ビ・ライフ投資法人

第9期(平成22年8月期)
決算説明資料

2010年10月18日

(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

BLife Investment Corporation

×

Daiwa Morimoto Asset Management

Daiwa House Group®

目次

本投資法人の概要 …… 3

第9期（平成22年8月期）運用状況ハイライト …… 4

合併による収益性の改善と
合理化の進捗状況 …… 5

稼働率の推移 …… 6

各期末時点の賃料状況の推移 …… 7

資産の入替えによる
ポートフォリオの質の向上（1） …… 8

資産の入替えによる
ポートフォリオの質の向上（2） …… 9

資産の入替えによる
ポートフォリオの質の向上（3） …… 10

資産の入替えによる
ポートフォリオの質の向上（4） …… 11

合併後のポートフォリオ …… 12

税務上の欠損金の活用及び
負ののれんについて（1） …… 13

税務上の欠損金の活用及び
負ののれんについて（2） …… 14

第9期決算当初予想と
実績の差異及び第10期予想 …… 15

業績の推移 …… 16

財務指標の推移 …… 17

今後の投資方針と運営方針 …… 18

APPENDIX

投資方針−
ポートフォリオのタイプと地域別分散 …… 20

ポートフォリオの構築方針の前提：
ポートフォリオの強み …… 21~22

居住施設に対する投資スタンス（1） …… 23

居住施設に対する投資スタンス（2） …… 24

財務の安定性（1） …… 25

財務の安定性（2） …… 26

財務の安定性（3） …… 27

鑑定価格変動要因の分析 …… 28

不動産鑑定評価比較表 …… 29~33

ポートフォリオ一覧
（平成22年8月31日現在） …… 34~38

合併に伴うB/S変化の状況 …… 39

資産運用会社の戦略を支える
スポンサー、サポート会社 …… 40

主要スポンサーの概要 −
大和ハウスグループ …… 41

大和ハウスによる
スポンサーサポート実績 …… 42

大和ハウスの賃貸住宅開発事例と
運営管理体制 …… 43

資産運用会社の概要 …… 44

コンプライアンス …… 45

ポートフォリオの外観と概要 …… 46~47

主要投資主の状況（平成22年8月31日現在） … 48

本投資口価格指数の状況 …… 49

貸借対照表 …… 50~52

損益計算書 …… 53~54

キャッシュ・フロー計算書 …… 55

（注） 本資料で使用している写真は、42ページ（大和ハウスによるスポンサーサポート実績の（イプセ戸越・ビッグタワー南3条・レキシントン・スクエア伏見の写真）と43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。

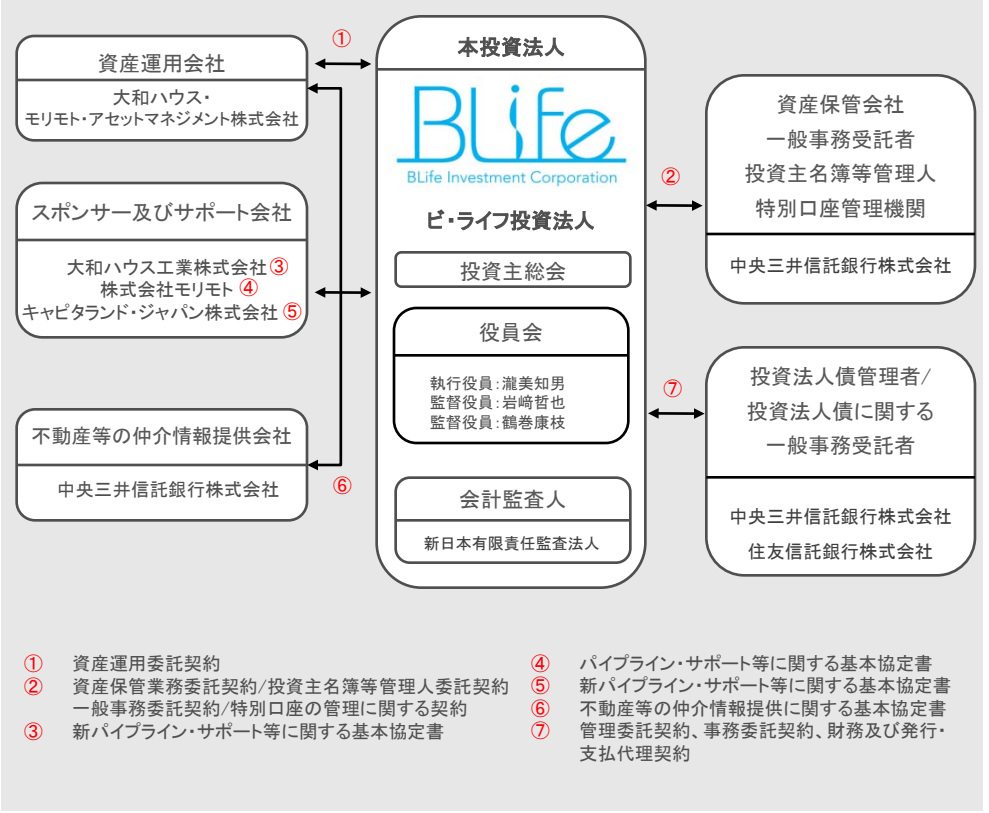
本投資法人の概要

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

	（合併前）第8期末 （平成21年11月30日）	（合併後）第9期末 （平成22年8月31日現在）
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）	127物件 （居住施設125物件、商業施設2物件）
総資産額	54,280百万円	201,545百万円
資産規模（注1）	51,139百万円	192,603百万円
純資産	24,439百万円	73,162百万円 （うち負ののれん19,009百万円）
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	616千円
LTV（注2）	52.8%	61.8%

（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（平成22年8月期）運用状況ハイライト

合併の実現（平成22年4月1日付）

① 本投資法人の収益性の改善
② 資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上
③ 会計上の負ののれん発生益19,009百万円の計上及び税務上の欠損金480億円を承継

合併のメリットの享受	外部成長の実現、ポートフォリオの質の向上を実施	内部成長の実現	財務安定性の向上、余剰キャッシュの有効活用
① ポートフォリオNOI利回り向上（第8期）4.53%→（第9期）4.99% ② NCRの不動産等をNCRの簿価に対して△24.3%で承継 ③ 内部留保の手段を確保	① 第9期は4物件売却、2物件購入、売却益22百万円計上 ② 第10期は2物件売却、3物件購入、売却益1,052百万円計上（いずれも予定）	① 稼働率の上昇（第8期末）90.3%→（第9期末）93.5% ② 運営管理コストの削減 ③ 不動産管理コストの削減	① 再生債務の買入消却等 589百万円実施、消却益64百万円計上 ② 第10期は、95百万円実施 消却益9百万円計上 ③ 長期債務の一部金利固定化

① 1口当たりの分配金の大幅な改善

平成21年11月期 8,862円 → 平成22年8月期 15,341円（9ヶ月決算、6ヶ月換算で10,227円） → 平成23年2月期14,500円（予想）

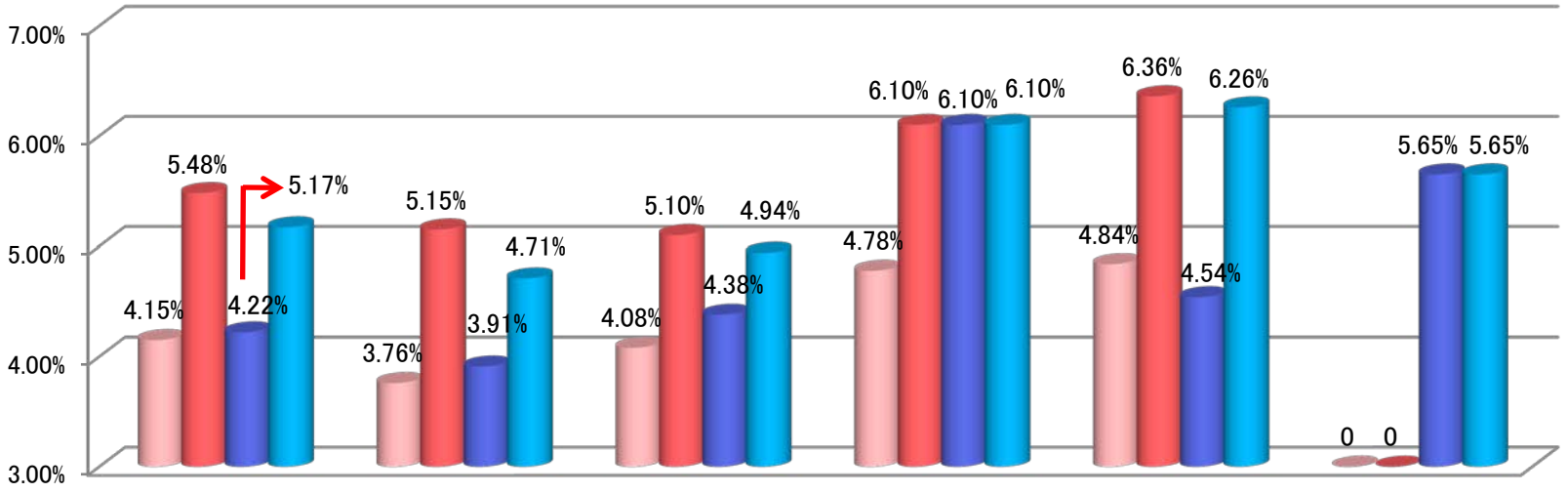
② 収益力の強化、財務の安定性向上に活用するための内部留保を実施

平成22年8月期は87百万円実施。平成23年2月期は、現状1,061百万円を上限として実施予定

合併による収益性の改善と合理化の進捗状況

■ NCR物件の簿価引下げによる受入で、本投資法人のNOI利回りは4.22%→5.17%と大幅に改善

（平成22年8月末時点保有している127物件のNOI利回りであり、平成22年8月期のポートフォリオNOI利回りの実績（4.99%）とは異なります。）



	ポートフォリオ全体	エリア1（注5）	エリア2（注5）	エリア3（注5）	エリア4（注5）	商業施設
NCR物件（当初取得価格）（注1）	4.15%	3.76%	4.08%	4.78%	4.84%	—
NCR物件（受入価格）（注2）	5.48%	5.15%	5.10%	6.10%	6.36%	—
BLife物件（注3）	4.22%	3.91%	4.38%	6.10%	4.54%	5.65%
第9期末保有資産全体(注4)	5.17%	4.71%	4.94%	6.10%	6.26%	5.65%

（注1）平成22年4月1日から平成22年8月31日までの運用実績に基づき年換算したNOI利回り（賃貸NOI/NCRの当初取得価格）を表示しております。なお、第9期中に売却した4物件を含んでおりません。
（注2）平成22年4月1日から平成22年8月31日までの運用実績に基づき年換算したNOI利回り（賃貸NOI/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。なお、第9期中に売却した4物件を含んでおりません。
（注3）平成21年12月1日から平成22年8月31日までの運用実績に基づき年換算したNOI利回り（賃貸NOI/取得価格）を表示しております。
（注4）NCR（101物件）、BLife（24物件）及び第9期に取得した物件（2物件）の数値を加重平均して算出しています。
（注5）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

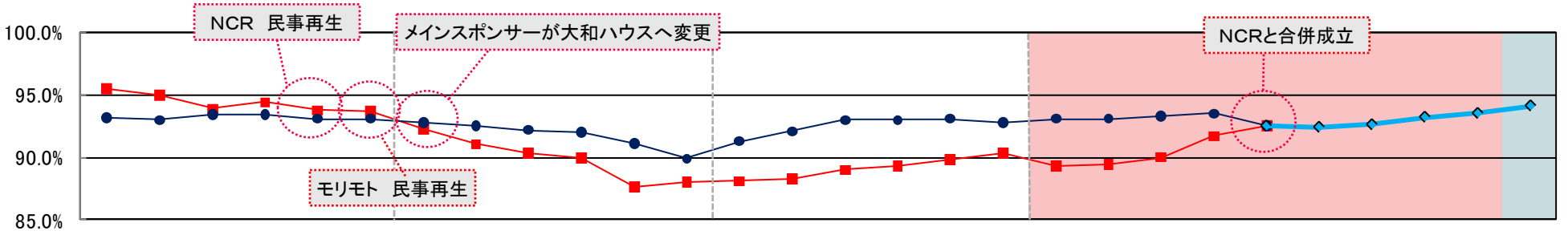
- 投資法人間で共通するコスト年間21.2百万円削減
- リーシングスキーム変更による運営管理の効率化で年間5.5百万円削減
- 入居者向けサービスプログラムの見直しで年間25.8百万円削減
- 一部物件のPM費用年間7.5百万円、BM費用年間0.3百万円削減

更なる不動産賃貸費用削減策を実施

稼働率の推移

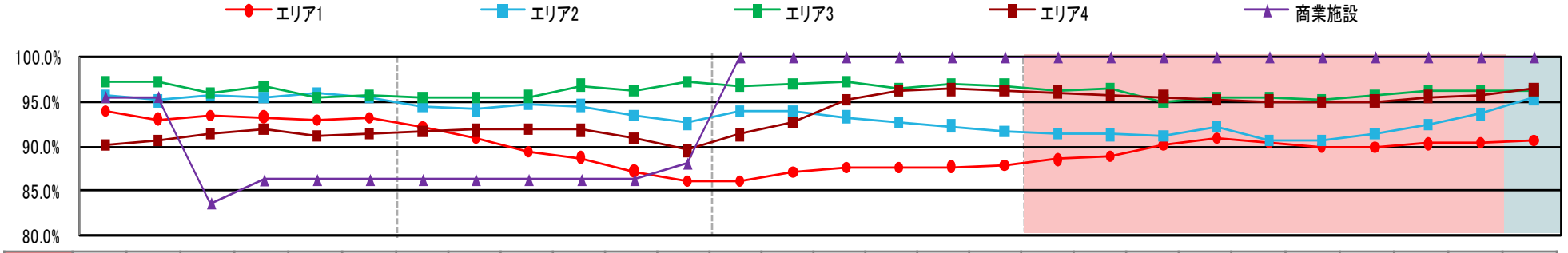
ポートフォリオ稼働率の推移

■・・・合併前BLife　●・・・NCR　◆・・・合併後BLife



	第6期						第7期						第8期						第9期									第10期
	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月	平成20年9月	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月	平成21年1月	平成21年2月	平成21年3月	平成21年4月	平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年1月	平成22年2月	平成22年3月	平成22年4月	平成22年5月	平成22年6月	平成22年7月	平成22年8月	平成22年9月
BLife	95.5%	95.0%	93.9%	94.4%	93.8%	93.7%	92.3%	91.1%	90.3%	90.0%	87.7%	88.0%	88.1%	88.3%	89.0%	89.3%	89.8%	90.3%	89.3%	89.4%	90.0%	91.7%	92.5%	92.4%	92.6%	93.2%	93.5%	94.1%
NCR	93.2%	93.0%	93.4%	93.4%	93.1%	93.1%	92.8%	92.5%	92.2%	92.0%	91.1%	89.9%	91.3%	92.1%	93.0%	93.0%	93.1%	92.8%	93.1%	93.1%	93.3%	93.5%	–	–	–	–	–	–

