

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町ニ丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
ビ・ライフ投資法人
代表者名 執行役員 瀧美知男
(コード番号: 8984)

資産運用会社名
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 山田 裕次
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

国内不動産及び国内不動産信託受益権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、下記の通り国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の経緯及び理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める投資方針に基づきポートフォリオの拡充と分散及び中長期の安定した収益の確保等を目的として、「芝浦アイランド ブルームタワー」、「ロイヤルパークス花小金井」、「マイアトリア三宿」、「マイアトリア荒川」及び「ベスタ薬院」の取得(以下、「本取得」といいます。)を決定しました。

2. 本取得の概要

	物件名称	取得価格(注1)	取得先
物件1	芝浦アイランド ブルームタワー	7,580,000,000円	有限会社芝浦チャンネル開発
物件2	ロイヤルパークス花小金井	5,300,000,000円	ロイヤルパークス花小金井株式会社
物件3	マイアトリア三宿	1,900,000,000円	国内の特別目的会社(注2)
物件4	マイアトリア荒川	1,700,000,000円	国内の特別目的会社(注2)
物件5	ベスタ薬院	930,000,000円	国内の一般事業会社(注2)

(注1) 取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(注2) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)と特別な利害関係にある者に該当しません。

(1) 売買契約締結予定日

平成23年9月5日

(2) 取得予定日

物件1 平成23年9月30日又は売主と買主が別途合意する日

物件2から物件4 平成23年9月22日又は売主と買主が別途合意する日

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

物件5 平成23年9月26日又は売主と買主が別途合意する日

(3) 取得資金

本日付で別途公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行の手取金、自己資金及び借入金

(4) 決済方法

引渡時全額支払

3. 取得予定資産の内容

物件1 芝浦アイランド ブルームタワー(注1)

取得予定資産の所在地等		賃貸借の概況(平成23年6月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	4		
現所有者	有限会社芝浦キャナル開発	賃貸可能戸数(戸)	213(注3)(注4)		
前所有者	—	賃貸戸数(戸)	196		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	賃貸可能面積(m ²)	16,849.50(注3)		
所在地	地番:東京都港区芝浦四丁目31番46	賃貸面積(m ²)	15,622.33		
	住居表示:東京都港区芝浦四丁目20番2号(住宅) 東京都港区芝浦四丁目20番3号(フィットネスジム)、 東京都港区芝浦四丁目20番4号(ブルームホームズ)	月額賃料(共益費込)(千円)	56,167		
土地	所有形態	定期借地権及び地役権の準共有	敷金・保証金等(千円)	207,314	
	面積(m ²)	13,848.38	稼働率(面積ベース)(%)	92.7	
	用途地域	第二種住居地域	稼働率(戸数ベース)(%)	92.0	
	建ぺい率/容積率	60%/400%	PM会社	三井不動産住宅リース株式会社(住宅、フィットネスジム) オリックス不動産株式会社(ブルームホームズ)	
建物	所有形態	所有権の共有	サブ・リース会社	①三井不動産住宅リース株式会社 ②大和リビング株式会社 ③アール・エー・アセット・マネジメント株式会社(住宅、フィットネスジム) ④オリックス不動産株式会社(ブルームホームズ)	
	用途	共同住宅、フィットネスジム、駐車場、駐輪場(住宅、フィットネスジム) 老人ホーム、診療所、共同住宅(ブルームホームズ)	サブ・リース種別	パス・スルー型(住宅、フィットネスジム) 賃料保証型(ブルームホームズ)	
	延床面積(m ²)	104,186.74(注2)	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC・陸屋根48階建(住宅、フィットネスジム) RC・陸屋根9階建(ブルームホームズ)	タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
			シングルタイプ	-	-
建築時期	平成20年9月12日(住宅、フィットネスジム) 平成20年9月18日(ブルームホームズ)	DINKSタイプ	74.2	61.3	
		ファミリータイプ	20.0	26.3	
		ラージタイプ	5.8	12.4	

