

平成19年5月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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 副部長 松田 成夫

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. 取得の概要について

物件番号・物件名称	取得価額（注1）	取得先
J-17 イプセ麻布十番	2,910,000,000円	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
J-18 イプセ麻布十番DUO	2,690,000,000円	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
J-19 イプセ新宿夏目坂	1,865,000,000円	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
J-20 ユニロイヤル銀座	1,800,000,000円	アルファ・レジデンシャル・ツー株式会社
J-21 イプセ祐天寺	1,450,000,000円	イースト・サイド・ワン株式会社
J-22 イプセ渋谷 Tiers	1,400,000,000円	株式会社モリモト
J-23 イプセ大塚	1,480,000,000円	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
J-24 イプセ菊川	817,000,000円	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
J-25 イプセ鶴見	666,000,000円	アルファ・レジデンシャル・ワン株式会社
9物件合計	15,078,000,000円	

（注1）取得にかかる諸費用、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。

（注2）本件の取得が完了した時点で、本投資法人の保有物件合計は50,589百万円（取得価額ベース）となります。

また、今回取得する9物件の平均築年数は1.3年、ポートフォリオ全体の平均築年数は2.8年（いずれも平成19年6月末日現在）を見込んでいます。

2. 取得理由

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。

3. 取得予定日及び取得資金について

取得予定日：平成19年6月21日、又は売主と本投資法人が別途合意する日

取得資金：株式会社みずほ銀行等がアレンジする借入金及び自己資金（予定）

4. 今後の成長戦略等について

本投資法人は、株式会社モリモト、キャピタランド・ジャパン株式会社、大和ハウス工業株式会社のパイプライン・サポートをフルに活用して成長をしていく方針です。

今回の取得は、メインスポンサーである株式会社モリモトの企画・開発案件のデザイナーズマンション（J-23 イプセ大塚は2006年度グッドデザイン賞を受賞）を中心としていますが、今後も各スポンサーのパイプライン・サポートを活用して成長し、取得資産1,000億円の到達時期を、平成21年3月末日から平成20年5月末日に前倒しで達成することを予定しています。

5. 運用状況の予想について

本取得は平成19年6月21日の予定であり、本投資法人の平成19年5月期（平成18年12月1日～平成19年5月31日）の運用状況の予想に対する影響はありません。

本件取得を踏まえた平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）運用状況の予想については、確定次第お知らせいたします。

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. 「イブセ麻布十番」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-17 イブセ麻布十番
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)		平成19年6月21日から平成29年5月31日まで
所在地 (注1) (住居表示)		東京都港区元麻布一丁目237番9他 (東京都港区麻布十番二丁目10番1号)
交通		東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	615.53 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積 (注1)	2,688.92 m ²
	構造・階数 (注1)	RC 陸屋根地下2階付7階建
	建築時期 (注1)	平成17年9月
取得予定価額 (注2)		2,910,000,000円
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	平成19年5月1日
	不動産鑑定評価額	2,922,000,000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	51
	賃貸戸数	50
	総賃貸可能面積	2,400.00 m ²
	賃貸面積	2,343.15 m ²
	月額賃料 (注5)	12,720千円
	敷金等 (注6)	11,810千円
稼働率 (注7)	97.6%	
地震予想損失率 (注8)		8.3%
担保設定の有無		あり (取得時まで解除予定)
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22日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費 (12年間)	32,400千円
	建物再調達価格	549,000千円
物件の特性		本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の西方に位置する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。近隣地域は、低層階店舗の中高層マンション等が建ち並ぶ商住混在地域で、生活利便性が高く、住宅地としての人気の高いエリアです。

(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簿本の記載に基づいております。

(注2) 取得予定価額には、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19年4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（投信法上の利害関係人等に該当します。）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に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19年4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、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19年4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・エス及びびん用アール・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。

(2) 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。

(3) 物件取得者等の状況

物件名称	イブセ麻布十番		
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	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。	投資信託委託業者の株式の50.1%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	—
取得価額	2,500百万円	—	—
取得時期	平成17年12月	平成16年3月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額(予定)	29,100,000円(消費税等を含んでいません。)
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。

