

平成 19 年 2 月 13 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号
KDC渋谷ビル4階

ビ・ライフ投資法人

代表者名 執行役員 上田 求

(コード番号：8984)

投資信託委託業者名

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 浅田 利春

問合せ先 財務経理部長 漆間 裕隆

TEL. 03-5466-7303

資産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、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得資産

物件番号 物件名称	J-15 イプセ東京 EAST	J-16 イプセ雪谷	S-1 フォレオタウン筒井
取得する資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権
受託者	中央三井信託銀行株式会社		
取得価額 (注)	2,300,000,000 円	1,110,000,000 円	1,410,000,000 円
契約予定日 取得予定日	平成 19 年 3 月 7 日、又は売主との間で別途協議決定する日		平成 19 年 3 月 7 日、又は平成 19 年 3 月 30 日迄で売主との間で別途協議決定する日
取得先	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社		大和ハウス工業株式会社
取得資金	第三者割当新投資口発行資金、借入金及び自己資金		

(注) 譲渡にかかる諸費用、固定資産税及び都市計画税の精算金並びに消費税相当額等は含まれません。

(2) 取得の条件等

上記取得予定資産の建築主、建物設計者、構造設計者及び施工者は、いずれも平成 19 年 2 月 9 日時点で、国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主、設計者及び施工者に該当しておりません。ただし、「フォレオタウン筒井」の建築確認機関である株式会社京都確認検査機構については、国土交通省が平成 19 年 1 月 25 日に公表した「京都市内のホテルの耐震不足等について」において処分等の可能性を示唆されています。

本投資法人は、上記物件について第三者機関である株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより、建物の構造計算書の入力データ・計算条件・計算結果に対し確認を行い、構造計算書及び構造図には偽装等を示唆する特段の事項並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を

疑わせる特段の事項は見受けられない、旨の報告書を本投資法人が受領・確認することを条件とした上で、売買契約締結及び決済を実行します。

2. 「イプセ東京 EAST」の取得について

(1) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、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するものです。

(2) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-15 イプセ東京 EAST	
特定資産の種類	不動産信託受益権		
受託者名	中央三井信託銀行株式会社		
信託期間 (予定)	自平成 19 年 3 月 7 日至平成 23 年 3 月 29 日		
所在地 (注 1) (住居表示)	東京都中央区八丁堀三丁目 13 番 31 他 (東京都中央区八丁堀三丁目 27 番 5 号)		
交通	JR 京葉線「八丁堀」駅徒歩 1 分、 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩 4 分		
土地	所有形態	所有権	
	面積 (注 1)	502.50 m ²	
	用途地域	商業地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/700%	80%/500%
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅	
	延床面積 (注 1)	3,239.51 m ²	
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根地下 1 階付 10 階建	
	建築時期 (注 1)	平成 18 年 1 月	
取得予定価格 (注 2)	2,300,000,000 円		
鑑定 価格	不動産鑑定調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
	価格時点	平成 19 年 2 月 1 日	
	不動産鑑定評価額	2,300,000,000 円	
賃貸借 の概況 (注 3)	テナントの総数 (注 4)	1	
	賃貸可能戸数	59	
	賃貸戸数	47	
	総賃貸可能面積	2,968.85 m ²	
	賃貸面積	2,401.51 m ²	
	月額賃料 (注 5)	10,281 千円	
	敷金等 (注 6)	13,202 千円	
	稼働率 (注 7)	80.9%	
地震予想損失率 (注 8)	8.6%		
建物 状況 調査	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	調査報告書日	平成 19 年 2 月 7 日	
	緊急修繕費	—	
	短期修繕費	—	
	長期修繕費 (12 年間)	33,820 千円	
	建物再調達価格	704,000 千円	
物件の特性	本物件は、JR 京葉線「八丁堀」駅の北側約 60m 付近、徒歩約 1 分に位置するワンルーム・コンパクトタイプを中心とした中高層賃貸マンションです。本物件の存する中央区内は、その立地から、職住近接性を志向する単身者・夫婦共働き世帯の選好性の強いエリアです。		

(注 1) 「所在地」、「面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、本物件にかかる不動産登記簿謄本の記載に基づいております。

(注2) 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みません。

(注3) 賃貸借の概況については、平成18年11月30日時点における数値を記載しています。

(注4) 「テナントの総数」については、サブリース会社との間でマスターリース契約（一括賃貸契約）が締結されている場合、1として記載しています。本物件については、株式会社オー・エム・サービスをサブリース会社とするマスターリース契約を締結する予定であり、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。

(注5) 「月額賃料」については、平成18年11月30日時点で賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料（共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます）の合計額を記載しています。また、千円未満を切り捨てて表示しています。

(注6) 「敷金等」については、平成18年11月30日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載しています。

(注7) 「稼働率」については、面積ベースで小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、平成19年1月31日現在の稼働率は100%となっております。

(注8) 地震予想損失率は株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づくものです。

(3) 取得先の概要

商号	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
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	荒川真司
資本金	3百万円
主な事業の内容	不動産の取得、所有、処分及び賃貸、不動産の管理及び利用、不動産信託受益権の取得、保有及び譲渡等
大株主の状況	アルファ・レジデンシャル・ホールディングス有限責任中間法人
本投資法人または投資信託委託業者との関係	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社は、投資信託委託業者の社内規定に定める利害関係者に該当します。

(4) 物件取得者等の状況

物件名称	イブセ東京 EAST		
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
会社名・氏名	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	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	資産運用会社の社内規定に定める利害関係者に該当します。	資産運用会社の株式の67%の議決権を有する株主（本日現在）であり、投信法上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	—
取得価格	2,100百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	—	—

(5) 媒介の概要

仲介業者名	中央三井信託銀行株式会社
仲介手数料金額	23,000,000円（消費税を含みません。）
本投資法人との関係	本投資法人向けシンジケートローンのアレンジャー兼参加者、信託受託者、資産保管会社及び一般事務受託者並びに投資主名簿等管理人に該当します。
投資信託委託業者との関係	中央三井信託銀行株式会社は、投資信託委託業者の社内規定上の利害関係者に該当します。

3. 「イプセ雪谷」の取得について

(1) 取得の理由

本投資法人の規約及び投資方針に基づき、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するものです。

(2) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-16 イプセ雪谷	
特定資産の種類	不動産信託受益権		
受託者名	中央三井信託銀行株式会社		
信託期間	平成19年3月7日から平成29年3月29日まで		
所在地(注1) (住居表示)	東京都大田区東雪谷二丁目345番 (東京都大田区東雪谷二丁目13番3号)		
交通	東急池上線「石川台」駅徒歩4分		
土地	所有形態	所有権	
	面積(注1)	647.93㎡	
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率/容積率	80%/300%	60%/200%
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅・店舗・車庫	
	延床面積(注1)	1,890.95㎡	
	構造・階数(注1)	RC陸屋根9階建	
	建築時期(注1)	平成18年2月	
取得予定価格(注2)	1,110,000,000円		
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
	価格時点	平成19年2月1日	
	不動産鑑定評価額	1,110,000,000円	
賃貸借の概況 (注3)	テナントの総数(注4)	1	
	賃貸可能戸数	52(内店舗1)	
	賃貸戸数	52(内店舗1)	
	総賃貸可能面積	1542.30㎡(内店舗194.88㎡)	
	賃貸面積	1542.30㎡(内店舗194.88㎡)	
	月額賃料(注5)	6,047千円	
	敷金等(注6)	15,760千円	
	稼働率(注7)	100.0%	
地震予想損失率(注8)	7.5%		
建物状況調査	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	調査報告書日付	平成19年2月7日	
	緊急修繕費	—	
	短期修繕費	—	
	長期修繕費(12年間)	20,250千円	
	建物再調達価格	431,000千円	
物件の特性	本物件は、東急池上線「石川台」駅の南方約200m付近に位置する店舗付き賃貸マンションです。周辺地域は、都市近郊の住宅地となっており、都内有数の高級住宅街である田園調布をはじめ、雪谷、千束、久が原など比較的緑の多い住宅地として選好性の高いエリアになっています。駅前及び周辺の商店街には日用品周りの店舗等も充実しており、住環境、生活利便性ともに良好な地域と言えます。		

(注1) 「所在地」、「面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、本物件にかかる不動産登記簿謄本の記載に基づいております。

(注2) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税および地方消費税を含みません。

(注3) 賃貸借の概況については、平成18年11月30日時点における数値を記載しています。

- (注4) 「テナントの総数」については、サブリース会社との間でマスターリース契約（一括賃貸契約）が締結されている場合、1として記載しています。本物件については、株式会社オー・エム・サービスをサブリース会社とするマスターリース契約を締結する予定であり、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。
- (注5) 「月額賃料」については、平成18年11月30日時点で賃貸借契約が締結されている各テナントの月額賃料（共益費を含みますが、月額駐車場使用料は除きます）の合計額を記載しています。また、千円未満を切り捨てて表示しています。
- (注6) 「敷金等」については、平成18年11月30日時点において賃貸借契約が締結されている各テナントの敷金等の合計額を記載しています。
- (注7) 「稼働率」については、面積ベースで小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 地震予想損失率は株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づくものです。

(3) 取得先の概要

商号	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
その他の事項は、上記2.(3)の記載をご参照ください。	

(4) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ雪谷		
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
会社名・氏名	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社	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	資産運用会社の社内規定に定める利害関係者に該当します。	資産運用会社の株式の50%超を保有する株主であり、投信法上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	—
取得価格	1,000百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	—	—

(5) 媒介の概要

仲介業者名	中央三井信託銀行株式会社
仲介手数料金額	11,100,000円（消費税を含みません。）
その他の事項は、上記2.(5)の記載をご参照ください。	

4. 「フォレオタウン筒井」の取得について

(1) 取得の理由

本投資法人の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するものです。加えて、本物件は、本投資法人のサポート会社である大和ハウス工業株式会社が開発した商業施設であり、本投資法人の基本コンセプトである「総合生活リート」の重要な一翼を担う商業施設カテゴリ中の、「郊外地域立地型」に分類される物件です。

(2) 取得予定資産の内容

物件番号 物件名称	S-1 フォレオタウン筒井	
特定資産の種類（予定）	不動産信託受益権	
受託者名（予定）	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間（予定）	平成19年3月7日から平成29年3月6日まで	
所在地（住居表示も同じ）（注1）	奈良県大和郡山市筒井町531番1	
交通	近鉄橿原線「筒井」駅 6分	
土地	所有形態	所有権
	面積（注1）	12,524.00㎡
	用途地域	準工業地域 第1種住居地域

	建蔽率/容積率	60%/200%	60%/200%
建 物	所有形態	所有権	
	用途	店舗等	
	延床面積	4,115.33 m ² (A棟～D棟4棟の合計・付属建物除く)	
	構造・階数(注1)	鉄骨造1階建(一部2階建)	
	建築時期(注1)	平成18年10月	
取得予定価格(注2)		1,410,000,000円	
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
	価格時点	平成19年1月1日	
	不動産鑑定評価額	1,410,000,000円	
賃貸借の概況(注3)	テナントの総数(注4)	1	
	年間賃料(消費税別)	124,080千円(共益費込、固定賃料)	
	総賃貸借面積	4,022.27 m ²	
	契約期間	(注5)	
	契約種類	定期建物賃貸借契約	
	賃料改定	賃貸借開始日より3年毎に協議	
	敷金	60,000千円	
	保証金(注6)	212,977千円	
地震予想損失率(注7)		9.4%	
建物状況調査	建物調査会社	株式会社竹中工務店	
	調査報告書日付	平成18年11月2日	
	緊急修繕費	—	
	短期修繕費	—	
	長期修繕費(12年間)	10,760千円	
	建物再調達価格	250,000千円	
物件の特性	<p>本物件は、独立した4棟の建物で構成される、11の専門店から成る商業施設です。来場用駐車場は199台確保されています。</p> <p><立地> 本物件は、近鉄樞原線「筒井」駅の南西方約450mの距離に位置します。本物件は、大和郡山市及びその近隣における主要幹線道路の路線商業地域です。大和郡山市は、奈良県北部、奈良市の南西側に位置しており、全体的に盆地となっています。近隣地域は、国道25号線沿道に所在する、カーディーラー、ファミリーレストラン、等の郊外型店舗が存する路線商業地域を形成しており、当該国道は、奈良県を東西に結ぶ幹線道路であるとともに、南北を結ぶ国道24号にも交差し、西名阪自動車道郡山インターチェンジへの連続性も優れていることから、交通量は豊富です。周辺の状況として、南方には大規模な工場が存しており、北方には小規模な区画を中心とした住宅地域が形成されており、その他には最寄り駅からの接近性が良好なことから、中層のマンション等も見られます。</p> <p><商圈> 本地域における商圈は、1km圏で約12,000人、3km圏で約62,000人、5km圏では約172,000人です。地方都市郊外としては平均的なボリュームであり、足元商圈から北側にかけては比較的高い密度感を有しています。自動車による所要時間人口は、5分圏7千人、10分圏29千人、20分圏165千人程度となっています。上述の通り、国道25号線及び国道24号線によって、全体的に東側を広く商圈としてカバーしています。1km圏では50歳代とその子世代である20歳代の割合が若干高く、単身世帯も若干高い傾向がみられます。商圈全体の2/3程度が戸建て住宅となっており、典型的な地方都市郊外の特性です。所得水準、乗用車保有率はともに全国平均を上回っております。</p> <p><テナント> 食品スーパー、ドラッグストア、衣料品及び複数の飲食店、サービス業など合計11の専門店が入居しています。</p>		

その他記載すべき事項	本物件南側道路（一般国道 25 号線）境界に跨った地中に、帰属不明の側溝が設置されています。
------------	--

- (注 1) 「所在地」、「面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、本物件にかかる不動産鑑定評価書上の記載に基づいております。
- (注 2) 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みません。
- (注 3) 賃貸借の概況については、平成 18 年 11 月 30 日時点における数値を記載しています。
- (注 4) 「テナントの総数」については、サブリース会社との間でマスターリース契約（一括賃貸契約）が締結されている場合、1 として記載しています。本物件については、ダイワロイヤル株式会社をサブリース会社とするマスターリース契約を締結する予定であり、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。エンドテナント数は 11 です。
- (注 5) マスターリース契約は、売買実行日から 20 年間の予定です。また、サブリース会社とエンドテナントとの間の契約期間は、平成 38 年 10 月 27 日まで（10 区画）又は平成 33 年 10 月 27 日まで（1 区画）となっています。エンドテナントとの賃貸借契約は、すべて定期建物賃貸借契約となっています。
- (注 6) 保証金は、本投資法人からサブリース会社に対し、毎月均等額を返済し、当該返済は賃料の一部として相殺するものと定められています。
- (注 7) 地震予想損失率は株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づくものです。

(3) 取得先の概要

商号	大和ハウス工業株式会社
本店所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目 3 番 5 号
代表者	村上健治
資本金（注）	110,120,483,981 円
主な事業の内容（注）	建築事業（住宅系・建築系） 都市開発事業（リゾートホテル・ゴルフ場・別荘地の企画・開発・設計・施工、都市の再開発・地域開発の企画・設計・施工、別荘地の販売・管理、一般土木工事の企画・設計・施工・販売代理） 観光事業（リゾートホテル・ゴルフ場の企画・運営・集客） 海外事業（海外への部材の輸出入、建設・合併事業）
大株主の状況（注）	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）、株式会社三菱東京 UFJ 銀行、日本生命保険相互会社、第一生命保険相互会社、株式会社三井住友銀行株式会社みずほコーポレート銀行、中央三井信託銀行株式会社、明治安田生命保険相互会社
本投資法人または投資信託委託業者との関係	大和ハウス工業株式会社は、投資信託委託業者の社内規定上の利害関係者に該当します。

(注) 平成 18 年 9 月 30 日時点

(4) 物件取得者等の状況

物件の名称	フォレオタウン筒井	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	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	資産運用会社の社内規定に定める利害関係者に該当します。	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(5) 媒介の概要

仲介業者名	中央三井信託銀行株式会社
仲介手数料金額	10,000,000 円 (消費税を含みません。)
その他の事項は、上記 2. (5) の記載をご参照ください。	

5. 建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関

物件番号	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
J-15	イプセ東京 EAST	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社池田建築設計事務所	株式会社 NIPPO コーポレーション	中央区
J-16	イプセ雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	藤川構造計画	株式会社森本組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
S-1	フォレオタウン筒井	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社京都確認検査機構 (注)

(注) 上記「1. (2) 取得の条件等」も併せてご覧ください。

6. 今後の見通しについて

本件取得を踏まえた平成 19 年 5 月期運用状況の予想については、本日発表の「平成 19 年 5 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以 上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、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. 本3物件取得及び2物件(注5)譲渡後の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	地域(注1)	物件名称(信託不動産)	取得日	取得価格(百万円)(注2)	不動産鑑定評価額(百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)
J-1	エリア1	目黒かむろ坂レジデンシア	平成17年12月20日	4,500	4,520	12.7
J-2	エリア2	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	2,090	5.4
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	7,960	21.5
J-4	エリア1	イブセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	4,835	12.7
J-5	エリア1	イブセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	2,660	7.4
J-6	エリア1	イブセギンザ	平成18年3月22日	2,520	2,640	7.1
J-7	エリア1	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日	2,220	2,310	6.3
J-8	エリア1	イブセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	1,250	3.4
J-10	エリア1	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	655	1.8
J-11	エリア1	エルソル貴船坂	平成18年3月22日	450	457	1.3
J-13	エリア2	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	1,723	4.7
J-14	エリア2	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日	779	892	2.2
J-15	エリア1	イブセ東京 EAST	平成19年3月7日 (予定)	2,300 (予定)	2,300	6.5
J-16	エリア1	イブセ雪谷	平成19年3月7日 (予定)	1,110 (予定)	1,110	3.1
居住施設小計			—————	34,101	35,402	96.0
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	平成19年3月7日 (予定)	1,410 (予定)	1,410	4.0
商業施設小計			—————	1,410	1,410	4.0
合 計			—————	35,511	36,812	100.0