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）



	第6期						第7期						第8期						第9期									第10期
	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月	平成20年9月	平成20年10月	平成20年11月	平成20年12月	平成21年1月	平成21年2月	平成21年3月	平成21年4月	平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月	平成21年11月	平成21年12月	平成22年1月	平成22年2月	平成22年3月	平成22年4月	平成22年5月	平成22年6月	平成22年7月	平成22年8月	平成22年9月
エリア1	93.9%	93.0%	93.5%	93.3%	93.0%	93.2%	92.2%	90.9%	89.4%	88.7%	87.2%	86.0%	86.1%	87.0%	87.5%	87.5%	87.7%	87.9%	88.5%	88.8%	90.2%	90.9%	90.4%	90.0%	89.9%	90.3%	90.4%	90.6%
エリア2	95.7%	95.1%	95.7%	95.5%	96.0%	95.5%	94.5%	94.1%	94.7%	94.6%	93.5%	92.6%	94.0%	94.0%	93.3%	92.7%	92.3%	91.7%	91.4%	91.3%	91.1%	92.1%	90.7%	90.6%	91.4%	92.5%	93.6%	95.4%
エリア3	97.2%	97.3%	96.0%	96.7%	95.5%	95.8%	95.5%	95.5%	95.6%	96.9%	96.2%	97.2%	96.9%	97.0%	97.2%	96.4%	97.1%	96.9%	96.3%	96.5%	95.1%	95.5%	95.4%	95.3%	95.8%	96.3%	96.3%	96.2%
エリア4	90.2%	90.6%	91.5%	92.0%	91.1%	91.4%	91.7%	91.8%	91.9%	91.8%	90.9%	89.5%	91.3%	92.7%	95.2%	96.2%	96.4%	96.2%	96.1%	95.8%	95.6%	95.3%	95.1%	95.0%	95.1%	95.6%	95.8%	96.4%
商業施設	95.5%	95.5%	83.6%	86.2%	86.2%	86.2%	86.2%	86.2%	86.2%	86.2%	86.2%	88.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

（注）本グラフは、平成20年6月から平成22年5月までは129物件（平成22年5月末時点保有）について、過去4期分のエリア別稼働率の推移を表示し、平成22年6月以降は月末保有物件のエリア別稼働率を表示しています。

各期末時点の賃料状況の推移

- 第6期（平成20年11月期）から第9期（平成22年8月期）までのBLifeと旧NCRの全物件合計（注2）の賃料状況の推移を取りまとめたもの
- 賃料単価は引続き下落傾向にあるものの、一方、稼働率の上昇で月額賃料合計は安定化しつつある
- 第9期（平成22年8月期）に取得した2物件の月額賃料8,800千円を加えると、月額賃料合計は第7期（平成21年5月期）の時点まで改善

		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（平成22年8月期）
ポートフォリオ全体	月額賃料（千円）	1,092,575	1,037,653	1,036,887	1,034,557
	稼働面積（㎡）	302,987.61	292,034.11	300,769.23	305,645.66
	稼働率	92.6%	89.2%	91.9%	93.4%
	賃料単価（円/月・坪）	11,921	11,746	11,397	11,190
	賃料単価推移（前期比）	–	△1 .5%	△ 3.0%	△ 1.8%
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）】	月額賃料（千円）	516,554	476,549	466,137	468,671
	稼働面積（㎡）	109,469.33	101,956.51	103,847.56	107,636.29
	稼働率	92.0%	85.7%	87.3%	90.5%
	賃料単価（円/月・坪）	15,599	15,451	14,839	14,394
	賃料単価推移（前期比）	–	△ 0.9%	△ 4.0%	△ 3.0%
エリア2【エリア1を除く東京都区内】	月額賃料（千円）	271,640	264,291	257,644	260,406
	稼働面積（㎡）	71,977.10	70,080.38	69,150.92	70,890.24
	稼働率	95.1%	92.6%	91.4%	93.7%
	賃料単価（円/月・坪）	12,476	12,467	12,317	12,143
	賃料単価推移（前期比）	–	△ 0.1%	△ 1.2%	△ 1.4%
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】	月額賃料（千円）	70,374	70,253	70,398	68,748
	稼働面積（㎡）	25,793.35	25,982.08	26,072.25	25,755.04
	稼働率	96.4%	97.1%	97.4%	96.3%
	賃料単価（円/月・坪）	9,019	8,939	8,926	8,824
	賃料単価推移（前期比）	–	△ 0.9%	△ 0.1%	△ 1.1%
エリア4【その他都市（人口約10万人以上の地域】	月額賃料（千円）	234,005	226,560	242,708	236,730
	稼働面積（㎡）	95,747.83	94,015.14	101,698.50	101,364.09
	稼働率	90.4%	88.8%	96.1%	95.8%
	賃料単価（円/月・坪）	8,079	7,966	7,889	7,720
	賃料単価推移（前期比）	–	△ 1.4%	△ 1.0%	△ 2.1%

（注1）各期末時点におけるレントロールを基に作成しています。

（注2）平成22年8月期に売却した4物件は平成20年6月期当初から保有していないものとして計算から除外、平成22年8月期末に保有する127物件のうち、平成22年8月期に取得した2物件と商業施設2物件を除く123物件の賃料状況の推移を示しています。

資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（1）

BLife Investment Corporation

資産の売却基準について

- NCRの物件は、簿価を平均24.3%引き下げて承継したこともあり、競争力の劣る物件は積極的に処分していく方針
- 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）、区分所有か否か、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

第9期（平成22年8月期）売却実績について

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（平成22年8月期）売却資産合計
売却日	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	―
売却価格	185,000	125,000	81,000	318,000	709,000
簿価（注1）	158,479	119,638	77,588	307,030	662,736
不動産売却益（注2）	18,690	1,686	963	1,625	22,966

第10期（平成23年2月期）売却実績について

NCR加古川は資産規模が小さいこと等、カテリーナ三田タワースイート（NCR）は区分所有物件で、全体の34.5%（面積ベース）と過半数を所有していないこと等から売却を決定

（単位：千円）

	ニューシティレジデンス加古川	カテリーナ三田タワースイート（NCR）	第10期（平成23年2月期）売却資産合計
売却日	平成22年9月7日	平成22年10月29日	―
売却価格	255,000	11,700,000	11,955,000
簿価（注1）	238,757	10,321,215	10,559,972
不動産売却益（注2）	5,752	1,046,684	1,052,437

（注1）売却時点における簿価を表示しています。
（注2）売却に係る費用等を控除しています。

資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（2）

BLife Investment Corporation

資産取得による外部成長について

第9期（平成22年8月期）物件取得の実績＝2,730百万円（取得価格ベース）

- 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、不動産鑑定評価額と取得価格との差額 ： 合計650百万円（取得時）
- 最寄り駅から至近の好立地、充分なスペックを備える築浅物件、稼働率も安定
- 本投資法人の自己資金にて取得しており、収益力アップに貢献

取得価格　940百万円
想定NOI(注1)　64百万円
NOI利回り（注2）　6.86%

イプセ市ヶ谷　（大和ハウスウェアハウジング物件）

所在地	東京都新宿区市谷薬王寺町	建築時期	平成20年8月29日
地積	688.22㎡	取得年月日	平成22年6月29日
構造・階数	RC造地下1階付6階建	不動産鑑定評価額	1,210百万円
延床面積	1,769.94㎡	交通	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩5分
賃貸可能面積	1,546.34㎡		

取得価格　1,790百万円
想定NOI(注1)　115百万円
NOI利回り（注2）　6.47%

イプセ中延（大和ハウスウェアハウジング物件）

所在地	東京都品川区中延四丁目	建築時期	平成20年5月12日
地積	741.81㎡	取得年月日	平成22年6月29日
構造・階数	RC造12階建	不動産鑑定評価額	2,170百万円
延床面積	3,004.52㎡	交通	都営地下鉄浅草線「中延」駅 徒歩1分
賃貸可能面積	2,421.82㎡		

（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。

資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（3）

第10期（平成23年2月期）取得予定物件＝10,870百万円（取得価格ベース）

- 大和ハウスの開発案件と大和ハウスのウェアハウジング物件の取得
- 最寄り駅から至近の好立地、充分なスペックを備える築浅物件、物件競争力は高い
- ロイヤルパークス豊洲は大和リビングの賃料保証型マスターリース付物件

取得価格　7,360百万円
想定NOI（注1）　471百万円
NOI利回り（注2）　6.41%

ロイヤルパークス豊洲　（大和ハウス開発物件）			
所在地	東京都江東区豊洲三丁目	建築時期	平成19年2月19日
地積	8,663.62㎡	取得年月日	平成22年11月1日（予定）
構造・階数	RC造地下1階付14階建	不動産鑑定評価額	7,550百万円
延床面積	22,132.90㎡	交通	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩7分
賃貸可能面積	18,112.03㎡		

取得価格　1,770百万円
想定NOI（注1）　121百万円
NOI利回り（注2）　6.84%

イプセ戸越　（大和ハウスウェアハウジング物件）			
所在地	東京都品川区戸越五丁目	建築時期	平成20年2月29日
地積	718.15㎡	取得年月日	平成22年11月1日（予定）
構造・階数	SRC造14階建	不動産鑑定評価額	2,130百万円
延床面積	3,885.15㎡	交通	都営地下鉄浅草線「戸越」駅徒歩5分
賃貸可能面積	2,629.59㎡		

取得価格　1,740百万円
想定NOI（注1）　136百万円
NOI利回り（注2）　7.87%

ビッグタワー南3条　（大和ハウスウェアハウジング物件）			
所在地	北海道札幌市中央区南三条東二丁目	建築時期	平成19年9月1日
地積	1,590.67㎡	取得年月日	平成22年11月1日（予定）
構造・階数	RC造地下1階付31階建	不動産鑑定評価額	2,130百万円
延床面積	12,066.33㎡	交通	地下鉄東西線「バスセンター前」駅徒歩5分
賃貸可能面積	8,661.19㎡		

（注1）想定NOIは、直近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、直近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。

資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（4）

第9期（平成22年8月期）取得資産・売却資産対比表

	第9期取得資産	第9期売却資産
取得価格合計（a）・売却物件取得価格合計（b）	2,730百万円	664百万円
簿価（c）（注1）	―	662百万円
不動産鑑定評価額（d）（注2）	3,380百万円（注2）	664百万円（注3）
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%）	―
売却価格と簿価との差額（不動産売却益）（注4）	―	22百万円
加重平均NOI利回り	6.60%（注6）	4.33%（注7）
加重平均築年数	2.0年	14.6年

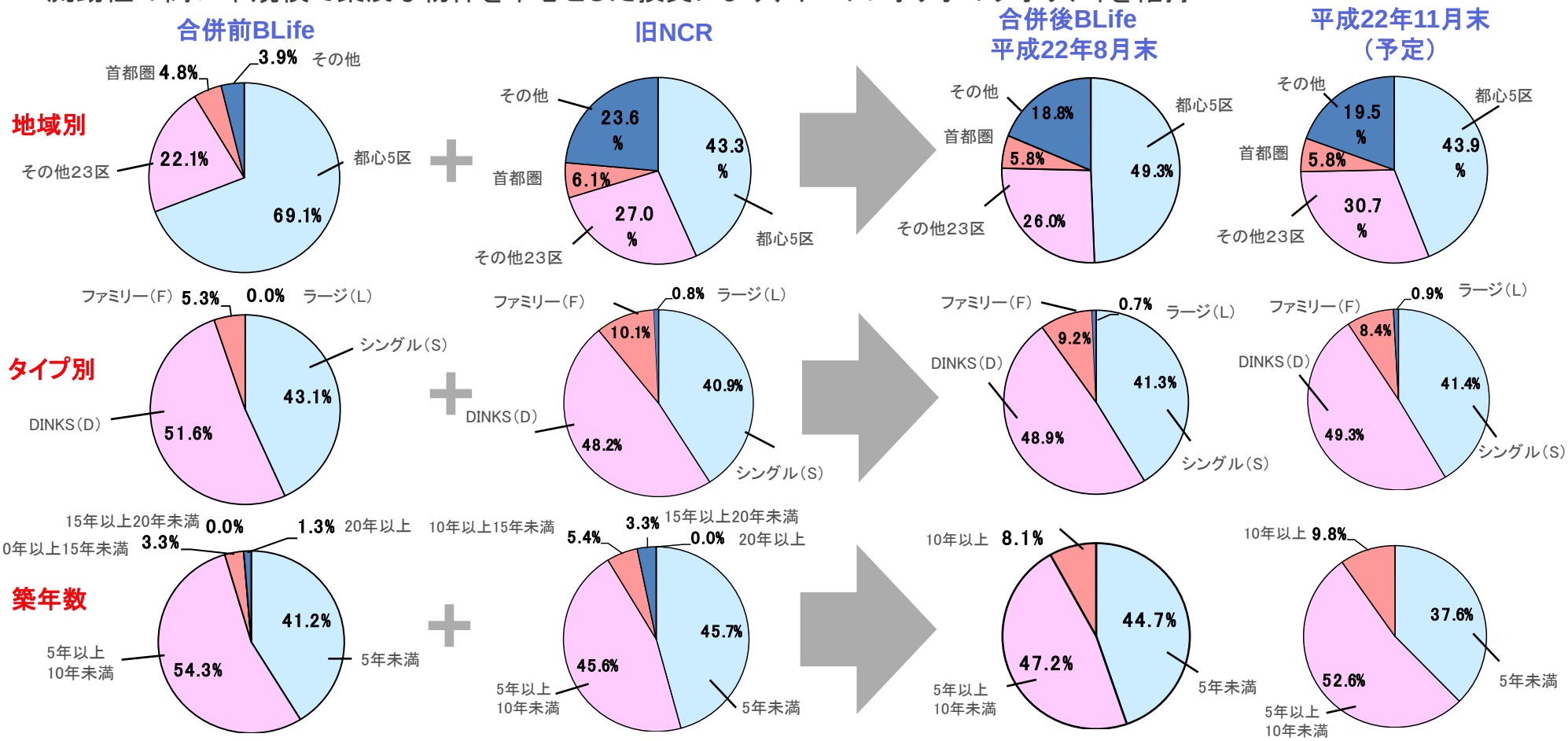
第10期（平成23年2月期）取得資産・売却資産対比表

	第10期取得資産	第10期売却資産
取得価格合計（a）・売却物件取得価格合計（b）	10,870百万円	10,640百万円
簿価（c）（注1）	―	10,559百万円
不動産鑑定評価額（d）（注6）	11,810百万円（注5）	10,326百万円（注3）
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）	940百万円（8.6%）	―
売却価格と簿価の差額（不動産売却益）（注4）	―	1,052百万円
加重平均NOI利回り	6.71%（注6）	6.79%（注7）
加重平均築年数	3.45年	4.37年

（注1）売却時点における簿価。
（注2）取得時（平成22年5月末日時点）の不動産鑑定評価額。
（注3）売却時（平成22年2月末日時点）の不動産鑑定評価額。
（注4）売却に係る費用等を控除しています。
（注5）取得時（平成22年9月末日時点）の不動産鑑定評価額。
（注6）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7）売却資産の加重平均NOI利回り ・・・・（売却物件の過去2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、旧NCR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30m²以下・DINKS（D）（子供のいない若年・共働き世帯を指します）：同30m²超～70m²以下・ファミリー（F）：同70m²超～100m²以下・ラージ（L）：100m²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から税務上の欠損金約480億円(注)を承継したため、利益を内部留保し導管性要件(配当可能利益の90%超の支払い配当要件)を満たさない場合でも、投資法人段階で法人税が生じない
- 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
- 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で活用することが可能
- 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

