平成19年9月25日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号
KDC渋谷ビル4階
ビ・ライフ投資法人
代表者名　執行役員　上田　求
(コード番号：8984)
投資信託委託業者名
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　浅田　利春
問合せ先　財務経理部長　漆間　裕隆
TEL. 03-5466-7303

資産の取得に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1．取得の概要について

物件番号・物件名称	取得価額（注1）	取　得　先
S-2　いなげや横浜西が岡店	1,000,000,000円	三井不動産株式会社

（注1）取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。
（注2）本件の取得が完了した時点で、本投資法人の保有物件合計は51,139百万円（取得価額ベース）となります。
また、本件取得後のポートフォリオ全体の平均築年数は3.2年、うち商業施設2物件を除いた居住施設22物件の平均築年数は3.0年（いずれも平成19年9月末日現在）を見込んでいます。

2．取得理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づきポートフォリオの拡充と中長期の安定した収益の確保を目的とするものです。

3．取得予定日及び取得資金について

取得予定日：平成19年9月27日、又は売主と本投資法人が別途合意する日
取 得 資 金：株式会社三菱東京UFJ銀行からの借入金及び自己資金

上記借入金の詳細につきましては、同日付「資金の借入に関するお知らせ」をご覧下さい。

４．運用状況の予想について

本件取得を踏まえた平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）運用状況の予想については、本日発表の「平成 19 年 11 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧下さい。

以　上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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/

【参考情報】

1．「いなげや横浜西が岡店」の取得について

（1）取得予定資産の内容

物件番号 物件名称		S-2　いなげや横浜西が岡店
特定資産の種類		不動産
所在地（注1） （住居表示）		神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目２番１ （神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目２番１）
交　通		相鉄いずみ野線「弥生台」駅より徒歩10分
土 地	所有形態	所有権
	面積（注1）	3,279.08 ㎡
	用途地域	準住居地域
	建蔽率/容積率	60%/200%
建 物	所有形態	所有権
	用途	店舗
	延床面積（注1）	2,221.32 ㎡
	構造・階数（注1）	S・RC陸屋根3階建
	建築時期（注1）	平成6年2月
取得予定価額（注2）（注3）		1,000,000,000円
鑑 定 価 格	不動産鑑定調査会社	財団法人日本不動産研究所
	価格時点	平成19年8月1日
	不動産鑑定評価額	995,000,000円
賃貸借の 概況(注4)	テナント数	1
	賃貸可能戸数	1
	賃貸戸数	1
	総賃貸可能面積	2,221.32 ㎡
	賃貸面積	2,221.32 ㎡
	月額賃料（注5）	5,862千円
	敷金（注5）	91,439千円
	稼働率（注6）	100.0%
地震予想損失率（注7）		5.7%
担保設定の有無		なし
建物 状況 調査	建物調査会社	株式会社竹中工務店
	調査報告書日	平成19年8月22日
	緊急修繕費	―
	短期修繕費	850千円
	長期修繕費（12年間）	108,340千円
	建物再調達価格	365,550千円
物件の特性		本物件は、株式会社いなげやが入居する商業施設（食品スーパー）であり、来客用駐車場は67台確保されています。 ＜立地＞ 本物件は、相鉄いずみ野線「弥生台」駅から南東方へ徒歩10分の距離に位置します。本物件は、泉区内の幹線道路である「弥生台桜木町線」沿いに立地しており、周辺地域は幹線道路沿いに中層共同住宅や店舗等、背後地には戸建住宅が数多く建ち並ぶ地域となっています。本物件は、郊外型店舗として十分な駐車スペースを確保しているため周辺の競合店舗と比較して自動車客の集客力の面で高い競争力を有しており、背後の優良住宅街や近隣のマンション住民への日用スーパーとして、今後とも高い集客性が見込まれる立地であると考えられます。 ＜商圏＞ 本物件の商圏人口（平成12年）は、1㎞圏23千人、2㎞圏82千人、3㎞圏199千人程度となっており、郊外部としては人口密度も比較的高く、人口・世帯数ともに増加傾向で推移しています。商圏内の所得水準は神奈川県平均を上回っています。

(注1)「所在地」、「面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、本物件にかかる不動産登記簿謄本の記載に基づいております。

(注2) 取得予定価額には、取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。

(注3) 取得予定価額については、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うえで、総合的に本物件の投資価値判断を行い、財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額も参考にして決定しています。

(注4) 賃貸借の概況については、平成19年8月31日時点における数値を記載しています。

(注5)「月額賃料」及び「敷金」については、平成19年8月31日時点で賃貸借契約が締結されているテナントの月額賃料(消費税等相当額を含んでいません。)及び敷金を記載しています。また、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注6)「稼働率」については、面積ベースで小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 地震予想損失率は株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づくものです。

(2) 取得先の概要

商　　号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者	岩沙　弘道
資本金(注)	174,296百万円
主な事業の内容(注)	オフィスビル事業、住宅事業、商業施設事業、アコモデーション事業、不動産投資サービス業、海外事業、他
大株主の状況(注)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)、ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー、中央三井信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー505103、三井生命保険株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)、鹿島建設株式会社、三井住友海上火災保険株式会社
本投資法人または投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者の利害関係人等には該当しません。

(注) 平成19年3月31日現在

(3) 物件取得者等の状況

物件名称			
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
会社名・氏名	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外	
特別な利害関係にある者との関係	投資信託委託業者の利害関係人等には該当しません。	—	
取得経緯・理由等	開発目的	—	
取得価額	—	—	
取得時期	—	—	

