)	1,865	3.6%	
	J-20	S	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	3.5%	
	J-21	D	イブセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35(内店舗291.75)	29(内店舗2)	1,450	2.8%	
	J-22	D	イブセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	2.7%	
	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%
		J-13	F	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	3.3%
		J-14	S	コンフォートタイム大塚	東京都豊島区北大塚二丁目19番7号	1,204.61	55	779	1.5%
		J-23	S	イブセ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	2.9%
J-24		D	イブセ菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	1.6%	
J-25		D	イブセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	1.3%	
居住施設小計					51,294.87(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					57,660.40(内店舗10,450.47)	1,350(内店舗30)	51,139	100.0%	

(注1) 「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区および大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市および周辺地区をそれぞれ表します。「エリア4」とは、「エリア1」、「エリア2」および「首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、政令指定都市圏、県庁所在地、人口30万人程度の都市およびそれに準ずる地域」を除く、その他都市(人口10万人程度の地域)を表します。

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

(注3) 「S-2 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該延床面積よりも大きくなっています。

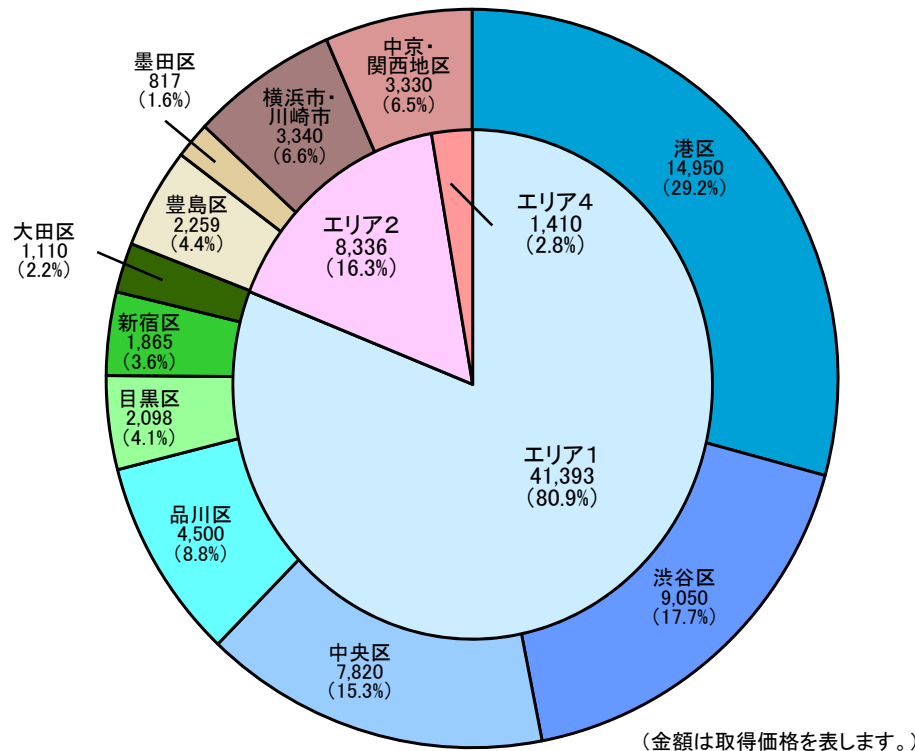
# ポートフォリオの分散状況

## 本投資法人のポートフォリオ(平成20年11月30日現在)

- エリア1(東京都主要9区)の物件が約80.9%を占める良好な立地の物件が主体
- 平均築年数約4.4年の築浅の物件で構成
- 最寄駅からの平均所要時間は、徒歩約4.1分と利便性の優れた物件で構成
- ポートフォリオPML(\*)は5.3% (\* ) Probable Maximum Loss

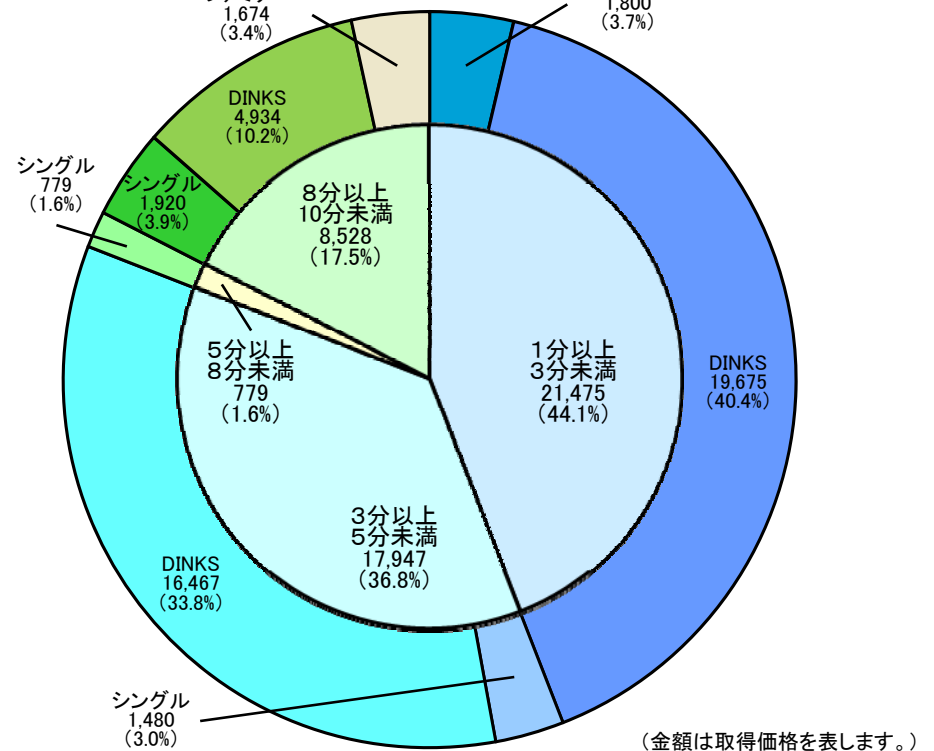
### 地域別投資比率

取得価格に対する割合 (単位:百万円)



### 最寄駅からの所要時間と住戸タイプ(居住施設)

徒歩所要分数 (単位:百万円)



# ポートフォリオの分散状況

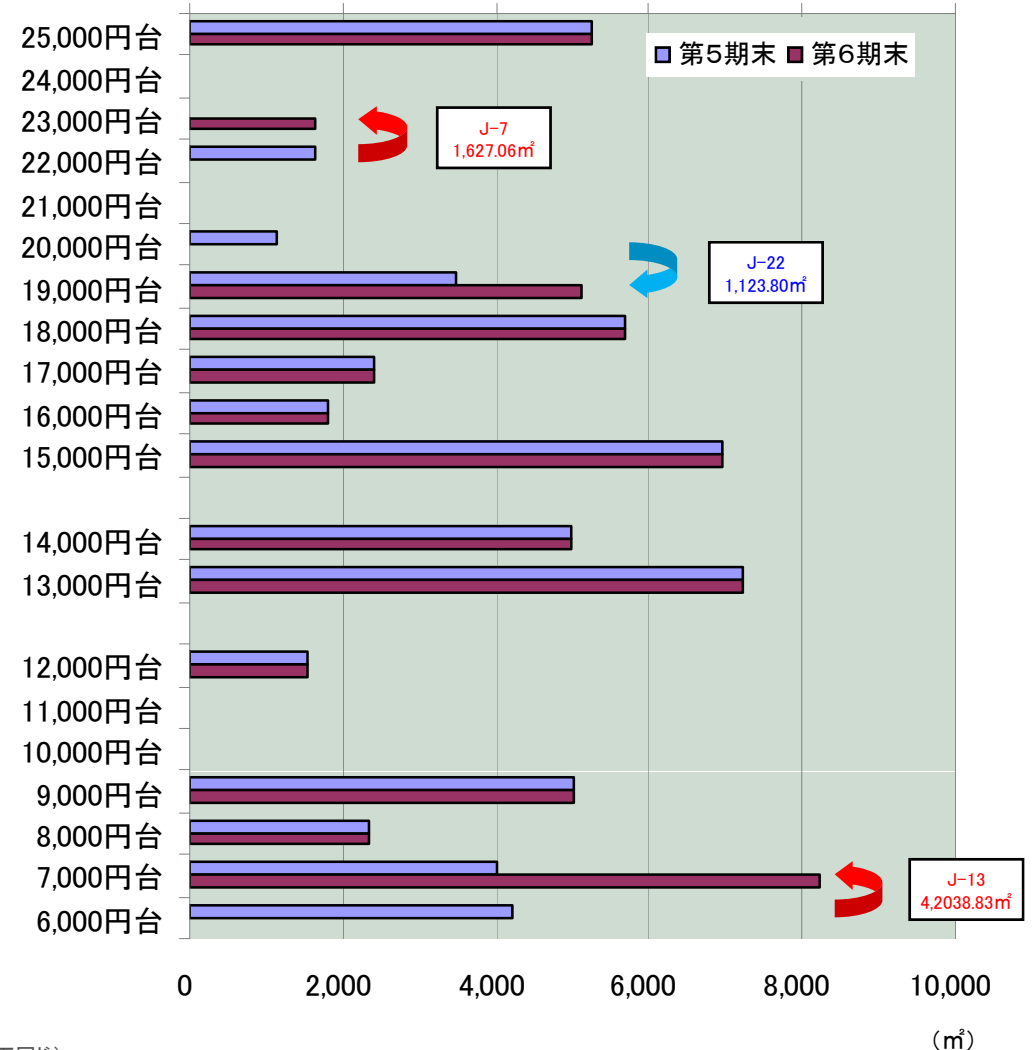
賃料坪単価(物件毎平均値)水準と賃貸可能面積の分布

赤字は賃料坪単価(価格帯)が上昇・青字は低下 (単位:㎡)

賃料坪単価	第4期末	第5期末	第6期末	第6期末における該当物件
25,000円台		5,247.00	5,249.98	J-3 クイズ恵比寿(★)
24,000円台	5,247.00			
23,000円台			1,627.06	J-7 ネクストフォルム西麻布(★)
22,000円台	1,627.06	1,627.06		
21,000円台				
20,000円台		1,123.80		
19,000円台	4,617.63	3,493.83	5,120.86	J-4 イブセ麻布十番七面坂(★)・J-22 イブセ渋谷Tiers
18,000円台	4,321.00	5,701.35	5,701.35	J-18 イブセ麻布十番DUO・J-6 イブセ ギンザ・J-21 イブセ祐天寺(★)
17,000円台	3,780.35	2,400.00	2,400.00	J-17 イブセ麻布十番
16,000円台	3,735.18	1,817.56	1,817.56	J-20 ユニロイヤル銀座
15,000円台	4,166.24	6,947.56	6,947.56	J-5 イブセ芝公園・J-8 イブセ日本橋 (★)・J-10 イブセ都立大学・J-19 イブ セ新宿夏目坂(★)
14,000円台	5,831.67	4,967.97	4,967.97	J-1 目黒かむろ坂レジデンシア
13,000円台	7,214.06	7,214.06	7,214.06	J-14 コンフォートタイム大塚・J-15 イブ セ東京EAST・J-23 イブセ大塚・J-24 イ ブセ菊川
12,000円台	1,542.30	1,542.30	1,542.30	J-16 イブセ雪谷(★)
11,000円台				
10,000円台				
9,000円台	5,000.57	5,000.57	5,000.57	J-2 フォーティーンヒルズイーストタワー (☆)・J-25 イブセ鶴見
8,000円台	2,343.26	2,343.26	2,343.26	S-2 いなげや横浜西が岡店
7,000円台	4,022.27	4,022.27	8,231.10	J-13 コスモハイム武蔵小杉・S-1 フォレ オタウン筒井
6,000円台	4,208.83	4,208.83		
合計	40,872.88	57,657.42	57,660.40	

