

# ビ・ライフ投資法人

第9期中間期(平成22年5月中間期)  
決算説明資料 (平成22年7月30日)



**BLife**  
BLife Investment Corporation

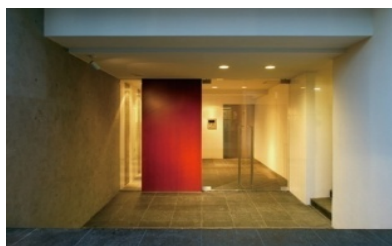
(資産運用会社)

**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**

 **Daiwa House Group®**



# 目次

本投資法人の概要	3	大和ハウスのサポート体制を活用した 外部成長戦略及び内部成長戦略	15	資産運用会社の戦略を支える スポンサー、サポート会社	28
第9期中間期運用状況ハイライト	4	今後の投資方針と運営方針	16	主要スポンサーの概要 - 大和ハウスグループ	29
合併による収益性の改善と 合理化の進捗状況	5	第9期中間決算実績及び 第9期予想、第10期予想	17	大和ハウスによる スポンサーサポート実績	30
稼働率の推移	6	<b>APPENDIX</b>		大和ハウスの賃貸住宅開発事例と 運営管理体制	31
資産の入替えによる ポートフォリオの質の向上(1)	7	投資方針 - ポートフォリオのタイプと地域別分散	19	資産運用会社の概要	32
資産の入替えによる ポートフォリオの質の向上(2)	8	ポートフォリオの構築理由: ポートフォリオの強み	20~21	コンプライアンス	33
合併後のポートフォリオ	9	居住施設に対する投資スタンス(1)	22	ポートフォリオ一覧 (平成22年6月30日現在)	34~38
税務上の欠損金の活用及び 負ののれんについて(1)	10	居住施設に対する投資スタンス(2)	23	ポートフォリオの外観と概要	39~40
税務上の欠損金の活用及び 負ののれんについて(2)	11	業績の推移	24	貸借対照表	41~43
財務の安定性(1)	12	財務指標の推移	25	損益計算書	44~45
財務の安定性(2)	13	ポートフォリオパフォーマンス分析 ※住居限定、合併前BLifeのみの状況	26	キャッシュ・フロー計算書	46
財務の安定性(3)	14	合併に伴うB/S変化の状況	27	主要投資主の状況 (平成21年11月30日現在)	47
				投資口の状況	48

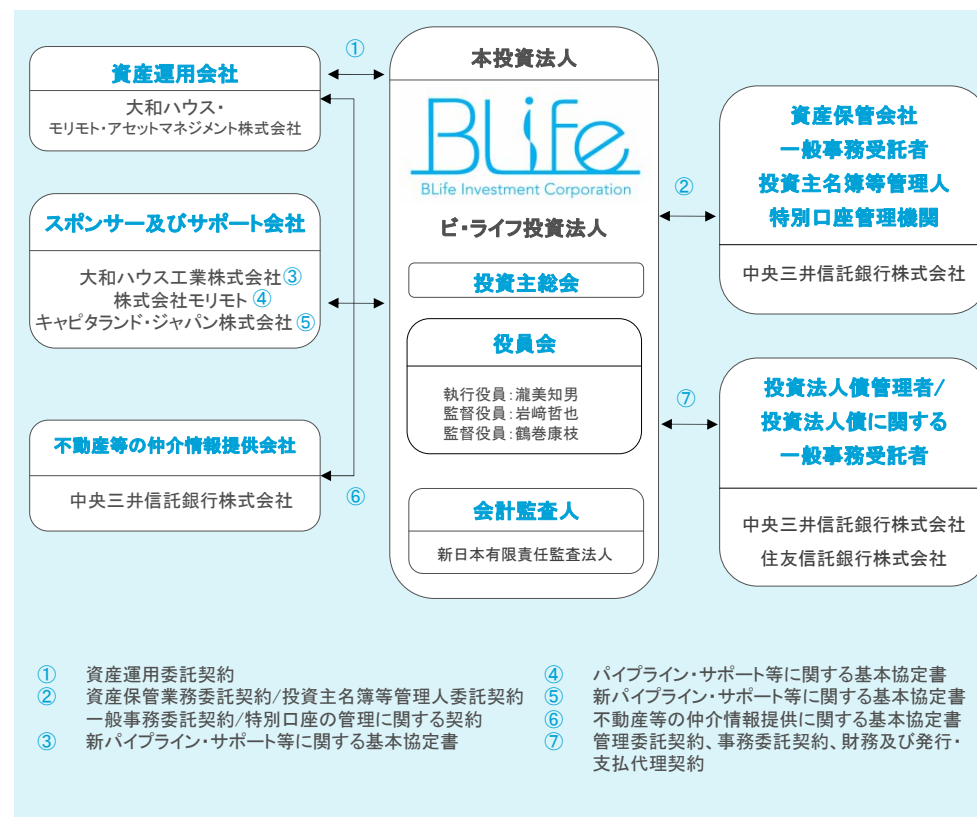
(注) 本資料で使用している写真は、30ページ(大和ハウスによるサポート状況②の3物件の写真)と31ページに掲載した物件写真を除き、すべてBLifeが運用する物件の写真です。

# 本投資法人の概要

賃料や稼働率の安定性が相対的に高い居住施設を主たる投資対象とし、メインスポンサーである大和ハウスグループとの協働により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します



上場日	平成18年3月22日	
スポンサー	大和ハウス工業株式会社、株式会社モリモト	
決算期	5月および11月	2月および8月
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物件、商業施設2物件)
総資産額	54,280百万円	201,371百万円
資産規模(注1)	51,139百万円	190,537百万円
純資産	24,439百万円	72,240百万円 (うち負ののれん19,011百万円)
発行済投資口数	49,260口	118,735口
一口当たり純資産(NAV)	496千円	608千円
LTV(注2)	52.8%	62.3%



(注1)取得価格ベース


(注2)LTV(総有利子負債比率) = 期末有利子負債額/期末総資産額 × 100

## 第9期中間期運用状況ハイライト


### □ニューシティ・レジデンス投資法人(「NCR」)と合併(平成22年4月1日付)

- ① 総資産は3.7倍、純資産は2.9倍、物件数は5.4倍(いずれも平成22年5月末現在)と成長
- ② NCRの物件については、簿価に対して-24.3%の価格で承継
- ③ 負ののれん発生益は19,011百万円で確定


### □物件の入替えによるポートフォリオの質の向上

- ① NCR4物件を売却(NCR湘南を含む)、売却額合計709百万円、売却益合計20百万円(諸経費控除後)
- ② 大和ハウスからウェアハウジング物件2物件(イプセ市ヶ谷・イプセ中延、取得価格合計2,730百万円)を自己資金にて取得  **今後も物件の入替えを積極的に実施、ポートフォリオの質の向上を目指す**

### □再生債務の買入消却等の実施

- ① 再生債務(投資法人債)債権額475百万円を90.01%で買入消却(8月4日実施予定)
- ② 再生債務(その他)債権額113百万円を85%で購入(8月2日実施予定)
- ③ 消却益等の計上(64百万円)とLTVの低減(-0.5%)を実現  **今後も自己資金にて買入消却等を実施**

### □予想分配金の上方修正と内部留保の実施

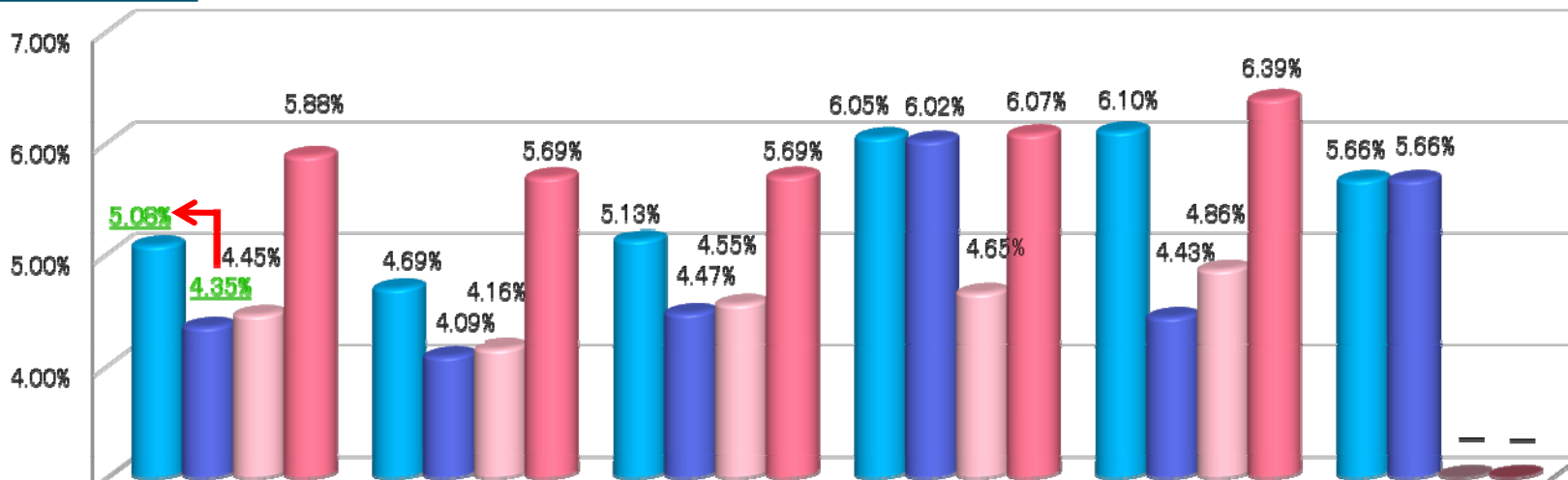
- ① 当期の運用状況を勘案し、公表済の第9期一口当たり予想分配金を上方修正  
**14,700円(平成22年1月15日公表)  15,000円(第9期予想)、第10期は14,500円(巡航ベース)**
- ② 第9期は、不動産売却益及び再生債務の消却益等の合計額83百万円(諸経費控除後)を上限に内部留保する方針



# 合併による収益性の改善と合理化の進捗状況

## 収益性の改善(ROI利回り)

■ NCR105物件の簿価引下げによる受入で、合併前後でROI利回りは4.35%→5.08%と大幅に改善



	ポートフォリオ全体	エリア1(注4)	エリア2(注4)	エリア3(注4)	エリア4(注4)	商業施設
■ BLife (129物件)	5.08%	4.69%	5.13%	6.05%	6.10%	5.66%
■ BLife (24物件) (注1)	4.35%	4.09%	4.47%	6.02%	4.43%	5.66%
■ NCR (105物件: 当初取得価格) (注2)	4.45%	4.16%	4.55%	4.65%	4.86%	—
■ NCR (105物件: 受入価格) (注3)	5.88%	5.69%	5.69%	6.07%	6.39%	—

(注1) 平成21年12月1日から平成22年5月31日までの運用実績に基づき年換算したROI利回り(賃貸ROI/取得価格)を表示しております。

(注2) 平成22年4月1日から平成22年5月31日までの運用実績に基づき年換算したROI利回り(賃貸ROI/NCRの当初取得価格)を表示しております。

(注3) 平成22年4月1日から平成22年5月31日までの運用実績に基づき年換算したROI利回り(賃貸ROI/BLifeの受入価格であるNCRの平成22年2月期鑑定評価額)を表示しております。

(注4) エリア区分の定義は以下の通りです。①エリア1: 都心5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)、②エリア2: その他23区(エリア1を除く東京都23区)、③エリア3: 首都圏(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エリア4: その他都市(人口約10万人以上の地域)

## コスト削減状況

- 投資法人間で共通するコスト年間21.2百万円削減
- リーシングスキーム変更による運営管理の効率化で年間5.5百万円削減
- 入居者向けサービスプログラムの見直しで年間25.8百万円削減