2. 「イブセ麻布十番DUO」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-18 イブセ麻布十番DUO
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6月21日から平成29年5月31日まで
所在地(注1) (住居表示)		東京都港区麻布十番二丁目21番7 (東京都港区麻布十番二丁目21番2号)
交通		東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩1分
土地	所有形態	所有権
	面積(注1)	369.22 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・車庫
	延床面積(注1)	2,591.14 m ²
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根14階建
	建築時期(注1)	平成18年3月
取得予定価額(注2)		2,690,000,000円
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	平成19年5月1日
	不動産鑑定評価額	2,709,000,000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	66
	賃貸戸数	65
	総賃貸可能面積	2,094.58 m ²
	賃貸面積	2,045.88 m ²
	月額賃料(注5)	11,655千円
	敷金等(注6)	14,493千円
稼働率(注7)	97.7%	
地震予想損失率(注8)		4.1%
担保設定の有無		あり(取得時まで解除予定)
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4月20日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費(12年間)	64,710千円
	建物再調達価格	583,000千円
物件の特性		本物件は、東京メトロ南北線「麻布十番」駅の南方に位置する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。「麻布十番エリア」は、近年、地下鉄「麻布十番」駅の開設により交通利便性が飛躍的に向上し、これを受けてマンション開発が活発に行われておりますが、住宅地としての人気が高いため安定した賃料が見込めるエリアです。

(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) 取得予定価額には、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19年4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(投信法上の利害関係人等に該当します。)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に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19年4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、駐車場使用

料(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19年4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・エス及びびん用アール・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。

(2) 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1.(2)の記載をご参照ください。	

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ麻布十番DUO		
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	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。	投資信託委託業者の株式の50.1%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	—
取得価額	2,370百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	平成16年6月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額(予定)	26,900,000円(消費税等を含みません。)
その他の事項は、上記1.(4)の記載をご参照ください。	

3. 「イブセ新宿夏目坂」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-19 イブセ新宿夏目坂	
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6月21日から平成29年5月31日まで	
所在地(注1) (住居表示)		東京都新宿区喜久井町9番1他 (東京都新宿区喜久井町10番)	
交通		東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩2分	
土地	所有形態	所有権	
	面積(注1)	742.77 m ²	
	用途地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率/容積率	60%/400%	60%/300%
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅・店舗・事務所・物置	
	延床面積(注1)	2,211.69 m ²	
	構造・階数(注1)	RC合金鉄鋼板ぶき・陸屋根7階建	
	建築時期(注1)	平成18年2月	
取得予定価額(注2)		1,865,000,000円	
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
	価格時点	平成19年5月1日	
	不動産鑑定評価額	1,872,000,000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	41(内店舗1)	
	賃貸戸数	37(内店舗1)	
	総賃貸可能面積	1,917.62 m ² (内店舗395.22 m ²)	
	賃貸面積	1,739.32 m ² (内店舗395.22 m ²)	
	月額賃料(注5)	8,434千円	
	敷金等(注6)	36,484千円	
	稼働率(注7)	90.7%	
地震予想損失率(注8)		7.6%	
担保設定の有無		あり(取得時まで解除予定)	
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5月22日	
	緊急修繕費	100千円	
	短期修繕費	—	
	長期修繕費(12年間)	23,700千円	
	建物再調達価格	455,200千円	
物件の特性		本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅の南方に位置する中高層賃貸マンションです。本物件の属するエリアは、中高層マンション、事務所ビルを中心に小規模な店舗も立地する都心の由緒あるエリアであり、寺院も多く残っている一方で、戸山公園等の緑地も見られるように住環境は総じて良好なエリアです。都心中心部へのアクセスが良好であり、また周辺には大学等が多く立地することもあり、都心中心部への通勤者・周辺大学の学生等の両側面からの需要が見込まれます。	
特記事項		本件土地に設置された自立看板(テナント資産)について、建築確認等の手続きが行われておりません。このため、本投資法人は、自立看板についての建築確認等の手続きに関して確認検査機関等と協議の上、適切な措置を速やかに実施する予定です。	

(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) 取得予定価額には、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19年4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。

す。本物件については、株式会社オー・エム・サービス（投信法上の利害関係人等に該当します。）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19年4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、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19年4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・エス及びひび用アール・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。

(2) 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1. (2) の記載をご参照ください。	

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ新宿夏目坂		
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	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。	投資信託委託業者の株式の50.1%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	—
取得価額	1,720百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	平成16年9月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額（予定）	18,650,000円（消費税等を含んでいません。）
その他の事項は、上記1. (4) の記載をご参照ください。	

