

ビ・ライフ投資法人

第8期(平成21年11月期)決算説明資料

平成22年1月18日
(資産運用会社)

大和ハウス・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



Daiwa Morimoto
Asset Management





目次



本投資法人の概要	3	業績予想の前提条件およびB/S想定試算の注意事項	16	資産運用会社の概要	36
第8期運用状況ハイライト	4	合併後のポートフォリオ(1)	17	資産運用会社の戦略を支えるスポンサー、サポート会社	37
第8期実績	5	合併後のポートフォリオ(2)	18	主要スポンサーの概要 — 大和ハウスグループ	38
財務指標の推移	6	財務の安定性	19~20	大和ハウスの賃貸住宅開発事例と運営管理体制	39
第8期当初予想(平成21年7月15日公表)と実績の差異	7	今後の投資方針と運営方針	21	大和ハウスによるスポンサーサポート	40
稼働率の推移(タイプ別)	8	居住施設に対する投資スタンス(1)	22	コンプライアンス	41
リーシング対策と問合せ件数並びに稼働率の回復	9	居住施設に対する投資スタンス(2)	23	貸借対照表	42~43
ポートフォリオパフォーマンス分析	10	合併までのスケジュール	24	損益計算書	44~45
新BLifeについて		APPENDIX		キャッシュ・フロー計算書	46
平成22年4月、新BLifeの誕生	12	投資方針—ポートフォリオのタイプと地域別分散	26	ポートフォリオの外観と概要	47~48
合併の効果と新BLifeの特長	13	不動産鑑定評価額	27	主要投資主の状況	49
第9期業績予想	14	ポートフォリオ一覧(BLife)	28	投資口の状況	50
合併に伴うB/S変化の想定試算	15	ポートフォリオ一覧(NCR)	29~32		
		ポートフォリオの構築理由 — ポートフォリオの強み	33~35		

(注) 本資料で使用している写真は、39ページ,40ページに掲載した物件写真を除き、すべてBLifeが運用する物件の写真です。

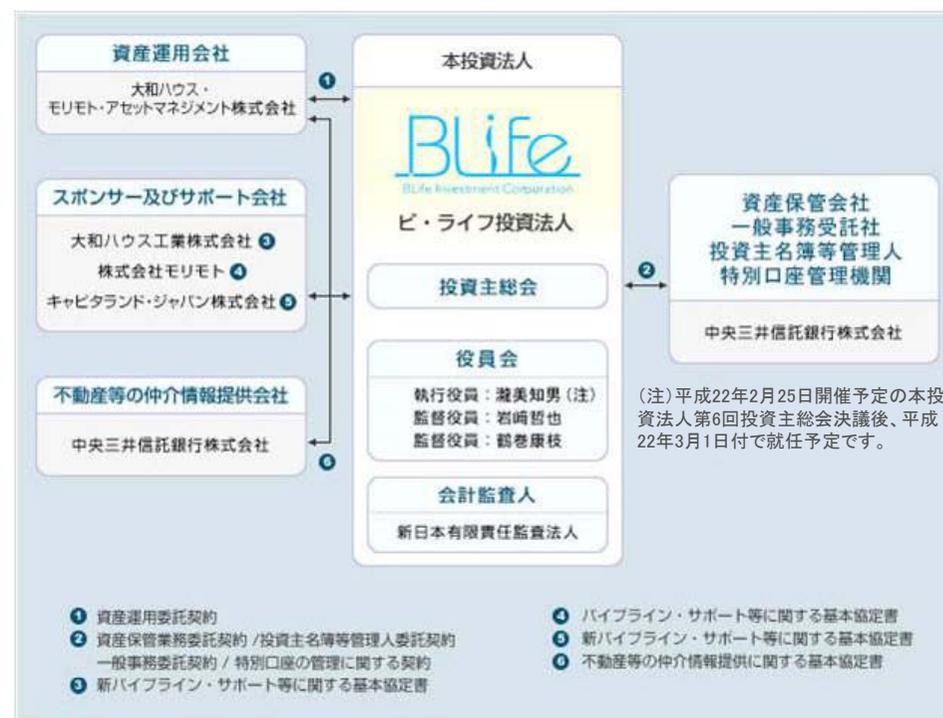
本投資法人の概要



「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

賃料が安定的な居住施設を主たる投資対象とし、リスク分散の観点から商業施設にも投資

	現状 (本書の日付現在)	合併後 (平成22年4月1日予定)
上場日	平成18年3月22日	
決算期	5月および11月	2月および8月(予定)
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)	129物件(居住施設127件、商業施設2物件)
資産規模	51,139百万円	194,814百万円(注)
発行投資口数	49,260口	118,735口



(注) BLifeの不動産取得価格と、NCRの不動産鑑定評価額(価格時点平成21年8月末)の合計額であり、合併後の実際の資産額を表わすものではありません。



第8期運用状況ハイライト

■ 第8期1口当たり分配金

- ① 1口当たり分配金実績は8,862円
- ② 平成21年7月15日公表の予想分配金9,200円に対して、最終338円が未達成

■ 稼働率改善と賃料水準維持への取り組み

- ① 第8期の期中平均稼働率は89.2%（居住施設87.8%、商業施設100%）と計画比で未達成であるが、各種施策の効果により期初（平成21年5月）から6ヶ月連続して改善
- ② 一方、各戸単位できめ細かい賃料設定を行っているものの、賃貸市場の趨勢を受けて賃料全体は弱含みで推移、平均賃料は前期比でマイナス（△1.3%）の水準

■ 財務戦略

- ① 平成21年9月末のリファイナンスは、大和ハウスグループのリレーションを活用して成功裡に終了、新規行1行が参加
- ② 平成22年3月末に期限到来となる借入金については条件交渉中であるが、リファイナンスについては問題なく終了する見込み
- 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との良好なリレーションを維持しつつ、合併により承継するNCRの再生債務の将来のリファイナンスリスク軽減のため大和ハウスグループ親密金融機関との取引拡大も指向

■ NCRの再生支援を表明

- ① 平成21年7月15日、NCRの大口債権者団の要請に基づき、大和ハウスと協働でNCRの再生スポンサーとして支援を表明
- ② 平成21年10月13日、NCRは民事再生手続開始の再申立を行い、平成21年11月10日に合併契約を締結、現在、平成22年4月1日の合併に向けて鋭意作業中



第8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	第7期実績	第8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	平成21年5月期	平成21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	1,558百万円	1,478百万円	-80百万円	-5.2%
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	854百万円	742百万円	-111百万円	-13.1%
経常利益	732百万円	721百万円	637百万円	654百万円	619百万円	549百万円	437百万円	-111百万円	-20.3%
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	548百万円	436百万円	-112百万円	-20.4%
1口当たり分配金額	17,337円	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	-2,276円	-20.4%
(不動産売却益控除後)	(17,337円)	(10,413円)	(12,813円)	(13,262円)	(12,434円)	(11,138円)	(8,862円)	(-2,276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	49,260口	49,260口	—口	—%
運用日数	273日	182日	183日	183日	183日	182日	183日	1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	1,558百万円	1,478百万円	-80百万円	-5.2%
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	542百万円	590百万円	47百万円	8.7%
不動産賃貸事業損益	1,131百万円	765百万円	1,035百万円	1,128百万円	1,125百万円	1,016百万円	888百万円	-127百万円	-12.6%
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	1,289百万円	1,162百万円	-127百万円	-9.9%
NOI利回り(注)	5.89%	5.38%	5.10%	5.47%	5.45%	5.06%	4.53%	-0.53%	—%

(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	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	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)	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%	89.9%	89.2%	-0.7%	
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	2.3%	

(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。



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)	第7期 (平成21年5月期)	第8期 (平成21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	182日	183日	1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	54,456百万円	54,280百万円	-176百万円
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	24,551百万円	24,439百万円	-112百万円
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	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	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	498,402円	496,125円	-2,277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	11,138円	8,862円	-2,276円
総資産経常利益率(年換算)(注2)	4.1%	3.9%	2.7%	2.3%	2.2%	2.0%	1.6%	-0.4%
純資産当期純利益率(年換算)(注3)	7.0%	6.4%	5.1%	5.3%	5.0%	4.5%	3.6%	-0.9%
期末純資産比率(注4)	58.5%	63.3%	44.4%	44.4%	45.1%	45.1%	45.0%	-0.1%
物件数	14物件	15物件	24物件	24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)	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㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	— (—)
期中平均稼働率	94.0%	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	-0.7%
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	2.3%
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	273百万円	274百万円	1百万円
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	1,289百万円	1,162百万円	-127百万円
1口当たりFFO(注7)	24,597円	14,340円	18,450円	18,916円	18,095円	16,818円	14,548円	-2,270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	4.8倍	4.5倍	-0.3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	28,685百万円	28,674百万円	-11百万円
LTV(有利子負債/総資産)	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	0.1%

(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



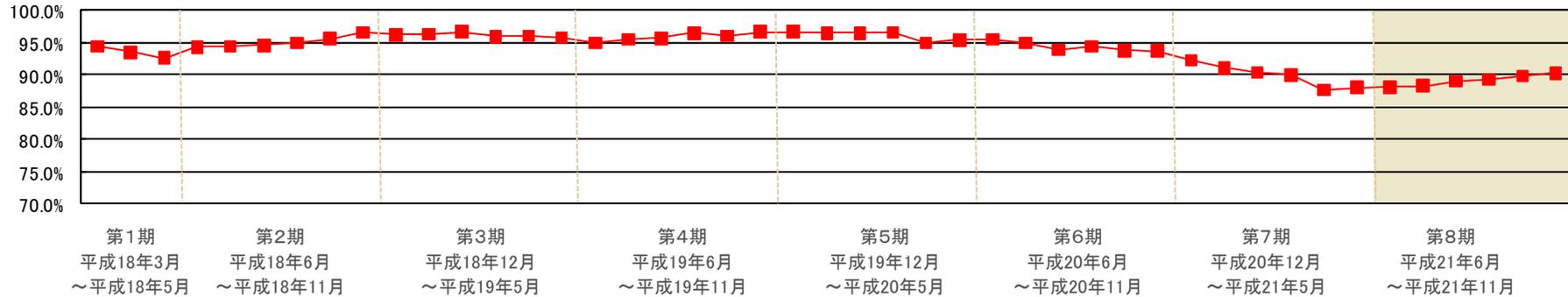
第8期当初予想(平成21年7月15日公表)と実績の差異

	第8期当初予想	第8期実績 (平成21年11月期)	当初予想比	補足説明
営業収益	1,464百万円	1,478百万円	14百万円	住宅賃料 ▲62百万円 解約違約金 72百万円 その他収入 6百万円 その他 ▲2百万円
営業費用	710百万円	735百万円	25百万円	不動産賃貸事業費用 36百万円 内訳 媒介手数料 21百万円 原状回復費 13百万円 管理業務費 7百万円 その他 ▲5百万円 一般販売管理費 ▲11百万円 内訳 予備費未使用 ▲9百万円 その他 ▲2百万円
営業利益	753百万円	742百万円	▲11百万円	
経常利益	454百万円	437百万円	▲17百万円	営業外費用 5百万円 内訳 融資関連手数料 12百万円 支払金利 ▲4百万円 その他 ▲3百万円
当期純利益	453百万円	436百万円	▲17百万円	
1口当たり分配金額	9,200円	8,862円	▲338円	

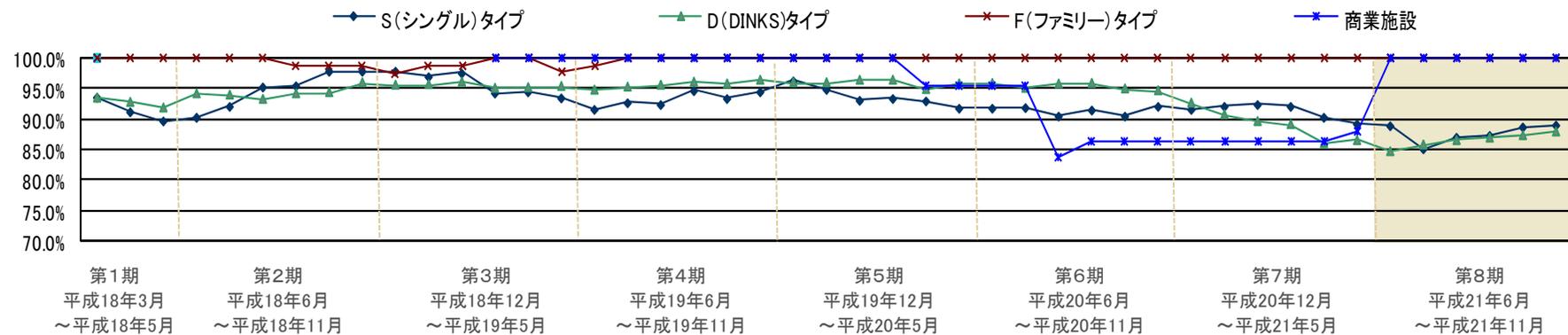


稼働率の推移(タイプ別)