→ メリット大

(注)民事再生計画認可の決定があった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

・物件売却益等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

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に活用

→ **本投資法人の収益力の強化、財務の安定性向上に活用**

内部留保の実績及び予定

- 第9期(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87百万円を内部留保実施済み
- 第10期(平成23年2月期)は、現状、カテリーナ三田の売却益を含む合計1,061百万円を上限に内部留保する方針

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　　19,009百万円(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】

導管性要件判定式 ＝ 配当等の額の支払額(会計上の利益に基づく配当) / 配当可能利益の額(会計上の利益)(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

内部留保(税務上の欠損金の活用及び負ののれん発生益)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、売却損の発生を懸念することなく物件の戦略的入替えも可能**

内部留保累計額

- カテリーナ三田売却後、内部留保の累計額は20,158百万円に増加する見込み

第9期決算当初予想と実績の差異及び第10期予想

	第9期当初予想（平成22年8月期）	第9期実績（平成22年8月期）	予想と実績の差異（平成22年8月期）		第10期予想（平成23年2月期）
運用日数	274日	274日	―		181日
営業収益（除く不動産売却益）	6,482百万円（6,482百万円）	6,514百万円（6,491百万円）	31百万円（8百万円）	不動産売却益＋22百万円 賃貸業務関連＋8百万円（当初想定通り）	7,699百万円（6,647百万円）
営業利益（除く不動産売却益）	3,011百万円（3,011百万円）	2,951百万円（2,928百万円）	△59百万円（△82百万円）	（営業収益+8百万円）－（営業費用+90百万円）=（営業利益△82百万円） 不動産賃貸事業費用+11百万円（減価償却費+39百万円、公租公課+34百万円、修繕△30百万円、その他△32百万円） 販管費+79百万円（貸倒引当+48百万円、DD費用+22百万円）	3,896百万円（2,843百万円）
経常利益（除く不動産売却益）	1,745百万円（1,745百万円）	1,845百万円（1,822百万円）	99百万円（76百万円）	（営業利益△82百万円）＋（営業外利益＋158）=（経常利益+76百万円） 支払い利息△157百万円	2,774百万円（1,721百万円）
当期純利益（除く負ののれん発生益）（除く不動産売却益、買入消却益）	1,745百万円（1,745百万円）	1,909百万円（1,821百万円）	163百万円（76百万円）	買入償却益等64百万円	2,783百万円（1,721百万円）
内部留保額	―	87百万円	87百万円	不動産売却益22百万円と買入償却益等64百万円の合計	1,061百万円
分配金総額	1,745百万円	1,821百万円	76百万円	不動産売却益等特別な利益87百万円は内部留保し、運用実績が好調であったことによる収益の増加部分76百万円は全額配当増	1,721百万円
1口当たり分配金（期末発行済投資口数）	14,700円（118,735口）	15,341円（118,735口）	641円（―）		14,500円（118,735口）

＜第10期業績予想の前提条件＞

- 平成22年10月15日現在で売却を決定しているカテリーナ三田、及び取得を決定しているロイヤルパークス豊洲、イプセ戸越、ビックタワー南三条が決済され、以降保有128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

業績の推移

	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期実績 （平成22年8月期）	第8期比 増減
運用日数	182日	183日	183日	183日	182日	183日	274日	91日
営業収益	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	6,514百万円	5,035百万円
（内、不動産売却益）	207百万円	6百万円	—	—	—	—	22百万円	22百万円
営業利益	852百万円	909百万円	977百万円	949百万円	854百万円	742百万円	2,951百万円	2,208百万円
経常利益	721百万円	637百万円	654百万円	619百万円	549百万円	437百万円	1,845百万円	1,407百万円
当期純利益	720百万円	637百万円	653百万円	612百万円	548百万円	436百万円	20,918百万円	20,481百万円
1口当たり分配金額	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	6,479円
配当性向（注1）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	△93.5%
期末発行済投資口数	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	118.735口	69,475口
不動産賃貸事業収益	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	6,491百万円	5,012百万円
不動産賃貸事業費用	342百万円	509百万円	529百万円	550百万円	542百万円	590百万円	2,714百万円	2,124百万円
不動産賃貸事業損益	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	3,777百万円	2,888百万円
賃貸NOI	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	4,850百万円	3,687百万円
NOI利回り（注2）	5.38%	5.10%	5.47%	5.45%	5.06%	4.53%	4.99%	0.46%
＜期末ポートフォリオ＞								
保有物件数	15物件	24物件	24物件	24物件	24物件	24物件	127物件	103物件
取得価格合計（注2）	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	192,603百万円	141,464百万円
賃貸可能戸数	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）	8,139戸 （うち店舗63戸）	6,789戸 （うち店舗33戸）
当期取得（受入）物件（注3）	3物件／ 4,820百万円	10物件／ 16,078百万円	—	—	—	—	107物件／ 142,128百万円	107物件／ 142,128百万円
当期売却物件（注3）	2物件／ 1,645百万円	1物件／ 480百万円	—	—	—	—	4物件／ 709百万円	4物件／ 709百万円
期中平均稼働率（注4）	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1% 92.8%	
期末稼働率	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	3.2%

（注1）第9期における合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。

（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。ただし、第9期については各物件の保有日数に応じて取得価格を期中平均計算し算出しています。

（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期の期中平均稼働率は、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8月末までの平均稼働率を表示しています。

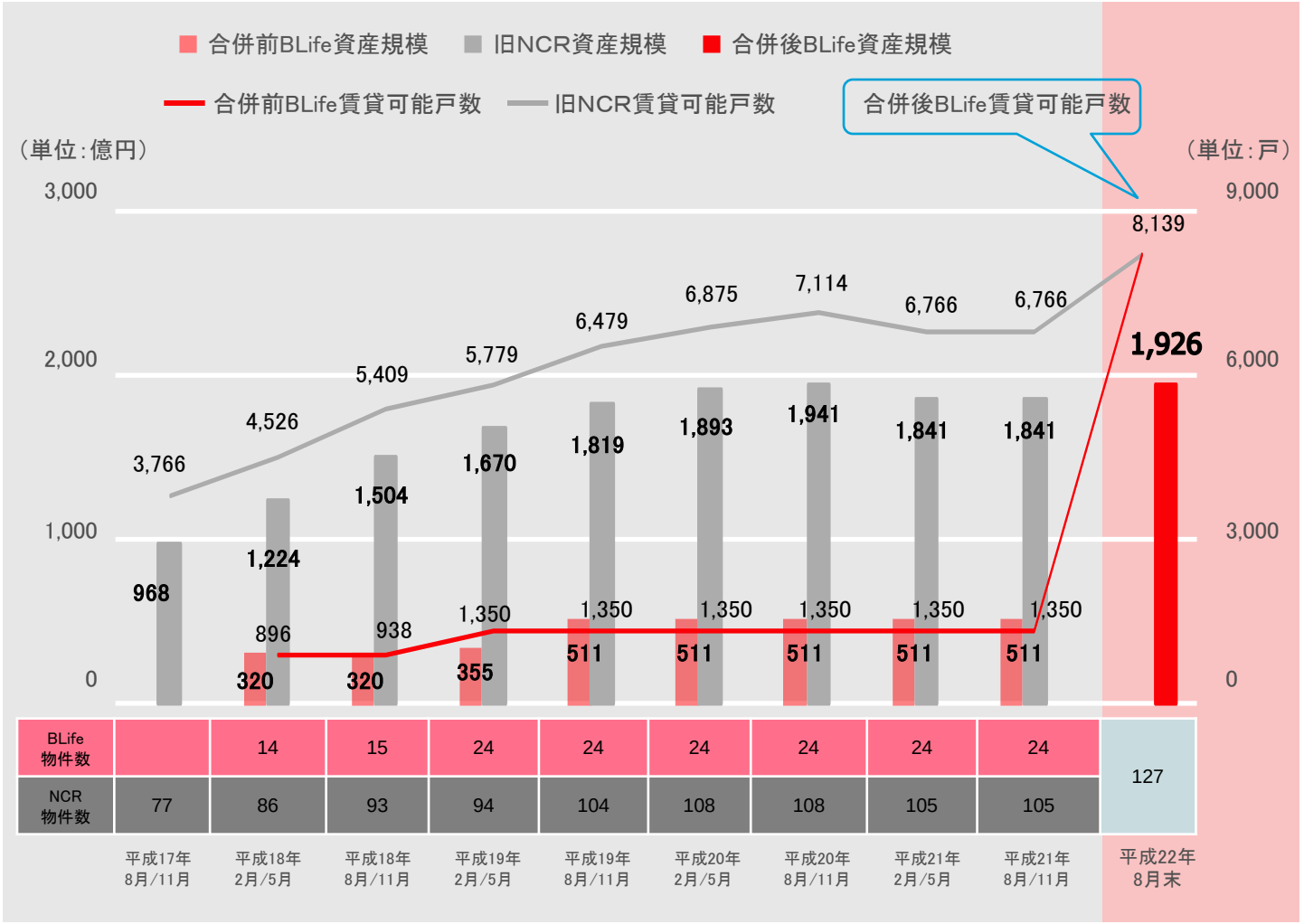
財務指標の推移

	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 （平成22年8月期）	第8期比 増減
当期運用日数	182日	183日	183日	183日	182日	183日	274日	91日
総資産額	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	201,545百万円	147,265百万円
純資産額	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	73,162百万円	48,723百万円
出資総額	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	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	49,260口	118,735口	69,475口
1口当たり純資産額	501,940円	500,247円	500,752円	499,712円	498,402円	496,125円	616,183円	120,058円
1口当たり分配金額	14,619円	12,936円	13,262円	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	6,479円
配当性向（注1）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	△93.5%
総資産経常利益率（年換算）（注2）	3.9%	2.7%	2.3%	2.2%	2.0%	1.6%	1.9%	0.3%
純資産当期純利益率（年換算）（注3）	6.4%	5.1%	5.3%	5.0%	4.5%	3.6%	57.1%	53.5%
期末純資産比率 （注4）	63.3%	44.4%	44.4%	45.1%	45.1%	45.0%	36.3%	△8.7%
物件数	15物件	24物件	24物件	24物件	24物件	24物件	127物件	103物件
賃貸可能戸数	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）	8,139戸 （うち店舗63戸）	6,789戸 （うち店舗33戸）
賃貸可能面積 （注5）	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㎡）	337,589.55㎡ （うち店舗12,521.02㎡）	279,929.15㎡ （うち店舗2,070.55㎡）
期中平均稼働率（注6）	96.2%	95.9%	96.1%	94.4%	89.9%	89.2%	90.1% 92.8%	0.9% 3.6%
期末稼働率	95.8%	96.7%	95.4%	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	3.2%
当期減価償却費	187百万円	271百万円	272百万円	272百万円	273百万円	274百万円	1,072百万円	798百万円
賃貸NOI （注7）	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	4,850百万円	3,687百万円
1口当たりFFO （注8）	14,340円	18,450円	18,916円	18,095円	16,818円	14,548円	24,427円	9,879円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ （注9）	12.1倍	6.2倍	5.3倍	4.7倍	4.8倍	4.5倍	25.7倍	21.2倍
有利子負債総額	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	124,590百万円	95,916百万円
LTV（有利子負債／総資産）	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%	9.0%

（注1） 第9期における合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。
（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期においても継続保有中の「8001 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8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期は当期純利益から負ののれん発生益とその他特別利益を除いています）
（注9） デッド・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。第9期における合併による負ののれん発生益を控除したデッド・サービス・カバレッジ・レシオは、4.4倍です。

今後の投資方針と運営方針

資産規模の推移



投資方針

①エリア1（東京都主要5区）をメインに運用実績が良好なエリア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）にも分散投資

②シングルを中心に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にも投資

③当面、商業施設への投資は行わない

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ポートフォリオの質の向上

④再生債務の買入消却の実施促進

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

APPENDIX

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^2~	3,000m^2~	5,000m^2~	10,000m^2~
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1	東京都主要5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)	投資比率	居住施設 40~60% 商業施設 0~40%
エリア2	上記を除く東京都区内	投資比率	居住施設 20~50% 商業施設 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)	投資比率	居住施設 0~20% 商業施設 0~70%
エリア4	その他都市(人口約10万人以上の地域)	投資比率	居住施設 0~20% 商業施設 0~70%

ポートフォリオの構築方針の前提：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

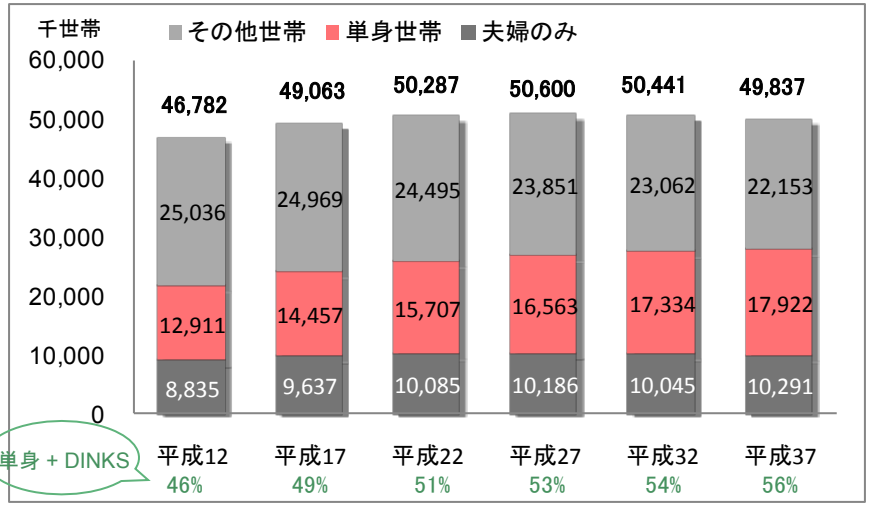
東京都主要エリアの人口推移（予測を含む）

（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

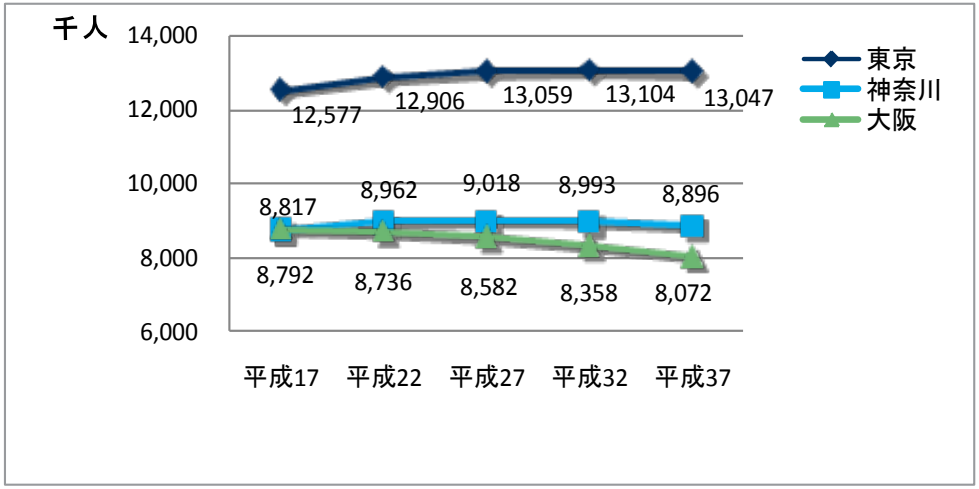
（出所）東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」
（注）　上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」（毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数）の平成15年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）、区部（東京23区から主要5区を除いた18区）、東京23区、東京都の各年5月1日現在での人口の推移を記載しています。