4. 「ユニロイヤル銀座」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-20 ユニロイヤル銀座
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6月21日から平成29年5月31日まで
所在地 (注1) (住居表示)		東京都中央区銀座一丁目213番2他 (東京都中央区銀座一丁目23番4号)
交通		東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩2分
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	318.01 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積 (注1)	2,253.92 m ²
	構造・階数 (注1)	RC 陸屋根10階建
	建築時期 (注1)	平成17年12月
取得予定価額 (注2)		1,800,000,000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5月1日
	不動産鑑定評価額	1,810,000,000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	61
	賃貸戸数	60
	総賃貸可能面積	1,817.56 m ²
	賃貸面積	1,790.03 m ²
	月額賃料 (注5)	9,358千円
	敷金等 (注6)	8,204千円
稼働率 (注7)	98.5%	
地震予想損失率 (注8)		5.1%
担保設定の有無		あり (取得時までには解除予定)
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4月20日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費 (12年間)	30,560千円
	建物再調達価格	459,000千円
物件の特性		本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅北西方に位置する中高層賃貸マンションです。都内有数の商業エリアである銀座地区にありますが、幹線道路裏手に位置し騒音等の懸念もなく、小規模店舗等の生活利便施設も散在するため、エリア内では相対的に住環境が良好な地域です。また、接道状況及び周辺建物の高さ・配置等から日照を確保した居室が多く、高層建物のひしめく同地区にあつては、希少性の高い物件といえます。

(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) 取得予定価額には、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19年4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、株式会社ユニホー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19年4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、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19年4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・エス及びびん用アール・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。

(2) 取得先の概要

商号	アルファ・レジデンシャル・ツー有限会社
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・ツー有限会社は、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。

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	ユニロイヤル銀座	
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	アルファ・レジデンシャル・ツー有限会社	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	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。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価額	1,500百万円	—
取得時期	平成17年12月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額(予定)	18,000,000円(消費税等を含んでいません。)
その他の事項は、上記1.(4)の記載をご参照ください。	

5. 「イブセ祐天寺」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-21 イブセ祐天寺
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6月21日から平成29年5月31日まで
所在地 (注1) (住居表示)		東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19 (東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号)
交通		東急東横線「祐天寺」駅徒歩1分
土地	所有形態	借地権
	面積 (注1)	526.56 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率/容積率	80%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積 (注1)	1,445.35 m ²
	構造・階数 (注1)	RC陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺7階建
	建築時期 (注1)	平成18年3月
取得予定価額 (注2)		1,450,000,000円
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	平成19年5月1日
	不動産鑑定評価額	1,464,000,000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	29 (内店舗2)
	賃貸戸数	29 (内店舗2)
	総賃貸可能面積	1,380.35 m ² (内店舗291.75 m ²)
	賃貸面積	1,380.35 m ² (内店舗291.75 m ²)
	月額賃料 (注5)	7,528千円
	敷金等 (注6)	28,924千円
稼働率 (注7)	100.0%	
地震予想損失率 (注8)		12.4%
担保設定の有無		あり (取得時まで解除予定)
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4月20日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費 (12年間)	27,940千円
	建物再調達価格	351,000千円
物件の特性		本物件は、東急東横線「祐天寺」駅の南西方に位置する中高層賃貸マンションで、店舗や店舗付マンションが建ち並ぶ駅前商業地域にあります。「渋谷」駅まで約10分と都心部へのアクセスに優れる一方で、昔ながらのたたずまいを残した商店街と、落ち着いたある住宅地が調和し、同沿線の代官山、自由が丘といったエリアと並び、特に若者やDINKSに人気の高いエリアです。

(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) 取得予定価額には、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19年4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 (投信法上の利害関係人等に該当します。) 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に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19年4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、駐車場使用

料(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19年4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・エス及びびん用アール・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。

(2) 取得先の概要

商号	イースト・サイド・ワン株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂一丁目14番5号
代表者	宝金 正典
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	イースト・サイド有限責任中間法人
本投資法人または投資信託委託業者との関係	イースト・サイド・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。

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ祐天寺		
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	イースト・サイド・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	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。	投資信託委託業者の株式の50.1%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	—
取得価額	1,060百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	平成16年12月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額(予定)	14,500,000円(消費税等を含んでいません。)
その他の事項は、上記1.(4)の記載をご参照ください。	