(注) 「期末月額総賃料(共益費含む)÷期末賃貸可能面積」で算出。  
 ★・・・エリア1に所在する複合物件(低層階に商業店舗・中高層階に住宅を配した居住施設、以下同じ)  
 ☆・・・エリア2に所在する複合物件

第5期・第6期における賃料坪単価(物件毎平均値)水準と賃貸可能面積の分布



# 不動産鑑定評価額

保有資産は取得価格比1,764百万円(3.4%)含み益の状態

(単位:百万円、鑑定レートは%)

エリア	物件番号	物件名 (平成20年11月30日現在の保有物件)	鑑定会社	取得価格	平成20年 11月30日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得価格比	帳簿価格比	前期末比
						平成20年 5月31日 鑑定評価額	平成20年 11月30日 鑑定評価額			
						③	④			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
	J-1	目黒かむろ坂レジデンス	大和	4,500	4,503	4,530	4,400	-100	-103	-130
	J-3	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,697	9,210	9,110	1,460	1,413	-100
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,500	4,549	5,030	4,890	390	341	-140
	J-5	イブセ芝公園	谷澤	2,630	2,662	2,740	2,610	-20	-52	-130
	J-6	イブセギンザ	谷澤	2,520	2,554	2,650	2,530	10	-24	-120
	J-7	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,220	2,236	2,490	2,400	180	164	-90
	J-8	イブセ日本橋	谷澤	1,200	1,214	1,330	1,290	90	76	-40
1	J-10	イブセ都立大学	中央	648	650	651	635	-13	-15	-16
	J-15	イブセ東京EAST	谷澤	2,300	2,358	2,440	2,390	90	32	-50
	J-16	イブセ雪谷	谷澤	1,110	1,132	1,170	1,110	0	-22	-60
	J-17	イブセ麻布十番	中央	2,910	2,979	2,940	2,910	0	-69	-30
	J-18	イブセ麻布十番DUO	中央	2,690	2,755	2,710	2,660	-30	-95	-50
	J-19	イブセ新宿夏目坂	中央	1,865	1,903	1,870	1,830	-35	-73	-40
	J-20	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,800	1,847	1,860	1,770	-30	-77	-90
	J-21	イブセ祐天寺	中央	1,450	1,480	1,470	1,430	-20	-50	-40
	J-22	イブセ渋谷Tiers	谷澤	1,400	1,437	1,470	1,400	0	-37	-70
	居住施設エリア1小計			41,393	41,954	44,561	43,365	1,972	1,411	-1,196
2	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	1,920	1,953	1,970	1,850	-70	-103	-120
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,691	1,680	1,630	-44	-61	-50
	J-14	コンフォートタイム大塚	谷澤	779	791	935	895	116	104	-40
	J-23	イブセ大塚	中央	1,480	1,518	1,480	1,440	-40	-78	-40
	J-24	イブセ菊川	谷澤	817	840	875	813	-4	-27	-62
	J-25	イブセ鶴見	中央	666	688	694	674	8	-14	-20
	居住施設エリア2小計			7,336	7,481	7,634	7,302	-34	-179	-332
4	S-1	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,444	1,410	1,310	-100	-134	-100
2	S-2	いなげや西が岡店	不動研	1,000	1,059	976	926	-74	-133	-50
	商業施設小計			2,410	2,502	2,386	2,236	-174	-266	-150
	保有資産合計			51,139	51,937	54,581	52,903	1,764	966	-1,678

鑑定レート					
20年5月31日鑑定			20年11月30日鑑定		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
4.6	4.4	4.8	4.7	4.5	4.9
4.5	4.7	4.8	4.6	4.8	4.9
4.4	4.1	4.7	4.5	4.2	4.8
4.8	5.0	5.1	4.9	5.1	5.2
4.7	4.7	5.0	4.9	4.9	5.2
4.5	(*1)	4.8	4.7	(*2)	5.0
4.9	5.0	5.2	5.0	5.1	5.3
5.7	5.4	6.2	5.8	5.5	6.3
4.9	5.0	5.2	5.0	5.1	5.3
4.9	5.0	5.2	5.1	5.2	5.4
4.4	4.1	4.7	4.5	4.2	4.8
4.3	4.0	4.6	4.4	4.1	4.7
4.7	4.4	5.2	4.8	4.5	5.3
4.7	4.8	5.0	4.9	5.0	5.2
4.6	4.3	5.2	4.7	4.4	5.3
4.5	4.7	4.8	4.7	4.9	5.0
5.4	5.1	5.9	5.7	5.4	6.2
5.6	5.3	6.1	5.8	5.5	6.3
5.0	5.1	5.3	5.2	5.3	5.5
4.8	4.5	5.3	4.9	4.6	5.4
4.9	4.9	5.2	5.2	5.2	5.5
5.6	5.3	6.1	5.8	5.5	6.3
6.2	5.9	6.7	6.3	6.1	6.8
5.4	5.0	5.5	5.7	5.3	5.8

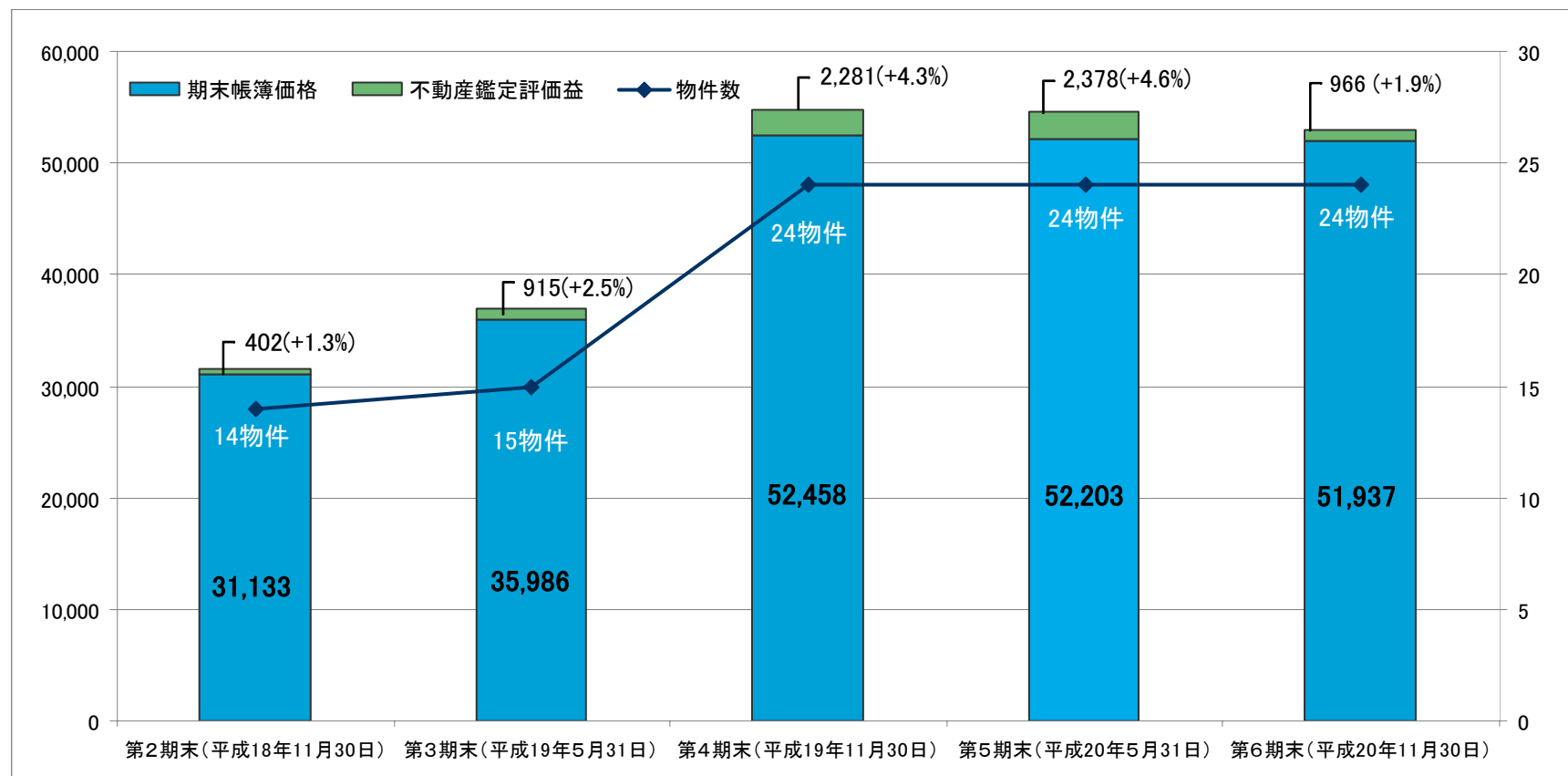
CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。  
(\*1)初年度5.0、2年度以降4.7 (\*2)初年度5.4、2年度以降4.9

# 不動産鑑定評価益の推移

## 第6期末帳簿価格比966百万円(+1.9%)の評価益

(百万円)

(物件数)

