

平成22年6月25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。）は、大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス」といいます。）と「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。）を締結し、大和ハウスから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。
- (2) 本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスに対して「イプセ市ヶ谷」、「イプセ中延」及び「イプセ戸越」の3物件をサポート協定に基づくウェアハウジング物件として取得することを要請し、平成21年6月19日付で大和ハウスは当該3物件の取得を完了しています。
- (3) 本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスの取得と同時に、大和ハウスから当該3物件に関する優先的売買交渉権を付与されていますが、今般、当該3物件のうち「イプセ市ヶ谷」及び「イプセ中延」の2物件（以下、「2物件」といいます。）について、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中長期の安定した収益の確保を目的とし、取得（以下、「本取得」といいます。）を決定したものです。
- (4) なお、本投資法人及び本資産運用会社は、引き続き大和ハウスから「イプセ戸越」に関する優先的売買交渉権を付与されていますが、本投資法人及び本資産運用会社は、将来の「イプセ戸越」の取得を大和ハウスに対して約束したものではないため、投資法人によるフォワード・コミットメント等（*）には該当していません。

(*）先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

2. 取得の概要

	物件名称	取得価格（注）	取得先
物件1	イプセ市ヶ谷	940,000,000円	大和ハウス工業株式会社
物件2	イプセ中延	1,790,000,000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) イプセ市ヶ谷

物件の名称	イプセ市ヶ谷
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
契約締結予定日	平成22年6月29日
取得予定日	平成22年6月29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) イプセ中延

物件の名称	イプセ中延
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
契約締結予定日	平成22年6月29日
取得予定日	平成22年6月29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。

3. 取得資産の内容

物件1) イプセ市ヶ谷

個別不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成22年5月31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)	50		
前所有者	株式会社モリモト	賃貸戸数 (戸)	48		
所在地	地番：東京都新宿区市谷薬王寺町14番3他1筆	賃貸可能面積 (㎡)	1,546.34		
	住居表示：未実施	賃貸面積 (㎡)	1,466.22		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	6,824	
	面積 (㎡)	688.22 (注1)	敷金・保証金等 (千円)	12,034	
	用途地域	第一種住居地域	稼働率 (面積ベース) (%)	96.0	
	建ぺい率/容積率	60%/300% (注2)	稼働率 (戸数ベース) (%)	94.8	
建物	所有形態	所有権	PM会社	株式会社モリモトクオリティ	
	用途	共同住宅	サブ・リース会社	株式会社モリモトクオリティ	
	延床面積 (㎡)	1,769.94	サブ・リース種別	バス・スルー方式	
	構造・階数	RC陸屋根地下1階付6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20年8月29日	シングルタイプ	46.0	36.1
			DINKSタイプ	54.0	63.9
			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6月	レポート日付	平成22年6月3日		
緊急修繕費 (千円)	-	地震予想損失率 (%)	6.6		
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)	9,834	レポート日付	平成22年6月		
建物再調達価格 (千円)	394,905	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Kワークス		

設計者	株式会社空間システム研究所	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
構造設計者	株式会社空間システム研究所		
その他情報			
<p>(注1) 本物件の西側には、私道負担があります（面積約 28.37 m²）。</p> <p>(注2) 本物件は、その周囲が3分の1以上道路に接している角敷地のため、建ぺい率が70%に緩和されています。また、前面道路の幅員が狭いため、容積率が196%に制限されています。</p>			
立地環境等の物件特性			
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅の南方徒歩5分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅の北方徒歩10分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、早稲田通りの南側背後に広がる淀橋台地上の住宅地域で、戸建住宅、中層マンション、アパート等が混在していますが、周辺には寺院や文教施設が多く、全般に閑静で良好な住環境が保たれています。また、都営地下鉄大江戸線の開通により交通利便性が向上したことから、近年は、マンションの建て替えが増加しています。</p>			
特記事項			
<ol style="list-style-type: none"> 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10mを超え又は延べ面積300m²を超える建築物の建築等を行う場合は、新宿区長へ届出を行う必要があります。 2. 本物件は、文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、今後新たに建築工事等を行う場合には、事業着手の60日前までに、新宿区教育委員会宛に届出する必要があります。 3. 本物件は、電波法第102条の2による電波伝搬障害防止区域内にあるため、地表高31mを超える高層建築物等を建築する場合には、工事着手前に総務大臣に届出する必要があります。 4. 北西側隣接地と本物件土地に跨って隣接地所有者の所有にかかる擁壁が設置されており、また、北西側隣接地から本物件土地に、照明設備が越境しています。これらの物については、当該隣接地所有者が将来移設・解体撤去する際には、隣接地所有者の責任と費用負担にて実施すること及び同様の構築物を新設する場合には隣接地所有者の敷地内に設置する旨の覚書を締結しています。 			

