

平成22年10月15日

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・モリモト・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤田 剛
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

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

- (1) 本投資法人は、平成22年9月30日付で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)の譲渡契約を締結していますが、当該物件の入替え物件として、また、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、「ロイヤルパークス豊洲」、「イプセ戸越」及び「ビッグタワー南3条」の取得(以下、「本取得」といいます。)を決定しました。
- (2) 当該3物件は、本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する大和ハウス・モリモト・アセッ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。)が、本投資法人のメインスポンサーである大和ハウス工業株式会社(以下、「大和ハウス」といいます。)との間で締結している新パイプライン・サポート等に関する基本協定書(以下、「サポート協定」といいます。)に基づき、大和ハウスから優先的売買交渉権を与えられていたものです。
- (3) なお、「ロイヤルパークス豊洲」は、大和ハウスが企画・開発した居住用物件であり、「イプセ戸越」及び「ビッグタワー南3条」は、「サポート協定」のウェアハウジング機能に基づき、本投資法人が大和ハウスに取得を要請し、大和ハウスが保有している物件であります。

2. 取得の概要

	物件名称	取得価格(注)	取得先
物件1	ロイヤルパークス豊洲	7,360,000,000円	ロイヤルパークス豊洲株式会社
物件2	イプセ戸越	1,770,000,000円	大和ハウス工業株式会社
物件3	ビッグタワー南3条	1,740,000,000円	大和ハウス工業株式会社

(注) 取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税相当額等を含んでいません。

物件1) ロイヤルパークス豊洲

物件の名称	ロイヤルパークス豊洲
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権

契約締結日	平成22年10月15日
取得予定日	平成22年11月1日又は売主と買主が別途合意する日
決済方法	引渡時全額支払
取得資金	全額自己資金にて購入し、外部資金調達は行いません。

物件2) イプセ戸越

物件の名称	イプセ戸越
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
契約締結日	平成22年10月15日
取得予定日	平成22年11月1日又は売主と買主が別途合意する日
決済方法	引渡時全額支払
取得資金	全額自己資金にて購入し、外部資金調達は行いません。

物件3) ビッグタワー南3条

物件の名称	ビッグタワー南3条
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
契約締結日	平成22年10月15日
取得予定日	平成22年11月1日(売主及び買主双方が書面で合意した場合においては、別途定める日とすることができる。)
決済方法	引渡時全額支払
取得資金	全額自己資金にて購入し、外部資金調達は行いません。

3. 取得資産の内容

物件1) ロイヤルパークス豊洲

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成22年9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	2		
現所有者	ロイヤルパークス豊洲株式会社	賃貸可能戸数(戸)	276		
前所有者	大和ハウス工業株式会社	賃貸戸数(戸)	276		
所在地	地番: 東京都江東区豊洲三丁目1番44	賃貸可能面積(m ²)	18,108.62		
	住居表示: 東京都江東区豊洲三丁目5番21号	賃貸面積(m ²)	18,108.62		
土地	所有形態	借地権(注1)	月額賃料(共益費込)(千円)	55,654	
	面積(m ²)	8,663.62(注2)	敷金・保証金等(千円)	106,843	
	用途地域	工業地域	稼働率(面積ベース)(%)	100.0	
	建ぺい率/容積率	60%/200%(注2)	稼働率(戸数ベース)(%)	100.0	
建物	所有形態	所有権	PM会社	大和リビング株式会社	
	用途	共同住宅・保育所・店舗	サブ・リース会社	大和リビング株式会社	
	延床面積(m ²)	22,132.90(注3)	サブ・リース種別	パス・スルー方式及びサブリース方式(注4)	
	構造・階数	RC造陸屋根渡廊下・地下1階付14階建	住戸タイプ内訳		
			タイプ	住戸比率(%)	面積比率(%)
	建築時期	平成19年2月19日	シングルタイプ	-	-
			DINKSタイプ	66.7	53.4
ファミリータイプ			24.3	30.0	
		ラージタイプ	9.0	16.6	
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	耐震調査会社	株式会社イー・アール・エス及び		