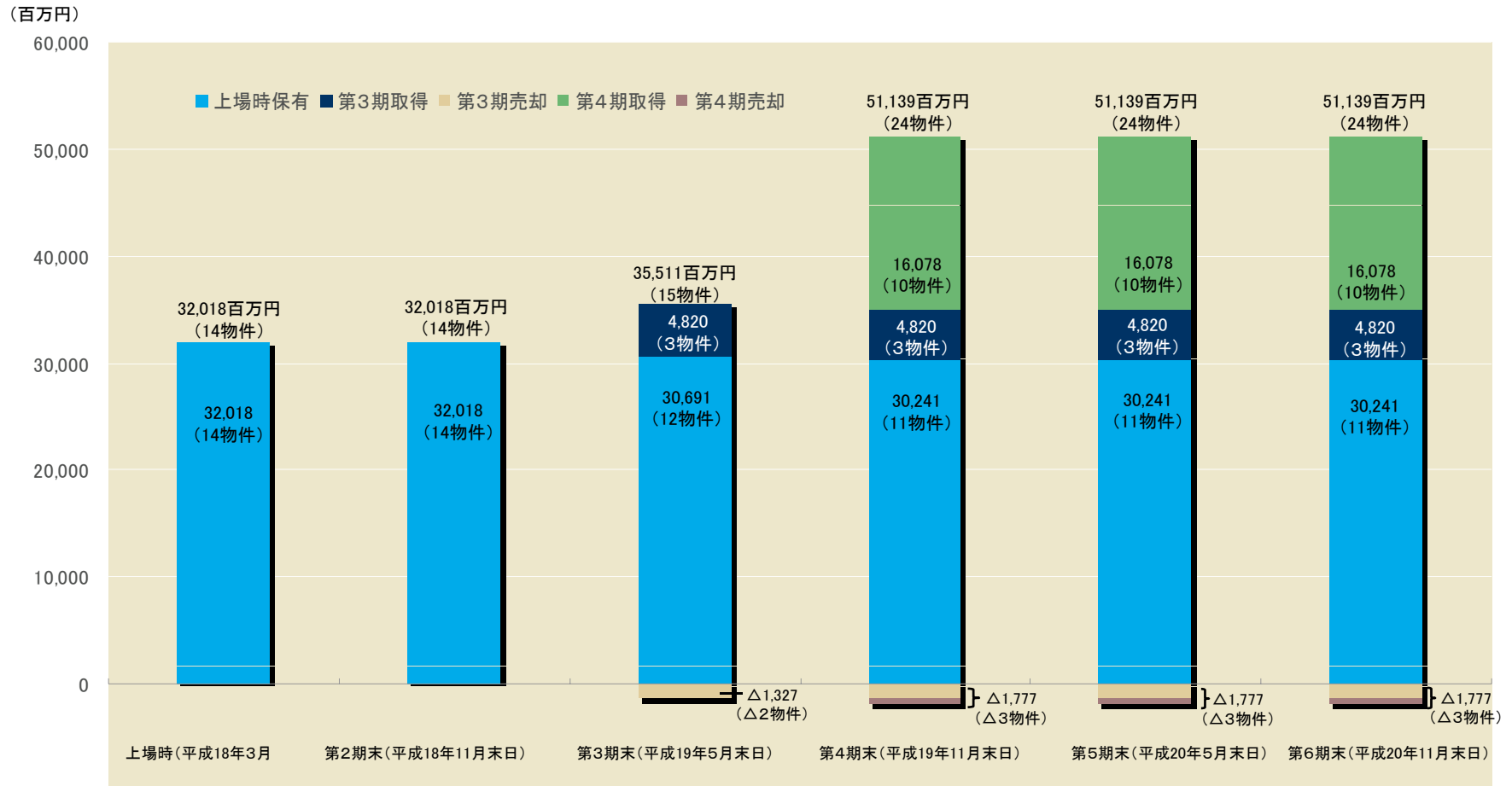


(注) 売却済の3物件を除く現保有物件に関し、各期末毎の比較をしています。

不動産鑑定評価益は、各期末毎の「不動産鑑定評価額－期末帳簿価格」を表示しています。

# 外部成長

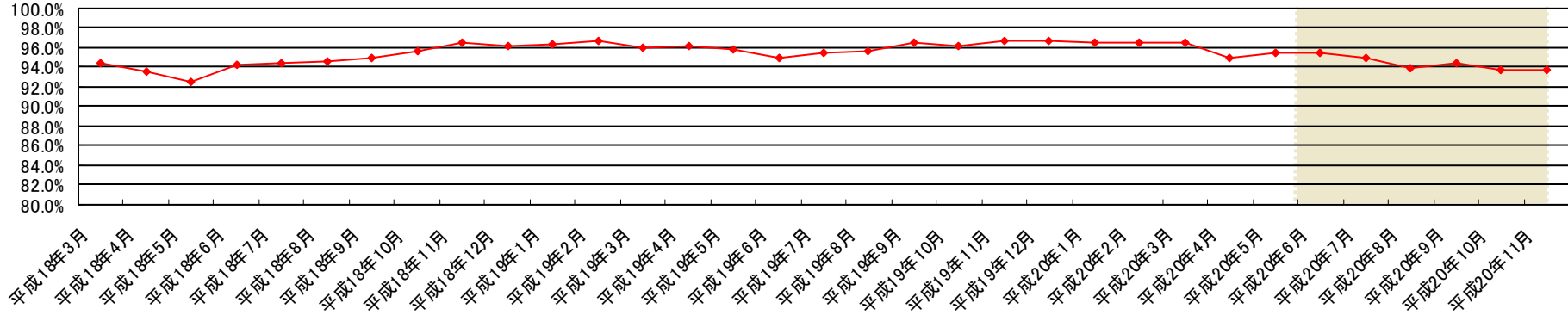
## 外部成長の軌跡



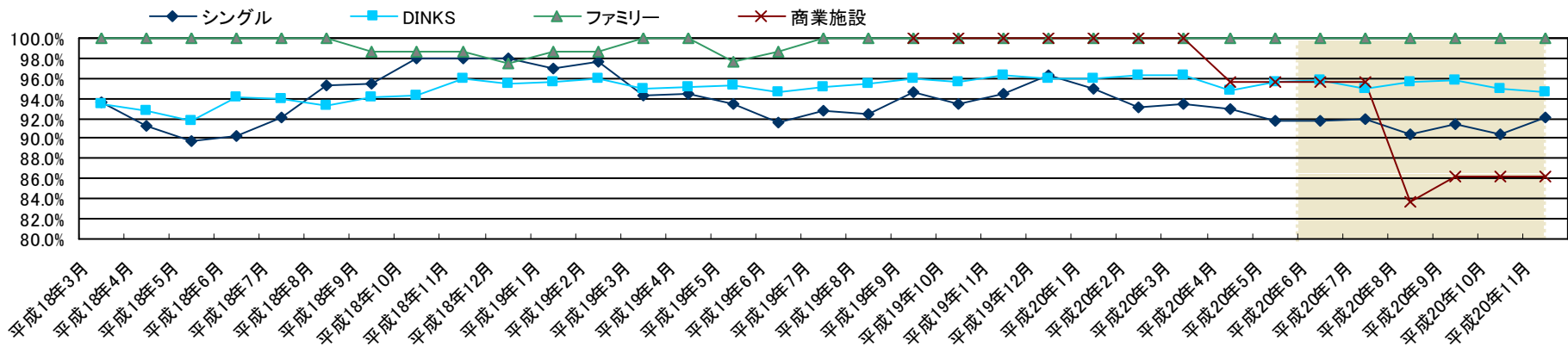


# 稼働率の推移

## ポートフォリオ稼働率の推移



## 居住施設(タイプ別)、商業施設別稼働率の推移



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

# 内部成長への取組み

## 新規契約(入替え)時の賃料改定状況

【第6期改定対象 : 115戸】

賃料増額 60.0%・69戸	改定なし 19.1% 22戸	賃料減額 20.9% 24戸
エリア1 54戸	エリア2 15戸	

【第5期改定対象 : 132戸】

賃料増額 50.0%・66戸	改定なし 34.1% 45戸	賃料減額 15.9% 21戸
エリア1 49戸	エリア2 17戸	

(※)入替え前後の賃貸借契約における賃料タイプが異なるもの第5期は70件、第6期は45件を除いて分析。

＜賃料増額実績のうち主なもの＞

	第6期	第5期
エリア1 イプセ麻布十番七面坂	8件	8件
エリア1 クイズ恵比寿	7件	4件
エリア1 イプセ麻布十番	7件	1件
エリア1 目黒かむろ坂レジデンシア	7件	1件
エリア1 イプセ芝公園	4件	4件
エリア1 イプセ麻布十番DUO	4件	4件
エリア2 イプセ大塚	5件	7件
エリア2 コンフォートタイム大塚	4件	—

## 収益性の改善と資産価値の向上の事例

「J-13 コスモハイム武蔵小杉」については、上記とは別に平成20年6月に月額賃料が5%(月額420千円)引き上げとなりました。「J-13 コスモハイム武蔵小杉」は一棟貸物件で、ERに基づく建築後初めての大規模修繕の時期となっていました。同修繕の実施とタイミングを合わせて賃料引上げ交渉を行った結果、賃料アップの了解が得られたものです。収益性の改善と物件のリニューアルによる資産価値の向上、更に入居テナントの満足度向上を同時に実現出来た事例といえます。

【Before】



エントランス上部防水工事

【After】



エントランス上部防水工事



外観

# 内部成長への取組み

## 営業債権の健全化に向けた取組み

### ■ 営業未収入金に対する引当ての状況

第6期営業未収入金はリプラスの破産(リプラス関連の未収入金23,243千円)に伴い増加、営業未収入金48,648千円のうち、敷金等で保全されていない22,374千円が実質的な要引当金額となっています。これに対して、13,147千円(うち有税8,224千円)の貸倒引当を実施、税効果を勘案した場合には、実質フルカバーとなっています。

(単位:千円)

	営業未収入金 (償却前) ①	貸倒 損失額 ②	営業未収入金 (償却後) ①-②	うち 回収困難債権 ③	貸倒引当金 (特定引当金) ④	貸倒引当金 (一般引当金) ⑤	貸倒引当金 合計 ④+⑤
第2期(平成18年11月期)末	25,480	810	24,670	-	-	1,456	1,456
第3期(平成19年5月期)末	16,673	232	16,441	1,744	1,744	502	2,246
第4期(平成19年11月期)末	22,753	692	22,060	343	343	979	1,323
第5期(平成20年5月期)末	23,465	132	23,333	345	345	440	785
第6期(平成20年11月期)末	48,656	8	48,648	12,564	12,564	583	13,147

## 顧客満足度(CS)の向上への取組み

顧客満足度の向上への取組みとして、以下のサービス・設備の導入、リニューアルを行い、稼働率の維持、向上に結び付けています。

### ■ インターネット全戸無料接続サービスの導入

第5期実施の2物件に引き続き、第6期は「J-3クイズ恵比寿」(賃貸可能戸数93戸)、「J-5イプセ芝公園」(同75戸)、「J-22イプセ渋谷Tiers」(同30戸)で導入

### ■ 防犯カメラ設備増設によるセキュリティ向上

第5期に実施した「J-13コスモハイム武蔵小杉」に続き第6期は「J-5イプセ芝公園」で導入。「J-5イプセ芝公園」は防犯確認用の液晶モニターも併せて導入。

### ■ エントランス周りのリニューアル工事

第6期は、「J-3クイズ恵比寿」、「J-16イプセ雪谷」(賃貸可能戸数52戸)、「J-19イプセ新宿夏目坂」(同41戸)をはじめ合計6物件でエントランス周りの内・外装リニューアルを行いました。

また、第5期より取り組んでいる電気料金の節減と省エネルギーの実現の一環として「J-5芝公園」及び「J-15イプセ東京EAST」(賃貸可能戸数59戸)においてパワーブレーカーシステムを導入しました。施工会社の試算では、合計で年間約350KWの節電と400千円程度の電気料金の節減が見込まれます。

# 財務の安定性

## 基本方針

- 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
- 余剰資金の管理を重視したキャッシュマネジメントに加え、長期化、分散化、LTVを重視し、保守的にコントロール
- 既存取引銀行との良好なリレーションとスポンサーの信用力による強固なバンクフォーメーションの構築

## 借入金の状況

- 第6期は借入金の一部返済により期末のLTVは52.5%に低下
- 資産運用会社の株主銀行を含む大手5行から所要資金を調達
- 次回のリファイナンスは平成21年9月(第8期)、及び、平成22年3月(第9期)の予定

### 借入金の状況

No.	借入先	平成20年11月末残高		利率	借入日	返済期限	摘要
No.1	▲みずほ銀行		4,228百万円	1.45167% (平成20年12月31日～ 平成21年3月31日)	平成20年3月31日	平成22年3月31日	有担保
	▲中央三井信託銀行	12,684百万円	4,228百万円				
	▲三井住友銀行		4,228百万円				
No.2	▲みずほ銀行		4,037百万円	1.60167% (平成20年12月31日～ 平成21年3月31日)	平成20年3月31日	平成21年9月30日	有担保
	▲中央三井信託銀行		4,037百万円				
	▲三井住友銀行	16,001百万円	4,037百万円				
	新生銀行		1,945百万円				
	三菱東京UFJ銀行		1,945百万円				
	合計	28,685百万円					

(注1) ▲は資産運用会社の株主銀行です。

(注2) 金利キャップ取引により、実質的な支払利息の上限利率は、借入金No.1のうち10,000百万円について年率2.20%、借入金No.2のうち5,000百万円について年率2.35%となります。