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

エンジニアリング・レポート			
建物調査会社	株式会社竹中工務店	地震リスク分析調査会社	株式会社イー・アール・エス及び応用イー・エム・エス株式会社
レポート日付	平成23年8月26日	レポート日付	平成23年8月24日
緊急修繕費(千円)	44	地震予想損失率(%)	3.2
短期修繕費(1年以内)(千円)	-	土壌環境調査会社	株式会社竹中工務店
長期修繕費(12年間)(千円)	518,477	レポート日付	平成23年8月26日
建物再調達価格(千円)	5,508,030	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません
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	有限会社芝浦キャナル開発	施工者	清水建設株式会社(ブルームタワー)、大和ハウス工業株式会社(ブルームホームズ)
設計者	清水建設株式会社(ブルームタワー)、株式会社日建設計(ブルームホームズ)	建築確認機関	東京都(ブルームタワー)、財団法人日本建築センター(ブルームホームズ)
構造設計者	清水建設株式会社(ブルームタワー)、株式会社日建設計(ブルームホームズ)		
その他情報			
<p>(注1)本物件は、芝浦アイランド地区の北地区A3街区内の2棟(ブルームタワー及びブルームホームズ)の建物の所有権の共有持分(持分割合100分の22)並びにその敷地に関する借地権及び地役権の準共有持分(持分割合100分の22)を信託財産としています。なお、かかる2棟の建物及びその敷地に関する権利全体(以下、「本件不動産」といいます。)に関するその他の建物の共有持分及びその敷地に関する権利の準共有持分は、受託者が、別個の信託契約に基づき、第三者(以下、「他の共有者」といいます。)のために保有しています。</p> <p>(注2)本物件について受託者が保有する共有持分又は準共有持分の持分割合は100分の22ですが、延床面積は本件不動産(2棟)全体の数値を記載しています。</p> <p>(注3)賃貸可能面積及び賃貸可能戸数は、本件不動産全体の数値に受託者が保有する共有持分又は準共有持分の持分割合である100分の22を乗じ、単位未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>(注4)本件不動産のうち、ブルームホームズには、介護付き有料老人ホーム(84室)区画、高齢者専用賃貸住宅(74戸)区画及びクリニックモール(5区画)区画が存在しますが、いずれも個別の賃貸借を予定しない運営者に対する一括賃貸を予定した区画であることから、賃貸可能戸数については、各区画を、それぞれ1戸として記載しています。</p>			
立地環境等の物件特性			
<p>本物件は、JR山手線及び京浜東北線「田町」駅から徒歩約9分の距離に位置しています。周辺を運河で囲まれた再開発地区である芝浦アイランド地区に立地し、大和ハウス工業が他のデベロッパーと共同で開発した物件です。地上48階建ての超高層賃貸住宅棟「ブルームタワー」と、介護付き有料老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅等からなる地上9階建ての「ブルームホームズ」の2棟の建物で構成されています。</p>			
特記事項			
<p>1. 借地権の概要は、以下の通りです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成17年3月22日から満70年間</p> <p>(1)本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等(建物及び附属する建築物をいいます。以下同じです。)を譲渡する場合、本物件、賃借地、賃借地上の建物等若しくは保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、借地権若しくは賃借地上の建物の所有権を分割する場合、賃借地上の建物等の全部若しくは一部を一括賃貸しようとする場合、又はPM会社を変更し若しくは複数にする場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2)借地契約締結後30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び底地権者は、相互に賃借地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、底地権者は、借地権者に対して1年以内に賃借地を譲渡するものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、底地権者の定めるところによるものとされています。</p> <p>(3)底地権者は賃借地を売却する際には、借地権者に優先的に購入の意思を確認するものとし、借地権者以外の第三者に売却する際には、これを借地権者に事前に通知するものとされています。</p> <p>(4)借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は15億4,000万円の違約金(ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。)を支払う義務を負います。</p> <p>2. 他の共有者、受託者及び底地権者等との間で締結されている本件不動産に関する管理・運営・処分に係る協定書の概要は以下の通りです。</p> <p>(1)本物件を譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき受託者及び他の共有者全員の承諾を得</p>			

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

る必要があります。また、本物件について、担保権を設定する場合、原則として受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。

(2) 信託契約の終了若しくは受託者の変更、借地権若しくは賃借地上の建物の共有持分の譲渡その他処分についての受託者への指図、借地契約に基づく賃借地の譲受けの申出若しくは底地権者との土地譲渡契約の締結及び実行に関する受託者に対する指図については、共有者全員の同意を得る必要があります。これに対し、年間事業計画の承認、大規模修繕若しくは設備等更新等の決定、PM 会社の変更若しくは解任、PM 会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、又は、PM 会社との契約の更新若しくは契約内容の変更の決定、その他、本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定されます。

なお、年間事業計画に基づく管理・運営の実施、及び信託受託者への指図等の伝達業務は、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（本書の日付現在は三井不動産株式会社）に委託されています。オペレーションマネージャーの変更も、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定されます。

(3) 受託者は、協定書締結後 5 年間は、共有物の分割請求を行わないものとされています。

3. 賃借地について、隣接地（東京都港区芝浦四丁目 31 番 71）を承役地とし、賃借地を要役地とした地役権が設定されています。地役権の目的は、承役地及び要役地を一団の団地として利用することで、要役地に建築基準法規定の容積率を超えて建物を建築しその適法性を将来にわたって維持すること、並びに要役地において賃借地上の建物と同等の用途かつ同一容積率の建物の再建築を可能にすることです。

4. 賃借地の一部（124.08 ㎡）について、東京瓦斯株式会社のガスガバナ及び引込管の所有を目的とした区分地上権が設定されています。

5. 賃借地の一部（441.29 ㎡）について、東京都の公共下水道施設埋設を目的とした区分地上権が設定されています。

物件 2 ロイヤルパークス花小金井

取得予定資産の所在地等				賃貸借の概況（平成 23 年 6 月 30 日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権			テナント総数	1	
現所有者	ロイヤルパークス花小金井株式会社			賃貸可能戸数（戸）	279	
前所有者	大和ハウス工業株式会社			賃貸戸数（戸）	252	
信託受託者	住友信託銀行株式会社			賃貸可能面積（㎡）	18,153.57	
所在地	地番：東京都小平市花小金井一丁目 764 番 7			賃貸面積（㎡）	16,457.00	
	住居表示：東京都小平市花小金井一丁目 8 番 2 号			月額賃料（共益費込）（千円）	41,319	
土地	所有形態	定期転借地権		敷金・保証金等（千円）	105,037	
	面積（㎡）	9,853.78		稼働率（面積ベース）（%）	90.7	
	用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域	稼働率（戸数ベース）（%）	90.3	
	建ぺい率/容積率	80%/400%	60%/200%	PM 会社	大和リビング株式会社	
建物	所有形態	所有権		サブ・リース会社	大和リビング株式会社	
	用途	共同住宅、店舗、事務所		サブ・リース種別	バス・スルー型及び賃料保証型	
	延床面積（㎡）	19,794.81		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC・陸屋根 14 階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ	-	-
	建築時期	平成 18 年 2 月 15 日		DINKS タイプ	70.8	64.8
				ファミリータイプ	28.2	33.0
ラージタイプ				1.1	2.2	
エンジニアリング・レポート						
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		地震リスク分析調査会社	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		
レポート日付	平成 23 年 7 月		レポート日付	平成 23 年 7 月 15 日		
緊急修繕費（千円）	-		地震予想損失率（%）	4.3		
短期修繕費（1 年以内）（千円）	-		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
長期修繕費（12 年間）（千円）	259,879		レポート日付	平成 23 年 7 月		
建物再調達価格（千円）	4,012,500		エンジニアリング・レ	特に指摘された事項はありません		