	グ株式会社		応用アール・エム・エス株式会社
レポート日付	平成 22 年 10 月	レポート日付	平成 22 年 9 月 16 日
緊急修繕費 (千円)	-	地震予想損失率 (%)	4.5
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)	184,313	レポート日付	平成 22 年 10 月
建物再調達価格 (千円)	5,490,240	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	大和ハウス工業株式会社	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			
<p>(注1) 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構 (以下「本土地所有者」といいます。) が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく借地権です。当該契約の概要は次の通りです。</p> <p>(1) 借地権の目的: 賃貸住宅経営の用に供する建物所有</p> <p>(2) 借地期間: 平成 17 年 4 月 28 日より平成 77 年 4 月 27 日までの 60 年間</p> <p>(3) 月額支払賃料: 8,204,000 円 (平成 22 年度)</p> <p>(4) 差入保証金: 440,769,600 円 (平成 22 年度)</p> <p>(5) その他:</p> <p>① 本投資法人は、借地期間満了時には土地を原状に復して本土地所有者に返還する義務を負います。本土地所有者に対する建物の買取請求はできません。</p> <p>② 契約開始後 30 年を経過した日から期間満了日の 1 年前までの間に、本投資法人は本件土地を譲り受ける旨を土地所有者に対して申し出ることができます。この場合の譲渡条件は、土地所有者が定めることとなります。</p> <p>③ 支払賃料は、土地公租公課および消費者物価指数の変動に従って毎年改正されます。</p> <p>④ 差入保証金は、消費者物価指数に変動に従って 3 年に一度改定されます。増額された場合には、追加で差し入れることとなります。</p> <p>⑤ 賃借地の全部もしくは一部を転貸する場合、借地権又は賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃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、並びに賃借地上に本件建物以外に建物を築造し、本件建物を再築もしくは増改築する場合には、本土地所有者の書面による承諾が必要です。</p> <p>(注2) 本物件は、豊洲二・三丁目地区地区計画区域 (再開発等促進区) 内に位置するため、容積率の最高限度が 300%、最低敷地面積が 3,000 m² 及び高さの最高限度が 50m に制限されています。</p> <p>(注3) 記載されている延床面積に加え、登記済附属建物 (種類: 駐車場、構造: S 造合金メッキ鋼板葺平屋建、床面積: 50.55 m²) が存在します。</p> <p>(注4) 本物件は、大和リビング株式会社との間で建物賃貸借契約を締結し、住居部分については賃料保証型マスターリースの形態となっています。</p>			
立地環境等の物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ有楽町線及びゆりかもめ「豊洲」駅の北方徒歩 7 分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、大規模な区画整理・再開発が進められており、平成 18 年に「アーバンドック ららぽーと豊洲」がオープンし賑わいを見せているほか、運河沿いを中心に高層・超高層マンションがここ数年で相次いで竣工、また、晴海通り沿いには幾棟もの大型事務所ビルの建設が進められています。</p>			
特記事項			
<p>1. 本物件は、景観法に基づく景観計画区域 (一般地域) 内にあるため、高さ 60m 以上又は延べ面積 30,000 m² 以上の建築物の建築等を行う場合は、東京都知事へ届出を行う必要があります。</p> <p>2. 本物件は、航空法上の定めにより、東京国際空港の円錐表面の上に出る海拔約 206m を超える高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置することはできません。クレーン等を使用する場合も同様の制限を受けます。</p> <p>3. 本物件は、土壌汚染対策法の規定により、一定規模 (3,000 m²) 以上の土地の形質変更を行う場合には、形質変更の届け出が義務付けられています。</p>			