### LTVの推移

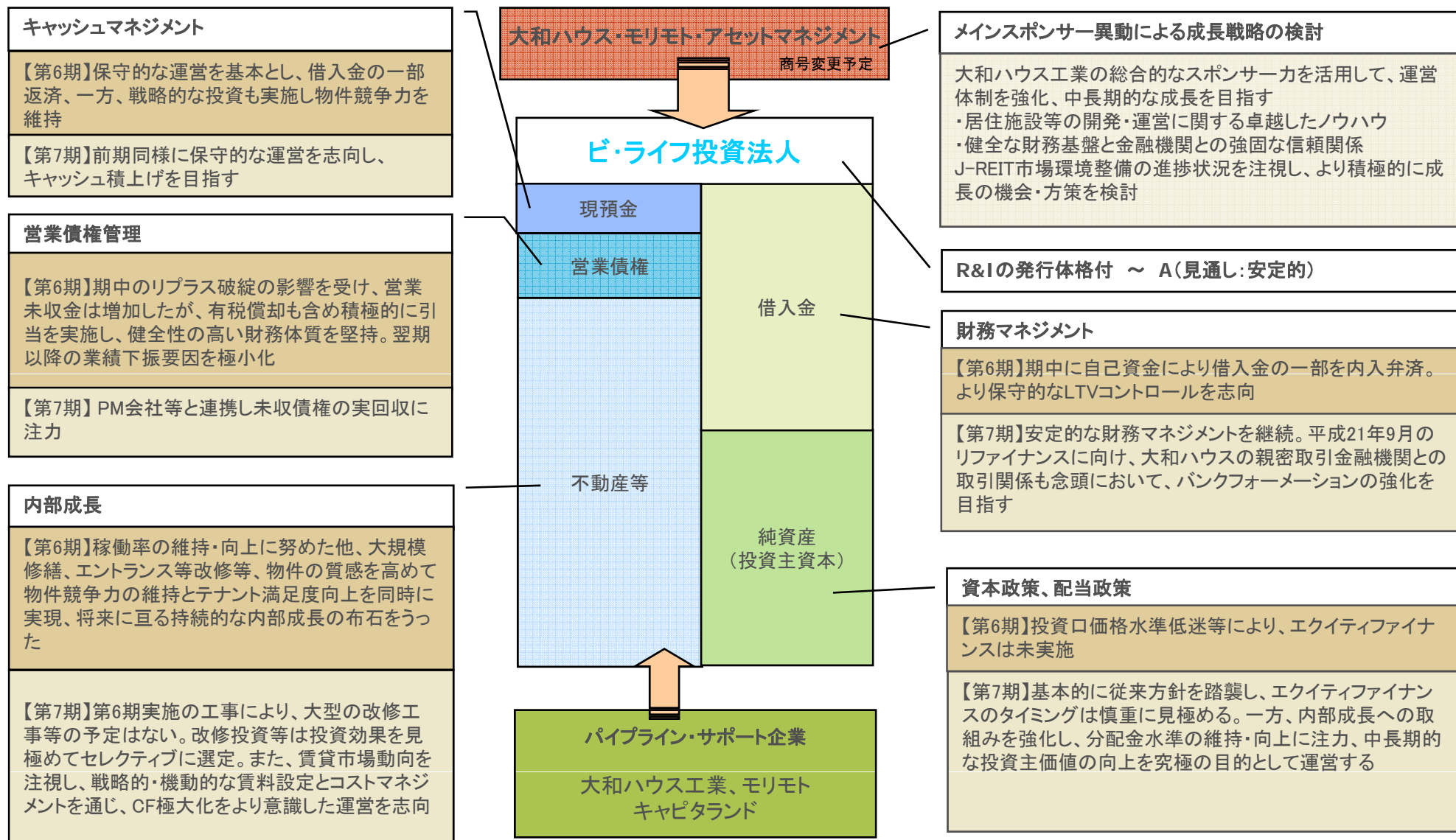
	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
LTV	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%

第6期は借入金の一部803百万円を返済

### 発行体格付の状況

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性	公表日
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付	A	安定的	平成20年2月18日

# 第6期の総括と第7期以降の展望



# ポートフォリオの外観と概要



**J-1**  
**目黒かむろ坂レジデンス**  
 住所: 東京都品川区西五反田四丁目31番23号  
 アクセス: 東急目黒線不動前駅から徒歩3分  
 階数: 14階建て  
 建築時期: 平成17年1月25日  
 賃貸可能戸数: 125戸



**J-2**  
**フォーティーンヒルズイーストタワー**  
 住所: 愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号  
 アクセス: 東山線栄駅から徒歩8分  
 階数: 14階建て  
 建築時期: 平成16年5月25日  
 賃貸可能戸数: 131戸 (内店舗1戸)



**J-3**  
**クイズ恵比寿**  
 住所: 東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号  
 アクセス: JR山手線恵比寿駅から徒歩1分  
 階数: 地下1階付10階建て  
 建築時期: 平成17年2月28日  
 賃貸可能戸数: 93戸 (内店舗10戸)



**J-4**  
**イブセ麻布十番七面坂**  
 住所: 東京都港区麻布十番二丁目7番5号  
 アクセス: 南北線麻布十番駅から徒歩4分  
 階数: 地下1階付13階建て  
 建築時期: 平成17年1月5日  
 賃貸可能戸数: 96戸 (内店舗1戸)



**J-5**  
**イブセ芝公園**  
 住所: 東京都港区芝三丁目32番10号  
 アクセス: 都営三田線三田駅から徒歩4分  
 階数: 地下1階付11階建て  
 建築時期: 平成16年11月10日  
 賃貸可能戸数: 75戸



**J-6**  
**イブセギンザ**  
 住所: 東京都中央区銀座一丁目14番13号  
 アクセス: 有楽町線銀座一丁目駅から徒歩2分  
 階数: 地下1階付13階建て  
 建築時期: 平成17年1月5日  
 賃貸可能戸数: 67戸



**J-7**  
**ネクストフォルム西麻布**  
 住所: 東京都港区西麻布三丁目13番3号  
 アクセス: 日比谷線広尾駅から徒歩8分  
 階数: 地下1階付10階建て  
 建築時期: 平成16年3月6日  
 賃貸可能戸数: 22戸 (内店舗1戸)



**J-8**  
**イブセ日本橋**  
 住所: 東京都中央区日本橋兜町11番2号  
 アクセス: 東西線茅場町駅より徒歩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



**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**  
**イブセ東京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

# ポートフォリオの外観と概要



J-16

**イブセ雪谷**  
 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

**イブセ麻布十番**  
 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

**イブセ麻布十番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

**イブセ新宿夏目坂**  
 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

**イブセ祐天寺**  
 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

**イブセ渋谷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

**イブセ大塚**  
 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



J-24

**イブセ菊川**  
 住所: 東京都墨田区菊川二丁目1番12号  
 アクセス: 都営新宿線菊川駅から徒歩3分  
 階数: 7階建て  
 建築時期: 平成18年3月3日  
 賃貸可能戸数: 43戸



J-25

**イブセ鶴見**  
 住所: 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号  
 アクセス: 京浜急行線京急鶴見駅から徒歩9分  
 階数: 6階建て  
 建築時期: 平成18年2月20日  
 賃貸可能戸数: 32戸



S-1

**フォレオタウン筒井**  
 住所: 奈良県大和郡山市筒井町531番1  
 アクセス: 近鉄種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日ほか  
 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: 神奈川県横浜市西区西が岡一丁目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)



# APPENDIX

---



# 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 <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 (予測を含む)

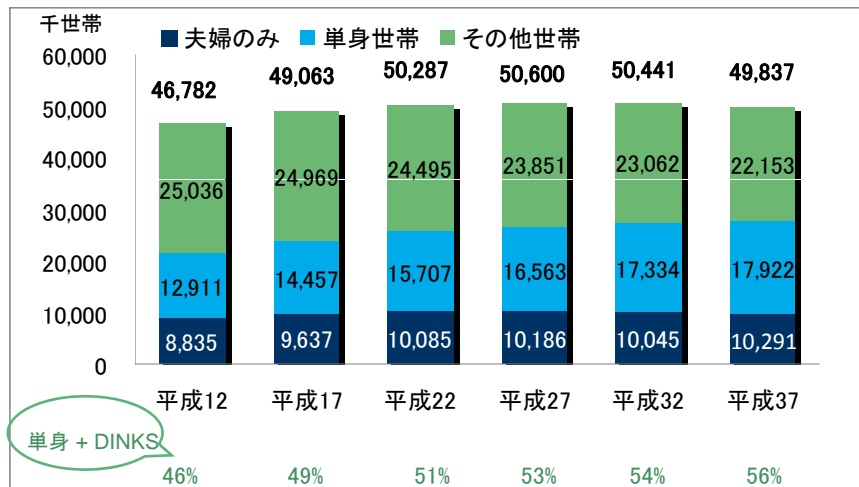
(単位:人)

	平成14年5月	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月	平成20年5月	平成22年(予測)	平成27年(予測)
主要9区	2,863,476	2,888,594	2,914,913	2,942,050	2,986,070	3,019,939	3,053,026	3,080,925	3,127,884
その他14区	5,481,109	5,516,756	5,551,207	5,576,025	5,610,590	5,657,153	5,712,705	5,729,617	5,792,382
23区	8,344,585	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,810,542	8,920,266
東京	12,300,500	12,393,703	12,489,982	12,568,036	12,670,435	12,777,001	12,892,168	12,955,421	13,075,022

(出所) 東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」

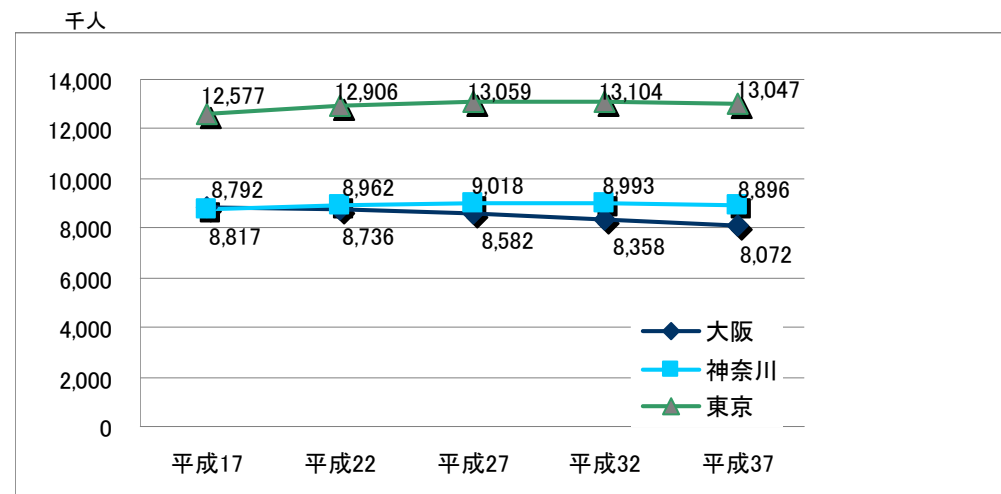
(注) 上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の平成14年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要9区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区)、区部(東京23区から主要9区を除いた14区)、東京23区、東京都の各年5月1日現在の人口の推移を記載しています。