6. 「イブセ渋谷 Tiers」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-22 イブセ渋谷 Tiers (ティアズ)
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6月21日から平成29年5月31日まで
所在地 (注1) (住居表示)		東京都渋谷区桜丘町78番1他 (東京都渋谷区桜丘町29番21号)
交通		JR山手線「渋谷」駅徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	478.21 m ²
	用途地域	第2種住居地域
	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積 (注1)	1,363.62 m ²
	構造・階数 (注1)	RC陸屋根8階建
	建築時期 (注1)	平成19年3月
取得予定価額 (注2)		1,400,000,000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5月1日
	不動産鑑定評価額 (注3)	1,400,000,000円
賃貸借の概況 (注4)	テナントの総数 (注5)	1
	賃貸可能戸数	30
	賃貸戸数	6
	総賃貸可能面積	1,123.80 m ²
	賃貸面積	201.96 m ²
	月額賃料 (注6)	1,274千円
	敷金等 (注7)	1,606千円
	稼働率 (注8)	18.0%
地震予想損失率 (注9)		3.8%
担保設定の有無		あり (取得時まで解除予定)
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5月22日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費 (12年間)	22,460千円
	建物再調達価格	327,000千円
物件の特性		本物件は、JR山手線「渋谷」駅の南西方に位置する中高層賃貸マンションです。本物件の属する渋谷桜丘エリアは、日本有数のターミナル駅である渋谷駅から徒歩圏内にありながら、比較的閑静な住環境を有するエリアです。また、本物件は高い設備水準を備え、かつ外観や内装等に意匠を凝らしており、その立地、仕様から、比較的所得水準の高い都心通勤者・若年単身者・DINKS等を中心として堅調な需要を見込める物件です。

(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) 取得予定価額には、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) 不動産鑑定評価額は、最終ドラフトをベースに記載しています。鑑定評価書の最終成果品の金額が、本表記載通りになることを取得の条件としています。

(注4) 賃貸借の概況については、平成19年4月30日時点における数値を記載しています。

(注5) 「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（投信法上の利害関係人等に該当します。）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6) 「月額賃料」については、平成19年4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、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7) 「敷金等」については、平成19年4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8) 「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9) 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。

(2) 取得先の概要

商号	株式会社モリモト
本店所在地	東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番4号
代表者	森本 浩義
資本金 (注)	8億9,040万円
主な事業の内容 (注)	総合マンションデベロッパー事業等
大株主の状況 (注)	森本 浩義
本投資法人または投資信託委託業者との関係	株式会社モリモトは、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19年5月25日時点

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ渋谷 Tiers	
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	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	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。	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価額	—	—
取得時期	平成17年4月	—

(5) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額 (予定)	14,000,000円 (消費税等を含んでいません。)
その他の事項は、上記1.(4)の記載をご参照ください。	

7. 「イブセ大塚」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-23 イブセ大塚	
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6月21日から平成29年5月31日まで		
所在地(注1) (住居表示)	東京都豊島区南大塚三丁目17番5他 (東京都豊島区南大塚三丁目17番4号)		
交通	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅徒歩5分		
土地	所有形態	所有権	
	面積(注1)	398.40 m ²	
	用途地域	商業地域	第1種住居地域
	建蔽率/容積率	80%/500%	60%/400%
建物	所有形態	所有権	
	用途	共同住宅・車庫・駐輪場	
	延床面積(注1)	2,554.36 m ²	
	構造・階数(注1)	RC陸屋根11階建	
	建築時期(注1)	平成18年1月	
取得予定価額(注2)	1,480,000,000円		
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社中央不動産鑑定所	
	価格時点	平成19年5月1日	
	不動産鑑定評価額	1,487,000,000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	70	
	賃貸戸数	69	
	総賃貸可能面積	1,871.70 m ²	
	賃貸面積	1,839.63 m ²	
	月額賃料(注5)	7,568千円	
	敷金等(注6)	8,358千円	
稼働率(注7)	98.3%		
地震予想損失率(注7)	6.9%		
担保設定の有無	あり(取得時まで解除予定)		
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4月20日	
	緊急修繕費	—	
	短期修繕費	—	
	長期修繕費(12年間)	42,880千円	
	建物再調達価格	525,000千円	
物件の特性	本物件は国道254号線(通称「春日通り」)に南西側で接面する中高層賃貸マンションです。東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅の北西方、JR山手線「大塚」駅の南方に位置し、「新大塚」駅から丸ノ内線で「池袋」駅まで約4分、「東京」駅まで約13分で連絡しており、都心部にあっても交通利便性は良好であり、通勤に至便であることから、特に単身者向けの需要が堅調に推移するものと見込まれます。		

(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)取得予定価額には、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19年4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(投信法上の利害関係人等に該当します。)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19年4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、駐車場使用

料(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19年4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。

