

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 山田 裕次  
問合せ先 財務企画部長 漆間 裕隆  
TEL. 03-3595-1265

### 国内不動産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

本投資法人は、本投資法人の規約に定める投資方針に基づきポートフォリオの拡充と分散及び中長期の安定した収益の確保等を目的として、今期譲渡した不動産等により得られた資金等を活用し、「マイアトリア大森」及び「ベルファース名古屋駅前」の取得(以下、「本取得」といいます。)を決定しました。

#### 2. 本取得の概要

	物件名称	取得価格(注)	取得先
物件1	マイアトリア大森	1,500,000,000円	非開示(売主より同意を得られなかったため)
物件2	ベルファース名古屋駅前	720,000,000円	オー・アール・イー・ワン株式会社

(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) マイアトリア大森

物件の名称	マイアトリア大森
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23年8月2日
取得予定日	平成23年8月2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) ベルファース名古屋駅前

物件の名称	ベルファース名古屋駅前
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23年8月1日
取得予定日	平成23年8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。

### 3. 取得予定資産の内容

#### 物件1) マイアトリア大森

取得予定資産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成23年6月30日現在)			
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
現所有者	(非開示)	賃貸可能戸数 (戸)	60		
前所有者	明和地所株式会社	賃貸戸数 (戸)	55		
信託受託者	(注1)	賃貸可能面積 (㎡)	2,046.36		
所在地	地番：東京都大田区大森北一丁目19番13	賃貸面積 (㎡)	1,875.93		
	住居表示：東京都大田区大森北一丁目19番20号	月額賃料 (共益費込) (千円)	7,780		
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等 (千円)	15,912	
	面積 (㎡)	429.77	稼働率 (面積ベース) (%)	91.7	
	用途地域	商業地域	稼働率 (戸数ベース) (%)	91.7	
	建ぺい率/容積率	80%/500%	PM会社	(注2)	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	(注2)	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	2,516.77	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC造陸屋根13階建	タイプ	住戸比率 (%)	面積比率 (%)
			シングルタイプ	-	-
	建築時期	平成19年2月22日	DINKSタイプ	100.0	100.0
ファミリータイプ			-	-	
ラージタイプ			-	-	
<b>エンジニアリング・レポート</b>					
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		
レポート日付	平成23年7月	レポート日付	平成23年7月15日		
緊急修繕費 (千円)	-	地震予想損失率 (%)	5.9		
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)	33,840	レポート日付	平成23年7月		
建物再調達価格 (千円)	614,300	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		
<b>建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関</b>					
建築主	明和地所株式会社	施工者	オリエンタル建設株式会社		
設計者	株式会社アイ・エス・プランニング	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構		
構造設計者	アーキピタル				
<b>その他情報</b>					
(注1) 取得日付で中央三井信託銀行株式会社に変更する予定です。当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。					
(注2) 取得日付で株式会社タイセイ・ハウジープロパティに変更する予定です。当該会社は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、JR京浜東北線「大森」駅及び京急本線「大森海岸」駅からそれぞれ徒歩約5分及び6分の距離に位置しています。本エリアは、JR京浜東北線利用で品川・東京方面、川崎・横浜方面など都心エリア等への交通アクセスに優れるほか、駅周辺には「アトレ大森」、「R a R a」、「L u z大森」等の商業施設が集積していることから、生活利便性に優れた住宅地として根強い需要が認められるエリアです。					
<b>特記事項</b>					