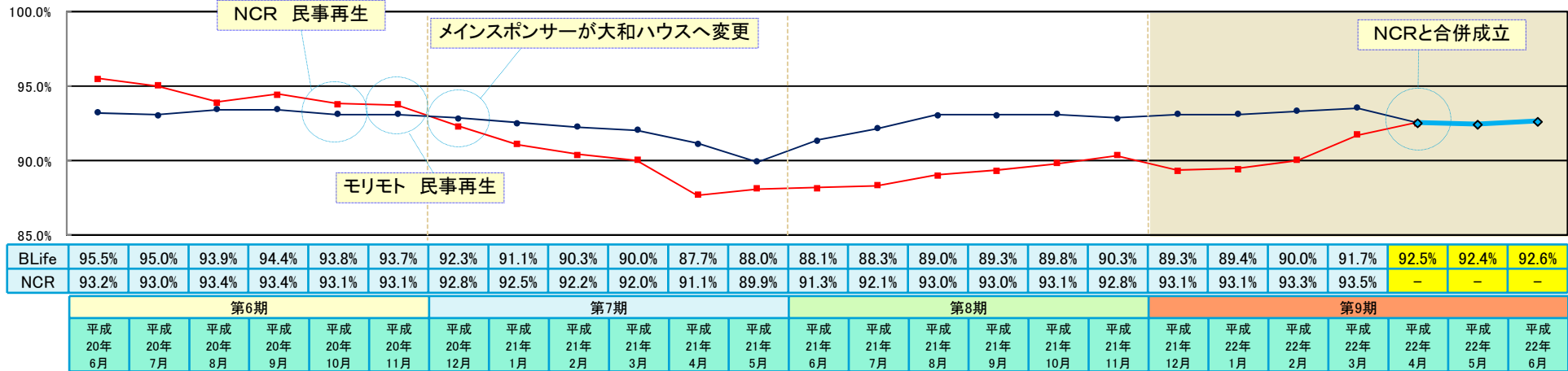


更なる不動産賃貸費用削減策を実施

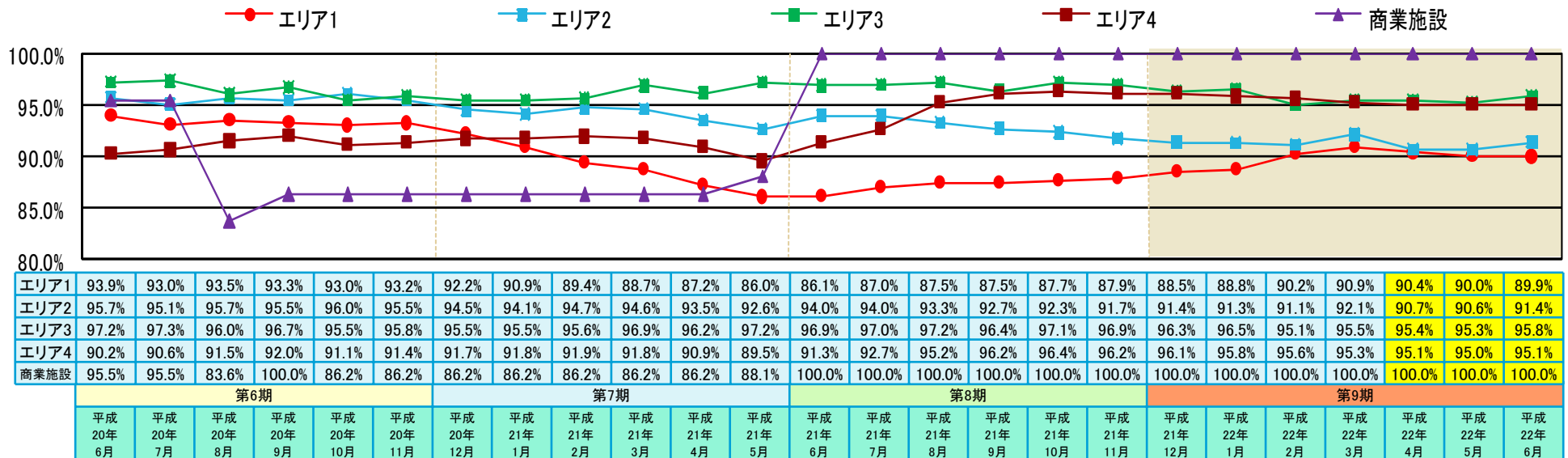
# 稼働率の推移

## ポートフォリオ稼働率の推移

■・・・合併前BLife ●・・・NCR ◆・・・合併後BLife



## 居住施設(エリア別)、商業施設別稼働率の推移 (BLifeのエリア定義に基づく修正後のデータ)(注)



(注)本グラフは、平成22年5月末時点で保有の129物件について、過去4期分のエリア別稼働率の推移を表示したものです。

# 資産の入替えによるポートフォリオの質の向上(1)

## ■ 資産取得による外部成長について

### 物件取得の背景

- 大和ハウスのウェアハウジング機能を活用した物件取得であり、市場実勢に比べて有利な条件で購入  
(取得2物件の不動産鑑定評価額合計と取得価格合計との差額 : 650百万円)
- 最寄り駅から至近の好立地、十分なスペックを備える築浅物件
- 物件競争力は高く、稼働率も安定 (過去1年間の稼働率の状況 : イプセ市ヶ谷 約92% ・ イプセ中延 約96%)
- 本投資法人の自己資金にて取得しており、今後の収益力アップに貢献



イプセ市ヶ谷	
取得価格	940百万円
想定NOI(注1)	64百万円
所在地	東京都新宿区市谷薬王寺町
地積	688.22㎡
構造	RC造
階数	地下1階付6階建
延床面積	1,769.94㎡
賃貸可能面積	1,546.34㎡
建築時期	平成20年8月29日
取得先	大和ハウス工業株式会社
取得年月日	平成22年6月29日
不動産鑑定評価額	1,210百万円
NOI利回り(注2)	6.85%

(注1) 想定NOIは、平成22年5月31日現在の不動産鑑定評価書の賃貸純収益を表示しています。

(注2) NOI利回りは、平成22年5月31日現在の不動産鑑定評価書の(賃貸純収益/取得価格×100)を表示しています。



イプセ中延	
取得価格	1,790百万円
想定NOI(注1)	115百万円
所在地	東京都品川区中延四丁目
地積	741.81㎡
構造	RC造
階数	12階建
延床面積	3,004.52㎡
賃貸可能面積	2,421.82㎡
建築時期	平成20年5月12日
取得先	大和ハウス工業株式会社
取得年月日	平成22年6月29日
不動産鑑定評価額	2,170百万円
NOI利回り(注2)	6.46%

# 資産の入替えによるポートフォリオの質の向上(2)

## 資産の売却について

- 資産売却基準を設け、競争力の劣る物件の入替えを促進

### 売却基準

資産規模(価格、賃貸可能面積、戸数等)、完全所有権か否か、エリア、利回り、築年数、稼働率、駅距離等の要素を総合的に判断

- 平成22年8月期は、4物件合計709百万円(NCR湘南を含む)を売却、

いずれの物件も売却益を計上



**第9期は売却益20百万円(諸経費控除後)を計上**

- 売却4物件はいずれも資産規模が小さく、稼働率の変動や修繕の有無による収益性の変動が激しいこと、ライオンズマンション東青梅第三は区分所有物件で、全体の33.3%(面積ベース)と過半数を所有していないため、今後管理上の問題が発生する懸念があること等から売却を決定

(単位:千円)

	パークテラス塩焼	パークテラス堀江	ライオンズマンション 東青梅第三	ニューシティレジデンス 湘南	第9期売却資産合計
売却(予定)日	平成22年6月28日	平成22年6月28日	平成22年6月29日	平成22年8月4日(予定)	—
売却価格(A)	185,000	125,000	81,000	318,000	709,000
簿価(B)(注1)	158,685	119,780	77,711	307,703	663,881
売却価格と簿価の差額(A)-(B)(注2)	26,314	5,219	3,288	10,296	45,119

(注1)平成22年5月末日における簿価

(注2)売却に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額を含んでおりません。

## 第9期売却資産・取得資産対比表

	第9期取得資産	第9期売却資産
取得価格合計(a)・売却価格合計(b)	2,730百万円	709百万円
簿価(c)	—	663.8百万円
不動産鑑定評価額(d)	3,380百万円	664.6百万円
取得価格合計と不動産鑑定評価額との差異(e)【(e)=(d)-(a)】 ((e)/(a) × 100)	650百万円(23.8%)	—
売却価格と簿価の差額(f)【(f)=(b)-(c)】 ((f)/(b) × 100)	—	45百万円(6.3%)
加重平均NOI利回り	6.60%(注3)	5.24%(注4)
加重平均築年数	2.0年	14.5年

(注3)取得資産の加重平均NOI利回り・・・(不動産鑑定評価書における賃貸純収益/取得価格)を、取得価格で加重平均したもの。

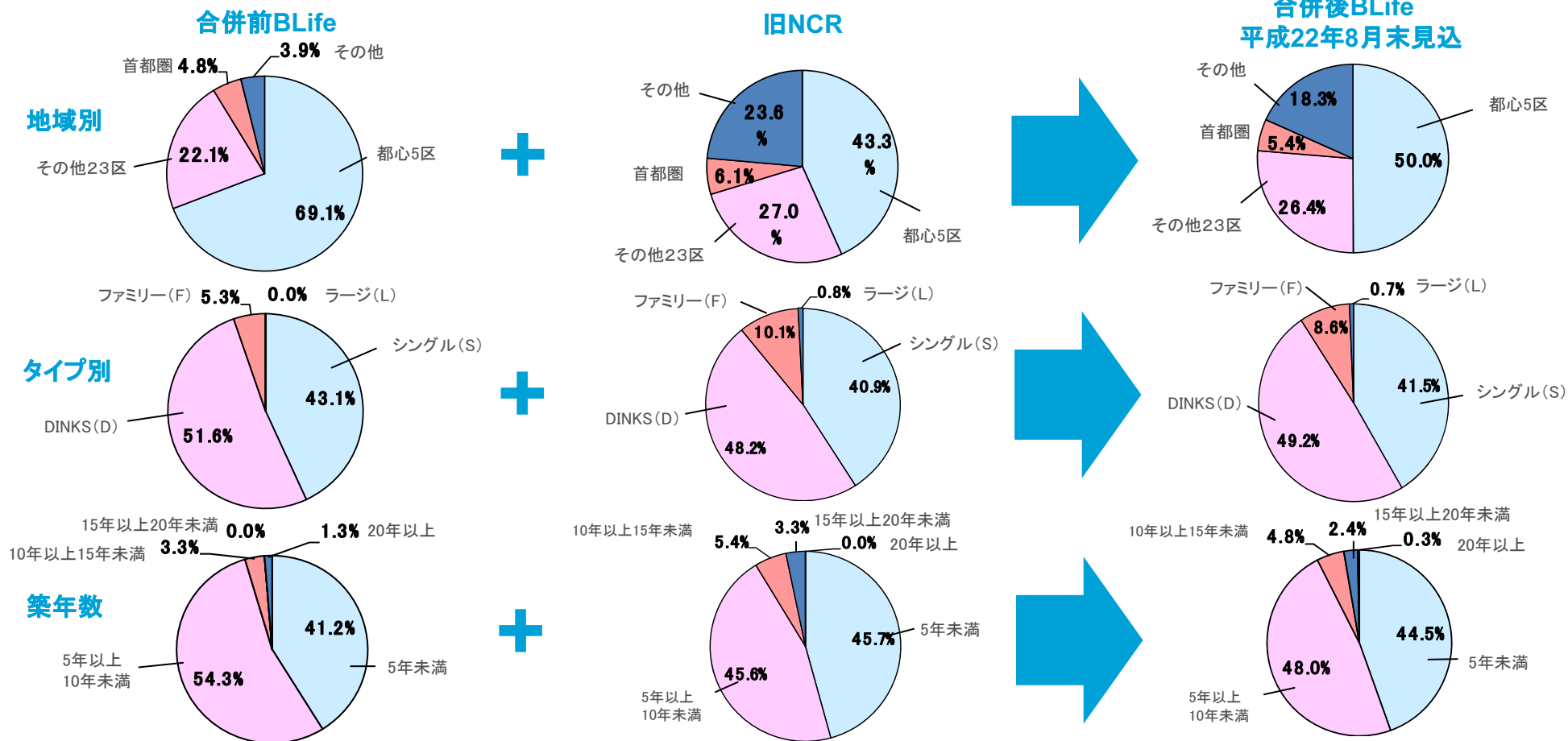
(注4)売却資産の加重平均NOI利回り・・・(売却物件の過去4期の加重平均NOI/取得価格)を、取得価格で加重平均したもの。



