

平成 23 年 2 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
日本アコモデーションファンド投資法人
代表者名 執行役員 横山 雄司
(コード番号 3226)

資産運用会社名
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
代表者名 代表取締役社長 村上 公成
問合せ先 取締役財務本部長 柴田 守郎
(TEL. 03-3246-3677)

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

日本アコモデーションファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得につき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオ全体の着実な成長と、東京 23 区、首都圏、及び地方中核政令指定都市におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、本物件の取得を決定しました。

2. 取得の概要

	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得価格（注 1） （千円）	資産の分類
物件 1	パークアクシス新さっぽろ	不動産	827,000	賃貸住宅
物件 2	パークアクシス横浜井土ヶ谷		1,419,000	
物件 3	パークアクシス千葉新町		1,679,000	
物件 4	パークアクシス蒲田壺番館		1,069,000	
物件 5	パークアクシス千葉		970,000	
物件 6	パークアクシス台東根岸		672,000	
物件 7	パークアクシス江坂広芝町		2,369,000	
物件 8	パークアクシス駒込		1,389,000	
物件 9	パークアクシスうつぼ公園		2,399,000	
物件 10	パークアクシス板橋本町貳番館		1,859,000	
物件 11	ドミー荳屋		928,000	その他アコモデーション資産（注 2）
物件 12	河合塾京都学伸寮		991,000	
物件 13	駿台堀川寮		916,000	
物件 14	ドミトリー洛北		374,000	
物件 15	立教大学国際交流寮 RUID 志木		1,478,000	
物件 16	ドミー中板橋		1,041,000	
物件 17	フィロソフィア西台		1,249,000	
物件 18	ドミー武蔵小杉		1,152,000	
物件 19	芝浦アイランドエアタワー		信託不動産	
合計			30,686,000	

（注 1）「取得価格」は、取得予定資産に関する停止条件付不動産売買契約書又は停止条件付信託受益権売買契約書に記載された売買代金（いずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。）を記載しています。

（注 2）「その他アコモデーション資産」とは、「学生寮」・「学生マンション」、「サービスアパートメント」、「シニア住宅」、「社宅」をいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (1) 売買契約締結日 平成 23 年 2 月 10 日
- (2) 引渡予定日
 物件 1 から物件 18 まで 平成 23 年 3 月 1 日 (注)
 物件 19 平成 23 年 4 月 1 日
- (3) 取得先
 物件 1 から物件 10 まで 三井不動産株式会社
 物件 11 から物件 18 まで 株式会社共立メンテナンス
 物件 19 有限会社芝浦アイランド・アパートメント
- (4) 取得資金 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取金並びに借入金
- (5) 支払方法 引渡時全額支払
- (注) 停止条件付不動産売買契約に従い、平成 23 年 3 月 2 日、3 日又は 4 日のいずれかの日に引渡予定日が変更になる場合があります。

3. 「その他アコモデーション資産」への投資

今後も本投資法人の物件取得戦略の中心は「賃貸住宅」の安定的な取得ですが、資産規模の拡大によって収益基盤に一定の安定性が実現され、また、以下の表に示される「賃貸住宅」以外の「その他アコモデーション資産」の投資市場も一部の 카테고리においては成熟度を増してきたものとの認識から、「その他アコモデーション資産」についても取得を開始します。

なお、「学生寮」・「社宅」を含む「その他アコモデーション資産」の取得にあたっては、三井不動産株式会社が有する幅広いネットワークを有効活用していきます。

「その他アコモデーション資産」カテゴリー	主な特徴
学生寮・学生マンション	主として学生に向けて貸し出される寮及び賃貸マンションであり、本投資法人の場合、原則としてワンルームマンション形式のものを投資対象とする方針です。
サービスアパートメント	家具付きでリネン（寝具）サービス、クリーニングサービス、フロント（受付）サービス等を提供する賃貸住宅をいい、もっぱら短期の居住用に供されます。そのサービス提供・運営には独自の運営組織が必要となるため、本投資法人がサービスアパートメントに投資を行う場合、専門のオペレータに運営を委託することを視野に入れます。
シニア住宅	介護サービスの提供が行えることを視野に入れた賃貸住宅であり、上記のサービスアパートメント同様、介護サービス提供等には独自の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がシニア住宅に投資を行う場合、専門のオペレータに一括賃貸することを検討します。
社宅	法人がテナントとなり、当該法人が自社グループ社員等へ転貸する形式の賃貸住宅です。本投資法人が社宅に投資を行う場合、テナントである法人への一括賃貸を原則とします。また、テナントが退去した際にも、一般の賃貸住宅として個別に賃貸運営が可能な構造・様式・特性を有する物件を投資対象とする方針です。

a. 投資比率

「その他アコモデーション資産」のポートフォリオ全体に占める割合は、当面の上限につき、10%（取得価格ベース）を目途として、運用を行っていく方針です。

b. エリア戦略

資産特性に応じた需要に厚みのあるエリアへの投資を行っていきます。但し、「賃貸住宅」と「その他アコモデーション資産」を含めたポートフォリオ全体では東京 23 区の占める割合を 80%以上（取得価格ベース）とする方針です。

c. 管理運営戦略

本投資法人では、「賃貸住宅」カテゴリーにおいては中長期的な管理・運営業務の品質の維持向上及び効率化を目指し、三井不動産住宅リース株式会社をマスター・プロパティ・マネジメント会社として選定し

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ていますが、「その他アコモデーション資産」カテゴリーにおいては、運用資産の特性に応じて適切と判断する管理運営形態及びオペレータを選定します。

今般の株式会社共立メンテナンスからの「学生寮」・「社宅」の取得においては物件の運営形態等に鑑み、オペレータへの一括賃貸方式としています。なお、本投資法人は、オペレータとなる株式会社共立メンテナンスとの間で、各物件ごとに契約期間 20 年の定期建物賃貸借契約（当初 10 年間は固定賃料・解約禁止）を締結しています。

4. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

①物件 1：パークアクセス新さっぽろ

取得予定資産の名称		パークアクセス新さっぽろ
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注 1）		827,000 千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注 2）		828,000 千円
同 価格時点（注 2）		平成 23 年 1 月 31 日
所在地	住居表示	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目 3 番 5 号
土地	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注 3）	991.04 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注 4）	平成 20 年 3 月 5 日
	構造／階数（注 5）	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建
	用途（注 5）	共同住宅、店舗、車庫、物置
	延床面積（注 5）	4,769.99 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅 84 戸 店舗等 1 戸
担保設定の有無		なし
特記事項（注 6）		なし
物件特性	<p>本物件がある厚別区は札幌市内の東部に位置し、昭和47年に策定された「厚別副都心開発基本計画」に基づき、複合型商業施設、ホテル、水族館・科学館といった集客施設等が、厚別区において順次開発されています。一方で野幌森林公園に代表される緑豊かな自然環境により、ゆとりある居住環境が確保されており、現在は札幌市中心部のベッドタウンとなっています。</p> <p>本物件は、JR「新札幌」駅から徒歩4分、地下鉄「新さっぽろ」駅から徒歩5分に位置し、最寄駅への近接性に優れており、JR「新札幌」駅から「札幌」駅まで約8分（特急、快速利用時）と都心部へのアクセスも良好です。</p> <p>当該地周辺には各種物販店、飲食店等が集積しており、都心生活の利便性、中心部へのアクセスを选好し、市内に通勤する単身者やDINKS世帯を中心とした需要が見込まれます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っていますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、ポートフォリオ全体の充実に寄与すると判断したためです。</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅 84 戸 店舗等 1 戸
	賃貸戸数	80 戸
	賃貸可能面積	3,729.05 m ²
	賃貸面積	3,512.87 m ²
	稼働率	94.2%
	敷金	10,243 千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

②物件2：パークアクセス横浜井土ヶ谷

取得予定資産の名称		パークアクセス横浜井土ヶ谷
取得予定資産の種類		不動産
取得価格(注1)		1,419,000 千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額(注2)		1,420,000 千円
同 価格時点(注2)		平成23年1月31日
所在地	住居表示	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5(地番・住居表示未実施地区)
土地	建蔽率	60%・80%
	容積率	200%・400%
	用途地域	準工業地域、商業地域
	敷地面積(注3)	965.05 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成20年3月31日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途(注5)	共同住宅、教習所、駐車場、ゴミ置場
	延床面積(注5)	3,653.00 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅 99 戸 店舗等 1 戸
賃貸可能面積		2,706.59 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項(注6)		なし
物件特性		<p>本物件は、京浜急行「井土ヶ谷」駅から徒歩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「横浜」駅までの乗車時間は約7分、JR「東京」駅までの乗車時間は約33分(JR「横浜」駅にてJR東海道線乗換)と、県の中心部及び都心へのアクセスも良好であり、また、横浜市営地下鉄「蒔田」駅へも徒歩12分と2路線の利用が可能です。</p> <p>駅に近接して「マルエツ」等の商業施設があり、県内において勤務し生活利便性を指向する单身層を中心に、都内へ通勤通学する層の需要も見込まれます。</p>

