

平成22年12月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目4番8号  
ニッセイ永田町ビル7階  
ビ・ライフ投資法人  
代表者名 執行役員 瀧 美知男  
(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 藤田 剛  
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆  
TEL. 03-3595-1265

### 平成23年2月期(第10期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、平成22年10月15日に公表した平成23年2月期(平成22年9月1日～平成23年2月28日)における本投資法人の運用状況の予想について、下記のとおり修正することとしましたので、お知らせします。

#### 記

#### 1. 平成23年2月期(平成22年9月1日～平成23年2月28日)運用状況の予想数値の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想(A)	7,699	3,896	2,774	2,783	14,500	—
今回修正予想(B)	7,588	3,790	2,697	3,172	15,000	—
増減額(B-A)	△111	△105	△76	388	500	—
増減率(%)	△1.4	△2.7	△2.8	14.0	3.4	—
(参考)前期実績 平成22年8月期	6,514	2,951	1,845	20,918	15,341	—

(注1) 平成23年2月期末予想発行済投資口数及び平成22年8月期末発行済投資口数は118,735口です。

(注2) 金額は単位未満の数値は切捨て、増減率は小数第2位以下を四捨五入して表示しています。

(注3) 平成22年8月期の「当期純利益」は合併に伴う負ののれん発生益を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。

(注4) 平成23年2月期の「当期純利益」は内部留保を実施する金額を含めたもので、分配金の支払い原資とは異なります。

(注5) 平成23年2月期の計算期間は平成22年9月1日～平成23年2月28日までの181日間です。また、平成22年8月期の計算期間は平成22年12月1日～平成22年8月31日までの274日間です。

#### 2. 修正の理由

- (1) 保有不動産等の運用状況は好調に推移しており、賃料収入の増加、賃貸コストの削減及び金利コストの削減等の要因により、通常の賃貸事業は増収増益が見込める状況となっています。
- (2) 一方、平成22年10月15日付けで運用状況の予想を公表した以降もポートフォリオの強化を目的とする資産の入替を積極的に取り組んでいることに伴い、不動産等売却損が合計で135百万円発生し、これらを加えた営業収益全体は111百万円の減収となるものの、投資法人債の買入に伴う買入消却益等474百万円を特別利益に計上することにより、当期純利益ベースでは388百万円の増益が見込める状況にあります。
- (3) 増益部分のうち、通常の運用事業の成果とは異なる特別な利益に相当する不動産等売却益及び再生債務の買入消却益等の合計額(いずれも売却等に関する諸経費控除後の見込額。以下総称して「本利益」といいます。)については、前期同様、将来への備えとして内部留保することとし、通常の賃貸事業の成果が好調であることに伴う増益部分については、当期に分配させていただきたく、1口当たり分配金の見込みを14,500円から500円上方修正した15,000円とするものです。

(4) なお、現時点で、当期純利益3,172百万円のうち内部留保する本利益は1,391百万円を見込み、本投資法人は、本利益を上限に内部留保し、当期純利益の全額は分配しない予定（分配金総額1,781百万円）であります。

(5) 上記見通しの前提条件については、下記「平成23年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。  
(ご注意)

かかる予想は、現時点における運用状況の予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

#### 平成23年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	・平成23年2月期：平成22年9月1日～平成23年2月28日（181日）
運用資産	・本投資法人が本日現在で保有している124物件に、平成22年12月17日に取得を公表した「レキシントン・スクエア伏見」を加えた125物件が、平成23年2月28日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等。以下同じです。）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	・本日現在の発行済投資口数118,735口から、平成23年2月28日まで変化がないことを前提としています。
営業収益	・営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 ・営業収益には、「ニューシティレジデンス加古川」、「カテリーナ三田タワースイート」及び「ニューシティレジデンス西大濠」の売却益1,062百万円から「ライオンズマンション淵野辺本町」、「ゾンネンハイム元住吉」及び「ライオンズマンション前橋西片貝」の売却損146百万円を差し引いた不動産等売却益916百万円を含んでいます。 ・想定稼働率についても、物件ごとの過去実績及び将来予測を基に算出しています。
営業費用	・営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課（307百万円）、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 ・販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、1,147百万円を見込んでいます。
借入れ	・本日付で公表をしている新規借入れの実施、投資法人債の買入消却、再生債務の買取及び新生銀行宛返済が完了した平成22年12月30日現在の有利子負債残高123,800百万円が、平成23年2月28日まで異動がないことを前提としています。 ・支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、1,046百万円を見込んでいます。
特別利益	・特別利益の総額は、投資法人債の買入等に伴う買入消却益等474百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、平成23年2月期においては、物件の売却益等1,357百万円を内部留保する方針であり、当期純利益の全額は分配しない予定です。 ・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、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。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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