(4) 媒介の概要

媒介業者名	三井不動産販売株式会社
媒介手数料金額(予定)	媒介者の同意が得られていないため、記載しません。
本投資法人または投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者の利害関係人等には該当しません。

2. 建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関

建築主	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
三井不動産株式会社	三井不動産建設株式会社(当時)	三井不動産建設株式会社(当時)	三井不動産建設株式会社(当時)	横浜市

３．本物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	地域(注1)	物件名称(信託不動産)	取得日または取得予定日	取得(予定)価額(百万円)(注2)	不動産鑑定評価額(百万円)(注3)	投資比率(%)(注4)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンシア	平成17年12月20日	4,500	4,520	8.8
J-2	エリア2	フォーティーンヒルズイーストタワー	平成17年12月20日	1,920	2,077	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	平成18年３月22日	7,650	8,260	15.0
J-4	エリア1	イプセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	5,020	8.8
J-5	エリア1	イプセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	2,660	5.1
J-6	エリア1	イプセギンザ	平成18年3月22日	2,520	2,640	4.9
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	2,340	4.3
J-8	エリア1	イプセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	1,240	2.3
J-10	エリア1	イプセ都立大学	平成18年3月22日	648	654	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	1,763	3.3
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	907	1.5
J-15	エリア1	イプセ東京EAST	平成19年3月7日	2,300	2,300	4.5
J-16	エリア1	イプセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	1,110	2.2
J-17	エリア1	イプセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	2,922	5.7
J-18	エリア1	イプセ麻布十番DUO	平成19年6月21日	2,690	2,709	5.3
J-19	エリア1	イプセ新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	1,872	3.6
J-20	エリア1	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	1,810	3.5
J-21	エリア1	イプセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	1,464	2.8
J-22	エリア1	イプセ渋谷Tiers	平成19年6月21日	1,400	1,400	2.7
J-23	エリア2	イプセ大塚	平成19年6月21日	1,480	1,487	2.9
J-24	エリア2	イプセ菊川	平成19年6月21日	817	818	1.6
J-25	エリア2	イプセ鶴見	平成19年6月21日	666	672	1.3
居住施設小計			――――――	48,729	50,645	95.3
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	1,410	2.8
S-2	エリア2	いなげや横浜西が岡店	平成19年9月27日	1,000	995	2.0
商業施設小計			――――――	2,410	2,405	4.7
合　計			――――――	51,139	53,050	100.0

(注1)「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、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区をそれぞれ表します。「エリア4」とは、「エリア1」、「エリア2」及び「首都圏、政令指定都市圏、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域」を除く、その他都市（人口10万人程度の地域）を表します。

(注2)「取得（予定）価額」欄には、消費税等相当額を除いて記載しています。

(注3)「不動産鑑定評価額」欄には、J-1からJ-16及びS-1は平成19年5月31日を価格時点とする不動産調査価額、J-17からJ-25は平成19年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額、S-2（取得予定物件）は平成19年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注4)「投資比率」欄には、取得（予定）価額の総額に対する各取得(予定)価額の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

BLife Investment Corporation

４．本物件取得後の地域別の不動産ポートフォリオ一覧

地域 (注1)	物件番号	取得（予定）価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)
エリア1	J-1、J-3、J-4、J-5、J-6、J-7、J-8、J-10、J-15、J-16、J-17、J-18、J-19、J-20、J-21、J-22、	41,393	42,921	80.9
エリア2	J-2、J-13、J-14、J-23、J-24、J-25、S-2	8,336	8,719	16.3
エリア3		－	－	－
エリア4	S-1	1,410	1,410	2.8
合　計		51,139	53,050	100.0

(注1)「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、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区をそれぞれ表します。「エリア3」とは、首都圏（エリア1、エリア2を除く東京都、神奈川県、、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域、「エリア4」とは、「エリア1」、「エリア2」及び「首都圏、政令指定都市圏、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域」を除く、その他都市（人口10万人程度の地域）を表します。

(注2)「取得（予定）価額」欄には、消費税等相当額を除いて記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額」欄には、J-1からJ-16及びS-1は平成19年5月31日を価格時点とする不動産調査価額、J-17からJ-25は平成19年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額、S-2（取得予定物件）は平成19年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注4)「投資比率」欄には、取得（予定）価額の総額に対する各取得(予定)価額の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

5．不動産鑑定評価書の概要

S-2　いなげや横浜西が岡店　（単位：千円）

不動産鑑定業者	財団法人日本不動産研究所	価格時点　平成19年 8月 1 日 鑑定評価を行った日　平成19年 9月20日
鑑定評価額	995,000	積算価格・収益価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、収益価格を採用して決定
A. 積算価格	1,080,000	
B. 収益価格	995,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて決定
1. 直接還元法による収益価格	990,000	
(1) 総収益	70,347	①+②+③+④+⑤
① 賃料収入	70,347	店舗としての一棟貸しのため空室等損失相当額は非計上
② 共益費収入	0	
③ 駐車場収入	0	
④ 水道光熱費収入	0	
⑤ その他収入	0	
(2) 総費用	9,654	a+b+c+d
a. 維持管理費	1,200	プロパティ・マネジメントフィー
b. 公租公課	8,290	査定による
c. 損害保険料	164	査定による
d. その他費用	0	
(3) 賃貸純収益	60,693	(1)－(2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	1,829	運用利回りを2.0%と査定
(5) 資本的支出	9,037	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
(6) 正味純収益	53,485	(3)＋(4)－(5)
(7) 還元利回り	5.4%	
2. DCF 法による収益価格	996,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.5%	

BLife
BLife Investment Corporation

購 入 物 件 外 観