## 世帯数の将来推移 (予測を含む)



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成20年3月推計」

## 県別推定人口変動(大阪、神奈川および東京)

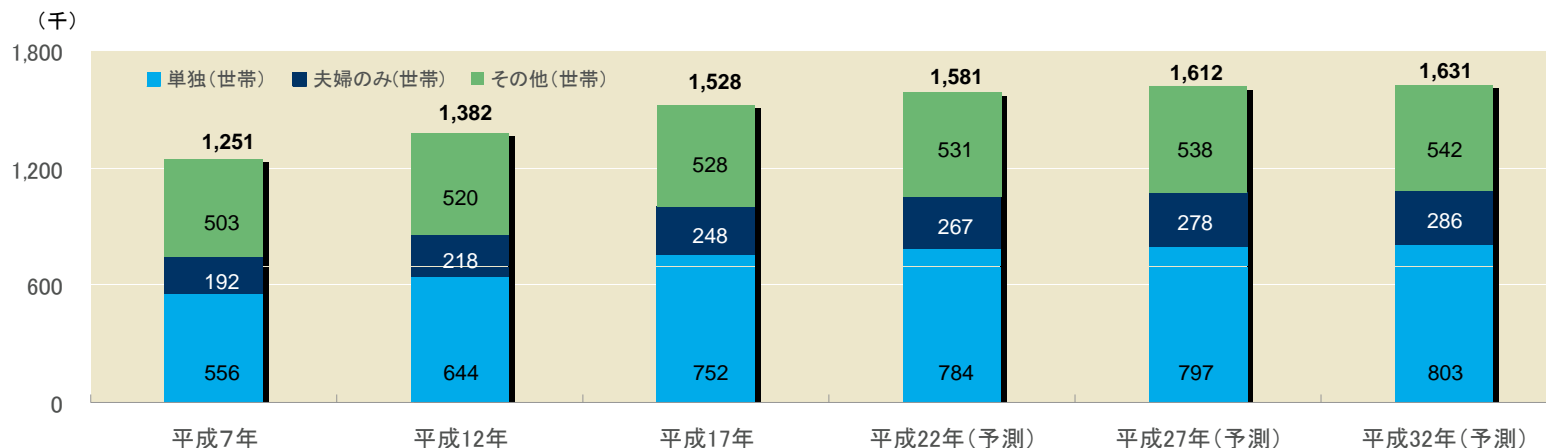


出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

本投資法人の投資対象エリアの平成17年度平均所得は、東京都4,778千円、神奈川県3,204千円、大阪府3,048千円です。本投資法人の主要投資エリアである東京都は、全国平均3,043千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20年2月5日発表)

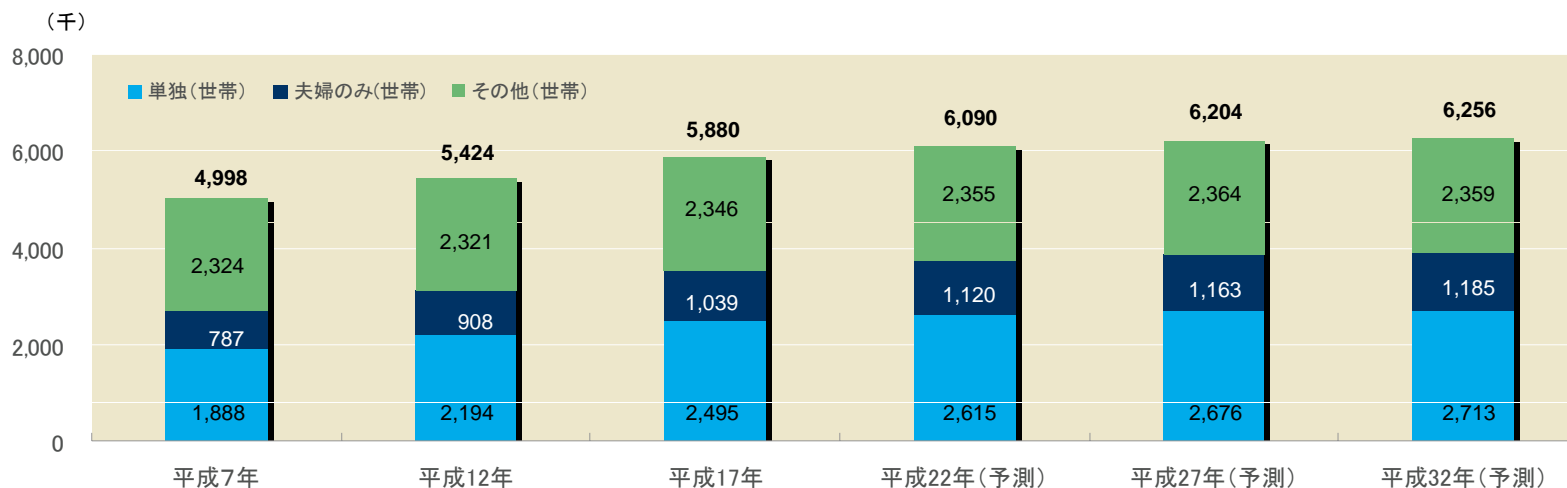
# ポートフォリオの構築理由:ポートフォリオの強み

## 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)

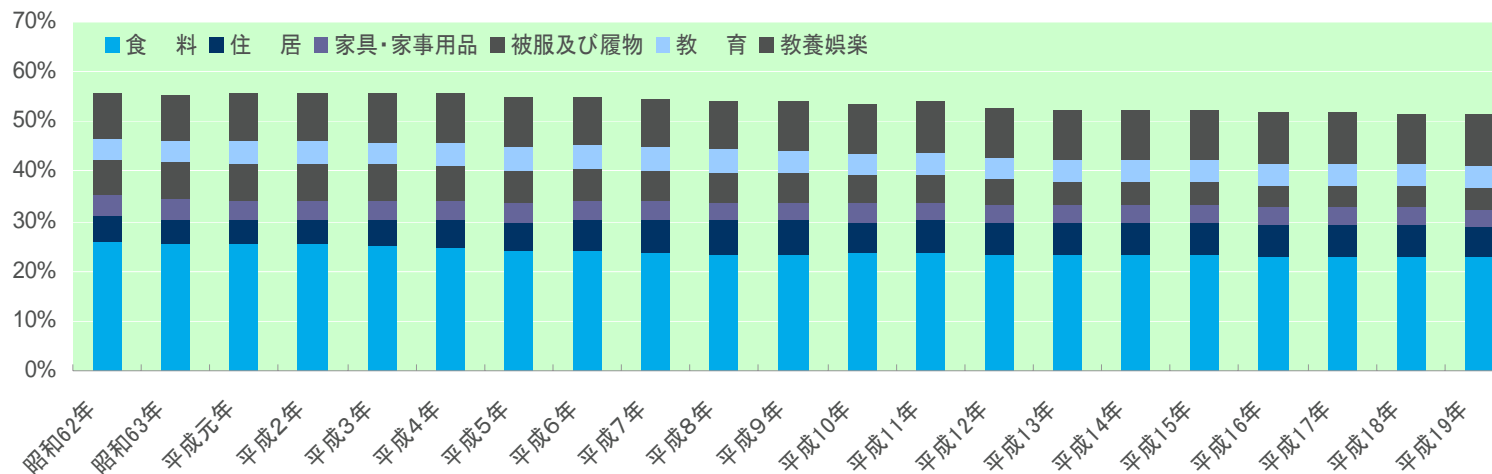
## 世帯数の推移(東京都全体)



(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)

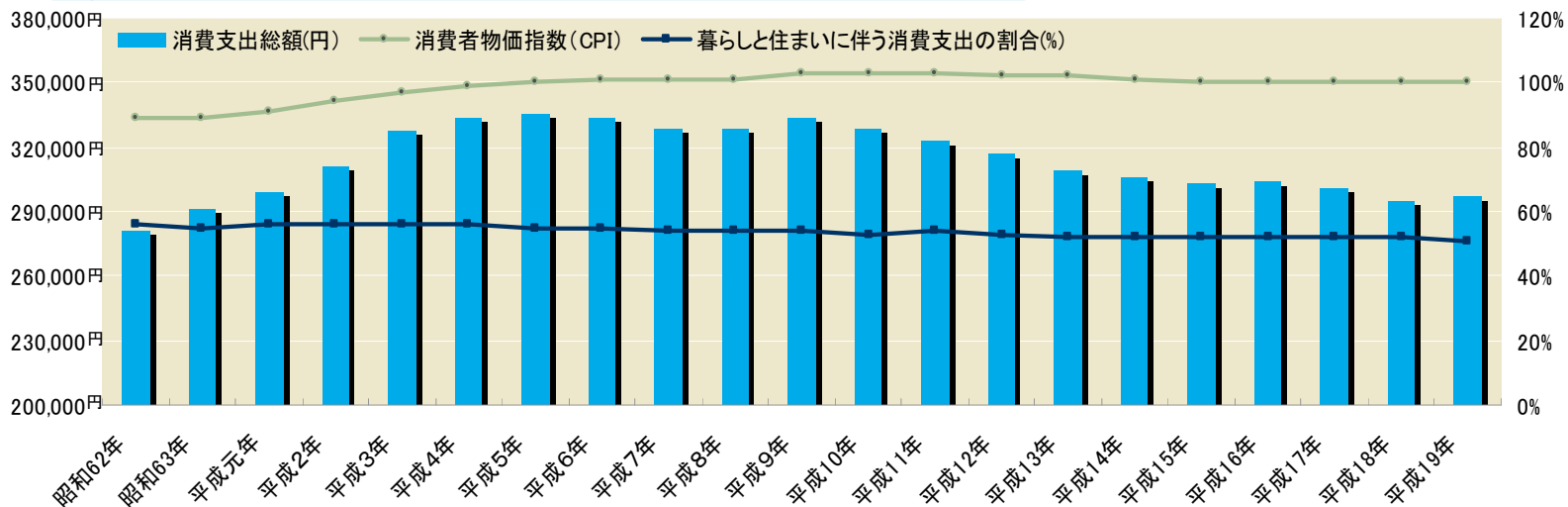
# ポートフォリオの構築理由：ポートフォリオの強み

## 「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か月間の収入と支出」(平成19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か月間の収入と支出」(平成19年)、総務省消費者物価指数(CPI)平成17年を100としています。

# 三大都市圏の地価調査地域別変動率

(単位:%)

	住宅地			商業地		
	平成18年 平成17年7月1日 ～平成18年7月1日	平成19年 平成18年7月1日 ～平成19年7月1日	平成20年 平成19年7月1日 ～平成20年7月1日	平成18年 平成17年7月1日 ～平成18年7月1日	平成19年 平成18年7月1日 ～平成19年7月1日	平成20年 平成19年7月1日 ～平成20年7月1日
東京都	3.6	10.2	1.9	6.9	17.6	4.7
東京都区部	6.4	13.1	1.5	8.3	20.0	5.0
区部都心部(注1)	10.9	19.7	0.9	10.6	24.2	6.0
区部南西部(注1)	5.1	12.9	1.2	6.2	17.1	3.7
区部北東部(注1)	6.0	9.9	2.4	6.0	14.9	4.6
神奈川県	△ 0.7	3.3	2.7	0.3	6.8	4.2
横浜市	0.2	5.4	3.3	1.2	9.2	5.1
川崎市	2.3	7.0	3.5	3.2	10.9	4.9
東京圏	0.7	4.8	1.6	3.9	12.1	4.0
愛知県	0.5	3.0	1.9	3.5	8.3	2.1
名古屋市	4.4	8.1	3.4	9.6	17.5	4.0
名古屋圏	△ 0.1	2.4	1.5	2.4	7.2	1.9
大阪府	0.0	2.8	0.8	4.7	10.4	4.4
大阪市	1.1	2.9	0.6	7.3	14.0	5.4
中央6区(注2)	3.1	4.9	0.6	11.6	19.3	7.5
兵庫県	0.7	4.4	1.9	1.4	6.2	2.2
神戸市	△ 0.7	3.4	0.9	1.5	8.6	2.0
東部4区(注3)	2.9	10.3	2.9	4.1	14.1	3.3
京都府	0.1	2.5	0.6	6.5	8.0	1.2
京都市	1.7	3.8	0.6	10.4	11.0	1.7
中心5区(注4)	3.3	4.6	1.3	15.6	13.2	1.8
大阪圏	0.0	2.9	1.0	3.6	8.0	2.8