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅 99 戸 店舗等 1 戸
	賃貸戸数	100 戸
	賃貸可能面積	2,706.59 m ²
	賃貸面積	2,706.59 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	21,437 千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

③物件3：パークアクセス千葉新町

取得予定資産の名称		パークアクセス千葉新町
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		1,679,000千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		1,680,000千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	千葉県千葉市中央区新町1番地14他（地番・住居表示未実施地区）
土地	建蔽率	80%
	容積率	600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	648.15㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成20年5月30日
	構造/階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途（注5）	共同住宅、店舗、事務所、居宅、ゴミ置場、駐車場
	延床面積（注5）	3,930.12㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅77戸 店舗等7戸
	賃貸可能面積	3,318.15㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性	<p>本物件は、JR「千葉」駅から徒歩5分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅からJR「東京」駅までの乗車時間は約45分（快速利用時）であり、また、JR各線のほか、京成電鉄千葉線、千葉都市モノレールにより千葉県各方面への交通利便性も良好です。</p> <p>JR「千葉」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>本物件は、オートロック、カラーTVモニターインターフォン、宅配ロッカー、BS・CSアンテナ、浴室乾燥機、シャワートイレ、エアコン等の設備が備わっており、本物件の需要者として見込まれる、県内に勤務し生活の利便性等快適な居住環境を求める単身層や都内へ通勤通学する層のニーズを十分満たす仕様となっています。</p>	

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅77戸 店舗等7戸
	賃貸戸数	77戸
	賃貸可能面積	3,318.15㎡
	賃貸面積	3,066.98㎡
	稼働率	92.4%
	敷金	48,070千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

④物件4：パークアクセス蒲田壺番館

取得予定資産の名称	パークアクセス蒲田壺番館
取得予定資産の種類	不動産
取得価格（注1）	1,069,000千円

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額（注2）	1,070,000 千円	
同 価格時点（注2）	平成23年1月31日	
所在地	住居表示	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積（注3）	917.35 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成21年3月19日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	用途（注5）	共同住宅、居宅、物置、ゴミ置場
	延床面積（注5）	2,044.68 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	63戸
	賃貸可能面積	1,721.28 m ²
担保設定の有無	なし	
特記事項（注6）	なし	
物件特性	<p>本物件は、京浜急行本線・空港線「京急蒲田」駅から徒歩8分、JR線・東急線「蒲田」駅から徒歩12分に位置し、「京急蒲田」駅から「品川」駅までは約7分（快特利用）、JR線その他各線「東京」駅までは約25分（「品川」駅にて乗換）の乗車時間であり、「蒲田」駅からはJR線にて「東京」駅まで1本でアクセス可能である他、「川崎」・「横浜」駅方面、羽田空港方面等へのアクセスも良好です。</p> <p>「蒲田」駅周辺には駅ビル、行政機関、スーパーマーケット、金融機関、娯楽施設等が集積し、同駅から「京急蒲田」駅までの間には旧来からの商店街や中小規模の商業ビル等が連なっており、「京急蒲田」駅周辺においても一定の商業集積が認められる他、都市計画事業として駅前整備が推進され、利便性の向上が図られています。</p> <p>本物件においては、交通アクセス及び利便性を重視する单身層を中心に、国際化が進む羽田空港周辺企業及びオフィスの集積が著しい「品川」駅方面へ通勤するビジネスマン等の需要も見込まれます。</p>	

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	63戸
	賃貸戸数	62戸
	賃貸可能面積	1,721.28 m ²
	賃貸面積	1,674.19 m ²
	稼働率	97.3%
	敷金	12,515 千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑤物件5：パークアクセス千葉

取得予定資産の名称	パークアクセス千葉	
取得予定資産の種類	不動産	
取得価格（注1）	970,000 千円	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額（注2）	971,000 千円	
同 価格時点（注2）	平成23年1月31日	
所在地	住居表示	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

土地	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	487.66 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成21年3月19日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途（注5）	共同住宅、駐車場、駐輪場、物置、ゴミ置場
	延床面積（注5）	2,834.51 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	91戸
	賃貸可能面積	2,270.32 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性	<p>本物件は、JR「千葉」駅から徒歩4分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅からJR「東京」駅までの乗車時間は約45分（快速利用時）であり、また、JR各線のほか、京成電鉄千葉線、千葉都市モノレールにより千葉県各方面への交通利便性も良好です。</p> <p>JR「千葉」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>本物件においては、県内に勤務し生活の利便性等快適な居住環境を求める单身層を中心に、都内へ通勤通学する層の需要も見込まれます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っていますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、ポートフォリオ全体の充実に寄与すると判断したためです。</p>	

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	91戸
	賃貸戸数	85戸
	賃貸可能面積	2,270.32 m ²
	賃貸面積	2,118.70 m ²
	稼働率	93.3%
	敷金	11,863千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑥物件6：パークアクシス台東根岸

取得予定資産の名称		パークアクシス台東根岸
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		672,000千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		673,000千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	東京都台東区根岸五丁目2番1号
土地	建蔽率	80%・60%
	容積率	500%・300%
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	敷地面積（注3）	282.54 m ²

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成21年8月6日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途（注5）	共同住宅、駐輪場、車庫、ゴミ置場、物置
	延床面積（注5）	1,487.56㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	40戸
	賃貸可能面積	1,283.13㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性		<p>本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩8分に位置し、隣駅である「上野」駅からJRの利用が容易である他、日比谷線の利用により都心へのアクセスは良好です。</p> <p>当該地は、郵便局、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等からの近接性も良好であることから、都心への交通利便性及び生活利便性を選好する都心で働くビジネスマン及び少人数世帯等の需要が見込まれます。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っていますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、ポートフォリオ全体の充実に寄与すると判断したためです。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	40戸
	賃貸戸数	39戸
	賃貸可能面積	1,283.13㎡
	賃貸面積	1,258.08㎡
	稼働率	98.0%
	敷金	8,728千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑦物件7：パークアクセス江坂広芝町

取得予定資産の名称		パークアクセス江坂広芝町
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		2,369,000千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		2,370,000千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	大阪府吹田市広芝町6番26号
土地	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	1,180.69㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成21年9月28日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途（注5）	共同住宅、駐車場、集塵庫
	延床面積（注5）	4,899.88㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	130戸

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	賃貸可能面積	4,309.24 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性		<p>本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅から徒歩5分に位置し、最寄駅からの近接性は良好です。同駅から乗車時間約11分の「梅田」駅は、ビジネスエリア、商業エリアの中心地であり、また、乗車時間約4分の「新大阪」駅ではJR東海道・山陽新幹線と連絡し、東京や他府県からの広域的なアクセスを含め、交通利便性に優れています。</p> <p>本物件においては、大阪市内に勤務し、生活の利便性等快適な居住環境を求める単身者及び転勤者用の社宅としての利用を目的とする東京等に本社機能を有する法人の需要が中心となり、特に本物件が最寄駅としている「江坂」駅周辺は、商業施設、金融機関、医療施設、飲食店等の生活利便施設が充実しており、人気の高いエリアとなっています。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	130戸
	賃貸戸数	130戸
	賃貸可能面積	4,309.24 m ²
	賃貸面積	4,309.24 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	24,140千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑧物件8：パークアクシス駒込

取得予定資産の名称		パークアクシス駒込
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		1,389,000千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		1,390,000千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	東京都豊島区駒込三丁目23番13号
土地	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	440.37 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成21年11月20日
	構造/階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途（注5）	共同住宅、店舗、駐輪場、ゴミ置場、物置
	延床面積（注5）	2,433.47 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	住宅39戸 店舗等1戸
	賃貸可能面積	1,979.51 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件特性	<p>本物件は、J R 山手線「駒込」駅から徒歩4分の位置にあり、当駅から「東京」駅への所要時間は約15分、「新宿」駅への所要時間も約15分となっており、最寄駅への近接性や都心へのアクセスに優れるほか東京メトロ南北線の利用も可能であることから、高い交通利便性を備えています。</p> <p>駅周辺には駒込駅前商店街を始め大小10以上の商店街があり、また、周辺には「六義園」や「旧古河庭園」があり、東京都心にありながら緑地に富んだ環境を形成しています。</p> <p>本物件の主たる需要層としては、生活利便性や通勤利便性を指向する会社員などの単身者、ファミリー層などが挙げられます。</p>
------	--

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅 39 戸 店舗等 1 戸
	賃貸戸数	39 戸
	賃貸可能面積	1,979.51 m ²
	賃貸面積	1,926.89 m ²
	稼働率	97.3%
	敷金	28,404 千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑨物件9：パークアクシスうつぼ公園

