

平成 19 年 2 月 13 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)

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

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

ビ・ライフ投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、第三者割当による新投資口発行に関し、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 新投資口発行要領

(1) 発行新投資口数: 8,000 口

(2) 発行 価 格: 1 口につき金 504,261 円

(3) 発行価額の総額: 金 4,034,088,000 円

(4) 申 込 期 日: 平成 19 年 3 月 1 日

(5) 払 込 期 日: 平成 19 年 3 月 2 日

(6) 割当先及び口数:

CapitaLand Nippon Investments Private Limited 3,999 口

CapitaLand Japan Investments Private Limited 日本支店 2,401 口

株式会社モリモト 1,600 口

(7) 投資口募集事務受託者: 大和証券エスエムビーシー株式会社

大和証券エスエムビーシー株式会社は、本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者であるモリモト・アセットマネジメント株式会社の投資信託及び投資法人に関する法律上の利害関係人等にあたりません。

(8) 前記各号については、証券取引法の届出の効力発生を条件とします。

2. 今回の発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数 41,260 口

発行による増加投資口数 8,000 口

発行後の発行済投資口数 49,260 口

3. 発行の理由及び資金の用途等

(1) 発行理由

①本日発表している「投資信託委託業者の第三者割当による新株発行に関するお知らせ」及

び「「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結に関するお知らせ」に記載したとおり、アジア有数の不動産会社CapitalLand Limitedの日本法人であるキャピタランド・ジャパン株式会社（以下、「キャピタランド社」といいます。）は、資産運用会社の第二位株主（33.4%、資産運用会社の第三者割当引受後）として、また、本投資法人及び資産運用会社のサポート会社として、本投資法人の成長戦略に参画することとなりました。

- ②本投資法人及び資産運用会社は、ポートフォリオの改善等を含めた成長戦略を推進すべく、本日、「資産の取得に関するお知らせ」で発表した不動産信託受益権取得のための資金を調達する必要があるところ、キャピタランド社より、本投資法人への強いコミットメントを安定投資主という立場を通じて投資主及び市場等に明示したいとの意向が示されました。また、株式会社モリモトからも、本投資法人及び資産運用会社のサポート会社として、また、資産運用会社の第一位株主（50.1%、資産運用会社の第三者割当引受後）として、キャピタランドグループと協働して本投資法人への強いコミットメントを明示したいとの意向が示されました。
- ③こうした中、両社が本投資法人の投資口を取得し得る方法としては、その平均的な売買高水準に鑑みれば、取引所市場における取得は過度な価格変動を招きかねないこと、また、不動産信託受益権を早期に取得するためには、両社の意向に応じて、本件第三者割当を実施することが最も投資主の利益に資する施策であると判断いたしました。
- ④さらに、今回の増資により本投資法人のLTV値が低下し借入余力が高まるため、サポート会社からの物件を中心に、借入金による物件の取得も積極的に図っていくことができると考えております。

（2）発行価額の算定根拠

発行決議日である平成19年2月13日の前取引日までの直近1ヶ月間（平成19年1月10日から平成19年2月9日まで）の東京証券取引所における本投資法人の投資口価格の普通取引の終値の平均値である504,261円（1円未満切上げ、2月9日終値比▲45,739円、同比率▲8.32%）としました。

（3）発行調達資金の用途

第三者割当による新投資口発行価額金4,034百万円は、本投資法人が本日取得を決議している資産である不動産信託受益権の取得資金に充当します。本投資法人は、本投資法人の投資方針に基づき、ポートフォリオの拡充及び中長期の安定した収益の確保を目的としてポートフォリオの入替を実施するため発行調達資金を使用することとし、資産の取得と譲渡を決定したものです。当該資産の取得の詳細については、本日発表の「資産の取得に関するお知らせ」を、資産の譲渡の詳細については、本日発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（コンフォートタイム大森）」をご覧ください。

（4）売却の制限

- ①株式会社モリモトは、本日現在、本投資口3,460口を保有する投資主です。モリモトは、本投資法人との間で、本割当に関し追加で取得する1,600口を含めた5,060口について、払込期日から平成19年8月31日までの期間、本投資法人の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等を行わない旨を合意しています。
- ②CapitalLand Nippon Investments Private Limited 及び CapitalLand Japan Investments Private Limited 日本支店はそれぞれ、本投資法人との間で、本割当に関し取得する全投資口について、払込期日から平成19年8月31日までの期間、本投資法人の事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保提供、貸出し等を行わない旨を合意しています。
- ③本投資法人は、上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