(2) 取得先の概要

商号	アルファ・レジデンシャル・ワン有限会社
その他の事項は、上記1.(2)の記載をご参照ください。	

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ大塚		
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・ワン有限会社	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	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。	投資信託委託業者の株式の50.1%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	—
取得価額	1,350百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	平成16年4月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額(予定)	14,800,000円(消費税等を含んでいません。)
その他の事項は、上記1.(4)の記載をご参照ください。	

8. 「イブセ菊川」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-24 イブセ菊川
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6月21日から平成29年5月31日まで
所在地 (注1) (住居表示)		東京都墨田区菊川二丁目6番3 (東京都墨田区菊川二丁目1番11号)
交通		都営地下鉄新宿線「菊川」駅徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	面積 (注1)	493.61 m ²
	用途地域	準工業地域
	建蔽率/容積率	60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	延床面積 (注1)	1,430.05 m ²
	構造・階数 (注1)	RC 陸屋根7階建
	建築時期 (注1)	平成18年3月
取得予定価額 (注2)		817,000,000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5月1日
	不動産鑑定評価額	818,000,000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	43
	賃貸戸数	42
	総賃貸可能面積	1,168.18 m ²
	賃貸面積	1,142.71 m ²
	月額賃料 (注5)	4,595千円
	敷金等 (注6)	6,272千円
稼働率 (注7)	97.8%	
地震予想損失率 (注7)		7.5%
担保設定の有無		あり (取得時まで解除予定)
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4月20日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費 (12年間)	26,080千円
	建物再調達価格	369,800千円
物件の特性		本物件は、都営地下鉄新宿線「菊川」駅の南方に位置する中高層賃貸マンションです。本物件の属するエリアは、「大手町」、「東京」駅まで電車で15分弱という都心部への交通利便性が高く、また駅前及び周辺の商店街には日用品回りの店舗等も充実しており、生活利便性も優れることから住宅需要はファミリー向け、単身者向けともに堅調なエリアです。

(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) 取得予定価額には、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19年4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（投信法上の利害関係人等に該当します。）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19年4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、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19年4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。

(2) 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1.(2)の記載をご参照ください。	

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ菊川		
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	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。	投資信託委託業者の株式の50.1%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	—
取得価額	750百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	平成17年2月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額(予定)	8,170,000円(消費税等を含んでいません。)
その他の事項は、上記1.(4)の記載をご参照ください。	

9. 「イブセ鶴見」の取得について

(1) 取得予定資産の内容

物件番号	物件名称	J-25 イブセ鶴見
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6月21日から平成29年5月31日まで
所在地 (注1) (住居表示)		神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番 (神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号)
交通		京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩9分
土地	所有形態	借地権
	面積 (注1)	767.14 m ²
	用途地域	準工業地域
	建蔽率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・駐輪場・物置
	延床面積 (注1)	1,627.07 m ²
	構造・階数 (注1)	RC 陸屋根6階建
	建築時期 (注1)	平成18年2月
取得予定価額 (注2)		666,000,000円
鑑定価格	不動産鑑定調査会社	株式会社中央不動産鑑定所
	価格時点	平成19年5月1日
	不動産鑑定評価額	672,000,000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	32
	賃貸戸数	31
	総賃貸可能面積	1,452.09 m ²
	賃貸面積	1,407.40 m ²
	月額賃料 (注5)	3,906千円
	敷金等 (注6)	8,052千円
稼働率 (注7)	96.9%	
地震予想損失率 (注7)		7.3%
担保設定の有無		あり (取得時までには解除予定)
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4月20日
	緊急修繕費	—
	短期修繕費	—
	長期修繕費 (12年間)	27,740千円
	建物再調達価格	335,000千円
物件の特性		本物件は、京浜急行線「京急鶴見」駅の北東方に位置するコンパクトタイプを中心とする中高層賃貸マンションです。近隣地域は、中小規模の事務所、共同住宅、戸建住宅、駐車場等が混在する地域となっており、鉄道駅、商業施設、区役所等への接近性に優れた利便性の高い地域となっております。

(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) 取得予定価額には、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19年4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（投信法上の利害関係人等に該当します。）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19年4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、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19年4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・エス及びひび用アール・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。

(2) 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1.(2)の記載をご参照ください。	

(3) 物件取得者等の状況

物件の名称	イブセ鶴見		
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	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。	投資信託委託業者の株式の50.1%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	—
取得価額	650百万円	—	—
取得時期	平成18年3月	平成17年2月	—

(4) 媒介の概要

媒介業者名	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料金額(予定)	6,660,000円(消費税等を含んでいません。)
その他の事項は、上記1.(4)の記載をご参照ください。	

