

平成 24 年 9 月 26 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区銀座六丁目 6 番 1 号

インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 芝辻 直基

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基

問合せ先 I R 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-5411-2731)

資産（国内不動産信託受益権）の取得に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産（国内不動産信託受益権）の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託受益権 24 物件(以下「本 24 物件」といいます。)
- (2) 物件名 : 下表のとおりです。
- (3) 取得予定価格 : 本 24 物件合計 14,043 百万円
- (4) 取得先 : Rhodia 合同会社（以下「ロディア」といいます。)
- (5) 売買契約締結日 : 平成 24 年 9 月 26 日
- (6) 取得予定日 : 平成 24 年 9 月 28 日
- (7) 取得資金 : 借入金及び手元資金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済

【取得資産の一覧】

物件番号	物件名	用途	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
A76	ネオ・プロミネンス	住居	東京都北区	1,660	1,660
A77	インボイス新神戸レジデンス	住居	兵庫県神戸市	1,260	1,260
A78	コスモコート元町	住居	兵庫県神戸市	973	980
A79	レーベスト本陣	住居	愛知県名古屋	674	679
A80	レーベスト松原	住居	愛知県名古屋	657	662
A81	サンテラス南池袋	住居	東京都豊島区	625	625
A82	アルパ則武新町	住居	愛知県名古屋	608	608
A83	レーベスト名駅南	住居	愛知県名古屋	597	597
A84	レーベスト平安	住居	愛知県名古屋	595	599
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	滋賀県大津市	581	638

物件番号	物件名	用途	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
A86	サルボサーラ	住居	大阪府大阪市	544	548
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	東京都新宿区	543	543
A88	ルナコート江戸堀	住居	大阪府大阪市	525	525
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	兵庫県神戸市	512	516
A90	クイーンズコート福住	住居	東京都江東区	456	456
A91	コーポ東洞院	住居	京都府京都市	446	446
A92	ベレール大井町	住居	東京都品川区	412	412
A93	シエテ南塚口	住居	兵庫県尼崎市	374	377
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	兵庫県神戸市	373	373
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	大阪府大阪市	355	358
A96	センチュリーパーク新川1番館	住居	愛知県名古屋市	335	337
A97	ウエストアベニュー	住居	東京都国立市	331	333
A98	リトルリバー本町橋	住居	大阪府大阪市	310	312
A99	プライムライフ御影	住居	兵庫県神戸市	297	299
合計				14,043	14,143

(注1) 金額は単位未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 金額は単位未満を切捨てて記載しているため、合計は必ずしも一致しません。

2. 取得の経緯及び理由

本投資法人は、リファイナンスに対する懸念等の財務上の問題を解消するため、平成22年2月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、エルシーピー投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、本合併以降、主に保有物件の売却により借入金の返済を行い財務体質の改善に努めました。しかしながら、本投資法人を取り巻く資金環境は非常に厳しい状況にあり、借入金の返済や返済期限の延長について具体的な目処が立たず平成22年6月中間期の財務諸表において「継続企業の前提に関する注記」の記載を行うに至りました。かかる状況の下、本投資法人は、財務状況の抜本的な改善及び中長期的に安定的な収益を確保するため新たなスポンサー選定が必要不可欠であると考え、平成23年7月に、Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といい、カリオペ、Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）及びその関係法人を併せて、以下「フォートレス」と総称します。）を新たなスポンサーとし、同社を主な割当先とする第三者割当による新投資口の発行及びリファイナンスを行いました。当該第三者割当増資に伴い、カリオペは本投資法人の発行済投資口の約45.2%に相当する投資口を保有する筆頭投資主となりました。また、カリオペは資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の発行済株式につきましても約97.3%に相当する株式を取得しています。これらの結果、平成23年8月26日発表の「平成23年6月期決算短信」において、「継続企業の前提に関する注記」の記載を解消することができました。

カリオペがスポンサーとなった後は、稼働率の向上やコスト削減などの内部成長を実現するとともに、保有54物件に基づく収益及び合併により生じた負ののれん発生益に基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）を分配金の支払い原資として活用することにより、2期連続で1口当たり分配金200円を配当してきました。しかしながら、平成24年6月期（第18期）末を以って分配金の支払い原資として活用可能な本件剰余金の額は1口当たり116円程度となっており、既存のポートフォリオ54物件に基づく収益のみで上記同水準の配当（1口当たり分配金200円）を継続することは困難であり、本件剰余金に頼ることなく保有物件の収益により安定的な分配金の原資を確保すべく、本投資法人はさまざまな内部成長の施策の実施に加えて外部成長の機会につき検討を行ってまいりました。かかる検討の結果、

本投資法人は、ポートフォリオ NOI の向上に資するとともに、安定的な収益、ポートフォリオ平均築年数の引き下げ並びに震災リスクの低減のための地理的分散をもたらす本 24 物件の取得を決定しました。

本投資法人は資産価値及び収益性向上のための内部成長施策として、平成 23 年 12 月期（第 17 期）以降、具体的には下記取組みを実施してまいりました。

【稼働率及び賃料水準維持向上等への取組み】

- ① 市場動向のリサーチに努め、物件固有の特性及び地域特性等の分析に基づく戦略的なテナント募集活動を実施。
- ② 高稼働率の安定維持のため、空室期間が 30 日を超えた貸室についてはリーシング戦略を機動的に見直し、対応策を構築。
- ③ マーケット・競合物件等の状況を踏まえた戦略の策定及びそれに基づく PM 会社への指示・監督を徹底。
- ④ 運用状況と市況精査の上、保有物件のうち 3 物件（『A33 グロースメゾン新横浜』、『A36 グロースメゾン池袋』及び『A37 グロースメゾン用賀』）につき賃貸契約形態の変更（固定賃料型からパス・スルー型への変更）を実施。

【営業費用及び投資法人の経常的な各種コストの削減】

平成 23 年 12 月期（第 17 期）コスト削減効果合計：△11 百万円

- ① 資産保管手数料
- ② 一般事務委託手数料（名義書換）
- ③ 保有物件にかかる保険料

平成 24 年 6 月期（第 18 期）コスト削減効果合計：△24 百万円

- ① PM フィー及び BM フィー
- ② 専門家報酬（会計監査人・税理士）
- ③ 一般事務委託手数料（名義書換・会計等）
- ④ 共通委託調査費
- ⑤ IR 関連費用

平成 24 年 12 月期（第 19 期）コスト削減効果合計（想定）：△21 百万円

- ① PM フィー及び BM フィー
- ② 一般事務委託手数料（会計等）

外部成長施策については、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、以下の方針に従って、検討を鋭意行ってまいりました。

① 安定したキャッシュ・フローの確保

住居は、本投資法人のコアアセットであり、1 物件当たりの規模が小さく多数のテナントで構成されているためリスク分散が図りやすく、また、その他用途の不動産よりも稼働率が安定しているため賃貸収入の変動が小さいアセットであると考えられます。このため、中長期的に安定したキャッシュ・フローを確保するため、住居への投資拡大を図ります。

② 震災リスク及び経済的リスクの軽減

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災以降高まる震災リスク及び経済的リスク懸念への対応として、関西圏及び中部圏（注1）を中心とする地方主要都市への投資拡大を図り、本投資法人のポートフォリオ全体におけるリスク分散を図ります。

上記方針に基づく外部成長施策として、本資産運用会社は、マーケットにおける多方面の情報収集及び独自ルートでの情報収集を実施するとともに、フォートレスとの定期的な情報交換も鋭意行ってまいりま

した。これら情報収集においては、マーケット状況、ポートフォリオ構成比率、投資エリア分散等を十分勘案しながら行い、本投資法人の収益向上に最大限貢献する案件について、鋭意検討してまいりました。これらの結果、収益向上に最大限貢献することが期待でき、かつ上記「①安定的なキャッシュ・フローの確保」及び「②震災リスク及び経済的リスクの軽減」の方針を満たす本 24 物件の取得を決定いたしました。

本 24 物件は、月額賃料 10 万円未満及び単身者向けの貸室を中心とした住居（全 24 物件のうちネオ・プロミネンスのみファミリー層向け物件です。）であり、これまで安定的な稼働実績を残していることから、安定的なキャッシュ・フローが期待できます。また、本 24 物件の平均築年数（注 2）は 7.7 年であり既存 54 物件の平均築年数である 13.3 年と比べて浅く、本 24 物件の取得により、取得後のポートフォリオ全体（78 物件）の平均築年数は 12.3 年となります。

本 24 物件取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は以下のとおりです。

【用途別投資比率】

本投資法人は安定的なキャッシュ・フローの確保のため、コアアセットである住居への投資を資産総額（取得価格ベース）の 50.0%以上としており、平成 24 年 6 月期（以下「第 18 期」といいます。）末現在、住居への投資比率は 69.8%となっておりますが、上記のとおり中長期的に安定した賃貸収入の確保のため、住居のポートフォリオの更なる拡充を図った結果、本投資法人の本 24 物件取得後の住居への投資比率は 75.3%となります。

【地域別投資比率】

本投資法人は物件の首都圏（注 1）への投資を資産総額（取得価格ベース）の 70.0%以上としておりますが、第 18 期末現在、首都圏への投資比率は 84.0%となっております。関西圏（46.6%）及び中部圏（24.7%）に大半が所在する本 24 物件の取得により、ポートフォリオの投資エリア分散化による震災リスク及び経済的リスクの軽減を図ります。この結果、首都圏への投資比率は 73.9%、関西圏は 9.1%、中部圏は 6.2%となります。

【築年数別投資比率】（平成 24 年 9 月 28 日時点）

本投資法人の既存 54 物件の平均築年数は 13.3 年であり、本 24 物件の平均築年数は 7.7 年です。本 24 物件取得後のポートフォリオ全体の平均築年数は 12.3 年となり、ポートフォリオ全体の若返りが図られます。

【NOI 利回り】（注 3）

本投資法人の既存 54 物件の NOI 利回り（取得価格ベース）（注 4）は 4.9%であるのに対し、本 24 物件の NOI 利回り（取得価格ベース）（注 5）は 6.1%であり、ポートフォリオ全体の NOI 利回り（取得価格ベース）（注 6）は 5.1%に改善する見込みです。