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

		ポートの概要	
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	財団法人首都圏不燃建築公社／ ロイヤルパークス花小金井株式 会社	施工者	大和ハウス工業株式会社
設計者	大和ハウス工業株式会社	建築確認機関	財団法人住宅金融普及協会
構造設計者	大和ハウス工業株式会社		
その他情報			
該当事項はありません。			
立地環境等の物件特性			
本物件は、西武新宿線「花小金井」駅から徒歩約3分の立地であり、「花小金井」駅北口再開発ゾーンの一角を占める都市型集合賃貸住宅です。周辺は緑が多く、「HANAKO SQUARE」として、官・公・民一体となった総合的な街づくりが行われているエリアとなります。西武新宿線による、主要ビジネス街や都心中心部への交通アクセスは良好で、都心接近性と住環境の両面を重視する都心通勤者やファミリー層に根強い需要が見込まれます。住宅部分については、大和ハウスグループの大和リビング株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結しています。			
特記事項			
一般定期転借地権の概要は、以下の通りです。 借地権者（転借地権設定者）：独立行政法人都市再生機構、転借地期間：平成16年7月1日から満90年間 (1) 本物件を譲渡する場合、転借地の全部若しくは一部を転々貸する場合、転借地権若しくは転借地上の建物等を譲渡する場合、転借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、転借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、転借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、又はサブリース会社等の事業スキームを変更する場合等には、転借地権設定者から承諾を得る必要があります。 (2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は3億3,700万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。			

物件3 マイアトリア三宿

取得予定資産の所在地等			賃貸借の概況（平成23年6月30日現在）			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
現所有者	(非開示)		賃貸可能戸数（戸）	53		
前所有者	明和地所株式会社		賃貸戸数（戸）	49		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（予定）		賃貸可能面積（㎡）	2,654.53		
所在地	地番：東京都世田谷区太子堂一丁目2番3		賃貸面積（㎡）	2,242.99		
	住居表示：東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号		月額賃料（共益費込）（千円）	9,784		
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	13,976		
	面積（㎡）	1,388.00	稼働率（面積ベース）（%）	84.5		
	用途地域	第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域	稼働率（戸数ベース）（%）	92.5		
	建ぺい率/容積率	60%/300%・60%/200%	PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ（予定）		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ（予定）		
	用途	共同住宅・店舗	サブ・リース種別	パス・スルー型		
	延床面積（㎡）	3,431.45	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC・陸屋根地下1階付5階建	タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）	
			シングルタイプ	15.7	10.7	
	建築時期	平成19年2月14日	DINKSタイプ	84.3	89.3	
ファミリータイプ			-	-		
		ラージタイプ	-	-		

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

エンジニアリング・レポート			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	株式会社イー・アール・エス及びイー・アール・エム・エス株式会社
レポート日付	平成23年8月	レポート日付	平成23年7月20日
緊急修繕費(千円)	-	地震予想損失率(%)	9.6
短期修繕費(1年以内)(千円)	-	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費(12年間)(千円)	42,128	レポート日付	平成23年8月
建物再調達価格(千円)	741,920	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません
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	明和地所株式会社	施工者	川田工業株式会社
設計者	株式会社デザイン・ファクトリー 一級建築士事務所	建築確認機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター
構造設計者	株式会社デザイン・ファクトリー 一級建築士事務所		
その他情報			
該当事項はありません。			
立地環境等の物件特性			
本物件は、東急田園都市線・半蔵門線「池尻大橋」駅及び「三軒茶屋」駅から、徒歩約10分の距離に位置しており、周辺には、飲食・小売店舗・事務所等の集積する繁華な商業地域が形成されております。また東急田園都市線は渋谷駅に直結、半蔵門線は大手町まで直通運転となり、主要ビジネス街や都心中心部への交通アクセスは良好で、利便性を重視する単身者の需要が見込まれます。また生活利便性に優れた住宅地として根強い需要が認められるエリアです。			
特記事項			
該当事項はありません。			

物件4 マイアトリア荒川

取得予定資産の所在地等			賃貸借の概況(平成23年6月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1		
現所有者	(非開示)		賃貸可能戸数(戸)	70		
前所有者	明和地所株式会社		賃貸戸数(戸)	65		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(予定)		賃貸可能面積(m ²)	3,797.92		
所在地	地番:東京都荒川区荒川二丁目3番1		賃貸面積(m ²)	3,528.37		
	住居表示:東京都荒川区荒川二丁目3番1号		月額賃料(共益費込)(千円)	9,994		
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等(千円)	11,214		
	面積(m ²)	703.73	稼働率(面積ベース)(%)	92.9		
	用途地域	商業地域	稼働率(戸数ベース)(%)	92.9		
	建ぺい率/容積率	80%/600%	PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ(予定)		
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ(予定)		
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	バス・スルー型		
	延床面積(m ²)	4,361.49	住戸タイプ内訳			
	構造・階数	RC・陸屋根15階建	タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)	
			シングルタイプ	-	-	
	建築時期	平成19年2月6日	DINKSタイプ	100.0	100.0	
ファミリータイプ			-	-		
		ラージタイプ	-	-		