物件2) イプセ戸越

個別不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成22年9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	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数 (戸)	120	
前所有者	株式会社モリモト		賃貸戸数 (戸)	108	
所在地	地番：東京都品川区戸越五丁目 365 番 2		賃貸可能面積 (㎡)	2,629.59	
	住居表示：東京都品川区戸越五丁目 2 番 1 号		賃貸面積 (㎡)	2,359.79	
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	11,863	
	面積 (㎡)	718.15 (注1) (注2)	敷金・保証金等 (千円)	20,257	
	用途地域	近隣商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	89.7	
	建ぺい率/容積率	80%/400%	稼働率 (戸数ベース) (%)	90.0	
			PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
建 物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	3,885.15	住戸タイプ内訳		
	構造・階数	SRC 造陸屋根 14 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 20 年 2 月 29 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	耐震調査会社	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 22 年 9 月	レポート日付	平成 22 年 9 月 8 日		
緊急修繕費 (千円)	-	地震予想損失率 (%)	7.0		
短期修繕費 (1 年以内) (千円)	-	土壤環境調査会社	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)	16,203	レポート日付	平成 22 年 9 月		
建物再調達価格 (千円)	844,725	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	株式会社モリモト	施工者	株式会社 NIPPO コーポレーション 関東建築支店		
設計者	有限会社庵都市建築設計事務所	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	有限会社庵都市建築設計事務所				
その他情報					
(注1) 本物件の西側道路は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約 5.19 ㎡)。					
(注2) 本物件の西側及び東側において、品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要領に基づき、本物件のうち 47.23 ㎡が歩道状スペースとして提供されております。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、都営地下鉄浅草線「戸越」駅の南方徒歩 5 分、東急大井町線「戸越公園」駅の北西方徒歩 5 分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、「戸越」駅の南東方徒歩 3~5 分圏にあって、都道沿いに中高層マンションや事務所ビル等が立ち並び商住混在地域です。徒歩 10 分圏に約 400 軒の店舗が連なる戸越銀座が位置しており生活利便性が高いほか、品川周辺のビジネスエリアには 15 分程度でアクセス可能であるなど交通便利性にも優れています。					
特記事項					

1. 本物件の西側及び東側において、品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要領に基づき、本物件のうち 47.23 m² が歩道状スペースとして提供されております。
2. 本物件は、景観法に基づく景観計画区域（一般地域）内にあるため、高さ 60m 以上又は延べ面積 30,000 m² 以上の建築物の建築等を行う場合は、東京都知事へ届出を行う必要があります。
3. 本物件は、航空法上の定めにより、東京国際空港の円錐表面の上に出る海拔約 139m を超える高さの建築物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置することはできません。クレーン等を使用する場合も同様の制限を受けます。
4. 本物件より西側隣接地内へし型側溝の一部が越境しています。
5. 本物件と西側隣接地との間に跨ってコンクリートのたたきが設置されております。

物件3) ビッグタワー南3条

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況 (平成 22 年 9 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	大和ハウス工業株式会社			賃貸可能戸数 (戸)	179			
前所有者	インヴィンシブル投資法人			賃貸戸数 (戸)	159			
所在地	地番：北海道札幌市中央区南三条東二丁目 15 番 1			賃貸可能面積 (m ²)	8,661.19			
	住居表示：未実施			賃貸面積 (m ²)	7,635.76			
土地	所有形態	所有権		月額賃料 (共益費込) (千円)	14,968			
	面積 (m ²)	1,590.67		敷金・保証金等 (千円)	19,920			
	用途地域	商業地域		稼働率 (面積ベース) (%)	88.2			
	建ぺい率/容積率	80%/600%		稼働率 (戸数ベース) (%)	88.8			
建物	所有形態	所有権		PM 会社	株式会社ビッグサービス			
	用途	共同住宅		サブ・リース会社	株式会社ビッグサービス			
	延床面積 (m ²)	12,066.33		サブ・リース種別	パス・スルー方式			
	構造・階数	RC 造陸屋根地下 1 階付 31 階建		住戸タイプ内訳				
				タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)		
	建築時期	平成 19 年 9 月 1 日		シングルタイプ	-	-		
				DINKS タイプ	100.0	100.0		
				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			耐震調査会社	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 22 年 9 月			レポート日付	平成 22 年 9 月 8 日			
緊急修繕費 (千円)	-			地震予想損失率 (%)	0.1			
短期修繕費 (1 年以内) (千円)	-			土壤環境調査会社	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)	152,566			レポート日付	平成 22 年 9 月			
建物再調達価格 (千円)	2,890,157			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	株式会社ビッグ			施工者	佐藤工業株式会社札幌支店			
設計者	佐藤工業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	佐藤工業株式会社一級建築士事務所							
その他情報								
(注1) 本物件は、商業地域かつ防火地域内にあり、かつ、本物件建物は耐火建築物であるため、当該部分は建ぺい率が 100% に緩和されています。								
立地環境等の物件特性								

本物件は、地下鉄東西線「バスセンター前」駅の南西方徒歩5分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、高層共同住宅のほか、小規模の事務所等が混在する住商混在地域です。当該地域及びその周辺は、大通地区と札幌駅前地区という中心商業地区に近く、交通利便性及び生活利便性が良好であることから、近年においては住宅供給の都心回帰が顕著となったエリアです。

