

平成23年9月5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ニ丁目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・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 山田 裕次
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)は、本日、本資産運用会社の社内規程である本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、今後取得する投資対象資産から商業施設を除外する変更を行うことを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 経緯

(1) 本投資法人は、賃料や稼働率が安定している居住施設(賃貸住宅)と景気上昇局面では賃料の上昇が期待できる商業施設に投資し、中長期にわたる安定的な収益の確保とポートフォリオの着実な成長を目標とする複合型の不動産投資信託(J-REIT)として上場しました。

(2) しかしながら、居住施設のみに投資を行っていたニューシティ・レジデンス投資法人与合併し居住施設105物件を承継したこと等から、本日現在、本投資法人が上場後取得した物件の大半は居住施設となっており、本投資法人が保有する商業施設は2物件(保有割合1.3%)に留まっています。

かかる状況の下、本資産運用会社は、本投資法人が今後商業施設を継続的に取得し、商業施設の運用を本格化するには、本資産運用会社において、商業施設の運用のための人員の追加確保や商業施設取得のための追加の情報ルートの整備等により一層の体制強化を図る等、抜本的な対策が必要となります。

そこで、本資産運用会社は、我が国の経済情勢等を勘案すると、かかる抜本的な対策を行い、本投資法人の投資対象を拡大することよりも、むしろ、商業施設の追加取得を行うのではなく、本投資法人及び本資産運用会社の経営資源を居住施設の運用に集中し、居住施設の投資効率及び運営能力をより高めていくことの方が、投資主の利益の最大化につながると判断し、本日、運用ガイドラインを変更することとしました。

(3) なお、本投資法人は、本日現在保有している商業施設2物件(保有割合1.3%)については、現状100%稼働していることもあり、当面保有を継続する方針ですが、本投資法人の売却方針に従い、市場の状況等を判断の上、必要に応じて適切な時期での売却を検討していきます。

<ご注意>この文書は、本資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 変更日

平成23年9月5日

3. その他

本件に関しては、金融商品取引法の規定に従い、本日付で、関東財務局長に臨時報告書の提出を行いました。

【参考資料】

「平成23年9月5日付臨時報告書」

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/>

<ご注意>この文書は、本資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料】

「平成 23 年 9 月 5 日付臨時報告書」

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成 23 年 9 月 5 日

【発行者名】 ビ・ライフ投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 瀧 美知男

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

財務企画部長 漆間 裕隆

【連絡場所】 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

【電話番号】 03-3595-1265

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

<ご注意>この文書は、本資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

1 【提出理由】

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用に関する基本方針に以下の通り変更がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

(1) 変更の理由

平成23年9月5日現在、本投資法人が上場後取得した物件の大半は居住施設となっており、本投資法人が保有する商業施設は2物件（保有割合1.3%）に留まっています。

かかる状況の下、大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人が今後商業施設を継続的に取得し、商業施設の運用を本格化するには、本資産運用会社において、商業施設の運用のための人員の追加確保や商業施設取得のための追加の情報ルートの整備等により一層の体制強化を図る等、抜本的な対策が必要となると考えています。

しかしながら、本資産運用会社は、我が国の経済情勢等を勘案すると、かかる抜本的な対策を行い、本投資法人の投資対象を拡大することよりも、むしろ、商業施設の追加取得を行うのではなく、本投資法人及び本資産運用会社の経営資源を居住施設の運用に集中し、居住施設の投資効率及び運営能力をより高めていくことの方が、投資主の利益の最大化につながると判断し、平成23年9月5日付で、運用ガイドラインを変更することとしました。

(2) 変更の内容についての概要

上記(1)記載の通り、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している本資産運用会社は、平成23年9月5日付で、本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、今後取得する投資対象資産から商業施設を除外する変更を行いました。

かかる変更に伴い、平成23年5月27日付で提出された有価証券報告書（平成23年9月5日付訂正報告書により訂正済。以下同じ。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ア) ポートフォリオ・マネジメント方針」及び「同 (イ) アクイジション方針」は、本書の日付現在、以下の通りとなっています。

なお、特に断らない限り、平成23年5月27日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、変更があった点は、 罫 で示しています。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

③ ポートフォリオ構築方針

(ア) ポートフォリオ・マネジメント方針

本投資法人は、規約及び運用ガイドラインに基づき、以下の方針でポートフォリオを構築します。

a. 投資対象と投資地域

本投資法人は、居住施設について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。なお、上記にかかわらず、本書の日付現在現に本投資法人が取得済の不動産のうち、商業施設を主たる用途とする不動産（以下「商業施設」と

<ご注意>この文書は、本資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

います。)については、継続して保有する等の資産運用を行うものとしませんが、本投資法人は、当該商業施設について、必要に応じて後記「(カ) 売却方針」に従って売却するものとします。

(中略)

b. 用途別投資比率及び地域別投資比率

(i) 用途別投資比率

用途別投資比率は、以下の通りです。

	居住施設
投資比率	100%

商業施設の削除

(ii) 地域別投資比率

地域別投資比率は、原則として、以下の通りです。

地域	所在地	投資比率
		居住施設
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)	40~60%
エリア2	上記を除く東京都区内	20~50%
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)	0~20%
エリア4	その他都市(人口約10万人以上の地域)	0~20%
計		100%

商業施設の削除

c. タイプ別投資比率

居住施設のタイプ別投資比率は、原則として、以下の通りです。

<利用者ベース>

タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	ラージ (L)
概要	平均的な所得層の单身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の单身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅
立地	・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性(ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性)が高い		・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性(近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性)が高い	
専有面積	30㎡以下	30㎡超~70㎡以下	70㎡超~100㎡以下	100㎡超
居住施設全体に対する戸数比率	30~60%	40~60%	0~20%	0~10%

(i) の記号及び (ii) 商業施設のタイプ別投資比率の削除

(後略)

<ご注意>この文書は、本資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(イ) アクイジション方針

(中略)

- a. 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の投資基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

<投資対象物件選別基準>

	居住施設
立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分ごとに将来の需給動向等に関する調査・分析を行います。
物件規模	物件ごとに個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態を検討した上で、適正規模について判断します。
設備施設	外観・エントランス・内壁・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、住宅タイプにより対象とする入居者層の生活スタイルが異なることを踏まえ、総合的に検討した上で、良質な居住施設とみなせるか否かを判断します。

商業施設の削除

(中略)

- b. ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

<詳細調査項目>

項目	調査内容
経済的調査	(中略) 1. 過去の実績（トラックレコード）のない案件（新築居住施設）については、 <u>人口動態及び賃貸市場の分析</u>

(後略)

(3) 変更の年月日

平成23年9月5日

<ご注意> この文書は、本資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。