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

エンジニアリング・レポート			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	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
レポート日付	平成23年8月	レポート日付	平成23年7月20日
緊急修繕費(千円)	-	地震予想損失率(%)	3.6
短期修繕費(1年以内)(千円)	-	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費(12年間)(千円)	46,100	レポート日付	平成23年8月
建物再調達価格(千円)	955,600	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません
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	明和地所株式会社	施工者	株式会社土屋組
設計者	百合野建築設計	建築確認機関	イーホームズ株式会社、株式会社国際確認検査センター
構造設計者	株式会社セブテック建築研究所		
その他情報			
該当事項はありません。			
立地環境等の物件特性			
本物件は、JR常磐線「三河島」駅から徒歩約9分、都電荒川線「荒川区役所前」から徒歩約5分の、官公庁舎が集積するエリアの立地です。公園にも隣接し、生活利便性に優れた住宅地として根強い需要が認められるエリアです。			
特記事項			
本物件の南側道路(明治通り)は、都市計画道路(環状4号線)に指定されており、本物件の土地の一部が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。			

物件5 ベスタ薬院

取得予定資産の所在地等		賃貸借の概況(平成23年6月30日現在)			
特定資産の種類	不動産	テナント総数	1		
現所有者	(非開示)	賃貸可能戸数(戸)	118		
前所有者	(非開示)	賃貸戸数(戸)	113		
信託受託者	なし	賃貸可能面積(m ²)	2,784.83		
所在地	地番: 福岡県福岡市中央区今泉二丁目112番	賃貸面積(m ²)	2,669.01		
	住居表示: 福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	月額賃料(共益費込)(千円)	6,311		
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等(千円)	18,535	
	面積(m ²)	765.52	稼働率(面積ベース)(%)	95.8	
	用途地域	商業地域	稼働率(戸数ベース)(%)	95.8	
	建ぺい率/容積率	80%/400%	PM会社	株式会社三好不動産(予定)	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社三好不動産(予定)	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー型	
	延床面積(m ²)	3,464.45	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC・陸屋根10階建	タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
			シングルタイプ	100.0	100.0
	建築時期	平成18年3月2日	DINKSタイプ	-	-
			ファミリータイプ	-	-
ラージタイプ			-	-	
エンジニアリング・レポート					
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	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		
レポート日付	平成23年8月	レポート日付	平成23年7月20日		

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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(作成された場合)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。

緊急修繕費 (千円)	-	地震予想損失率 (%)	0.4
短期修繕費 (1年以内) (千円)	-	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費 (12年間) (千円)	32,563	レポート日付	平成23年7月
建物再調達価格 (千円)	652,500	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません
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	株式会社ベスト電器	施工者	上村建設株式会社
設計者	上村建設株式会社 一級建築士事務所	建築確認機関	日本 ERI 株式会社
構造設計者	上村建設株式会社 一級建築士事務所		
その他情報			
該当事項はありません。			
立地環境等の物件特性			
本物件は、地下鉄七隈線「薬院大通」から徒歩約4分、西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約6分に位置する複数路線・複数駅の利用が可能な交通利便性の高い立地にあります。徒歩圏には、天神地区・大名地区があり、各種商業施設が数多く集積していることから、交通利便性・生活利便性は良好なエリアです。都心等への近接性から利便性を重視する単身者の需要が見込まれます。			
特記事項			
該当事項はありません。			

【上記表の記載事項の説明】

物件の概要については、特段の記載がない限り、平成23年6月末日現在における情報です。

a. 「取得予定資産の所在地等」欄に関する説明

- (i) 「現所有者」欄には、取得予定資産を本投資法人に譲渡する者を記載し、「前所有者」欄には、その前の所有者を記載しています。
- (ii) 「信託受託者」欄には、取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- (iii) 「所在地(地番)」欄には、登記簿上表示されている地番(複数ある場合にはそのうちの1筆の地番)を、「所在地(住所)」欄には、取得予定資産の住居表示(住居表示のない取得予定資産は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地))を、それぞれ記載しています。
- (iv) 土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者又は現所有者が保有する権利の種類を記載しています。
- (v) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- (vi) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (vii) 土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは増減され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- (viii) 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは増減され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- (ix) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (x) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
- (xi) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨鉄筋コンクリート造、S: 鉄骨造
- (xii) 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- (i) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成23年6月末日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- (ii) 「テナント総数」欄には、サブ・リース会社とマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。この場合、サブ・リース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸戸数を計算しています。また、同一の者が複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。
- (iii) 「賃貸可能戸数」欄には、平成23年6月末日現在、取得予定資産について、賃貸可能な戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」欄には、平成23年6月末日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- (v) 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産について、賃貸可能な面積を平成23年6月末日現在の情報を基に記載しています。
- (vi) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成23年6月末日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (vii) 「月額賃料(共益費込)」欄には、原則として、平成23年6月末日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。消費税等も除きます。)の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (viii) 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成23年6月末日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (ix) 「稼働率(面積ベース)」欄には、取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