(5) 本投資法人の運用に与える影響見通し

平成19年5月期運用状況については、本日発表の「平成19年5月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

4. 投資主への利益配分等

本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針によるものとします。

5. 過去3年間に行われたエクイティー・ファイナンスの状況等

(1) 発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下の通りです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備 考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立時の投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額482,500円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(2) 過去3営業期間及び直前の投資口価格の推移

期	第2期	第3期
決算年月	平成18年11月	平成19年5月
公募価格	500,000円	—円
最 高	483,000円	556,000円
最 低	398,000円	438,000円
期末価格	442,000円	550,000円

(注1) 本投資法人の発行する投資証券は、平成18年3月22日に東京証券取引所に上場しました。第2期は平成18年3月22日から平成18年11月30日までの投資口価格の状況を表示しています。

(注2) 第3期は平成18年12月1日から平成19年2月9日までの投資口価格の状況を表示しています。

(注3) 第3期の期末価格は、平成19年2月9日の投資口価格の終値を表示しています。

6. 割当先の概要

(1) キャピタランドグループの割当先各社の概要は、以下のとおりです。

名 称	CapitaLand Nippon Investments Private Limited
所在地	39 Robinson Road, #18-01, Singapore 068911
代表者の役職・氏名	代表取締役 タン・ライ・セン
資本の額	1 シンガポールドル
設立日	2007年2月1日
発行済株式総数	1株
大株主及び持株比率	CapitaLand Limited が間接的に100%保有
主な事業内容	証券投資・保有
投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当なし

(注) 資本金は1シンガポールドルになっておりますが、新投資口発行の払込までに増資をする予定です。

名 称	CapitaLand Japan Investments Private Limited 日本支店
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
代表者の役職・氏名	代表取締役 タン・ライ・セン
資本の額	420万シンガポールドル
設立日	2007年2月2日
発行済株式総数	4,200,000株
大株主及び持株比率	CapitaLand Limitedが間接的に100%保有
主な事業内容	証券投資・保有
投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当なし

(注) 当該割当先の株式を間接的に100%保有しているCapitaLand Limited及びキャピタランドグループ全体の概要は後記【参照情報】を、さらに詳細な情報は別紙を、それぞれご参照ください。

(2) 割当先のうち、モリモトの概要は以下のとおりです。

名 称	株式会社モリモト	
所在地	東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森本 浩義	
資本の額	890,400千円	
発行済株式総数	10,238,400株	
大株主及び持株比率	森本浩義 46.5%	
主な事業内容	マンション分譲、賃貸不動産開発事業	
主な経営成績・財政状況	平成17年3月期	平成18年3月期
売上高	71,744百万円	75,921百万円
営業利益	6,136百万円	9,287百万円
経常利益	4,827百万円	7,385百万円
当期利益	2,619百万円	3,994百万円
総資産	97,354百万円	148,322百万円
純資産	15,237百万円	18,880百万円
投資法人又は投資信託委託業者との関係	本投資法人の投資主及び資産運用会社の株主、資産運用会社のサポート会社等	

モリモトグループについて

モリモトグループは、「クレッセント」シリーズを主力とした不動産分譲事業、「イプセ」シリーズを中心とした賃貸不動産開発事業及び分譲マンション管理・賃貸事業を対象とする不動産サービス事業を営んでいます。

<不動産分譲事業>

当事業部門において、マンション用地の仕入から企画及び販売までを手掛けるとともに、アフターサービス体制を含めたグループ内一貫体制による総合マンションデベロッパー事業を展開しています。営業基盤である都内及び横浜・川崎エリアにおいて、お客様本位のきめ細かな商品企画とデザイン性を重視した物件を供給しています。

<賃貸不動産開発事業>

不動産投資信託市場の着実な進展による投資用賃貸不動産の旺盛な需要を背景として、従来からの営業基盤を活かした賃貸不動産の開発事業を展開しています。マンション分譲で培ったノウ