（注 1） 首都圏、関西圏及び中部圏については、以下のとおり定義しています。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

関西圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

中部圏：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県、福井県

（注 2） 平成 24 年 9 月 28 日時点の加重平均築年数（取得価格ベース）を記載しています。

（注 3） NOI 利回りは以下の計算式で算出しています。

NOI 利回り（取得価格ベース）（%）

=（賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費）÷運用日数（日）×365 日間）÷取得価格

（注 4） 既存 54 物件の NOI 利回りは、平成 24 年 7 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日（365 日間）の運用日数で算出しています。

（注 5） 本 24 物件の NOI 利回りは、平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日の運用日数（181 日間）を 2 倍（362 日間）して算出しています。

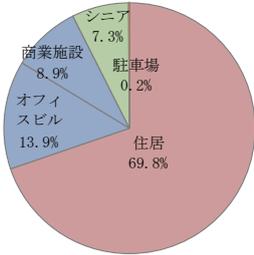
（注 6） ポートフォリオ全体の NOI 利回りは、上記既存 54 物件と本 24 物件の NOI 利回りを合算して算出しています。

現況ポートフォリオ 54 物件

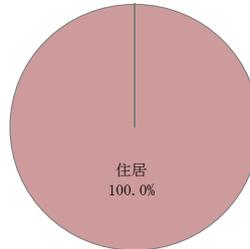
新規取得予定 24 物件

取得後ポートフォリオ 78 物件

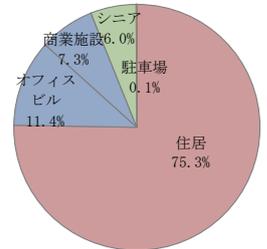
用途別投資比率



住居 : 69.8%

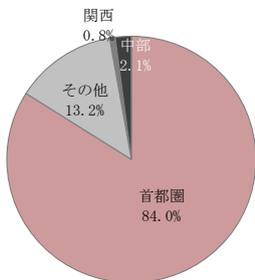


住居 : 100.0%



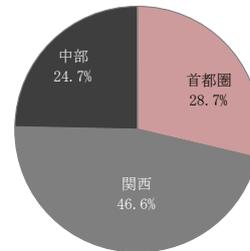
住居 : 75.3%

地域別投資比率



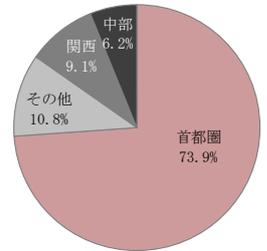
首都圏 : 84.0%

関西圏 : 0.8% / 中部圏 : 2.1%



首都圏 : 28.7%

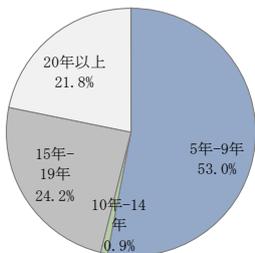
関西圏 : 46.6% / 中部圏 : 24.7%



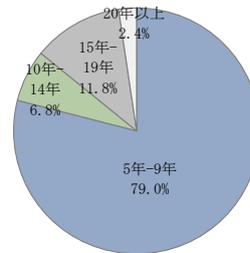
首都圏 : 73.9%

関西圏 : 9.1% / 中部圏 : 6.2%

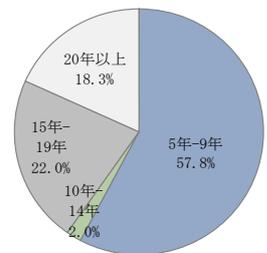
築年数別投資比率



加重平均築年数 : 13.3 年

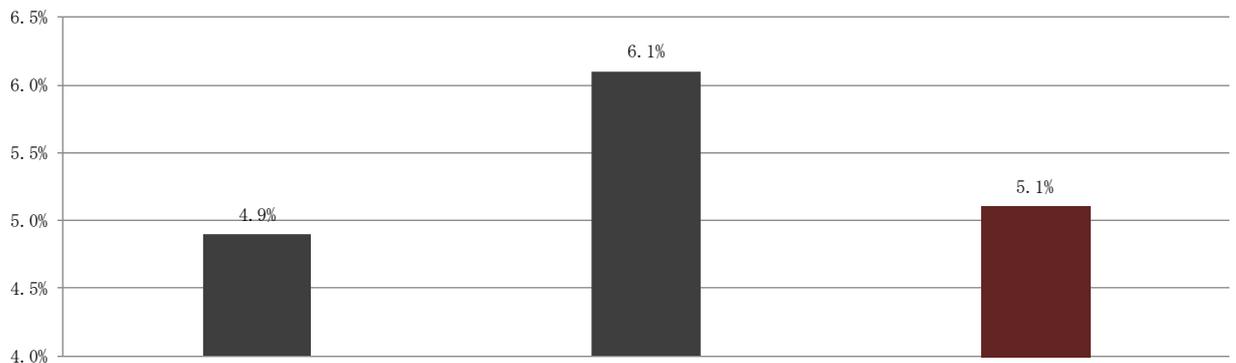


加重平均築年数 : 7.7 年



加重平均築年数 : 12.3 年

NOI 回り



本 24 物件の取得資金につきましては、一部手元資金を充当するほか、以下のとおり資金調達を行う予定です（注7）。なお、当該資金調達はフォートレスの国内外の金融機関との強固なリレーションシップを活用し実現の予定です。

- ① 新規借入れ（プルデンシャルL P SローンB）
- ② 借入金の増額を伴う既存借入金（シンジケートローンA）のリファイナンス

上記の資金調達に付随して一時的な費用（140 百万円）が発生します。このため、平成 24 年 12 月期（以下「第 19 期」といいます。）の当期純利益予想は 15 百万円、1 口当たり分配金予想は 11 円となる見込みであり、平成 24 年 8 月 27 日付決算短信において公表しました第 19 期の当期純利益予想 81 百万円、1 口当たり分配金予想 177 円をそれぞれ大幅に下回ることとなります。しかしながら、本 24 物件の取得に伴って見込まれる物件からの収益の増加により、平成 25 年 6 月期（第 20 期）の当期純利益予想については 273 百万円、1 口当たり分配金予想を 200 円とそれぞれ見込んでおります（注8）（注9）。

本投資法人は、今般の物件取得は、保有物件に基づく収益によって中長期的に安定した配当をしていくための基盤の構築に大きく貢献するものと考えております。

- （注7） 新規の借入れ及び既存借入金のリファイナンスにつきましては、本日付「資金の借入れ及び返済並びに信託内借入れによる資金調達に関するお知らせ」をご参照ください。
- （注8） 本件の実現を前提とした場合の本投資法人の平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）及び平成 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成 24 年 12 月期（第 19 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 6 月期（第 20 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- （注9） 配当性向を 100%とした場合の 1 口当たり分配金は 203 円ですが、中長期的な観点で従来からの分配金水準維持の安定性を高めるため、当該水準を維持した上で、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針に従うことを前提として当期純利益のうち一部を分配準備積立金として留保する可能性があります。

なお、対象物件の特色等は以下のとおりです。

物件番号	物件名	物件の特色等
A76	ネオ・プロミネンス	<p>対象不動産は、東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩約 1 分に位置し、最寄駅からの近接性に優れています。同駅から東京メトロ「大手町」駅までの乗車時間は約 24 分（「飯田橋」駅で東京メトロ東西線乗り換え）、「永田町」駅までの乗車時間は約 24 分、J R「東京」駅までの乗車時間は約 30 分（「王子」駅で J R 京浜東北・根岸線快速電車に乗り換え）と都心ビジネスエリアへの交通利便性に優れています。また、J R「赤羽」駅も利用可能で、池袋、新宿などへのアクセスも良好です。周辺には大型スーパー、コンビニエンスストア、郵便局などの施設も揃っており、生活利便性の面でも優れています。</p> <p>対象不動産は、低層階に店舗（ファミリーレストラン・美容室）を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸は 60 m²前後の 3 L D K、3 D K を中心で構成されており、住戸数は 48 戸です。駅至近で立地条件に優れており、ビジネスエリアへのアクセスも良好なことから、通勤や生活の利便性を重視しつつ、都心との比較における賃料の値頃感を求めるファミリー層（社宅利用を含む）の需要が見込まれます。</p>

物件番号	物件名	物件の特色等
A77	インボイス新神戸レジデンス	<p>対象不動産は、神戸市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅から徒歩6分に位置しています。同駅から地下鉄「三宮」駅までの乗車時間は約2分であり、また、同駅はJR山陽新幹線「新神戸」駅に接続し、「のぞみ」も停車することから、全国各地への交通利便性も良好です。</p> <p>「新神戸」駅南側は、ホテル・ショッピングセンター・劇場等が複合する「新神戸オリエンタルシティ」に直結し、小規模な事務所やホテルのほか、高層共同住宅等が混在する地域です。北側には六甲山がそびえています。</p> <p>対象不動産は、単身者向けワンルーム及び少人数世帯向け1LDK81戸からなる比較的大規模な賃貸マンションです。全戸南南東向きの配置となっています。兵庫県の行政及び経済の中心地であるJR東海道本線「三ノ宮」駅までは徒歩でも約12分の位置にあることから、神戸市内に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層及び少人数世帯からの需要が見込まれます。</p>
A78	コスモコート元町	<p>対象不動産は、兵庫県の中心地に位置するJR東海道本線「元町」駅から徒歩約1分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「三ノ宮」駅までの乗車時間は約1分であり、また、JRのほか阪急電鉄神戸線、阪神電鉄本線への交通利便性も良好です。</p> <p>JR「元町」駅周辺は、同県の行政及び経済の中心地であり、デパートや大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店が集積するほか、大手企業の事業所も立地するなど繁華性の高い地域です。</p> <p>対象不動産は、JR東海道本線「元町」駅前に立地する1K82戸からなる単身者向け賃貸マンションです。背後には元町商店街が存し、神戸元町中華街も至近です。交通機関の利便性に加え同県の行政及び経済の中心地であるJR東海道本線「三ノ宮」駅まで徒歩でも約12分の立地です。このため神戸市内に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層からの需要が見込まれます。</p>
A79	レーベスト本陣	<p>対象不動産は、名古屋市営地下鉄東山線「本陣」駅から徒歩約2分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「名古屋」駅までの乗車時間は約4分、「栄」駅までは約8分と交通利便性も良好です。</p> <p>「本陣」駅周辺は古くからの商住混在地域で、従前は地元居住者が中心でしたが、交通アクセスが良好なことから近時は単身者向けの賃貸マンションも増えてきています。</p> <p>対象不動産は、1K80戸からなる単身者向け賃貸マンションです。コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア等にも近いことから生活利便性は良好です。主たる需要者層は、名古屋駅まで自転車通勤圏にあることから同駅周辺のオフィスに勤務する単身者層（社宅利用を含む）、さらには栄をはじめとする名古屋市中心部へのアクセスも良好なことから同地区へ通勤する単身者層が見込まれます。</p>