取得予定資産の名称		パークアクシスうつぼ公園
取得予定資産の種類		不動産
取得価格(注1)		2,399,000 千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額(注2)		2,400,000 千円
同 価格時点(注2)		平成23年1月31日
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区靱本町三丁目1番7号
土地	建蔽率	80%
	容積率	600%
	用途地域	商業地域
	敷地面積(注3)	882.13 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成22年1月26日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
	用途(注5)	共同住宅、機械室
	延床面積(注5)	5,543.28 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	133 戸
	賃貸可能面積	4,952.45 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項(注6)		なし
物件特性	<p>本物件は、大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩4分に位置し、「本町」「心斎橋」「梅田」等、都心部及び市内主要地域へのアクセスは良好です。</p> <p>スーパーやコンビニエンスストア、飲食店舗が徒歩圏内にあり、生活利便が良好な上、本物件が位置する靱公園エリアは、公園や人気のカフェ、レストラン、インテリアショップ、物販店舗等が点在する、良好な住環境と都市中心部への近接性を兼ね備えたエリアとなっています。</p> <p>本物件においては、大阪中心部に通勤するビジネスマン等、また、都心部へのアクセスの良さから、従業員社宅に対する法人の需要が見込まれます。</p>	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	133戸
	賃貸戸数	127戸
	賃貸可能面積	4,952.45㎡
	賃貸面積	4,722.54㎡
	稼働率	95.4%
	敷金	25,589千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑩物件10：パークアクシス板橋本町式番館

取得予定資産の名称		パークアクシス板橋本町式番館
取得予定資産の種類		不動産
取得価格(注1)		1,859,000千円
鑑定評価会社		大和不動産鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額(注2)		1,860,000千円
同 価格時点(注2)		平成23年1月31日
所在地	住居表示	東京都板橋区清水町74番1号
土地	建蔽率	80%
	容積率	500%
	用途地域	商業地域
	敷地面積(注3)	821.46㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成22年1月29日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途(注5)	共同住宅、駐輪場、ゴミ置場、駐車場
	延床面積(注5)	4,854.95㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	99戸
	賃貸可能面積	3,661.58㎡
担保設定の有無		なし
特記事項(注6)		なし
物件特性		<p>本物件は、都営三田線「板橋本町」駅から徒歩6分に位置し、同駅から「大手町」駅まで乗車時間約20分と都心へのアクセスにも優れています。</p> <p>「板橋本町」駅を中心に、金融機関、コンビニエンスストア、飲食店舗等があるため生活利便も良好です。</p> <p>本物件においては、生活利便性や通勤通学利便性を指向する会社員や学生などの単身者、DINKS世帯のほか、都心部へのアクセスの良さから法人需要も見込まれます。</p>

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	99戸
	賃貸戸数	93戸
	賃貸可能面積	3,661.58㎡
	賃貸面積	3,469.49㎡
	稼働率	94.8%
	敷金	21,484千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑪物件 11：ドーミー芦屋

取得予定資産の名称		ドーミー芦屋
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		928,000 千円
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		986,000 千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	兵庫県芦屋市大東町12番28号
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	敷地面積（注3）	3,267.22 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成14年9月17日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	用途（注5）	寄宿舎、車庫
	延床面積（注5）	3,729.45 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	140戸
	賃貸可能面積	2,826.00 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性	<p>本物件は、阪神本線「打出」駅徒歩11分に位置し、同駅からは区間特急利用で「梅田」駅まで約25分、「三宮」駅まで約19分（魚崎駅で快速急行に乗り換え）です。</p> <p>当該地周辺の商業施設としては、北西方約120mにコープ打出浜、西方約400mにピーコックストア芦屋南宮店、「打出」駅前に打出商店街があります。</p> <p>本物件は、臨海部にひろがる大手企業の生産拠点に近接しているため、それらの企業に勤務する社会人向けの寮として利用されています。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っていますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、ポートフォリオ全体の充実に寄与すると判断したためです。</p>	

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	140戸
	賃貸戸数	140戸
	賃貸可能面積	2,826.00 m ²
	賃貸面積	2,826.00 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑫物件 12：河合塾京都学伸寮

取得予定資産の名称	河合塾京都学伸寮
取得予定資産の種類	不動産
取得価格（注1）	991,000 千円

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額（注2）	1,040,000 千円	
同 価格時点（注2）	平成23年1月31日	
所在地	住居表示 京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4（地番・住居表示未実施地区）	
土地	建蔽率	80%
	容積率	600%・400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	724.69 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成16年3月2日
	構造／階数（注5）	鉄骨造陸屋根9階建
	用途（注5）	寄宿舎
	延床面積（注5）	3,492.88 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	134戸
	賃貸可能面積	2,785.40 m ²
担保設定の有無	なし	
特記事項（注6）	本建物は、建物竣工後である平成19年9月1日施行の都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の強化）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。	
物件特性	<p>本物件は、京都市営地下鉄「二条」駅徒歩4分に位置し、同駅から約3分の「烏丸御池」駅で同地下鉄烏丸線に接続し、「四条烏丸」「京都」等の中心市街地に連絡します。また、徒歩6分のJR「二条」駅からは「京都」駅まで約6分など都心アクセスは良好です。</p> <p>近隣にはコンビニエンスストアやコープ二条駅があり、生活利便性も良好です。</p> <p>本物件は、河合塾専用の学生寮として利用されています。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っていますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、ポートフォリオ全体の充実に寄与すると判断したためです。</p>	

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	134戸
	賃貸戸数	134戸
	賃貸可能面積	2,785.40 m ²
	賃貸面積	2,785.40 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑬物件13：駿台堀川寮

取得予定資産の名称	駿台堀川寮
取得予定資産の種類	不動産
取得価格（注1）	916,000 千円
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）	1,000,000 千円
同 価格時点（注2）	平成23年1月31日

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

所在地	住居表示	京都府京都市上京区東堀川通樫木町上る五町目 205 番地 1 他 (地番・住居表示未実施地区)
土地	建蔽率	80%・60%
	容積率	600%・200%
	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	敷地面積 (注3)	1,152.13 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日 (注4)	平成 17 年 2 月 21 日
	構造/階数 (注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	用途 (注5)	寄宿舎、機械室、駐輪場
	延床面積 (注5)	2,793.71 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	113 戸
	賃貸可能面積	2,043.32 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項 (注6)		本建物は、建物竣工後である平成19年9月1日施行の都市計画の高度地区の変更(絶対高さ制限の強化)により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。
物件特性		<p>本物件は、京都市営地下鉄烏丸線「丸太町」駅徒歩10分、同東西線「二条城前」駅徒歩12分と複数駅・複数路線の利用が可能です。「丸太町」駅から「京都」駅までは約7分であり、都心アクセスは良好です。また、近隣地域は旧来からの街並みも残されており、良好な住環境が確保されています。</p> <p>本物件は、駿台予備校専用の学生寮として利用されています。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額(原則として1棟10億円以上)を下回っていますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、ポートフォリオ全体の充実に寄与すると判断したためです。</p>

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	113 戸
	賃貸戸数	113 戸
	賃貸可能面積	2,043.32 m ²
	賃貸面積	2,043.32 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑭物件 14：ドミトリー洛北

取得予定資産の名称	ドミトリー洛北	
取得予定資産の種類	不動産	
取得価格 (注1)	374,000 千円	
鑑定評価会社	森井総合鑑定株式会社	
取得時の鑑定評価額 (注2)	410,000 千円	
同 価格時点 (注2)	平成 23 年 1 月 31 日	
所在地	住居表示 京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町 51 番地他 (地番・住居表示未実施地区)	
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
	敷地面積 (注3)	811.99 m ²

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成18年2月24日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	用途（注5）	寄宿舎
	延床面積（注5）	1,489.86㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	69戸
	賃貸可能面積	1,035.00㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性		<p>本物件は、「佛教大学前」バス停徒歩2分に位置し、同バス停からバス利用で地下鉄「北大路」駅まで約10分、JR「二条」駅まで約15分です。</p> <p>本物件の周辺には、徒歩5分以内にコンビニエンスストアがあるほか、佛教大学（約0.1km）、立命館大学（約1.8km）、京都府立大学（約2.6km）、同志社大学（約2.7km）、同志社女子大学（約3.0km）、京都大学（約4.5km）がそれぞれあります。</p> <p>本物件は、主として周辺大学に通学する学生のための寮として利用されています。</p> <p>また、本物件の取得価格は本投資法人が定める投資基準における投資額（原則として1棟10億円以上）を下回っていますが、取得価格が10億円未満であるにもかかわらず取得することとした理由は、当該物件の個別特性を考慮し、ポートフォリオ全体の充実に寄与すると判断したためです。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	69戸
	賃貸戸数	69戸
	賃貸可能面積	1,035.00㎡
	賃貸面積	1,035.00㎡
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑮物件15：立教大学国際交流寮RUID志木

取得予定資産の名称		立教大学国際交流寮RUID志木
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		1,478,000千円
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		1,550,000千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	埼玉県志木市本町五丁目18番25号
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	用途地域	商業地域
	敷地面積（注3）	833.03㎡
所有形態		所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成22年1月29日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途（注5）	寄宿舎
	延床面積（注5）	3,061.89㎡

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	126 戸
	賃貸可能面積	2,293.20 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性		<p>本物件は、東武東上線「志木」駅徒歩4分に位置し、「志木」駅から「池袋」駅までは急行利用で約20分、「東京」駅までは東京メトロ丸ノ内線乗り換えで約45分です。</p> <p>「志木」駅周辺の商業地域の一角に位置し、背後には大型のスーパーマーケット等があることから、生活利便性は高い地域である一方で、前面道路の交通量も多くなく、概ね落ち着いた住環境を有した地域です。</p> <p>本物件は、池袋や新座のキャンパスに通う立教大学の学生専用寮として利用されています。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	126 戸
	賃貸戸数	126 戸
	賃貸可能面積	2,293.20 m ²
	賃貸面積	2,293.20 m ²
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑩物件 16：ドーマー中板橋