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）

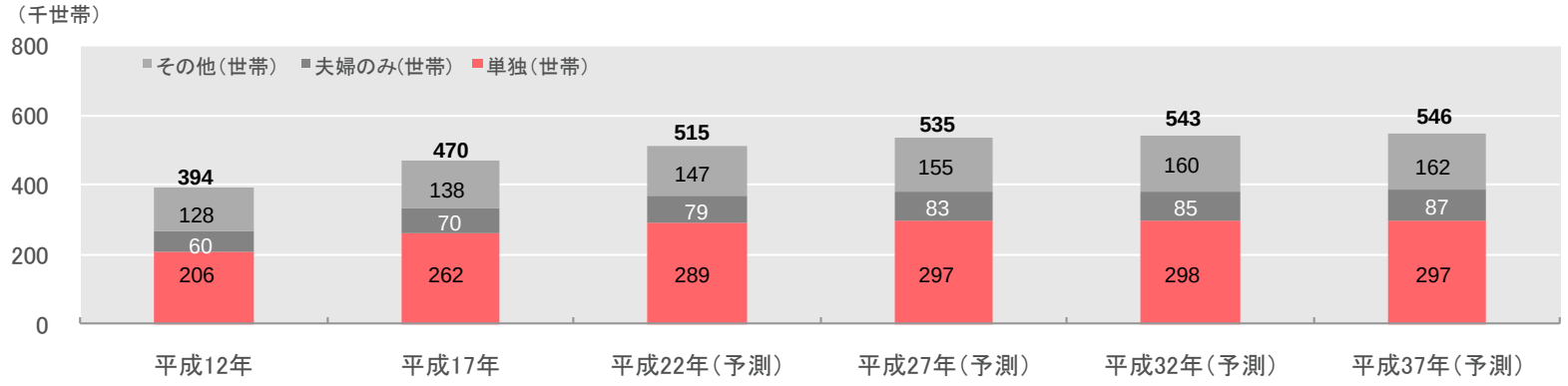


出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（平成19年5月推計）」

- 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）

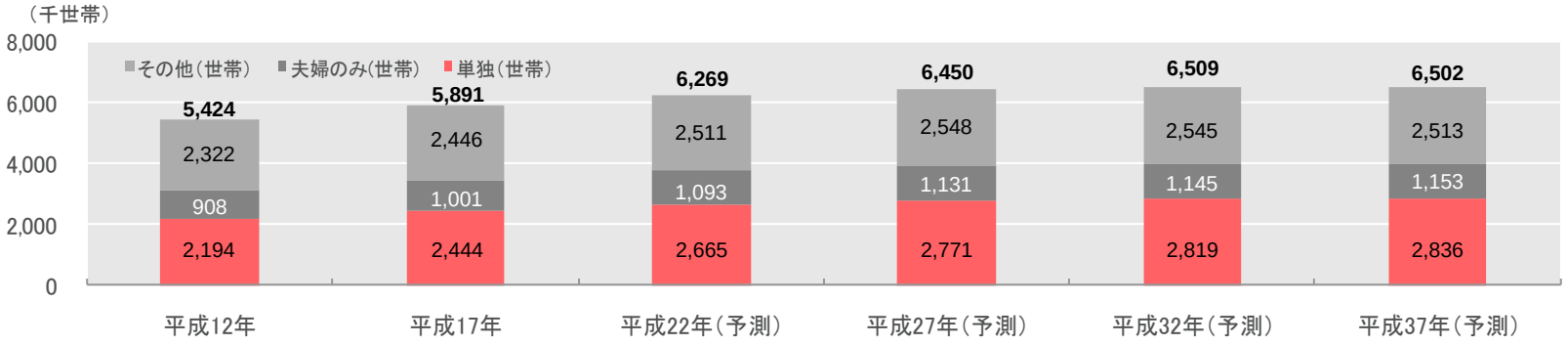
ポートフォリオの構築方針の前提：ポートフォリオの強み

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）

BLife Investment Corporation

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	49.3%	26.0%	5.8%	18.8%
今後	ターゲット・ポートフォリオの方向性	⇨	⇧	⇧	⇨
	要因等	・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 ・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	・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 ・大和ハウスグループの強みが最も発揮できるエリア	・大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる ・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	・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。

居住施設に対する投資スタンス（2）

BLife Investment Corporation

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	・平均的な所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡以下 ・最寄り駅との近接性を重視	・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 ・最寄り駅との近接性を重視	・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 ・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	・主に富裕層ファミリーが主な対象で広さ100㎡超 ・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
	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）	41.3%	48.9%	9.2%	0.7%
今後	ターゲット・ポートフォリオの方向性	↑	⇨	↑	
	要因等	・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	・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	・大和ハウスによる優良物件の供給が期待できる ・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	

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（第9期（平成22年8月期）は、手許資金にて再生債務の買入消却等589百万円を実施し、買入消却益等64百万円を計上。物件売却により別除権付再生債務299百万円を返済。）
- 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（固定金利比率21.4%、固定金利を選択可能な債務の比率42.8%）

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10月15日現在		利率	借入日	返済期限	摘要
No.1	◎三井住友銀行	12,634百万円	3,547百万円	1.36000%（平成22年10月1日～平成22年12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		3,547百万円				
	◎みずほ銀行		3,547百万円				
	三菱東京UFJ銀行		1,992百万円				
No.2	◎三井住友銀行	15,874百万円	3,802百万円	1.46000%（平成22年10月1日～平成22年12月30日）	平成21年9月30日	平成23年9月30日	有担保
	◎中央三井信託銀行		3,802百万円				
	◎みずほ銀行		3,802百万円				
	三菱東京UFJ銀行		2,978百万円				
	住友信託銀行		1,489百万円				
	合計①	28,508百万円					

■ NCRから承継した債務の状況

	期間	平成22年10月15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	1.47154%	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	26,638百万円	1.27154%（注3）	平成22年1月5日	平成25年1月31日	無担保
	4年	26,638百万円	1.37154%（注3）	平成22年1月5日	平成26年1月31日	
	5年	26,639百万円	1.72553%（固定金利）	平成22年1月5日	平成27年1月30日	
	合計②	95,935百万円				
	合計①＋②	124,443百万円				

（注1） ◎は資産運用会社の株主です。

（注2） 平成22年9月15日に、再生債務の内、再生債務（投資法人債務）95百万円を86百万円（債権額の90.01%）にて買入消却を実施しています。

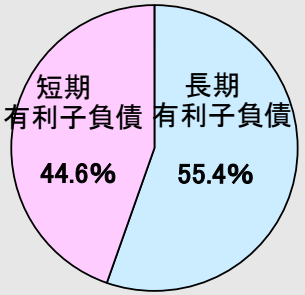
（注3） 本投資法人は、適用スプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。

財務の安定性(2)

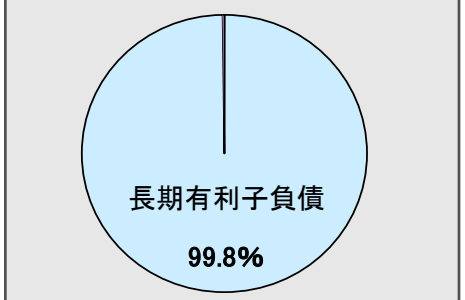
■ 有利子負債の構成比を大幅に改善

□ 長短区分　　ほぼ全額長期のみの借入

第8期(平成21年11月期)



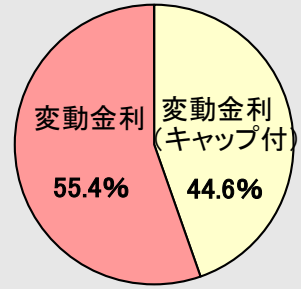
第9期(平成22年8月期)



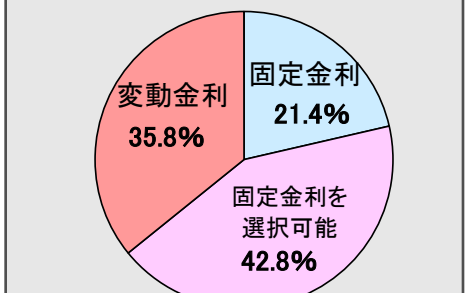
(※)返済期日まで1年未満となった長期借入金

□ 金利属性　　金利の固定化により、支払利息の平準化が可能

第8期末(平成21年11月期)

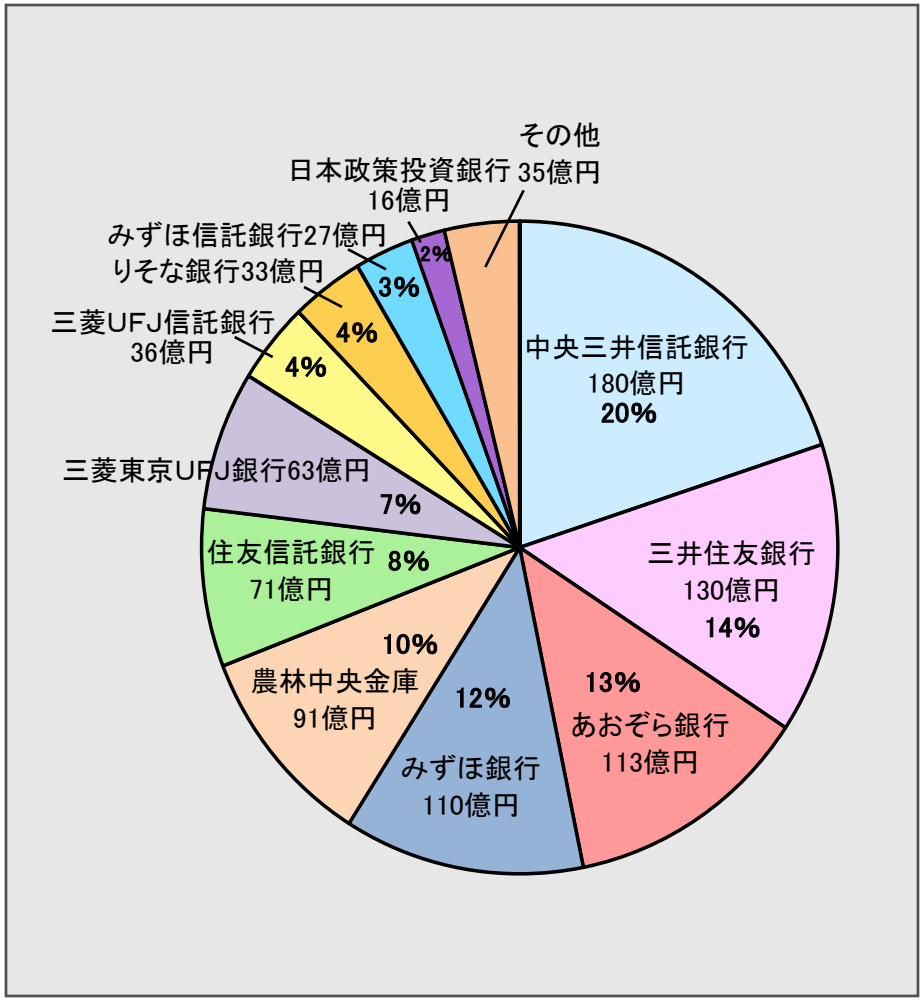


第9期(平成22年8月期)



□ 借入金の金融機関構成

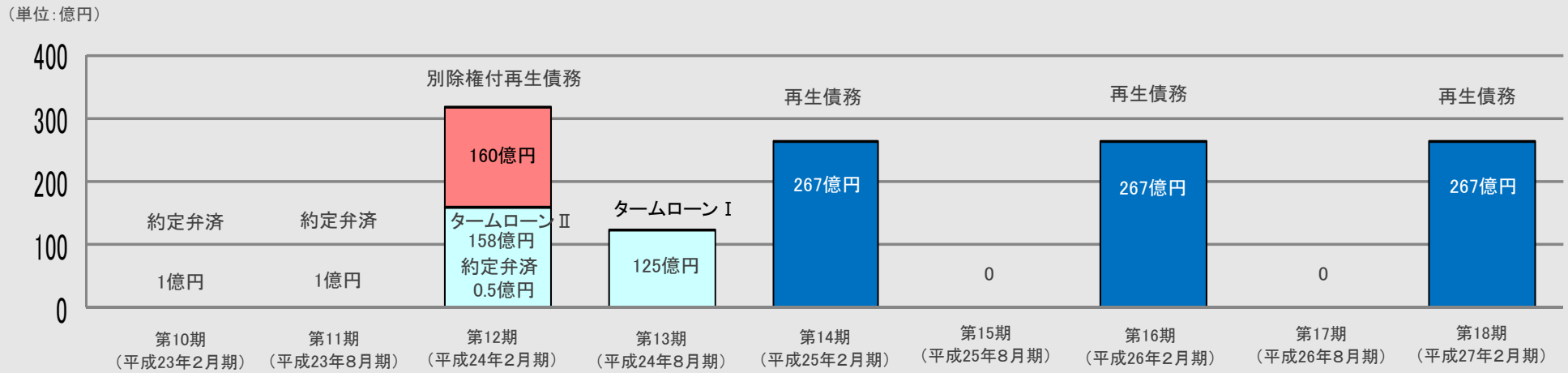
日本を代表する金融機関からの借入が中心



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2.7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



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
LTV	39.3%	33.9%	53.1%	53.1%	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%

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

鑑定価格変動要因の分析

- 前回鑑定（注1）と平成22年8月期末鑑定の鑑定価格下落の要因を分析（注2）
- CAPレートはほぼ上げ止まり、一部には低下した物件あり（P29～P33 「不動産鑑定評価比較表」もご参照ください。）
- エリア1を中心に賃料収入の減少要因の影響あり
- ER更新等により、CAPEX・修繕費の一時的な増額要因の影響大

（単位：億円）

	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4	住宅物件小計	商業物件	ポートフォリオ全体
不動産鑑定評価額総額	891	475	96	329	1,791	20	1,811
物件数	46	38	16	25	125	2	127
平均価格	19	13	6	13	14	10	14
前回鑑定評価総額	944	496	101	345	1,886	20	1,907
変動額合計	△53	△21	△5	△17	△96	0	△96
CAPレート要因	3	△0	△0	0	2	0	2
賃料等収入要因	△21	△5	△1	△0	△27	△0	△27
CAPEX・修繕費要因	△30	△15	△4	△18	△68	0	△68
その他要因	△5	△0	1	1	△3	0	△3

各要因毎の影響額上位物件

（単位：億円）

CAPレート要因	NCR高輪	1.4	イプセ祐天寺	1.9				
	その他5物件	2.1	NCR用賀	0.2				
	その他3物件	△1.5	その他7物件	△1.9				
賃料等収入要因	ｸｲｽﾞ恵比寿	△4.4	イプセ祐天寺	△2.4			NCR大町	△0.6
	NF西麻布	△4.1	NCR上野ﾀﾜｰ	△0.6				
	麻布七面坂	△2.3	NCR門前仲町E	△0.5				
	イプセギンザ	△1.9	NCR三ノ輪	△0.4				
	NCR高輪	△1.3						
CAPEX・修繕費要因	NCR高輪	△3.3	NCR品川SST	△4.4			NCR阿倍野	△3.4
	ｶﾃﾘｰﾅ三田	△3.1	NCR上野ﾀﾜｰ	△1.9			ｸﾚｽﾄ草津	△2.8
	NCR東日本橋	△2.4					NCR日本橋高津	△2.6
	NCR新宿御苑Ⅰ	△1.6						
	NCR日本橋水天宮	△1.5						