物件番号	物件名	物件の特色等
A80	レーバスト松原	<p>対象不動産は、名鉄名古屋本線「山王」駅から徒歩約10分、名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩約12分、同鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約13分に位置しています。「山王」駅から「名鉄名古屋」駅までの乗車時間は約3分、「東別院」駅から「栄」駅まで同約5分と百貨店等が建ち並ぶ名古屋市の2大繁華街へのアクセスは良好です。周辺は、マンション・事業所・戸建住宅が混在する地域で、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、スポーツジム、病院、公園、郵便局等の施設がそろっており生活利便性に優れています。</p> <p>対象不動産は、ワンルーム・1LDK70戸からなる単身者、少人数世帯向けの賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。名古屋市中心部（名駅、栄エリア）へのアクセスが良好なことから、同地区へ通勤する単身者を中心とした需要が見込まれます。</p>
A81	サンテラス南池袋	<p>対象不動産は、JR線、東京メトロ線、東武線、西武線が乗り入れる都内有数のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約5分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅は、JR各線のほか、東京メトロ、西武鉄道、東武鉄道の複数の路線が利用可能なことから各方面への交通利便性が極めて良好です。</p> <p>JR「池袋」駅周辺は、大規模百貨店を中心に、家電量販店、専門店等の商業施設、各種飲食店が集積しており、繁華性の高い地域です。</p> <p>対象不動産は、1K38戸からなる単身者向け賃貸マンションです。ターミナル駅である「池袋」駅への接近性に優れ、また各種大型商業施設、繁華街に近いことから、生活の利便性等を求める単身者層からの需要が見込まれます。</p>
A82	アルバ則武新町	<p>対象不動産は、名古屋市営地下鉄東山線「亀島」駅から徒歩約7分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。主要駅である「名古屋」駅へも徒歩圏内であり、交通利便性にも優れています。</p> <p>「名古屋」駅周辺は、「栄」地区と並び愛知県の経済の中心地であり、高層のオフィスビルが建ち並び大手企業の事業所が立地するビジネスエリアです。同時に、駅周辺には百貨店や大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店も集積しており繁華性の高い地域となっています。</p> <p>対象不動産は、1K64戸からなる単身者向け賃貸マンションです。「名古屋」駅のほか、「栄」駅へのアクセスにも優れていることから、主たる需要者は、市内に通勤する単身者層、特に名駅エリアへ通勤する単身者層（社宅利用を含む）が見込まれます。</p>

物件番号	物件名	物件の特色等
A83	レーバスト名駅南	<p>対象不動産は、「名古屋」駅から徒歩約9分に位置しています。「名古屋」駅は、JR各線のほか、近鉄、名鉄、名古屋市営地下鉄も乗り入れているターミナル駅であり名古屋市内及び愛知県内各方面への交通利便性は良好です。</p> <p>「名古屋」駅周辺は、「栄」地区と並び愛知県の経済の中心地であり、高層のオフィスビルが建ち並び大手企業の事業所が立地するビジネスエリアです。同時に、駅周辺には百貨店や大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店も集積しており繁華性の高い地域となっています。</p> <p>対象不動産は、1K61戸からなる単者向け賃貸マンションです。周辺の名駅エリアは、オフィスビル、マンション、ビジネスホテル、商業ビル等が混在する地域で、利便性に優れていることから、主たる需要者層としては名駅エリアのビジネス街に通勤する単身者層（社宅需要を含む）が見込まれます。</p>
A84	レーバスト平安	<p>対象不動産は、名古屋地下鉄名城線ほか「平安通」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から名古屋市営地下鉄「栄」駅までの乗車時間は約10分、「名古屋」駅までの乗車時間は約19分（「栄」駅で地下鉄東山線に乗り換え）と、名駅エリア、栄エリアまでのアクセスは良好です。</p> <p>周辺はマンション・事業所・戸建住宅が混在する地域で、北区の主要駅である「大曽根」駅からも地下鉄で乗車時間約2分と近く、コンビニエンスストア等日用品店舗なども揃っていることから生活利便性の高い地域です。</p> <p>対象不動産は、低層階に店舗（学習塾）を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は単身者向けの1K39戸から構成されています。最寄駅への接近性・交通アクセスに優れていることから名駅及び栄地区に勤務する単身者層からの需要が見込まれます。</p>
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	<p>対象不動産は、京阪電気鉄道京津線・石山坂本線「浜大津」駅から徒歩約1分、JR東海道本線「大津」駅から徒歩約14分に位置しており、最寄駅からの近接性は良好です。</p> <p>大津市は人口34万人を有する滋賀県の県庁所在地であり、政令指定の中核市です。京阪電気鉄道「浜大津」駅からJR「大津」駅にかけてのエリアは、古くからの街並みの中に滋賀県庁や裁判所といった官公庁や滋賀銀行本店等各種金融機関が見られる中心市街地です。また、「浜大津」駅から、京都市営地下鉄「京都市役所前」駅まで直通で乗車時間約25分、JR「大津」駅からJR「京都」駅までの乗車時間は約8分であり、京都市内中心部への交通利便性も良好です。</p> <p>対象不動産は、1K、1LDK81戸からなる単身者、少人数世帯向けの賃貸マンションです。金融機関、官公庁等が存するビジネスエリアに近く、大型家電量販店等生活利便性等も充実しています。さらに琵琶湖岸の公園にも近い恵まれた環境となっています。主たる需要者層は、転勤異動の多い社会人の単身者層、県内基幹病院にも近いことから病院関係者が見込まれます。</p>

物件番号	物件名	物件の特色等
A86	サルボサーラ	<p>対象不動産は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線、同堺筋線「長堀橋」駅から徒歩約6分、大阪市営地下鉄御堂筋線「なんば」駅 徒歩約10分に位置しています。「心齋橋」・「難波」エリアまで徒歩圏です。また、「長堀橋」駅から「梅田」駅までの乗車時間は約15分（「心齋橋」駅で大阪市営地下鉄御堂筋線に乗り換え）であり、大阪市中心部の主要ビジネスエリアへの接近性に優れています。</p> <p>周辺はマンションや事務所が混在する地域です。スーパーマーケット、コンビニエンスストア等生活利便施設が多く、利便性は良好です。</p> <p>対象不動産は、1K54戸からなる単身者向け賃貸マンションです。「心齋橋」・「難波」エリアへの交通利便性に優れ、生活利便性も良好なことから、主たる需要者層は、同エリアに通勤する単身者層が見込まれます。</p>
A87	エクセレンテ神楽坂	<p>対象不動産は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約6分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩約8分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。「江戸川橋」駅から主要ターミナルである「池袋」駅までの乗車時間は約7分、「永田町」駅までの乗車時間は約9分です。また、「神楽坂」駅から「大手町」駅までの乗車時間は約8分と、都心ビジネスエリアへの接近性にも優れています。</p> <p>周辺には商店街等各種利便施設が整備され生活利便性は良好です。また対象不動産前面の「早大通り」沿いには街路樹が立ち並び居住環境は良好です。</p> <p>対象不動産は、1Kを中心とし、1LDKタイプ1戸を併設する総戸数33戸の単身者向け賃貸マンションです。需要者層としては、都心への接近性に優れ、また、徒歩圏内に早稲田大学も存することから、単身社会人、学生が見込まれます。</p>
A88	ルナコート江戸堀	<p>対象不動産は、大阪市営地下鉄千日前線、同中央線「阿波座」駅から徒歩約4分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。阿波座エリアは大阪市内有数の商業地である梅田エリア・難波エリアのちょうど中間地点に位置しており、両地区へは自転車での通勤も可能であるなど、生活利便性の面で優位性が認められます。周辺地域においては、近年、単身者向け賃貸用マンションのほかファミリー向け分譲マンションの建設も数多く見受けられます。</p> <p>対象不動産は、1K50戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。全戸南向きの配置となっています。交通利便性に優れているため、梅田、本町、心齋橋・難波等のビジネスエリアに通勤し、生活の利便性を求める単身者層（社宅利用を含む）からの需要が見込まれます。</p>
A89	ウィンテージ神戸元町	<p>対象不動産は、神戸高速鉄道線「西元町」駅から徒歩約2分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から阪神電鉄本線「三宮」駅までの乗車時間は約4分であり、また、同駅は阪神電鉄本線のほか、阪急電鉄神戸本線、山陽電鉄本線等により兵庫県、大阪府各方面への交通利便性も良好です。</p> <p>「西元町」駅周辺は、マンションや中小規模の事務所等が混在する地域で、日用品店舗や医院等も立地する生活利便性の良好な地域です。</p> <p>対象不動産は、1K57戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。交通利便性に優れているため、神戸市内（三宮、元町、神戸駅周辺）に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身者層の需要が見込まれます。</p>

