

平成 18 年 2 月 15 日

各 位

不動産投信発行者名  
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)

問合せ先  
モリモト・アセットマネジメント株式会社  
財務経理部長 漆 間 裕 隆  
TEL. 03-5466-7303

平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期の運用状況の予想について

平成 18 年 11 月期（平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）及び平成 19 年 5 月期（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）におけるビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

	営業収益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 11 月期 (第 2 期)	百万円 1,533	百万円 691	円 15,677	円 —
平成 19 年 5 月期 (第 3 期)	百万円 1,032	百万円 518	円 12,004	円 —

【参考】

平成 18 年 11 月期 : 予想期末発行投資口数 43,160 口 一口当たり予想当期純利益 16,018 円  
平成 19 年 5 月期 : 予想期末発行投資口数 43,160 口 一口当たり予想当期純利益 12,004 円

【注記】

- 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しております。
- 上記予想数値は別紙「平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び一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。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 本投資法人における平成 18 年 11 月期（第 2 期）は平成 17 年 12 月 1 日から平成 18 年 11 月 30 日までです。なお、平成 19 年 5 月期（第 3 期）以降の各営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月 30 日まで、及び 12 月 1 日から翌年 5 月 31 日までとなります。
- 平成 17 年 12 月 20 日に不動産を信託する信託の受益権（2 物件）を取得しています。
- 平成 17 年 12 月 20 日に購入した取得済資産（2 物件）を除いて、取得予定資産（12 物件）において、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額（約 34 百万円）は取得原価に算入するため、平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期（1 件を除く）につきましては、固定資産税及び都市計画税は費用として計上されません。平成 19 年 11 月期以降は、費用として計上する予定です。
- 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 3 月 20 日）の翌営業日以降、不動産を信託する信託受益権（12 物件）を遅滞なく取得する予定です。
- 本投資法人の上場予定日は平成 18 年 3 月 22 日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

\*本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 11 月期、平成 19 年 5 月期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）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 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（12 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金をもって取得する予定です。</li> <li>本投資法人は、平成 17 年 12 月 20 日に不動産を信託する信託の受益権（2 物件）（以下「取得済み資産」といいます。）を取得した際に借入れを行っており、今回募集する投資口の発行により調達した資金の一部を、借入金の返済に充当する予定です。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 3 月 20 日）の翌営業日以降速やかに、取得予定資産の取得を完了し、平成 19 年 5 月 31 日（第 3 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済み資産の売却等）がないことを前提としております。また、平成 18 年 11 月期の実質運用期間は 273 日として算出しております。</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>
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、礼金を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。</li> <li>想定稼働率についても、物件毎の過去実績及び将来予測をもとに算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各資産の信託受託者、現所有者、前所有者又は前信託受託者等により提供を受けた資料に基づく過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>営業費用については、外注管理費、水道光熱費、租税公課、損害保険料、減価償却費、信託報酬、修繕費を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測をもとに算出しています。</li> <li>販売費・一般管理費については、個別項目毎の実績値、または料率等を基に積算しています。</li> <li>平成 17 年 12 月 20 日に購入した取得済み資産（2 物件）を除いて、取得予定資産（12 物件）において、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額（約 34 百万円）は取得原価に算入するため、平成 18 年 11 月期及び平成 19 年 5 月期（1 件を除く）につきましては、固定資産税及び都市計画税は費用として計上されません。平成 19 年 11 月期以降は、費用として計上する予定です。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額（平成 18 年 11 月期に 6 百万円、平成 19 年 5 月期に 4 百万円）を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となることがあります。</li> <li>減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本支出を含めて定額法により算出しています（第 2 期営業期間に約 278 百万円、第 3 期営業期間に約 171 百万円）。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 11 月期（第 2 期）に 315 百万円、平成 19 年 5 月期（第 3 期）に 88 百万円を想定しています。また、平成 18 年 11 月期（第 2 期）の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計約 69 百万円、借入金費用約 111 百万円を見込んでいます。</li> <li>また支払利息等は、平成 18 年 11 月期に 129 百万円、平成 19 年 5 月期に 82 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 11 月期につきましては、平成 18 年 3 月中に証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より総額 13,000 百万円の借入れを行い、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる第三者割当による投資口の追加発行（上限 1,900 口）（以下「第三者割当による投資口の追加発行」といいます。）による手取金を当該借入金の返済に充当する予定です。</li> <li>平成 19 年 5 月 31 日まで借入金の額に変動が無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 18 年 11 月期、平成 19 年 5 月期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）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。

項目	前提条件
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済みである 3,460 口に加え、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行（37,800 口予定）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 1,900 口）によって新規に発行される予定の合計 43,160 口がすべて発行されることを前提としています。</li> <li>平成 19 年 5 月 31 日までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（一口当たり分配金）は、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の 90% に相当する金額を超える額を分配することを前提としています。</li> <li>また、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。</li> <li>配当金については第 1 期の繰越損失金を除いた全額を配当することを前提としています。</li> </ul>
一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（一口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、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 18 年 11 月期、平成 19 年 5 月期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届届出目論見書（並びに訂正事項分）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。