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

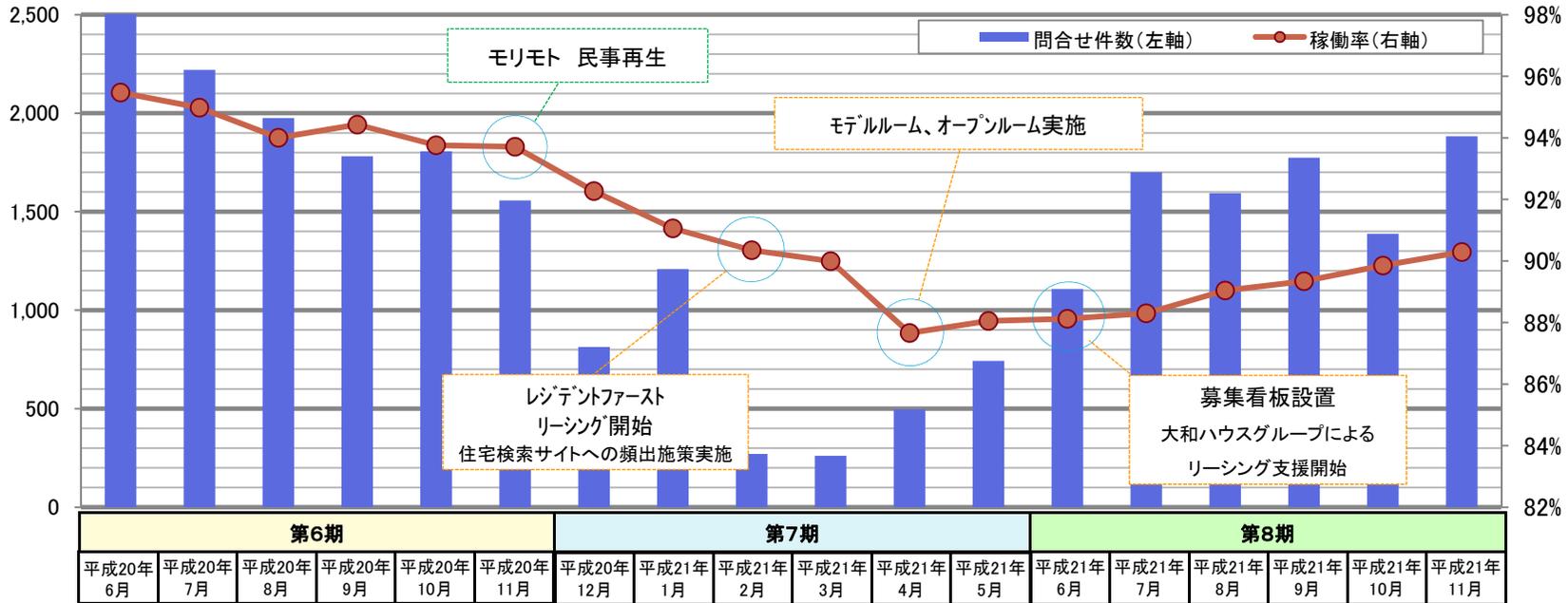


(注1)シングルタイプは、平均的な所得層の単身者が主な対象で、25㎡以下のstudioタイプのワンルームです。
 (注2)DINKSは、子供のいない共働き世帯、高所得層の単身者が主な対象で、25㎡以上のstudio~1LDKタイプです。
 (注3)ファミリータイプは、平均的な所得層のファミリー世帯が主な対象で、25㎡~100㎡程度の2LDK以上の間取りです。



リーシング対策と問合せ件数並びに稼働率の回復

問合せ件数と稼働率の推移



(注1) 問合せ件数は、全24物件中17物件抽出した件数です。

(注2) 稼働率は、ポートフォリオ全体の稼働率です。

入退去状況

	第6期					
	平成20年 6月	平成20年 7月	平成20年 8月	平成20年 9月	平成20年 10月	平成20年 11月
新規	31	24	34	30	23	18
解約	21	41	23	29	26	29
新規-解約件数	10	-17	11	1	-3	-11

第7期					
平成20年 12月	平成21年 1月	平成21年 2月	平成21年 3月	平成21年 4月	平成21年 5月
19	19	26	19	18	27
32	32	38	26	52	27
-13	-13	-12	-7	-34	0

第8期					
平成21年 6月	平成21年 7月	平成21年 8月	平成21年 9月	平成21年 10月	平成21年 11月
34	40	48	41	43	36
38	39	41	35	31	33
-4	1	7	6	12	3

	第6期	月平均
新規	160	26.7
解約	169	28.2
新規-解約	-9	-1.5
累積戸数	-9	

	第7期	月平均
新規	128	21.3
解約	207	34.5
新規-解約	-79	-13.2
累積戸数	-88	

	第8期	月平均
新規	242	40.3
解約	217	36.2
新規-解約	25	4.2
累積戸数	-63	

ポートフォリオパフォーマンス分析 ※住居系のみ

【全 体】	第5期		第6期		第7期		第8期	
	平均稼働率	95.8%	(0.3%)	95.1%	(-0.7%)	90.3%	(-4.8%)	87.8%
平均月坪賃料(千円)	14.79	(-0.12%)	14.79	(0.06%)	14.77	(-0.20%)	14.57	(-1.31%)
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
賃料増額	66	261	70	765	51	227	19	59
賃料減額	22	-91	24	-195	33	-410	141	-2,156
賃料改定なし	45	-	22	-	11	-	19	-
合計	133	170	116	570	95	-183	179	-2,097

〈補足〉
 ・表中の()は、対前年比の増減率
 ・平均賃料はゼロスタイル契約(敷金・礼金なし)を除く一般契約分を集計
 ・第6期のエリア2実績には一棟全体のサブリース賃料の見直し分を含む
 ・対象期間中の売却済物件は 除く

【エリア9区(注1)】	第5期		第6期		第7期		第8期	
	平均稼働率	95.8%	(0.6%)	95.0%	(-0.8%)	88.8%	(-6.2%)	86.0%
平均賃料(千円)	16.29	(-0.03%)	16.26	(-0.23%)	16.14	(-0.74%)	15.85	(-1.80%)
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
賃料増額	49	176	54	282	38	170	14	38
賃料減額	5	-23	17	-149	23	-331	112	-1,866
賃料改定なし	39	-	18	-	7	-	11	-
合計	93	153	89	133	68	-161	137	-1,828

【エリア2(注4)】	第5期		第6期		第7期		第8期	
	平均稼働率	95.9%	(-0.6%)	95.2%	(-0.7%)	94.6%	(-0.6%)	92.8%
平均賃料(千円)	10.79	(-0.42%)	10.86	(0.65%)	10.86	(-0.02%)	10.79	(-0.61%)
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
賃料増額	17	85	16	483	13	57	5	21
賃料減額	17	-68	7	-46	10	-79	29	-290
賃料改定なし	6	-	4	-	4	-	8	-
合計	40	17	27	436	27	-22	42	-269

【エリア1(注2)】	第5期		第6期		第7期		第8期	
	平均稼働率	95.6%	(1.1%)	94.3%	(-1.3%)	87.5%	(-6.8%)	84.6%
平均賃料(千円)	16.95	(-0.08%)	16.91	(-0.24%)	16.75	(-0.96%)	16.46	(-1.76%)
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
賃料増額	37	140	42	257	25	138	10	32
賃料減額	4	-20	14	-133	23	-331	91	-1,591
賃料改定なし	32	-	7	-	6	-	4	-
合計	73	120	63	124	54	-193	105	-1,559

【エリア2(注4)】	第5期		第6期		第7期		第8期	
	平均稼働率	97.3%	(-1.3%)	98.3%	(1.0%)	97.2%	(-1.1%)	95.8%
平均賃料(千円)	11.07	(0.52%)	11.17	(0.98%)	11.19	(0.13%)	11.16	(-0.26%)
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
賃料増額	16	83	16	483	12	55	4	20
賃料減額	1	-1	0	0	3	-34	9	-36
賃料改定なし	4	-	0	-	4	-	8	-
合計	21	82	16	483	19	21	21	-16

【エリア1(注3)】	第5期		第6期		第7期		第8期	
	平均稼働率	96.4%	(-0.8%)	97.2%	(0.8%)	93.0%	(-4.2%)	90.9%
平均賃料(千円)	14.31	(0.15%)	14.29	(-0.18%)	14.29	(0.01%)	14.02	(-1.91%)
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
賃料増額	12	36	12	25	13	32	4	6
賃料減額	1	-3	3	-16	0	0	21	-275
賃料改定なし	7	-	11	-	1	-	7	-
合計	20	33	26	9	14	32	32	-269

【エリア2(注4)】	第5期		第6期		第7期		第8期	
	平均稼働率	92.2%	(1.5%)	86.6%	(-5.6%)	87.4%	(0.8%)	84.7%
平均賃料(千円)	9.41	(-1.2%)	9.34	(-0.76%)	9.27	(-0.77%)	9.11	(-1.7%)
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
賃料増額	1	2	0	0	1	2	1	1
賃料減額	16	-67	7	-46	7	-45	20	-254
改定なし	2	-	0	-	0	-	0	-
合計	19	-65	7	-46	8	-43	21	-253

(注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)

(注2)都心5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)

(注3)その他4区(目黒区・品川区・世田谷区・大田区)

(注4)東京都主要9区を除く東京都区内、横浜市・川崎市・大阪市・名古屋市・福岡市及び周辺地域



新BLifeについて

Daiwa Morimoto
Asset Management

 Daiwa House Group



平成22年4月、新BLife の誕生



- 平成22年4月1日、ビ・ライフ投資法人はニューシティ・レジデンス投資法人を吸収合併
(合併比率 BLife : NCR = 1:0.23)、日本を代表する住宅系REITが誕生

	BLife	新BLife(注1)	
総資産	543億円	2,070億円	総資産3.8倍へ
純資産	244億円	775億円	純資産3.2倍へ
(負ののれん)	(0)	(233億円)	
発行済投資口総数	49,260口	118,735口	
一口当たり純資産額 (NAV)	496千円	652千円	
物件数	24棟	129棟	物件数5.4倍へ
賃貸可能戸数	1,350戸	8,116戸	賃貸可能戸数6.0倍へ
LTV(注2)	52.8%	60.6%	
平均借入期間	1.2年	3.2年	

(注1) 想定に基づく合併後の試算であり合併後の実際の数値を表すものではありません。主な想定内容については、16ページの前提条件及び注意事項を参照ください

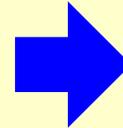
(注2) BLifeは平成21年11月期の投資法人LTV(有利子負債／総資産)を、新BLifeは、(注1)同様の想定に基づき算定した投資法人LTVを表示しており、合併後の実際の数値を表すものではありません。



合併の効果と新BLifeの特長

□資産規模の拡大とポートフォリオの分散

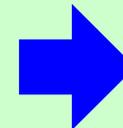
- ① 賃料収入の安定化が実現
- ② 運営コストの圧縮が可能
- ③ ポートフォリオの入替戦略の多様化が可能



安定的な分配金の支払いが可能

□財務基盤の安定

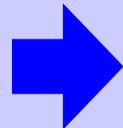
- ① 借入金返済期限の分散
- ② 平均借入期間1.2年→3.2年
- ③ 主要金融機関による強力な支援



安定した運用業務の遂行が可能

□簿価の切下げと負ののれんについて

- ① NCR資産について約21%^(注1)の簿価切下げの実施
- ② 負ののれん約233億円^(注1)が発生

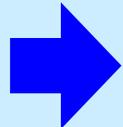


物件の入替えによるLTVの低減が可能
物件の入替えによるポートフォリオの質の向上が可能

□民事再生の利点を活用した運営の実施

- ① NCRの税務上の繰越損失約450億円^(注1)(法人税法第33条第4項を適用)を新BLifeが承継、内部留保の実施を検討^(注2)

内部留保の資金用途： 物件取得資金
借入金の返済
配当の準備金



安定的な分配金の支払いが可能
LTVの低減が可能

(注1) 想定に基づく合併後の試算であり合併後の実際の数値を表すものではありません。主な想定内容については、16ページの前提条件及び注意事項を参照ください。

(注2) 内部留保を実施する場合、新BLifeの財務状況、過去の分配金額の実績、投資口価格、金利水準及び不動産市場の動向等を総合考慮の上、分配金額の安定性にも配慮して分配金額を合理的に決定するものとします。



第9期業績予想

	第8期実績 平成21年11月期	第9期予想 平成22年8月期	増加
営業収益	1,478百万円	6,482百万円	5,004百万円
営業利益	742百万円	3,011百万円	2,268百万円
経常利益	437百万円	1,745百万円	1,307百万円
当期純利益	436百万円	1,745百万円	1,308百万円
1口当たり分配金額	8,862円	14,700円	5,838円



合併に伴うB/S変化の想定試算

(単位:億円)

BLife (第8期H21/11BS): (A)

存続投資法人

資産 543	負債 298
現預金 25	有利子負債 287
	純資産 244

投資口数 49,260

NCR (合併時想定BS): (B) (注)

消滅投資法人

- 第三者割当増資により投資口12万口増加・有利子負債60億円減少
- 不動産を時価評価
(想定として平成21/8月鑑定で試算)

(時価)資産 1,527	(時価)負債 998
	有利子負債 969
	(時価)純資産 529

投資口数 302,068

NCR (第9期H21/8BS)

資産 1,938	負債 1,133
現預金 63	有利子負債 1,029
	純資産 805

投資口数 182,068

平成22年4月1日に合併と想定(注)

新BLife(第9期H22/8BS): (A) + (B)

- BLifeによるNCRの吸収合併(パーチェス法)
なお税務上は適格合併

資産 2,070	負債 1,295	LTV(有利子負債÷資産) 60.6%
NCR時価 + BLife簿価	有利子負債 1,255	
	純資産 775	①出資総額 240
		②出資剰余金 284
		③負ののれん 発生益ほか 251
投資口数 118,735		302,068口 × 0.23 + 49,260口