物件2) イプセ中延

個別不動産の名称及び所在地等				賃貸借の概況（平成22年5月31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）	83（内店舗1）	
前所有者	株式会社モリモト			賃貸戸数（戸）	79（内店舗1）	
所在地	地番：東京都品川区中延四丁目608番5			賃貸可能面積（m ² ）	2,421.82（内店舗190.45）	
	住居表示：東京都品川区中延四丁目7番11号			賃貸面積（m ² ）	2,300.23（内店舗190.45）	
土地	所有形態	所有権		月額賃料（共益費込）（千円）	12,046	
	面積（m ² ）	741.81		敷金・保証金等（千円）	36,958	
	用途地域	商業地域	第1種住居地域	稼働率（面積ベース）（%）	95.0	
	建ぺい率/容積率	80%/400%	60%/200%	稼働率（戸数ベース）（%）	95.2	
				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、店舗、駐輪場		サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積（m ² ）	3,004.52		住戸タイプ内訳		
	構造・階数	RC陸屋根12階建		タイプ	住戸比率（%）	面積比率（%）
				シングルタイプ	84.1	79.7
	建築時期	平成20年5月12日		DINKSタイプ	15.9	20.3
				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6月			レポート日付	平成22年6月12日	
緊急修繕費（千円）	-			地震予想損失率（%）	4.1	
短期修繕費（1年以内）（千円）	-				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）	14,220			レポート日付	平成22年6月	
建物再調達価格（千円）	668,430			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	株式会社富士工	

設計者	有限会社谷内田章夫ワークショ ブ	建築確認機関	イーハウス建築センター株式会社
構造設計者	株式会社構造計画プラス・ワン		

その他情報

- (注1) 本物件の南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9.99㎡)。
 (注2) 本物件の一部は、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。なお、本物件に適用される建ぺい率は、各用途地域における建ぺい率の按分計算により92.41%となります。
 (注3) 本物件に適用される容積率は、各用途地域における容積率の按分計算により349.42%となります。

立地環境等の物件特性

本物件は、都営地下鉄浅草線「中延」駅の南方徒歩1分、東急大井町線「中延」駅の南方徒歩3分の距離に位置しています。本物件の存する地域は、第二京浜沿いに店舗・事務所付中高層マンション、低層の事務所・作業所等が混在して建ち並ぶ商住混在地域です。荏原・戸越・中延エリアは、都心へのアクセスが良好なこと、多くの商店街が存することから生活利便性が高く、住宅地として人気があります。特に「戸越銀座商店街」は有名で、平日でも多くの買い物客が訪れ賑わいを見せています。本物件の北東方には中延スキップロードがあり、各種店舗が軒を連ねていることから生活利便性は良好であり、また、都営地下鉄浅草線「中延」駅から「新橋」駅まで約15分、「日本橋」駅まで約20分と都心へのアクセスも良好です。

特記事項

1. 本物件の東側道路は都市計画道路であり、本物件敷地東側より約2.8m後退した線が幅巾予定線となっております。また、公有地の拡大の推進に関する法律第4条の規定により、東京都知事に対して譲渡予定価格等について届出を行う必要があります。
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、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。
4. 北側隣接地から本物件土地に、建物の底の一部が越境しています。
5. 本物件の東側隣接道路の地下には、東京都交通局的鉄道路線(都営地下鉄浅草線)が敷設されています。本物件土地において建築等を行う際には、東京都交通局との事前協議が必要です。

【上記表の記載事項の説明】

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5月31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5月31日現在の数値及び情報を基に記載しています。
- (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5月31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5月31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5月31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5月31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5月31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、第三者に転貸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、現実に転貸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

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4月1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5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5月31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21年11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) イプセ市ヶ谷

物件名称	イプセ市ヶ谷		
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	株式会社モリモト	特別な利害関係にある者以外
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11月30日	-

物件2) イプセ中延

物件名称	イプセ中延		
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	株式会社モリモト	特別な利害関係にある者以外
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29日	-

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

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4月1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4月1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5月31日現在において、本資産運用会社の役職員のうち2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。なお、平成21年11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、仲介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)
物件1	イプセ市ヶ谷	4,700,000円
物件2	イプセ中延	8,950,000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

2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きます。

また、2物件の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きます。

8. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、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、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