物件番号	物件名	物件の特色等
A90	クイーンズコート福住	<p>対象不動産は、東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩約7分に位置しています。同駅から「日本橋」駅まで東京メトロ東西線を利用して乗車時間約4分、「大手町」駅まで同約6分と都心ビジネスエリアへのアクセスも良好です。</p> <p>「門前仲町」駅周辺は、「富岡八幡宮」、「深川不動尊」など寺社仏閣が多く、歴史ある下町情緒溢れる街であり、また、同駅周辺は活気のある商店街が広がり生活利便施設が充実しており、居住環境は良好です。</p> <p>対象不動産は、1階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、1K23戸を中心に1LDK1戸を併設しており、単身者及び少人数世帯向けとなっています。交通アクセスも良く、周辺環境も整っていることから、生活の利便性等を求める都心へ通勤する単身者層、少人数世帯の需要が見込まれます。</p>
A91	コーポ東洞院	<p>対象不動産は、京都市営地下鉄烏丸線・東西線「烏丸御池」駅から徒歩約5分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から「四条」駅まで地下鉄烏丸線で乗車時間は約2分です。</p> <p>「烏丸御池」駅周辺は、京都市内の中心的なビジネスエリアであり、京都市役所本庁舎や京都府庁本庁舎が徒歩圏に位置する京都市の中心部です。周辺は店舗付共同住宅、事務所、病院等が混在する商業地域ですが、生活利便施設も多く集積しており住環境にも恵まれた地域です。</p> <p>対象不動産は、1K42戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。自転車で10分圏内に同志社大学・同志社女子大学が存しており、通学の利便性が高いことから、需要者の大半は同大学に通学する学生です。また、市内の中心的なビジネスエリアに立地していることから単身者社会人の需要も見込まれます。</p>
A92	ベレー大井町	<p>対象不動産は、JR京浜東北線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅から徒歩で約3分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅からJR「品川」駅までの乗車時間は約3分（JR京浜東北線を利用）、JR「新橋」駅までの乗車時間は約11分（同）、JR「東京」駅までの乗車時間は約15分（同）であり、JR「川崎」駅までの乗車時間は約11分（同）、JR「渋谷」駅までの乗車時間は約10分（東京臨海高速鉄道りんかい線・JR埼京線利用）です。また、JR京浜東北線・東京臨海高速鉄道りんかい線のほか、東京急行電鉄大井町線「大井町」駅も利用できます。</p> <p>JR「大井町」駅周辺は、品川区役所が所在するほか、大型家電量販店等の商業施設、各種飲食店が集積する等、利便性の優れた地域です。</p> <p>対象不動産は、1K26戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。品川・新橋・東京・川崎等のビジネスエリアへの接近性に優れていることから、主たる需要者層は品川駅周辺、東京駅周辺のオフィス、川崎駅周辺のオフィスに勤務し、生活の利便性等を求める単身者層が見込まれます。</p>

物件番号	物件名	物件の特色等
A93	シエテ南塚口	<p>対象不動産は、JR福知山線「塚口」駅から徒歩7分、阪急電鉄神戸本線「塚口」駅から同9分に位置しています。JR「塚口」駅からJR「大阪」駅までの乗車時間は約12分（新快速利用時）、阪急「塚口」駅から阪急「梅田」駅までの乗車時間は約12分です。</p> <p>阪急「塚口」駅周辺は、ショッピングセンター・日用品店舗・病院等の生活利便施設が集積しており、またJR「塚口」駅は大阪市中心部への接近性に優れています。周辺は低層の共同住宅、専用住宅からなる住宅地域です。</p> <p>対象不動産は、1K40戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。JR「塚口」駅周辺には森永製菓(株)や三菱電機(株)といった大手企業の工場・事業所も存していることから、主たる需要者は、周辺の工場・事業所に勤務する単身社会人層（社宅需要を含む）が見込まれます。</p>
A94	プライムライフ三宮磯上公園	<p>対象不動産は、JR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩約9分に位置しています。同駅からはJR各線のほか、阪急線、阪神線、山陽線、神戸市営地下鉄等により大阪市・兵庫県各方面への交通利便性は良好です。</p> <p>JR「三ノ宮」駅周辺は、同県の行政及び経済の中心地で、大手企業の事業所が立地しています。また、商店街や百貨店等の商業施設、各種飲食店が集積するなど繁華性の高い地域です。</p> <p>対象不動産は、1K32戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。周辺には高層マンションやオフィスビル、商業ビル等が混在しています。三宮のビジネスエリア至近で利便性の高い地域に立地していることから、主たる需要者層は、三宮周辺に勤務し交通及び生活の利便性等を求める単身社会人層が見込まれます。</p>
A95	HERMITAGE NANBA WEST	<p>対象不動産は、阪神電鉄なんば線「桜川」駅から徒歩約4分に位置し、最寄駅からの接近性は良好です。同駅から「なんば」駅までの乗車時間は約2分、「心齋橋」駅まで約3分（「なんば」駅で大阪市営地下鉄御堂筋線に乗り換え）です。また、「梅田」駅までの乗車時間は約15分（同）であり、大阪市中心ビジネスエリア・ショッピングエリアへの接近性にも優れています。</p> <p>周辺はマンション・事業所等が混在する地域で、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等の施設も多いことから、生活利便性は良好です。</p> <p>対象不動産は、専有面積32.28㎡～42.58㎡の1LDKおよび専有面積84.75㎡の3LDK合計21戸から構成されるデザイン仕様の賃貸マンションです。主たる需要者は、交通アクセスの良い難波・心齋橋・本町のビジネスエリアに通勤し、交通の利便性を求める少人数世帯（DINKS等）、ファミリー層が見込まれます。</p>

物件番号	物件名	物件の特色等
A96	センチュリーパーク 新川1番館	<p>対象不動産は、名古屋市営地下鉄「東海通」駅から徒歩約9分に位置しています。同駅から、「金山」駅までの乗車時間は約6分、「栄」駅までの乗車時間は約13分、また「名古屋」駅までの乗車時間は約10分（「金山」駅でJR中央本線乗り換え）です。</p> <p>対象不動産周辺は大型家電量販店、ショッピングプラザ等も立地するなど生活利便施設の整備された地域です。</p> <p>対象不動産は、専有面積31.95㎡～33.67㎡（平均専有面積33.58㎡）の1DK44戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。名古屋港に近い立地条件から、主たる需要者は、周辺の港湾施設、工場、事業所に勤務し、勤務地からの通勤利便性、賃料の値頃感、生活利便性を求める単身者層が見込まれます。</p>
A97	ウエストアベニュー	<p>対象不動産は、JR南武線「西国立」駅から徒歩約14分（JR中央線「国立」駅から徒歩約20分）に立地しています。最寄り駅である「西国立」駅から「立川」駅までの乗車時間は約2分、「新宿」駅までの乗車時間は約31分（「立川」駅でJR中央線特快に乗り換え）です。同駅周辺にはスーパー、コンビニ等の生活利便施設が揃っており、生活環境面は良好です。</p> <p>対象不動産は、1K40戸から構成されている単身者向け賃貸マンションです。対象不動産から徒歩約15分（約1,200m）に一橋大学が存しており入居者の大半は同大学の学生です。一橋大学への通学の利便性から今後も同大学の学生からの需要が見込まれます。</p>
A98	リトルリバー本町橋	<p>対象不動産は、大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約8分に位置しています。同駅から「心斎橋」駅までの乗車時間は約3分（「本町」駅で大阪市営地下鉄御堂筋線に乗り換え）、「梅田」駅までの乗車時間は約7分（同）であり、「本町」駅、「谷町四丁目」駅は徒歩圏であることから大阪市ビジネス・ショッピングエリアへの接近性にも優れています。</p> <p>周辺はオフィスビル中心のビジネス街ですが、賃貸マンション等共同住宅も混在しています。</p> <p>対象不動産は、1階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、単身者向けワンルーム・1K30戸から構成されています。主要ビジネス・ショッピングエリアへの接近性にも優れているため、梅田・本町・北浜等のビジネスエリアへの交通利便性を重視する単身者層、職住接近を志向する単身社会人層の需要が見込まれます。</p>
A99	プライムライフ御影	<p>対象不動産は、阪神電鉄本線「石屋川」駅から徒歩約5分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から阪神電鉄「三宮」駅までの乗車時間は約10分です。また、阪神電鉄「梅田」駅までの乗車時間は約30分（直通特急・特急利用時）と神戸・大阪両方面への交通利便性が良好です。</p> <p>「石屋川」駅周辺は、戸建住宅や共同住宅が建ち並び、日用品店舗や医院等も立地する生活利便性の良好な地域です。</p> <p>対象不動産は、1階に店舗を併設する店舗付賃貸マンションです。住戸部分は、単身者向け1K・1DK27戸から構成されています。至近距離にコンビニエンスストア、スーパーマーケットが存し、生活利便性は良好です。主たる需要者は、三宮エリアを中心に神戸市内に勤務し交通の利便性等を求める単身者層が見込まれます。</p>

3. 取得資産の概要

(1) ネオ・プロミネンス

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都北区志茂三丁目 21 番 1 ほか 4 筆 (住居表示) 東京都北区志茂三丁目 21 番 5 号			
交通条件	東京メトロ南北線「志茂」駅から徒歩 1 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域/近隣商業地域
	地積	1,451.34 m ²	建蔽率/容積率	100%/500%、 80%/300%
建物	所有形態	区分所有権 (注2)	用途	共同住宅、店舗、 駐車場、居宅
	延床面積	4,755.52 m ²	建築時期	平成 6 年 4 月 4 日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建		
予想最大損失率 (PML)	5.2%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 平成 24 年 9 月 28 日 (至) 平成 34 年 9 月 30 日			
取得価格	1,660 百万円			
鑑定評価額	1,660 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容 (注1)	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	53 戸
	月額賃料	9,205 千円	賃貸戸数	51 戸
	敷金等	17,932 千円	賃貸可能面積	3,607.20 m ²
	稼働率 (面積ベース)	95.8%	賃貸面積	3,455.57 m ²
MLPM 会社	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	隣接地との境界の一部 (民民・官民) について、書面による境界確認がなされていません。			

(注1) テナントの内容は、平成 24 年 7 月 31 日現在のテナント内容について記載しています。以下同じです。

(注2) 建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

(2) インボイス新神戸レジデンス

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 兵庫県神戸市中央区生田町三丁目 324 番 2 (住居表示) 兵庫県神戸市中央区生田町三丁目 3 番 8 号			
交通条件	市営地下鉄西神・山手線「新神戸」駅から徒歩 6 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	953.30 m ²	建蔽率/容積率	80%/300%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,098.50 m ²	建築時期	平成19年1月24日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
予想最大損失率（PML）	8.9%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	1,260百万円			
鑑定評価額	1,260百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	81戸
	月額賃料	7,822千円	賃貸戸数	80戸
	敷金等	8,261千円	賃貸可能面積	2,773.71 m ²
	稼働率（面積ベース）	98.6%	賃貸面積	2,734.74 m ²
MLPM会社	総合地所株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