409千円
× 69,475口

(注) 想定に基づく合併後の試算であり合併後の実際の数値を表わすものではありません。主な想定内容については、16ページの前提条件及び注意事項を参照ください。

業績予想の前提条件およびB/S想定試算の注意事項

<第9期業績予想の前提条件>

- 全般
 - ・平成22年2月23日開催予定しているNCRの投資主総会において、BLifeとの合併が承認され平成22年4月1日付で合併の効力が発生すること、並びに平成22年2月25日開催予定のBLifeの投資主総会において、営業期間及び決算期の変更及び資産運用会社への資産運用報酬の変更等を内容とする規約の変更議案が承認されることを前提としています。
- 営業期間及び決算期
 - ・平成22年8月期：平成21年12月1日～平成22年8月31日（274日）
- 運用資産：
 - ・BLife：平成21年11月30日現在で保有している24物件が、平成22年8月31日まで異動がないことを前提としています。
 - ・NCR：平成21年11月30日現在で保有している105物件が、合併の効力発生により全て新BLifeに承継され、平成22年8月31日まで異動ないことを前提としています。
 - ・合併時点におけるNCRの各物件の帳簿価額は、平成21年8月期末時点の各物件の不動産鑑定評価額と同額として第9期業績予想を算出していますが、実際の帳簿価格は合併時点の時価で決定されるため、合併時点における実際のNCRの帳簿価格とは必ずしも一致しません。
- 投資口の発行
 - ・現在の発行済投資口数49,260口に、合併により平成22年4月1日付で増加する69,475口を合計した発行済投資口数合計118,735口が、平成22年8月31日まで変化がないことを前提としています。
- 営業収益
 - ・想定平均稼働率：BLife物件：89.5%・NCR物件：94%
- 営業費用
 - ・合併時点におけるNCRの建物等の帳簿価額は、現時点で確定していません。したがって、実際の減価償却実施額とは差異が生じる可能性があります（平成22年8月期 1,033百万円を想定）。
 - ・資産運用報酬は、BLifeの投資主総会における資産運用報酬の変更を内容とする規約の変更議案が承認がされることを前提としています。
- 借入れ
 - ・BLifeの平成21年11月30日現在の借入金残高28,674百万円のうち、平成21年12月、平成22年3月、及び平成22年6月の各末日に各々29百万円返済すること、平成22年3月に期限が到来する借入れ12,684百万円を全額借換えることを前提としています。
 - ・NCRの第三者割当増資払込金60億円による債務の一部返済後の再生債務残高96,919百万円を平成22年4月1日付でBLifeが承継し、平成22年8月31日まで返済がないことを前提としています。
 - ・NCRの反対投資主の投資口買取請求に基づく買取代金支払いに関して、平成22年5月20日に借入れを行い平成22年8月31日に返済することを前提としています。
 - ・平成22年8月期の支払利息等（融資関連手数料を含む）見込額1,251百万円。
- 1口当たり分配金
 - ・テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、及び新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
 - ・負ののれんの発生益については現時点で金額が確定していないため、税引前当期純利益金額にはその影響を考慮していません。また、税引前当期純利益金額に加算する負ののれん発生益について、現時点でその取扱いを決定していないため、1口当たり分配金の計算にあたっては、その影響を考慮していません。
 - ・NCRの反対投資主から投資口買取請求が行われる可能性がありますが、現時点で口数は確定しておらず、BLifeがかかる買取投資口の処分を行う際に発生する損益は考慮していないため、1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。

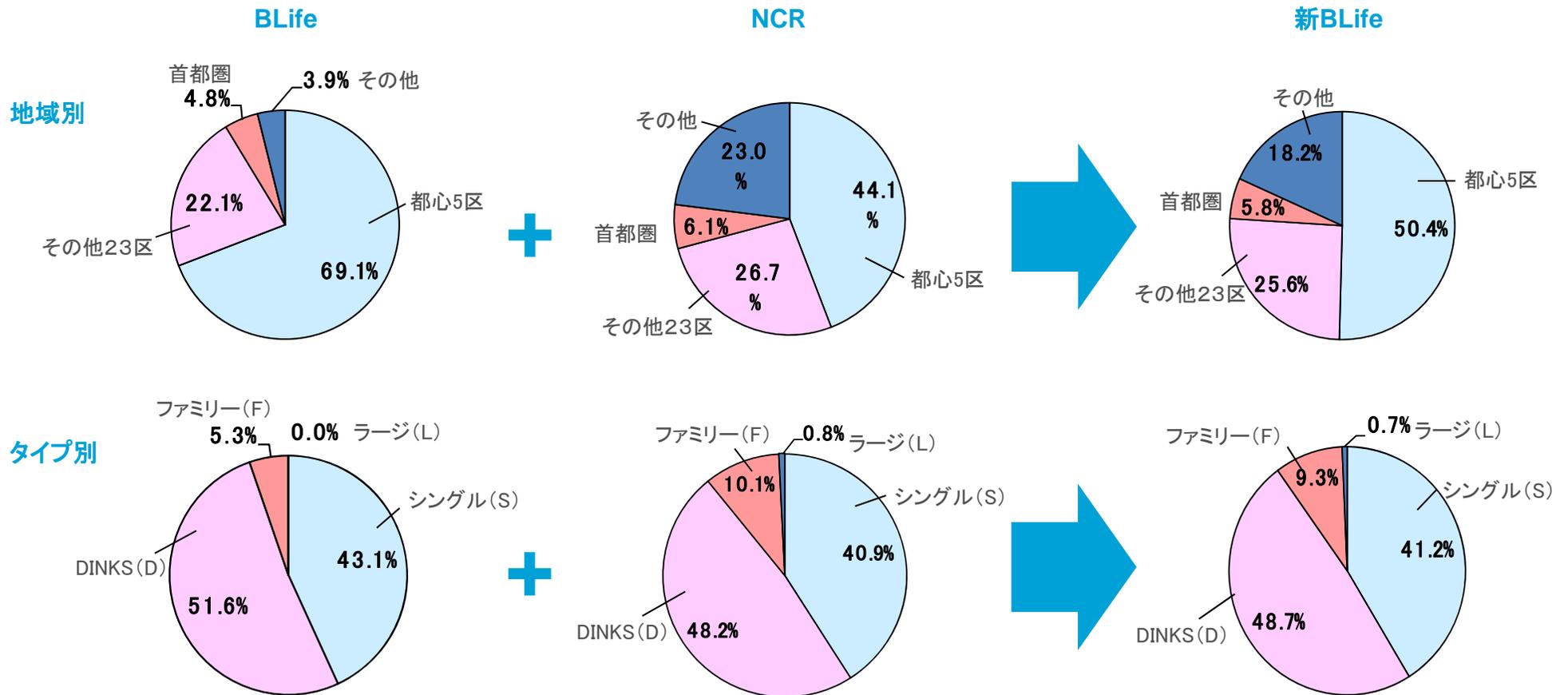
<合併に伴うB/S変化の想定試算について>

- ・BLifeのB/Sは平成21年11月期決算データをベースにしています。
- ・NCRの合併時想定データは、平成21年8月期決算データをベースに、NCRの不動産の帳簿価額をNCRの平成21年8月期末時点の不動産鑑定評価額まで切下げ、それに伴い純資産が減少すると仮定しています。実際には合併時の時価を前提とした数値となり、想定した試算とは必ずしも一致しません。
- ・負ののれんを算出するにあたって使用したBLifeの投資口価格は平成21年12月30日終値（＝409,000円）であり、実際の負ののれんを算出する際に使用する投資口価格とは必ずしも一致しないため、本想定試算と合併時点における負ののれんの金額には差異が生じる可能性があります。



合併後のポートフォリオ(1)

都心5区やDINKSタイプへの集中投資を緩和し、都心部を含む首都圏安定エリアへの分散投資やシングル・DINKS・ファミリーへのバランス投資による、ポートフォリオの安定化を実現



(注1) 地域別・物件規模別・築年数別について、BLifeについては取得価格、NCRについては平成21年8月期の鑑定評価額、新BLifeについては両者の単純合算に基づき算定しています。タイプ別については、居住施設に関する合併後のタイプ別区分の戸数に基づき算定しています。

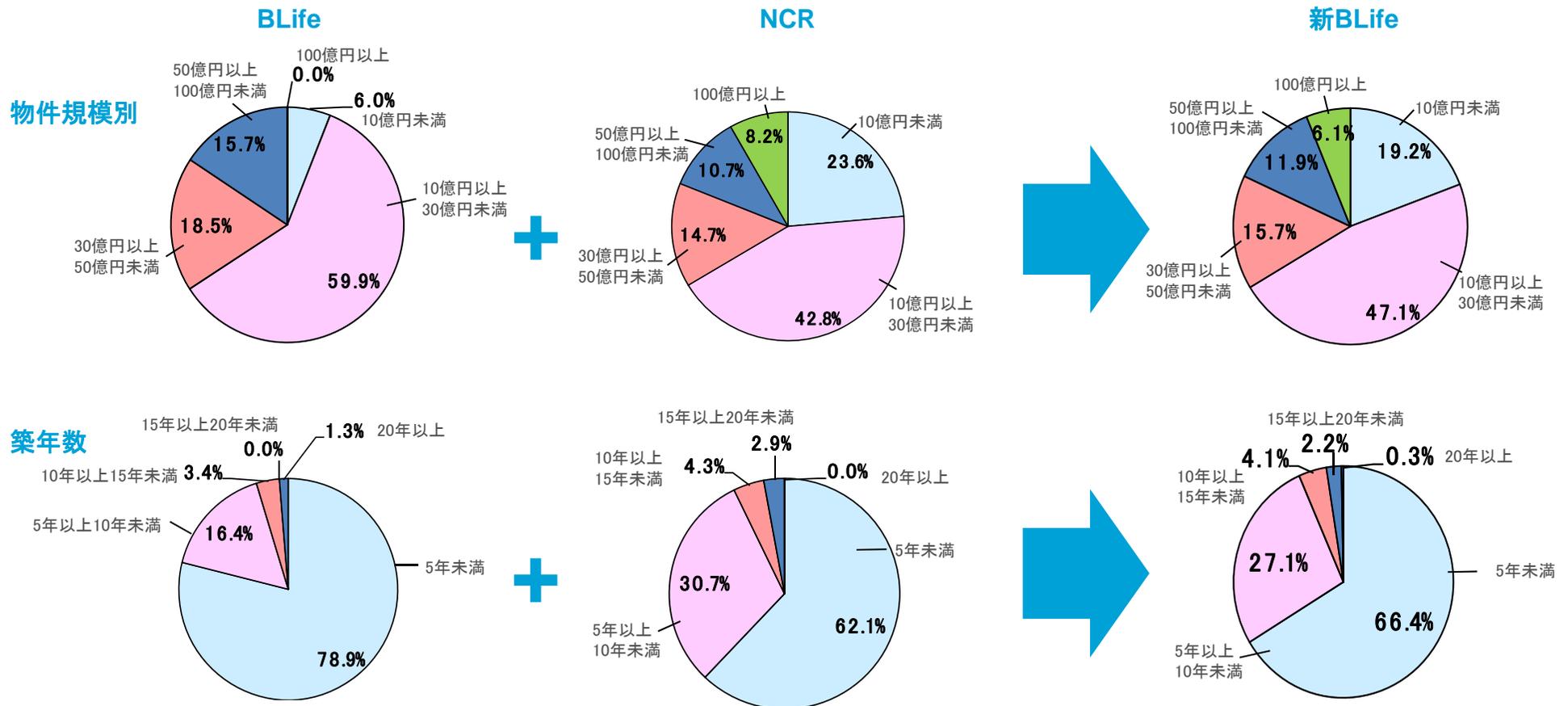
(注2) 地域別における定義は次の通りです。①都心5区(エリア1):千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区(エリア2):エリア1を除く東京都23区、③首都圏(エリア3):エリア1、エリア2を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、④その他(エリア4):その他の都市(人口約10万人以上の地域)

(注3) タイプ別における定義は次の通りです。シングル(S):専有面積30㎡以下・DINKS(D):同30㎡超～70㎡以下・ファミリー(F):同70㎡超～100㎡以下・ラージ(L):100㎡超



合併後のポートフォリオ(2)

□ 流動性の高い中規模で築浅な物件を中心とした投資により、ポートフォリオのクオリティを維持



(注1) 地域別・物件規模別・築年数別について、BLifeについては不動産取得価格、NCRについては平成21年8月期の不動産鑑定評価額、新BLifeについては両者の単純合算に基づき算定しています。タイプ別については、居住施設に関するの合併後のタイプ別区分の戸数に基づき算定しています。



財務の安定性

基本方針

- 大和ハウスグループの親密金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションの構築
- 借入等の圧縮に努め、LTVの低減に注力
- 長期を中心とし、固定金利と変動金利をミックスした安定的な負債構成(長期負債比率89.9%・固定金利を選択可能な負債の比率64.2%)

有利子負債の状況(注1)

■ BLifeの借入金の状況

No.	借入先	平成22年1月15日現在		利率	借入日	返済期限	摘要
No.1	◎みずほ銀行		4,228百万円	1.16273%	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	(平成21年12月31日～ 平成22年3月31日)			
	◎三井住友銀行		4,228百万円				
No.2	◎三井住友銀行		3,823百万円	1.56273% (平成21年12月31日～ 平成22年3月31日)	平成21年9月30日	平成23年9月30日	有担保
	◎中央三井信託銀行		3,823百万円				
	◎みずほ銀行	15,961百万円	3,823百万円				
	三菱東京UFJ銀行		2,995百万円				
	住友信託銀行		1,497百万円				
合計①		28,645百万円					