10. 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-17	イブセ麻布十番	株式会社モリモト	荒川建設工業株式会社	荒川建設工業株式会社	株式会社ナカノフドー	港区
J-18	イブセ麻布十番DUO	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
J-19	イブセ新宿夏目坂	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
J-20	ユニロイヤル銀座	株式会社ユニホー	株式会社リョート・プランニング	有限会社東都設計	株式会社麦島建設	中央区
J-21	イブセ祐天寺	株式会社モリモト	有限会社谷内田ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	富士工・NIPPO 建設 共同企業体	財団法人日本建築設備・昇降機センター
J-22	イブセ渋谷 Tiers	株式会社モリモト	有限会社谷内田ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	北野建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
J-23	イブセ大塚	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社アワノ建築設計	矢作建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
J-24	イブセ菊川	株式会社モリモト	株式会社長谷建築設計事務所	株式会社長谷建築設計事務所	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
J-25	イブセ鶴見	株式会社モリモト	株式会社エーコン	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	日本 ERI 株式会社

11. 本9物件取得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)	取得日または取得予定日	取得(予定)価額 (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ス	平成17年12月20日	4,500	4,520	8.9
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	3.8
J-3	エリア1	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	7,960	15.1
J-4	エリア1	イプセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	4,835	8.9
J-5	エリア1	イプセ芝公園	平成18年3月22日	2,630	2,660	5.2
J-6	エリア1	イプセギンザ	平成18年3月22日	2,520	2,640	5.0
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	4.4
J-8	エリア1	イプセ日本橋	平成18年3月22日	1,200	1,250	2.4
J-10	エリア1	イプセ都立大学	平成18年3月22日	648	655	1.3
J-11	エリア1	エルソル貴船坂	平成18年3月22日	450	457	0.9
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	3.3
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	1.5
J-15	エリア1	イプセ東京EAST	平成19年3月7日	2,300	2,300	4.5
J-16	エリア1	イプセ雪谷	平成19年3月7日	1,110	1,110	2.2
J-17	エリア1	イプセ麻布十番	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	2,910	2,922	5.8
J-18	エリア1	イプセ麻布十番DUO	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	2,690	2,709	5.3
J-19	エリア1	イプセ新宿夏目坂	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	1,865	1,872	3.7
J-20	エリア1	ユニロイヤル銀座	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	1,800	1,810	3.6
J-21	エリア1	イプセ祐天寺	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	1,450	1,464	2.9
J-22	エリア1	イプセ渋谷Tiers	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	1,400	1,400	2.8
J-23	エリア2	イプセ大塚	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	1,480	1,487	2.9
J-24	エリア2	イプセ菊川	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	817	818	1.6
J-25	エリア2	イプセ鶴見	平成19年6月21日、または売主と本投資法人が別途合意する日	666	672	1.3
居住施設小計			—————	49,179	50,556	97.2
S-1	エリア4	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	1,410	2.8
商業施設小計			—————	1,410	1,410	2.8
合計			—————	50,589	51,966	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)価額」欄には、消費税等相当額を除いて記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額」欄には、J-1からJ-14は平成18年11月30日、J-15、J-16は平成19年2月1日、S-1は平成19年1月1日、J-17からJ-25の取得予定物件は平成19年5月1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)価額の総額に対する各取得(予定)価額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。

12. 本9物件取得後の地域別の不動産ポートフォリオ一覧

地域 (注1)	物件番号	取得(予定) 価額 (百万円)(注2)	不動産鑑定評価額 (百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)
エリア1	J-1、J-3、J-4、J-5、J-6、J-7、J-8、J-10、J-11、 J-15、J-16、J-17、J-18、J-19、J-20、J-21、J-22、	41,843	42,874	82.7
エリア2	J-2、J-13、J-14、J-23、J-24、J-25、	7,336	7,682	14.5
エリア3		-	-	-
エリア4	S-1	1,410	1,410	2.8
合計		50,589	51,966	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3」とは、首都圏(エリア1、エリア2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、政令指定都市圏(エリア2を除く)、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、「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) 価額」欄には、消費税等相当額を除いて記載しています。

(注3) 「不動産鑑定評価額」欄には、J-1からJ-14は平成18年11月30日、J-15、J-16は平成19年2月1日、S-1は平成19年1月1日、J-17からJ-25の取得予定物件は平成19年5月1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) 価額の総額に対する各取得(予定) 価額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。

13. 不動産鑑定評価書の概要

(1) J-17 イブセ麻布十番

(単位：円)