本取得及び本日付で決定した「パークテラス塩焼」、「パークテラス堀江」及び「ライオンズマンション東青梅第三」の譲渡（以下、「本譲渡」といいます。）（注）を踏まえた平成22年8月期（平成21年12月1日～平成22年8月31日）運用状況の予想については、平成22年7月29日付中間決算短信にて公表する予定です。

（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) イプセ市ヶ谷

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5月31日 鑑定評価を行った日 平成22年6月9日
鑑定評価額	1,210,000,000	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	789,000,000	
B. 収益価格	1,210,000,000	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	1,250,000,000	
(1) 総収益	83,586,000	①+②+③-④
① 賃料収入	78,832,000	
② 共益費収入	5,211,000	
③ その他収入	3,745,000	礼金、更新料等
④ 空室損失等	4,202,000	
(2) 総費用	19,121,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	5,567,000	
b. 水道光熱費	881,000	
c. 修繕費	1,617,000	
d. プロパティマネジメントフィー	3,716,000	
e. テナント募集費用等	2,497,000	
f. 公租公課	4,226,000	
g. 損害保険料	287,000	
h. その他費用	330,000	
(3) 賃貸純収益	64,465,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	250,000	
(5) 資本的支出	990,000	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	63,725,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	5.1%	
2. DCF 法による収益価格	1,210,000,000	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.6%	

物件2) イプセ中延

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5月31日 鑑定評価を行った日 平成22年6月9日
鑑定評価額	2,170,000,000	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	1,220,000,000	
B. 収益価格	2,170,000,000	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	2,160,000,000	
(1) 総収益	143,311,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	133,815,000	
② 共益費収入	8,033,000	
③ 駐車場収入	3,600,000	
④ その他収入	5,596,000	礼金、更新料等
⑤ 空室損失等	7,733,000	
(2) 総費用	27,558,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	5,231,000	
b. 水道光熱費	1,386,000	
c. 修繕費	2,513,000	
d. プロパティマネジメントフィー	6,118,000	
e. テナント募集費用等	3,731,000	
f. 公租公課	7,651,000	
g. 損害保険料	435,000	
h. その他費用	493,000	
(3) 賃貸純収益	115,753,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	643,000	
(5) 資本的支出	1,690,000	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	114,706,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	5.3%	
2. DCF 法による収益価格	2,170,000,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.8%	

2. 本取得及び本譲渡（注8）後の不動産ポートフォリオ一覧

	地域（注1）	新物件 番号 （注2）	旧物件 番号 （注3）	物件名称（注4）	取得年月日（注5）	取得価格 （注6）	投資比率 （注7）
居住施設	エリア1	1001	J-03	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	4.0%
		1002	J-04	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	2.3%
		1003	J-05	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.4%
		1004	J-06	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	1.3%
		1005	J-07	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	1.2%
		1006	J-08	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.6%
		1007	J-15	イブセ東京EAST	平成19年3月7日	2,300	1.2%
		1008	J-17	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.5%
		1009	J-18	イブセ麻布十番DUO	平成19年6月21日	2,690	1.4%
		1010	J-19	イブセ新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	1.0%
		1011	J-20	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日	1,800	0.9%
		1012	J-22	イブセ渋谷Tiers	平成19年6月21日	1,400	0.7%
		1013	C-01	NCR南青山	平成22年4月1日	2,660	1.4%
		1014	C-02	NCR西麻布ツインタワー	平成22年4月1日	2,352	1.2%
		1015	C-03	NCR西麻布	平成22年4月1日	2,143	1.1%
		1016	C-04	NCRお茶の水	平成22年4月1日	1,770	0.9%
		1017	C-05	NCR参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.7%
		1018	C-08	NCR日本橋イースト	平成22年4月1日	1,279	0.7%
		1019	C-09	NCR日本橋ウエスト	平成22年4月1日	1,138	0.6%
		1020	C-10	NCR銀座ツインI	平成22年4月1日	932	0.5%
		1021	C-11	NCR銀座ツインII	平成22年4月1日	825	0.4%
		1022	C-12	NCR原宿	平成22年4月1日	887	0.5%
		1023	C-14	NCR代々木上原	平成22年4月1日	608	0.3%
		1024	C-15	NCR千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.3%
		1025	C-16	NCR新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.2%
		1026	C-17	NCR市谷左内町	平成22年4月1日	424	0.2%
		1027	C-18	NCR日本橋人形町I	平成22年4月1日	947	0.5%
		1028	C-19	NCR日本橋人形町II	平成22年4月1日	1,070	0.6%
		1029	C-20	NCR新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.5%
		1030	C-22	NCR日本橋人形町III	平成22年4月1日	1,370	0.7%
		1031	C-23	NCR神保町II	平成22年4月1日	1,160	0.6%
		1032	C-24	NCR銀座イーストIII	平成22年4月1日	675	0.3%
		1033	C-25	NCR新宿御苑I	平成22年4月1日	2,720	1.4%
		1034	C-27	NCR高輪台	平成22年4月1日	860	0.4%
		1035	C-28	NCR日本橋人形町IV	平成22年4月1日	666	0.3%
		1036	C-29	NCR新宿御苑II	平成22年4月1日	486	0.3%
		1037	C-30	NCR銀座イーストIV	平成22年4月1日	400	0.2%
		1038	C-31	NCR高輪台II	平成22年4月1日	1,190	0.6%
		1039	C-32	NCR南麻布	平成22年4月1日	642	0.3%
		1040	C-34	NCR銀座	平成22年4月1日	2,880	1.5%
		1041	C-35	NCR日本橋水天宮	平成22年4月1日	2,707	1.4%
		1042	C-36	NCR高輪	平成22年4月1日	7,430	3.9%
		1043	C-37	NCR東日本橋	平成22年4月1日	3,520	1.8%
		1044	C-38	カテリーナ三田 タワースイート（NCR）（注7）	平成22年4月1日	10,400	5.4%
		1045	C-39	NCR新宿	平成22年4月1日	2,950	1.5%
		1046	-	イブセ市ヶ谷	平成22年6月29日 （予定）	940	0.5%
		小計				95,042	49.3%
	エリア2	2001	J-01	目黒かむろ坂レジデンシア	平成17年12月20日	4,500	2.3%
		2002	J-10	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	0.3%
		2003	J-14	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	0.4%
		2004	J-16	イブセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.6%
		2005	J-21	イブセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.8%
		2006	J-23	イブセ大塚	平成19年6月21日	1,480	0.8%