- (x) 「稼働率（戸数ベース）」欄には、取得予定資産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (xi) 芝浦アイランド プルームタワーの賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数及び賃貸戸数、並びに住居タイプ別戸数比率算定の基礎となる賃貸可能戸数及び各住居タイプの賃貸戸数は、当該物件全体の数値に受託者が保有する共有持分又は準共有持分の持分割合である100分の22を乗じ、単位未満を四捨五入して記載しています。ただし、当該物件の建物のうち、プルームホームズには、介護付き有料老人ホーム（84室）区画、高齢者専用賃貸住宅（74戸）区画及びクリニックモール（5区画）区画が存在しますが、いずれも個別の賃貸借を予定しない運営者に対する一括賃貸を予定した区画であることから、賃貸可能戸数については、各区画を、それぞれ1戸として記載しています。
- (xii) 「PM会社」欄には、取得予定資産について、プロパティ・マネジメント業務を委託し又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (xiii) 「サブ・リース会社」欄には、取得予定資産について、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結し又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- (xiv) 「サブ・リース種別」欄には、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を受取することができます。
- c. 「住戸タイプ内訳」欄に関する説明
- (i) 「住戸タイプ内訳」欄は、以下記載の分類に従って記載しています。

	専有面積
シングルタイプ	30㎡以下
DINKSタイプ	30㎡超～70㎡以下
ファミリータイプ	70㎡超～100㎡以下
ラージタイプ	100㎡超

- (ii) 「住戸比率」欄には、取得予定資産の各住戸タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各住戸タイプの賃貸戸数の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が100.0%にならない場合があります。
- (iii) 「面積比率」欄には、取得予定資産の賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が100.0%にならない場合があります。
- d. 「エンジニアリング・レポート」欄に関する説明
- (i) 「エンジニアリング・レポート」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
- (ii) 「地震予想損失率」欄は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいい、地震リスク分析報告書の記載に基づいて記載しています。地震リスク分析は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により、自然災害用リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いて算出されたもので、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、建物に被る予想損失額と発生確率を算出します。分析結果として、建物の耐用期間50年間に10%の発生確率（年超過確率0.21%、再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格（注）に対する比率（%）で示したものが地震予想損失率となります。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具及び什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被害者に対する補償並びに営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。（注）再調達価格：既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。
- e. 「その他情報」欄に関する説明
- 「その他情報」欄には、取得予定資産の概要の各項目の記載について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。
- f. 「立地環境等の物件特性」欄に関する説明
- 「立地環境等の物件特性」欄は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書等の記載に基づいて、取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- g. 「特記事項」欄に関する説明
- 「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。
- (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- (ii) 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- (iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
- (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. 取得先の概要

物件1

商号	有限会社芝浦キャナル開発
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目2番3号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 荒川 真司
資本金	3百万円
主な事業の内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理 等
設立年月日	平成17年2月3日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、資産運用会社の親会社である大和

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

	ハウス工業株式会社が当該会社へ匿名組合出資をしています。
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が匿名組合出資を行っている特別目的会社です。
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。

物件2

商号	ロイヤルパークス花小金井株式会社
本店所在地	東京都千代田区飯田橋三丁目13番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 櫻井 捷吉
資本金	100 百万円
主な事業の内容	不動産の売買・交換・賃借等
設立年月日	平成16年7月13日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社は、資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社です。
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社です。
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。

物件3及び物件4

取得先は国内の特別目的会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

物件5

取得先は国内の事業会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 物件取得者等の状況

物件1

物件名称	芝浦アイランド ブルームタワー
物件所有者等の状況	現信託受益者
会社名・氏名	有限会社芝浦チャンネル開発
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要」参照

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

取得経緯・理由等	開発目的 (平成20年9月竣工)
取得価額	—
取得時期	—

物件2

物件名称	ロイヤルパークス花小金井	
物件所有者等の状況	現信託受益者(当初委託者)	前転借地権者
会社名・氏名	ロイヤルパークス花小金井株式会社	大和ハウス工業株式会社
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要」参照	資産運用会社の利害関係人等に該当します。
取得経緯・理由等	投資運用目的	開発目的
取得価額	現所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成16年8月25日	平成16年6月30日

物件3～物件5

本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

物件1、物件2及び物件5(注)

商号	住友信託銀行株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
主な事業の内容	信託銀行業
資本金	342,037百万円(平成23年3月31日現在)
設立年月日	大正14年7月28日
純資産	1,147,938百万円(平成23年3月31日現在)
総資産	20,102,714百万円(平成23年3月31日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は本投資法人の投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、借入先です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社との関係者及び関係会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しません。

(注) 物件1、物件2及び物件5については、媒介先からの同意を得られていないため、媒介手数料の金額については開示していません。

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

物件3及び物件4

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝三丁目33番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 奥野 順
主な事業の内容	信託銀行業
資本金	399,697百万円(平成23年3月31日現在)
設立年月日	昭和37年5月26日
純資産	736,619百万円(平成23年3月31日現在)
総資産	13,791,942百万円(平成23年3月31日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、平成23年2月28日現在において、本投資法人の発行済投資口数の3.87%の投資口を保有しています。
人的関係	平成23年7月31日現在において、資産運用会社の役職員のうち3名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は本投資法人及び資産運用会社と不動産等の仲介情報提供に関する基本協定を締結し、収益用不動産に関する売却・仲介情報が提供されています。また、本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。

媒介手数料の金額

	物件名称	媒介手数料(注)
物件3	マイアトリア三宿	47,500千円
物件4	マイアトリア荒川	42,500千円

(注) 消費税相当額等は含んでいません。

7. 利害関係人等との関係

物件1の売主である有限会社芝浦チャンネル開発及び物件2の売主であるロイヤルパークス花小金井株式会社並びに物件3及び4の媒介者及び信託受託者である中央三井信託銀行株式会社が資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

8. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、取得予定資産について、専門の第三者機関(東京海上日動リスクコンサルティング株式会社)に構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認を委託し、取得予定資産にかかる建物について、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断される旨の見解を得ています。な