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19年5月1日
不動産鑑定評価額	2,922,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,489,000,000	
B. 収益価格	2,922,000,000	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	3,018,000,000	
(1) 総収益	155,057,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	155,352,000	
② 空室損失等	5,791,000	
③ 共益費等収入	-	
④ 敷金等の運用益	226,000	
⑤ 礼金等収入	1,620,000	
⑥ 更新料等収入	1,246,000	
⑦ その他収入	2,404,000	駐車場収入
(2) 総費用	22,279,000	①+②+③
① 運営支出	17,119,000	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	5,760,000	
b. 水道光熱費	1,392,000	
c. 運営管理委託料	3,041,000	
d. 公租公課等	6,689,000	
e. 損害保険料	237,000	
f. その他費用	-	
② 大規模修繕費年間積立額	2,700,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	2,460,000	
(3) 純収益 (NOI)	137,938,000	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	132,778,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.4%	
2. DCF法による収益価格	2,922,000,000	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.7%	

(2) J-18 イブセ麻布十番DUO

(単位:円)

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19年5月1日
不動産鑑定評価額	2,709,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,345,000,000	
B. 収益価格	2,709,000,000	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	2,805,000,000	
(1) 総収益	144,959,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	137,856,000	
② 空室損失等	4,947,000	
③ 共益費等収入	4,876,000	
④ 敷金等の運用益	318,000	
⑤ 礼金等収入	2,101,000	
⑥ 更新料等収入	1,750,000	
⑦ その他収入	3,005,000	駐車場収入
(2) 総費用	24,349,000	①+②+③
① 運営支出	16,950,000	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	5,781,000	
b. 水道光熱費	1,219,000	
c. 運営管理委託料	2,818,000	
d. 公租公課等	6,883,000	
e. 損害保険料	249,000	
f. その他費用	-	
② 大規模修繕費年間積立額	5,393,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	2,006,000	
(3) 純収益 (NOI)	128,009,000	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	120,610,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.3%	
2. DCF 法による収益価格	2,709,000,000	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.6%	

(3) J-19 イプセ新宿夏目坂

(単位：円)

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19年5月1日
不動産鑑定評価額	1,872,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,254,000,000	
B. 収益価格	1,872,000,000	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	1,970,000,000	
(1) 総収益	111,440,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	107,640,000	
② 空室損失等	2,390,000	
③ 共益費等収入	3,337,000	
④ 敷金等の運用益	762,000	
⑤ 礼金等収入	955,000	
⑥ 更新料等収入	1,136,000	
⑦ その他収入	-	
(2) 総費用	18,831,000	①+②+③
① 運営支出	15,763,000	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	5,408,000	
b. 水道光熱費	901,000	
c. 運営管理委託料	3,259,000	
d. 公租公課等	6,000,000	
e. 損害保険料	195,000	
f. その他費用	-	
② 大規模修繕費年間積立額	1,975,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	1,093,000	
(3) 純収益 (NOI)	95,677,000	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	92,609,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.7%	
2. DCF 法による収益価格	1,872,000,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	5.2%	

(4) J-20 ユニロイヤル銀座

(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5月1日
不動産鑑定評価額	1,810,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	930,000,000	
B. 収益価格	1,810,000,000	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	1,870,000,000	
(1) 総収益	117,362,251	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	122,769,948	
② 空室損失等	6,138,497	
③ 共益費等収入	-	
④ 敷金等の運用益	1,200	
⑤ 礼金等収入	-	
⑥ 更新料等収入	-	
⑦ その他収入	729,600	駐車場収入
(2) 総費用	25,829,216	①+②+③
① 運営支出	18,460,994	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	4,296,000	
b. 水道光熱費	981,482	
c. 運営管理委託料	4,694,448	
d. 公租公課等	5,167,842	
e. 損害保険料	197,220	
f. その他費用	3,124,002	
② 大規模修繕費年間積立額	2,350,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	5,018,222	
(3) 純収益 (NOI)	98,901,257	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	91,533,035	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.9%	
2. DCF 法による収益価格	1,790,000,000	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.2%	

(5) J-21 イプセ祐天寺

(単位：円)