取得予定資産の名称		ドーマー中板橋
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		1,041,000 千円
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		1,120,000 千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	東京都板橋区仲町34番7号
土地	建蔽率	60%
	容積率	300%
	用途地域	第一種住居地域
	敷地面積（注3）	1,368.70 m ²
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成22年2月12日
	構造／階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	用途（注5）	寄宿舎
	延床面積（注5）	2,439.17 m ²
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	105 戸
	賃貸可能面積	1,911.00 m ²
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性		<p>本物件は、東武東上線「中板橋」駅まで徒歩5分と駅からの近接性は良好です。「中板橋」駅から「池袋」駅までの所要時間は約8分、「大手町」駅までは「池袋」駅で東京メトロ丸ノ内線に乗り換えて約23分です。</p> <p>本物件は、単身者用社員寮として利用されています。</p>

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	105戸
	賃貸戸数	105戸
	賃貸可能面積	1,911.00㎡
	賃貸面積	1,911.00㎡
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑰物件17：フィロソフィア西台

取得予定資産の名称		フィロソフィア西台
取得予定資産の種類		不動産
取得価格(注1)		1,249,000千円
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額(注2)		1,300,000千円
同 価格時点(注2)		平成23年1月31日
所在地	住居表示	東京都板橋区高島平九丁目33番1号
土地	建蔽率	60%
	容積率	300%
	用途地域	準工業地域
	敷地面積(注3)	984.75㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日(注4)	平成22年2月18日
	構造/階数(注5)	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途(注5)	寄宿舎
	延床面積(注5)	2,969.25㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	120戸
賃貸可能面積		2,184.00㎡
担保設定の有無		なし
特記事項(注6)		なし
物件特性		<p>本物件は、都営三田線「西台」駅徒歩7分に位置し、「西台」駅から「大手町」駅までは直通で約30分、「巣鴨」駅乗り換えで「池袋」駅へは約22分、「新宿」駅へは約27分です。</p> <p>スーパーマーケット、コンビニエンスストア、スポーツクラブ、ドラッグストア、書店等の生活利便施設が、駅周辺を中心として充実しています。</p> <p>本物件は、白山キャンパスを中心に通学する東洋大学の学生専用寮として利用されています。</p>

テナントの内容 (注7)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	120戸
	賃貸戸数	120戸
	賃貸可能面積	2,184.00㎡
	賃貸面積	2,184.00㎡
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑱物件 18：ドーミー武蔵小杉

取得予定資産の名称		ドーミー武蔵小杉
取得予定資産の種類		不動産
取得価格（注1）		1,152,000千円
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社
取得時の鑑定評価額（注2）		1,250,000千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2（地番・住居表示未実施地区）
土地	建蔽率	60%
	容積率	200%
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域
	敷地面積（注3）	1,451.64㎡
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日（注4）	平成22年3月4日
	構造/階数（注5）	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	用途（注5）	寄宿舎
	延床面積（注5）	3,017.34㎡
	所有形態	所有権
	賃貸可能戸数	111戸
	賃貸可能面積	1,996.47㎡
担保設定の有無		なし
特記事項（注6）		なし
物件特性		<p>本物件は、「武蔵小杉」駅徒歩10分、東急東横線「新丸子」駅徒歩9分と複数駅・複数路線利用可能です。「武蔵小杉」駅から「渋谷」駅までは東急東横線の特急で約13分、「東京」駅まではJR横須賀線で約19分です。</p> <p>「武蔵小杉」駅周辺は再開発事業が進捗中であり、商業・業務・都市型居住等の機能が集積した広域的拠点として発展が見込まれます。また、徒歩圏にコンビニエンスストアがあり、日用品店舗は「武蔵小杉」駅、「新丸子」駅周辺に立地し、生活利便施設への近接性も良好です。</p> <p>本物件は、学生寮として利用されています。</p>

テナントの内容 （注7）	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	111戸
	賃貸戸数	111戸
	賃貸可能面積	1,996.47㎡
	賃貸面積	1,996.47㎡
	稼働率	100.0%
	敷金	賃借人の意向により非開示
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

⑲物件 19：芝浦アイランドエアタワー（①エアタワー、②エアテラス）

取得予定資産の名称		芝浦アイランドエアタワー（①エアタワー、②エアテラス）
取得予定資産の種類		信託不動産
信託受託者		住友信託銀行株式会社
信託期間		平成19年6月28日から平成29年6月27日まで
取得価格（注1）		7,905,000千円
鑑定評価会社		森井総合鑑定株式会社

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

取得時の鑑定評価額（注2）		8,340,000千円
同 価格時点（注2）		平成23年1月31日
所在地	住居表示	①東京都港区芝浦四丁目22番1号 ②東京都港区芝浦四丁目22番2号
土地	建蔽率	①②60%
	容積率	①②400%
	用途地域	①②第二種住居地域
	敷地面積（注3）	11,280.97㎡
	所有形態	①②一般定期借地権の準共有（準共有持分31%）
建物	竣工年月日（注4）	①②平成19年3月1日
	構造／階数（注5）	①鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根48階建 ②鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
	用途（注5）	①共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場 ②店舗
	延床面積（注5）	①78,333.26㎡ ②3,426.74㎡
	所有形態	①②所有権の共有（共有持分31%）
	賃貸可能戸数	①住宅871戸 店舗等1戸 ②店舗等6戸
	賃貸可能面積	56,923.63㎡
担保設定の有無		なし

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<p>特記事項（注6）</p>	<p>(1) 土地所有者との取り決めについて 本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）所有者兼賃貸人は独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」といいます。）であり、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権（以下「本件借地権」といいます。）の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①借地権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため ②借地期間：2004年3月31日から2074年3月30日（70年間） ③支払賃料：月額27,518,000円（注） 但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。</p> <p>④差入れ保証金：1,443,741,000円（注） 但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。</p> <p>⑤その他 (i) 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。 (ii) 定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。また、UR都市機構は、本件敷地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。 (iii) UR都市機構の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡することはできません。また、本件借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。 (iv) 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億5千万円（（注）消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）の違約金を支払う義務を負います。</p> <p>(注) 本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合（31%）相当額となります。</p> <p>(2) 他の共有者との取り決めについて ①本投資法人が取得を予定する、本物件の共有持分を信託財産とする信託受益権（以下「本受益権」といいます。）の譲渡に際しては、他の共有者（本物件の他の共有持分を信託財産とする各信託受益権に係る受益者をいいます。）に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。 ②本受益権について、適格機関投資家以外の者に対して質権を設定する際には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。 ③信託契約の解約、信託受託者の更迭又は変更、本受益権を譲渡する場合の譲渡先その他の処分の相手先に係る承認、信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図に際しては、他の共有者全員の承諾を得る必要があります。 ④年間事業計画の決定、大規模修繕又は設備等更新等の決定、PM会社の委託方針の変更、PM会社の変更若しくは解任、又はPM会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新若しくは契約内容の変更の決定、その他本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。 ⑤本投資法人は、PM会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記④の手続に従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記③及び④の手続に従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（現時点では三井不動産株式会社）に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。</p> <p>(3) 地上権の設定について 本件敷地の一部には、公共下水道施設埋設を目的として、東京都を地上権者とする地上権が設定され、登記されています。</p>
-----------------	---

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件特性	<p>本物件は、JR山手線ほか「田町」駅徒歩8分、都営浅草線ほか「三田」駅徒歩9分と複数駅・複数路線が利用可能です。</p> <p>当該地は、官・公・民による全国初の高層住居誘導地区として開発された芝浦アイランド地区に位置しています。同地区は周辺を運河で囲まれており、外周に遊歩道が整備され、計画的に緑地が配置される等、良好な住宅環境を形成しています。また、高層階における眺望、景観も良好であり、店舗棟にはスーパーマーケットを核として飲食店、公共施設等が入居し、住宅棟から屋内通路を利用してアクセスできるように設計されている等、都心近接性及び利便性を兼ね備えています。</p> <p>本物件は、多様な居室タイプを有し、居住の利便性、快適性を重視する単身者、DINKS、ファミリー等の多様な需要が想定されます。</p>
------	--

テナントの内容 (注7・8)	テナントの総数	1
	賃貸可能戸数	住宅 270 戸 店舗等 2 戸
	賃貸戸数	258 戸
	賃貸可能面積	17,646.33 m ²
	賃貸面積	16,747.28 m ²
	稼働率	94.9%
	敷金	204,859 千円
	総賃料収入	添付資料1の「取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照下さい。

(注1) 「取得価格」は、取得予定資産に関する停止条件付不動産売買契約書又は停止条件付信託受益権売買契約書に記載された売買代金(いずれも取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでおりません。)を記載しています。