ハウを有効活用し、都市型賃貸空間の創造をコンセプトとする住居用物件及び商業用物件を主力に展開しています。

なお、本投資法人が取得したネクストフォルム西麻布（平成 16 年竣工）は平成 16 年度に、クイズ恵比寿（平成 17 年竣工）及びイプセ都立大学（昭和 43 年竣工・平成 17 年改修工事実施済み）は共に平成 17 年度に、それぞれ財団法人日本産業デザイン振興会におけるグッドデザイン賞を受賞しています。

<不動産サービス事業>

モリモトの子会社である株式会社オー・エム・サービスにおいて分譲マンション及び賃貸マンションの管理業務を展開しています。

以 上

【参照情報】

1. CapitaLand Limited について

名 称	CapitaLand Limited	
所在地	168 Robinson Road #30-11 Capital Tower Singapore	
代表者の役職・氏名	President and CEO Liew Mun Leong	
資本の額 (平成 18 年 12 月 31 日現在)	4,304 百万シンガポールドル	
発行済株式総数 (平成 18 年 12 月 31 日現在)	2,779,346,107 株	
大株主及び持株比率 (平成 18 年 12 月 31 日現在)	Temasek Holdings (Private) Limited 40.3% DBS Nominees Pte Ltd 21.4% Citibank Nominees Singapore Pte Ltd 7.3%	
主な事業内容	不動産投資・開発、ホスピタリティー・サービス、不動産 ファイナンシャル・サービス、不動産投資信託	
主な経営成績・財政状況	平成 16 年 12 月期	平成 17 年 12 月期
売上高	3,179 百万 S\$	3,845 百万 S\$
営業利益	686 百万 S\$	737 百万 S\$
経常利益	548 百万 S\$	585 百万 S\$
当期利益	439 百万 S\$	433 百万 S\$
総資産	17,235 百万 S\$	18,183 百万 S\$
純資産	7,414 百万 S\$	9,028 百万 S\$
投資法人又は投資信託委 託業者との関係	該当なし	

2. キャピタランドグループについて

- (1) キャピタランドグループは、本社をシンガポールに置き、シンガポール証券取引所に上場しているアジア有数の不動産会社です。
- (2) 同グループは、「ラッフルズシティ等の大型複合商業施設を含む商業施設・住居・オフィスビル・サービスアパートメント等の不動産開発事業」及び「REIT や不動産私募ファンドの組成運営及び投資事業を中心とする不動産金融サービス事業」を、アジア太平洋、ヨーロッパ、中東の 20 カ国 90 都市以上で展開しています。
- (3) 同グループが、現在、運営・出資する上場 REIT は下記のとおりです。

名称	概要
キャピタモール・トラスト	シンガポール初の上場 REIT で、シンガポール証券取引所に上場する REIT 内で最大の資産規模を誇る。商業施設が投資対象。
キャピタコマーシャル・トラスト	シンガポールで初のオフィスビルを投資対象とする REIT。
アスコットレジデンス・トラスト	初の環太平洋のサービスアパートメントを投資対象とする REIT。日本ではサマセット六本木及びサマセット麻布イーストを所有。
キャピタリテール・チャイナ・トラスト	中国の商業施設を投資対象とする REIT。シンガポール証券取引所に平成 18 年 12 月上場。
クイルキャピタ・トラスト	マレーシア国内の不動産を投資対象とする REIT。マレーシア証券取引所に平成 19 年 1 月上場。

- (4) また、上記以外の同グループの上場子会社には、アスコット・グループ（サービスアパートメントの開発運営）、オーストラランド（オーストラリアの総合不動産デベロッパー）があります。平成 18 年 12 月末時点における同グループの時価総額は約 1 兆 9 千億円です。

3. キャピタランド・ジャパン株式会社について

CapitaLand Limited が間接的に出資する 100%子会社で、キャピタランドグループの日本における事業展開の拠点として、平成 12 年に日本法に基づき設立されました。現在キャピタランドグループも出資している商業施設ファンド（日本国内の 5 物件約 452 億円、目標投資額 1,500 億円）及び賃貸マンションファンド（日本国内の 21 物件約 262 億円、目標投資額 420 億円）の投資・運用を行っています。

4. 第三者割当後の主要投資主の状況

	投資主名	口数	保有割合
1	株式会社モリモト	5,060	10.27%
2	有限会社テン・リアルティ	4,126	8.38%
3	CapitaLand Nippon Investments Private Limited	3,999	8.12%
4	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	2,962	6.01%
5	CapitaLand Japan Investments Private Limited 日本支店	2,401	4.87%
発行済投資口数		49,260	100.00%