	2007	J-24	イプセ菊川	平成 19 年 6 月 21 日	817	0.4%
	2008	C-40	NCR 目黒	平成 22 年 4 月 1 日	844	0.4%
	2009	C-41	NCR 大塚	平成 22 年 4 月 1 日	1,040	0.5%
	2010	C-42	NCR 自由が丘	平成 22 年 4 月 1 日	1,200	0.6%
	2011	C-43	NCR 目白イースト	平成 22 年 4 月 1 日	988	0.5%
	2012	C-44	NCR 池袋	平成 22 年 4 月 1 日	2,570	1.3%
	2013	C-45	NCR 要町	平成 22 年 4 月 1 日	1,140	0.6%
	2014	C-46	NCR 品川シーサイドタワー	平成 22 年 4 月 1 日	7,380	3.8%
	2015	C-47	NCR 八雲	平成 22 年 4 月 1 日	857	0.4%
	2016	C-50	NCR 戸越駅前	平成 22 年 4 月 1 日	1,560	0.8%
	2017	M-02	NCR 等々力	平成 22 年 4 月 1 日	1,210	0.6%
	2018	M-03	NCR 本所吾妻橋	平成 22 年 4 月 1 日	996	0.5%
	2019	M-04	NCR 北沢	平成 22 年 4 月 1 日	742	0.4%
	2020	M-08	NCR 門前仲町	平成 22 年 4 月 1 日	503	0.3%
	2021	M-09	NCR 田園調布	平成 22 年 4 月 1 日	425	0.2%
	2022	M-10	NCR 根岸	平成 22 年 4 月 1 日	249	0.1%
	2023	M-11	NCR 上池台	平成 22 年 4 月 1 日	198	0.1%
	2024	M-13	NCR 森下	平成 22 年 4 月 1 日	832	0.4%
	2025	M-14	NCR 若林公園	平成 22 年 4 月 1 日	776	0.4%
	2026	M-15	NCR 浅草橋	平成 22 年 4 月 1 日	792	0.4%
	2027	M-19	NCR 入谷	平成 22 年 4 月 1 日	546	0.3%
	2028	M-22	NCR 上野タワー	平成 22 年 4 月 1 日	2,641	1.4%
	2029	M-25	NCR 森下ウエスト	平成 22 年 4 月 1 日	686	0.4%
	2030	M-27	NCR 三ノ輪	平成 22 年 4 月 1 日	1,430	0.7%
	2031	M-28	NCR 自由が丘ウエスト	平成 22 年 4 月 1 日	533	0.3%
	2032	M-29	NCR 中野	平成 22 年 4 月 1 日	1,060	0.5%
	2033	M-30	NCR 用賀	平成 22 年 4 月 1 日	923	0.5%
	2034	M-31	NCR 住吉	平成 22 年 4 月 1 日	948	0.5%
	2035	M-33	NCR 門前仲町イースト	平成 22 年 4 月 1 日	2,160	1.1%
	2036	M-35	NCR 押上	平成 22 年 4 月 1 日	1,100	0.6%
	2037	M-36	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 (予定)	1,790	0.9%
	小計				50,163	26.0%
エリア 3	3001	J-13	コスモハイム武蔵小杉	平成 18 年 3 月 22 日	1,674	0.9%
	3002	J-25	イプセ鶴見	平成 19 年 6 月 21 日	666	0.3%
	3003	G-02	NCR 船橋本町	平成 22 年 4 月 1 日	704	0.4%
	3004	G-03	SH 元住吉	平成 22 年 4 月 1 日	897	0.5%
	3005	G-04	NCR 豊田	平成 22 年 4 月 1 日	864	0.4%
	3006	G-05	NCR 西船橋	平成 22 年 4 月 1 日	783	0.4%
	3007	G-06	NCR 舞浜	平成 22 年 4 月 1 日	670	0.3%
	3008	G-07	NCR 市川妙典	平成 22 年 4 月 1 日	671	0.3%
	3009	G-08	NCR 久米川	平成 22 年 4 月 1 日	480	0.2%
	3010	G-09	NCR 浦安	平成 22 年 4 月 1 日	592	0.3%
	3011	G-10	NCR 南行徳 I	平成 22 年 4 月 1 日	543	0.3%
	3012	G-11	NCR 南行徳 II	平成 22 年 4 月 1 日	385	0.2%
	3013	G-12	NCR 野毛山	平成 22 年 4 月 1 日	325	0.2%
	3014	G-13	NCR 南林間	平成 22 年 4 月 1 日	363	0.2%
	3015	G-14	NCR 湘南	平成 22 年 4 月 1 日	308	0.2%
	3016	G-15	LM 淵野辺本町	平成 22 年 4 月 1 日	137	0.1%
	3017	G-17	PT 市川	平成 22 年 4 月 1 日	461	0.2%
	小計				10,523	5.5%
エリア 4	4001	J-02	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	R-01	NCR 大通公園	平成 22 年 4 月 1 日	490	0.3%
	4003	R-02	五色山ハイツ	平成 22 年 4 月 1 日	489	0.3%
	4004	R-03	NCR 西公園	平成 22 年 4 月 1 日	337	0.2%
	4005	R-04	NCR 西大濠	平成 22 年 4 月 1 日	226	0.1%
	4006	R-05	NCR 加古川	平成 22 年 4 月 1 日	240	0.1%

