

平成23年6月27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 山田 裕次
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

平成23年8月期(第11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23年4月14日に公表した平成23年8月期(平成23年3月1日～平成23年8月31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8月期(平成23年3月1日～平成23年8月31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)	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
前回発表予想(A)	6,587	2,450	1,340	1,280	1,840	15,500	—
今回修正予想(B)	6,641	2,492	1,400	1,362	1,899	16,000	—
増減額(B-A)	54	41	59	82	59	500	—
増減率(%)	0.8	1.7	4.5	6.4	3.2	3.2	—
(参考)前期実績 平成23年2月期	7,793	3,796	2,761	3,245	2,004	16,880	—

(注1) 平成23年8月期末予想発行済投資口数及び平成23年2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23年2月期の「当期純利益」は内部留保実施額を含めたもので、分配金の支払い原資とは異なります。

(注4) 平成23年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取り崩しを含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注5) 平成23年8月期の計算期間は平成23年3月1日～平成23年8月31日までの184日間です。また、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。

2. 修正の理由

(1) 本投資法人は、平成23年6月24日付で「ベルファース大井町アーク」の取得を決定(注1)し、また、本日付で手元資金にて再生債務(投資法人債)の一部買入消却を実施することを決定(注2)しているほか、既存の保有不動産等の運用状況も好調に推移していることからこれに伴い1口当たり分配金の見込みを15,500円から16,000円に500円上方修正するものです。

(注1) 平成23年6月24日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 本日付「再生債務(投資法人債)の一部買入消却に関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) なお、現時点で再生債務の一部買入消却益22百万円から物件の売却損と売却益を通算した損失499百万円及び東日本大震災に伴う修繕費用等の特別損失60.2百万円の合計額559百万円を差し引いた536百万円について内部留保を取り崩すことを前提としています。

(3) 上記見通しの前提条件については、下記「平成23年8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、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。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8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	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年8月期：平成23年3月1日～平成23年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在で保有している118物件に、平成23年6月24日付で取得を公表した「ベルファース大井町アーク」を加えた119物件が、平成23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。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	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数118,735口から、平成23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	<ul style="list-style-type: none"> 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田園調布」及び「ニューシティレジデンス大手通」の売却益0.6百万円を含んでいます。 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	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、公租公課（362百万円）、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。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。 営業費用には、「ニューシティレジデンス南青山」の売却損500百万円を含んでいます。 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、1,171百万円を見込んでいます。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 本日付で公表をしている再生債務の一部買入消却が完了し、同日付の約定返済52百万円を行った平成23年6月30日現在の有利子負債残高122,653百万円が、平成23年8月31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、1,086百万円を見込んでいます。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災に伴う外部専門家への調査費用及び修繕費用等の合計60.2百万円を特別損失として計上することを前提としています。 特別利益は、再生債務の一部買入消却益として22百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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8月期においては、再生債務の一部買入消却益22百万円から物件の売却損と売却益を通算した損失499百万円及び東日本大震災に伴う修繕費用等の特別損失60.2百万円の合計額559百万円を差し引いた536百万円について内部留保を取り崩すことを前提としています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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/>