特記事項

1. 本物件は、都心東地区地区計画区域内に位置しており、本計画区域内における敷地面積が200㎡未満の土地にかかる容積率は400%に制限されております。
2. 本物件は、景観法に基づく景観計画区域（一般地域）内にあるため、高さ60m以上又は延べ面積30,000㎡以上の建築物の建築等を行う場合は、札幌市長へ届出を行う必要があります。
3. 南東側隣接地から本物件土地に、侵入防止用扉の基礎が越境しています。
4. 南東側隣接地及び北側隣接地から本物件土地に、アスファルト敷の一部が越境しています。

【上記表の特記事項の説明】

個々の信託不動産の概要については、特段の記載がない限り、平成22年9月30日現在における情報です。

a. 「個別不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明

- (i) 「現所有者」欄には、不動産等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) 「所在地」欄には、登記簿に記載されている地番及び住居表示を記載しています。
- (iii) 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (iv) 土地の「面積」欄には、登記簿に記載されている地積を記載しています。
- (v) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域を記載しています。
- (vi) 土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法第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数値を記載しています。
- (vii) 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数値を記載しています。
- (viii) 建物の「用途」欄には、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (ix) 建物の「延床面積」欄には、登記簿に記載されている床面積の合計を記載しています。
- (x) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿に記載されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、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
- (xi) 建物の「建築時期」欄には、登記簿に記載されている建築時期を記載しています。

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22年9月30日現在の情報を記載しており、取得予定資産の前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、各信託不動産について、賃貸が可能となる戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」欄には、平成22年9月30日現在、信託不動産について、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、各信託不動産について、賃貸が可能となる面積を平成22年9月30日現在の情報を基に記載しています。
- (vi) 「賃貸面積」欄には、平成22年9月30日現在、各信託不動産について、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、取得済資産の前所有者提供を受けた情報、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22年9月30日現在、各信託不動産について、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。）の合計額を消費税等を除き、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22年9月30日現在、各信託不動産について、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、各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸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。
- (x) 「稼働率（戸数ベース）」欄には、各信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数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。
- (xi) 「PM会社」欄には、本日現在、各信託不動産について、PMを委託しているPM会社を記載しています。
- (xii) 「サブ・リース会社」欄には、第三者に転賃することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人を記載しています。
- (xiii) 「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、実際に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受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、各信託不動産の賃貸可能戸数に占める各タイプの賃貸可能戸数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。
- (iii) 「面積比率」欄には、各信託不動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、各信託不動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、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、建物が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、各信託不動産の概要の各項目の記載について、注記が必要な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、原則として各信託不動産に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

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、資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられ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) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- (iii) 信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- (iv) 共有者若しくは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) ロイヤルパークス豊洲

商号	ロイヤルパークス豊洲株式会社	
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 横山 厚	
資本金	100百万円（平成22年3月31日現在）	
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12月28日	
純資産	-	
総資産	-	
大株主の状況	株主名	所有株割合
	一般社団法人ロイヤルパークスなんば会	100%
本投資法人又は本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	平成22年9月30日現在において、本資産運用会社の役員のうち当該会社からの出向者はいません。	
取引関係	平成22年8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、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。	
関連当事者への該当状況	当該会社は、本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	
その他	当該会社は、本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) イプセ戸越 及び 物件3) ビッグタワー南3条

商号	大和ハウス工業株式会社
----	-------------

本店所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 村上 健治	
資本金	110,120 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)	
主な事業の内容	総合建設業	
設立年月日	昭和 22 年 3 月 4 日	
純資産	617,769 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)	
総資産	1,916,927 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)	
大株主の状況	株主名	所有株割合
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5.96%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5.28%
	モックスレイ・アンド・カンパニー	2.79%
	株式会社三井住友銀行	2.78%
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2.67%
	日本生命保険相互会社	2.57%
	大和ハウス工業従業員持株会	2.00%
	第一生命保険株式会社	1.98%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 9)	1.66%
中央三井信託銀行株式会社	1.64%	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資本関係	当該会社は、平成 22 年 8 月 31 日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 15.8%の投資口を保有しています。また、当該会社は、平成 22 年 8 月 31 日現在において、本資産運用会社の発行済株式数の 73.5%を保有しています。	
人的関係	平成 22 年 9 月 30 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 8 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本資産運用会社とサポート協定を締結し、居住施設等に関する優先的売買交渉権やウェアハウジング機能等が提供されています。なお、平成 22 年 8 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で、資産取得に関する取引実績があります。	
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該当します。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社です。	
その他	当該会社は、本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。	