(注2) 「取得時の鑑定評価額」、「同一価格時点」は、物件1から物件10までは大和不動産鑑定株式会社、物件11から物件19までは森井総合鑑定株式会社、取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいております。

(注3) 土地の「敷地面積」は、平成22年12月31日現在の登記簿に記載されている地積を記載しています。

(注4) 建物の「竣工年月日」は、平成22年12月31日現在の登記簿に記載されている日付を記載しています。

(注5) 「構造/階数」、「用途」及び「延床面積」は、平成22年12月31日現在の登記簿の記載に基づいております。

(注6) 「特記事項」には、平成23年1月31日現在において本投資法人の認識する、取得予定資産の権利関係・利用等及び評価額・収益性等への影響を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(注7) 「テナントの内容」欄に関する説明(全物件)

(i) 「テナントの総数」は、マスターリース会社との間でマスターリース契約又は一括賃貸借契約が締結されている場合、1として記載しています(マスターリース会社が複数の場合であっても1と記載)。取得予定資産については、物件1から物件10までについては三井不動産住宅リース株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約が締結される予定であり、物件19については三井不動産住宅リース株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約が締結されており、上記のテナント総数はかかるマスターリース契約締結後のテナント総数を記載しています。また、物件11から物件18までについては本投資法人を賃貸人とし、株式会社共立メンテナンス1社を賃借人(兼オペレータ)とする停止条件付定期建物賃貸借契約(停止条件は物件譲渡の完了)が本日付で締結されており、同社が各物件の転貸人となるために必要な手続を行うことを前提にテナント総数を1と記載しています。

(ii) 「賃貸可能戸数」は、取得予定資産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(iii) 「賃貸戸数」、「賃貸面積」は、平成22年12月31日現在の状況であり、売主から受領した資料に基づきます。ただし、物件11から物件18までについては、本日付で締結した停止条件付定期建物賃貸借契約が発効した時点の状況を記載しています。

(iv) 「敷金」は、平成22年12月31日現在の状況であり、売主から受領した資料に基づきます。ただし、物件11から物件18までについては、賃借人の意向により非開示とさせていただきます(固定賃料及び固定敷金の賃貸借契約であるため)。

(v) 「賃貸可能面積」は、取得予定資産について賃貸が可能な建物の面積の合計を記載しています。

(vi) 「稼働率」は、「賃貸面積」の「賃貸可能面積」に対する比率であり、小数点第2位を四捨五入しています。

(注8) 「テナントの内容」欄に関する説明(物件19)

「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「敷金」は、当該物件全体に係る値に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

物件 19 については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

上記物件に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）においては、本投資法人もしくは売主に本売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本売買契約を解除し、違約金として上記物件の売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本売買契約に基づく上記物件の売買には、本日付で公表の本投資法人の投資口の発行がなされることを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人の投資口が発行できない場合、本売買契約は確定的に失効し、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は売買契約の失効について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月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。

(3) 建物状況調査等の概要

取得予定資産の名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円)	短期修繕費用の見積額 (千円)	長期修繕費用の見積額 (千円)	建物再調達価格 (千円)
物件 1 パークアクセス 新さっぽろ	清水建設株式会社	平成 22 年 11 月 24 日	—	—	50,194	806,000
物件 2 パークアクセス 横浜井土ヶ谷	三井住友建設株式会社	平成 22 年 10 月 29 日	—	—	42,617	886,461
物件 3 パークアクセス 千葉新町	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 3 日	—	—	52,213	1,118,664
物件 4 パークアクセス 蒲田壱番館	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 3 日	—	—	19,185	474,341
物件 5 パークアクセス 千葉	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 3 日	—	—	29,186	655,955
物件 6 パークアクセス 台東根岸	三井住友建設株式会社	平成 22 年 10 月 29 日	—	—	21,249	398,166
物件 7 パークアクセス 江坂広芝町	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 3 日	—	—	55,657	1,216,099
物件 8 パークアクセス 駒込	三井住友建設株式会社	平成 22 年 10 月 29 日	—	—	24,860	605,993
物件 9 パークアクセス うつぼ公園	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 3 日	—	—	43,086	1,377,927
物件 10 パークアクセス 板橋本町式番館	清水建設株式会社	平成 22 年 10 月 29 日	—	—	33,284	1,035,000
物件 11 ドーミー芦屋	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	1,191	89,139	862,924
物件 12 河合塾京都学伸寮	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	183	69,210	759,089
物件 13 駿台堀川寮	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	496	38,191	638,511
物件 14 ドミトリー洛北	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	21	19,851	399,729
物件 15 立教大学国際交流寮 R U I D 志木	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	83	18,924	660,662
物件 16 ドーミー中板橋	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	331	16,493	546,049
物件 17 フィロソフィア 西台	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	—	19,316	673,488
物件 18 ドーミー武蔵小杉	三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	—	17,741	617,007

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 19	芝浦アイランド エアタワー (注1)	三井住友建設株式会社 三井住友建設株式会社	平成 22 年 12 月 29 日	—	—	180,495	5,283,430
	(エアタワー) (エアテラス)		平成 22 年 12 月 29 日	—	—	11,697	226,383

取得予定資産の名称	PML 値 (注 2)	
物件 1	パークアクシス新さっぽろ	2.5%
物件 2	パークアクシス横浜井土ヶ谷	11.4%
物件 3	パークアクシス千葉新町	11.1%
物件 4	パークアクシス蒲田老番館	9.5%
物件 5	パークアクシス千葉	7.8%
物件 6	パークアクシス台東根岸	10.5%
物件 7	パークアクシス江坂広芝町	11.2%
物件 8	パークアクシス駒込	8.5%
物件 9	パークアクシスうつぼ公園	13.1%
物件 10	パークアクシス板橋本町式番館	7.7%
物件 11	ドリーミー荻屋	10.0%
物件 12	河合塾京都学伸寮	5.5%
物件 13	駿台堀川寮	6.9%
物件 14	ドミトリー洛北	6.5%
物件 15	立教大学国際交流寮 R U I D 志木	5.4%
物件 16	ドリーミー中板橋	7.1%
物件 17	フィロソフィア西台	8.3%
物件 18	ドリーミー武蔵小杉	8.3%
物件 19	芝浦アイランドエアタワー	
	(エアタワー) (エアテラス)	2.3% 8.7%

(注 1) 芝浦アイランドエアタワーに係る金額は、エアタワー及びエアテラスのそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率 31% を乗じて算出しています。

(注 2) PML 値は、三井住友建設株式会社作成の地震リスク診断報告書に基づくものです。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を指し、ここでは、想定した予定使用期間中に、想定される最大規模の地震 (再現期間 475 年に一度の最大地震=50 年間に起こる可能性が 10% の最大地震) によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率 (%) で示したものを意味します。

<ご注意> この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

第三者調査機関の概要

会社名	清水建設株式会社
本店所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
代表者	代表取締役社長 宮本洋一
資本金	74,365 百万円
主な事業内容	建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）他
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

会社名	三井住友建設株式会社
本店所在地	東京都中央区佃二丁目1番6号
代表者	代表取締役社長 則久芳行
資本金	12,003 百万円
主な事業内容	土木・建築・プレストレストコンクリート工事の設計・施工及びこれらに関する事業 他
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

5. 取得先の概要

(1) 物件1から物件10まで

会社名	三井不動産株式会社	
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岩沙弘道	
主な事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他	
資本金	174,296 百万円	
設立年月日	昭和16年7月15日	
純資産	876,781 百万円（平成22年3月末日現在）	
総資産	3,331,869 百万円（平成22年3月末日現在）	
大株主及び持株比率 （平成22年9月30日 現在）	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）	8.40%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6.77%
	CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	2.97%
	株式会社三井住友銀行 中央三井信託銀行株式会社	2.10% 1.99%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	当該会社は、平成22年8月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の4.22%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全部を保有しております。	
人的関係	平成22年8月末日現在において、本投資法人の執行役員は当該会社の顧問であり、資産運用会社の役職員のうち8名（非常勤役員を除きます）が当該会社からの出向者です。	
取引関係	平成22年8月期において、本投資法人・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。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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社の親会社です。	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 物件 11 から物件 18 まで

会社名	株式会社共立メンテナンス	
本店所在地	東京都千代田区外神田二丁目 18 番 8 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 佐藤充孝	
主な事業内容	学生寮、社員寮の経営 他	
資本金	5,136 百万円	
設立年月日	昭和 54 年 9 月 27 日	
純資産	27,664 百万円 (平成 22 年 3 月末日現在)	
総資産	121,790 百万円 (平成 22 年 3 月末日現在)	
大株主及び持株比率 (平成 22 年 9 月 30 日 現在)	株主名	所有株 割合
	石塚 晴久	13.72%
	株式会社マイルストーン	9.09%
	一般社団法人共立国際交流奨学財団	5.60%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4.03%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2.66%
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・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。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。	
人的関係	本投資法人・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。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、特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	平成 22 年 8 月期において、本投資法人・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。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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