■ NCRからの承継債務の状況(予定)

	期間	平成22年3月末残高(見込)(注3)	利率	権利変更日	返済期限	摘要
別除権付再生債務	2年	16,319百万円	日本円TIBOR(3ヶ月)+1.1%	平成22年1月5日	平成24年1月末	有担保
再生債務	3年	26,866百万円	日本円TIBOR(3ヶ月)+0.9%(注4)	平成22年1月5日	平成25年1月末	無担保
	4年	26,866百万円	日本円TIBOR(3ヶ月)+1.0%(注4)	平成22年1月5日	平成26年1月末	
	5年	26,868百万円	日本円TIBOR(3ヶ月)+1.1%(注4)	平成22年1月5日	平成27年1月末	
	合計②	96,919百万円				
合計①+②		125,564百万円				

(注1) 想定に基づく合併後の試算であり合併後の実際の数値を表すものではありません。主な想定内容については、16ページの前提条件及び注意事項を参照ください。

(注2) ◎は資産運用会社の株主銀行です。 (注3) NCRの第三者割当増資による60億円の第1回返済後の予定残高となっています。

(注4) 再生債務者は、適用スプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。



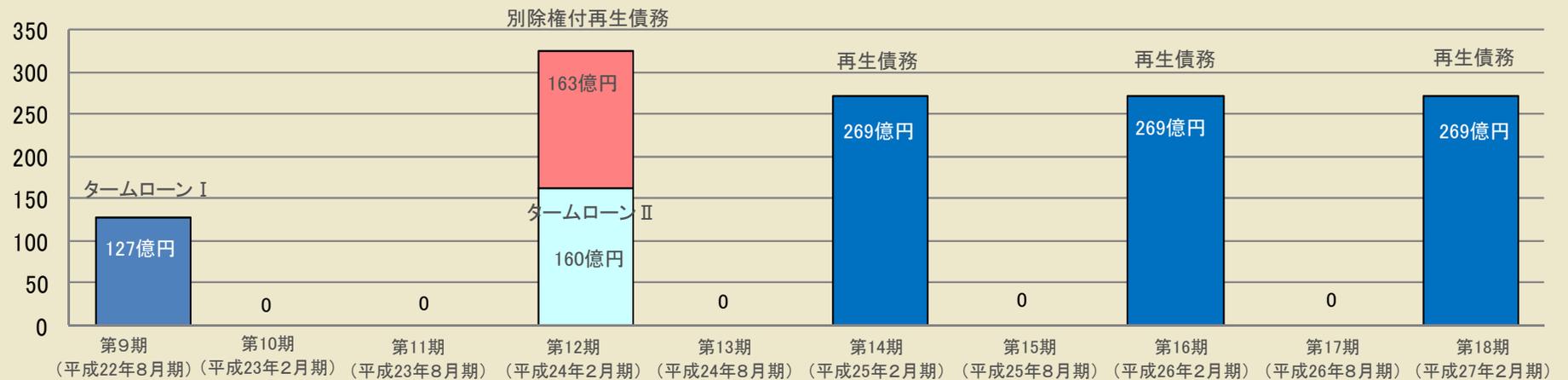
財務の安定性



合併後を含む期限到来状況

- 平均借入期間はBLife1.2年から新BLife3.2年へと長期化
- 期限は2・3・4・5年後に分散かつ一括して到来し、戦略的なリファイナンス対応が可能

(単位: 億円)



■ LTVの推移

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
LTV	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%

■ 発行体格付の状況

格付機関	格付対象	格付け	公表日
格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	A レーティングモニター指定 (方向は未定)	平成21年11月11日

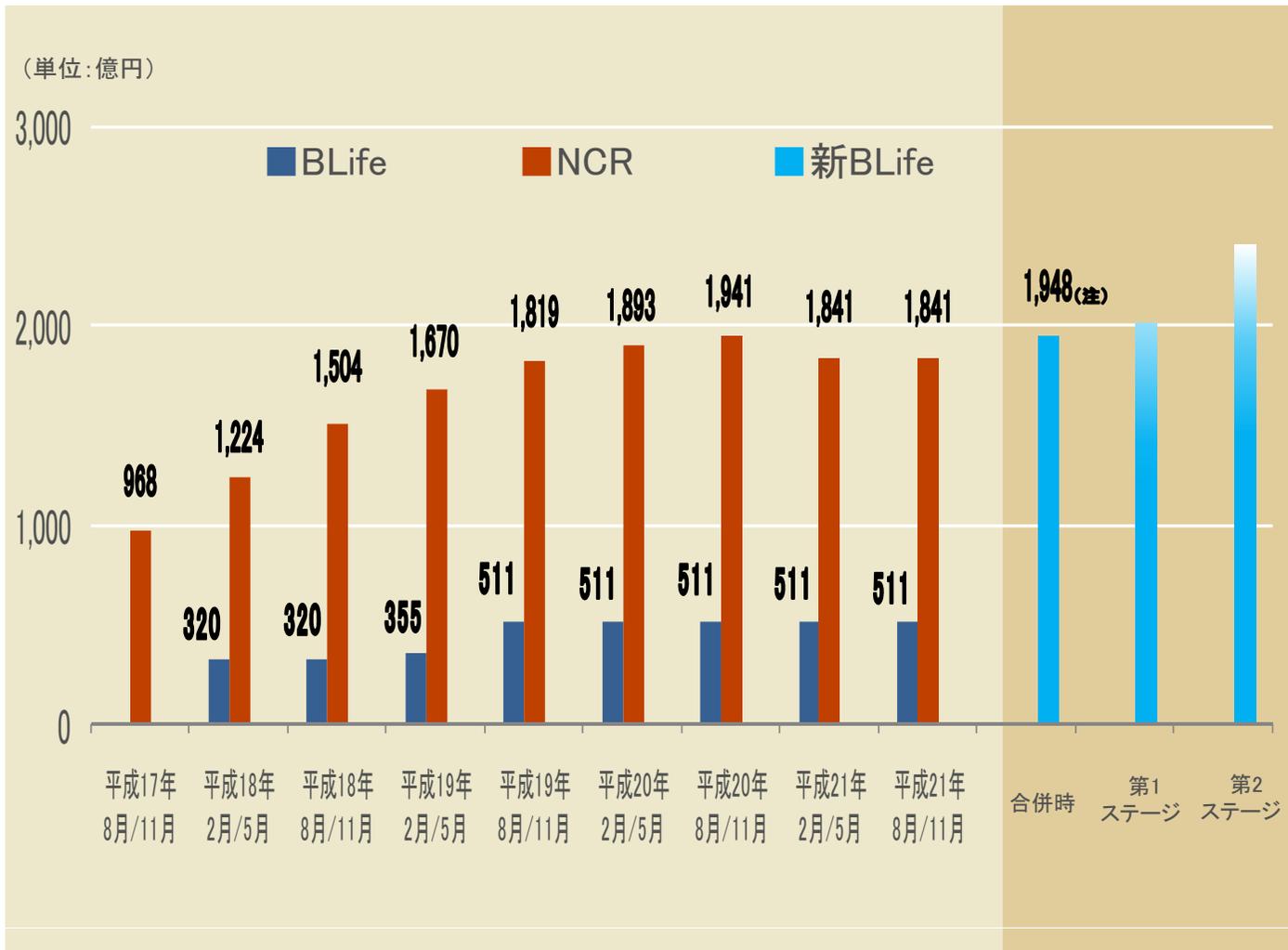
(注) 想定に基づく合併後の試算であり合併後の実際の数値を表すものではありません。主な想定内容については、16ページの前提条件及び注意事項を参照ください。



今後の投資方針と運営方針



■ 資産規模の推移



投資方針

- ① 首都圏を中心として全国に分散投資
- ② シングル・DINKSを中心に全てのタイプに分散投資

運営方針

■第1ステージ

- ① 適切な賃料設定による稼働率の改善
- ② 資産規模のメリットを活かした運営管理コストの低減
- ③ 資産の入替えによるLTVの低減・ポートフォリオの質の向上

■第2ステージ

- ① 適切な時期での公募増資等の実施
- ② 大和ハウスによる開発物件、ウェアハウジング物件を中心とした物件取得による外部成長の実施

(注) BLifeの不動産取得価格と、NCRの不動産鑑定評価額(価格時点平成21年8月末)の合計額であり、合併後の実際の資産額を表わすものではありません。



居住施設に対する投資スタンス(1)

■ エリア別

	エリア区分	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
現 状	定義	・東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区)	エリア1を除く東京都区内	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)	その他都市(人口約10万人以上の地域)
	投資方針 (運用ガイドライン)	40~60%	20~50%	0~20%	0~20%
	新BLifeの ポートフォリオ (BLifeは取得価格ベース NCRは21/8鑑定ベース)	50.4%	25.6%	5.8%	18.2%



今 後	ターゲット・ポート フォリオの方向性				
	要因等	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア別ポートフォリオの偏在緩和の為、エリア1は低下 ・エリア1の売却を前提とせず、他エリアの取得により相対的に投資割合低下をイメージ 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料の安定性が高く、稼働率が安定している首都圏のエリア2の投資割合を高めていく ・大和ハウスグループの強みが最も発揮できるエリア 	<ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる ・大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・競争力・規模・利回り貢献等を考慮の上、売却も選択肢として投資割合を低下させていく。

■ タイプ別

	タイプ分類	シングル	DINKS	ファミリー	ラージ
現 状	概要	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 子供のいない共働き世帯、高所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡超～70㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層のファミリー世帯が主な対象で広さ70㎡超～100㎡以下 閑静な住宅地での立地、文化施設の充実、生活利便性の高さを重視 	<ul style="list-style-type: none"> 主に富裕層ファミリーが主な対象で広さ100㎡超 閑静な住宅地での立地、文化施設の充実、生活利便性の高さを重視
	投資方針 (運用ガイドライン)	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%
	新BLifeの ポートフォリオ (戸数ベース)	41.2%	48.7%	9.3%	0.7%

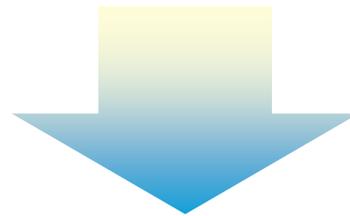


今 後	ターゲット・ポートフォリオの方向性				
	要因等	<ul style="list-style-type: none"> 賃料総額が低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 偏在しているタイプ別ポートフォリオの修正 	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	



合併までのスケジュール

平成21年11月10日	合併契約締結
平成21年12月9日	NCR債権者集会開催(再生計画案の可決・認可決定)
平成22年1月5日	再生計画の認可決定の確定



平成22年2月23日(予定)	NCR投資主総会開催
平成22年2月25日(予定)	本投資法人投資主総会開催
平成22年4月1日(予定)	合併効力発生
平成22年5月31日(予定)	第9期中間決算
平成22年8月31日(予定)	第9期本決算(合併後初回決算)



APPENDIX

Daiwa Morimoto
Asset Management

 Daiwa House Group

投資方針 – ポートフォリオのタイプと地域別分散

(現状)

■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(注)	ファミリー	エグゼクティブ
比率	0~30%	40~100%	0~20%	0~10%

(注)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 ~
商圈	~50km	~30km	~10km	~10km
商圈人口	約200万人	約100万人	約20万人	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、福岡市およびそれらの周辺地域	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%

(合併後)

■投資比率は原則、居住施設に80~100%、商業施設に0~20%

居住施設のタイプ別戸数比率

タイプ	シングル	DINKS(注)	ファミリー	ラージ
比率	30~60%	40~60%	0~20%	0~10%

(注)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

変更なし

地域別投資比率

エリア1	東京都主要5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)	投資比率	居住施設 商業施設	40~60% 0~40%
エリア2	上記を除く東京都区内	投資比率	居住施設 商業施設	20~50% 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)	投資比率	居住施設 商業施設	0~20% 0~70%
エリア4	その他都市(人口約10万人以上の地域)	投資比率	居住施設 商業施設	0~20% 0~70%



不動産鑑定評価額



不動産鑑定評価額一覧

(単位:百万円)

(単位:%)