5. 物件取得者等の状況

物件 1) ロイヤルパークス豊洲

物件名称	ロイヤルパークス豊洲		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前借地権者	-
会社名・氏名	ロイヤルパークス豊洲株式会社	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	本資産運用会社の利害関係人等に該当します。	本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19年3月30日	平成17年4月28日	-

物件2) イプセ戸越

物件名称	イプセ戸越		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者	-
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	株式会社モリモト	-
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の利害関係人等に該当します。	本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21年6月19日	平成18年6月27日	-

物件3) ビッグタワー南3条

物件名称	ビッグタワー南3条		
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	インヴィンシブル投資法人	株式会社ビッグ
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の利害関係人等に該当します。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	開発目的
取得価額	1,665百万円	-	-
取得時期	平成22年6月30日	平成19年10月26日	平成17年3月31日

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

物件1) ロイヤルパークス豊洲

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		
事業内容	信託銀行業		
資本金	342,037百万円		
設立年月日	大正14年7月28日		
純資産	1,100,690百万円(平成22年3月31日現在)		
総資産	19,651,334百万円(平成22年3月31日現在)		
本投資法人又は本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・本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・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、特筆すべき資本関係はありません。
その他	当該会社は、本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。

物件2) イプセ戸越 及び 物件3) ビッグタワー南3条

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
事業内容	信託銀行業
資本金	399,697百万円
設立年月日	昭和37年5月26日
純資産	732,030百万円(平成22年3月31日現在)
総資産	14,481,460百万円(平成22年3月31日現在)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、平成22年8月31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おります。当該会社は、平成22年8月31日現在において、本資産運用会社の発行済株式数の1.5%を保有しています。
人的関係	平成22年9月30日現在において、本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本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・本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・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、特筆すべき資本関係はありません。
その他	当該会社は、本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。

(2) 媒介手数料の金額

	物件名称	媒介手数料(注1)
物件1	ロイヤルパークス豊洲	- (注2)
物件2	イプセ戸越	8,850,000円
物件3	ビッグタワー南3条	8,700,000円

(注1) 消費税相当額等は含んでいません。

(注2) 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。

7. 利害関係人等との関係

3物件の取得に関する利害関係人等との取引について、本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。

また、マスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社となる株式会社モリモトクオリティ及び大和リビング株式会社も、本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、本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（ロイヤルパークス豊洲：新日本管財株式会社、イプセ戸越：新日本管財株式会社）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、構造計算書及び構造図には、偽装の疑いがない旨の見解を得ております。なお、ビッグタワー南3条は建築基準法に従い、「大臣認定書」（大臣認定番号：国住指第1717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おりません。

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

本取得を踏まえた平成23年2月期（平成22年9月1日～平成23年2月28日）運用状況の予想については、本日付「平成22年8月期 決算短信」をご参照ください。

（注）本譲渡については、本投資法人の本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」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/>

【参考情報】

1. 不動産鑑定評価の概要

物件1) ロイヤルパークス豊洲

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22年9月30日 鑑定評価を行った日 平成22年10月13日
鑑定評価額	7,550,000,000	積算価格・収益価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、収益価格を採用して決定
A. 積算価格	5,020,000,000	
B. 収益価格	7,550,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて決定
1. 直接還元法による収益価格	7,750,000,000	
(1) 総収益	674,772,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	641,700,000	
② 共益費収入	0	
③ 駐車場収入	37,728,000	
④ その他収入	4,776,000	礼金、更新料等
⑤ 空室損失等	9,432,000	
(2) 総費用	203,092,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	26,052,000	
b. 水道光熱費	0	
c. 修繕費	22,964,000	
d. プロパティマネジメントフィー	3,520,000	
e. テナント募集費用等	0	
f. 公租公課	47,088,000	
g. 損害保険料	5,020,000	
h. その他費用	98,448,000	
(3) 賃貸純収益	471,680,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	0	
(5) 運用益獲得機会の損失相当額	8,814,000	
(6) 資本的支出	5,794,000	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	457,072,000	(3) + (4) - (5) - (6)
(8) 還元利回り	5.9%	
2. DCF 法による収益価格	7,550,000,000	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.4%	