該当事項はありません。

物件2) バルファース名古屋駅前

取得予定資産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成23年6月30日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
現所有者	オー・アール・イー・ワン有限会社		賃貸可能戸数 (戸)	70	
前所有者	株式会社名南経営		賃貸戸数 (戸)	67	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積 (㎡)	1,822.10	
所在地	地番: 愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目 1216 番		賃貸面積 (㎡)	1,744.70	
	住居表示: 愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目 12 番 22 号		月額賃料 (共益費込) (千円)	4,880	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等 (千円)	8,661	
	面積 (㎡)	382.85	稼働率 (面積ベース) (%)	95.7	
	用途地域	商業地域	稼働率 (戸数ベース) (%)	95.7	
	建ぺい率/容積率	80%/500%	PM 会社	(注)	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	(注)	
	用途	共同住宅	サブ・リース種別	パス・スルー方式	
	延床面積 (㎡)	2,001.51	<b>住戸タイプ内訳</b>		
	構造・階数	RC 造陸屋根 15 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 19 年 1 月 13 日	DINKS タイプ	-	-
ファミリータイプ			-	-	
ラージタイプ			-	-	
<b>エンジニアリング・レポート</b>					
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	
レポート日付	平成 23 年 7 月		レポート日付	平成 23 年 7 月 15 日	
緊急修繕費 (千円)	-		地震予想損失率 (%)	8.6	
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)	18,264		レポート日付	平成 23 年 7 月	
建物再調達価格 (千円)	406,100		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	
<b>建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関</b>					
建築主	株式会社名南経営		施工者	株式会社日東建設	
設計者	株式会社日東建設一級建築士事務所		建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
構造設計者	株式会社日東建設一級建築士事務所				
<b>その他情報</b>					
(注) 取得日付で株式会社タイセイ・ハウジープロパティに変更する予定です。当該会社は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。					
<b>立地環境等の物件特性</b>					
本物件は、JR 線・名鉄線・地下鉄「名古屋」駅徒歩 10 分の距離に位置しており、名古屋駅周辺には各種商業施設が数多く集積していることから、交通利便性・生活利便性は良好です。また、オフィス街の伏見・錦への交通アクセスも良好であることから、利便性を重視する単身者の需要が見込まれます。					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

【上記表の記載事項の説明】

物件の概要については、特段の記載がない限り、平成23年6月30日現在における情報です。

a. 「取得予定資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、取得予定資産を本投資法人に譲渡する者を記載し、「前所有者」欄には、その前の所有者を記載しています。
- (ii) 「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番を、「所在地（住所）」欄には、取得予定資産の住居表示（住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を、それぞれ記載しています。
- (iii) 土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者又は所有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、登記簿上表示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の種類を記載しています。
- (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建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- (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容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- (viii) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (ix) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
- (x) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (xi) 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- (i) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成23年6月30日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- (ii) 「テナント総数」欄には、サブ・リース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。この場合、サブ・リース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸戸数を計算しています。また、同一の者が複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。
- (iii) 「賃貸可能戸数」欄には、取得予定資産について、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23年6月30日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- (v) 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産について、賃貸が可能となる面積を平成23年6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23年6月30日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (vii) 「月額賃料（共益費込）」欄には、原則として、平成23年6月30日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。消費税等は除きます。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (viii) 「敷金・保証金等」欄には、原則として、平成23年6月30日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の合計額を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (ix) 「稼働率（面積ベース）」欄には、取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、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、取得予定資産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を記載しており、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、取得予定資産について、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (xii) 「サブ・リース会社」欄には、本日現在、取得予定資産について、第三者に転賃することを目的とした賃貸借契約を現所有者との間で締結している賃貸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、賃料を受取することができます。

c. 「住戸タイプ内訳」欄に関する説明

- (i) 「住戸タイプ内訳」欄は、以下記載の分類に従って記載しています。

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

- (ii) 「住戸比率」欄には、取得予定資産の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、取得予定資産の賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が100.0%にならない場合があります。

d. 「エンジニアリング・レポート」欄に関する説明

- (i) 「エンジニアリング・レポート」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
- (ii) 「地震予想損失率」欄は、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・エス株式会社より、自然災害用リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いて算出されたもので、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、建物に与える予想損失額と発生確率を算出します。分析結果として、建物の耐用期間50年間に10%の発生確率（年超過確率0.21%、再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格（注）に対する比率（%）で示したものが地震予想損失率となります。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具及び什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被害者に対する補償並びに営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。  
（注）再調達価格：既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。



e. 「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、取得予定資産の概要の各項目の記載について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。

f. 「立地環境等の物件特性」欄に関する説明

「立地環境等の物件特性」欄は、原則として取得予定資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、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