エリア	物件番号	物件名 (平成21年11月30日現在の保有物件)	鑑定会社	取得価格 ①	平成21年 11月30日 帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額		取得価格比 ④-①	帳簿価格比 ④-②	前期末比 ④-③
						平成21年 5月31日 鑑定評価額 ③	平成21年 11月30日 鑑定評価額 ④			
						1	J-1			
	J-3	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,637	8,820	8,790	1,140	1,152	-30
	J-4	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,500	4,502	4,670	4,520	20	17	-150
	J-5	イブセ芝公園	谷澤	2,630	2,632	2,350	2,260	-370	-372	-90
	J-6	イブセギンザ	谷澤	2,520	2,529	2,330	2,240	-280	-289	-90
	J-7	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,220	2,224	2,220	2,120	-100	-104	-100
	J-8	イブセ日本橋	谷澤	1,200	1,197	1,150	1,120	-80	-77	-30
	J-10	イブセ都立大学	中央	648	640	582	565	-83	-75	-17
	J-15	イブセ東京EAST	谷澤	2,300	2,328	2,180	2,140	-160	-188	-40
	J-16	イブセ雪谷	谷澤	1,110	1,115	1,040	1,040	-70	-75	0
	J-17	イブセ麻布十番	中央	2,910	2,956	2,760	2,650	-260	-306	-110
	J-18	イブセ麻布十番DUO	中央	2,690	2,728	2,530	2,460	-230	-268	-70
	J-19	イブセ新宿夏目坂	中央	1,865	1,886	1,790	1,700	-165	-186	-90
	J-20	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,800	1,825	1,610	1,550	-250	-275	-60
	J-21	イブセ祐天寺	中央	1,450	1,462	1,410	1,390	-60	-72	-20
	J-22	イブセ渋谷Tiers	谷澤	1,400	1,424	1,250	1,210	-190	-214	-40
居住施設エリア1小計				41,393	41,546	40,892	39,775	-1,618	-1,771	-1,117
2	J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	1,920	1,926	1,820	1,660	-260	-266	-160
	J-13	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,707	1,600	1,580	-94	-127	-20
	J-14	コンフォートタイム大塚	谷澤	779	778	788	762	-17	-16	-26
	J-23	イブセ大塚	中央	1,480	1,495	1,430	1,400	-80	-95	-30
	J-24	イブセ菊川	谷澤	817	827	758	698	-119	-129	-60
	J-25	イブセ鶴見	中央	666	678	668	657	-9	-21	-11
居住施設エリア2小計				7,336	7,413	7,064	6,757	-579	-656	-307
4	S-1	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,438	1,240	1,160	-250	-278	-80
2	S-2	いなげや西が岡店	不動研	1,000	1,055	896	867	-133	-188	-29
商業施設小計				2,410	2,493	2,136	2,027	-383	-466	-109
保有資産合計				51,139	51,453	50,092	48,559	-2,580	-2,894	-1,533

平成21年5月31日鑑定			平成21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
4.9	4.7	5.1	5.1	4.9	5.3
4.8	5.0	5.1	4.8	5.0	5.1
4.7	4.4	5.0	4.8	4.5	5.1
5.2	5.4	5.5	5.2	5.4	5.5
5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5
4.9	5.1	5.2	4.9	5.1	5.2
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6
5.9	5.6	6.4	6.0	5.7	6.5
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6
5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7
4.7	4.4	5.0	4.8	4.5	5.1
4.6	4.3	4.9	4.7	4.4	5.0
4.9	4.6	5.4	5.0	4.7	5.5
5.2	5.3	5.5	5.2	5.3	5.5
5.0	4.5	5.5	5.1	4.6	5.6
5.0	5.2	5.3	5.0	5.2	5.3
5.8	5.5	6.3	6.0	5.7	6.5
5.9	5.6	6.4	6.0	5.7	6.5
5.5	5.6	5.8	5.5	5.6	5.8
5.0	4.7	5.5	5.1	4.8	5.6
5.5	5.5	5.8	5.5	5.5	5.8
5.9	5.6	6.4	6.0	5.7	6.5
6.6	6.4	7.1	6.7	6.5	7.2
5.9	5.5	6.0	6.1	5.7	6.2

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。



ポートフォリオ一覧(BLife)



地域 (注1)	物件 番号	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)	H21.11月末 鑑定評価額(百万円)	取得価格比率 (%) (注2)	
エリア1	J-1	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	4,020	8.8	
	J-3	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	8,790	15.0	
	J-4	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	4,520	8.8	
	J-5	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	2,260	5.1	
	J-6	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	2,240	4.9	
	J-7	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	2,120	4.3	
	J-8	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	1,120	2.3	
	J-10	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	565	1.3	
	J-15	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	2,140	4.5	
	J-16	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	1,040	2.2	
	J-17	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	2,650	5.7	
	J-18	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	2,460	5.3	
	J-19	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	1,700	3.6	
	J-20	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	1,550	3.5	
	J-21	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	1,390	2.8	
	J-22	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	1,210	2.7	
	エリア2	J-2	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	1,660	3.8
		J-13	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	1,580	3.3
		J-14	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	762	1.5
		J-23	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	1,400	2.9
J-24		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	698	1.6	
	J-25	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	657	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	46,532	95.3	
エリア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	1,160	2.8	
エリア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	867	2.0	
商業施設小計				6,365.53(内店舗6,365.53)	12(内店舗12)	2,410	2,027	4.7	
保有資産合計(BLife)				57,660.40(内店舗10,450.47)	1,350(内店舗30)	51,139	48,559	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) 「取得価格比率」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。



ポートフォリオ一覧(NCR)



地域 (注1)	物件番号	物件名称(注2)	所在地(住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	当初取得価格 (百万円)	H21.8月末鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価額比率 (%) (注3)
都心主要 エリア	C-1	NCR南青山	東京都港区南青山六丁目10番9	3,473.28	62	3,783	3,035	2.11
	C-2	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区西麻布二丁目26番20号	3,296.44	60	3,315	2,545	1.77
	C-3	NCR西麻布	東京都港区西麻布一丁目3番12号	2,802.62	37	3,143	2,323	1.62
	C-4	NCRお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	2,507.30	44	2,300	1,770	1.23
	C-5	NCR参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,734	1,431	1.00
	C-8	NCR日本橋イースト	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,622	1,303	0.91
	C-9	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,480	1,158	0.81
	C-10	NCR銀座ツインⅠ	東京都中央区入船三丁目10番10号	1,444.52	40	1,133	948	0.66
	C-11	NCR銀座ツインⅡ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	968	841	0.59
	C-12	NCR原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	1,225.26	21	1,220	906	0.63
	C-14	NCR代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	811.95	25	765	602	0.42
	C-15	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	803.03	21	695	555	0.39
	C-16	NCR新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	957.60	23	626	467	0.33
	C-17	NCR市谷左内町	東京都新宿区市谷左内町21番地	694.16	21	577	434	0.30
	C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	1,230	956	0.67
	C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	1,826.80	38	1,290	1,070	0.74
	C-20	NCR新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地4	1,308.38	32	1,160	915	0.64
	C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,662	1,390	0.97
	C-23	NCR神保町Ⅱ	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,470	1,150	0.80
	C-24	NCR銀座イーストⅢ	東京都中央区入船二丁目8番8号	972.51	41	841	691	0.48
	C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	3,140	2,747	1.91
	C-27	NCR高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	1,180	867	0.60
	C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	1,105.20	48	842	666	0.46
	C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	668.79	27	580	510	0.35
	C-30	NCR銀座イーストⅣ	東京都中央区入船三丁目10番8号	681.00	20	510	404	0.28
	C-31	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,530	1,230	0.86
	C-32	NCR南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	840	661	0.46
	C-34	NCR銀座	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	4,000	2,910	2.03
	C-35	NCR日本橋水天宮	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	3,332	2,709	1.89
	C-36	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	10,995	7,730	5.38



ポートフォリオ一覧(NCR)

地域 (注1)	物件番号	物件名称(注2)	所在地(住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	当初取得価格 (百万円)	H21.8月末鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価額比率 (%) (注3)
都心主要 エリア	C-37	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	6,442.28	103	4,930	3,670	2.55
	C-38	カテリーナ三田タワースイート(NCR)	東京都港区芝四丁目16番1号、2号	17,553.76	264	16,200	11,800	8.21
	C-39	NCR新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	3,597	2,980	2.07
	C-40	NCR目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	1,050	855	0.60
	C-41	NCR大塚	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	1,784.50	54	1,290	1,040	0.72
	C-42	NCR自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	1,472.47	40	1,470	1,210	0.84
	C-43	NCR目白イースト	東京都豊島区高田二丁目8番16号	1,658.90	29	1,080	1,000	0.70
	C-44	NCR池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	3,644.35	87	3,227	2,600	1.81
	C-45	NCR要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	1,624.06	73	1,360	1,140	0.79
	C-46	NCR品川シーサイドタワー	東京都品川区東品川四丁目10番18号	12,732.35	208	9,350	7,590	5.28
	C-47	NCR八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	1,160	917	0.64
C-50	NCR戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	2,014.12	64	2,050	1,570	1.09	
東京23区 (都心主要 エリアを 除きます)	M-2	NCR等々力	東京都世田谷区中町一丁目16番7号	2,863.78	22	1,850	1,280	0.89
	M-3	NCR本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	2,255.88	35	1,122	1,026	0.71
	M-4	NCR北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	1,070	732	0.51
	M-8	NCR門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	524	504	0.35
	M-9	NCR田園調布	東京都大田区田園調布五丁目35番15号	1,066.08	17	511	418	0.29
	M-10	NCR根岸	東京都台東区根岸四丁目15番16号	594.79	12	356	252	0.18
	M-11	NCR上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	414.45	12	238	202	0.14
	M-13	NCR森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	985	836	0.58
	M-14	NCR若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	1,425.43	23	970	803	0.56
	M-15	NCR浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	1,537.84	32	870	832	0.58
	M-19	NCR入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	675	624	0.43
	M-22	NCR上野タワー	東京都台東区北上野一丁目15番5号	4,197.66	102	2,990	2,659	1.85
	M-25	NCR森下ウエスト	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	1,275.60	40	810	686	0.48
	M-27	NCR三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	2,406.41	78	1,720	1,440	1.00
M-28	NCR自由が丘ウエスト	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	720	578	0.40	
M-29	NCR中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,250	1,090	0.76	
M-30	NCR用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	1,472.38	45	1,305	1,020	0.71	
M-31	NCR住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	1,170	950	0.66	



ポートフォリオ一覧(NCR)

地域 (注1)	物件番号	物件名称(注2)	所在地(住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	当初取得価格 (百万円)	H21.8月末鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価額比率 (%) (注3)
東京23区 (都心主要 エリア除き ます)	M-33	NCR門前仲町イースト	東京都江東区富岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,965	2,220	1.55
	M-35	NCR押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,267	1,100	0.77
	M-36	NCR蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,628	1,250	0.87
東京23区 を除く 東京圏	G-2	NCR船橋本町	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,496.40	86	1,083	832	0.58
	G-3	SH 元住吉	神奈川県川崎市中原区井田中ノ町8番8号	2,910.25	57	1,058	921	0.64
	G-4	NCR豊田	東京都日野市旭が丘三丁目2番23号	3,630.55	67	1,053	892	0.62
	G-5	NCR西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	1,597.32	81	997	794	0.55
	G-6	NCR舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	844	688	0.48
	G-7	NCR市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	769	686	0.48
	G-8	NCR久米川	東京都東村山市本町一丁目12番1号	2,013.93	31	715	481	0.33
	G-9	NCR浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	653	604	0.42
	G-10	NCR南行徳 I	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	648	555	0.39
	G-11	NCR南行徳 II	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	724.63	35	447	387	0.27
	G-12	NCR野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目6番	744.90	30	469	333	0.23
	G-13	NCR南林間	神奈川県大和市南林間二丁目11番16号	1,489.44	29	456	358	0.25
	G-14	NCR湘南	神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目20番4号	1,082.28	19	445	315	0.22
	G-15	LM淵野辺本町	神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目38番13号	997.92	15	222	140	0.10
	G-16	LM東青梅第三	東京都青梅市東青梅六丁目10番2号	659.03	33	175	80	0.06
	G-17	パークテラス市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	620	461	0.32
G-18	パークテラス塩焼	千葉県市川市塩焼四丁目12番22号	583.76	36	310	160	0.11	
G-19	パークテラス堀江	千葉県浦安市堀江一丁目2番14号	374.33	22	193	123	0.09	
地方	R-1	NCR大通公園	北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番地60	2,996.24	40	726	525	0.37
	R-2	五色山ハイツ	兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目20番18号	2,253.34	33	720	483	0.34
	R-3	NCR西公園	福岡県福岡市中央区荒戸二丁目5番6号	1,483.50	30	379	340	0.24
	R-4	NCR西大濠	福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号	1,013.22	17	258	229	0.16
	R-5	NCR加古川	兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、380番地1	1,888.02	34	274	242	0.17
	R-6	LM前橋西片貝	群馬県前橋市西片貝町一丁目301番地5	1,284.45	23	202	93	0.06
R-7	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	6,545.25	99	1,710	1,340	0.93	
R-9	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	13,452.80	540	3,830	3,023	2.10	
R-10	NCR本町イースト	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	3,471.39	117	1,740	1,496	1.04	



ポートフォリオ一覧(NCR)



地域 (注1)	物件番号	物件名称(注2)	所在地(住所)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	当初取得価格 (百万円)	H21.8月末鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価額比率 (%)(注3)
地方	R-11	NCR新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,640	1,423	0.99
	R-13	NCR阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	10,832.11	153	5,400	4,458	3.10
	R-14	NCR大手通	大阪府大阪市中央区大手通二丁目4番15号	860.48	31	382	304	0.21
	R-15	NCR栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	2,836.00	73	1,361	1,100	0.77
	R-16	NCR日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	9,334.47	262	4,780	3,640	2.53
	R-17	NCR円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	1,522.89	36	486	412	0.29
	R-18	NCR円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	6,100.31	146	2,045	1,690	1.18
	R-19	NCR博多駅東	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	1,230	966	0.67
	R-20	NCR心斎橋イーストタワー	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	4,693	3,280	2.28
	R-21	NCR三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,485	1,230	0.86
	R-22	NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	655	484	0.34
	R-23	NCR一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	965	789	0.55
	R-24	NCR大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	2,149.08	72	842	661	0.46
	R-25	NCR上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	5,415.39	69	3,214	2,200	1.53
	R-26	NCR肥後橋タワー	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	6,230.20	194	4,200	2,660	1.85
	保有資産合計(NCR)				278,660.39	6,766	184,096	143,675
保有資産合計(新BLife) (予定)				336,320.79	8,116	194,814(注4)	192,234(注5)	—