（3） コスモコート元町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（地番） 兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番4ほか1筆 （住居表示） 兵庫県神戸市中央区元町通三丁目12番20号			
交通条件	JR神戸線「元町」駅から徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	423.24 m ²	建蔽率/容積率	100%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	2,718.47 m ²	建築時期	平成19年3月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
予想最大損失率（PML）	9.2%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	973百万円			
鑑定評価額	980百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	82戸
	月額賃料	6,290千円	賃貸戸数	82戸

	敷金等	5,037千円	賃貸可能面積	2,310.49㎡
	稼働率（面積ベース）	100.0%	賃貸面積	2,310.49㎡
MLPM会社	グローバルコミュニティ株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

(4) レーベスト本陣

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中村区鳥居通二丁目13番 (住居表示) - (注)			
交通条件	市営地下鉄東山線「本陣」駅から徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	677.68㎡	建蔽率/容積率	80%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,046.34㎡	建築時期	平成19年3月8日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
予想最大損失率（PML）	9.4%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	674百万円			
鑑定評価額	679百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	80戸
	月額賃料	4,898千円	賃貸戸数	78戸
	敷金等	4,448千円	賃貸可能面積	1,933.80㎡
	稼働率（面積ベース）	97.9%	賃貸面積	1,892.91㎡
MLPM会社	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

(注) 当地区には、住居表示は実施されていません。

(5) レーベスト松原

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中区松原三丁目1308番 (住居表示) 愛知県名古屋市中区松原三丁目13番12号			
交通条件	市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩12分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域

	地積	520.06 m ²	建蔽率/容積率	90%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐輪場
	延床面積	2,229.55 m ²	建築時期	平成19年3月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建		
予想最大損失率（PML）	7.1%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	657百万円			
鑑定評価額	662百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	70戸
	月額賃料	4,601千円	賃貸戸数	68戸
	敷金等	4,121千円	賃貸可能面積	1,955.40 m ²
	稼働率（面積ベース）	96.9%	賃貸面積	1,894.04 m ²
MLPM会社	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

（6） サンテラス南池袋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（地番） 東京都豊島区南池袋二丁目96番6ほか2筆 （住居表示） 東京都豊島区南池袋二丁目22番6号			
交通条件	JR山手線/東京メトロ丸ノ内線ほか「池袋」駅から徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	181.61 m ²	建蔽率/容積率	100%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	965.85 m ²	建築時期	平成10年2月28日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建		
予想最大損失率（PML）	5.2%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	625百万円			
鑑定評価額	625百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	38戸

	月額賃料	3,358千円	賃貸戸数	37戸
	敷金等	4,487千円	賃貸可能面積	898.70㎡
	稼働率(面積ベース)	97.4%	賃貸面積	875.05㎡
MLPM会社	グットワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

(7) アルバ則武新町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中村区則武新町三丁目605番 (住居表示) 愛知県名古屋市中村区則武新町三丁目6番8号			
交通条件	地下鉄東山線「亀島」駅から徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	446.45㎡	建蔽率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	延床面積	1,993.90㎡	建築時期	平成18年11月6日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
予想最大損失率(PML)	9.3%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	608百万円			
鑑定評価額	608百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	64戸
	月額賃料	4,135千円	賃貸戸数	63戸
	敷金等	3,777千円	賃貸可能面積	1,731.68㎡
	稼働率(面積ベース)	98.6%	賃貸面積	1,707.32㎡
MLPM会社	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
特記事項	隣接地との境界の一部(官民)について、書面による境界確認がなされていません。			

(8) レーベスト名駅南

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目1302番1ほか1筆 (住居表示) 愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目13番33号			
交通条件	近畿日本鉄道名古屋線「近鉄名古屋」駅から徒歩6分			

土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	345.74 m ²	建蔽率/容積率	100%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場
	延床面積	1,893.60 m ²	建築時期	平成19年2月23日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建		
予想最大損失率（PML）	6.6%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	597百万円			
鑑定評価額	597百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	61戸
	月額賃料	3,907千円	賃貸戸数	58戸
	敷金等	3,559千円	賃貸可能面積	1,634.60 m ²
	稼働率（面積ベース）	95.1%	賃貸面積	1,554.65 m ²
MLPM会社	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

（9） レーベスト平安

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（地番） 愛知県名古屋市北区平安二丁目1304番 （住居表示） 愛知県名古屋市北区平安二丁目13番17号			
交通条件	市営地下鉄名城線ほか「平安」駅から徒歩3分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	409.91 m ²	建蔽率/容積率	100%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、教習所
	延床面積	1,715.15 m ²	建築時期	平成18年11月22日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
予想最大損失率（PML）	9.1%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	595百万円			
鑑定評価額	599百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			

テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	40 戸
	月額賃料	3,563 千円	賃貸戸数	35 戸
	敷金等	10,859 千円	賃貸可能面積	1,554.03 m ²
	稼働率（面積ベース）	92.0%	賃貸面積	1,429.03 m ²
MLPM 会社	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

(10) ヴァンデュール浜大津駅前

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番) 滋賀県大津市浜大津一丁目2番ほか3筆 (住居表示) 滋賀県大津市浜大津一丁目2番15号			
交通条件	京阪石山坂本線/京津線「浜大津」駅から徒歩1分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	500.50 m ²	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,118.48 m ²	建築時期	平成19年2月28日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
予想最大損失率（PML）	15.6%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	581 百万円			
鑑定評価額	638 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	81 戸
	月額賃料	4,957 千円	賃貸戸数	77 戸
	敷金等	5,621 千円	賃貸可能面積	2,670.66 m ²
	稼働率（面積ベース）	94.6%	賃貸面積	2,525.22 m ²
MLPM 会社	株式会社ミニネット		契約形態	パス・スルー型
特記事項	1. 隣接地との境界の一部（民民・官民）について、書面による境界確認がなされていません。 2. 本物件の土地の一部が都市計画道路（前面道路の拡幅）に約2mかかっています。			

(11) サルボサーラ

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番) 大阪府大阪府中央区島之内二丁目40番1			

	(住居表示) 大阪府大阪市中央区島之内二丁目6番21号			
交通条件	大阪市営地下鉄堺筋線/長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	412.41 m ²	建蔽率/容積率	100%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,867.48 m ²	建築時期	平成19年1月5日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
予想最大損失率 (PML)	14.5%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	544百万円			
鑑定評価額	548百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	54戸
	月額賃料	3,617千円	賃貸戸数	48戸
	敷金等	841千円	賃貸可能面積	1,428.12 m ²
	稼働率(面積ベース)	88.4%	賃貸面積	1,261.98 m ²
MLPM会社	株式会社ダイグラン		契約形態	パス・スルー型
特記事項	隣接地との境界の一部(民民)について、書面による境界確認がなされていません。			

(12) エクセレンテ神楽坂

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都新宿区山吹町128番1ほか1筆 (住居表示) ー(注)			
交通条件	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	157.11 m ²	建蔽率/容積率	100%/500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	776.81 m ²	建築時期	平成19年1月11日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
予想最大損失率 (PML)	6.2%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	543百万円			
鑑定評価額	543百万円			

鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	33戸
	月額賃料	2,850千円	賃貸戸数	31戸
	敷金等	3,186千円	賃貸可能面積	701.92㎡
	稼働率(面積ベース)	94.1%	賃貸面積	660.73㎡
MLPM会社	グッドワークス株式会社	契約形態	パス・スルー型	
特記事項	本物件の土地については、私道に関する負担(約1.5㎡)があります。			

(注) 当地区には、住居表示は実施されていません。

(13) ルナコート江戸堀

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 大阪府大阪市西区江戸堀三丁目31番1 (住居表示) 大阪府大阪市西区江戸堀三丁目4番11号			
交通条件	市営地下鉄中央線/千日前線「阿波座」駅から徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	334.73㎡	建蔽率/容積率	100%/400%
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅、車庫、駐輪場
	延床面積	1,403.68㎡	建築時期	平成16年2月25日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
予想最大損失率(PML)	9.4%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	525百万円			
鑑定評価額	525百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	50戸
	月額賃料	3,153千円	賃貸戸数	45戸
	敷金等	4,441千円	賃貸可能面積	1,185.50㎡
	稼働率(面積ベース)	89.8%	賃貸面積	1,064.85㎡
MLPM会社	日本ハウズイング株式会社	契約形態	パス・スルー型	
特記事項	隣接地との境界の一部(官民)について、書面による境界確認がなされていません。			

(注) 建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

(14) ウィンテージ神戸元町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2ほか1筆 (住居表示) 兵庫県神戸市中央区元町通七丁目2番2号			
交通条件	神戸高速鉄道線「西元町」駅から徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	212.99 m ²	建蔽率/容積率	100%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,776.82 m ²	建築時期	平成19年5月28日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建		
予想最大損失率 (PML)	10.1%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	512百万円			
鑑定評価額	516百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	57戸
	月額賃料	3,757千円	賃貸戸数	54戸
	敷金等	2,859千円	賃貸可能面積	1,433.35 m ²
	稼働率(面積ベース)	94.4%	賃貸面積	1,353.15 m ²
MLPM会社	グローバルコミュニティ株式会社	契約形態	パス・スルー型	
特記事項	本物件の土地については、私道に関する負担(約2m ²)があります。			

(15) クイーンズコート福住

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区福住一丁目3番26 (住居表示) 東京都江東区福住一丁目3番10号			
交通条件	東京メトロ東西線ほか「門前仲町」駅から徒歩7分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	284.99 m ²	建蔽率/容積率	100%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	827.14 m ²	建築時期	平成18年9月22日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根6階建		
予想最大損失率 (PML)	10.0%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			