(出所) 国土交通省土地・水資源局「平成19年都道府県地価調査」及び「平成20年都道府県地価調査」から抜粋

(注1) 区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区の各区、区部南西部とは、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区の各区、区部北東部とは、墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区の各区です。

(注2) 大阪市の中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区です。

(注3) 神戸市の東部4区とは、東灘区、灘区、兵庫区、中央区の各区です。

(注4) 京都市の中心5区とは、北区、上京区、左京区、中京区、下京区の各区です。

# 住宅と店舗の複合開発

## 住宅と店舗の複合物件

資産規模 居住施設22物件 48,729百万円(取得価格ベース)

総戸数 1,338戸(うち住宅1,320戸、店舗18戸)

### ■住宅と店舗の複合物件が多い(22物件中8物件)

- 店舗比率 8.0%(面積ベース)14.5%(収入ベース)

### ■好立地とハイグレードにより平均賃料の引き上げを実現

J-3 クイズ恵比寿による事例

- 住宅部分 20,273円/坪
- 店舗部分 32,953円/坪
- 全体の月額賃料単価 25,180円/坪

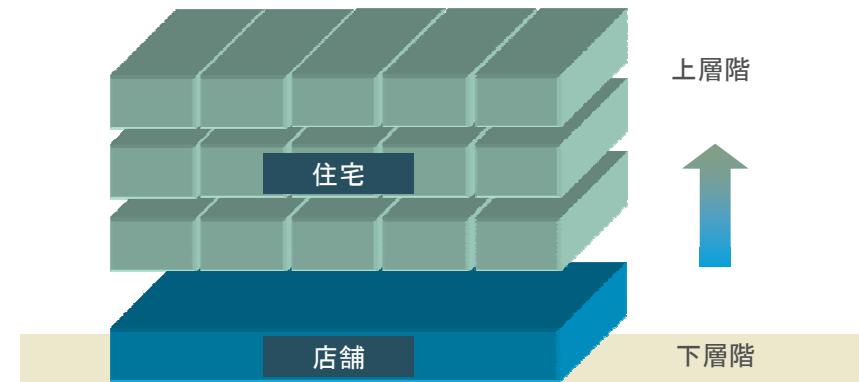
(注)上記数値は平成20年11月末時点の数値を記載しています。

### ■(参考)恵比寿駅周辺マンションの賃料相場 (2008年6月～同年11月)

- 月額賃料単価 15,250円～17,900円程度/坪

(出典)at home web「数字で見る不動産情報」

## 住宅と店舗の複合物件の立体イメージ



店舗・・・人通りのある1階が最も人気が高く、  
下層階の方が賃料単価が高い。

住宅・・・セキュリティや眺望の点で1階は人気は低く、  
上層階の方が賃料単価が高い。

下層階を店舗、上層階を住宅とする複合物件が成立！

# 複合物件(居住施設)の実例



- 平成17年度グッドデザイン賞を獲得
- 恵比寿駅の東口地域におけるランドマーク的な物件。東京都内屈指の人気スポットに立地する住宅と商業の複合物件
- 店舗部分は通り抜け可能な路面店感覚の動線を確保。住宅部分の入口は店舗と距離をとることで、「オープンストリート型モール」と快適な生活空間の融合を実現
- 地下スペースならびに屋上バルコニーに庭園を設置。共用通路に木製デッキを配置し、柔らかな生活空間を実現

## 住所

東京都渋谷区恵比寿  
四丁目3番1号

## アクセス

山手線恵比寿駅から  
徒歩1分

## 階数

地下1階付10階建て

## 建築時期

平成17年2月28日

## 賃貸可能戸数

93戸(内店舗10戸)

# 資産運用会社の概要

- 資産運用会社の役職員は、大和ハウス、モリモト、中央三井信託銀行から派遣を受けた人材を中心とし、不動産開発・投資・アセットファイナンス・REIT運営・コンプライアンスの専門家により構成
- 本投資法人は、大和ハウス、モリモト、キャピタランドグループの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

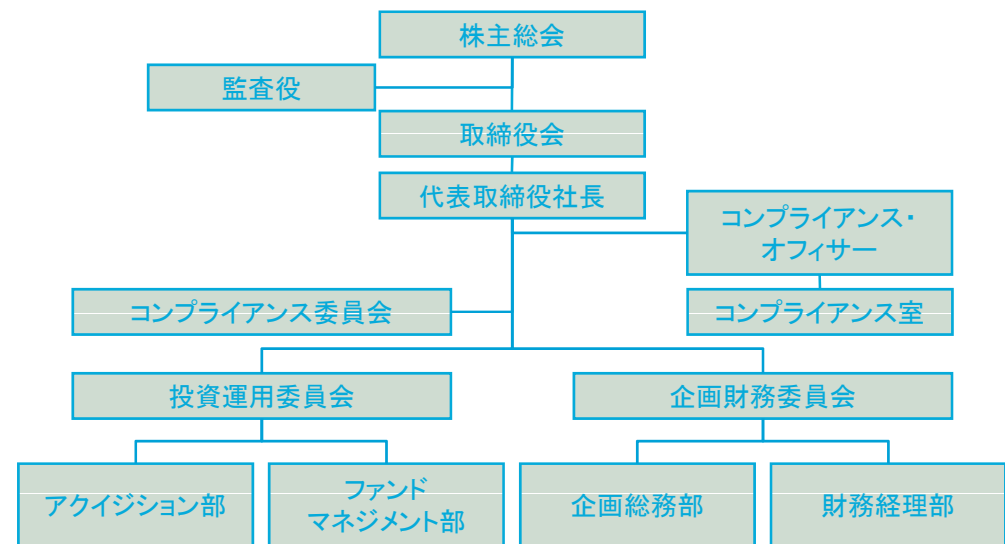
## 資産運用会社の株主構成

(単位:株)

	保有株式数	保有比率
大和ハウス工業株式会社	8,820	73.5%
株式会社モリモト	2,400	20.0%
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%

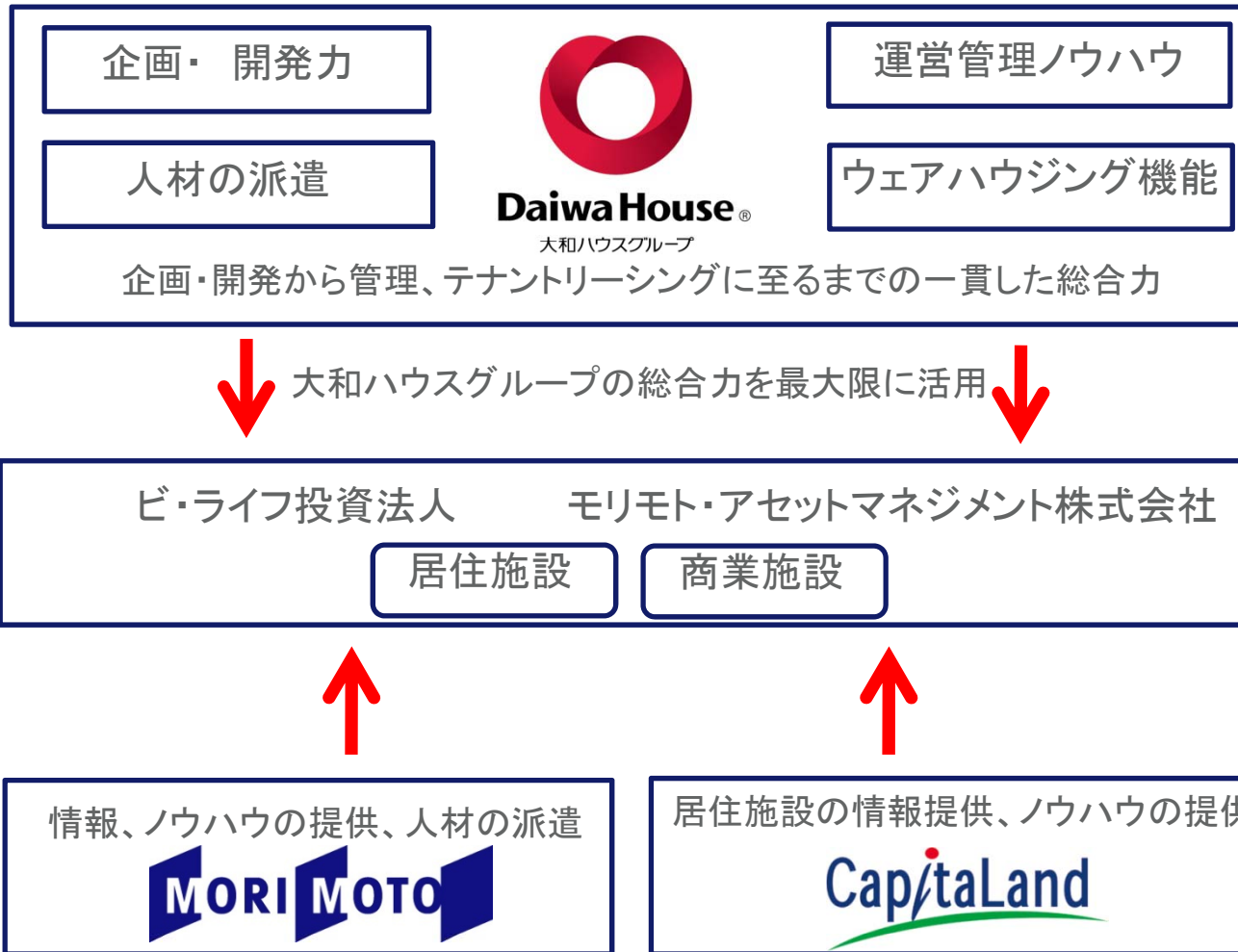
(本書の日付現在)

## 資産運用会社の体制





# 資産運用会社の戦略を支えるスポンサー、サポート会社



# スポンサー会社の概要 -大和ハウスグループ

## 共に創る。共に生きる。～人・街・暮らしの価値共創グループ～

- 大和ハウスグループは、＜ハウジング＞＜ビジネス＞＜ライフ＞の3つの領域にわたる、「住宅事業」「商業建設事業」「リゾート・スポーツ施設事業」「ホームセンター事業」「その他事業」の5つのセグメントで構成
- 「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、幅広い事業領域を活かした事業活動を展開

## 大和ハウス会社概要

- 社名 大和ハウス工業株式会社
- 本社 大阪市北区梅田三丁目3番5号
- 創業 昭和30年4月5日(設立/昭和22年3月4日)
- 資本金 110,120,483,981円

## 業績推移(連結)

	平成18年3月期 (単位:百万円)	平成19年3月期 (単位:百万円)	平成20年3月期 (単位:百万円)	平成20年9月中間期 (単位:百万円)
売上高	1,528,983	1,618,450	1,709,254	821,690
営業利益	80,072	85,678	89,120	35,107
経常利益	103,073	89,356	61,290	35,263
当期純利益	45,184	46,393	13,079	17,912
総資産	1,475,197	1,630,022	1,791,052	1,859,944