（注1）BLife物件は平成21年11月期、NCR物件は平成22年2月期、合併後取得物件は取得時の鑑定評価

（注2）各物件の前回鑑定評価と平成22年8月期鑑定評価について、直接還元法の収支並びに還元利回り（CAPレート）の差異分析により、

CAPレート、賃料駐車場収入、CAPEX・修繕費、その他の変動要因に区分したもの。

鑑定評価額と直接還元収益価格の差異があることや一部近似計算を含むこと等により、数値は概算金額であり、必ずしも絶対的な数値を表わすものではありません。

不動産鑑定評価比較表

（単位：百万円）

エリア	物件番号	物件名（注1）（平成22年8月31日現在の保有物件）	鑑定会社（注2）	取得価格 ①	平成22年8月31日帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額 平成21年11月30日鑑定評価額 ③	不動産鑑定評価額 平成22年8月31日鑑定評価額 ④	取得価格比 ④-①	帳簿価格比 ④-②	前期末比 ④-③
エリア1	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,594	8,790	8,110	460	516	-680
	1002	イプセ麻布十番七面坂	中央	4,500	4,472	4,520	4,170	-330	-302	-350
	1003	イプセ芝公園	谷澤	2,630	2,611	2,260	2,010	-620	-601	-250
	1004	イプセギンザ	谷澤	2,520	2,512	2,240	1,950	-570	-562	-290
	1005	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,220	2,208	2,120	1,700	-520	-508	-420
	1006	イプセ日本橋	谷澤	1,200	1,185	1,120	1,030	-170	-155	-90
	1007	イプセ東京EAST	谷澤	2,300	2,308	2,140	2,000	-300	-308	-140
	1008	イプセ麻布十番	中央	2,910	2,939	2,650	2,590	-320	-349	-60
	1009	イプセ麻布十番DUO	中央	2,690	2,710	2,460	2,430	-260	-280	-30
	1010	イプセ新宿夏目坂	中央	1,865	1,875	1,700	1,550	-315	-325	-150
	1011	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,800	1,810	1,550	1,490	-310	-320	-60
	1012	イプセ渋谷Tiers	谷澤	1,400	1,416	1,210	1,100	-300	-316	-110
BLife居住施設エリア1小計				33,685	33,640	32,760	30,130	-3,555	-3,510	-2,630
エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	大和	4,500	4,412	4,020	3,950	-550	-462	-70
	2002	イプセ都立大学	中央	648	633	565	554	-94	-79	-11
	2003	コンフォートタイム大塚	谷澤	779	770	762	694	-85	-76	-68
	2004	イプセ雪谷	谷澤	1,110	1,104	1,040	1,020	-90	-84	-20
	2005	イプセ祐天寺	中央	1,450	1,450	1,390	1,320	-130	-130	-70
	2006	イプセ大塚	中央	1,480	1,478	1,400	1,390	-90	-88	-10
	2007	イプセ菊川	谷澤	817	818	698	697	-120	-121	-1
BLife居住施設エリア2小計				10,784	10,665	9,875	9,625	-1,159	-1,040	-250
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,694	1,580	1,550	-124	-144	-30
	3002	イプセ鶴見	中央	666	671	657	659	-7	-12	2
BLife居住施設エリア3小計				2,340	2,365	2,237	2,209	-131	-156	-28
エリア4	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	1,920	1,898	1,660	1,600	-320	-298	-60
BLife居住施設エリア4小計				1,920	1,898	1,660	1,600	-320	-298	-60
BLife居住物件小計				48,729	48,568	46,532	43,564	-5,165	-5,004	-2,968
商業	8001	いなげや横浜西が岡店	不動研	1,000	1,051	867	868	-132	-183	1
	8002	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,432	1,160	1,160	-250	-272	0
BLife商業施設小計				2,410	2,483	2,027	2,028	-382	-455	1
BLife施設合計（24物件）				51,139	51,051	48,559	45,592	-5,547	-5,459	-2,967

（単位：%）

平成21年11月30日鑑定			平成22年8月31日鑑定			前期末比		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
4.8	5.0	5.1	4.8	5.0	5.1	0.0	0.0	0.0
4.8	4.5	5.1	4.9	4.6	5.2	0.1	0.1	0.1
5.2	5.4	5.5	5.2	5.4	5.5	0.0	0.0	0.0
5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5	0.0	0.0	0.0
4.9	5.1	5.2	5.0	（注4）	5.3	0.1	（注4）	0.1
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0
4.8	4.5	5.1	4.8	4.5	5.1	0.0	0.0	0.0
4.7	4.4	5.0	4.7	4.4	5.0	0.0	0.0	0.0
5.0	4.7	5.5	5.0	4.7	5.5	0.0	0.0	0.0
5.2	5.3	5.5	5.2	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0
5.0	5.2	5.3	5.0	5.2	5.3	0.0	0.0	0.0
5.1	4.9	5.3	5.2	5.0	5.4	0.1	0.1	0.1
6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.5	0.0	0.0	0.0
5.5	5.6	5.8	5.5	5.6	5.8	0.0	0.0	0.0
5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7	0.0	0.0	0.0
5.1	4.6	5.6	4.9	4.6	5.4	-0.2	0.0	-0.2
5.1	4.8	5.6	5.1	4.8	5.6	0.0	0.0	0.0
5.5	5.5	5.8	5.5	5.5	5.8	0.0	0.0	0.0
6.0	5.7	6.5	6.1	5.8	6.6	0.1	0.1	0.1
6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.5	0.0	0.0	0.0
6.0	5.7	6.5	6.1	5.8	6.6	0.1	0.1	0.1
6.1	5.7	6.2	6.1	5.7	6.2	0.0	0.0	0.0
6.7	6.5	7.2	6.7	6.5	7.2	0.0	0.0	0.0

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

不動産鑑定評価比較表

（単位：百万円）

エリア	物件番号	物件名（注1）（平成22年8月31日現在の保有物件）	鑑定会社（注2）	取得価格 ①	平成22年8月31日帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額 平成22年2月28日鑑定評価額 ③	不動産鑑定評価額 平成22年8月31日鑑定評価額 ④	取得価格比 ④-①	帳簿価格比 ④-②	前期末比 ④-③
エリア1	1013	NCR南青山	谷澤	2,660	2,662	2,660	2,490	−170	−172	−170
	1014	NCR西麻布ツインタワー	谷澤	2,352	2,345	2,352	2,370	18	25	18
	1015	NCR西麻布	谷澤	2,143	2,142	2,143	2,020	−123	−122	−123
	1016	NCRお茶の水	不動研	1,770	1,763	1,770	1,770	0	7	0
	1017	NCR参宮橋	谷澤	1,393	1,391	1,393	1,350	−43	−41	−43
	1018	NCR日本橋イースト	谷澤	1,279	1,274	1,279	1,270	−9	−4	−9
	1019	NCR日本橋ウエスト	谷澤	1,138	1,133	1,138	1,100	−38	−33	−38
	1020	NCR銀座ツインI	谷澤	932	928	932	878	−54	−50	−54
	1021	NCR銀座ツインII	谷澤	825	822	825	750	−75	−72	−75
	1022	NCR原宿	不動研	887	886	887	835	−52	−51	−52
	1023	NCR代々木上原	不動研	608	607	608	564	−44	−43	−44
	1024	NCR千駄ヶ谷	不動研	555	555	555	505	−50	−50	−50
	1025	NCR新宿7丁目	不動研	464	463	464	439	−25	−24	−25
	1026	NCR市谷左内町	不動研	424	423	424	374	−50	−49	−50
	1027	NCR日本橋人形町I	不動研	947	943	947	909	−38	−34	−38
	1028	NCR日本橋人形町II	不動研	1,070	1,065	1,070	1,030	−40	−35	−40
	1029	NCR新御茶ノ水	不動研	914	911	914	872	−42	−39	−42
	1030	NCR日本橋人形町III	不動研	1,370	1,364	1,370	1,320	−50	−44	−50
	1031	NCR神保町II	不動研	1,160	1,156	1,160	1,110	−50	−46	−50
	1032	NCR銀座イーストIII	不動研	675	672	675	632	−43	−40	−43
	1033	NCR新宿御苑I	谷澤	2,720	2,711	2,720	2,540	−180	−171	−180
	1034	NCR高輪台	不動研	860	857	860	830	−30	−27	−30
	1035	NCR日本橋人形町IV	大和	666	663	666	618	−48	−45	−48
	1036	NCR新宿御苑II	谷澤	486	484	486	447	−39	−37	−39
	1037	NCR銀座イーストIV	大和	400	398	400	367	−33	−31	−33
	1038	NCR高輪台II	不動研	1,190	1,186	1,190	1,150	−40	−36	−40
	1039	NCR南麻布	不動研	642	640	642	602	−40	−38	−40
	1040	NCR銀座	谷澤	2,880	2,875	2,880	2,710	−170	−165	−170
	1041	NCR日本橋水天宮	谷澤	2,707	2,699	2,707	2,550	−157	−149	−157
	1042	NCR高輪	谷澤	7,430	7,411	7,430	7,080	−350	−331	−350
	1043	NCR東日本橋	中央	3,520	3,512	3,520	3,300	−220	−212	−220
	1044	カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）（注3）	中央	10,400	10,345	10,400	10,100	−300	−245	−300
	1045	NCR新宿	谷澤	2,950	2,949	2,950	2,880	−70	−69	−70
旧NCR居住施設エリア1小計				60,417	60,234	60,417	57,762	−2,655	−2,472	−2,655

（単位：%）

平成22年2月28日鑑定 直接還元法 CR	平成22年2月28日鑑定 DCF法 DR	平成22年2月28日鑑定 DCF法 TCR	平成22年8月31日鑑定 直接還元法 CR	平成22年8月31日鑑定 DCF法 DR	平成22年8月31日鑑定 DCF法 TCR	前回比 直接還元法 CR	前回比 DCF法 DR	前回比 DCF法 TCR
5.5	5.3	5.9	5.4	5.2	5.8	−0.1	−0.1	−0.1
5.3	5.5	5.6	5.1	5.2	5.4	−0.2	−0.3	−0.2
5.3	5.5	5.6	5.1	5.2	5.4	−0.2	−0.3	−0.2
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.3	5.5	5.6	5.3	5.5	5.6	0.0	0.0	0.0
5.5	5.5	5.8	5.4	5.4	5.7	−0.1	−0.1	−0.1
5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	−0.1	−0.1	−0.1
5.4	5.5	5.7	5.4	5.4	5.7	0.0	−0.1	0.0
5.4	5.5	5.7	5.4	5.4	5.7	0.0	−0.1	0.0
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0
5.2	5.0	5.4	5.3	5.1	5.5	0.1	0.1	0.1
5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.5	5.2	5.8	5.5	5.2	5.8	0.0	0.0	0.0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0
5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0
5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0.0	0.0	0.0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.5	5.6	0.0	0.1	0.0
5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0.0	0.0	0.0
5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
5.2	5.3	5.5	5.2	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0
5.5	5.5	5.8	5.4	5.4	5.7	−0.1	−0.1	−0.1
5.4	5.7	5.7	5.3	5.6	5.6	−0.1	−0.1	−0.1
5.4	5.1	5.9	5.4	5.1	5.9	0.0	0.0	0.0
5.4	5.1	5.9	5.4	5.1	5.9	0.0	0.0	0.0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.5	5.6	0.0	0.1	0.0

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

不動産鑑定評価比較表

（単位：百万円）

エリア	物件番号	物件名（注1）（平成22年8月31日現在の保有物件）	鑑定会社（注2）	取得価格 ①	平成22年8月31日帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額 平成22年2月28日鑑定評価額 ③	不動産鑑定評価額 平成22年8月31日鑑定評価額 ④	取得価格比 ④-①	帳簿価格比 ④-②	前期末比 ④-③
エリア2	2008	NCR目黒	不動研	844	852	844	772	−72	−80	−72
	2009	NCR大塚	不動研	1,040	1,035	1,040	978	−62	−57	−62
	2010	NCR自由が丘	不動研	1,200	1,197	1,200	1,150	−50	−47	−50
	2011	NCR目白イースト	中央	988	984	988	926	−62	−58	−62
	2012	NCR池袋	大和	2,570	2,560	2,570	2,370	−200	−190	−200
	2013	NCR要町	谷澤	1,140	1,136	1,140	1,050	−90	−86	−90
	2014	NCR品川シーサイドタワー	谷澤	7,380	7,345	7,380	6,940	−440	−405	−440
	2015	NCR八雲	谷澤	857	856	857	789	−68	−67	−68
	2016	NCR戸越駅前	不動研	1,560	1,557	1,560	1,560	0	3	0
	2017	NCR等々力	不動研	1,210	1,211	1,210	1,180	−30	−31	−30
	2018	NCR本所吾妻橋	谷澤	996	991	996	936	−60	−55	−60
	2019	NCR北沢	不動研	742	739	742	697	−45	−42	−45
	2020	NCR門前仲町	谷澤	503	500	503	444	−59	−56	−59
	2021	NCR田園調布	不動研	425	424	425	414	−11	−10	−11
	2022	NCR根岸	不動研	249	248	249	241	−8	−7	−8
	2023	NCR上池台	不動研	198	197	198	190	−8	−7	−8
	2024	NCR森下	不動研	832	828	832	778	−54	−50	−54
	2025	NCR若林公園	大和	776	774	776	726	−50	−48	−50
	2026	NCR浅草橋	中央	792	788	792	738	−54	−50	−54
	2027	NCR入谷	中央	546	544	546	547	1	3	1
	2028	NCR上野タワー	谷澤	2,641	2,629	2,641	2,390	−251	−239	−251
	2029	NCR森下ウエスト	谷澤	686	684	686	682	−4	−2	−4
	2030	NCR三ノ輪	谷澤	1,430	1,425	1,430	1,360	−70	−65	−70
	2031	NCR自由が丘ウエスト	谷澤	533	533	533	500	−33	−33	−33
	2032	NCR中野	不動研	1,060	1,057	1,060	1,060	0	3	0
	2033	NCR用賀	谷澤	923	922	923	943	20	21	20
	2034	NCR住吉	谷澤	948	944	948	949	1	5	1
	2035	NCR門前仲町イースト	不動研	2,160	2,154	2,160	2,110	−50	−44	−50
	2036	NCR押上	谷澤	1,100	1,096	1,100	1,070	−30	−26	−30
	2037	NCR蔵前	谷澤	1,260	1,256	1,260	1,240	−20	−16	−20
旧NCR居住施設エリア2小計				37,589	37,466	37,589	35,730	−1,859	−1,736	−1,859