信託期間	(自) 平成 24 年 9 月 28 日 (至) 平成 34 年 9 月 30 日			
取得価格	456 百万円			
鑑定評価額	456 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25 戸
	月額賃料	2,617 千円	賃貸戸数	25 戸
	敷金等	3,706 千円	賃貸可能面積	765.18 m ²
	稼働率 (面積ベース)	100.0%	賃貸面積	765.18 m ²
MLPM 会社	グッドワークス株式会社	契約形態	パス・スルー型	
特記事項	本物件の土地については、私道に関する負担 (①14.1 m ² (道路提供部分)、②21.9 m ² (建築基準法第 42 条第 2 項により道路としてみなされる部分)) があります。			

(16) コーポ東洞院

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番) 京都府京都市中京区東洞院通二条下る瓦之町 380 番 1 ほか 2 筆 (住居表示) ー (注)			
交通条件	市営地下鉄烏丸線/東西線「烏丸御池」駅から徒歩 5 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	273.87 m ²	建蔽率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,305.35 m ²	建築時期	平成 16 年 2 月 27 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
予想最大損失率 (PML)	14.7%			
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 平成 24 年 9 月 28 日 (至) 平成 34 年 9 月 30 日			
取得価格	446 百万円			
鑑定評価額	446 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	42 戸
	月額賃料	2,750 千円	賃貸戸数	40 戸
	敷金等	2,811 千円	賃貸可能面積	1,029.05 m ²
	稼働率 (面積ベース)	95.6%	賃貸面積	983.67 m ²
MLPM 会社	グローバルコミュニティ株式会社	契約形態	パス・スルー型	
特記事項	隣接地との境界の一部 (官民) について、書面による境界確認がなされていません。			

(注) 当地区には、住居表示は実施されていません。

(17) ベレール大井町

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 東京都品川区東大井五丁目 573 番 1 (住居表示) 東京都品川区東大井五丁目 14 番 17 号			
交通条件	J R 京浜東北線ほか「大井町」駅から徒歩 3 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	145.79 m ²	建蔽率/容積率	100%/500%
建物	所有形態	区分所有権(注)	用途	居宅、駐輪場、 ゴミ置場、車庫
	延床面積	649.77 m ²	建築時期	平成 18 年 4 月 19 日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		
予想最大損失率 (PML)	10.3%			
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 平成 24 年 9 月 28 日 (至) 平成 34 年 9 月 30 日			
取得価格	412 百万円			
鑑定評価額	412 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	26 戸
	月額賃料	2,349 千円	賃貸戸数	25 戸
	敷金等	3,292 千円	賃貸可能面積	530.60 m ²
	稼働率 (面積ベース)	96.4%	賃貸面積	511.70 m ²
MLPM 会社	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	本物件の土地については、私道に関する負担 (約 10.62 m ²) があります。			

(注) 建物の所有形態は区分所有ですが、建物にかかる全ての区分所有権を取得しています。

(18) シエテ南塚口

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 兵庫県尼崎市南塚口町三丁目 673 番 1 ほか 1 筆 (住居表示) 兵庫県尼崎市南塚口町 3 番 18 号			
交通条件	J R 福知山線「塚口」駅から徒歩 7 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 1 種中高層住居 専用地域
	地積	758.96 m ²	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫

	延床面積	1,212.17 m ²	建築時期	平成19年1月30日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
予想最大損失率（PML）	13.2%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	374百万円			
鑑定評価額	377百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	40戸
	月額賃料	2,740千円	賃貸戸数	40戸
	敷金等	1,582千円	賃貸可能面積	1,020.86 m ²
	稼働率（面積ベース）	100.0%	賃貸面積	1,020.86 m ²
MLPM会社	グッドワークス株式会社	契約形態	パス・スルー型	
特記事項	本物件の土地については、私道に関する負担（①16 m ² （公衆用道路）、②約4.2 m ² （建築基準法第42条第2項により道路としてみなされる部分（セットバック部分）））があります。			

（19）プライムライフ三宮磯上公園

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（地番）兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目326番 （住居表示）兵庫県神戸市中央区磯上通四丁目3番23号			
交通条件	神戸市営地下鉄「三宮・花時計前」駅から徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	347.53 m ²	建蔽率/容積率	100%/600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	947.82 m ²	建築時期	平成18年11月21日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
予想最大損失率（PML）	10.5%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	373百万円			
鑑定評価額	373百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	32戸
	月額賃料	2,380千円	賃貸戸数	32戸
	敷金等	2,669千円	賃貸可能面積	789.12 m ²

	稼働率(面積ベース)	100.0%	賃貸面積	789.12 m ²
MLPM 会社	グローバルコミュニティ株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

(20) HERMITAGE NANBA WEST

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 大阪府大阪市浪速区桜川四丁目3番37 (住居表示) 大阪府大阪市浪速区桜川四丁目10番3号			
交通条件	市営地下鉄千日前線「桜川駅」徒歩6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	349.53 m ²	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	1,216.10 m ²	建築時期	平成18年12月10日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
予想最大損失率(PML)	12.0%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	355百万円			
鑑定評価額	358百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	21戸
	月額賃料	1,979千円	賃貸戸数	16戸
	敷金等	700千円	賃貸可能面積	992.76 m ²
	稼働率(面積ベース)	75.1%	賃貸面積	745.31 m ²
MLPM 会社	株式会社ダイグラン		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

(21) センチュリーパーク新川1番館

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 愛知県名古屋市中区新川町四丁目1番2 (住居表示) - (注)			
交通条件	市営地下鉄名港線「東海通」駅から徒歩9分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	地積	550.31 m ²	建蔽率/容積率	90%/300%

建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,560.94 m ²	建築時期	平成13年9月7日
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 11階建		
予想最大損失率（PML）	7.3%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	335百万円			
鑑定評価額	337百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	44戸
	月額賃料	2,440千円	賃貸戸数	42戸
	敷金等	2,307千円	賃貸可能面積	1,477.62 m ²
	稼働率（面積ベース）	95.4%	賃貸面積	1,410.28 m ²
MLPM会社	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

（注）当地区には、住居表示は実施されていません。

（22）ウエストアベニュー

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	（地番） 東京都国立市西一丁目5番17 （住居表示） 東京都国立市西一丁目5番17号			
交通条件	JR南武線「西国立」駅から徒歩14分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第2種中高層住居専用地域/第1種低層住居専用地域
	地積	534.99 m ²	建蔽率/容積率	60%/200%、 50%/100%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	817.66 m ²	建築時期	平成3年10月5日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
予想最大損失率（PML）	13.0%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	（自）平成24年9月28日（至）平成34年9月30日			
取得価格	331百万円			
鑑定評価額	333百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			

担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	40 戸
	月額賃料	2,156 千円	賃貸戸数	37 戸
	敷金等	2,222 千円	賃貸可能面積	794.80 m ²
	稼働率(面積ベース)	92.5%	賃貸面積	735.20 m ²
MLPM 会社	株式会社ジョイント・プロパティ		契約形態	パス・スルー型
特記事項	なし			

(23) リトルリバー本町橋

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地 番) 大阪府大阪市中央区本町橋 36 番丙の 1 (住居表示) 大阪府大阪市中央区本町橋 1 番 34 号			
交通条件	市営地下鉄堺筋線/中央線「堺筋本町」駅から徒歩 8 分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	地積	129.95 m ²	建蔽率/容積率	100%/800%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,081.98 m ²	建築時期	平成 19 年 6 月 15 日
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき 11 階建		
予想最大損失率 (PML)	11.8%			
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社			
信託期間	(自) 平成 24 年 9 月 28 日 (至) 平成 34 年 9 月 30 日			
取得価格	310 百万円			
鑑定評価額	312 百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	31 戸
	月額賃料	2,200 千円	賃貸戸数	31 戸
	敷金等	846 千円	賃貸可能面積	974.81 m ²
	稼働率(面積ベース)	100.0%	賃貸面積	974.81 m ²
MLPM 会社	グッドワークス株式会社		契約形態	パス・スルー型
特記事項	隣接地との境界の一部(官民)について、書面による境界確認がなされていません。			

(24) プライムライフ御影

特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(地番) 兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目179番2ほか1筆 (住居表示) 兵庫県神戸市東灘区御影塚町二丁目25番11号			
交通条件	阪神電鉄本線「石屋川」駅から徒歩5分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第1種住居地域
	地積	266.79 m ²	建蔽率/容積率	70%/300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、 車庫、駐輪場
	延床面積	854.70 m ²	建築時期	平成19年1月24日
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
予想最大損失率 (PML)	11.9%			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間	(自)平成24年9月28日(至)平成34年9月30日			
取得価格	297百万円			
鑑定評価額	299百万円			
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所			
担保設定の有無	有			
テナントの内容	テナントの総数	1	賃貸可能戸数	28戸
	月額賃料	2,077千円	賃貸戸数	28戸
	敷金等	3,431千円	賃貸可能面積	761.18 m ²
	稼働率(面積ベース)	100.0%	賃貸面積	761.18 m ²
MLPM会社	グローバルコミュニティ株式会社	契約形態	パス・スルー型	
特記事項	なし			

4. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、本 24 物件について専門の第三者機関である株式会社 ERI ソリューション及び株式会社アセツアールアンドディーから、本 24 物件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なされていると判断される旨の見解を得ています。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 (注) の一環として、地震リスク調査を実施しています。

(注) 物件を取得する際のデュー・ディリジェンスには、鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等が含まれます。

5. 取得先の概要

① 名 称	Rhodia 合同会社
② 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号 E P コンサルティングサービス内
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 Rhodia CS 一般社団法人 職務執行者 滝澤 和政
④ 事 業 内 容	(a) 金銭債権、有価証券 (みなし有価証券を含む)、各種法人の株式、出資持分、資産の流動化に関する法律に基づく特定出資その他の投資用資産の取得、保有、管理及び処分 (b) 不動産の取得、保有、賃貸、管理及び処分 (c) 不動産信託受益権の取得、保有、管理及び処分 (d) 前三号の事業を目的とする投資事業組合財産の運営、運用及び管理 (e) 前各号に附帯関連する一切の業務
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	100,000 円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 23 年 3 月 29 日
⑦ 純 資 産	非開示 (注)
⑧ 総 資 産	非開示 (注)
⑨ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本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が、当該会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。カリオペは平成 24 年 6 月末現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 45.23% の投資口を保有しております。また、カリオペは本資産運用会社の発行済株式の 97.35% を保有しており、本資産運用会社の親会社です。
人 的 関 係	本投資法人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が、本書の日付現在において、当該会社の代表者である瀧澤和政氏は、本資産運用会社の親会社であるカリオペの代表者です。また、本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち 1 名が F I G の子会社であるフォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社からの出向者です。
取 引 関 係	平成 24 年 6 月期において、本投資法人・本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が、本投資法人が新生信託銀行株式会社から平成 23 年 7 月 29 日付で受けた融資に関して F I G の関係法人であるカリオペが間接的に一部の経済的利益を有しております。また、本投資法人・本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、特筆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、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）に規定する利害関係人等に該当しません。
-----------------	---