大和ハウスの賃貸住宅の建築事例



所在地/東京都江東区豊洲  
総戸数/267戸  
構造・規模/鉄筋コンクリート造地上14階、地下1階建  
住宅専有部分面積/40.56㎡～149.35㎡  
間取/1K・1LDK・2LDK・2LDKメゾネットタイプ・3LDK

# スポンサー会社の概要 - モリモトグループ

## モリモトグループの事業と実績

- 昭和58年創業、お客様に美しい暮らしを提供
- モリモトグループは、「クレッセント」シリーズを主力とした不動産分譲事業、「イプセ」シリーズを中心とした賃貸不動産開発事業、および賃貸事業、分譲管理事業等を行う不動産サービス事業を展開
- 東京都都心部・城南地区、横浜・川崎地区を中心に、日々進化を続ける都市との景観融合を果たしながら、その立地価値をも高めるデザイン性の高いマンションを開発、2008年度グッドデザイン賞を8物件で受賞



- 本投資法人および本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
- 本資産運用会社へ人材を派遣

### 主な経営成績・財政状況(連結業績ベース)

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

# サポート会社の概要 - キャピタランドグループ

世界20ヶ国120都市以上で事業展開するアジア最大級の不動産会社

シンガポール取引所(SGX)に上場、グループ全体の時価総額は約8,263億円(平成20年11月現在)

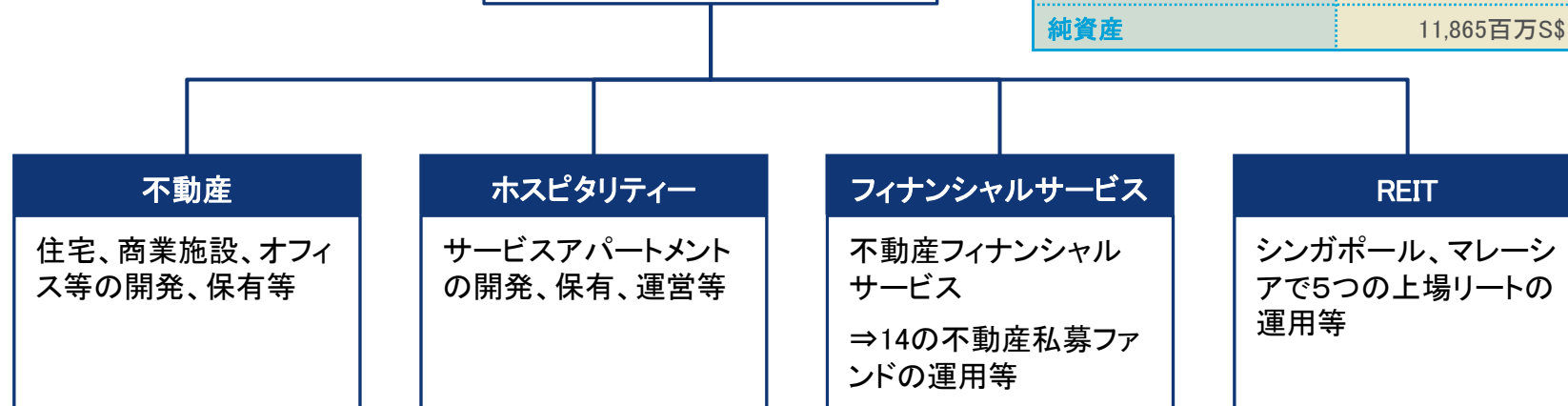
本投資法人とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結。キャピタランドグループが保有または開発する日本国内の居住施設を売却する場合、物件に関する情報を、本投資法人は第三者に優先して提供される

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



総保有／運用資産 約3.2兆円  
(平成20年9月現在)

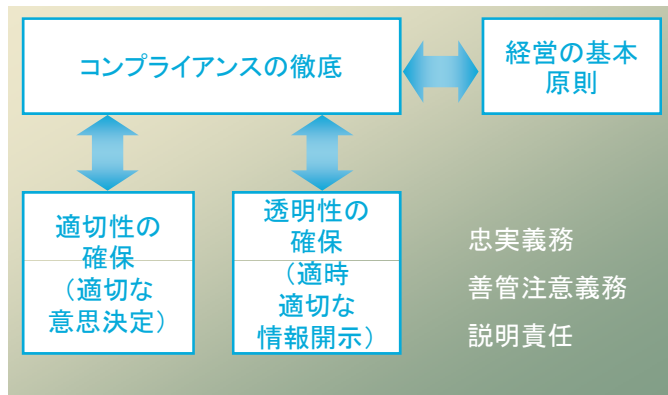
主な経営成績・財政状況	平成19年12月期
売上高	3,792百万S\$
営業利益	2,311百万S\$
経常利益	3,420百万S\$
当期純利益	3,152百万S\$
総資産	25,841百万S\$
純資産	11,865百万S\$



# 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

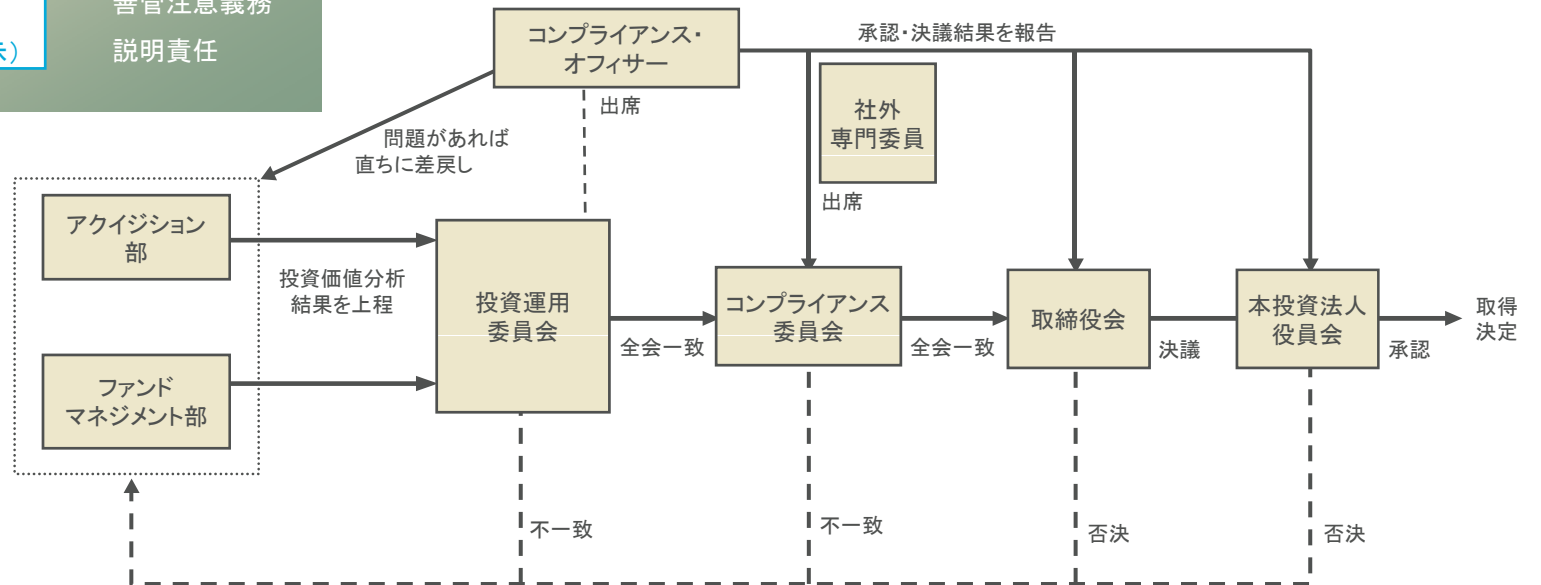
## コンプライアンス



## 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



# 物件売却実績

取得価格比348百万円(+19.6%)のアップで売却を実施

■売却済物件

不動産鑑定評価額

(単位:百万円)

	物件名	鑑定会社	平成18年 11月30日 簿価	① 取得 価格	不動産鑑定評価額		③ 売却価格	③-① 取得価格比	③-② 前期末比	備考
					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-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日売却
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日売却
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日売却
	合 計	—	1,854	1,777	1,842	1,969	2,125	348	156	

# 貸借対照表

## 資産の部

(単位:千円)

科目	第5期 (平成20年5月31日現在)		第6期 (平成20年11月30日現在)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	886,310		415,203		△471,106
信託現金及び信託預金	2,120,335		2,032,614		△87,720
営業未収入金	23,333		48,648		25,314
前払費用	176,931		148,700		△28,230
繰延税金資産	10		199		188
デリバティブ債権	-		97		97
その他	374		-		△374
貸倒引当金	△785		△13,147		△12,361
流動資産合計	3,206,510	5.8	2,632,316	4.8	△574,193
固定資産					
有形固定資産					
信託建物	22,891,638		22,894,913		3,274
減価償却累計額	△925,626		△1,185,879		△260,253
信託建物(純額)	21,966,012		21,709,033		△256,978
信託構築物	21,807		22,468		660
減価償却累計額	△1,625		△2,415		△790
信託構築物(純額)	20,182		20,052		△129
信託機械及び装置	388,293		388,293		-
減価償却累計額	△50,431		△62,127		△11,695
信託機械及び装置(純額)	337,861		326,166		△11,695
信託工具、器具及び備品	855		3,406		2,550
減価償却累計額	△150		△367		△216
信託工具、器具及び備品(純額)	704		3,038		2,334
信託土地	29,879,034		29,879,034		-
有形固定資産合計	52,203,795	94.0	51,937,325	95.1	△266,470
無形固定資産					
商標権	994		931		△63
無形固定資産合計	994	0.0	931	0.0	△63
投資その他の資産					
長期前払費用	82,944		19,444		△63,499
デリバティブ債権	18,439		1,154		△17,284
差入保証金	10,000		10,000		-
投資その他の資産合計	111,383	0.2	30,599	0.1	△80,784
固定資産合計	52,316,173	94.2	51,968,855	95.1	△347,318
繰延資産					
創立費	23,524		17,643		△5,881
繰延資産合計	23,524	0.0	17,643	0.0	△5,881
資産合計	55,546,208	100.0	54,618,815	100.0	△927,392

# 貸借対照表

## 負債の部、純資産の部

(単位:千円)

科目	第5期 (平成20年5月31日現在)		第6期 (平成20年11月30日現在)		増減
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	51,672		58,839		7,166
1年内返済予定の長期借入金	803,000		16,001,000		15,198,000
未払金	3,596		4,576		978
未払費用	152,717		148,102		△4,614
未払法人税等	632		7,134		6,501
未払消費税等	11,415		8,202		△3,212
前受金	142,186		127,203		△14,982
預り金	11,553		8,067		△3,485
流動負債合計	1,176,773	2.1	16,363,125	30.0	15,186,351
固定負債					
長期借入金	28,685,000		12,684,000		△16,001,000
繰延税金負債	7,263		454		△6,809
信託預り敷金及び保証金	1,010,109		955,378		△54,730
固定負債合計	29,702,372	53.5	13,639,832	25.0	△16,062,539
負債合計	30,879,145	55.6	30,002,958	54.9	△876,187
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	24,002,588		24,002,588		-
剰余金					
当期未処分利益	653,298		612,508		△40,789
剰余金合計	653,298		612,508		△40,789
投資主資本合計	24,655,886	44.4	24,615,096	45.1	△40,789
評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益	11,175		759		△10,416
評価・換算差額等合計	11,175	0.0	759	0.0	△10,416
純資産合計	24,667,062	44.4	24,615,856	45.1	△51,205
負債純資産合計	55,546,208	100.0	54,618,815	100.0	△927,392