		4007	R-06	LM 前橋西片貝	平成22年4月1日	92	0.0%
		4008	R-07	アプリーレ垂水	平成22年4月1日	1,340	0.7%
		4009	R-09	クレスト草津	平成22年4月1日	3,004	1.6%
		4010	R-10	NCR 本町イースト	平成22年4月1日	1,490	0.8%
		4011	R-11	NCR 新梅田	平成22年4月1日	1,376	0.7%
		4012	R-13	NCR 阿倍野	平成22年4月1日	4,368	2.3%
		4013	R-14	NCR 大手通	平成22年4月1日	300	0.2%
		4014	R-15	NCR 栄	平成22年4月1日	1,010	0.5%
		4015	R-16	NCR 日本橋高津	平成22年4月1日	3,570	1.9%
		4016	R-17	NCR 円山裏参道	平成22年4月1日	411	0.2%
		4017	R-18	NCR 円山表参道	平成22年4月1日	1,740	0.9%
		4018	R-19	NCR 博多駅東	平成22年4月1日	960	0.5%
		4019	R-20	NCR 心齋橋イーストタワー	平成22年4月1日	3,400	1.8%
		4020	R-21	NCR 三宮	平成22年4月1日	1,230	0.6%
		4021	R-22	NCR 勾当台公園	平成22年4月1日	481	0.2%
		4022	R-23	NCR 一番町	平成22年4月1日	783	0.4%
		4023	R-24	NCR 大町	平成22年4月1日	656	0.3%
		4024	R-25	NCR 上町台	平成22年4月1日	2,190	1.1%
		4025	R-26	NCR 肥後橋タワー	平成22年4月1日	2,670	1.4%
		小計				34,773	18.0%
		小計				190,501	98.8%
商業施設	エリア3	8001	S-02	いなげや横浜西が岡店	平成19年3月23日	1,000	0.5%
	エリア4	8002	S-01	フォレオタウン筒井	平成19年9月27日	1,410	0.7%
	小計				2,410	1.2%	
合計						192,911	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) イブセ市ヶ谷



物件2) イプセ中延



以 上