(i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

(ii) 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

(iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの

(iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

#### 4. 取得先の概要

##### 物件1) マイアトリア大森

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

##### 物件2) バルファース名古屋駅前

商号	オー・アール・イー・ワン有限会社	
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目4番1号	
代表者の役職・氏名	取締役 西尾 裕	
資本金	3百万円（平成23年7月21日現在）	
主な事業の内容	不動産の取得・保有・処分・賃貸・管理、不動産信託受益権の取得・保有・処分	
設立年月日	平成17年8月19日	
大株主の状況	株主名	所有株割合
	オリックス不動産株式会社	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	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。	
取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。	
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び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、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。	
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しません。	

#### 5. 物件取得者等の状況

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

#### 6. 媒介の概要

##### 物件1) マイアトリア大森

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	取締役社長 奥野 順

主な事業の内容	信託銀行業
資本金	399,697百万円(平成23年3月31日現在)
設立年月日	昭和37年5月26日
純資産	736,619百万円(平成23年3月31日現在)
総資産	13,791,942百万円(平成23年3月31日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、平成23年2月28日現在において、本投資法人の発行済投資口数の3.87%の投資口を保有しております。また、当該会社は、資産運用会社の発行済株式の1.5%を保有しております。
人的関係	平成23年6月30日現在において、資産運用会社の役職員のうち3名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は本投資法人及び資産運用会社と不動産等の仲介情報提供に関する基本協定を締結し、収益用不動産に関する売却・仲介情報が提供されています。また、本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。

#### 媒介手数料の金額

	物件名称	媒介手数料(注)
物件1	マイアトリア大森	37,500千円

(注) 消費税相当額等は含んでいません。

物件2) ベルファース名古屋駅前

媒介はありません。

#### 7. 利害関係人等との関係

物件1) マイアトリア大森の媒介者及び信託受託者である中央三井信託銀行株式会社が資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

#### 8. 耐震性等に関する事項

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

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

平成23年8月期（平成23年3月1日～平成23年8月31日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

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) マイアトリア大森

不動産鑑定業者	株式会社中央不動産鑑定所	価格時点 平成23年7月15日 鑑定評価を行った日 平成23年7月21日
鑑定評価額	1,600,000,000	積算価格は参考に留め、収益価格を採用して決定
A. 積算価格	850,000,000	
B. 収益価格	1,600,000,000	DCF法による収益価格を採用して決定
1. 直接還元法による収益価格	1,670,000,000	
(1) 総収益	107,507,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	100,681,000	
② 共益費収入	3,167,000	
③ 駐車場収入	3,360,000	
④ その他収入	6,331,000	礼金、更新料等
⑤ 空室損失等	6,032,000	
(2) 総費用	17,683,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	2,947,000	
b. 水道光熱費	1,400,000	
c. 修繕費	1,342,000	
d. プロパティマネジメントフィー	4,753,000	
e. テナント募集費用等	1,594,000	
f. 公租公課	5,225,000	
g. 損害保険料	206,000	
h. その他費用	216,000	
(3) 賃貸純収益	89,824,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	323,000	
(5) 運用益獲得機会の損失相当額	0	
(6) 資本的支出	1,877,000	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	88,270,000	(3) + (4) - (5) - (6)
(8) 還元利回り	5.3%	
2. DCF 法による収益価格	1,600,000,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.7%	