# 合併後のポートフォリオ

□ 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


□ 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・築年数別について、合併前BLifeについては取得価格、IBNCRについては平成22年2月期の鑑定評価額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。  
 (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30m<sup>2</sup>以下・DINKS(D):同30m<sup>2</sup>超~70m<sup>2</sup>以下・ファミリー(F):同70m<sup>2</sup>超~100m<sup>2</sup>以下・ラージ(L):100m<sup>2</sup>超  
 (注4) 築年数は、平成22年8月末時点の保有物件を想定して作成しています。

# 税務上の欠損金の活用及び負ののれんについて(1)

## ■ 税務上の欠損金を活用した内部留保について

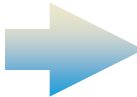
- 合併によりNCRから承継した税務上の欠損金約480億円(注)を活用して利益を内部留保することで、導管性要件を満たさない場合でも課税回避が可能
- ノンキャッシュ項目である負ののれんとは異なり、内部留保相当額のキャッシュを投資法人内に余剰金として留保  **メリット大**
- 平成22年8月期より、利益の一部を内部留保していく方針
- 税務上の欠損金は、最長平成28年8月期まで繰り越しが可能

(注) 民事再生計画認可の決定があった平成21年12月9日にNCRは税務上の簿価の切り下げを実施、税務上の欠損金480億円は、4月1日の合併によりビ・ライフ投資法人が全額を承継

## 内部留保を実施する基準

- ・当初分配金予想段階で前提条件に織り込んでいない特別な利益が発生した場合は、原則当該利益額を上限に内部留保を実施
- ・本投資法人の財務状況、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、分配金の安定性にも配慮して内部留保額を合理的に決定
- ・平成22年8月期は、不動産売却益と再生債務の消却益等の合計額83百万円(諸経費控除後)を上限に内部留保する方針

## 内部留保した資金の活用事例

- 機動的な物件取得、物件競争力強化のためのバリューアップ工事、金融環境により債務の返済等で活用 

**収益力の強化、財務の安定性向上が可能**

# 税務上の欠損金の活用及び負ののれんについて(2)

## ■ 負ののれんについて

- 本投資法人の負ののれん発生益 **19,011百万円(全額内部留保)**
- 負ののれん発生益は、P/Lにおいて特別利益として計上されるが、導管性要件の判定上配当可能利益には含まれないため、分配せず全額内部留保を実施

### 【税務上の90%超支払配当要件の判定】

$$\text{導管性要件判定式} = \frac{\text{配当等の額の支払額(会計上の利益に基づく配当)}}{\text{配当可能利益の額(会計上の利益)}(\text{注1})} > 90\%$$

(注1)配当可能利益の額 = 税引前当期純利益金額 - 負ののれん発生益 + 控除済負ののれん発生益当期加算額(措規22の19②)

### 【負ののれん発生益の当期加算額の計算方式】

100年均等加算(月数按分)方式

## ■ 税務上の欠損金を活用した内部留保と負ののれんによる内部留保の取り崩しについて

### 内部留保を取崩す場合の基準

・本投資法人の財務状況、過去の分配金実績、当期の分配金見込み、投資口価格等を総合考慮の上、剰余金を取り崩し分配する金額を合理的に決定

### 内部留保を取り崩す場合の活用事例

- 資産の入替えに伴う売却損が発生し、当初公表した分配金が未達成となる場合
- 公募増資による希薄化等により、過年度の分配金実績と比較して大きく分配金が減少する場合 等

分配金の安定化のために活用、  
物件の戦略的入替えも実施可能

# 財務の安定性(1)

## 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
- 有利子負債は全て長期で、固定金利と変動金利をミックスした安定的な負債構成(固定金利を選択可能な再生債務(変動金利)の比率64.4%)

## 有利子負債の状況

### ■ BLifeの借入金の状況(注1)

No.	借入先	平成22年6月30日現在		利率	借入日	返済期限	摘要
No.1	◎みずほ銀行		3,553百万円	1.39000% (平成22年7月1日～ 平成22年9月30日)	平成22年3月31日	平成24年7月31日	有担保
	◎中央三井信託銀行	12,657百万円	3,553百万円				
	◎三井住友銀行		3,553百万円				
	三菱東京UFJ銀行		1,996百万円				
No.2	◎三井住友銀行			3,809百万円	1.49000% (平成22年7月1日～ 平成22年9月30日)	平成21年9月30日	平成23年9月30日
	◎中央三井信託銀行	15,903百万円	3,809百万円				
	◎みずほ銀行		3,809百万円				
	三菱東京UFJ銀行		2,983百万円				
	住友信託銀行		1,491百万円				
合計①		28,560百万円					



### ■ NCRから承継した債務の状況

	期間	平成22年6月30日現在	利率	権利変更日	返済期限	摘要
別除権付再生債務	2年	16,019百万円	1.49000%	平成22年1月5日	平成24年1月31日	有担保
再生債務(注2)	3年	26,866百万円	1.29000%(注3)	平成22年1月5日	平成25年1月31日	無担保
	4年	26,866百万円	1.39000%(注3)	平成22年1月5日	平成26年1月31日	
	5年	26,867百万円	1.49000%(注3)	平成22年1月5日	平成27年1月30日	
合計②		96,619百万円				
合計①+②		125,179百万円				

(注1) ◎は資産運用会社の株主です。

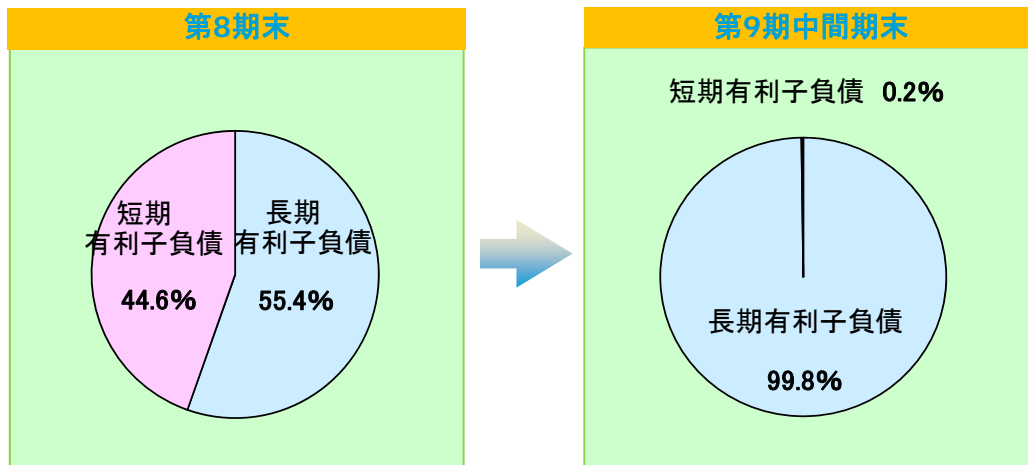
(注2) 再生債務の内、再生債務(投資法人債務)475百万円、再生債務(その他)113百万円を、それぞれ428百万円(債権額の90.01%)、96百万円(同85%)にて買入消却等を行うことを決定しました(8月上旬にそれぞれ実施予定)。これにより再生債務の残高は、3年 26,669百万円、4年 26,669百万円、5年 26,671百万円、有利子負債合計で124,590百万円に減少し、第9期において消却益等64百万円を計上見込です。

(注3) 本投資法人は、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。

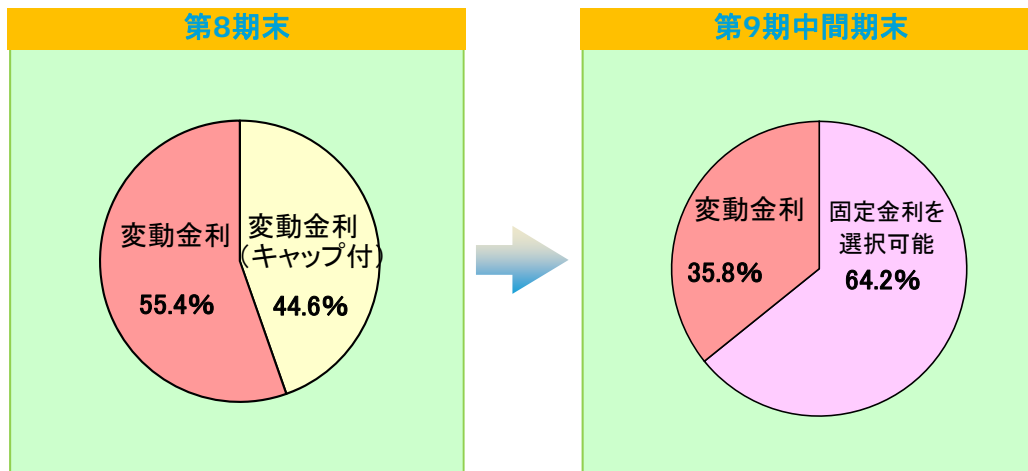
# 財務の安定性(2)

