

平成22年12月17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、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、「レキシントン・スクエア伏見」の取得(以下、「本取得」といいます。)を決定しました。
- (2) 当該物件は、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. 本取得の概要

物件の名称	レキシントン・スクエア伏見
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12月20日
取得価格(注)	2,260,000,000円
取得先	大和ハウス工業株式会社
取得予定日	平成23年1月14日(売主と買主双方が書面で合意した場合には、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	自己資金及び物件譲渡代金にて購入し、外部資金調達は行いません。

(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。

3. 取得資産の内容

取得資産の名称及び所在地等		賃貸借の概況 (平成22年11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)	123		
前所有者	インヴィンシブル投資法人	賃貸戸数 (戸)	113		
所在地	地番: 愛知県名古屋市中区錦一丁目 801 番 2	賃貸可能面積 (㎡)	7,022.69		
	住所: 愛知県名古屋市中区錦一丁目 8 番 49 号	賃貸面積 (㎡)	6,468.06		
土地	所有形態	所有権	月額賃料 (共益費込) (千円)	16,098	
	面積 (㎡)	1,260.79	敷金・保証金等 (千円)	16,433	
	用途地域	商業地域	稼働率 (面積ベース) (%)	92.1	
	建ぺい率/容積率	80%/600%	稼働率 (戸数ベース) (%)	91.9	
			PM会社	三井ホームエステート株式会社 (注)	
建物	所有形態	所有権	サブ・リース会社	三井ホームエステート株式会社 (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 (㎡)	7,884.56	住戸タイプ内訳		
	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	-	-
	建築時期	平成18年9月15日	DINKSタイプ	77.2	64.9
			ファミリータイプ	17.9	24.7
ラージタイプ			4.9	10.4	
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11月	レポート日付	平成22年11月25日		
緊急修繕費 (千円)	0	地震予想損失率 (%)	6.6		
短期修繕費 (1年以内) (千円)	0	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)	110,947	レポート日付	平成22年6月		
建物再調達価格 (千円)	1,613,270	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	豊田通商株式会社	施工者	矢作建設工業株式会社		
設計者	矢作建設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	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所				
その他情報					
(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。					
立地環境等の物件特性					
本物件は、地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩5分の距離に位置しており、同駅から「名古屋」駅及び「栄」駅までそれぞれ約2分と交通アクセスは良好です。また、名古屋市のビジネスの中心地として機能する名駅地区、商業施設が集積する栄地区という2大繁華街のほぼ中央部に位置し、交通利便性・生活利便性を重視する単身者層等からの安定した需要が見込まれます。					
特記事項					
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22年11月30日現在における情報です。

a. 「取得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、取得資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22年11月30日現在の情報を記載しており、取得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、取得資産について、賃貸可能な戸数を記載しています。
 - (iv) 「賃貸戸数」欄には、平成22年11月30日現在、取得資産について、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、各信託不動産について、賃貸可能な面積を平成22年11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11月30日現在、取得資産について、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11月30日現在、取得資産について、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、月額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11月30日現在、取得資産について、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、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、現実転賃借がなされた場合にのみ、賃料を收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、取得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) 取得資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
- (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

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 9 月 30 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	635,357 百万円 (平成 22 年 9 月 30 日現在)	
総資産	1,940,494 百万円 (平成 22 年 9 月 30 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)	6.17%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5.63%
	株式会社三井住友銀行	2.68%
	モックスレイ・アンド・カンパニー	2.64%
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2.57%
	日本生命保険相互会社	2.48%
	大和ハウス工業従業員持株会	2.06%
	第一生命保険株式会社	1.91%
中央三井信託銀行株式会社	1.58%	
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	1.46%	
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 11 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

物件名称			
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	豊田通商株式会社
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。	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	2,128百万円	-	-
取得時期	平成22年6月30日	平成18年10月31日	平成17年6月27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(平成22年9月30日現在)
設立年月日	昭和37年5月26日
純資産	743,954百万円(平成22年9月30日現在)
総資産	13,809,614百万円(平成22年9月30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11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

11,300,000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

本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。

8. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、取得資産について、専門の第三者機関（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、構造計算において故意の改ざん、偽装等の不正はないもの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

本取得及び本日付で決定した「ライオンズマンション前橋西片貝」の譲渡（以下、「本譲渡」といいます。）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）運用状況への影響は精査中であり、確定次第お知らせします。

（注）本譲渡については、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご覧ください。

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

不動産鑑定業者	財団法人日本不動産研究所	価格時点 平成22年11月30日 鑑定評価を行った日 平成22年12月2日
鑑定評価額	2,490,000,000	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	2,430,000,000	
B. 収益価格	2,490,000,000	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	2,500,000,000	
(1) 総収益	208,590,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	190,720,000	
② 共益費収入	15,582,000	
③ 駐車場収入	11,614,000	
④ その他収入	5,881,000	礼金、更新料等の収入
⑤ 空室損失等	15,207,000	
(2) 総費用	47,853,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	9,930,000	
b. 水道光熱費	2,100,000	
c. 修繕費	8,037,000	
d. プロパティマネジメントフィー	6,090,000	
e. テナント募集費用等	6,466,000	
f. 公租公課	13,310,000	
g. 損害保険料	520,000	
h. その他費用	1,400,000	
(3) 賃貸純収益	160,737,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	296,000	
(5) 資本的支出	3,830,000	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	157,203,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	6.3%	
2. DCF 法による収益価格	2,470,000,000	
割引率	6.1%	
最終還元利回り	6.5%	

2. 本取得及び本譲渡（注6）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	3.9%
		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	1.1%
		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%
		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	0.3%
		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	3.8%
		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				

	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シア	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	0.7%
		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 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%
		小計			59,293	30.6%

	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	4.7%
	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%	
		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%	
		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	1.8%	
		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	0.2%	
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	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 (予定)	2,260	1.2%			
小計					38,215	19.7%	
小計					191,331	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					193,741	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、NCR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。

(注6) 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。

3. 外観写真



以上