(注 1) 保有割合は、小数第 3 位を四捨五入しています。

(注 2) 平成 18 年 11 月 30 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当による新投資口発行を行った場合の投資主の状況を示したもので、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

5. 大量保有報告書の提出状況について

大量保有報告書の提出状況は以下のとおりです。下記提出日以降平成 19 年 2 月 9 日まで、各提出者から、証券取引法第 27 条の 25 第 1 項の変更報告書の提出はありません。

提出日	投資主名	口数	保有割合	保有目的
平成 19 年 1 月 10 日	株式会社モリモト	3,460	8.39%	本投資法人の設立経緯を踏まえた投資
平成 19 年 1 月 11 日	有限会社テン・リアルティ	4,126	10.00%	純投資による保有
平成 19 年 1 月 18 日	日興アセットマネジメント株式会社（注 1）	2,793	6.77%	純投資
	日興グローバルラップ株式会社（注 1）	77	0.19%	純投資
	計	2,870	6.96%	

(注 1) 提出形態は、連名です。

(注 2) 保有割合は、小数第 3 位を四捨五入しています。

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/>

CapitaLand Limited及びキャピタランドグループの概要

1. CapitaLand Limited の概要

- (1) 社名：キャピタランド・リミテッド (CapitaLand Limited)
- (2) グループ時価総額 (2006年12月末時点)：約1兆9千億円
- (3) 拠点：世界20カ国90都市以上 (アジア太平洋・ヨーロッパ・中東)

2. ビジネスの概要

- (1) 不動産部門 ⇒ 商業・オフィス・住宅・複合施設等の開発・分譲
- (2) ホスピタリティ部門 ⇒ サービスアパートメント運営
- (3) 金融サービス部 ⇒ REIT及び私募ファンド投資・運営、ファイナンシャル・サービス等

3. 主な特徴

- (1) 不動産開発をアジア太平洋地域に展開
シンガポール、中国、オーストラリア等で住宅分譲から商業施設を含む大型複合施設 (ラッフルズ・シティ等) 開発まで
- (2) 不動産ファンドビジネスをアジア各国中心に展開
運用資産残高 (REIT及び私募ファンド) 約1兆円
- (3) アジアにおける商業施設運営のリーディングカンパニー
日本を含む4カ国で50以上の商業施設を運営、中国では既に25都市で30物件を運営 (Wal-Martと出店提携)、インドにも進出予定
- (4) マルチローカルストラテジー：
現地企業とのパートナーシップによる事業展開

4. キャピタランドグループの上場企業

- (1) オーストラランド
豪州の不動産開発会社。豪州及びシンガポールの両証券取引所に上場
キャピタランドグループで53.3%の株式保有 (2005 Annual Report)
- (2) アスコット・グループ
高級サービスアパートメントを世界17カ国41都市で運営
キャピタランドグループで67.9%の株式保有 (2005 Annual Report)

5. キャピタランドグループの上場 REIT

(1) キャピタモールトラスト (シンガポール最初、現在最大の REIT)

シンガポールの商業施設を対象、10 物件・約 3,390 億円

キャピタランドグループで 33.9%のエクイティ保有 (2005 Annual Report)

(2) キャピタコマercialトラスト

シンガポールのオフィスビルを対象、9 物件・約 2,840 億円

キャピタランドグループで 37.4%のエクイティ保有 (2005 Annual Report)

(3) アスコットレジデンストラスト

サービスアパートメント、14 物件・約 730 億円

キャピタランドグループで 67.4%のエクイティ保有 (2006/03 News Release)

(4) キャピタリテール・チャイナトラスト

中国の商業施設を対象、7 物件・約 560 億円

キャピタランドグループで 26.2%のエクイティ保有 (2006/12 News Release)

(5) クイルキャピタトラスト

マレーシアの不動産を対象、マレーシアで上場、4 物件・約 92 億円

キャピタランドグループで 30%のエクイティ保有 (2006/12 News Release)

その他：香港最大の REIT であるリンク REIT の戦略パートナー

6. キャピタランドグループの主な私募ファンド

(1) 中国 4 ファンド (住宅開発、商業施設開発等)