## ■ 有利子負債の構成比を大幅に改善

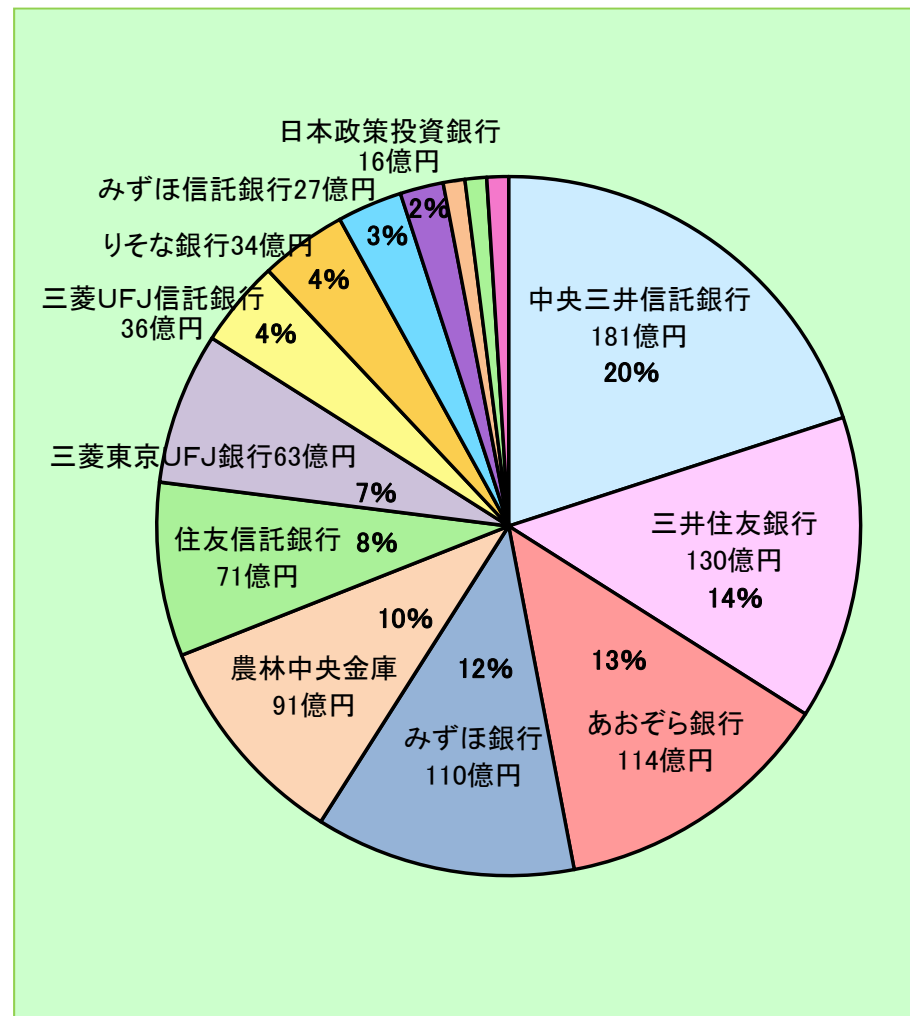
### □ 長短区分



### □ 金利属性



### □ 借入金の金融機関構成

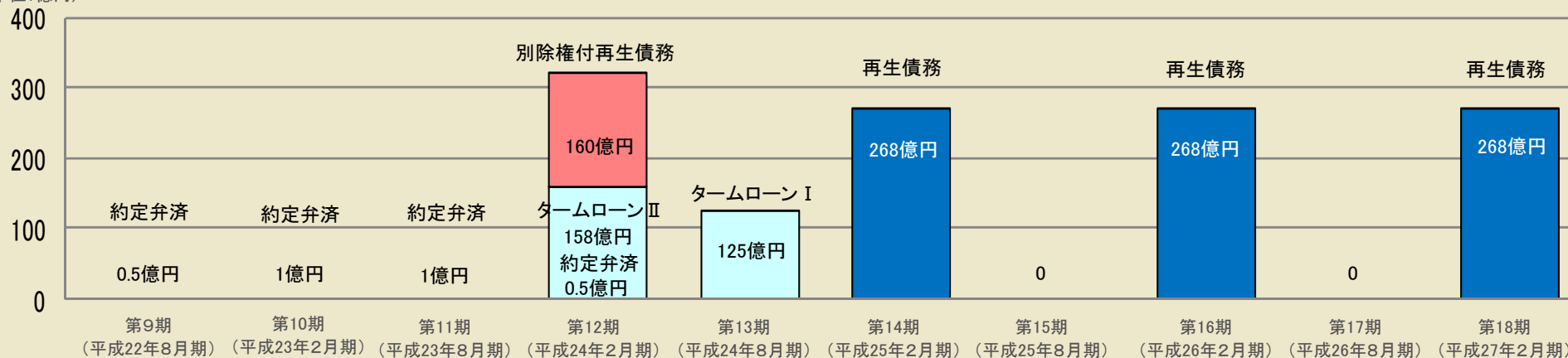


# 財務の安定性(3)

## 期限到来状況

- 平成22年3月のタームローン I リファイナンス実施により、平成23年9月まで期限到来なし、平均借入期間は3.0年と長期
- 期限が分散され一括して到来することで、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	第9期中間
LTV	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	62.3%

## ■ 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 (安定的)	平成22年4月1日

# 大和ハウスのサポート体制を活用した外部成長戦略及び内部成長戦略

## ■ 投資スタンスの変更

- 大和ハウスとの連携強化を勘案して投資スタンスを変更

## ■ 居住施設に対する投資スタンス

### 大和ハウスの総合力を発揮できる投資エリア

- エリア1(東京都主要5区)がメインの投資地域であることは不変
- 本投資法人のエリア2(エリア1を除く東京都区内)及びエリア3(エリア1・2を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、及び千葉県))での運用実績(稼働率、賃料水準)が良好
- 大和ハウスグループの企画・開発実績が多く、強みが発揮できるエリア2及びエリア3へ分散投資を推進

### 大和ハウスの総合力を発揮できるタイプ別投資

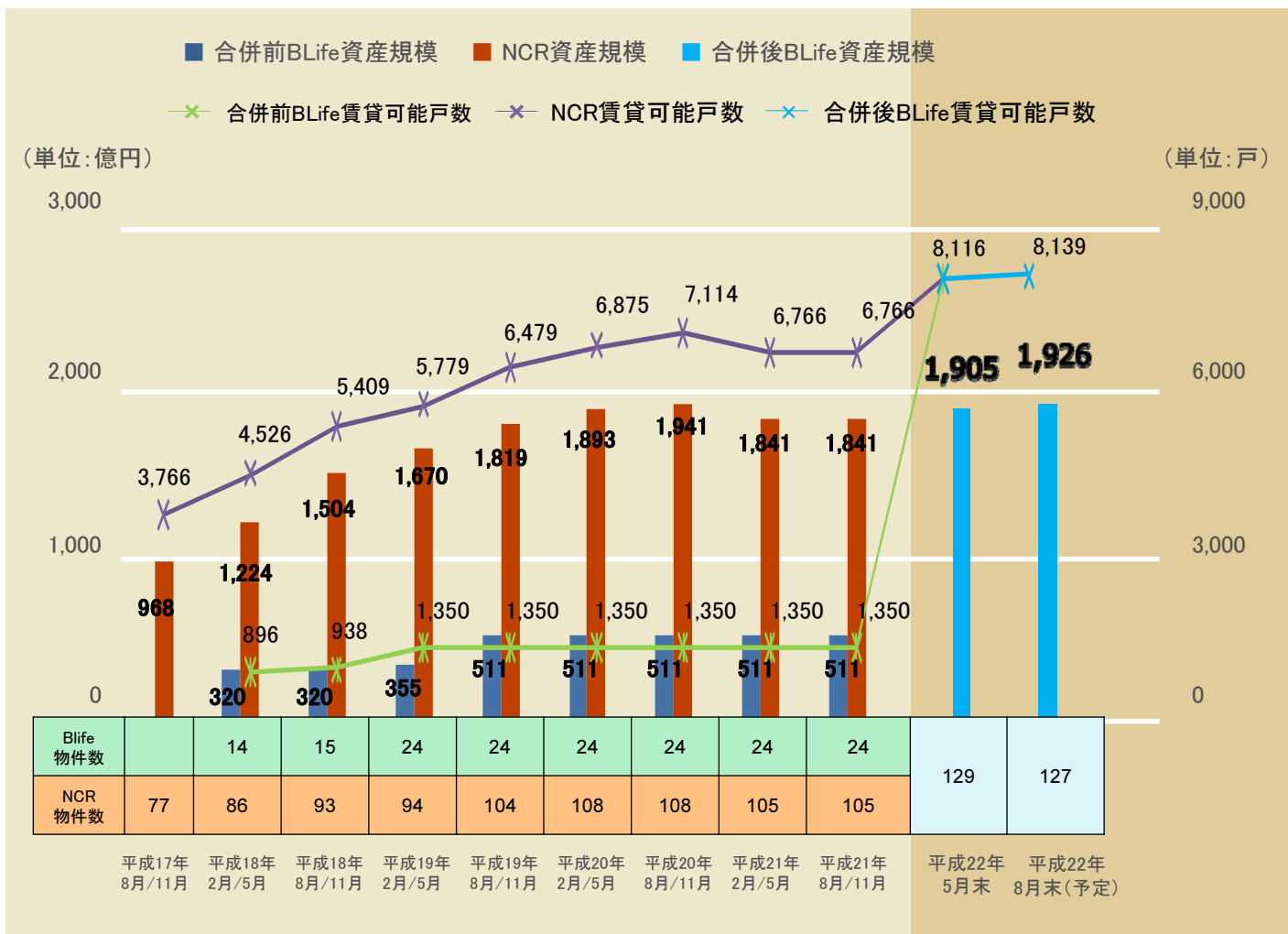
- シングル、DINKSタイプに加え、大和ハウスグループの強みが発揮できるファミリータイプへも投資
- 大和ハウスグループによる賃料保証型のマスターリースの導入も検討
- 複合物件(店舗付住宅)について、地域性や採算性等を考慮して積極的に取得

## ■ 商業施設に対する投資スタンス

- 投資方針の見直しは行わないものの、当面、商業施設の取得は行わない

# 今後の運営方針

## 資産規模の推移



## 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向上
- ②不動産管理コストの低減
- ③資産の入替え等による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



# 第9期中間決算実績及び第9期予想、第10期予想

		第8期実績 (平成21年11月)	第9期中間実績 (平成22年5月)	第9期予想 (平成22年8月)	第10期予想 (平成23年2月)
運用日数		183日	182日	274日	181日
営業収益		1,478百万円	3,156百万円	6,499百万円	6,677百万円
営業利益		742百万円	1,567百万円	2,866百万円	2,953百万円
当期純利益 (除く負ののれん発生益)		436百万円 (436百万円)	19,996百万円 (984百万円)	20,846百万円 (1,835百万円)	1,721百万円 (436百万円)
1口当たり分配金 (期末発行済投資口数)		8,862円 (49,260口)	— (118,735口)	15,000円 (118,735口)	14,500円 (118,735口)
総資産額		54,280百万円	201,371百万円	—	—
純資産額		24,439百万円	72,240百万円	—	—
運用資産	取得価格	51,139百万円	190,537百万円	192,603百万円	192,603百万円
	物件数	24物件	129物件	127物件	127物件
	賃貸可能戸数 (うち店舗)	1,350戸 (うち店舗 30戸)	8,116戸 (うち店舗 62戸)	8,139戸 (うち店舗 63戸)	8,139戸 (うち店舗 63戸)
期末稼働率		90.3%	92.4%	92.4%	92.4%
NOI利回り		4.53%	5.08%	—	—
期末LTV (有利子負債／総資産)		52.8%	62.3%	—	—

< 第9期及び第10期業績予想の前提条件 >

- 平成22年7月29日現在で売却を決定しているNCR湘南を除く、127物件に異動がないこと
- 平均稼働率は92.4%
- 発行済投資口総数: 本書作成日現在の発行済投資口総数118,735口が、第10期末まで変更がないこと



# 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

■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

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	地域	投資比率	居住施設	商業施設
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%	0~40%
エリア2	上記を除く東京都区内		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)		0~20%	0~70%
エリア4	その他都市(人口約10万人以上の地域)		0~20%	0~70%

# 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)

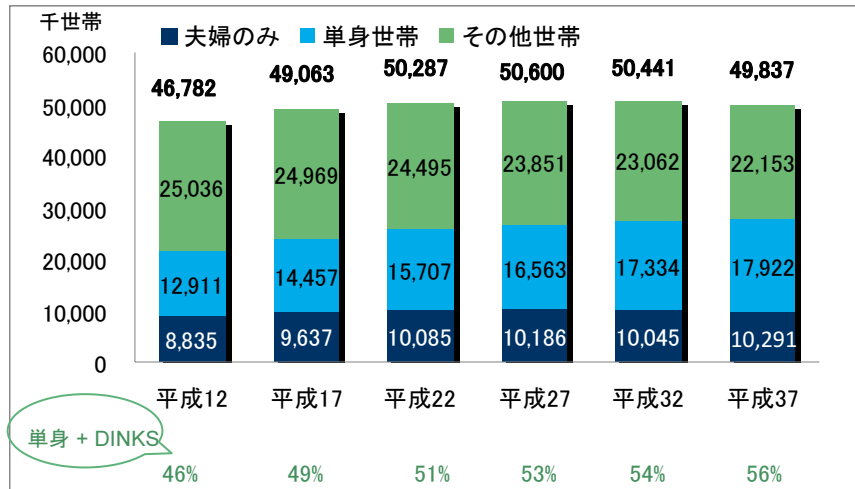
(単位:人)

	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5月	平成27年(予測)
主要5区	819,010	834,051	846,577	869,392	886,432	902,612	913,250	921,368	915,512
その他18区	7,586,340	7,632,069	7,671,498	7,727,268	7,790,660	7,863,119	7,929,094	7,965,931	8,004,754
23区	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,842,344	8,887,299	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	13,057,373	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」