（単位：%）

平成22年2月28日鑑定 直接還元法 CR	平成22年2月28日鑑定 DCF法 DR	平成22年2月28日鑑定 DCF法 TCR	平成22年8月31日鑑定 直接還元法 CR	平成22年8月31日鑑定 DCF法 DR	平成22年8月31日鑑定 DCF法 TCR	前回比 直接還元法 CR	前回比 DCF法 DR	前回比 DCF法 TCR
5.4	5.2	5.6	5.6	5.3	5.8	0.2	0.1	0.2
5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0.0	0.0	0.0
5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0
5.4	5.1	5.9	5.5	5.2	6.0	0.1	0.1	0.1
5.4	5.2	5.6	5.5	5.3	5.7	0.1	0.1	0.1
5.4	5.6	5.7	5.4	5.6	5.7	0.0	0.0	0.0
5.4	5.4	5.7	5.4	5.4	5.7	0.0	0.0	0.0
5.3	5.5	5.6	5.3	5.5	5.6	0.0	0.0	0.0
5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0
5.7	5.5	5.9	5.7	5.5	5.9	0.0	0.0	0.0
5.6	5.6	5.9	5.6	5.6	5.9	0.0	0.0	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.8	5.8	6.1	5.8	5.8	6.1	0.0	0.0	0.0
5.8	5.6	6.0	5.9	5.7	6.1	0.1	0.1	0.1
5.9	5.7	6.1	6.0	5.8	6.2	0.1	0.1	0.1
6.0	5.6	6.2	6.1	5.7	6.3	0.1	0.1	0.1
5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0
5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0
5.7	5.4	6.2	5.7	5.4	6.2	0.0	0.0	0.0
5.9	5.6	6.4	6.0	5.7	6.5	0.1	0.1	0.1
5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7	0.0	0.0	0.0
5.5	5.6	5.8	5.5	5.6	5.8	0.0	0.0	0.0
5.5	5.6	5.9	5.5	5.6	5.8	0.0	0.0	−0.1
5.4	5.5	5.7	5.4	（注5）	5.7	0.0	（注5）	0.0
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.5	5.7	5.7	5.4	5.6	5.7	−0.1	−0.1	0.0
5.9	6.0	6.2	5.4	（注6）	5.7	−0.5	（注6）	−0.5
5.4	5.2	5.6	5.4	5.2	5.6	0.0	0.0	0.0
5.6	5.7	5.9	5.6	（注7）	5.9	0.0	（注7）	0.0
5.5	5.6	5.8	5.5	（注8）	5.8	0.0	（注8）	0.0

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

不動産鑑定評価比較表

BLife Investment Corporation

（単位：百万円）

エリア	物件番号	物件名（注1）（平成22年8月31日現在の保有物件）	鑑定会社（注2）	取得価格 ①	平成22年8月31日帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額 平成22年2月28日鑑定評価額 ③	不動産鑑定評価額 平成22年8月31日鑑定評価額 ④	取得価格比 ④-①	帳簿価格比 ④-②	前期末比 ④-③
エリア3	3003	NCR船橋本町	谷澤	704	702	704	671	-33	-31	-33
	3004	SH元住吉	谷澤	897	893	897	866	-31	-27	-31
	3005	NCR豊田	谷澤	864	861	864	849	-15	-12	-15
	3006	NCR西船橋	不動研	783	779	783	688	-95	-91	-95
	3007	NCR舞浜	谷澤	670	667	670	615	-55	-52	-55
	3008	NCR市川妙典	谷澤	671	668	671	659	-12	-9	-12
	3009	NCR久米川	不動研	480	477	480	404	-76	-73	-76
	3010	NCR浦安	谷澤	592	589	592	588	-4	-1	-4
	3011	NCR南行徳Ⅰ	谷澤	543	540	543	537	-6	-3	-6
	3012	NCR南行徳Ⅱ	谷澤	385	383	385	380	-5	-3	-5
	3013	NCR野毛山	不動研	325	324	325	272	-53	-52	-53
	3014	NCR南林間	不動研	363	361	363	321	-42	-40	-42
	3016	LM淵野辺本町	不動研	137	136	137	125	-12	-11	-12
	3017	PT市川	不動研	461	458	461	456	-5	-2	-5
旧NCR居住施設エリア3小計				7,875	7,839	7,875	7,431	-444	-408	-444
エリア4	4002	NCR大通公園	谷澤	490	487	490	408	-82	-79	-82
	4003	五色山ハイツ	不動研	489	485	489	483	-6	-2	-6
	4004	NCR西公園	谷澤	337	335	337	266	-71	-69	-71
	4005	NCR西大濠	谷澤	226	225	226	167	-59	-58	-59
	4006	NCR加古川（注10）	谷澤	240	239	240	226	-14	-13	-14
	4007	LM前橋西片貝	不動研	92	91	92	85	-7	-6	-7
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,332	1,340	1,240	-100	-92	-100
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,978	3,004	2,720	-284	-258	-284
	4010	NCR本町イースト	谷澤	1,490	1,481	1,490	1,440	-50	-41	-50
	4011	NCR新梅田	谷澤	1,376	1,367	1,376	1,350	-26	-17	-26
	4012	NCR阿倍野	谷澤	4,368	4,355	4,368	4,010	-358	-345	-358
	4013	NCR大手通	谷澤	300	299	300	272	-28	-27	-28
	4014	NCR栄	中央	1,010	1,006	1,010	1,000	-10	-6	-10
	4015	NCR日本橋高津	谷澤	3,570	3,551	3,570	3,320	-250	-231	-250
	4016	NCR円山裏参道	谷澤	411	410	411	402	-9	-8	-9
	4017	NCR円山表参道	谷澤	1,740	1,735	1,740	1,670	-70	-65	-70
	4018	NCR博多駅東	谷澤	960	956	960	904	-56	-52	-56
	4019	NCR心斎橋イーストタワー	中央	3,400	3,384	3,400	3,410	10	26	10
	4020	NCR三宮	大和	1,230	1,224	1,230	1,230	0	6	0
	4021	NCR勾当台公園	大和	481	479	481	468	-13	-11	-13
	4022	NCR一番町	大和	783	781	783	742	-41	-39	-41
	4023	NCR大町	大和	656	653	656	591	-65	-62	-65
	4024	NCR上町台	大和	2,190	2,181	2,190	2,190	0	9	0
	4025	NCR肥後橋タワー	中央	2,670	2,660	2,670	2,660	-10	0	-10
旧NCR居住施設エリア4小計				32,853	32,695	32,853	31,254	-1,599	-1,441	-1,599
旧NCR施設合計（101物件）				138,734	138,234	138,734	132,177	-6,557	-6,057	-6,557

（単位：%）

平成22年2月28日鑑定 直接還元法 CR	平成22年2月28日鑑定 DCF法 DR	平成22年2月28日鑑定 DCF法 TCR	平成22年8月31日鑑定 直接還元法 CR	平成22年8月31日鑑定 DCF法 DR	平成22年8月31日鑑定 DCF法 TCR	前回比 直接還元法 CR	前回比 DCF法 DR	前回比 DCF法 TCR
6.1	6.3	6.4	6.1	（注9）	6.4	0.0	（注9）	0.0
5.9	5.8	6.2	5.9	5.8	6.2	0.0	0.0	0.0
6.8	6.9	7.1	6.8	6.9	7.1	0.0	0.0	0.0
6.5	6.3	6.7	6.5	6.3	6.7	0.0	0.0	0.0
6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0.0	0.0	0.0
6.0	6.2	6.4	6.0	6.0	6.4	0.0	-0.2	0.0
6.5	6.3	6.7	6.5	6.3	6.7	0.0	0.0	0.0
6.0	6.0	6.4	6.0	6.0	6.4	0.0	0.0	0.0
6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0.0	0.0	0.0
6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0.0	0.0	0.0
6.1	5.9	6.3	6.1	5.9	6.3	0.0	0.0	0.0
6.4	6.2	6.6	6.4	6.2	6.6	0.0	0.0	0.0
7.0	6.8	7.2	7.2	6.8	7.2	0.2	0.0	0.0
6.4	6.2	6.6	6.4	6.2	6.6	0.0	0.0	0.0
6.5	6.3	6.8	6.5	6.3	6.8	0.0	0.0	0.0
7.2	7.0	7.4	7.2	7.0	7.4	0.0	0.0	0.0
6.3	6.4	6.6	6.3	6.4	6.6	0.0	0.0	0.0
6.2	6.4	6.5	6.2	6.4	6.5	0.0	0.0	0.0
8.2	8.3	8.5	8.2	8.3	8.5	0.0	0.0	0.0
7.6	7.4	7.8	7.9	7.4	7.8	0.3	0.0	0.0
6.8	6.6	7.0	6.8	6.6	7.0	0.0	0.0	0.0
7.7	7.8	8.0	7.7	7.8	8.0	0.0	0.0	0.0
6.1	6.2	6.4	6.1	6.2	6.4	0.0	0.0	0.0
6.2	6.3	6.5	6.2	6.3	6.5	0.0	0.0	0.0
6.1	6.2	6.4	6.1	6.2	6.4	0.0	0.0	0.0
6.2	6.3	6.5	6.2	6.3	6.5	0.0	0.0	0.0
6.0	5.7	6.5	6.0	5.7	6.5	0.0	0.0	0.0
6.2	6.3	6.5	6.2	6.3	6.5	0.0	0.0	0.0
6.3	6.3	6.6	6.3	6.3	6.6	0.0	0.0	0.0
6.3	6.3	6.6	6.3	6.3	6.6	0.0	0.0	0.0
6.2	6.4	6.5	6.3	6.5	6.6	0.1	0.1	0.1
5.9	5.6	6.4	5.9	5.6	6.4	0.0	0.0	0.0
6.4	6.2	6.6	6.4	6.2	6.6	0.0	0.0	0.0
6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0.0	0.0	0.0
6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0.0	0.0	0.0
6.5	6.5	6.7	6.5	6.5	6.7	0.0	0.0	0.0
6.0	5.8	6.2	6.0	5.8	6.2	0.0	0.0	0.0
5.9	5.6	6.4	5.9	5.6	6.4	0.0	0.0	0.0

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

不動産鑑定評価比較表

（単位：百万円）

エリア	物件番号	物件名（注1）（平成22年8月31日現在の保有物件）	鑑定会社（注2）	取得価格 ①	平成22年8月31日帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額 平成22年5月31日鑑定評価額 ③	不動産鑑定評価額 平成22年8月31日鑑定評価額 ④	取得価格比 ④-①	帳簿価格比 ④-②	前期末比 ④-③
エリア3	1046	イプセ市ヶ谷	中央	940	971	1,210	1,200	260	229	−10
	2038	イプセ中延	中央	1,790	1,848	2,170	2,150	360	302	−20
第9期取得物件合計（2物件）				2,730	2,819	3,380	3,350	620	531	−30
第9期末保有資産合計（127物件）				192,603	192,104	190,673	181,119	−11,484	−10,985	−9,554

（単位：%）

平成22年5月31日鑑定			平成22年8月31日鑑定			前回比		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
5.1	4.8	5.6	5.1	4.8	5.6	0.0	0.0	0.0
5.3	5.0	5.8	5.3	5.0	5.8	0.0	0.0	0.0

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

（注1） 「物件名」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、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
（注2） 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。
（注3） 平成22年9月29日付で、平成22年10月29日又は売主と買主が別途合意する日をもって売却することが決定しています。
（注4） 割引率（DR）は、価格時点から1年～5年目が5.0%、6年～11年目が5.1%です。また、割引率（DR）の前期比は、価格時点から1年～5年目が△0.1%、6年～11年目が0.0%です。
（注5） 割引率（DR）は、価格時点から1年～10年目が5.6%、11年目が5.5%です。また、割引率（DR）の前回比は、価格時点から1年～10年目が0.1%、11年目が0.0%です。
（注6） 割引率（DR）は、価格時点から1年～10年目が5.7%、11年目が5.5%です。また、割引率（DR）の前回比は、価格時点から1年～10年目が△0.3%、11年目が△0.5%です。
（注7） 割引率（DR）は、価格時点から1年～10年目が5.9%、11年目が5.7%です。また、割引率（DR）の前回比は、価格時点から1年～10年目が0.2%、11年目が0.0%です。
（注8） 割引率（DR）は、価格時点から1年～10年目が5.6%、11年目が5.5%です。また、割引率（DR）の前回比は、価格時点から1年～10年目が0.0%、11年目が△0.1%です。
（注9） 割引率（DR）は、価格時点から1年～4年目が6.3%、5年～11年目が5.9%です。また、割引率（DR）の前回比は、価格時点から1年～4年目が0.0%、5年～11年目が△0.4%です。
（注10） 平成22年9月7日に譲渡済です。
（注11） 直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を求める手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。

ポートフォリオ一覧（平成22年8月31日現在）

BLife Investment Corporation

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^2）	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	8,110
	1002	J-04	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,493.83	96	4,500	2.3	4,170
	1003	J-05	イプセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	1.4	2,010
	1004	J-06	イプセギンザ	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	1.3	1,950
	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	1,700
	1006	J-08	イプセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.6	1,030
	1007	J-15	イプセ東京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	2,000
	1008	J-17	イプセ麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.5	2,590
	1009	J-18	イプセ麻布十番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	2,430
	1010	J-19	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番	1,917.62	41	1,865	1.0	1,550
	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	1,490
	1012	J-22	イプセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.7	1,100
	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	2,490
	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	2,370
	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	2,020
	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	1,350
	1018	C-8	NCR日本橋イースト	東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,279	0.7	1,270
	1019	C-9	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.6	1,100
	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	878
	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	750
	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	835
	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	564
	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	505
	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	439
	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	374
	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	909
	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	1,030
	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	872
	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	1,320

ポートフォリオ一覧（平成22年8月31日現在）

BLife Investment Corporation

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^2）	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	1,110
	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	0.4	632
	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	2,540
	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	830
	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	618
	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	447
	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	367
	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	1,150
	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	602
	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	2,710
	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	2,550
	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	7,080
	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	3,300
	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	10,100
	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	2,880
	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	1,200
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	3,950
	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	554
	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	694
	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	1,020
	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	1,320
	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	1,390
	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	697
	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	772
	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	978
	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	1,150
	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	926
	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	2,370
	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	1,050
	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	6,940

ポートフォリオ一覧（平成22年8月31日現在）

BLife Investment Corporation

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^2）	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	789
	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	1,180
	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	936
	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	697
	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	444
	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	414
	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	241
	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	190
	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	778
	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	726
	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	738
	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	547
	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	2,390
	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	682
	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	1,360
	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	500
	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	0.6	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	943
	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	949
	2035	M-33	NCR門前仲町イースト	東京都江東区冨岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,160	1.1	2,110
	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	1,070
	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	1,240
	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	2,150
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	1,550
	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	659
	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	671
	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	866
	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	849
	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	688

ポートフォリオ一覧（平成22年8月31日現在）

BLife Investment Corporation

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（m²）	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	615
	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	659
	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	404
	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	588
	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	537
	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	380
	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	272
	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	321
	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	125
	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	456
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	1,600
	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	408
	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	483
	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	266
	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	167
	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	226
	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	85
	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	1,240
	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	2,720
	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	1,440
	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	1,350
	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	4,010
	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	272
	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	1,000
	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	3,320
	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	402
	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	1,670
	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	904
	4019	R-20	NCR心斎橋イーストタワー	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	3,410