(2) 日本 2 ファンド

①キャピタリテール・ジャパン・ファンド

日本国内の商業施設を対象、5 物件・約 452 億円

440 億円のエクイティを投資家から調達済、資産 1500 億円規模に拡大予定

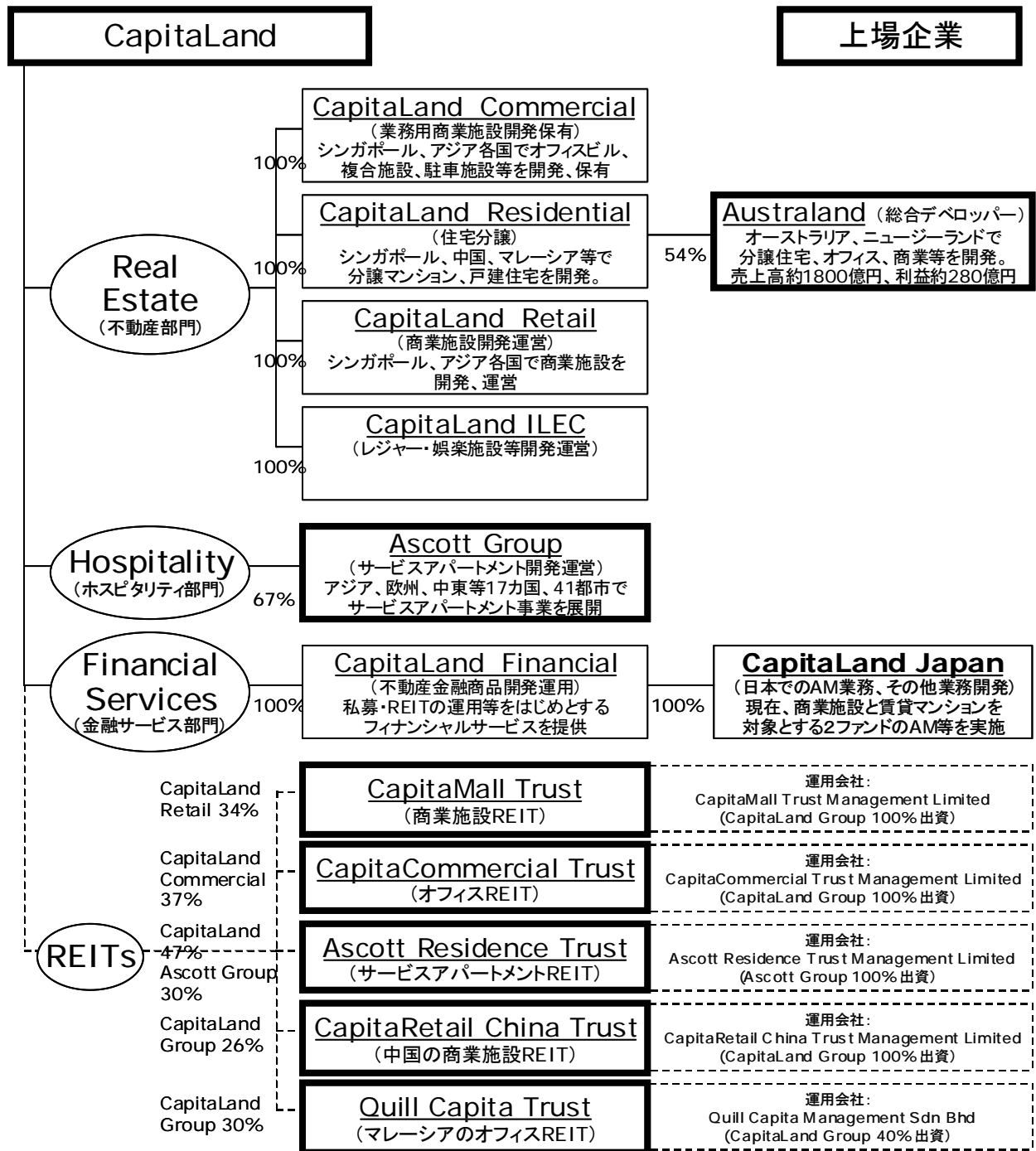
②ARC-キャピタランド レジデンス

アルキャピタ銀行 (バーレーン) とのイスラム法に基づく合弁ファンド

日本国内の賃貸マンションを対象、約 262 億円 (420 億円規模まで拡大予定)

(3) その他：シンガポールを含むアジア各国に複数の私募ファンドを運営

7. キャピタランドグループのストラクチャー



以上