(3) 物件 19

会社名	有限会社芝浦アイランド・アパートメント	
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号	
代表者の役職・氏名	取締役 荒川真司	
主な事業内容	不動産信託受益権の売買、保有及び管理 他	
資本金	3,000 千円	
設立年月日	平成 16 年 3 月 5 日	
純資産	非公表	
総資産	非公表	
大株主及び持株比率 (平成 22 年 3 月 31 日 現在)	株主名	所有株 割合
	一般社団法人芝浦アイランド・アパートメント・ホールディングス	100.0%
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社は資産運用会社の発行済株式の全部を保有している三井不動産株式会社から匿名組合出資を受けています。	
人的関係	本投資法人・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。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、特筆すべき人的関係はありません。	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

取引関係	平成 22 年 8 月期において、本投資法人・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。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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社から匿名組合出資を受けています。

6. 物件取得者等の状況

物件 11 から 18 については、該当事項はありません。

物件 1 : パークアクセス新さっぽろ 物件 2 : パークアクセス横浜井土ヶ谷 物件 3 : パークアクセス千葉新町 物件 5 : パークアクセス千葉 物件 6 : パークアクセス台東根岸 物件 7 : パークアクセス江坂広芝町 物件 8 : パークアクセス駒込 物件 9 : パークアクセスうつぼ公園 物件 10 : パークアクセス板橋本町式番館	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	会社名・氏名	三井不動産株式会社	なし
	特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社	—
	取得経緯・理由等	売却を目的として開発	—
	取得価格 (その他費用を含む)	—	—
	取得時期	—	—

物件 4 : パークアクセス蒲田壱番館	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	会社名・氏名	三井不動産株式会社	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	資産運用会社の親会社	—
	取得経緯・理由等	売却を目的として取得	—
	取得価格 (その他費用を含む)	前所有者が 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 3 月 19 日	—	

物件 19 : 芝浦アイランドエアタワー	物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
	会社名・氏名	有限会社芝浦アイランド・アパートメント	なし
	特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照ください。	—
	取得経緯・理由等	売却を目的として開発	—
	取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	—	—	

7. 耐震性に関する事項

物件 4 から物件 10 まで、及び物件 15 から物件 18 までについては、平成 18 年法律第 92 号により改正された建築基準法に基づく構造計算適合性判定を受けており、物件 19 のうちエアタワーについては、建築基準法第 68 条の 26 第 1 項の規定に基づく国土交通大臣認定を取得しております。

また、その他の物件（物件 19 のうちエアテラスを含む）についても、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、当該建物について、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を確保

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

した構造計算及び構造図に偽装の疑いがない旨の確認を得ております。

なお、本投資法人では、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おります。

8. 媒介の概要

物件 11 から物件 18 までの媒介の概要は次のとおりです。その他の物件については、媒介はありません。

(1) 媒介者の概要

会社名	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岩沙弘道
主な事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他
資本金	174,296 百万円
設立年月日	昭和 16 年 7 月 15 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、平成 22 年 8 月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 4.22%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全部を保有しております。
人的関係	平成 22 年 8 月末日現在において、本投資法人の執行役員は当該会社の顧問であり、資産運用会社の役職員のうち 8 名（非常勤役員を除きます）が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成 22 年 8 月期において、本投資法人・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。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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、資産運用会社の親会社です。

(2) 媒介手数料の金額

160,000 千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

9. 利害関係人等との取引

- ①取得予定資産のうち物件 1 から物件 10 までの取得先である三井不動産株式会社は利害関係人等（注）に該当するため、利害関係人等との取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、停止条件付不動産売買契約の締結に関して、資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び承認と投資委員会による審議及び決定を経ております。
 - ②物件 19 の取得先である有限会社芝浦アイランド・アパートメントは利害関係人等（注）に該当しませんが、資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社から匿名組合出資を受けています。また、当該物件のアセットマネージャーである三井不動産投資顧問株式会社は利害関係人等（注）に該当します。そのため、上記①同様、利害関係人等との取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、停止条件付信託受益権売買契約の締結に関して、資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び承認と投資委員会による審議及び決定を経ております。
 - ③物件 11 から 18 までの媒介者である三井不動産株式会社は利害関係人等（注）に該当するため、利害関係人等との取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、一般媒介契約の締結に関して、資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び承認と投資委員会による審議及び決定を経ております。
 - ④物件 1 から物件 10 まで、および物件 19 のマスターリース会社およびプロパティ・マネジメント会社となる三井不動産住宅リース株式会社（予定の場合を含む）は利害関係人等（注）に該当するため、マスターリースおよびプロパティ・マネジメント契約の締結に関して、物件取得完了までに資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び承認と投資委員会による審議及び決定を経る予定です。
- （注）利害関係人等とは投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

10. 本物件の取得後の運用状況見通し

本日付で公表した「平成 23 年 8 月期及び平成 24 年 2 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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.naf-r.jp>

【添付資料】

1. 取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー
2. 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧（取得（予定）価格ベース）
3. 取得予定資産の外観及びエントランス写真
4. 取得予定資産の地図

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<添付資料1>取得予定資産の価格に関する鑑定評価サマリー

(単位：千円)

取得予定資産の名称	物件1	物件2	物件3	物件4
		パークアクセス 新さっぽろ	パークアクセス 横浜井土ヶ谷	パークアクセス 千葉新町
鑑定評価額（特定価格）	828,000	1,420,000	1,680,000	1,070,000

査定項目		内容			
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	78,726	104,214	131,491	76,717
	(b) 水道光熱費収入	0	0	2,408	0
	(c) 駐車場収入	3,146	11,551	13,008	2,244
	(d) その他収入	58	2,959	3,050	2,192
	権利金等収入	0	2,167	1,874	1,544
	更新料収入	0	722	624	609
	その他収入	58	70	550	38
	① (a)+(b)+(c)+(d)	81,930	118,725	149,958	81,153
	(e) 空室等損失合計	4,972	9,671	13,048	4,804
	(f) 貸倒損失	0	0	0	0
② 運営収益[①-(e)-(f)]	76,957	109,054	136,910	76,349	
運営 費用	(g) 維持管理費	2,598	4,138	7,592	2,640
	(h) 水道光熱費	2,436	1,473	3,854	937
	(i) 修繕費	2,329	2,857	3,756	1,563
	(j) プロパティマネジメントフィー	2,691	3,713	4,609	2,596
	(k) テナント募集費用等	1,853	3,106	3,189	2,161
	(l) 公租公課	7,761	7,264	8,272	4,231
	(m) 損害保険料	266	288	364	160
	(n) その他費用	923	1,302	1,114	532
③ 運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	20,860	24,144	32,752	14,823	
④ 運営純収益[②-③]	56,097	84,909	104,158	61,526	
(o) 一時金の運用益	194	394	929	227	
(p) 資本的支出	2,867	2,556	3,226	1,367	
⑤ 純収益[④+(o)-(p)]	53,425	82,748	101,861	60,385	
⑥ 還元利回り	6.4%	5.8%	6.0%	5.6%	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	835,000	1,430,000	1,700,000	1,080,000	
DCF法による価格	825,000	1,410,000	1,670,000	1,070,000	
割引率	6.2%	5.6%	5.8%	5.4%	
最終還元利回り	6.6%	6.0%	6.2%	5.8%	
積算価格	879,000	1,110,000	1,550,000	800,000	
土地・建物の合計価格	879,157	1,111,254	1,550,528	799,587	
土地価格	127,844	291,330	507,765	339,679	
建物価格	751,313	819,924	1,042,763	459,908	
増加修正	0	0	0	0	

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(単位：千円)

取得予定資産の名称	物件5	物件6	物件7	物件8
	パークアクセス 千葉		パークアクセス 台東根岸	パークアクセス 江坂広芝町
鑑定評価額（特定価格）	971,000	673,000	2,370,000	1,390,000

査定項目		内容			
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	82,430	53,796	189,071	95,714
	(b) 水道光熱費収入	0	0	0	0
	(c) 駐車場収入	6,292	42	12,638	1,692
	(d) その他収入	882	1,032	8,402	909
	権利金等収入	0	603	8,386	136
	更新料収入	600	402	0	746
	その他収入	282	27	16	27
	① (a)+(b)+(c)+(d)	89,605	54,871	210,112	98,316
	(e) 空室等損失合計	6,569	2,689	13,197	4,808
	(f) 貸倒損失	0	0	0	0
② 運営収益[①-(e)-(f)]	83,036	52,181	196,914	93,507	
運営 費用	(g) 維持管理費	5,712	2,928	7,803	2,616
	(h) 水道光熱費	1,978	698	3,128	1,293
	(i) 修繕費	2,404	1,279	7,793	1,661
	(j) プロパティマネジメントフィー	2,875	1,790	6,598	3,241
	(k) テナント募集費用等	2,460	1,568	5,735	2,098
	(l) 公租公課	5,157	3,238	10,772	4,863
	(m) 損害保険料	218	130	429	201
	(n) その他費用	876	756	312	888
③ 運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	21,683	12,390	42,574	16,865	
④ 運営純収益[②-③]	61,352	39,790	154,339	76,641	
(o) 一時金の運用益	240	160	279	495	
(p) 資本的支出	1,891	1,148	11,607	1,747	
⑤ 純収益[④+(o)-(p)]	59,700	38,803	143,012	75,389	
⑥ 還元利回り	6.1%	5.7%	6.0%	5.4%	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	979,000	681,000	2,380,000	1,400,000	
DCF法による価格	967,000	669,000	2,370,000	1,380,000	
割引率	5.9%	5.5%	5.8%	5.2%	
最終還元利回り	6.3%	5.9%	6.2%	5.6%	
積算価格	770,000	565,000	1,610,000	1,090,000	
土地・建物の合計価格	769,876	564,964	1,611,052	1,090,700	
土地価格	137,032	180,826	403,981	484,836	
建物価格	632,844	384,138	1,207,071	605,864	
増加修正	0	0	0	0	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(単位：千円)