物件2) イプセ戸越

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22年9月1日 鑑定評価を行った日 平成22年10月4日
鑑定評価額	2,130,000,000	積算価格・収益価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、収益価格を採用して決定
A. 積算価格	1,320,000,000	
B. 収益価格	2,130,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて決定
1. 直接還元法による収益価格	2,170,000,000	
(1) 総収益	154,550,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	141,998,000	
② 共益費収入	11,518,000	
③ 駐車場収入	5,040,000	
④ その他収入	6,969,000	礼金、更新料等
⑤ 空室損失等	10,975,000	
(2) 総費用	33,445,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	5,364,000	
b. 水道光熱費	2,373,000	
c. 修繕費	3,182,000	
d. プロパティマネジメントフィー	7,383,000	
e. テナント募集費用等	3,449,000	
f. 公租公課	10,376,000	
g. 損害保険料	525,000	
h. その他費用	793,000	
(3) 賃貸純収益	121,105,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	450,000	
(5) 資本的支出	2,138,000	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	119,417,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	5.5%	
2. DCF 法による収益価格	2,130,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	6.0%	

物件3) ビッグタワー南3条

不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	価格時点 平成22年9月1日 鑑定評価を行った日 平成22年10月4日
鑑定評価額	2,130,000,000	積算価格・収益価格の再吟味及び説得力に係る判断を行い、収益価格を採用して決定
A. 積算価格	2,940,000,000	
B. 収益価格	2,130,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて決定
1. 直接還元法による収益価格	2,140,000,000	
(1) 総収益	203,273,615	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	185,766,360	
② 共益費収入	15,721,380	
③ 駐車場収入	27,233,000	
④ その他収入	1,505,494	礼金、更新料等
⑤ 空室損失等	26,952,619	
(2) 総費用	66,288,214	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	9,816,000	
b. 水道光熱費	6,288,552	
c. 修繕費	13,764,917	
d. プロパティマネジメントフィー	6,083,920	
e. テナント募集費用等	9,357,772	
f. 公租公課	19,874,605	
g. 損害保険料	567,021	
h. その他費用	535,427	
(3) 賃貸純収益	136,985,401	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	284,842	
(5) 資本的支出	2,565,000	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	134,705,243	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	6.3%	
2. DCF 法による収益価格	2,120,000,000	
割引率	6.1%	
最終還元利回り	6.5%	

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)	取得年月日 (注3)	取得価格 (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	4.0%
		1002	イプセ麻布十番七面坂	平成 18 年 3 月 22 日	4,500	2.3%
		1003	イプセ芝公園	平成 18 年 3 月 22 日	2,630	1.4%
		1004	イプセギンザ	平成 18 年 3 月 22 日	2,520	1.3%
		1005	ネクストフォルム西麻布	平成 18 年 3 月 22 日	2,220	1.2%
		1006	イプセ日本橋	平成 18 年 3 月 22 日	1,200	0.6%
		1007	イプセ東京 EAST	平成 19 年 3 月 7 日	2,300	1.2%
		1008	イプセ麻布十番	平成 19 年 6 月 21 日	2,910	1.5%
		1009	イプセ麻布十番 DUO	平成 19 年 6 月 21 日	2,690	1.4%
		1010	イプセ新宿夏目坂	平成 19 年 6 月 21 日	1,865	1.0%
		1011	ユニロイヤル銀座	平成 19 年 6 月 21 日	1,800	0.9%
		1012	イプセ渋谷 Tiers	平成 19 年 6 月 21 日	1,400	0.7%
		1013	NCR 南青山	平成 22 年 4 月 1 日	2,660	1.4%
		1014	NCR 西麻布ツインタワー	平成 22 年 4 月 1 日	2,352	1.2%
		1015	NCR 西麻布	平成 22 年 4 月 1 日	2,143	1.1%
		1016	NCR お茶の水	平成 22 年 4 月 1 日	1,770	0.9%
		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	0.7%
		1019	NCR 日本橋ウエスト	平成 22 年 4 月 1 日	1,138	0.6%
		1020	NCR 銀座ツイン I	平成 22 年 4 月 1 日	932	0.5%
		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	0.5%
		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	0.6%
		1029	NCR 新宿茶ノ水	平成 22 年 4 月 1 日	914	0.5%
		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	0.4%
		1033	NCR 新宿御苑 I	平成 22 年 4 月 1 日	2,720	1.4%
		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	0.3%
		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	1.5%
		1041	NCR 日本橋水天宮	平成 22 年 4 月 1 日	2,707	1.4%
		1042	NCR 高輪	平成 22 年 4 月 1 日	7,430	3.9%
		1043	NCR 東日本橋	平成 22 年 4 月 1 日	3,520	1.8%
		1045	NCR 新宿	平成 22 年 4 月 1 日	2,950	1.5%
		1046	イプセ市ヶ谷	平成 22 年 6 月 29 日	940	0.5%
					小計	