(注1)「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区(都心主要エリアを除きます。)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2)「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注3)「鑑定評価額比率」欄には、NCRのH21.8月鑑定評価額の総額に対する各鑑定評価額の比率を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(注4) BLifeの不動産取得価格と、NCRの不動産鑑定評価額(価格時点平成21年8月末)の合計額であり、合併後の実際の資産額を表わすものではありません。

(注5) BLifeは平成21年11月末日、NCRは平成21年8月末日の価格時点が異なる鑑定評価額を単純合計したものです。



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)

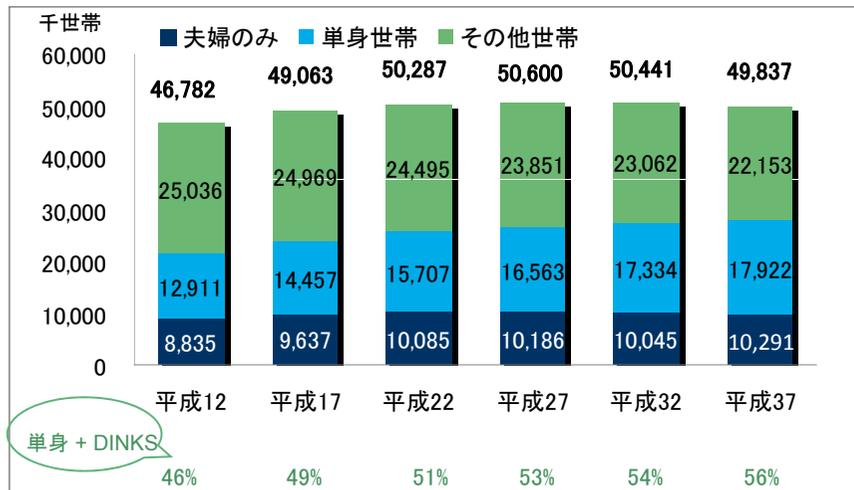
(単位:人)

	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21年5月	平成22年(予測)	平成27年(予測)
主要9区	2,888,594	2,914,913	2,942,050	2,986,070	3,019,939	3,053,026	3,077,118	3,080,925	3,127,884
その他14区	5,516,756	5,551,207	5,576,025	5,610,590	5,657,153	5,712,705	5,765,226	5,729,617	5,792,382
23区	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,842,344	8,810,542	8,920,266
東京	12,393,703	12,489,982	12,568,036	12,670,435	12,777,001	12,892,168	12,993,453	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」

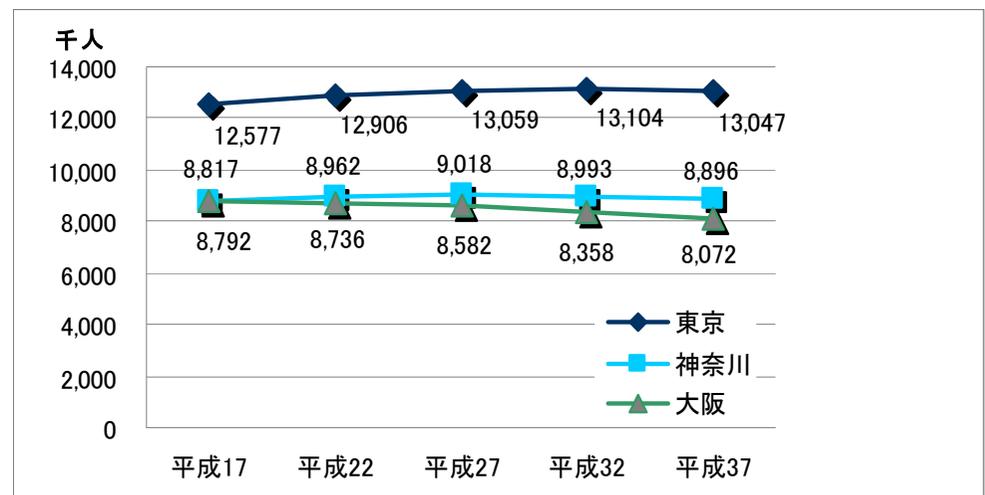
(注) 上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の平成14年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要9区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区)、区部(東京23区から主要9区を除いた14区)、東京23区、東京都の各年5月1日現在の人口の推移を記載しています。

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(東京、神奈川および大阪)



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)



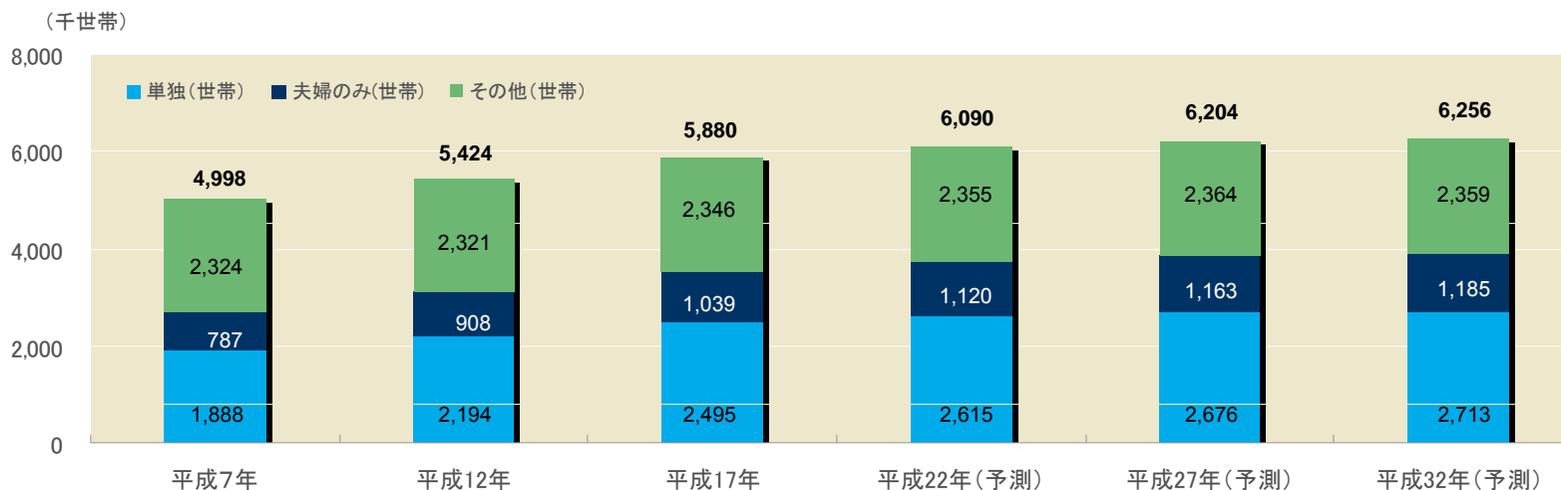
ポートフォリオの構築理由:ポートフォリオの強み

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)

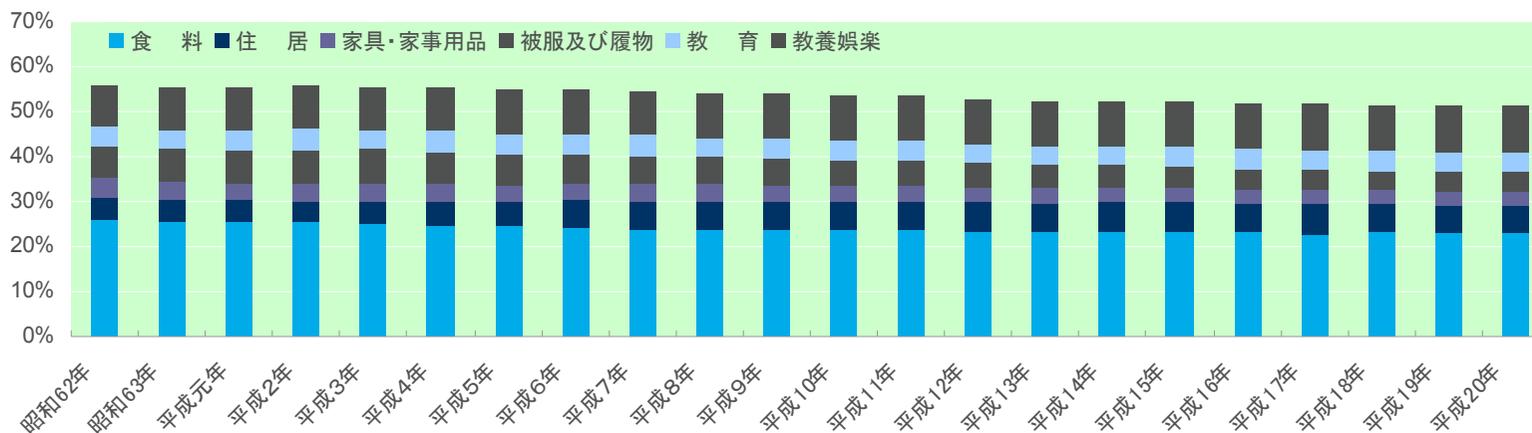


(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成18年3月)



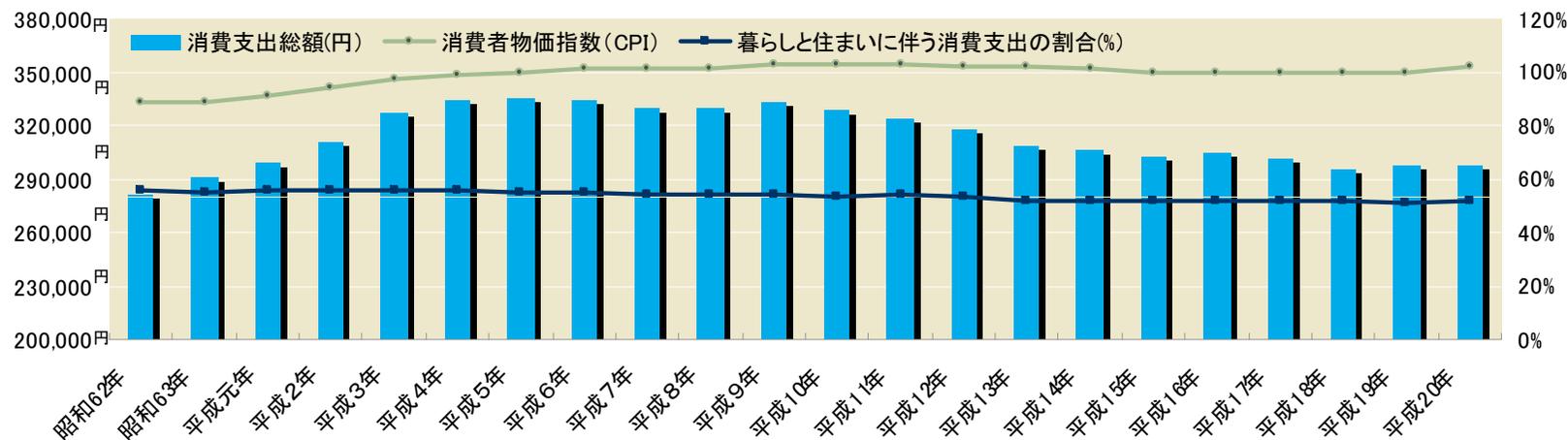
ポートフォリオの構築理由：ポートフォリオの強み

「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20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20年)、総務省消費者物価指数(CPI)平成17年を100としています。

資産運用会社の概要

Daiwa Morimoto Asset Management



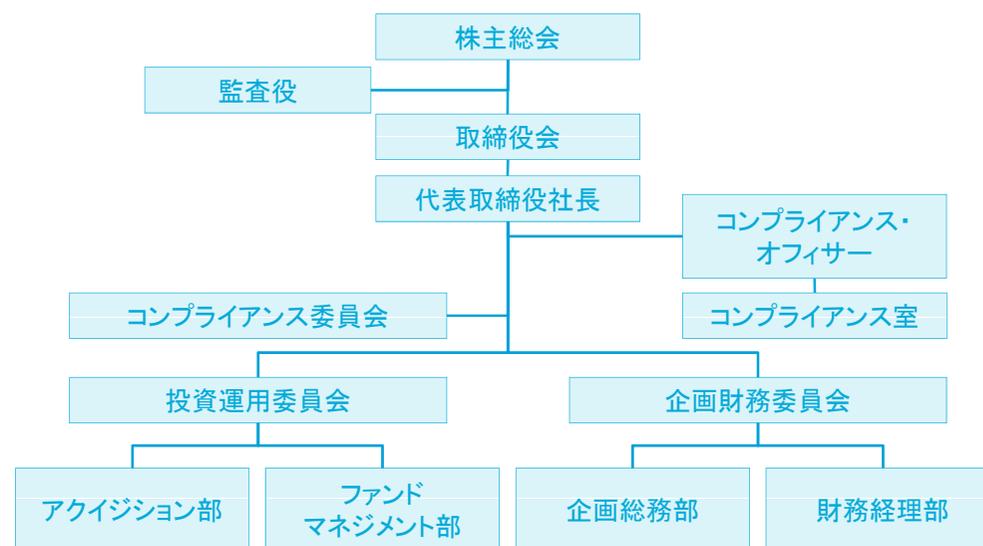
- 資産運用会社の役職員は、大和ハウス、モリモト、中央三井信託銀行から派遣を受けた人材を中心とし、不動産開発・投資・アセットファイナンス・REIT運営・コンプライアンスの専門家により構成（別途、NCRの運用会社から人材を受け入れる予定）
- 本投資法人は、大和ハウス、モリモト、キャピタランドグループの3社とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結、3社による、強力なバックアップ体制を構築