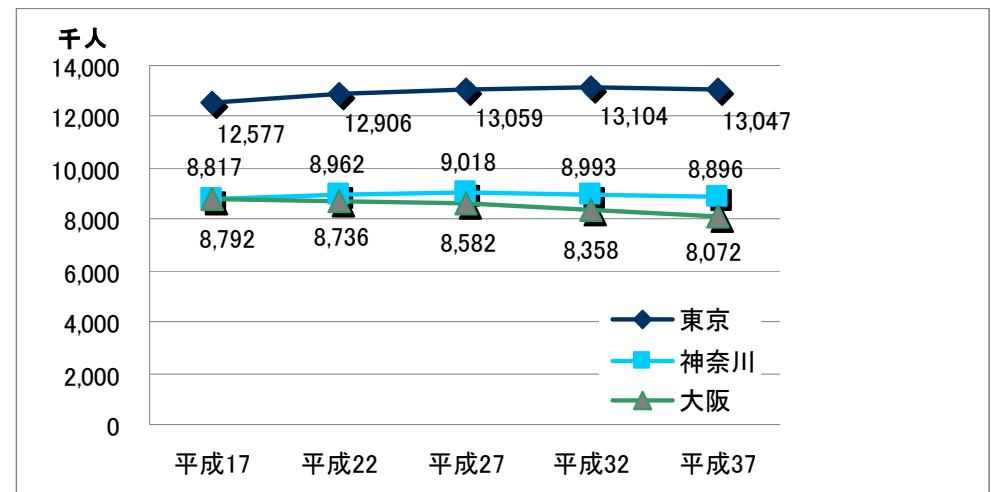
(注) 上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の平成15年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)、区部(東京23区から主要5区を除いた18区)、東京23区、東京都の各年5月1日現在の人口の推移を記載しています。

## 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)

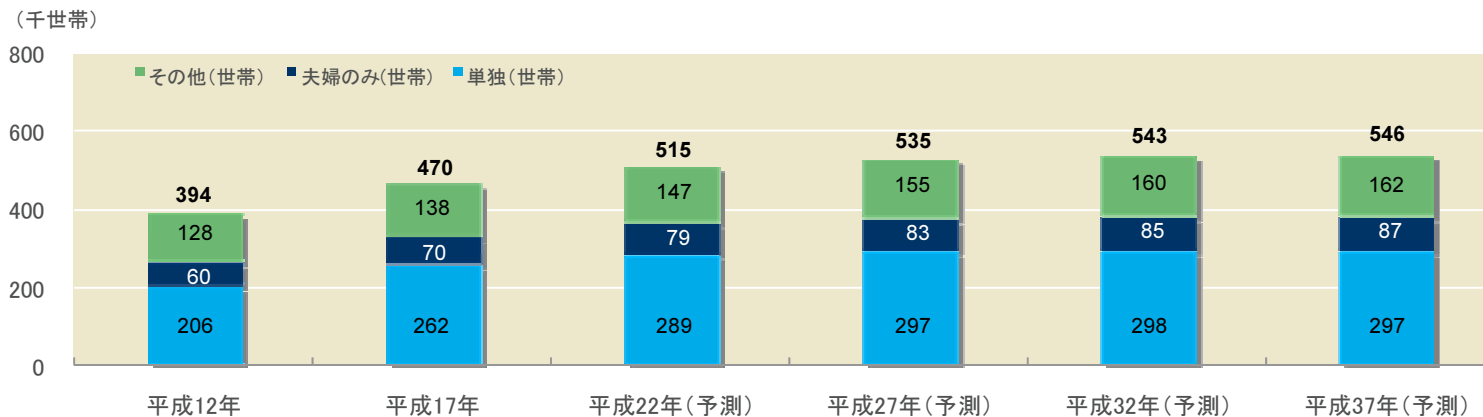


出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

- 本投資法人の投資対象エリアの平成19年度平均所得は、東京都4,540千円、神奈川県3,284千円、大阪府3,107千円です。本投資法人の主要投資エリアである東京都は、全国平均3,059千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22年2月19日発表)

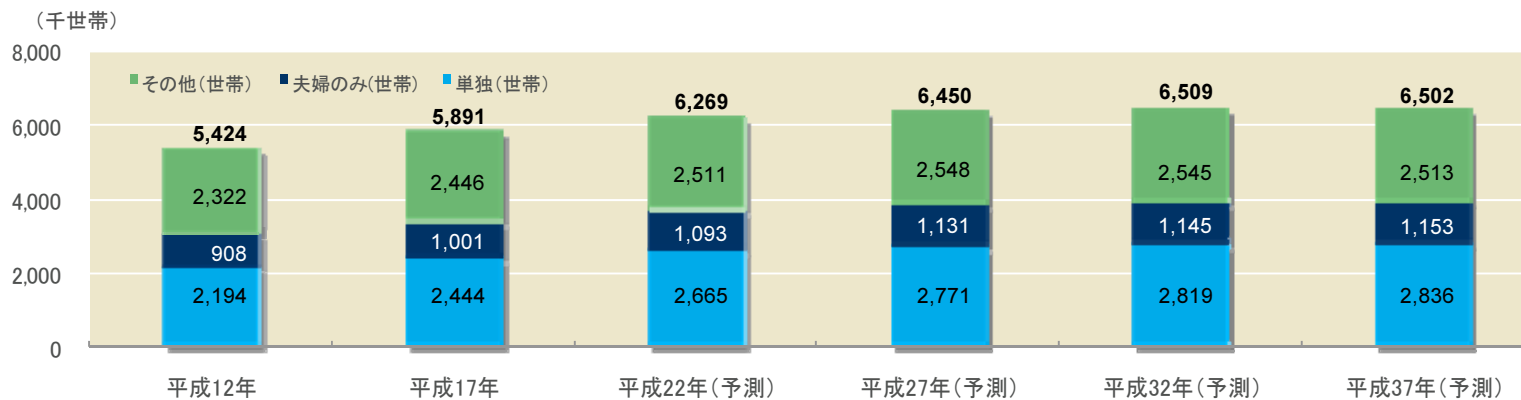
# ポートフォリオの構築理由:ポートフォリオの強み

## 世帯数の推移(東京都主要5区)



(出所)東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」(平成21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21年3月)

# 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%
	BLifeの ポートフォリオ	50.0%	26.4%	5.4%	18.3%



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"> <li>・投資割合が高いものの、景気回復期には超過賃料が期待できるエリア</li> <li>・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、または横ばいをイメージ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・大和ハウスグループの強みが最も発揮できるエリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競争力・規模・利回り貢献等を考慮の上、条件のよい物件については取得も検討。</li> </ul>

# 居住施設に対する投資スタンス(2)

## ■ 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"> <li>平均的な所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡以下</li> <li>最寄り駅との近接性を重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>最寄り駅との近接性を重視</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に富裕層ファミリーが主な対象で広さ100㎡超</li> <li>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</li> </ul>
	投資方針 (運用ガイドライン)	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%
	BLifeの ポートフォリオ (戸数ベース)	41.5%	49.2%	8.6%	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"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>偏在しているタイプであるが、シングルとともに今後も世帯数の増加が期待できるタイプであるため、一定割合は保有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる</li> <li>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</li> </ul>	

# 業績の推移

	第2期実績(注1) 平成18年11月期	第3期実績 平成19年5月期	第4期実績 平成19年11月期	第5期実績 平成20年5月期	第6期実績 平成20年11月期	第7期実績 平成21年5月期	第8期実績 平成21年11月期	第9期中間期 平成22年5月	第8期比 増減
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	3,156百万円	1,677百万円
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	1,567百万円	824百万円
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	985百万円	547百万円
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	19,996百万円	19,559百万円
1口当たり分配金額 (不動産売却益控除後)	17,337円 (17,337円)	14,619円 (10,413円)	12,936円 (12,813円)	13,262円 (13,262円)	12,434円 (12,434円)	11,138円 (11,138円)	8,862円 (8,862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	118,735口	69,475口
運用日数	273日	182日	183日	183日	183日	182日	183日	182日	-1日
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	3,156百万円	1,677百万円
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	1,212百万円	622百万円
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	1,944百万円	1,055百万円
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	2,477百万円	1,315百万円
NOI利回り(注2)	5.89%	5.38%	5.10%	5.47%	5.45%	5.06%	4.53%	5.08%	0.55%

## <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	129物件	105物件
取得価格合計(注2)	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	190,537百万円	139,398百万円
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)	8,116戸 (うち店舗62戸)	6,766戸 (うち店舗32戸)
当期取得(受入)物件 (注3)	14物件/ 32,018百万円	3物件/ 4,820百万円	10物件/ 16,078百万円	—	—	—	—	105物件/ 190,537百万円	
当期売却物件(注3)	—	2物件/ 1,645百万円	1物件/ 480百万円	—	—	—	—	—	
期中平均稼働率(注4)	94.0%	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1% 92.5%	
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	92.4%	

(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)の運用機関254日を取得価格ベースで加重平均して273日としております。

(注2) 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。

(注3) 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。

(注4) 第9期中間期の期中平均稼働率において、左枠の数値は平成21年12月末から平成22年3月末までの平均稼働率を表示し、右枠の数値はNCRと合併後の平成22年4月末から平成22年5月末までの平均稼働率を表示しています。



# 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)	第9期中間期 (平成22年5月)
当期運用日数	273日(注1)	182日	183日	183日	183日	182日	183日	182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	201,371百万円
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	72,240百万円
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	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	118,735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	608,419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	—
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%	1.5%
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%	83.0%
期末純資産比率(注4)	58.5%	63.3%	44.4%	44.4%	45.1%	45.1%	45.0%	35.9%
物件数	14物件	15物件	24物件	24物件	24物件	24物件	24物件	129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)	8,116戸 (うち店舗62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㎡)	336,320.79㎡ (うち店舗12,521.02㎡)
期中平均稼働率(注6)	94.0%	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1% 92.5%
期末稼働率	96.6%	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	92.4%
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	533百万円
賃貸NOI(注7)	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	2,477百万円
1口当たりFFO(注8)	24,597円	14,340円	18,450円	18,916円	18,095円	16,818円	14,548円	12,838円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)	9.3倍	12.1倍	6.2倍	5.3倍	4.7倍	4.8倍	4.5倍	4.4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	125,531百万円
LTV(有利子負債/総資産)	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	62.3%

- (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9期中間期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) 第9期中間期の期中平均稼働率において、左枠の数値は平成21年12月末から平成22年3月末までの平均稼働率を表示し、右枠の数値はNCRと合併後の平成22年4月末から平成22年5月末までの平均稼働率を表示しています。
- (注7) 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8) 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(但し第9期中間期は当期純利益から負ののれん発生益を除いています)
- (注9) 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(但し第9期中間期は金利償却前当期純利益から負ののれん発生益を除いています)

# ポータルフォリオパフォーマンス分析 ※住居限定、合併前BLifeのみの状況

【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

【注1】 【東京都主要9区】	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

【注4】 【主要9区を除く周辺地域】	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

【注2】 【都心5区】	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

【注3】 【首都圏】	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

【注3】 【その他4区】	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

【注4】 【名古屋】	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・福岡市及びそれらの周辺地域

# 合併に伴うB/S変化の状況

(単位:億円)

## ■ 合併前BLife (第8期H21/11BS) : (A)

資産 542	負債 298
	有利子負債 287
	純資産 244
投資口数 49,260	

## ■ NCR (第10期H22/2BS)

資産 1,936	負債 993
	有利子負債969
	純資産 943
投資口数 302,068	

## ■ NCR (合併時想定BS) : (B)

不動産を時価評価  
(平成22/2月鑑定で試算)

(時価)資産 1,483	(時価)負債 995
	有利子負債 969
	(時価)純資産 488
投資口数 302,068	

## ■ 合併後BLife (第9期中間期H22/5BS) : (A) + (B)

### ■ BLifeによるNCRの吸収合併(パーチェス法)

資産 2,014	負債 1,291	LTV(有利子負債÷資産) 62.3%	
NCR時価 + BLife簿価	有利子負債1,255		
	純資産 722		①出資総額 240
			②出資剰余金 282
			③負ののれん 発生益ほか 200
投資口数 118,735			406,500 × 69,475口