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

お、芝浦アイランド ブルームタワーは建築基準法に従い、「大臣認定書」(国住生第16号、大臣認定番号：677号)を取得しているため、耐震性能等に関する第三者機関の調査を経ていません。

また、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別に、構造設計図や構造計算書等を用いた図面審査及び現地調査等により、地震リスク診断を実施しています。

9. 今後の見通しについて

本日付で公表した「平成24年2月期(第12期)及び平成24年8月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.blife-reit.co.jp/>

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

【参考情報】

1. 不動産鑑定評価の概要
物件1

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23年8月1日 鑑定評価を行った日 平成23年8月29日
鑑定評価額	7,880,000,000	
A. 積算価格	7,480,000,000	
B. 収益価格	7,880,000,000	
1. DCF法による収益価格	7,880,000,000	DCF法の6年目の数値を本投資法人の持分割合（100分の22）に換算して記載
(1) 総収益	763,921,180	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	731,445,440	
② 共益費収入	79,200	
③ 駐車場収入	41,137,800	
④ その他収入	37,501,420	礼金、更新料等の収入
⑤ 空室損失等	46,242,680	
(2) 総費用	257,031,940	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	57,250,160	
b. 水道光熱費	8,800,000	
c. 修繕費	13,921,160	
d. プロパティマネジメントフィー	25,679,280	
e. テナント募集費用等	22,690,360	
f. 公租公課	43,720,600	
g. 損害保険料	2,025,100	
h. その他費用	82,945,280	
(3) 賃貸純収益	506,889,240	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	1,677,720	
(5) 資本的支出	18,966,860	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
(6) 差入保証金の機会費用相当額	7,897,120	
(7) 正味純収益	481,702,980	(3) + (4) - (5) - (6)
2. DCF法による収益価格	7,880,000,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	7.0%	

＜ご注意＞この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

物件2

不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	価格時点 平成23年8月1日 鑑定評価を行った日 平成23年8月5日
鑑定評価額	5,560,000,000	
A. 積算価格	3,740,000,000	
B. 収益価格	5,560,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	5,550,000,000	
(1) 総収益	546,575,490	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	502,063,800	
② 共益費収入	39,611,664	
③ 駐車場収入	25,204,800	
④ その他収入	10,541,000	トランクルーム使用料、アンテナ収入等
⑤ 空室損失等	30,845,774	
(2) 総費用	189,636,947	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	26,359,152	
b. 水道光熱費	9,884,682	
c. 修繕費	14,077,094	
d. プロパティマネジメントフィー	16,397,265	
e. テナント募集費用等	16,857,189	
f. 公租公課	31,797,105	
g. 損害保険料	977,460	
h. その他費用	73,287,000	
(3) 賃貸純収益	356,938,543	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	1,643,568	
(5) 資本的支出	14,802,333	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 差入保証金の機会費用相当額	7,871,900	
(7) 正味純収益	335,907,878	(3) + (4) - (5) - (6)
(8) 還元利回り	6.0%	
2. DCF 法による収益価格	5,570,000,000	
割引率	5.8%	
最終還元利回り	(注)	(注) 5.0% (価格時点から1~10年目) / 6.2% (価格時点から11~83年目)

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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（作成された場合）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。

物件3

不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成23年7月15日 鑑定評価を行った日 平成23年8月12日
鑑定評価額	2,050,000,000	
A. 積算価格	1,510,000,000	
B. 収益価格	2,050,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	2,140,000,000	
(1) 総収益	135,193,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	132,035,000	
② 共益費収入	5,423,000	
③ 駐車場収入	3,300,000	
④ その他収入	5,073,000	礼金、更新料等
⑤ 空室損失等	10,638,000	
(2) 総費用	24,008,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	3,823,000	
b. 水道光熱費	1,473,000	
c. 修繕費	1,910,000	
d. プロパティマネジメントフィー	5,736,000	
e. テナント募集費用等	3,451,000	
f. 公租公課	7,232,000	
g. 損害保険料	287,000	
h. その他費用	96,000	
(3) 賃貸純収益	111,185,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	316,000	
(5) 運用益獲得機会の損失相当額	0	
(6) 資本的支出	2,597,000	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(7) 正味純収益	108,904,000	(3) + (4) - (5) - (6)
(8) 還元利回り	5.1%	
2. DCF 法による収益価格	2,050,000,000	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.5%	

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

物件4

不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成23年7月15日 鑑定評価を行った日 平成23年8月12日
鑑定評価額	1,800,000,000	
A. 積算価格	1,400,000,000	
B. 収益価格	1,800,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,850,000,000	
(1) 総収益	134,645,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	120,774,000	
② 共益費収入	7,747,000	
③ 駐車場収入	6,300,000	
④ その他収入	6,199,000	礼金、更新料等
⑤ 空室損失等	6,375,000	
(2) 総費用	26,559,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	3,418,000	
b. 水道光熱費	1,989,000	
c. 修繕費	1,926,000	
d. プロパティマネジメントフィー	4,870,000	
e. テナント募集費用等	3,100,000	
f. 公租公課	8,390,000	
g. 損害保険料	346,000	
h. その他費用	2,520,000	
(3) 賃貸純収益	108,086,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	397,000	
(5) 運用益獲得機会の損失相当額	0	
(6) 資本的支出	2,752,000	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(7) 正味純収益	105,731,000	(3) + (4) - (5) - (6)
(8) 還元利回り	5.7%	
2. DCF 法による収益価格	1,800,000,000	
割引率	5.4%	
最終還元利回り	6.1%	