取得予定資産の名称	物件9	物件10	物件11	物件12
	パークアクセス うつぼ公園		パークアクセス 板橋本町式番館	ドーマー芦屋
鑑定評価額（特定価格）	2,400,000	1,860,000	986,000	1,040,000

査定項目		内容			
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	198,614	138,901	80,808	78,984
	(b) 水道光熱費収入	0	0	0	0
	(c) 駐車場収入	6,972	8,364	0	0
	(d) その他収入	7,654	1,379	0	0
	権利金等収入	7,624	0	0	0
	更新料収入	0	1,377	0	0
	その他収入	30	1	0	0
	① (a)+(b)+(c)+(d)	213,240	148,645	80,808	78,984
(e) 空室等損失合計	12,298	10,627	0	0	
(f) 貸倒損失	0	0	0	0	
② 運営収益[①-(e)-(f)]	200,942	138,017	80,808	78,984	
運営 費用	(g) 維持管理費	7,362	6,084	0	0
	(h) 水道光熱費	2,876	2,525	0	0
	(i) 修繕費	7,337	2,831	2,228	1,730
	(j) プロパティマネジメントフィー	6,766	4,782	0	0
	(k) テナント募集費用等	5,112	3,172	0	0
	(l) 公租公課	12,726	9,667	5,513	3,907
	(m) 損害保険料	479	344	284	254
	(n) その他費用	814	1,116	0	0
③ 運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	43,475	30,523	8,025	5,891	
④ 運営純収益[②-③]	157,467	107,493	72,783	73,093	
(o) 一時金の運用益	291	409	808	790	
(p) 資本的支出	13,436	2,984	5,200	4,037	
⑤ 純収益[④+(o)-(p)]	144,323	104,918	68,391	69,846	
⑥ 還元利回り	6.0%	5.6%	6.9%	6.7%	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	2,410,000	1,870,000	991,000	1,040,000	
DCF法による価格	2,400,000	1,860,000	980,000	1,030,000	
割引率	5.8%	5.4%	6.5%	6.3%	
最終還元利回り	6.2%	5.8%	7.2%	7.0%	
積算価格	1,750,000	1,480,000	1,430,000	900,000	
土地・建物の合計価格	1,750,053	1,480,829	1,434,000	900,000	
土地価格	379,043	451,025	768,000	306,000	
建物価格	1,371,010	1,029,804	666,000	594,000	
増加修正	0	0	0	0	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(単位：千円)

取得予定資産の名称	物件 13	物件 14	物件 15	物件 16
	駿台堀川寮	ドミトリー洛北	立教大学国際交流寮RUID志木	ドーミー中板橋
鑑定評価額（特定価格）	1,000,000	410,000	1,550,000	1,120,000

査定項目		内容			
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	74,004	32,952	111,000	76,488
	(b) 水道光熱費収入	0	0	0	0
	(c) 駐車場収入	0	0	0	0
	(d) その他収入	0	0	0	0
	権利金等収入	0	0	0	0
	更新料収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	① (a)+(b)+(c)+(d)	74,004	32,952	111,000	76,488
	(e) 空室等損失合計	0	0	0	0
	(f) 貸倒損失	0	0	0	0
② 運営収益[①-(e)-(f)]	74,004	32,952	111,000	76,488	
運営 費用	(g) 維持管理費	0	0	0	0
	(h) 水道光熱費	0	0	0	0
	(i) 修繕費	955	496	473	412
	(j) プロパティマネジメントフィー	0	0	0	0
	(k) テナント募集費用等	0	0	0	0
	(l) 公租公課	3,696	2,160	5,922	5,663
	(m) 損害保険料	215	129	234	188
	(n) その他費用	0	0	0	0
③ 運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	4,866	2,785	6,629	6,263	
④ 運営純収益[②-③]	69,138	30,167	104,371	70,225	
(o) 一時金の運用益	740	330	1,110	765	
(p) 資本的支出	2,228	1,158	1,104	962	
⑤ 純収益[④+(o)-(p)]	67,650	29,339	104,377	70,028	
⑥ 還元利回り	6.7%	7.1%	6.7%	6.2%	
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	1,010,000	413,000	1,560,000	1,130,000	
DCF法による価格	991,000	406,000	1,530,000	1,100,000	
割引率	6.4%	6.8%	6.4%	5.9%	
最終還元利回り	7.0%	7.4%	7.0%	6.5%	
積算価格	824,000	502,000	995,000	1,040,000	
土地・建物の合計価格	824,000	502,000	995,000	1,038,000	
土地価格	307,000	161,000	338,000	495,000	
建物価格	517,000	341,000	657,000	543,000	
増加修正	0	0	0	0	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(単位：千円)

取得予定資産の名称	物件 17	物件 18	物件 19
	フィロソフィア西台	ドーミー武蔵小杉	芝浦アイランドエアタワー (注2)
鑑定評価額 (特定価格)	1,300,000	1,250,000	8,340,000

査定項目		内容			
運営 収益	(a) 共益費込み貸室賃料収入	90,000	86,568	2,707,231	
	(b) 水道光熱費収入	0	0	32,972	
	(c) 駐車場収入	0	0	168,723	
	(d) その他収入	権利金等収入	0	0	32,003
		更新料収入	0	0	48,805
		その他収入	0	0	57,783
	① (a)+(b)+(c)+(d)	90,000	86,568	3,047,516	
	(e) 空室等損失合計	0	0	212,727	
	(f) 貸倒損失	0	0	0	
	② 運営収益[①-(e)-(f)]	90,000	86,568	2,834,789	
運営 費用	(g) 維持管理費	0	0	247,291	
	(h) 水道光熱費	0	0	68,005	
	(i) 修繕費	483	444	37,652	
	(j) プロパティマネジメントフィー	0	0	137,749	
	(k) テナント募集費用等	0	0	80,668	
	(l) 公租公課	6,380	6,066	140,288	
	(m) 損害保険料	230	214	9,079	
	(n) その他費用	0	0	374,400	
③ 運営費用 [(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)]	7,093	6,724	1,095,132		
④ 運営純収益[②-③]	82,907	79,844	1,739,658		
(o) 一時金の運用益	900	866	-28,875		
	(p) 資本的支出	1,127	1,035	36,165	
⑤ 純収益[④+(o)-(p)]	82,680	79,675	1,674,618		
⑥ 還元利回り	6.3%	6.3%	—		
直接還元法による収益価格 (⑤÷⑥)	1,310,000	1,260,000	—		
DCF 法による価格	割引率	6.0%	6.0%	5.0%	
	最終還元利回り	6.6%	6.6%	7.0%	
	積算価格	1,040,000	1,170,000	23,300,000	
土地・建物の合計価格	土地価格	1,036,000	1,167,000	23,308,000	
	建物価格	365,000	552,000	7,660,000	
	建物価格	671,000	615,000	15,648,000	
増加修正	0	0	0		

(注1) 上記数値は、本投資法人が、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、物件1から物件10までは大和不動産鑑定株式会社に、物件11から物件19までは森井総合鑑定株式会社にそれぞれ取得予定資産の不動産鑑定評価を依頼し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価は一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性を保証するものではありません。なお、金額は千円未満を切り捨てております。

(注2) 物件19の鑑定評価について

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ①森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるが、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。
- ②上表において、「鑑定評価額（特定価格）」には本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。また、それ以外の項目には、当該物件全体に係る金額を記載しており、不動産鑑定評価書におけるDCF法による分析期間中の各金額の平均値を記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<添付資料2>取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧（取得（予定）価格ベース）

1. 「賃貸住宅」

物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
大川端賃貸棟	東京都中央区	29,696	13.6
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	1,760	0.8
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	3,230	1.5
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	1,730	0.8
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	1,400	0.6
パークアクセス白金台	東京都港区	5,140	2.4
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	4,440	2.0
パークアクセス月島	東京都中央区	930	0.4
パークアクセス大塚	東京都豊島区	1,655	0.8
パークアクセス南麻布	東京都港区	3,939	1.8
パークアクセス渋谷	東京都渋谷区	1,282	0.6
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	7,557	3.5
パークアクセス浜松町	東京都港区	2,025	0.9
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	2,910	1.3
パークアクセス溜池山王	東京都港区	2,860	1.3
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	2,170	1.0
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	9,710	4.5
パークアクセス御徒町	東京都台東区	1,070	0.5
パークキューブ本郷	東京都文京区	1,760	0.8
パークキューブ神田	東京都千代田区	2,454	1.1
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	1,794	0.8
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	2,508	1.2
パークキューブ上野	東京都台東区	2,233	1.0
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	1,608	0.7
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	1,810	0.8
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	3,430	1.6
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	1,200	0.6
パークアクセス東陽町	東京都江東区	3,950	1.8
パークアクセス滝野川	東京都北区	1,820	0.8
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	2,717	1.2
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	5,540	2.5
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	1,975	0.9
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	1,700	0.8
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	4,170	1.9
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	910	0.4
パークキューブ大井町	東京都品川区	1,440	0.7
パークアクセス西ヶ原	東京都北区	840	0.4
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	1,448	0.7
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	7,464	3.4