物件2) ベルファース名古屋駅前

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成23年7月15日 鑑定評価を行った日 平成23年7月20日
鑑定評価額	757,000,000	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	563,000,000	
B. 収益価格	757,000,000	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	764,000,000	
(1) 総収益	60,520,000	①+②+③-④
① 賃料収入	60,195,000	共益費を含む
② 駐車場収入	3,960,000	
③ その他収入	1,193,000	礼金、バイク置場、電柱敷地料
④ 空室損失等	4,828,000	
(2) 総費用	13,750,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	2,124,000	
b. 水道光熱費	661,000	
c. 修繕費	1,183,000	原状回復費用を含む
d. プロパティマネジメントフィー	1,782,000	
e. テナント募集費用等	2,238,000	
f. 公租公課	3,372,000	
g. 損害保険料	128,000	
h. その他費用	2,262,000	
(3) 賃貸純収益	46,770,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	164,000	
(5) 資本的支出	1,065,000	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	45,869,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	6.0%	
2. DCF 法による収益価格	749,000,000	
割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.3%	

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	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	2.3%		
		1003	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.4%		
		1004	イブセギンザ	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	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.6%		
		1007	イブセ東京 EAST	平成19年3月7日	2,300	1.2%		
		1008	イブセ麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.5%		
		1009	イブセ麻布十番 DUO	平成19年6月21日	2,690	1.4%		
		1010	イブセ新宿夏目坂	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	イブセ渋谷 Tiers	平成19年6月21日	1,400	0.7%		
		1014	NCR 西麻布ツインタワー	平成22年4月1日	2,352	1.2%		
		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 新御茶ノ水	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	イブセ市ヶ谷	平成22年6月29日	940	0.5%		
					小計		81,982	42.7%

	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	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	0.3%		
		2003	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	0.4%		
		2004	イブセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.6%		
		2005	イブセ祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.8%		
		2006	イブセ大塚	平成19年6月21日	1,480	0.8%		
		2007	イブセ菊川	平成19年6月21日	817	0.4%		
		2008	NCR 目黒	平成22年4月1日	844	0.4%		
		2009	NCR 大塚	平成22年4月1日	1,040	0.5%		
		2010	NCR 自由が丘	平成22年4月1日	1,200	0.6%		
		2011	NCR 目白イースト	平成22年4月1日	988	0.5%		
		2012	NCR 池袋	平成22年4月1日	2,570	1.3%		
		2013	NCR 麩町	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%		
		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	0.6%		
		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	イブセ中延	平成22年6月29日	1,790	0.9%		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	3.8%		
		2040	イブセ戸越	平成22年11月1日	1,770	0.9%		
		2041	ベルファース大井町アーク	平成23年6月30日	1,181	0.6%		
		2042	マイアトリア大森	平成23年8月2日 (予定)	1,500	0.8%		
		小計					61,300	31.9%

	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	イブセ鶴見	平成19年6月21日	666	0.3%	
		3003	NCR 船橋本町	平成22年4月1日	704	0.4%	
		3005	NCR 豊田	平成22年4月1日	864	0.4%	
		3006	NCR 西船橋	平成22年4月1日	783	0.4%	
		3007	NCR 舞浜	平成22年4月1日	670	0.3%	
		3008	NCR 市川妙典	平成22年4月1日	671	0.3%	
		3009	NCR 久米川	平成22年4月1日	480	0.2%	
		3010	NCR 浦安	平成22年4月1日	592	0.3%	
		3011	NCR 南行徳I	平成22年4月1日	543	0.3%	
		3012	NCR 南行徳II	平成22年4月1日	385	0.2%	
		3013	NCR 野毛山	平成22年4月1日	325	0.2%	
		3014	NCR 南林間	平成22年4月1日	363	0.2%	
		3017	PT 市川	平成22年4月1日	461	0.2%	
		小計					9,181
	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%	
		4008	アブリーレ垂水	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%	
		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 心斎橋イーストタワー	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	0.3%	
		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	1,740	0.9%			
4027	レキシントン・スクエア伏見	平成23年1月14日	2,260	1.2%			
4028	ベルファース名古屋駅前	平成23年8月1日 (予定)	720	0.4%			
小計					37,319	19.4%	
小計					189,782	98.7%	
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	1.3%
合計					192,192	100.0%	

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

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

(注4) 「取得価格」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。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注5) 「投資比率」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。



3. 外観写真  
物件1) マイアトリア大森





物件2) ベルファース名古屋駅前



以 上