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

物件5

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成23年7月15日 鑑定評価を行った日 平成23年8月9日
鑑定評価額	951,000,000	
A. 積算価格	940,000,000	
B. 収益価格	951,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	961,000,000	
(1) 総収益	78,670,000	①+②+③-④
① 賃料収入	78,212,000	共益費を含む
② 駐車場収入	4,402,000	
③ その他収入	935,000	バイク置場、自動販売機設置、町費、電気使用料
④ 空室損失等	4,879,000	
(2) 総費用	18,333,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	3,602,000	
b. 水道光熱費	1,112,000	
c. 修繕費	2,262,000	原状回復費用を含む
d. プロパティマネジメントフィー	2,360,000	
e. テナント募集費用等	3,180,000	
f. 公租公課	5,243,000	
g. 損害保険料	174,000	
h. その他費用	400,000	
(3) 賃貸純収益	60,337,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	167,000	
(5) 資本的支出	1,900,000	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	58,604,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	6.1%	
2. DCF 法による収益価格	940,000,000	
割引率	5.8%	
最終還元利回り	6.4%	

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

2. 本取得後の不動産ポートフォリオ一覧

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	取得 (予定) 年月日 (注3)	取得 (予 定) 価格 (注4)	投資比率 (注5)		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	3.6%		
		1002	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	2.1%		
		1003	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.3%		
		1004	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	1.2%		
		1005	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	1.1%		
		1006	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.6%		
		1007	イブセ東京 EAST	平成19年3月7日	2,300	1.1%		
		1008	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.4%		
		1009	イブセ麻布十番 DUO	平成19年6月21日	2,690	1.3%		
		1010	イブセ新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	0.9%		
		1011	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	0.9%		
		1012	イブセ渋谷 Tiers	平成19年6月21日	1,400	0.7%		
		1014	NCR 西麻布ツインタワー	平成22年4月1日	2,352	1.1%		
		1015	NCR 西麻布	平成22年4月1日	2,143	1.0%		
		1016	NCR お茶の水	平成22年4月1日	1,770	0.8%		
		1017	NCR 参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.7%		
		1018	NCR 日本橋イースト	平成22年4月1日	1,279	0.6%		
		1019	NCR 日本橋ウエスト	平成22年4月1日	1,138	0.5%		
		1020	NCR 銀座ツイン I	平成22年4月1日	932	0.4%		
		1021	NCR 銀座ツイン II	平成22年4月1日	825	0.4%		
		1022	NCR 原宿	平成22年4月1日	887	0.4%		
		1023	NCR 代々木上原	平成22年4月1日	608	0.3%		
		1024	NCR 千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.3%		
		1025	NCR 新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.2%		
		1026	NCR 市谷左内町	平成22年4月1日	424	0.2%		
		1027	NCR 日本橋人形町Ⅰ	平成22年4月1日	947	0.5%		
		1028	NCR 日本橋人形町Ⅱ	平成22年4月1日	1,070	0.5%		
		1029	NCR 新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.4%		
		1030	NCR 日本橋人形町Ⅲ	平成22年4月1日	1,370	0.7%		
		1031	NCR 神保町Ⅱ	平成22年4月1日	1,160	0.6%		
		1032	NCR 銀座イーストⅢ	平成22年4月1日	675	0.3%		
		1033	NCR 新宿御苑Ⅰ	平成22年4月1日	2,720	1.3%		
		1034	NCR 高輪台	平成22年4月1日	860	0.4%		
		1035	NCR 日本橋人形町Ⅳ	平成22年4月1日	666	0.3%		
		1036	NCR 新宿御苑Ⅱ	平成22年4月1日	486	0.2%		
		1037	NCR 銀座イーストⅣ	平成22年4月1日	400	0.2%		
		1038	NCR 高輪台Ⅱ	平成22年4月1日	1,190	0.6%		
		1039	NCR 南麻布	平成22年4月1日	642	0.3%		
		1040	NCR 銀座	平成22年4月1日	2,880	1.4%		
		1041	NCR 日本橋水天宮	平成22年4月1日	2,707	1.3%		
		1042	NCR 高輪	平成22年4月1日	7,430	3.5%		
		1043	NCR 東日本橋	平成22年4月1日	3,520	1.7%		
		1045	NCR 新宿	平成22年4月1日	2,950	1.4%		
		1046	イブセ市ヶ谷	平成22年6月29日	940	0.4%		
		1047	芝浦アイランド ブルームタ ワー	平成23年9月30日	7,580	3.6%		
					小計		89,562	42.7%