ポートフォリオ一覧（平成22年8月31日現在）

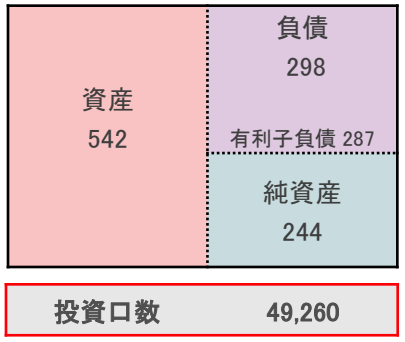
地域（注1）	新物件番号（注2）	旧物件番号（注2）	物件名称（注3）	所在地（住所）	賃貸可能面積（m^2）	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（百万円）（注4）	取得価格比率（%）（注5）	鑑定評価額（百万円）（注6）
エリア4	4020	R-21	NCR三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,230	0.6	1,230
	4021	R-22	NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.2	468
	4022	R-23	NCR一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	783	0.4	742
	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	591
	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	2,660
居住施設　小計					331,224.02	8,127	190,193	98.7	179,091
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	868
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
商業施設　小計					6,365.53	12	2,410	1.3	2,028
保有資産　合計					337,589.55	8,139	192,603	100.0	181,119

（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、平成22年8月末の不動産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^2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。

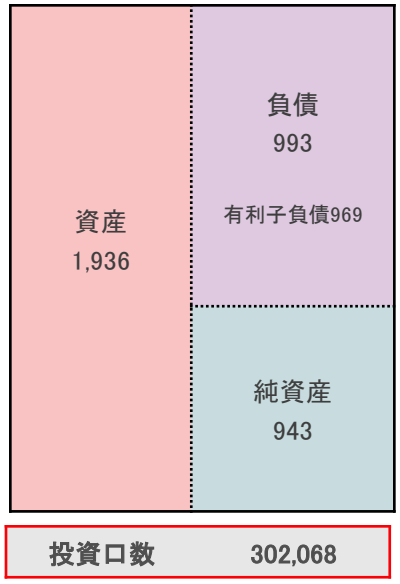
合併に伴うB/S変化の状況

（単位：億円）

合併前BLife（第8期平成21年11月期 BS）：（A）

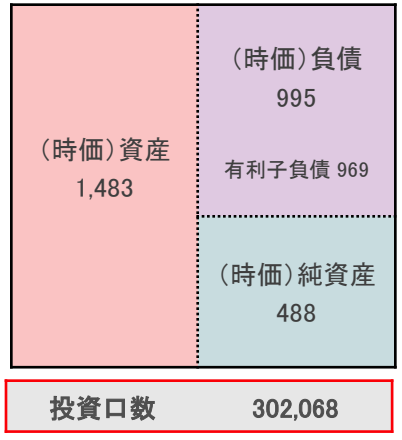


NCR（第10期（平成22年2月期）BS）



NCR (合併時想定BS)：（B）

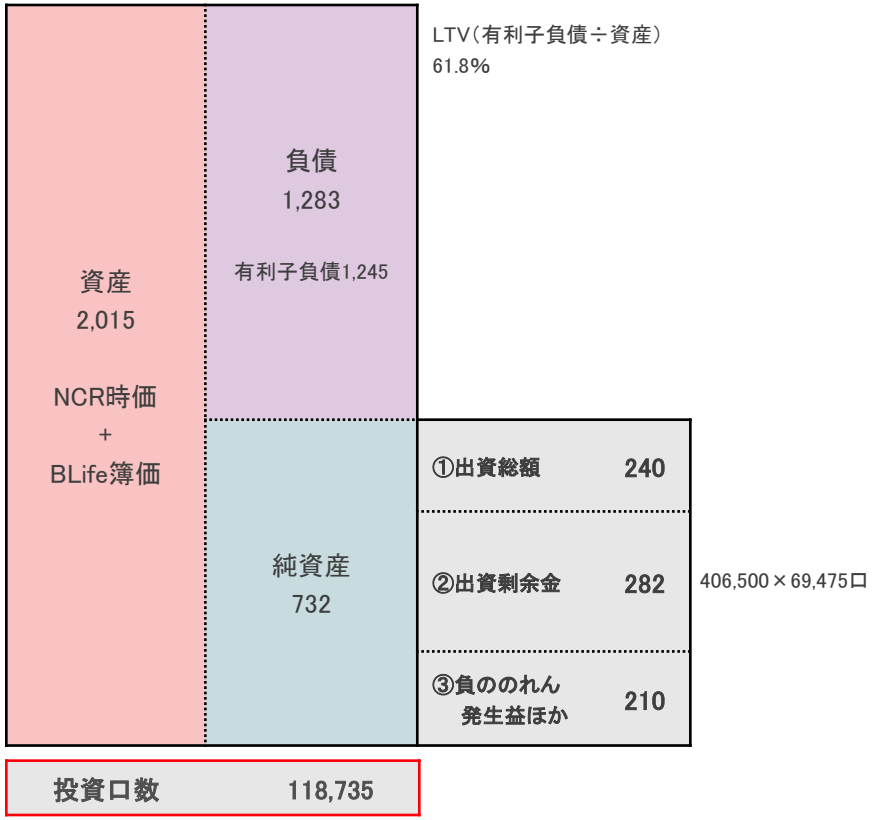
不動産を時価評価
（平成22年2月鑑定で試算）



平成22年4月1日
合併

合併後BLife（第9期平成22年8月期　BS）：（A）＋（B）

■BLifeによるNCRの吸収合併（パーチェス法）



LTV（有利子負債÷資産）
61.8%

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

人材の派遣

運営管理ノウハウ

ウェアハウジング機能

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

大和ハウスグループの総合力を最大限に活用

BLife Investment Corporation

ビ・ライフ投資法人

Daiwa Morimoto Asset Management
Daiwa House Group

大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社

居住施設　商業施設

MORIMOTO

株式会社モリモト

情報、ノウハウの提供、人材の派遣

CapitaLand

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
- ウエ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

Daiwa House Group

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

- 運用会社への人材の派遣、居住施設等に関する情報の提供及び優先的売買交渉権の提供
- NCRの第三者割当増資30億円の引受けと金融機関に対して本投資法人への支援表明等を行い、NCRとの合併の成立をサポート
- 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

- ウェアハウジング機能の提供

コスト削減とリーシングスキームの安定性が向上

平成22年6月29日、大和ハウスから取得

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/都営地下鉄大江戸線「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/都営地下鉄浅草線「中延」駅
徒歩1分

平成22年10月15日、大和ハウスから取得決定

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/都営地下鉄浅草線「戸越」駅　徒歩5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5分

引き続き大和ハウスが保有

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

大和ハウスの賃貸住宅開発事例と運営管理体制

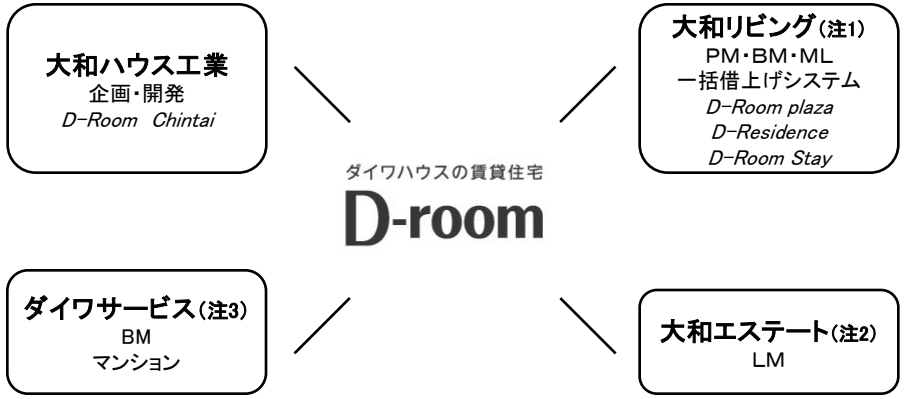
大和ハウスの代表的な賃貸住宅 〈ロイヤルパークスシリーズの特徴〉
- ■三大都市圏を中心に、ワンルームから4LDKまで多彩なプランを展開
- ■シングル・DINKSからファミリーやエグゼクティブといった幅広い層をターゲットに 住宅メーカーの視点で建設した良質な賃貸住宅
- ■安心、快適、健康に配慮した居住性能を追求し、入居者にリゾートホテルのような安らぎ、非日常に暮らす贅沢さと利便性を提供

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
- ■ディスポーザー付き流し台/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㈱100%出資子会社、全管理戸数256,381戸（2010年8月末現在）
（注2）大和リビング㈱100%出資子会社
（注3）大和ハウスグループ100%出資子会社

ロイヤルパークス若葉台

所在地	東京都稲城市若葉台2丁目
交通	京王相模原線「若葉台駅」徒歩1分
総戸数	170戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上14階建
間取	2DK～3LDK+書斎
住戸床面積	67.15㎡～139.47㎡
竣工	2009年11月

ロイヤルパークスシーサー

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	258戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上14階建
間取	1K～3LDK
住戸床面積	40.98㎡～127.68㎡
竣工	2009年6月

ロイヤルパークス梅島

所在地	東京都足立区梅田5丁目
交通	東武伊勢崎線「梅島」駅徒歩5分
総戸数	91戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上8階建
間取	40.46㎡～129.96㎡
住戸床面積	Studio・1LDK～3LDK+DEN（書斎）
竣工	2010年9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
Daiwa House Group

■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

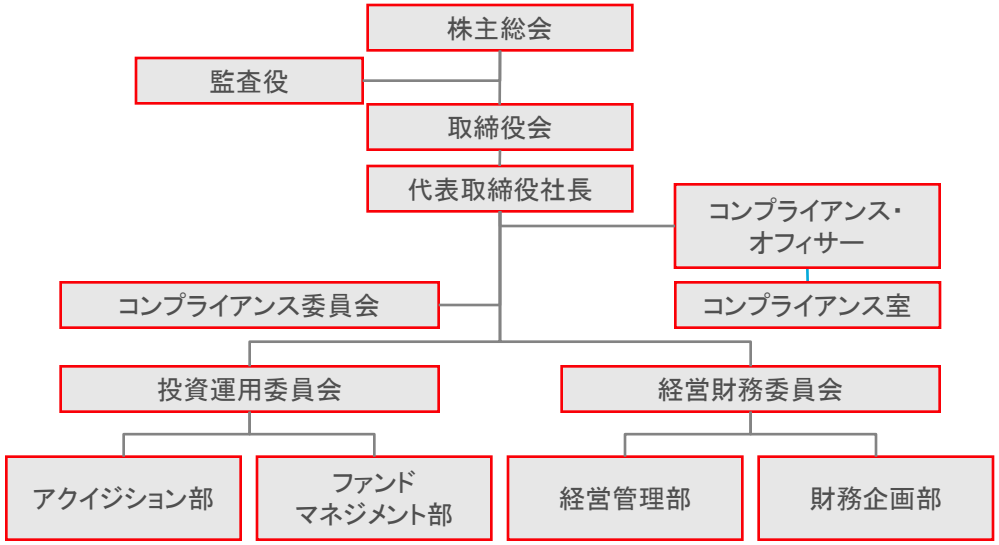
■本投資法人は、大和ハウス、モリモト、キャピタランドグループの3社とパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結、3社による、強力なバックアップ体制を構築

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）

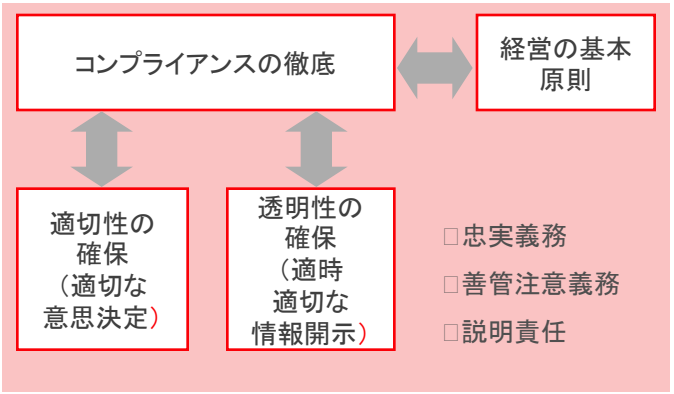
資産運用会社の体制



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

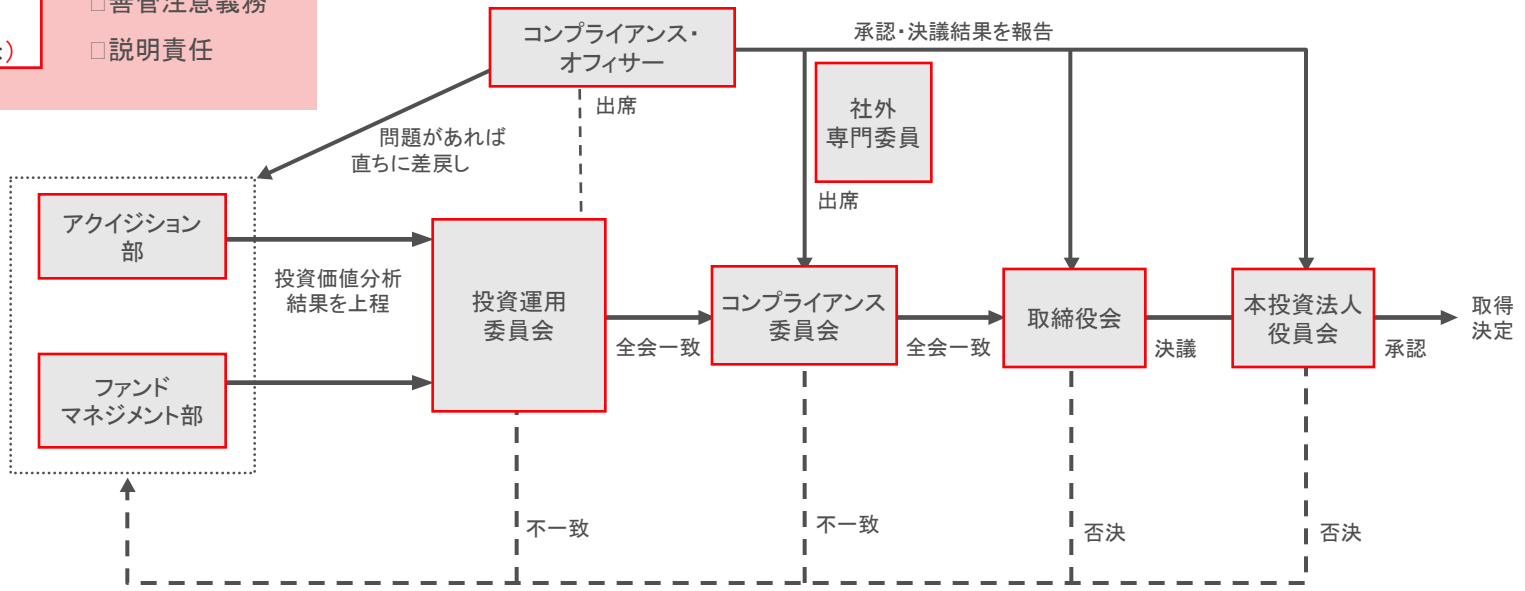
コンプライアンス



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

イプセ麻布十番七面坂
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

イプセ日本橋
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

イプセ東京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

イプセ麻布十番
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

イプセ麻布十番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

イプセ渋谷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シア
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

イプセ都立大学
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

イプセ大塚
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

イプセ菊川
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ードタワー
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