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	パークアクセス亀戸	東京都江東区	2,359	1.1
	パークアクセス方南町	東京都中野区	745	0.3
	パークアクセス板橋	東京都北区	1,448	0.7
	パークアクセス押上	東京都墨田区	1,193	0.5
	パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	1,222	0.6
	パークアクセス豊洲	東京都江東区	14,300	6.6
	パークアクセス八丁堀	東京都中央区	1,760	0.8
	パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	987	0.5
	パークアクセス住吉	東京都墨田区	1,006	0.5
	パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	2,749	1.3
	パークキューブ八丁堀	東京都中央区	4,200	1.9
	パークアクセス蒲田老番館	東京都大田区	1,069	0.5
	パークアクセス台東根岸	東京都台東区	672	0.3
	パークアクセス駒込	東京都豊島区	1,389	0.6
	パークアクセス板橋本町式番館	東京都板橋区	1,859	0.9
	芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	7,905	3.6
	東京23区小計		181,139	83.2
	パークキューブ京王八王子	東京都八王子市	991	0.5
	パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市	1,130	0.5
	パークアクセス西船橋	千葉県船橋市	1,020	0.5
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	1,419	0.7
	パークアクセス千葉新町	千葉県千葉市中央区	1,679	0.8
	パークアクセス千葉	千葉県千葉市中央区	970	0.4
	首都圏小計(注3)		7,209	3.3
	パークアクセス名駅南	愛知県名古屋市中村区	2,440	1.1
	パークアクセス丸の内	愛知県名古屋市中区	1,920	0.9
	パークアクセス六本松	福岡県福岡市中央区	1,515	0.7
	パークアクセス博多駅南	福岡県福岡市博多区	1,890	0.9
	パークアクセス中呉服町	福岡県福岡市博多区	742	0.3
	パークアクセス白壁	愛知県名古屋市中区	1,547	0.7
	パークアクセス仙台	宮城県仙台市若林区	2,320	1.1
	パークアクセス博多美野島	福岡県福岡市博多区	960	0.4
	パークアクセス高宮東	福岡県福岡市南区	605	0.3
	パークアクセス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	1,650	0.8
	パークアクセス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	827	0.4
	パークアクセス江坂広芝町	大阪府吹田市	2,369	1.1
	パークアクセスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	2,399	1.1
	地方主要都市小計(注4)		21,184	9.7
	合計		209,532	96.3

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 「その他アコモデーション資産」

	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	928	0.4
	河合塾京都学伸寮	京都府京都市中京区	991	0.5
	駿台堀川寮	京都府京都市上京区	916	0.4
	ドミトリー洛北	京都府京都市北区	374	0.2
	立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	1,478	0.7
	ドーミー中板橋	東京都板橋区	1,041	0.5
	フィロソフィア西台	東京都板橋区	1,249	0.6
	ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	1,152	0.5
	合計		8,129	3.7
	総合計		217,661	100.0

(注1) 「取得(予定)価格」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「首都圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注4) 「地方主要都市」は、地方中核政令指定都市を指します。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

＜添付資料3＞取得予定資産の外観及びエンランス写真
物件1：パークアクシス新さっぽろ



物件2：パークアクシス横浜井土ヶ谷



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件3：パークアクセス千葉新町



物件4：パークアクセス蒲田壱番館



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件5：パークアクセス千葉



物件6：パークアクセス台東根岸



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件7：パークアクセス江坂広芝町



物件8：パークアクセス駒込



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件9：パークアクセスうつぼ公園



物件10：パークアクセス板橋本町式番館



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 11：ドーマー芦屋



物件 12：河合塾京都学伸寮



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 13：駿台堀川寮



物件 14：ドミトリー洛北



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 15：立教大学国際交流寮R U I D志木



物件 16：ドーマー中板橋



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 17：フィロソフィア西台



物件 18：ドーマー武蔵小杉



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 19：芝浦アイランドエアタワー



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

＜添付資料4＞取得予定資産の地図

物件1：パークアクセス新さっぽろ



物件2：パークアクセス横浜井土ヶ谷



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件3：パークアクセス千葉新町



物件4：パークアクセス蒲田老番館



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件5：パークアクセス千葉

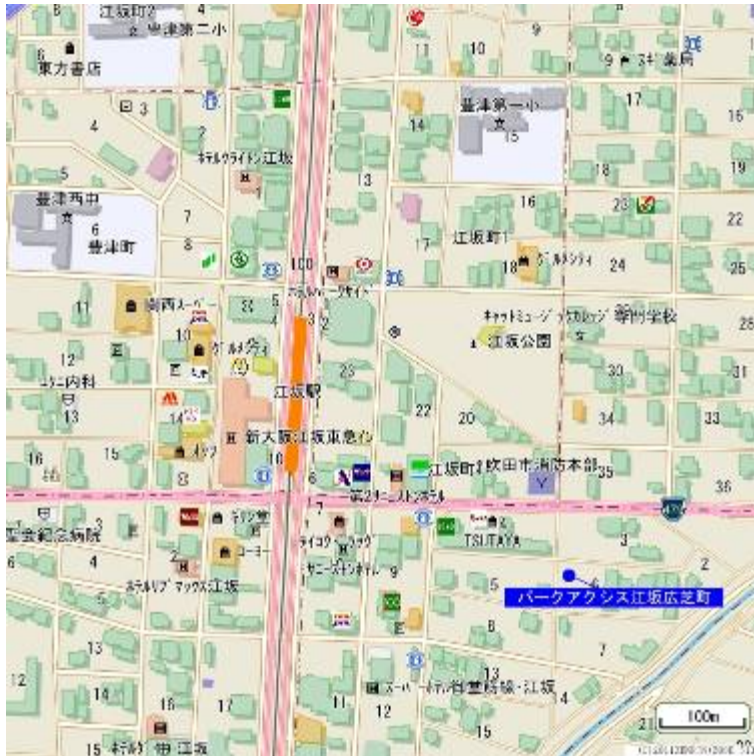


物件6：パークアクセス台東根岸



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件7：パークアクセス江坂広芝町



物件8：パークアクセス駒込



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件9：パークアクセスうつぼ公園



物件10：パークアクセス板橋本町式番館

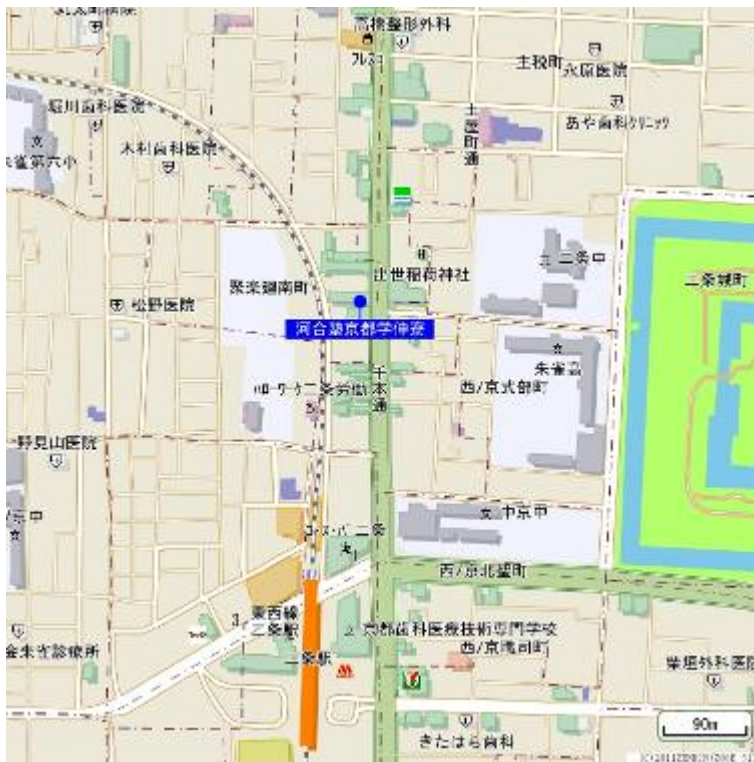


＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 11：ドーミー芦屋



物件 12：河合塾京都学伸寮



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 13：駿台堀川寮



物件 14：ドミトリー洛北



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 15：立教大学国際交流寮RUID志木



物件 16：ドリー中板橋



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 17：フィロソフィア西台



物件 18：ドーミー武蔵小杉



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件 19：芝浦アイランドエアタワー



＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。