（注）取得先の意向により非開示としています。

6. 利害関係人等との取引

本 24 物件の売主であるロディアは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）には該当しません。しかしながら、当該売主はカリオペの関係法人である F I G が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております（なお、カリオペは本資産運用会社の親会社でありスポンサー関係者に該当します。）。したがって、本資産運用会社では、ロディアをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱います。

本 24 物件の取得につきましては、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、鑑定評価額を超えない範囲の価格で本 24 物件を取得するものとし、平成 24 年 9 月 24 日開催の投資委員会及び同日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て、平成 24 年 9 月 26 日開催の取締役会において本 24 物件の取得を承認する旨の決議を行い、更に平成 24 年 9 月 26 日開催の本投資法人の役員会においても本 24 物件の取得を承認しています。

なお、鑑定評価額につきましては、本投資法人及び本資産運用会社と特別の利害関係を有しない独立した第三者鑑定評価機関である一般財団法人日本不動産研究所から取得しており、また、本資産運用会社は当該鑑定評価書に記載の前提事実や鑑定手法、鑑定評価額算定経緯等について確認の上適切なものと判断しております。また、取得価格につきましては、かかる鑑定評価額を踏まえ、各本 24 物件の立地などの物件特性、競争力及びその他の要素を総合的に勘案した結果、妥当であると判断しております。

（注）スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び (c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

7. 物件取得者等の状況

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等 ④取得価格 ⑤取得時期

物件名	現所有者・信託受益者	前所有者・前信託受益者
ネオ・プロミネンス	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成 23 年 7 月 1 日（注1）	① T I レジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成 19 年 3 月 23 日
インボイス新神戸レジデンス	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成 23 年 7 月 1 日（注1）	① T N レジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人である F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成 19 年 6 月 29 日

物件名	現所有者・信託受益者	前所有者・前信託受益者
コスモコート元町	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①T Lレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年5月25日
レーベスト本陣	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①T Nレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年6月29日
レーベスト松原	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①T Mレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年5月31日
サンテラス南池袋	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①T Mレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年6月29日
アルバ則武新町	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①T Iレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年2月23日

物件名	現所有者・信託受益者	前所有者・前信託受益者
レーベスト名駅南	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TLレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年4月27日
レーベスト平安	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①THレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年1月26日
ヴァンデュール 浜大津駅前	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①THレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年3月30日
サルボサーラ	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TKレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年5月25日
エクセレンテ神楽坂	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TKレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年4月20日

物件名	現所有者・信託受益者	前所有者・前信託受益者
ルナコート江戸堀	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①THレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年2月23日
ウィンテージ神戸元町	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TNレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年6月29日
クイーンズコート福住	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TIレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年2月15日
コーポ東洞院	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①THレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年1月26日
ベレール大井町	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TNレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年6月29日

物件名	現所有者・信託受益者	前所有者・前信託受益者
シエテ南塚口	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TKレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年5月25日
プライムライフ 三宮磯上公園	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①THレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年2月23日
HERMITAGE NANBA WEST	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TKレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年4月4日
センチュリーパーク 新川1番館	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TMレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年6月29日
ウエストアベニュー	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①THレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年3月30日

物件名	現所有者・信託受益者	前所有者・前信託受益者
リトルリバー本町橋	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①TMレジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年6月29日
プライムライフ御影	①ロディア（注1） ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けております。 ③合併による承継（注1） ④該当なし ⑤平成23年7月1日（注1）	①T I レジデンシャルアルファ合同会社 ②当該会社はカリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ匿名組合出資を受けておりました。 ③投資運用目的で取得 ④非開示（注2） ⑤平成19年3月23日

（注1）平成23年7月1日付の前所有者との合併により承継しております。

（注2）現所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。

8. 媒介の概要

該当事項ありません。

9. 取得の日程

取得決定日	平成24年9月26日
売買契約締結日	
代金支払予定日	平成24年9月28日
取得予定日	

10. 今後の見通し

本件の実現を前提とした場合の本投資法人の平成24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）及び平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30日）の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付「平成24年12月期（第19期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成25年6月期（第20期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【参考資料】

(1) 新規取得物件の鑑定評価書の概要

(金額単位：千円)

物件番号	A76	A77	A78
物件名称	ネオ・プロミネンス	インボイス新神戸レジデンス	コスモコート元町
鑑定評価額（特定価格）	1,660,000	1,260,000	980,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	122,912	94,946	74,925
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	102,757	86,686	69,421
その他収入等	20,155	8,260	5,504
運営費用	28,272	18,210	15,102
維持管理費等	21,040	13,094	10,482
公租公課	7,002	5,116	4,620
その他費用	230	-	-
運営純収益（NOI）	94,640	76,736	59,823
資本的支出等	3,602	2,310	2,691
純収益（NCF）	91,722	74,726	57,314
還元利回り	5.5%	5.9%	5.8%
直接還元法による収益価格	1,670,000	1,270,000	988,000
DCF法による収益価格	1,640,000	1,250,000	972,000
割引率	5.3%	5.7%	5.6%
最終還元利回り	5.7%	6.1%	6.0%
積算価格	1,430,000	1,090,000	852,000
土地割合	69.6%	39.0%	28.1%
建物割合	30.4%	61.0%	71.9%

物件番号	A79	A80	A81
物件名称	レーベスト本陣	レーベスト松原	サンテラス南池袋
鑑定評価額（特定価格）	679,000	662,000	625,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	58,302	54,774	41,869
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	55,039	38,348	50,751
その他収入等	3,263	3,521	4,023
運営費用	12,719	12,890	8,177
維持管理費等	8,673	6,420	8,760
公租公課	3,566	1,757	3,710
その他費用	480	-	420
運営純収益（NOI）	45,583	41,884	33,692
資本的支出等	2,187	2,071	1,647
純収益（NCF）	43,570	39,975	32,219
還元利回り	6.4%	6.0%	5.1%
直接還元法による収益価格	681,000	666,000	632,000
DCF法による収益価格	677,000	658,000	617,000
割引率	5.8%	4.9%	5.8%
最終還元利回り	6.9%	5.3%	6.2%
積算価格	660,000	636,000	481,000
土地割合	25.1%	60.0%	27.9%
建物割合	74.9%	40.0%	72.1%

物件番号	A82	A83	A84
物件名称	アルバ則武新町	レーベスト名駅南	レーベスト平安
鑑定評価額（特定価格）	608,000	597,000	599,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	49,704	48,673	45,779
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	44,942	47,063	44,068
その他収入等	3,731	2,641	1,711
運営費用	10,835	11,761	8,445
維持管理費等	8,103	6,762	5,305
公租公課	3,292	3,459	2,811
その他費用	366	614	329
運営純収益（NOI）	38,869	36,912	37,334
資本的支出等	2,303	2,184	1,753
純収益（NCF）	36,712	34,876	36,007
還元利回り	6.0%	5.8%	6.0%
直接還元法による収益価格	612,000	601,000	600,000
DCF法による収益価格	603,000	592,000	597,000
割引率	5.6%	5.8%	5.8%
最終還元利回り	6.0%	6.2%	6.2%
積算価格	582,000	546,000	555,000
土地割合	18.4%	19.6%	25.1%
建物割合	81.6%	80.4%	74.9%

物件番号	A85	A86	A87
物件名称	ヴァンデュール浜大津駅前	サルボサーラ	エクセレンテ神楽坂
鑑定評価額（特定価格）	638,000	548,000	543,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	61,598	46,646	35,192
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	44,556	59,450	34,111
その他収入等	2,090	2,148	1,081
運営費用	16,776	11,847	6,812
維持管理費等	8,856	12,539	5,345
公租公課	2,972	3,915	1,467
その他費用	19	322	-
運営純収益（NOI）	44,822	34,799	28,380
資本的支出等	2,737	1,770	994
純収益（NCF）	42,299	33,029	27,494
還元利回り	6.6%	6.0%	5.0%
直接還元法による収益価格	641,000	550,000	550,000
DCF法による収益価格	635,000	545,000	536,000
割引率	5.8%	6.4%	4.8%
最終還元利回り	6.2%	6.8%	5.2%
積算価格	619,000	505,000	445,000
土地割合	25.1%	19.5%	43.6%
建物割合	74.9%	80.5%	56.4%

物件番号	A88	A89	A90
物件名称	ルナコート江戸堀	ウィンテージ神戸元町	クイーンズコート福住
鑑定評価額（特定価格）	525,000	516,000	456,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	42,076	43,751	30,787
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	39,007	41,815	28,787
その他収入等	3,069	1,936	2,000
運営費用	10,386	11,698	6,561
維持管理費等	7,136	8,317	4,967
公租公課	2,910	3,177	1,444
その他費用	340	204	150
運営純収益（NOI）	31,690	32,053	24,226
資本的支出等	1,141	1,518	875
純収益（NCF）	30,671	30,651	23,461
還元利回り	5.8%	5.9%	5.1%
直接還元法による収益価格	529,000	520,000	460,000
DCF法による収益価格	520,000	512,000	451,000
割引率	5.6%	5.7%	4.9%
最終還元利回り	6.0%	6.1%	5.3%
積算価格	449,000	463,000	434,000
土地割合	38.8%	24.8%	57.3%
建物割合	61.2%	75.2%	42.7%