## 第6期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	415百万円
信託銀行名義	2,032百万円
うち敷金相当額	955百万円
差引	1,492百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	28,685百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	13百万円
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

## 出資総額及び発行済投資口総数の増減

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年6月7日(注)	300,000,000	300,000,000	600	600
平成17年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460
平成18年3月20日	18,238,500,000	19,968,500,000	37,800	41,260
平成19年3月2日	4,034,088,000	24,002,588,000	8,000	49,260

(注)本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。



# 損益計算書

(単位:千円)

項目	第5期	第6期	増減
	自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日 金額	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日 金額	
営業収益			
賃貸事業収入	1,501,990	1,478,499	△23,491
その他賃貸事業収入	156,583	196,971	40,388
営業収益合計	1,658,574	1,675,471	16,896
営業費用			
賃貸事業費用	529,803	550,127	20,324
資産運用報酬	64,858	64,177	△681
資産保管手数料	5,530	5,487	△42
一般事務委託手数料	26,543	26,420	△123
役員報酬	4,800	4,800	-
貸倒引当金繰入額	-	13,147	13,147
その他営業費用	49,938	61,476	11,537
営業費用合計	681,474	725,637	44,162
営業利益	977,099	949,833	△27,265
営業外収益			
受取利息	2,831	2,940	109
その他	8,807	827	△7,980
営業外収益合計	11,639	3,768	△7,870
営業外費用			
支払利息	217,136	239,565	22,428
融資関連費用	102,870	88,163	△14,706
創立費償却	5,881	5,881	-
その他	8,551	-	△8,551
営業外費用合計	334,439	333,609	△829
経常利益	654,299	619,992	△34,306
税引前当期純利益	654,299	619,992	△34,306
法人税、住民税及び事業税	824	7,722	6,898
法人税等調整額	179	△226	△406
法人税等合計	1,004	7,495	6,491
当期純利益	653,295	612,496	△40,798
前期繰越利益	2	12	9
当期未処分利益	653,298	612,508	△40,789

(単位:円)

項目	第5期	第6期
	自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
I. 当期未処分利益	653,298,224	612,508,997
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	653,286,120 (13,262)	612,498,840 (12,434)
III. 次期繰越利益	12,104	10,157

# 損益計算書

## 不動産賃貸損益の内訳

(単位:千円)

項目	第5期	第6期
	自 平成19年12月 1日 至 平成20年 5月31日	自 平成20年 6月 1日 至 平成20年11月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	1,477,110	1,453,753
共益費収入	24,880	24,745
計	1,501,990	1,478,499
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	50,080	48,756
付帯収益	13,402	16,533
その他賃貸事業収益	93,100	131,681
計	156,583	196,971
不動産賃貸事業収益 合計	1,658,574	1,675,471
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	140,248	146,780
水道光熱費	24,441	26,360
公租公課	32,820	41,244
修繕費	7,406	11,291
保険料	3,098	3,164
原状回復工事費	25,052	21,637
信託報酬	13,889	14,535
減価償却費	272,562	272,955
その他営業費用	10,282	12,157
不動産賃貸事業費用 合計	529,803	550,127
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,128,771	1,125,343

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第5期	第6期
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	654,299	619,992
減価償却費	272,562	272,955
商標権償却額	63	63
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△2,831	△2,940
支払利息	217,136	239,565
営業未収入金の増減額(△は増加)	△1,273	△25,314
未収入金の増減額(△は増加)	538	265
未収消費税の増減額(△は増加)	20,889	-
前払費用の増減額(△は増加)	△108,874	28,230
営業未払金の増減額(△は減少)	5,178	7,166
未払金の増減額(△は減少)	△10,074	-
未払消費税の増減額(△は減少)	11,415	△3,212
未払費用の増減額(△は減少)	9,875	△1,082
預り金の増減額(△は減少)	1,871	△186
前受金の増減額(△は減少)	△25,095	△14,982
長期前払費用の増減額(△は増加)	△82,944	63,499
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△537	12,361
その他	△30,376	△83,311
小計	937,704	1,118,952
利息の受取額	2,831	2,940
利息の支払額	△203,135	△243,097
法人税等の支払額	△1,171	△1,112
営業活動によるキャッシュ・フロー	736,228	877,683

(単位:千円)

科目	第5期	第6期
	自 平成19年12月1日 至 平成20年5月31日	自 平成20年6月1日 至 平成20年11月30日
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	△17,733	△6,485
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,150	64,292
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△41,966	△39,010
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,550	18,796
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△16,455,934	-
長期借入れによる収入	29,488,000	-
長期借入金の返済による支出	△13,039,782	△803,000
分配金の支払額	△636,967	△652,307
財務活動によるキャッシュ・フロー	△644,684	△1,455,307
現金及び現金同等物の増加額(△は増加)	84,993	△558,827
現金及び現金同等物の期首残高	2,921,652	3,006,645
現金及び現金同等物の期末残高	3,006,645	2,447,817

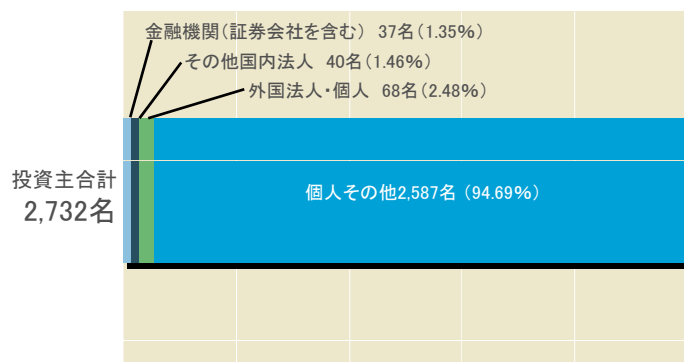
# 主要投資主の状況

(平成20年11月30日現在)

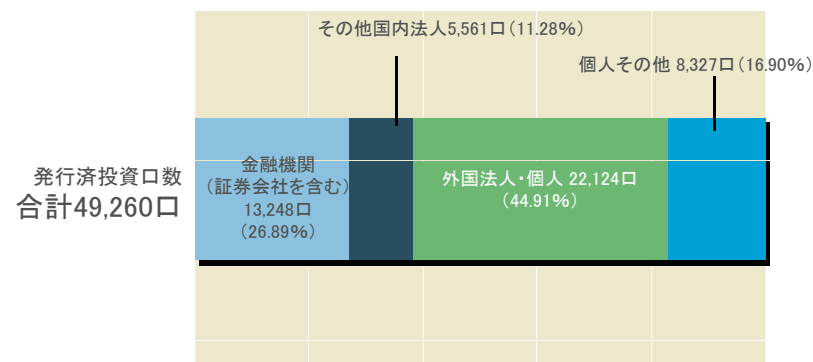
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
株式会社モリモト (注)	5,060	10.27
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,121	8.36
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,118	8.35
キャピタランド ニッポン インベストメンツ プライベート リミテッド	3,999	8.11
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,906	5.89
ユービーエス エージー・ロンドン アカウント アイピービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	2,848	5.78
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	2,517	5.10
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
株式会社南日本銀行	1,750	3.55
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	1,385	2.81

(注)平成20年12月19日付で5,060口全口を大和ハウス工業株式会社に譲渡済

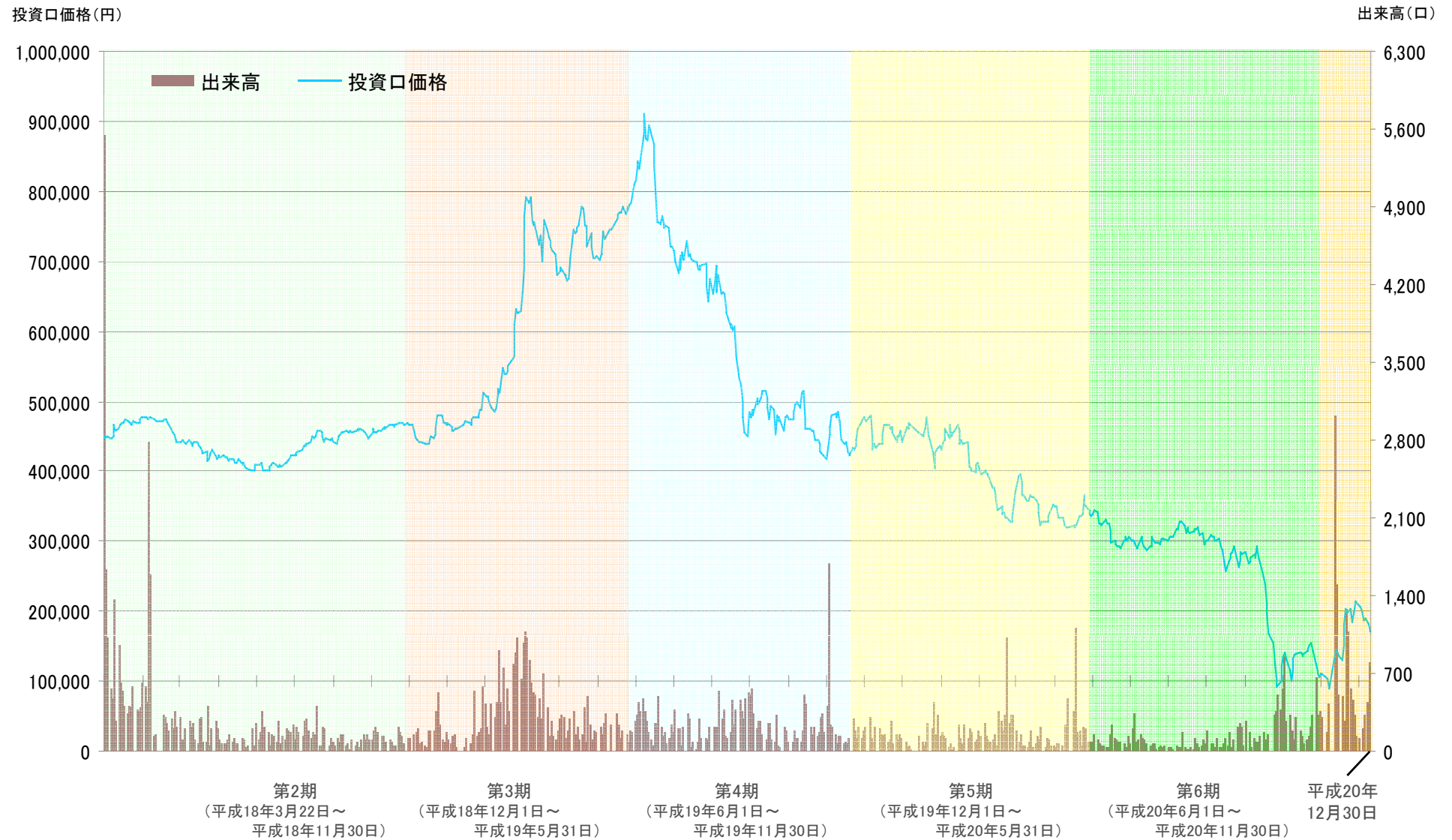
## 投資主数



## 投資口数



# 投資口の状況



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。ビ・ライフ投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮説および判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共性を保証するものではありません。  
また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁じます。