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	取得年月日 (注3)	取得価格 (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ス	平成 17 年 12 月 20 日	4,500	2.3%
		2002	イプセ都立大学	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	イプセ雪谷	平成 19 年 3 月 7 日	1,110	0.6%
		2005	イプセ祐天寺	平成 19 年 6 月 21 日	1,450	0.8%
		2006	イプセ大塚	平成 19 年 6 月 21 日	1,480	0.8%
		2007	イプセ菊川	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	1.3%
		2013	NCR 要町	平成 22 年 4 月 1 日	1,140	0.6%
		2014	NCR 品川シーサイドタワー	平成 22 年 4 月 1 日	7,380	3.8%
		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	0.8%
		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	0.3%
		2021	NCR 田園調布	平成 22 年 4 月 1 日	425	0.2%
		2022	NCR 根岸	平成 22 年 4 月 1 日	249	0.1%
		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	1.4%
		2029	NCR 森下ウエスト	平成 22 年 4 月 1 日	686	0.4%
		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	0.5%
		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	1.1%
		2036	NCR 押上	平成 22 年 4 月 1 日	1,100	0.6%
		2037	NCR 蔵前	平成 22 年 4 月 1 日	1,260	0.7%
		2038	イプセ中延	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(予定)	7,360	3.8%
		2040	イプセ戸越	平成22年11月1日(予定)	1,770	0.9%
小計					59,293	30.7%

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	取得年月日 (注3)	取得価格 (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	0.9%		
		3002	イプセ鶴見	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	0.4%		
		3004	SH 元住吉	平成 22 年 4 月 1 日	897	0.5%		
		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%		
		3016	LM 淵野辺本町	平成 22 年 4 月 1 日	137	0.1%		
		3017	PT 市川	平成 22 年 4 月 1 日	461	0.2%		
		小計					10,215	5.3%
		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	1.0%	
	4002		NCR 大通公園	平成 22 年 4 月 1 日	490	0.3%		
	4003		五色山ハイツ	平成 22 年 4 月 1 日	489	0.3%		
	4004		NCR 西公園	平成 22 年 4 月 1 日	337	0.2%		
	4005		NCR 西大濠	平成 22 年 4 月 1 日	226	0.1%		
	4007		LM 前橋西片貝	平成 22 年 4 月 1 日	92	0.0%		
	4008		アプリーレ垂水	平成 22 年 4 月 1 日	1,340	0.7%		
	4009		クレスト草津	平成 22 年 4 月 1 日	3,004	1.6%		
	4010		NCR 本町イースト	平成 22 年 4 月 1 日	1,490	0.8%		
	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	2.3%		
	4013		NCR 大手通	平成 22 年 4 月 1 日	300	0.2%		
	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	1.9%		
	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	0.9%		
4018	NCR 博多駅東		平成 22 年 4 月 1 日	960	0.5%			
4019	NCR 心齋橋イーストタワー		平成 22 年 4 月 1 日	3,400	1.8%			
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	1.1%				
4025	NCR 肥後橋タワー	平成 22 年 4 月 1 日	2,670	1.4%				
4026	ビッグタワー南3条	平成22年11月1日(予定)	1,740	0.9%				
小計					36,273	18.8%		
小計					190,423	98.8%		
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	1.2%	
合計					192,833	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) 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) 「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、「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4) 「取得年月日」は、旧ニューシティ・レジデンス投資法人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5) 「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。旧ニューシティ・レジデンス投資法人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6) 「投資比率」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7) 本物件にかかる建物の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、本投資法人の取得する本物件（264戸）に関しては、テナントに対してニューシティレジデンスブランド戦略に基づいた一定のサービスの提供をすることから、「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）」の名称で運営しており、かかる運営上の名称を記載しています。
- (注8) 本譲渡については、本日付本投資法人の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 外観写真
物件1) ロイヤルパークス豊洲



物件2) イプセ戸越



物件3) ビッグタワー南3条



以 上