物件番号	A91	A92	A93
物件名称	コーポ東洞院	ベレール大井町	シエテ南塚口
鑑定評価額（特定価格）	446,000	412,000	377,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	34,969	28,190	32,955
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	33,174	26,634	29,799
その他収入等	1,795	1,556	3,156
運営費用	7,953	6,315	8,940
維持管理費等	6,158	4,764	6,089
公租公課	1,795	1,301	1,970
その他費用	-	250	881
運営純収益（NOI）	27,016	21,875	24,015
資本的支出等	1,346	764	1,002
純収益（NCF）	25,782	21,239	23,097
還元利回り	5.7%	5.1%	6.1%
直接還元法による収益価格	452,000	416,000	379,000
DCF法による収益価格	440,000	408,000	374,000
割引率	5.5%	4.9%	5.9%
最終還元利回り	6.0%	5.3%	6.3%
積算価格	404,000	375,000	335,000
土地割合	44.9%	58.1%	40.9%
建物割合	55.1%	41.9%	59.1%

物件番号	A94	A95	A96
物件名称	プライムライフ三宮磯上公園	HERMITAGE NANBA WEST	センチュリーパーク新川1番館
鑑定評価額（特定価格）	373,000	358,000	337,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	29,348	28,721	31,940
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	27,040	27,007	27,268
その他収入等	2,308	1,714	4,672
運営費用	6,738	6,273	7,854
維持管理費等	4,851	4,346	5,642
公租公課	1,695	1,927	1,755
その他費用	192	-	457
運営純収益（NOI）	22,610	22,448	24,086
資本的支出等	905	1,057	2,452
純収益（NCF）	21,815	21,425	21,718
還元利回り	5.8%	5.9%	6.4%
直接還元法による収益価格	376,000	363,000	339,000
DCF法による収益価格	370,000	353,000	335,000
割引率	5.6%	5.7%	6.2%
最終還元利回り	6.0%	6.1%	6.6%
積算価格	344,000	335,000	318,000
土地割合	40.8%	34.7%	28.0%
建物割合	59.2%	65.3%	72.0%

物件番号	A97	A98	A99
物件名称	ウエストアベニュー	リトルリバー本町橋	プライムライフ御影
鑑定評価額（特定価格）	333,000	312,000	299,000
価格時点	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
運用収益	27,411	25,273	24,712
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	26,448	25,101	22,775
その他収入等	963	172	1,937
運営費用	5,567	6,472	5,734
維持管理費等	4,414	4,582	4,213
公租公課	1,069	1,890	1,521
その他費用	84	-	-
運営純収益（NOI）	21,844	18,801	18,978
資本的支出等	1,783	885	683
純収益（NCF）	20,147	17,926	18,381
還元利回り	6.0%	5.7%	6.1%
直接還元法による収益価格	336,000	314,000	301,000
DCF法による収益価格	329,000	310,000	297,000
割引率	5.8%	5.5%	5.9%
最終還元利回り	6.2%	5.9%	6.3%
積算価格	293,000	293,000	265,000
土地割合	63.5%	37.6%	36.4%
建物割合	36.5%	62.4%	63.6%

(2) 平成24年9月28日付本24物件取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	用途	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A26	日神パレステージ代田橋	住居	首都圏	1,251	1.6
A27	日神パレステージ東長崎	住居	首都圏	1,229	1.6
A28	グロースメゾン五反田	住居	首都圏	888	1.2
A29	グロースメゾン亀戸	住居	首都圏	1,070	1.4
A30	エメラルドハウス	住居	首都圏	1,505	2.0
A31	アルモニー御茶ノ水	住居	首都圏	1,428	1.9
A32	サンクレスト石神井公園	住居	首都圏	1,088	1.4
A33	グロースメゾン新横浜	住居	首都圏	1,059	1.4
A34	ベルファース上野御徒町	住居	首都圏	1,023	1.3
A35	グランリール亀戸	住居	首都圏	906	1.2
A36	グロースメゾン池袋	住居	首都圏	825	1.1
A37	グロースメゾン用賀	住居	首都圏	795	1.0
A38	ルート立川	住居	首都圏	676	0.9
A39	渋谷本町マンション	住居	首都圏	651	0.8
A40	シティハイツ砧	住居	首都圏	646	0.8
A41	アクシーズタワー川口並木	住居	首都圏	620	0.8
A42	キャピタルハイツ神楽坂	住居	首都圏	604	0.8
A43	カレッジスクエア町田	住居	首都圏	589	0.8
A44	ベレー目黒	住居	首都圏	589	0.8
A45	ワコーレ綱島I	住居	首都圏	572	0.7
A46	フォロス中村橋	住居	首都圏	566	0.7
A47	グロースメゾン海神	住居	首都圏	557	0.7
A48	カレッジスクエア町屋	住居	首都圏	510	0.7
A51	シティハウス東京新橋	住居	首都圏	2,520	3.3
A52	ウィンベル神楽坂	住居	首都圏	3,260	4.2
A53	西早稲田クレセントマンション	住居	首都圏	1,880	2.4
A54	レキシントン・スクエア曙橋	住居	首都圏	1,450	1.9
A56	カーザエルミタッジオ	住居	首都圏	1,070	1.4
A59	藤和シティコープ新大塚II	住居	首都圏	866	1.1
A61	ビクセル武蔵関	住居	首都圏	577	0.7

物件番号	物件名	用途	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A62	レクセルマンション上野松が谷	住居	首都圏	970	1.3
A63	藤和シティコープ浅間町	住居	首都圏	1,110	1.4
A64	ロイヤルパーク大町	住居	地方主要都市部	415	0.5
A65	レキシントン・スクエア萩野町	住居	地方主要都市部	330	0.4
A66	ヴィスコンティ覚王山	住居	地方主要都市部	255	0.3
A71	レキシントン・スクエア代田橋	住居	首都圏	977	1.3
A72	レキシントン・スクエア本所吾妻橋	住居	首都圏	511	0.7
A73	AMS TOWER 南6条	住居	地方主要都市部	1,180	1.5
A75	スペーシア恵比寿	住居	首都圏	7,010	9.1
A76	ネオ・プロミネンス	住居	首都圏	1,660	2.2
A77	インボイス新神戸レジデンス	住居	地方主要都市部	1,260	1.6
A78	コスモコート元町	住居	地方主要都市部	973	1.3
A79	レーベスト本陣	住居	地方主要都市部	674	0.9
A80	レーベスト松原	住居	地方主要都市部	657	0.9
A81	サンテラス南池袋	住居	首都圏	625	0.8
A82	アルバ則武新町	住居	地方主要都市部	608	0.8
A83	レーベスト名駅南	住居	地方主要都市部	597	0.8
A84	レーベスト平安	住居	地方主要都市部	595	0.8
A85	ヴァンデュール浜大津駅前	住居	地方主要都市部	581	0.8
A86	サルボサーラ	住居	地方主要都市部	544	0.7
A87	エクセレンテ神楽坂	住居	首都圏	543	0.7
A88	ルナコート江戸堀	住居	地方主要都市部	525	0.7
A89	ウィンテージ神戸元町	住居	地方主要都市部	512	0.7
A90	クイーンズコート福住	住居	首都圏	456	0.6
A91	コーポ東洞院	住居	地方主要都市部	446	0.6
A92	ベレール大井町	住居	首都圏	412	0.5
A93	シエテ南塚口	住居	地方主要都市部	374	0.5
A94	プライムライフ三宮磯上公園	住居	地方主要都市部	373	0.5
A95	HERMITAGE NANBA WEST	住居	地方主要都市部	355	0.5
A96	センチュリーパーク新川1番館	住居	地方主要都市部	335	0.4
A97	ウエストアベニュー	住居	首都圏	331	0.4

物件番号	物件名	用途	地域	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
A98	リトルリバー本町橋	住居	地方主要都市部	310	0.4
A99	プライムライフ御影	住居	地方主要都市部	297	0.4
住居 (63 件) 小計				58,083	75.3
B8	近代科学社ビル	オフィス	首都圏	1,301	1.7
B9	新宿アイランド	オフィス	首都圏	715	0.9
B14	レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	首都圏	4,880	6.3
B15	クロス・スクエアNAKANO	オフィス	首都圏	1,060	1.4
B16	大木青葉ビル	オフィス	地方主要都市部	816	1.1
B17	レキシントン・プラザ八幡	商業	地方主要都市部	3,280	4.3
B18	イオンタウン須賀川	商業	地方主要都市部	2,320	3.0
オフィス・商業施設 (7 件) 小計				14,372	18.6
C1	ストップパーキング神田須田町	駐車場	首都圏	97	0.1
C21	ボンセジュール千歳船橋	シニア	首都圏	685	0.9
C22	ボンセジュール四つ木	シニア	首都圏	652	0.8
C23	ボンセジュール日野	シニア	首都圏	574	0.7
C24	ボンセジュール武蔵新城	シニア	首都圏	486	0.6
C25	ボンセジュール小牧	シニア	地方主要都市部	1,050	1.4
C26	ボンセジュール秦野渋沢	シニア	首都圏	681	0.9
C27	ボンセジュール伊丹	シニア	地方主要都市部	480	0.6
駐車場・ホテル・シニア等 (8 件) 小計				4,705	6.1
保有物件 (78 件) 合計				77,161	100.0

(注1) 「投資比率」は取得資産の取得価格の総額に対する当該取得資産の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 取得価格は単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「地域」欄に記載されている「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方主要都市部」は首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域を表します。

(3) 本 24 物件の写真及び地図

A76 ネオ・プロミネンス



A77 インボイス新神戸レジデンス



A78 コスモコート元町



A79 レーベスト本陣



A80 レーベスト松原



A81 サンテラス南池袋



A82 アルバ則武新町



A83 レーベスト名駅南



A84 レーベスト平安



A85 ヴァンデュール浜大津駅前



A86 サルボサーラ



A87 エクセレンテ神楽坂



A88 ルナコート江戸堀



A89 ウィンテージ神戸元町



A90 クイーンズコート福住



A91 コーポ東洞院



A92 ベレール大井町



A93 シエテ南塚口



A94 プライムライフ三宮磯上公園



A95 HERMITAGE NANBA WEST



A96 センチュリーパーク新川1番館



A97 ウェストアベニュー



A98 リトルリバー本町橋



A99 プライムライフ御影