(注1)「地域」欄に記載されている「エリア1」とは、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、目黒区、品川区、世田谷区及び大田区を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都23区、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市及びそれらの周辺地区をそれぞれ表します。「エリア4」とは、「エリア1」、「エリア2」及び「首都圏、政令指定都市圏、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域」を除く、その他都市（人口10万人程度の地域）を表します。

(注2)「取得(予定)価格」欄には、取得価格(消費税等相当額を除きます。)に記載しています。

(注3)「不動産鑑定評価額」欄には、S-1は平成19年1月1日、J-15、J-16は平成19年2月1日、それ以外の物件は平成18年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注4)「投資比率」欄には、取得(予定)価格の総額に対する各取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注5)「J-12 ノブレス池田山」は平成19年1月26日付で譲渡契約を締結、「J-9 コンフォートタイム大森」は平成19年2月13日付で譲渡を決定しているため、本表には含めていません。

2. 不動産鑑定評価書の概要

(1) J-15 イプセ東京EAST

(単位：円)

不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成19年2月1日
不動産鑑定評価額	2,300,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,320,000,000	
B. 収益価格	2,300,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	2,350,000,000	
(1) 総収益	151,836,718	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	151,731,984	
② 空室損失等	7,586,599	
③ 共益費等収入	5,347,493	
④ 敷金等の運用益	3,840	
⑤ 礼金等収入	-	
⑥ 更新料等収入	36,000	
⑦ その他収入	2,304,000	駐車場収入
(2) 総費用	31,938,348	①+②+③
① 運営支出	20,925,151	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	4,416,000	
b. 水道光熱費	1,068,786	
c. 運営管理委託料	5,243,970	
d. 公租公課等	7,885,000	
e. 損害保険料	581,650	
f. その他費用	1,729,745	
② 大規模修繕費年間積立額	2,920,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	8,093,197	
(3) 純収益 (NOI)	130,911,567	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	119,898,370	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.1%	
2. DCF法による収益価格	2,280,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.4%	

(2) J-16 イプセ雪谷

(単位：円)

不動産鑑定業者	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点 平成19年2月1日
不動産鑑定評価額	1,110,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	839,000,000	
B. 収益価格	1,110,000,000	DCF法を重視し、直接還元法からの検証を行い試算
1. 直接還元法による価格	1,130,000,000	
(1) 総収益	76,917,523	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	74,626,572	
② 空室損失等	3,731,329	
③ 共益費等収入	4,166,986	
④ 敷金等の運用益	145,294	
⑤ 礼金等収入	-	
⑥ 更新料等収入	-	
⑦ その他収入	1,710,000	駐車場収入
(2) 総費用	19,243,972	①+②+③
① 運営支出	14,219,174	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	4,032,000	
b. 水道光熱費	999,410	
c. 運営管理委託料	2,636,455	
d. 公租公課等	5,176,300	
e. 損害保険料	311,580	
f. その他費用	1,063,429	
② 大規模修繕費年間積立額	1,332,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	3,692,798	
(3) 純収益 (NOI)	62,698,349	(1) - (2) ①
(4) 純収益 (NCF)	57,673,551	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.1%	
2. DCF法による収益価格	1,100,000,000	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.4%	

(3) S-1 フォレオタウン筒井

(単位：円)

不動産鑑定業者	大和不動産鑑定株式会社	価格時点 平成19年1月1日
不動産鑑定評価額	1,410,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,390,000,000	
B. 収益価格	1,410,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付けて試算
1. 直接還元法による価格	1,410,000,000	
(1) 総収益	129,683,997	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	109,557,900	
② 空室損失等	-	
③ 共益費等収入	14,520,276	
④ 敷金等の運用益	1,201,821	運用利回りを2%として査定
⑤ 礼金等収入	-	
⑥ 更新料等収入	-	
⑦ その他収入	4,404,000	駐車場収入(賃料)等
(2) 総費用	40,753,100	①+②+③
① 運営支出	39,492,600	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	15,768,000	
b. 水道光熱費	-	
c. 運営管理委託料	5,072,000	PMフィー
d. 公租公課等	15,507,300	
e. 損害保険料	145,300	
f. その他費用	3,000,000	テナント募集費用、入居者入替費用
② 大規模修繕費年間積立額	1,260,500	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	-	
(3) 純収益 (NOI)	90,191,397	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	88,930,897	(1) - (2)
(5) 還元利回り	6.3%	
2. DCF法による収益価格	1,400,000,000	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.8%	

購入物件概観

J-15 イプセ東京 EAST



J-16 イプセ雪谷



S-1 フォレオタウン筒井