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	取得 (予定) 年月日 (注3)	取得 (予 定) 価格 (注4)	投資比率 (注5)		
居住施設	エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンシア	平成17年12月20日	4,500	2.1%		
		2002	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	0.3%		
		2003	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	0.4%		
		2004	イブセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.5%		
		2005	イブセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.7%		
		2006	イブセ大塚	平成19年6月21日	1,480	0.7%		
		2007	イブセ菊川	平成19年6月21日	817	0.4%		
		2008	NCR 目黒	平成22年4月1日	844	0.4%		
		2009	NCR 大塚	平成22年4月1日	1,040	0.5%		
		2010	NCR 自由が丘	平成22年4月1日	1,200	0.6%		
		2011	NCR 目白イースト	平成22年4月1日	988	0.5%		
		2012	NCR 池袋	平成22年4月1日	2,570	1.2%		
		2013	NCR 要町	平成22年4月1日	1,140	0.5%		
		2014	NCR 品川シーサイドタワー	平成22年4月1日	7,380	3.5%		
		2015	NCR 八雲	平成22年4月1日	857	0.4%		
		2016	NCR 戸越駅前	平成22年4月1日	1,560	0.7%		
		2017	NCR 等々力	平成22年4月1日	1,210	0.6%		
		2018	NCR 本所吾妻橋	平成22年4月1日	996	0.5%		
		2019	NCR 北沢	平成22年4月1日	742	0.4%		
		2020	NCR 門前仲町	平成22年4月1日	503	0.2%		
		2023	NCR 上池台	平成22年4月1日	198	0.1%		
		2024	NCR 森下	平成22年4月1日	832	0.4%		
		2025	NCR 若林公園	平成22年4月1日	776	0.4%		
		2026	NCR 浅草橋	平成22年4月1日	792	0.4%		
		2027	NCR 入谷	平成22年4月1日	546	0.3%		
		2028	NCR 上野タワー	平成22年4月1日	2,641	1.3%		
		2029	NCR 森下ウエスト	平成22年4月1日	686	0.3%		
		2030	NCR 三ノ輪	平成22年4月1日	1,430	0.7%		
		2031	NCR 自由が丘ウエスト	平成22年4月1日	533	0.3%		
		2032	NCR 中野	平成22年4月1日	1,060	0.5%		
		2033	NCR 用賀	平成22年4月1日	923	0.4%		
		2034	NCR 住吉	平成22年4月1日	948	0.5%		
		2035	NCR 門前仲町イースト	平成22年4月1日	2,160	1.0%		
		2036	NCR 押上	平成22年4月1日	1,100	0.5%		
		2037	NCR 蔵前	平成22年4月1日	1,260	0.6%		
		2038	イブセ中延	平成22年6月29日	1,790	0.9%		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	3.5%		
		2040	イブセ戸越	平成22年11月1日	1,770	0.8%		
		2041	ベルファース大井町アーク	平成23年6月30日	1,181	0.6%		
		2042	マイアトリア大森	平成23年8月2日	1,500	0.7%		
		2043	マイアトリア三宿	平成23年9月22日	1,900	0.9%		
		2044	マイアトリア荒川	平成23年9月22日	1,700	0.8%		
					小計		64,900	31.0%

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称(注2)	取得(予定)年月日 (注3)	取得(予 定)価格 (注4)	投資比率 (注5)	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	0.8%	
		3002	イブセ鶴見	平成19年6月21日	666	0.3%	
		3003	NCR 船橋本町	平成22年4月1日	704	0.3%	
		3005	NCR 豊田	平成22年4月1日	864	0.4%	
		3006	NCR 西船橋	平成22年4月1日	783	0.4%	
		3007	NCR 舞浜	平成22年4月1日	670	0.3%	
		3008	NCR 市川妙典	平成22年4月1日	671	0.3%	
		3009	NCR 久米川	平成22年4月1日	480	0.2%	
		3010	NCR 浦安	平成22年4月1日	592	0.3%	
		3011	NCR 南行徳I	平成22年4月1日	543	0.3%	
		3012	NCR 南行徳II	平成22年4月1日	385	0.2%	
		3013	NCR 野毛山	平成22年4月1日	325	0.2%	
		3014	NCR 南林間	平成22年4月1日	363	0.2%	
		3017	PT 市川	平成22年4月1日	461	0.2%	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	平成23年9月22日	5,300	2.5%	
	小計					14,481	6.9%
	エリア4	4001	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	0.9%	
		4008	アブリーレ垂水	平成22年4月1日	1,340	0.6%	
		4009	クレスト草津	平成22年4月1日	3,004	1.4%	
		4010	NCR 本町イースト	平成22年4月1日	1,490	0.7%	
		4011	NCR 新梅田	平成22年4月1日	1,376	0.7%	
		4012	NCR 阿倍野	平成22年4月1日	4,368	2.1%	
		4014	NCR 栄	平成22年4月1日	1,010	0.5%	
		4015	NCR 日本橋高津	平成22年4月1日	3,570	1.7%	
		4016	NCR 円山裏参道	平成22年4月1日	411	0.2%	
		4017	NCR 円山表参道	平成22年4月1日	1,740	0.8%	
		4018	NCR 博多駅東	平成22年4月1日	960	0.5%	
		4019	NCR 心斎橋イーストタワー	平成22年4月1日	3,400	1.6%	
		4020	NCR 三宮	平成22年4月1日	1,230	0.6%	
		4021	NCR 勾当台公園	平成22年4月1日	481	0.2%	
		4022	NCR 一番町	平成22年4月1日	783	0.4%	
		4023	NCR 大町	平成22年4月1日	656	0.3%	
		4024	NCR 上町台	平成22年4月1日	2,190	1.0%	
4025		NCR 肥後橋タワー	平成22年4月1日	2,670	1.3%		
4026	ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	0.8%			
4027	レキシントン・スクエア伏見	平成23年1月14日	2,260	1.1%			
4028	ベルファース名古屋駅前	平成23年8月1日	720	0.3%			
4029	ベスタ薬院	平成23年9月26日	930	0.4%			
小計					38,249	18.2%	
小計					207,192	98.9%	
商業施設	エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	平成19年9月27日	1,000	0.5%	
	エリア4	8002	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	0.7%	
	小計					2,410	1.1%
合計					209,602	100.0%	

(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) 「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注3) 「取得(予定)年月日」は、ニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)が保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

(注4) 「取得(予定)価格」には、保有物件又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額(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。)に記載しています。ただし、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) 「投資比率」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

<ご注意> この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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。

3. 外観写真
物件1



＜ご注意＞この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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（作成された場合）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。

物件2



<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

物件3



<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

物件4



<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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（作成された場合）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。

物件5



以 上

<ご注意>この文書は、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得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（作成された場合）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。