

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

平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の  
運用状況の予想に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、平成24年2月期(第12期:平成23年9月1日~平成24年2月29日)及び平成24年8月期(第13期:平成24年3月1日~平成24年8月31日)における各運用状況の予想について、下記の通りお知らせします。

なお、平成23年6月27日に公表した平成23年8月期(第11期:平成23年3月1日~平成23年8月31日)の運用状況の予想については、本日現在変更はありません。

記

1. 公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しにつき決議し、あわせて資産の取得を決定しました。これに伴い、平成24年2月期及び平成24年8月期における各運用状況の予想について新たに公表を行うものです。

2. 平成24年2月期及び平成24年8月期の運用状況の予想

	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)	分配金総額 (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
平成24年2月期 (第12期)	7,365	3,344	2,271	2,271	2,568	16,000	—
平成24年8月期 (第13期)	7,520	3,377	2,408	2,408	2,568	16,000	—

【参考】

平成24年2月期: 予想期末発行済投資口数 160,535口

平成24年8月期: 予想期末発行済投資口数 160,535口

【注記】

(1)平成23年2月28日現在の発行済投資口数118,735口に加え、平成23年9月5日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数38,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,800口の合計41,800口がすべて発行されることを前提としています。

(2)上記運用状況の予想は、【別紙】「平成24年2月期及び平成24年8月期運用状況の予想の前提条件」の下に

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想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。

算出した現時点におけるものであり、今後の不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、分配金総額及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

(3)金額は単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。

(4)平成24年2月期及び平成24年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

### 3. 平成24年2月期及び平成24年8月期の予想分配金総額及び予想1口当たり分配金の算出根拠

#### (1) 平成24年2月期予想

当期純利益（1口当たり当期純利益）		2,271百万円	(14,151円)
分配準備積立金取崩額（1口当たり分配準備積立金取崩額）	+	296百万円	(1,848円)
分配金総額（1口当たり分配金）		2,568百万円	(16,000円)

#### (2) 平成24年8月期予想

当期純利益（1口当たり当期純利益）		2,408百万円	(15,001円)
分配準備積立金取崩額（1口当たり分配準備積立金取崩額）	+	160百万円	(998円)
分配金総額（1口当たり分配金）		2,568百万円	(16,000円)

### 4. 内部留保の活用方針

#### (1) 内部留保の活用について

本投資法人は、合併に伴う負ののれん発生益、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成23年2月末日現在、総額203億円の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、物件売却益や投資法人債の買入消却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合には、税務上の繰越欠損金を活用して当該利益の全部又は一部を内部留保し、物件売却損が発生した場合や特別損失が発生した場合には、内部留保を取崩して安定した分配金の確保を図る方針です。

また、本投資法人は、本日付で新投資口の発行及び投資口の売出し並びに大和ハウスグループ（注1）が関わる物件を中心に5物件の取得を決議（注2）していますが、同時に、今後の中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、本日現在有する内部留保について、以下の方針に従い活用することを決定しました。

（注1）「大和ハウスグループ」は、メインスポンサーである大和ハウス工業株式会社、主としてアパート・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社62社、非連結子会社1社及び持分法適用関連会社13社（平成23年3月末日現在）により構成されます。

（注2）本日付で公表した「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

#### (2) 活用方針

①本投資法人は、内部留保の総額203億円について物件売却損が発生した場合に使用する部分と分配金の原資として活用する部分の2つに分けて活用します。

②対鑑定評価額比簿価含み損相当額（109億円）について

(a) 鑑定評価額と保有資産の簿価との差額109億円（平成23年2月末日現在）については、将来における物件売却損の発生を想定し、物件売却損発生時まで内部留保します。内部留保の金額については毎期、簿価と鑑定評価額により見直しを行います。

(b) 物件売却損発生時にはこの内部留保の活用（取崩し）により分配金の補てんを行います。

③残額（94億円）について

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想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し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。

- (a) 震災関連費用のような特別損失が発生した場合や増資による分配金の希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用します。
- (b) 目標分配金水準を設定し、目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資にも活用します。
- (c) 目標分配金水準については、金融経済等の外部環境やJ-REIT市場全般の状況等を十分考慮して決定しますが、本投資法人の収入増加や経費削減等が見込まれ一定期間後に分配金の上乗せがなくても到達可能な水準を設定します。

(3) 今後の分配金水準

本投資法人の当面の目標分配金水準を16,000円と設定し、平成24年2月期及び平成24年8月期の1口当たり分配金については、当期純利益とは別に内部留保の一部を取崩して分配原資とすることにより、当該目標分配金水準による分配を実施する予定です（注）。

(注) 上記目標分配金水準は、本投資法人が設定する目標値であり、当該金額の分配金を保証するものではありません。

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、本投資法人の平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想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。

【別紙】

平成24年2月期及び平成24年8月期運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年2月期：平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日）</li> <li>平成24年8月期：平成24年3月1日～平成24年8月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権は、121物件です。</li> <li>本日付で取得を公表した5物件の取得予定資産を加えた126物件（運用資産）が、平成24年8月31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をいいます。）がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数118,735口に加え、38,000口の公募による新投資口の発行及び3,800口の第三者割当による投資口の発行の合計41,800口がすべて発行されることを前提としています。</li> <li>その後は平成24年8月31日まで変化がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでおります。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成24年2月期387百万円、平成24年8月期420百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。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。</li> <li>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。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、平成24年2月期、平成24年8月期とも1,412百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年6月30日現在の有利子負債残高122,653百万円を前提とし、平成23年9月、12月、平成24年3月、6月の各月末日に約定返済各23百万円を実施し、平成23年9月末日及び平成24年7月末日にリファイナンスに伴いそれぞれ6百万円、73百万円の返済を行い、以降平成24年8月31日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。</li> <li>別途コミットメントラインによる平成23年9月末から10月末日までの負債残高1,741百万円を考慮しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成24年2月期951百万円、平成24年8月期955百万円を見込んでいます。</li> <li>投資口交付費として、平成24年2月期に70百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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24年2月期296百万円、平成24年8月期160百万円の分配準備積立金をそれぞれ取崩すことを前提としています。</li> <li>不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。