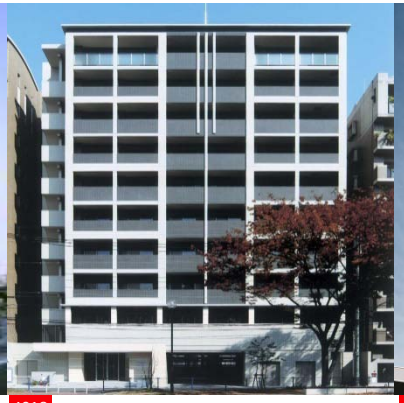
ニューシティレジデンス用賀
住所：東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号
アクセス：東急田園都市線用賀駅より徒歩6分
階数：9階建て
建築時期：平成19年6月20日
賃貸可能戸数：45戸

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

イプセ鶴見
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

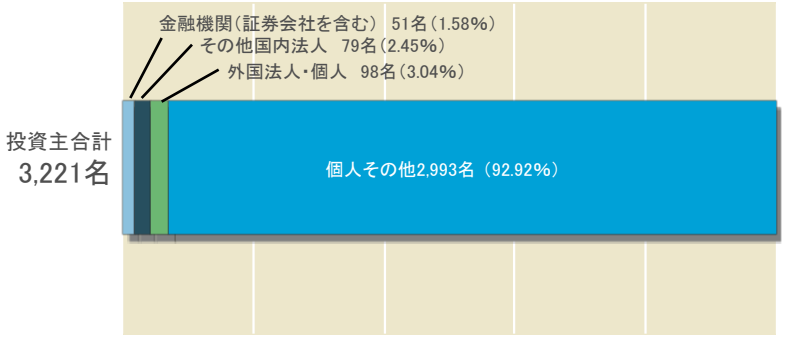
4025

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

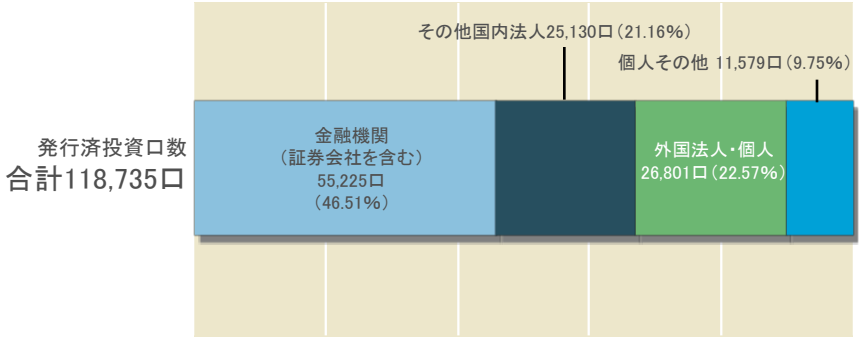
主要投資主の状況（平成22年8月31日現在）

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	18,860	15.88
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	13,312	11.21
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,207	11.12
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,509	5.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,167	5.19
株式会社三井住友銀行	4,600	3.87
中央三井信託銀行株式会社	4,600	3.87
みずほ証券プリンシパルインベストメント株式会社	4,600	3.87
キャピタランド　ニッポン　インベストメンツ	3,999	3.36
ディービーエス　ヴィッカーズ（ホンコン）リミテッド　クライアンツ	3,450	2.90

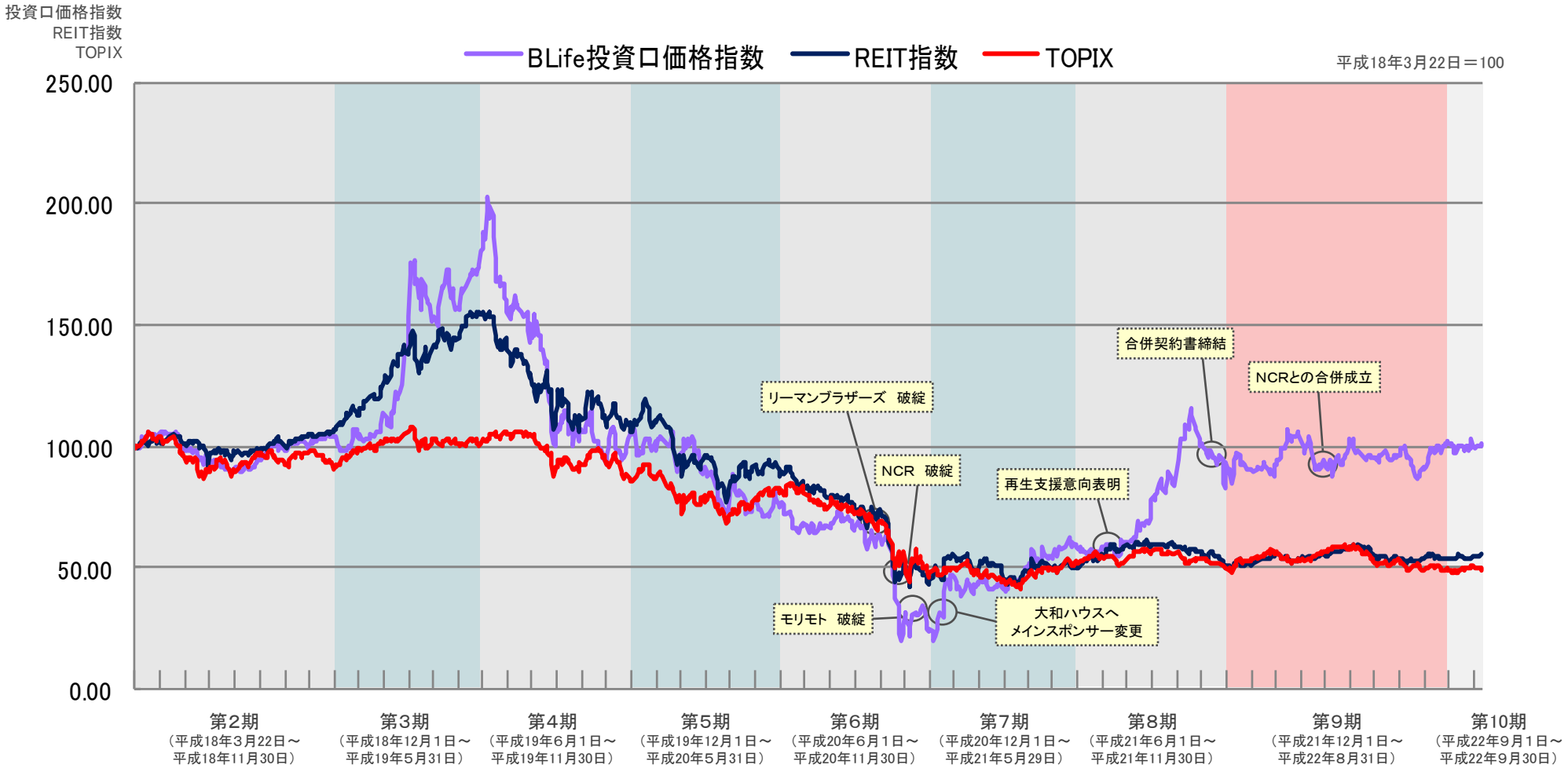
投資主数



投資口数



本投資口価格指数の状況



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。

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） 金額	構成比（%）	第9期（平成22年8月31日現在） 金額	構成比（%）	増減
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	598,780		4,075,448		3,476,668
信託現金及び信託預金	1,861,737		4,757,886		2,896,148
営業未収入金	89,772		253,233		163,460
前払費用	161,887		307,412		145,525
繰延税金資産	237		237		－
その他	482		2,995		2,513
貸倒引当金	△14,958		△89,902		△74,943
流動資産合計	2,697,940	5.0	9,307,312	4.6	6,609,372
固定資産					
有形固定資産					
建物	－		27,999,157		27,999,157
減価償却累計額	－		△227,417		△227,417
建物（純額）	－		27,771,739		27,771,739
構築物	－		237,375		237,375
減価償却累計額	－		△1,980		△1,980
構築物（純額）	－		235,394		235,394
機械及び装置	－		417,987		417,987
減価償却累計額	－		△5,993		△5,993
機械及び装置（純額）	－		411,994		411,994
工具、器具及び備品	－		650,917		650,917
減価償却累計額	－		△20,313		△20,313
工具、器具及び備品（純額）	－		630,604		630,604
土地	－		22,227,020		22,227,020
信託建物	22,954,983		66,566,319		43,611,336
減価償却累計額	△1,708,160		△2,480,414		△772,254
信託建物（純額）	21,246,822		64,085,905		42,839,082
信託構築物	26,112		551,126		525,013
減価償却累計額	△4,086		△9,915		△5,829
信託構築物（純額）	22,026		541,211		519,184
信託機械及び装置	388,293		670,638		282,345
減価償却累計額	△85,518		△107,631		△22,113
信託機械及び装置（純額）	302,775		563,006		260,231
信託工具、器具及び備品	3,881		278,595		274,714
減価償却累計額	△1,051		△15,306		△14,255
信託工具、器具及び備品（純額）	2,829		263,289		260,459
信託土地	29,879,034		73,852,746		43,973,712
信託建物仮勘定	－		3,759		3,759
有形固定資産合計	51,453,488	94.8	190,586,672	94.6	139,133,183

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） 金額	構成比（%）	第9期（平成22年8月31日現在） 金額	構成比（%）	増減
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	－		1,521,476		1,521,476
商標権	803		2,756		1,952
無形固定資産合計	803	0.0	1,524,232	0.7	1,523,429
投資その他の資産					
長期前払費用	112,119		107,022		△5,097
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	127,234	0.1	5,114
固定資産合計	51,576,411	95.0	192,238,139	95.4	140,661,727
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	201,545,451	100.0	147,265,218

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） 金額	構成比(%)	第9期（平成22年8月31日現在） 金額	構成比(%)	増減
負債の部					
流動負債					
営業未払金	47,232		386,214		338,982
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		131,647		126,319
未払費用	128,306		416,461		288,155
未払法人税等	1,098		201		△896
未払消費税等	208		3,361		3,152
前受金	128,456		599,093		470,636
預り金	9,556		119,200		109,643
流動負債合計	13,120,186	24.2	1,864,180	0.9	△11,256,006
固定負債					
長期借入金	15,874,000		28,352,000		12,478,000
預り敷金及び保証金	－		320,796		320,796
信託預り敷金及び保証金	846,894		1,815,687		968,793
再生債務	－		96,030,245		96,030,245
固定負債合計	16,720,894	30.8	126,518,729	62.8	109,797,834
負債合計	29,841,081	55.0	128,382,909	63.7	98,541,828
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
未処分利益	436,563		20,918,366		20,481,803
剰余金合計	436,563		49,159,954		48,723,390
投資主資本合計	24,439,151	45.0	73,162,542	36.3	48,723,390
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	73,162,542	36.3	48,723,390
負債純資産合計	54,280,233	100.0	201,545,451	100.0	147,265,218

第9期 注釈事項

1. 現預金

投資法人名義	4,075百万円
信託銀行名義	4,757百万円
うち敷金相当額	2,136百万円
差引	6,696百万円

2. 有利子負債

有利子負債残高	124,590百万円

3. 貸倒引当金

貸倒引当金	89百万円

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 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日 金額	第9期 自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日 金額	増減
営業収益			
賃貸事業収入	1,305,045	6,106,424	4,801,379
その他賃貸事業収入	173,648	385,033	211,384
不動産等売却益	－	22,966	22,966
営業収益合計	1,478,694	6,514,424	5,035,729
営業費用			
賃貸事業費用	590,123	2,714,048	2,123,925
資産運用報酬	56,899	307,301	250,402
資産保管手数料	5,401	20,340	14,938
一般事務委託手数料	20,740	86,347	65,606
役員報酬	4,800	9,000	4,200
貸倒損失	91	－	△91
貸倒引当金繰入額	10,690	48,663	37,972
その他営業費用	46,989	376,779	329,789
営業費用合計	735,736	3,562,481	2,826,744
営業利益	742,957	2,951,942	2,208,985
営業外収益			
受取利息	493	1,422	929
その他	－	1,885	1,885
営業外収益合計	493	3,307	2,814
営業外費用			
支払利息	202,070	889,974	687,904
融資関連費用	96,722	212,531	115,809
創立費償却	5,881	5,881	－
その他	1,037	1,567	529
営業外費用合計	305,711	1,109,955	804,243
経常利益	437,739	1,845,295	1,407,556
特別利益			
負ののれん発生益	－	19,009,252	19,009,252
その他	－	64,604	64,604
特別利益合計	－	19,073,856	19,073,856
税引前当期純利益	437,739	20,919,151	20,481,412
法人税、住民税及び事業税	1,196	806	△390
法人税等合計	1,196	806	△390
当期純利益	436,542	20,918,345	20,481,803
前期繰越利益	21	21	－
未処分利益	436,563	20,918,366	20,481,803

（単位：円）

項目	第8期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	第9期 自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日
I. 未処分利益	436,563,837	20,918,366,929
II. 分配金総額	436,542,120	1,821,513,635
（投資口1口当たり分配金の額）	(8,862)	(15,341)
III. 次期繰越利益	21,717	19,096,853,294

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 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	第9期 自 平成21年12月 1日 至 平成22年 8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	5,981,535
共益費収入	23,063	124,888
計	1,305,045	6,106,424
その他賃貸事業収入		
施設使用料収入	44,206	154,795
付帯収益	15,190	31,737
その他賃貸事業収益	114,251	198,500
計	173,648	385,033
不動産賃貸事業収益 合計	1,478,694	6,491,457
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	164,686	748,557
水道光熱費	23,159	91,815
公租公課	50,125	383,582
修繕費	5,216	89,923
保険料	3,015	11,579
原状回復工事費	42,972	157,827
信託報酬	14,385	60,545
減価償却費	274,149	1,072,736
その他営業費用	12,412	97,482
不動産賃貸事業費用 合計	590,123	2,714,048
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	888,570	3,777,409

キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

科目	第8期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	第9期 自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	437,739	20,919,151
減価償却費	274,149	1,072,736
負ののれん発生益	－	△19,009,252
商標権償却額	63	280
創立費償却額	5,881	5,881
受取利息	△493	△1,422
支払利息	202,070	889,974
営業未収入金の増減額（△は増加）	△47,745	14,362
未収入金の増減額（△は増加）	－	14,907
前払費用の増減額（△は増加）	△67,000	△128,195
営業未払金の増減額（△は減少）	△240	28,383
未払金の増減額（△は減少）	－	△27,368
未払消費税等の増減額（△は減少）	△9,313	794
未払費用の増減額（△は減少）	△9,355	288,674
預り金の増減額（△は減少）	△4,268	37,377
前受金の増減額（△は減少）	10,808	19,844
信託有形固定資産の売却による減少額	－	662,736
長期前払費用の増減額（△は増加）	△112,119	5,097
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1,525	33,539
その他	△61,864	△59,739
小　計	619,835	4,767,762
利息の受取額	493	1,422
利息の支払額	△200,825	△1,018,707
法人税等の支払額	△372	△8,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	419,129	3,742,016

（単位：千円）

科目	第8期 自 平成21年 6月 1日 至 平成21年11月30日	第9期 自 平成21年 12月 1日 至 平成22年 8月31日
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△27,872	△2,877,628
有形固定資産の取得による支出	－	△102,768
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	52,884
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△18,261
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	71,195	204,408
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,572	△138,659
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,249	△2,880,025
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	△12,794,000
再生債務の返済による支出	－	△888,969
分配金の支払額	△548,670	△436,799
財務活動によるキャッシュ・フロー	△559,670	△1,439,768
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△148,789	△577,777
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期末残高	2,460,517	8,833,334

- 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。