平成22年4月1日  
合併

# 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


**Daiwa House.**  
大和ハウスグループ

**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

ウェアハウジング機能

▼ **大和ハウスグループの総合力を最大限に活用** ▼




**BLife**  
BLife Investment Corporation

ビ・ライフ投資法人

居住施設

**Daiwa Morimoto  
Asset Management**

---



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18,860口(保有割合15.8%)を保有

## 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 (安定的)
格付投資情報センター(R&I)	AA- (安定的)

## ■ 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	平成23年3月期(予想)
売上高	1,618,450	1,709,254	1,690,956	1,609,883	1,610,000
営業利益	85,678	89,120	73,580	62,714	66,000
経常利益	89,356	61,290	39,855	60,036	60,500
当期純利益	46,393	13,079	4,170	19,113	24,000
総資産	1,630,022	1,791,052	1,810,573	1,916,927	-

# 大和ハウスによるスポンサーサポート実績

## 大和ハウスによるサポートの状況

- NCRの第三者割当増資30億円の引受け
- 合併時に金融機関に対して本投資法人への支援表明等を行い、合併の成立をサポート
- ウェアハウジング機能の提供

①平成22年6月29日、ウェアハウジング物件2物件  
(イプセ市ヶ谷・イプセ中延)を大和ハウスから取得

②第9期は、大和ハウスに2物件の追加保有を依頼、  
現状大和ハウスは3物件を保有



**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



**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



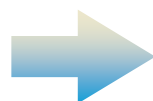
**レキシントン・スクエア伏見**  
所在地／愛知県名古屋市中区錦一丁目  
総戸数／123戸  
構造・規模／鉄骨鉄筋コンクリート造地上15階  
交通／名古屋市営地下鉄桜通線  
「国際センター」駅 徒歩6分



**ビッグタワー南3条**  
所在地／北海道札幌市中央区南三条  
東二丁目  
総戸数／179戸  
構造・規模／鉄骨鉄筋コンクリート造  
地下1階付地上31階  
交通／札幌市営地下鉄東西線  
「バスセンター前」駅 徒歩4分

- NCR物件のマスターリース会社変更のため、大和ハウスが合同会社を設立

ディエイチ・リーシング合同会社



コスト削減とリーシングスキームの安定性が向上

# 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 住宅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

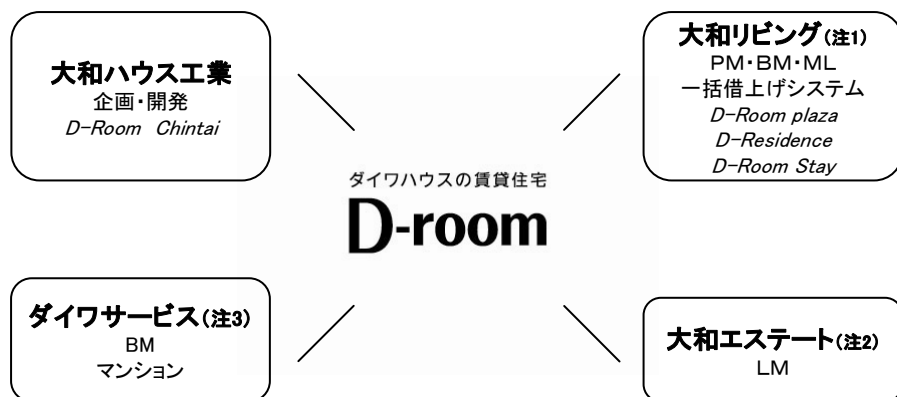
## 充実した設備

- 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

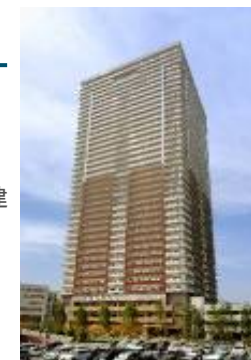
## 大和ハウスグループの賃貸ウェブサイト「D-Room」を通じた運営管理



(注1)大和ハウス工業(株)100%出資子会社、全管理戸数253,552戸(2010年5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。

# 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された人材、並びにNCRの運用会社から受け入れた人材を中心とし、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

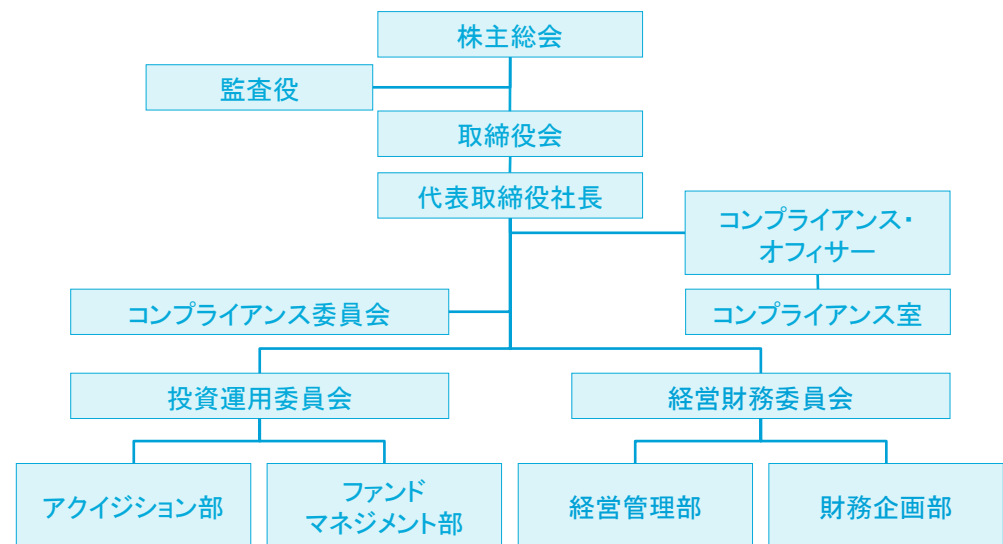
■本投資法人は、大和ハウス、モリモト、キャピタランドグループの3社とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結、3社による、強力なバックアップ体制を構築

### 資産運用会社の株主構成

	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

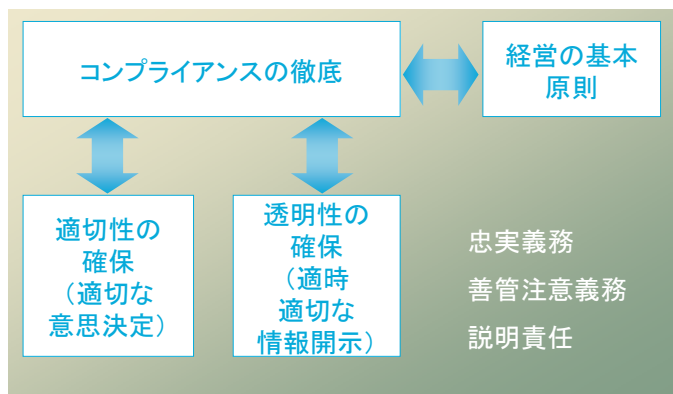




# コンプライアンス

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

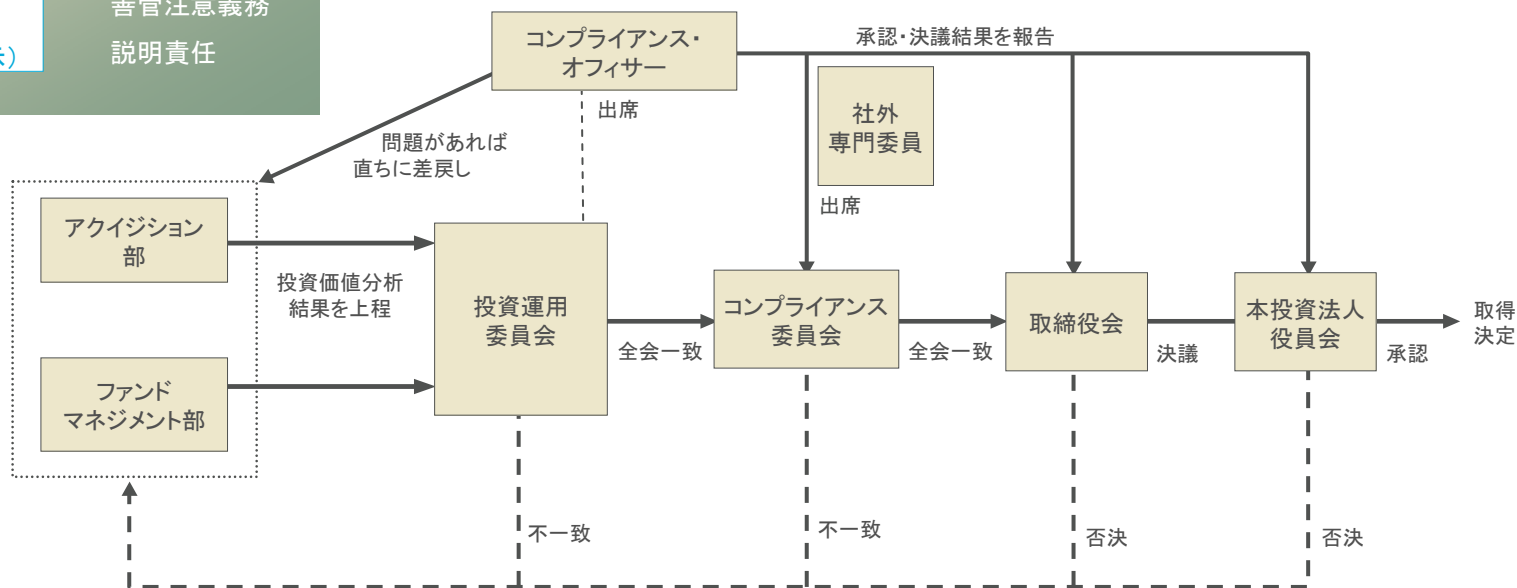
## コンプライアンス



## 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



# ポートフォリオ一覧(平成22年6月30日現在)

地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称 (注3)	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) (注4)	取得価格比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)
エリア1	1001	J-03	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	93	7,650	4.0	8,790
	1002	J-04	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	96	4,500	2.3	4,520
	1003	J-05	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	1.4	2,260
	1004	J-06	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	1.3	2,240
	1005	J-07	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	22	2,220	1.2	2,120
	1006	J-08	イブセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.6	1,120
	1007	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	1.2	2,140
	1008	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	1.5	2,650
	1009	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	1.4	2,460
	1010	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	41	1,865	1.0	1,700
	1011	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	0.9	1,550
	1012	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	0.7	1,210
	1013	C-1	NCR南青山	東京都港区南青山六丁目10番9	3,473.28	62	2,660	1.4	2,660
	1014	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	2,352	1.2	2,352
	1015	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	2,143	1.1	2,143
	1016	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	1,770	0.9	1,770
	1017	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	1,393	0.7	1,393
	1018	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	1,279	0.7	1,279
	1019	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	1,138	0.6	1,138
	1020	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	932	0.5	932
	1021	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	825	0.4	825
	1022	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	887	0.5	887
	1023	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	608	0.3	608
	1024	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	555	0.3	555
	1025	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	464	0.2	464
	1026	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	424	0.2	424
	1027	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	947	0.5	947
	1028	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	1,070	0.6	1,070
	1029	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	914	0.5	914
	1030	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	1,370	0.7	1,370

# ポータルフォリオ一覧(平成22年6月30日現在)

地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称 (注3)	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) (注4)	取得価格比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)
エリア1	1031	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	1,160	0.6	1,160
	1032	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	675	0.3	675
	1033	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	2,720	1.4	2,720
	1034	C-27	NCR高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	860	0.4	860
	1035	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	666	0.3	666
	1036	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	486	0.3	486
	1037	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	400	0.2	400
	1038	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	1,190	0.6	1,190
	1039	C-32	NCR南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	642	0.3	642
	1040	C-34	NCR銀座	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	2,880	1.5	2,880
	1041	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	2,707	1.4	2,707
	1042	C-36	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	3.9	7,430
	1043	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	3,520	1.8	3,520
	1044	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	10,400	5.4	10,400
	1045	C-39	NCR新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.5	2,950
1046	-	イプセ市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番4号	1,546.34	50	940	0.5	1,210	
エリア2	2001	J-01	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	2.3	4,020
	2002	J-10	イプセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	0.3	565
	2003	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	0.4	762
	2004	J-16	イプセ雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30	52	1,110	0.6	1,040
	2005	J-21	イプセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35	29	1,450	0.8	1,390
	2006	J-23	イプセ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	0.8	1,400
	2007	J-24	イプセ菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	0.4	698
	2008	C-40	NCR目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	844	0.4	844
	2009	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	1,040	0.5	1,040
	2010	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	1,200	0.6	1,200
	2011	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	988	0.5	988
	2012	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	2,570	1.3	2,570
	2013	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	1,140	0.6	1,140
	2014	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	7,380	3.8	7,380