資産運用会社の株主構成

	保有株式数	保有比率
大和ハウス工業株式会社	8,820株	73.5%
株式会社モリモト	2,400株	20.0%
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	240株	2.0%
株式会社みずほ銀行	180株	1.5%
中央三井信託銀行株式会社	180株	1.5%
株式会社三井住友銀行	180株	1.5%
合計	12,000株	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



開発情報の提供

運営管理ノウハウ

人材の派遣

ウェアハウジング機能

大和ハウス工業株式会社

企画・開発から管理、テナントリーシングに至るまでの一貫した総合力

▼ 大和ハウスグループの総合力を最大限に活用 ▼

ビ・ライフ投資法人

居住施設

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社

商業施設

株式会社モリモト

情報、ノウハウの提供、人材の派遣

キャピタランド・ジャパン株式会社

居住施設の情報提供、ノウハウの提供

東南アジア最大級の
シンガポール政府系不動産会社グループ

大和ハウスのサポート

- 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、投資不動産の取得支援
- 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(本資産運用会社株式8,820株:保有割合73.5%)の維持
- 本投資法人の投資口5,060口(保有割合10.2%)を保有。(合併後は18,860口(同15.8%)となる予定)

モリモトのサポート

- 投資基準に適合する物件に係る優先的情報提供および優先的売買交渉権の付与
- 運用業務に関するノウハウ、助言の提供
- 人材の派遣

キャピタランド・ジャパンのサポート

- キャピタランド・ジャパンが保有する居住施設に係る優先的情報提供および優先的売買交渉権の付与
- 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市場に関する様々なサポートや助言の提供



主要スポンサーの概要 -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



■ 格付

格付機関	格付
日本格付研究所(JCR)	AA
格付投資情報センター(R&I)	AA-

■ 業績推移(連結)

(単位:百万円)

	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期(予)
売上高	1,618,450	1,709,254	1,690,956	1,570,000
営業利益	85,678	89,120	73,580	62,000
経常利益	89,356	61,290	39,855	56,500
当期純利益	46,393	13,079	4,170	24,000
総資産	1,630,022	1,791,052	1,810,573	—

大和ハウスの賃貸住宅開発事例と運営管理体制

大和ハウスの代表的な賃貸住宅 <ロイヤルパークスシリーズの特徴>

- 三大都市圏を中心に、ワンルームから4LDKまで多彩なプランを展開
- シングル・DINKSからファミリーやエグゼクティブといった幅広い層をターゲットに 住メーカーの視点で建設した良質な賃貸住宅
- 安心、快適、健康に配慮した居住性能を追求し、入居者にリゾートホテルのような安らぎ、非日常に暮らす贅沢さと利便性を提供

安全を重視した防犯・管理体制

- コンシェルジュ(管理人)と警備員による万全の管理体制
- 複製が難しいカードキーやドアロック、オートロックシステム等を採用
- 監視カメラを設置し、夜間は警備員が建物内を巡回することで暮らしの安全性を確保
- コンシェルジュサービス(クリーニングや宅配の取次、家事代行、ベビーシッターの紹介等)でホテルライクの快適な毎日をサポート

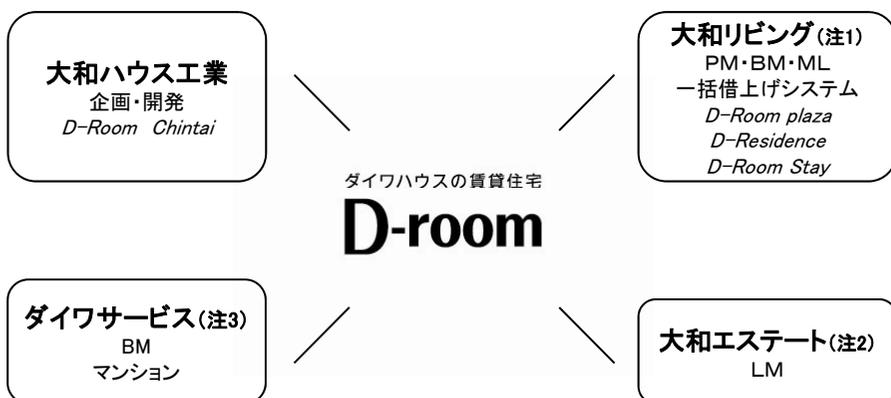
充実した設備

- 24時間出せるゴミ置場/トランクルーム/床暖房/浴室換気乾燥機
- デイスーパー付き流し台/蛇口一体型浄水器/すべての居室にエアコン、照明器具等を設置

建築構造と居住性能

- 堅牢性、採光性、遮音性、断熱性を重視した建築と設計
- 第三者機関による「設計性能評価」・「建設住宅性能評価書」を取得

大和ハウスグループの賃貸ウェブサイト「D-Room」を通じた運営管理



(注1)大和ハウス工業(株)100%出資子会社、全管理戸数234,934戸超(2009年11月末現在)
 (注2)大和リビング(株)100%出資子会社
 (注3)大和ハウスグループ100%出資子会社

ロイヤルパークスタワー南千住

所在地	東京都荒川区南千住4丁目
交通	JR常磐線「南千住駅」徒歩5分
総戸数	555戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上39階地下1階建
間取	1DK~4LDK
住戸床面積	45.25㎡~170.26㎡
竣工	2008年6月



ロイヤルパークス西新井

所在地	東京都足立区西新井栄町1丁目
交通	東武伊勢崎線「西新井駅」徒歩5分
総戸数	432戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上14階建
間取	Studio~4LDK
住戸床面積	43.05㎡~187.35㎡
竣工	2008年10月



ロイヤルパークス豊洲

所在地	東京都江東区豊洲3丁目
交通	東京メトロ有楽町線「豊洲駅」徒歩7分
総戸数	267戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上14階建
間取	40.56㎡~149.35㎡
住戸床面積	1K~3LDK
竣工	2006年2月



※上記物件は、大和ハウスが所有している物件です。本投資法人が上記物件の取得を決定していません。



大和ハウスによるスポンサーサポート

ウェアハウジング機能の提供

- モリモトから情報提供のあった「イプセ戸越」、「イプセ中延」、「イプセ市ヶ谷」について、大和ハウスとの間で締結している「新パイプライン・サポートに関する基本協定書」に基づくウェアハウジング機能の提供を依頼し、平成21年6月19日に大和ハウスが取得
- 大和ハウスから本投資法人と本資産運用会社に優先的売買交渉権^(注)が与えられ、将来、本投資法人がこれら物件を取得することが可能
- 今後も優良な物件があれば大和ハウスに取得を依頼し、本投資法人の将来の成長に資する運用資産の確保にも注力



イプセ戸越

所在地／東京都品川区戸越五丁目

総戸数／120戸

構造・規模／鉄骨鉄筋コンクリート造地上14階

交通／都営浅草線「戸越」駅 徒歩4分



イプセ中延

所在地／東京都品川区中延四丁目

総戸数／83戸(うち店舗1戸)

構造・規模／鉄筋コンクリート造地上12階

交通／都営浅草線「中延」駅 徒歩1分



イプセ市ヶ谷

所在地／東京都新宿区市谷薬王寺町

総戸数／50戸

構造・規模／鉄筋コンクリート造地上5階

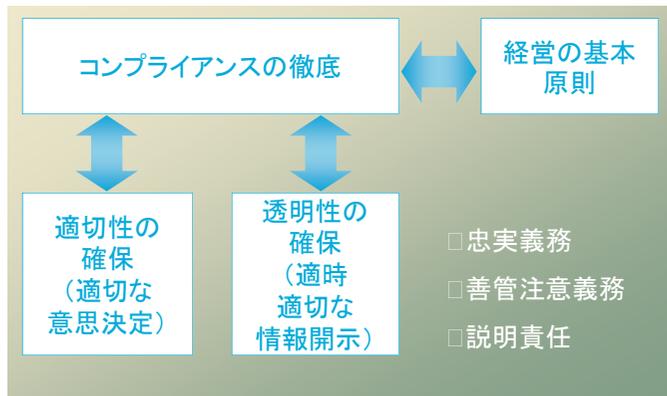
交通／都営大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩5分

(注)本投資法人及び本資産運用会社は、将来にわたりこれらの物件の取得を大和ハウスに対して約束したのではなく、投資法人によるフォワード・コミットメント等には該当しません



本投資法人及び本資産運用会社は、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

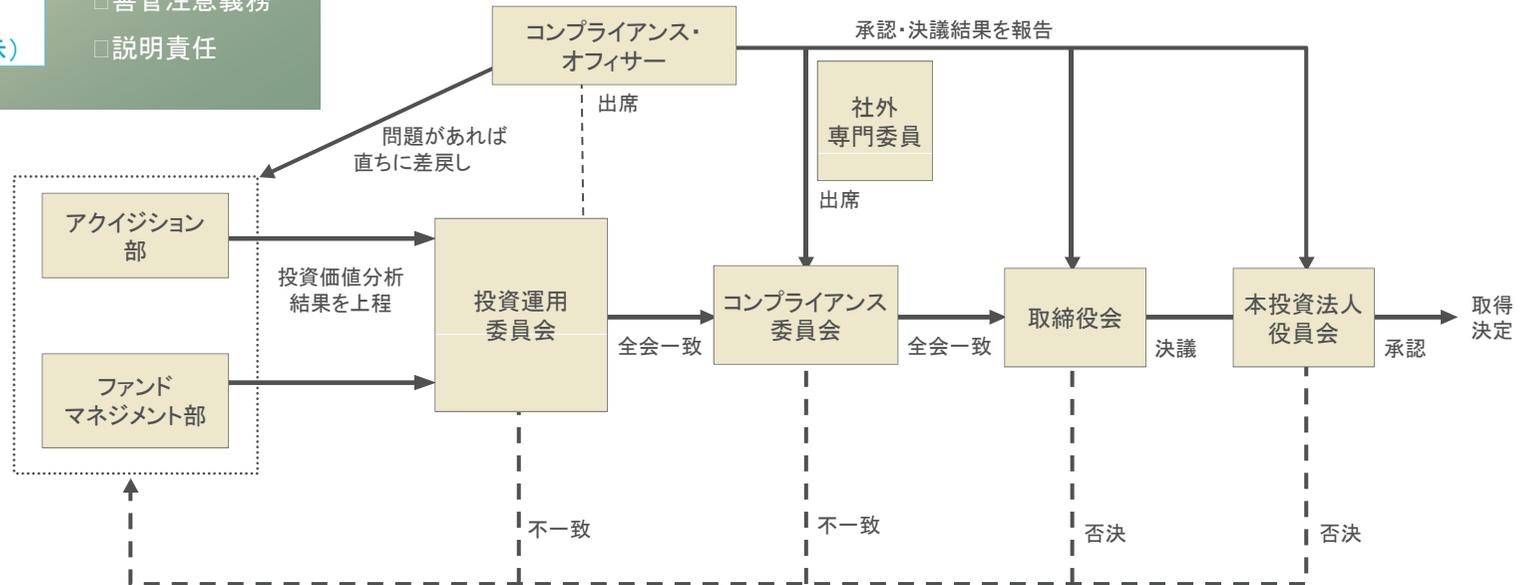
コンプライアンス



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





貸借対照表

資産の部

(単位:千円)

科目	第7期 (平成21年5月31日現在)		第8期 (平成21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	610,057		598,780		△11,277
信託現金及び信託預金	1,999,249		1,861,737		△137,512
営業未収入金	42,027		89,772		47,745
前払費用	94,886		161,887		67,000
繰延税金資産	204		237		33
デリバティブ債権	85		-		△85
その他	1,459		482		△976
貸倒引当金	△13,433		△14,958		△1,525
流動資産合計	2,734,536	5.0	2,697,940	5.0	36,596
固定資産					
有形固定資産					
信託建物	22,930,755		22,954,983		24,227
減価償却累計額	△1,446,927		△1,708,160		△261,233
信託建物(純額)	21,483,828		21,246,822		△237,005
信託構築物	22,468		26,112		3,644
減価償却累計額	△3,207		△4,086		△878
信託構築物(純額)	19,260		22,026		2,766
信託機械及び装置	388,293		388,293		-
減価償却累計額	△73,822		△85,518		△11,695
信託機械及び装置(純額)	314,470		302,775		△11,695
信託工具、器具及び備品	3,881		3,881		-
減価償却累計額	△709		△1,051		△342
信託工具、器具及び備品(純額)	3,171		2,829		△342
信託土地	29,879,034		29,879,034		-
有形固定資産合計	51,699,765	95.0	51,453,488	94.8	△246,276
無形固定資産					
商標権	867		803		△63
無形固定資産合計	867	0.0	803	0.0	△63
投資その他の資産					
長期前払費用	-		112,119		112,119
差入保証金	10,000		10,000		-
投資その他の資産合計	10,000	0.0	122,119	0.2	112,119
固定資産合計	51,710,632	95.0	51,576,411	95.0	△134,220
繰延資産					
創立費	11,762		5,881		△5,881
繰延資産合計	11,762	0.0	5,881	0.0	△5,881
資産合計	54,456,931	100.0	54,280,233	100.0	△176,698



貸借対照表

負債の部、純資産の部

(単位:千円)