# ポートフォリオ一覧(平成22年6月30日現在)

地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称 (注3)	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) (注4)	取得価格比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)
エリア2	2015	C-47	NCR八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	857	0.4	857
	2016	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	1,560	0.8	1,560
	2017	M-02	NCR等々力	東京都世田谷区中町一丁目16番7号	2,863.78	22	1,210	0.6	1,210
	2018	M-03	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	996	0.5	996
	2019	M-04	NCR北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.4	742
	2020	M-08	NCR門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	503	0.3	503
	2021	M-09	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	425	0.2	425
	2022	M-10	NCR根岸	東京都台東区根岸四丁目15番16号	594.79	12	249	0.1	249
	2023	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	198	0.1	198
	2024	M-13	NCR森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	832	0.4	832
	2025	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	776	0.4	776
	2026	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	792	0.4	792
	2027	M-19	NCR入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.3	546
	2028	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	2,641	1.4	2,641
	2029	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	686	0.4	686
	2030	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	1,430	0.7	1,430
	2031	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	533	0.3	533
	2032	M-29	NCR中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.5	1,060
	2033	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	923	0.5	923
	2034	M-31	NCR住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.5	948
2035	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	2,160	1.1	2,160	
2036	M-35	NCR押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,100	0.6	1,100	
2037	M-36	NCR蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,260	0.7	1,260	
2038	-	イプセ中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.9	2,170	
エリア3	3001	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	0.9	1,580
	3002	J-25	イプセ鶴見	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	0.3	657
	3003	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	704	0.4	704
	3004	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	897	0.5	897
	3005	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	864	0.4	864
	3006	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	783	0.4	783

# ポートフォリオ一覧(平成22年6月30日現在)

地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称 (注3)	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) (注4)	取得価格比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)
エリア3	3007	G-06	NCR舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	670	0.3	670
	3008	G-07	NCR市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	671	0.3	671
	3009	G-08	NCR久米川	東京都東村山市本町一丁目12番1号	2,013.93	31	480	0.2	480
	3010	G-09	NCR浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.3	592
	3011	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	543	0.3	543
	3012	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	385	0.2	385
	3013	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	325	0.2	325
	3014	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	363	0.2	363
	3015	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	308	0.2	308
	3016	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	137	0.1	137
3017	G-17	PT市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	461	0.2	461	
エリア4	4001	J-02	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	131	1,920	1.0	1,660
	4002	R-01	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	490	0.3	490
	4003	R-02	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	489	0.3	489
	4004	R-03	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	337	0.2	337
	4005	R-04	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	226	0.1	226
	4006	R-05	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	240	0.1	240
	4007	R-06	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	92	0.0	92
	4008	R-07	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	1,340	0.7	1,340
	4009	R-09	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	3,004	1.6	3,004
	4010	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	1,490	0.8	1,490
	4011	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	1,376	0.7	1,376
	4012	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	4,368	2.3	4,368
	4013	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	300	0.2	300
	4014	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	1,010	0.5	1,010
	4015	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	3,570	1.9	3,570
	4016	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	411	0.2	411
	4017	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	1,740	0.9	1,740
	4018	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	960	0.5	960
	4019	R-20	NCR心齋橋イーストタワー	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	3,400	1.8	3,400

# ポートフォリオ一覧(平成22年6月30日現在)

地域 (注1)	新物件 番号 (注2)	旧物件 番号 (注2)	物件名称 (注3)	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) (注4)	取得価格比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)
エリア4	4020	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	1,230	0.6	1,230
	4021	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	481	0.2	481
	4022	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	783	0.4	783
	4023	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	656	0.3	656
	4024	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	2,190	1.1	2,190
	4025	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	2,670	1.4	2,670
<b>居住施設 小計</b>					332,306.30	8,146	190,501	98.8	188,954
エリア3	8001	S-02	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	1	1,000	0.5	867
エリア4	8002	S-01	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	11	1,410	0.7	1,160
<b>商業施設 小計</b>					6,365.53	12	2,410	1.2	2,027
<b>保有資産 合計</b>					338,671.83	8,158	192,911	100.0	190,981

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、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)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 本投資法人は、平成22年6月25日付で物件番号を変更しています。

(注3) 「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4) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含みません。旧NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注5) 「取得価格比率」欄には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「鑑定評価額」欄には、BLifeは平成21年11月末日、旧NCRが保有していた物件は、平成22年2月末日、「1046 イブセ市ヶ谷」、「2038 イブセ中延」については、平成22年5月末の不動産鑑定評価額を記載し、価格時点が異なる不動産鑑定評価額を単純合計しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注7) 「8002(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2,221.32m<sup>2</sup>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。

# ポートフォリオの外観と概要



**1001**  
**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）



**1002**  
**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）



**1006**  
**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）



**1007**  
**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



**1008**  
**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



**1009**  
**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



**1012**  
**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



**1034**  
**ニューシティレジデンス高輪台**  
 住所：東京都港区高輪台三丁目4番12号  
 アクセス：都営浅草線高輪台駅から徒歩4分  
 階数：9階建て  
 建築時期：平成16年2月23日  
 賃貸可能戸数：32戸



**1041**  
**ニューシティレジデンス日本橋水天宮**  
 住所：東京都中央区日本橋小網町2番1号  
 アクセス：半蔵門線水天宮駅から徒歩5分  
 階数：12階建て  
 建築時期：平成17年7月25日  
 賃貸可能戸数：88戸



**1042**  
**ニューシティレジデンス高輪**  
 住所：東京都港区高輪二丁目17番12号  
 アクセス：浅草線泉岳寺駅から徒歩1分  
 階数：12階建て  
 建築時期：平成17年8月4日  
 賃貸可能戸数：169戸



**2001**  
**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



**2002**  
**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

# ポートフォリオの外観と概要



2006

## 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



2007

## 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



2014

## ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー

住所: 東京都品川区四丁目10番18号  
 アクセス: りんかい線品川シーサイド駅から徒歩5分  
 階数: 25階建て  
 建築時期: 平成17年11月15日  
 賃貸可能戸数: 208戸



2015

## ニューシティレジデンス八雲

住所: 東京都目黒区八雲二丁目20番5号  
 アクセス: 東急東横線都立大学駅より徒歩13分  
 階数: 3階建て  
 建築時期: 平成17年11月4日  
 賃貸可能戸数: 18戸



2016

## ニューシティレジデンス戸越駅前

住所: 東京都品川区平塚一丁目7番16号  
 アクセス: 浅草線戸越駅から徒歩1分  
 階数: 6階建て  
 建築時期: 平成20年1月17日  
 賃貸可能戸数: 64戸(内店舗2戸)



2028

## ニューシティレジデンス上野タワー

住所: 東京都台東区北上野一丁目15番5号  
 アクセス: 日比谷線入谷駅から徒歩2分  
 階数: 14階建て  
 建築時期: 平成17年2月22日  
 賃貸可能戸数: 102戸(内店舗2戸)



2033

## ニューシティレジデンス用賀

住所: 東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号  
 アクセス: 東急田園都市線用賀駅より徒歩6分  
 階数: 9階建て  
 建築時期: 平成19年6月20日  
 賃貸可能戸数: 45戸



2035

## ニューシティレジデンス門前仲町イースト

住所: 東京都江東区富岡二丁目2番9号  
 アクセス: 東西線門前仲町駅から徒歩5分  
 階数: 10階建て  
 建築時期: 平成20年2月20日  
 賃貸可能戸数: 94戸(内店舗1戸)



3002

## イブセ鎌倉

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



4018

## ニューシティレジデンス博多駅東

住所: 福岡県福岡市博多区比恵町5番31号  
 アクセス: 空港線東比恵駅から徒歩3分  
 階数: 10階建て  
 建築時期: 平成19年11月6日ほか  
 賃貸可能戸数: 115戸



4024

## ニューシティレジデンス上町台

住所: 大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号  
 アクセス: 谷町線谷町六丁目駅から徒歩10分  
 階数: 地下1階付15階建て  
 建築時期: 平成19年1月18日  
 賃貸可能戸数: 69戸



4025

## ニューシティレジデンス肥後橋タワー

住所: 大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号  
 アクセス: 四つ橋線肥後橋駅から徒歩2分  
 階数: 21階建て  
 建築時期: 平成19年3月14日  
 賃貸可能戸数: 194戸



# 貸借対照表

## 資産の部

(単位:千円)

科目	第8期 (平成21年11月30日現在)		第9期中間期 (平成22年5月31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	598,780		5,490,313		4,891,532
信託現金及び信託預金	1,861,737		4,769,906		2,908,168
営業未収入金	89,772		222,321		132,548
前払費用	161,887		314,219		152,331
繰延税金資産	237		237		-
その他	482		2,397		1,914
貸倒引当金	△14,958		△69,030		△54,071
流動資産合計	2,697,940	5.0	10,730,365	5.3	8,032,425
固定資産					
有形固定資産					
建物	-		28,007,177		28,007,177
減価償却累計額	-		△90,742		△90,742
建物(純額)	-		27,916,434		27,916,434
構築物	-		235,186		235,186
減価償却累計額	-		△786		△786
構築物(純額)	-		234,400		234,400
機械及び装置	-		416,407		416,407
減価償却累計額	-		△2,388		△2,388
機械及び装置(純額)	-		414,018		414,018
工具、器具及び備品	-		643,166		643,166
減価償却累計額	-		△8,046		△8,046
工具、器具及び備品(純額)	-		635,119		635,119
土地	-		22,226,919		22,226,919
信託建物	22,954,983		65,432,852		42,477,868
減価償却累計額	△1,708,160		△2,118,066		△409,906
信託建物(純額)	21,246,822		63,314,785		42,067,962
信託構築物	26,112		526,702		500,590
減価償却累計額	△4,086		△6,676		△2,590
信託構築物(純額)	22,026		520,026		497,999
信託機械及び装置	388,293		650,984		262,691
減価償却累計額	△85,518		△98,923		△13,404
信託機械及び装置(純額)	302,775		552,061		249,286
信託工具、器具及び備品	3,881		274,748		270,867
減価償却累計額	△1,051		△6,916		△5,864
信託工具、器具及び備品(純額)	2,829		267,832		265,002
信託土地	29,879,034		72,840,310		42,961,276
有形固定資産合計	51,453,488	94.8	188,921,909	93.8	137,468,420

# 貸借対照表

## 資産の部

(単位:千円)

科目	第8期 (平成21年11月30日現在)		第9期中間期 (平成22年5月31日現在)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
商標権	803		2,899		2,095
信託借地権	-		1,521,475		1,521,475
無形固定資産合計	803	0.0	1,524,374	0.8	1,523,570
投資その他の資産					
長期前払費用	112,119		174,839		62,719
差入保証金	10,000		20,212		10,212
投資その他の資産合計	122,119	0.2	195,051	0.1	72,931
固定資産合計	51,576,411	95.0	190,641,335	94.7	139,064,923
繰延資産					
創立費	5,881		-		△5,881
繰延資産合計	5,881	0.0	-	0.0	△5,881
資産合計	54,280,233	100.0	201,371,701	100.0	147,091,467

# 貸借対照表

## 負債の部、純資産の部

(単位:千円)

科目	第8期 (平成21年11月30日現在)		第9期中間期 (平成22年5月31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	47,232		187,263		140,031
1年内返済予定の長期借入金	12,800,000		208,000		△12,592,000
未払金	5,327		171,591		166,263
未払費用	128,306		208,793		80,486
未払法人税等	1,098		605		△493
未払消費税等	208		886		677
前受金	128,456		591,595		463,139
預り金	9,556		387,626		378,069
流動負債合計	13,120,186	24.2	1,756,361	0.9	△11,363,824
固定負債					
長期借入金	15,874,000		28,404,000		12,530,000
預り敷金及び保証金	-		298,555		298,555
信託預り敷金及び保証金	846,894		1,752,915		906,020
再生債務	-		96,919,214		96,919,214
固定負債合計	16,720,894	30.8	127,374,684	63.2	110,653,790
負債合計	29,841,081	55.0	129,131,046	64.1	99,289,965
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	24,002,588		24,002,588		-
剰余金					
出資剰余金	-		28,241,587		28,241,587
中間未処分利益	436,563		19,996,478		19,559,914
剰余金合計	436,563		48,238,066		47,801,502
投資主資本合計	24,439,151	45.0	72,240,654	35.9	47,801,502
評価・換算差額等					
繰延ヘッジ損益	-		-		-
評価・換算差額等合計	-	0.0	-	0.0	-
純資産合計	24,439,151	45.0	72,240,654	35.9	47,801,502
負債純資産合計	54,280,233	100.0	201,371,701	100.0	147,091,467

## 第9期中間期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	5,490百万円
信託銀行名義	4,769百万円
うち敷金相当額	2,051百万円
差引	8,208百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	125,531百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	69百万円
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1)	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
平成22年4月1日(注2)	-	24,002,588,000	69,475	118,735

(注1)本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。

(注2)ニューシティ・レジデンス投資法人との合併に伴い、NCR投資口1口に対して本投資法人投資口を0.23口割当交付しました。

# 損益計算書

(単位:千円)

項目	第8期	第9期中間期	増減
	自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日 金額	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 5月31日 金額	
営業収益			
貸貸事業収入	1,305,045	2,970,734	1,665,689
その他貸貸事業収入	173,648	185,864	12,215
営業収益合計	1,478,694	3,156,598	1,677,904
営業費用			
貸貸事業費用	590,123	1,212,439	622,315
資産運用報酬	56,899	95,342	38,443
資産保管手数料	5,401	10,290	4,888
一般事務委託手数料	20,740	52,840	32,099
役員報酬	4,800	5,700	900
貸倒損失	91	1,002	911
貸倒引当金繰入額	10,690	49,549	38,858
その他営業費用	46,989	162,261	115,271
営業費用合計	735,736	1,589,425	853,688
営業利益	742,957	1,567,173	824,216
営業外収益			
受取利息	493	558	64
その他	-	1,581	1,581
営業外収益合計	493	2,139	1,646
営業外費用			
支払利息	202,070	442,590	240,519
融資関連費用	96,722	134,469	37,746
創立費償却	5,881	5,881	-
その他	1,037	1,041	3
営業外費用合計	305,711	583,981	278,270
経常利益	437,739	985,330	547,591
特別利益			
負ののれん発生益	-	19,011,819	19,011,819
その他	-	13	13
特別利益合計	-	19,011,832	19,011,832
税引前中間純利益	437,739	19,997,163	19,559,424
法人税、住民税及び事業税	1,196	706	△490
法人税等合計	1,196	706	△490
中間純利益	436,542	19,996,456	19,559,914
前期繰越利益	21	21	-
中間未処分利益	436,563	19,996,478	19,559,914

(単位:円)

項目	第8期	第9期中間期
	自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 5月31日
I. 中間未処分利益	436,563,837	19,996,478,705
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	436,542,120 (8,862)	- (-)
III. 次期繰越利益	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8期	第9期中間期
	自 平成21年6月 1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年12月 1日 至 平成22年5月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸収入	1,281,981	2,912,407
共益費収入	23,063	58,327
計	1,305,045	2,970,734
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	44,206	78,442
付帯収益	15,190	17,361
その他賃貸事業収益	114,251	90,059
計	173,648	185,864
不動産賃貸事業収益 合計	1,478,694	3,156,598
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	164,686	340,071
水道光熱費	23,159	45,257
公租公課	50,125	117,724
修繕費	5,216	22,014
保険料	3,015	5,785
原状回復工事費	42,972	78,883
信託報酬	14,385	30,059
減価償却費	274,149	533,730
その他営業費用	12,412	38,911
不動産賃貸事業費用 合計	590,123	1,212,439
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	888,570	1,944,159

# キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第8期	第9期中間期
	自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	437,739	19,997,163
減価償却費	274,149	533,730
負ののれん発生益	-	△19,011,819
商標権償却額	63	137
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△493	△558
支払利息	202,070	442,590
営業未収入金の増減額(△は増加)	△47,745	45,390
前払費用の増減額(△は増加)	△67,000	△135,002
営業未払金の増減額(△は減少)	△240	△170,681
未払金の増減額(△は減少)	-	15,703
未払消費税等の増減額(△は減少)	△9,313	△1,681
未払費用の増減額(△は減少)	△9,355	78,901
預り金の増減額(△は減少)	△4,268	254,599
前受金の増減額(△は減少)	10,808	12,346
長期前払費用の増減額(△は増加)	△112,119	△62,719
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,525	12,667
その他	△61,864	△7,765
小計	619,835	2,008,883
利息の受取額	493	558
利息の支払額	△200,825	△569,218
法人税等の支払額	△372	△7,957
営業活動によるキャッシュ・フロー	419,129	1,432,265

(単位:千円)

科目	第8期	第9期中間期
	自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 5月31日
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	△99,165
信託有形固定資産の取得による支出	△27,872	△14,020
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	20,436
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△8,858
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	71,195	84,405
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,572	△67,422
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,249	△84,625
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	12,680,000
長期借入金の返済による支出	△16,001,000	△12,742,000
分配金の支払額	△548,670	△436,533
財務活動によるキャッシュ・フロー	△559,670	△498,533
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△148,789	849,106
現金及び現金同等物の期首残高	2,609,307	2,460,517
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	6,950,594
現金及び現金同等物の中間期末残高	2,460,517	10,260,219

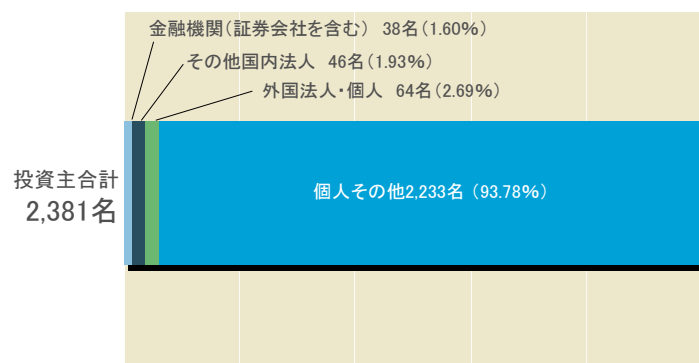


# 主要投資主の状況(平成21年11月30日現在)

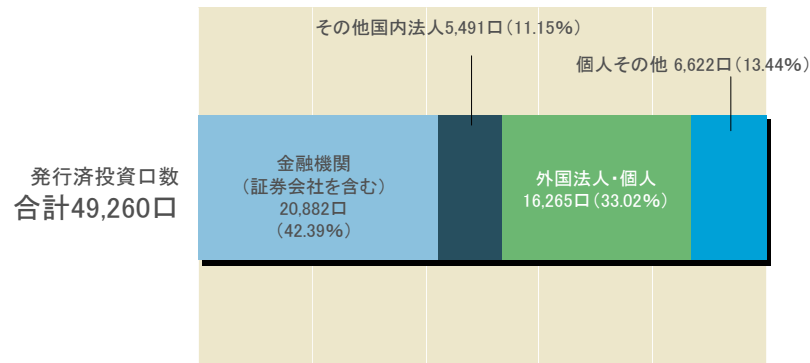
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合(%)
大和ハウス工業株式会社	5,060	10.27(※)
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,703	9.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,609	9.35
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,123	8.36
キャピタランド ニッポン インベストメンツ	3,999	8.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,504	5.08
キャピタランド ジャパン インベストメンツ プライベート リミテッド	2,401	4.87
UBS AG LONDON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

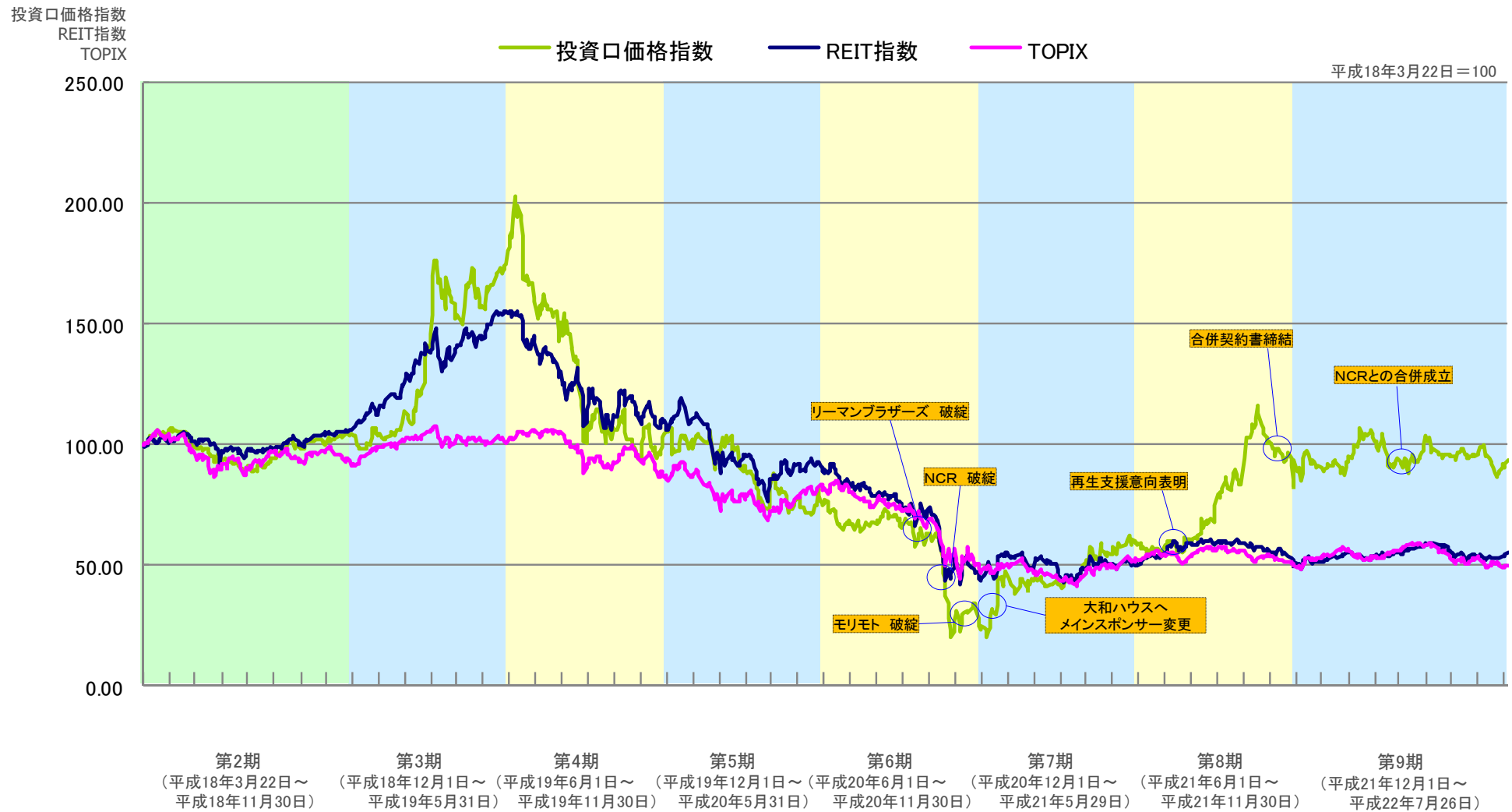
## 投資主数



## 投資口数



# 投資口の状況



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。