科目	第7期 (平成21年5月31日現在)		第8期 (平成21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	47,472		47,232		△240
1年内返済予定の長期借入金	28,685,000		12,800,000		△15,885
未払金	5,339		5,327		△12
未払費用	136,417		128,306		△8,110
未払法人税等	605		1,098		493
未払消費税等	9,522		208		△9,313
前受金	117,647		128,456		10,808
預り金	35,960		9,556		△26,403
流動負債合計	29,037,965	53.3	13,120,186	24.2	△15,917,778
固定負債					
長期借入金	-		15,874,000		15,874,000
信託預り敷金及び保証金	867,647		846,894		△20,752
固定負債合計	867,647	1.6	16,720,894	30.8	15,853,247
負債合計	29,905,612	54.9	29,841,081	55.0	△64,530
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	548,679		436,563		△112,115
剰余金合計	548,679		436,563		△112,115
投資主資本合計	24,551,267	45.1	24,439,151	45.0	△112,115
評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益	51		-		△51
評価・換算差額等合計	51	0.0	-	0.0	△51
純資産合計	24,551,319	45.1	24,439,151	45.0	△112,167
負債純資産合計	54,456,931	100.0	54,280,233	100.0	△176,698

第8期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	598百万円
信託銀行名義	1,861百万円
うち敷金相当額	846百万円
差引	1,613百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	28,674百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	14百万円
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7期	第8期	増減
	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日 金額	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日 金額	
営業収益			
賃貸事業収入	1,397,357	1,305,045	△92,312
その他賃貸事業収入	161,639	173,648	12,009
営業収益合計	1,558,996	1,478,694	△80,302
営業費用			
賃貸事業費用	542,883	590,123	47,240
資産運用報酬	61,127	56,899	△4,228
資産保管手数料	5,425	5,401	△23
一般事務委託手数料	27,435	20,740	△6,694
役員報酬	4,800	4,800	-
貸倒損失	145	91	△54
貸倒引当金繰入額	1,781	10,690	8,909
その他営業費用	60,782	46,989	△13,792
営業費用合計	704,381	735,736	31,355
営業利益	854,615	742,957	△111,657
営業外収益			
受取利息	1,653	493	△1,160
その他	435	-	△435
営業外収益合計	2,088	493	△1,595
営業外費用			
支払利息	217,943	202,070	△15,872
融資関連費用	82,913	96,722	13,808
創立費償却	5,881	5,881	-
その他	691	1,037	345
営業外費用合計	307,429	305,711	△1,717
経常利益	549,274	437,739	△111,535
税引前当期純利益	549,274	437,739	△111,535
法人税、住民税及び事業税	605	1,196	591
法人税等合計	605	1,196	591
当期純利益	548,669	436,542	△112,127
前期繰越利益	10	21	11
当期未処分利益	548,679	436,563	△112,115

(単位:円)

項目	第7期	第8期
	自平成20年12月1日 至平成21年5月31日	自平成21年6月1日 至平成21年11月30日
I. 当期未処分利益	548,679,647	436,563,837
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	548,657,880 (11,138)	436,542,120 (8,862)
III. 次期繰越利益	21,767	21,717



損益計算書



不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

項目	第7期	第8期
	自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月31日	自 平成21年6月 1日 至 平成21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	1,373,460	1,281,981
共益費収入	23,896	23,063
計	1,397,357	1,305,045
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	46,907	44,206
付帯収益	12,727	15,190
その他賃貸事業収益	102,004	114,251
計	161,639	173,648
不動産賃貸事業収益 合計	1,558,996	1,478,694
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	128,852	164,686
水道光熱費	25,854	23,159
公租公課	52,653	50,125
修繕費	4,087	5,216
保険料	3,089	3,015
原状回復工事費	26,701	42,972
信託報酬	14,385	14,385
減価償却費	273,876	274,149
その他営業費用	13,382	12,412
不動産賃貸事業費用 合計	542,883	590,123
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,016,113	888,570



キャッシュ・フロー計算書



(単位:千円)

科目	第7期	第8期
	自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月 31日	自 平成21年 6月 1日 至 平成21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	549,274	437,739
減価償却費	273,876	274,149
貸倒損失	145	-
商標権償却額	63	63
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△1,653	△493
支払利息	217,943	202,070
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,475	△47,745
前払費用の増減額(△は増加)	53,814	△67,000
営業未払金の増減額(△は減少)	△11,366	△240
未払消費税の増減額(△は減少)	1,319	△9,313
未払費用の増減額(△は減少)	△2,336	△9,355
預り金の増減額(△は減少)	△1,921	△4,268
前受金の増減額(△は減少)	△9,555	10,808
長期前払費用の増減額(△は増加)	19,444	△112,119
貸倒引当金の増減額(△は減少)	285	1,525
その他	△64,868	△61,864
小 計	1,036,821	619,835
利息の受取額	1,653	493
利息の支払額	△227,291	△200,825
法人税等の支払額	△7,465	△372
営業活動によるキャッシュ・フロー	803,718	419,129

(単位:千円)

科目	第7期	第8期
	自 平成20年12月 1日 至 平成21年 5月 31日	自 平成21年 6月 1日 至 平成21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	△36,316	△27,872
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,106	71,195
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△32,284	△51,572
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,494	△8,249
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	15,990,000
長期借入金の返済による支出	-	△16,001,000
分配金の支払額	△611,734	△548,670
財務活動によるキャッシュ・フロー	△611,734	△559,670
現金及び現金同等物の増加額(△は増加)	161,489	△148,789
現金及び現金同等物の期首残高	2,447,817	2,609,307
現金及び現金同等物の期末残高	2,609,307	2,460,517



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

イプセ雪谷
住所: 東京都大田区東雪谷二丁目13番3号
アクセス: 東急池上線石川台駅から徒歩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

イプセ麻布十番
住所: 東京都港区麻布十番二丁目10番1号
アクセス: 南北線麻布十番駅から徒歩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

イプセ麻布十番DUO
住所: 東京都港区麻布十番二丁目21番2号
アクセス: 南北線麻布十番駅から徒歩1分
階数: 14階建て
建築時期: 平成18年3月8日
賃貸可能戸数: 66戸



J-19

イプセ新宿夏目坂
住所: 東京都新宿区喜久井町10番
アクセス: 東西線早稲田駅より徒歩2分
階数: 7階建て
建築時期: 平成18年2月10日
賃貸可能戸数: 41戸(内店舗1戸)



J-20

ユニロイヤル銀座
住所: 東京都中央区銀座一丁目23番4号
アクセス: 有楽町線新富町駅より徒歩2分
階数: 10階建て
建築時期: 平成17年12月2日
賃貸可能戸数: 61戸



J-21

イプセ祐天寺
住所: 東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号
アクセス: 東急東横線祐天寺駅から徒歩1分
階数: 7階建て
建築時期: 平成18年3月3日
賃貸可能戸数: 29戸(内店舗2戸)



J-22

イプセ渋谷Tiers
住所: 東京都渋谷区桜丘町29番21号
アクセス: JR山手線渋谷駅から徒歩8分
階数: 8階建て
建築時期: 平成19年3月28日
賃貸可能戸数: 30戸



J-23

イプセ大塚
住所: 東京都豊島区南大塚三丁目17番4号
アクセス: 丸ノ内線新大塚駅から徒歩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

フォリオタウン筒井
住所: 奈良県大和郡山市筒井町531番1号
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: 神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番1号
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)



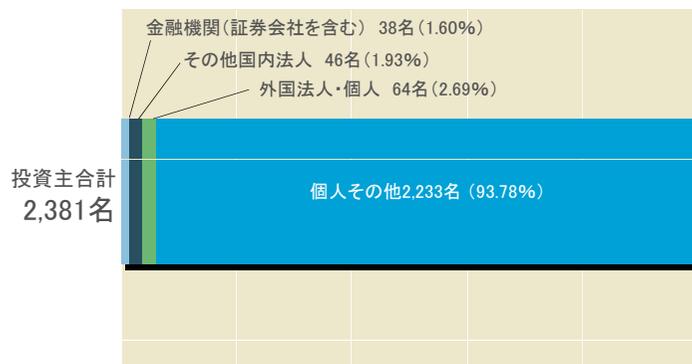
主要投資主の状況

(平成21年11月30日現在)

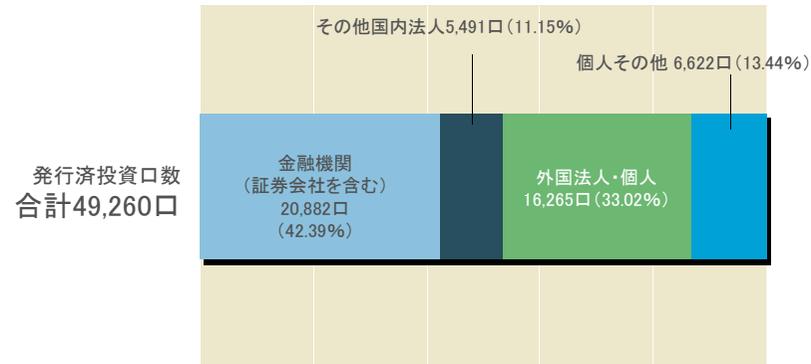
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27(※)
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,703	9.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,609	9.35
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,123	8.36
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	3,999	8.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,504	5.08
キャピタランド ジャパン インベストメンツ プライベート リミテッド	2,401	4.87
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,991	4.04
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

(※)平成22年4月1日以降の大和ハウスの発行済投資口の総数に対する所有投資口の割合は15.8%になる予定です。

投資主数



投資口数



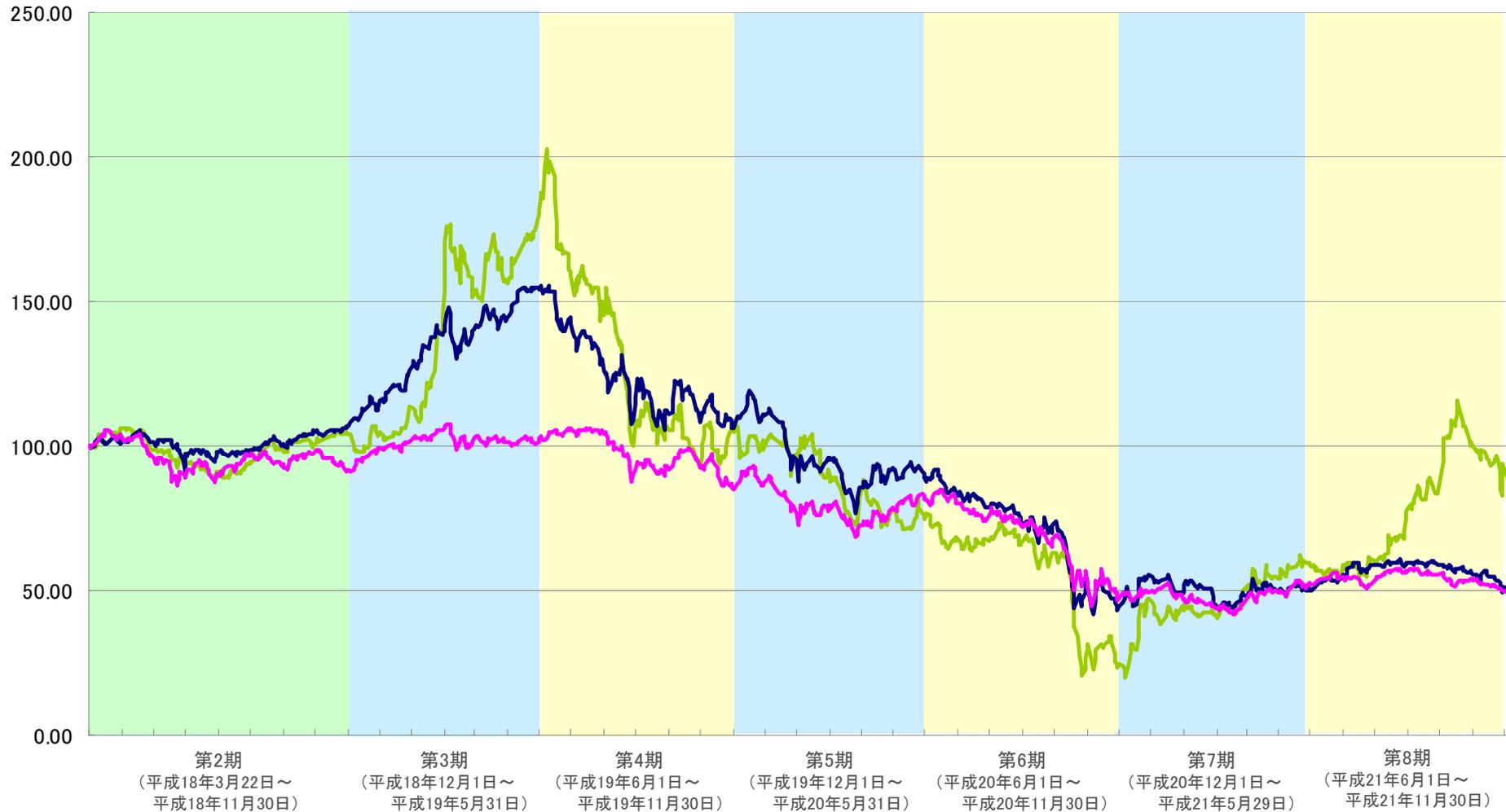


投資口の状況

投資口価格指数
REIT指数
TOPIX

— 投資口価格指数 — REIT指数 — TOPIX

平成18年3月22日 = 100



投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。



- 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。