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19年5月1日
不動産鑑定評価額	1,464,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	660,000,000	
B. 収益価格	1,464,000,000	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	1,530,000,000	
(1) 総収益	88,274,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	85,044,000	
② 空室損失等	2,918,000	
③ 共益費等収入	2,617,000	
④ 敷金等の運用益	634,000	
⑤ 礼金等収入	1,966,000	
⑥ 更新料等収入	931,000	
⑦ その他収入	-	
(2) 総費用	17,875,000	①+②+③
① 運営支出	13,602,000	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	4,969,000	
b. 水道光熱費	481,000	
c. 運営管理委託料	2,546,000	
d. 公租公課等	3,005,000	
e. 損害保険料	149,000	
f. その他費用	2,452,000	
② 大規模修繕費年間積立額	2,328,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	1,945,000	
(3) 純収益 (NOI)	74,672,000	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	70,399,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.6%	
2. DCF 法による収益価格	1,464,000,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	5.2%	

(6) J-22 イブセ渋谷Tiers

(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5月1日
不動産鑑定評価額	1,400,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	1,290,000,000	
B. 収益価格	1,400,000,000	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	1,440,000,000	
(1) 総収益	86,665,661	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	82,504,896	
② 空室損失等	4,125,245	
③ 共益費等収入	3,010,660	
④ 敷金等の運用益	8,550	
⑤ 礼金等収入	-	
⑥ 更新料等収入	-	
⑦ その他収入	5,266,800	駐車場収入
(2) 総費用	18,870,960	①+②+③
① 運営支出	13,798,572	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	4,104,000	
b. 水道光熱費	674,280	
c. 運営管理委託料	3,033,041	
d. 公租公課等	4,213,900	
e. 損害保険料	139,680	
f. その他費用	1,633,671	
② 大規模修繕費年間積立額	1,700,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	3,372,388	
(3) 純収益 (NOI)	72,867,089	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	67,794,701	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.7%	
2. DCF 法による収益価格	1,380,000,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.0%	

(7) J-23 イプセ大塚

(単位：円)

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19年5月1日
不動産鑑定評価額	1,487,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	835,000,000	
B. 収益価格	1,487,000,000	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	1,568,000,000	
(1) 総収益	95,522,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	87,024,000	
② 空室損失等	2,349,000	
③ 共益費等収入	5,727,000	
④ 敷金等の運用益	168,000	
⑤ 礼金等収入	932,000	
⑥ 更新料等収入	943,000	
⑦ その他収入	3,077,000	駐車場収入
(2) 総費用	20,257,000	①+②+③
① 運営支出	15,623,000	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	5,390,000	
b. 水道光熱費	2,190,000	
c. 運営管理委託料	1,870,000	
d. 公租公課等	5,947,000	
e. 損害保険料	226,000	
f. その他費用	-	
② 大規模修繕費年間積立額	3,573,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	1,061,000	
(3) 純収益 (NOI)	79,899,000	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	75,265,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	4.8%	
2. DCF 法による収益価格	1,487,000,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	5.3%	

(8) J-24 イプセ菊川

(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5月1日
不動産鑑定評価額	818,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	582,000,000	
B. 収益価格	818,000,000	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	835,000,000	
(1) 総収益	58,607,931	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	57,712,764	
② 空室損失等	2,885,638	
③ 共益費等収入	2,783,305	
④ 敷金等の運用益	-	
⑤ 礼金等収入	-	
⑥ 更新料等収入	-	
⑦ その他収入	997,500	駐車場収入
(2) 総費用	16,037,040	①+②+③
① 運営支出	12,158,031	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	2,832,000	
b. 水道光熱費	1,051,362	
c. 運営管理委託料	2,051,278	
d. 公租公課等	4,224,410	
e. 損害保険料	156,070	
f. その他費用	1,842,911	
② 大規模修繕費年間積立額	1,520,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	2,359,009	
(3) 純収益 (NOI)	46,449,900	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	42,570,891	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.1%	
2. DCF 法による収益価格	811,000,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	

(9) J-25 イプセ鶴見

(単位：円)

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19年5月1日
不動産鑑定評価額	672,000,000	収益価格をもって鑑定評価額を決定
A. 積算価格	440,000,000	
B. 収益価格	672,000,000	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	695,000,000	
(1) 総収益	52,578,000	①-②+③+④+⑤+⑥+⑦
① 可能貸室賃料収入	44,604,000	
② 空室損失等	1,907,000	
③ 共益費等収入	3,834,000	
④ 敷金等の運用益	149,000	
⑤ 礼金等収入	1,416,000	
⑥ 更新料等収入	762,000	
⑦ その他収入	3,720,000	駐車場収入
(2) 総費用	13,685,000	①+②+③
① 運営支出	10,763,000	a. からf. までの合計
a. 維持管理費	3,485,000	
b. 水道光熱費	676,000	
c. 運営管理委託料	1,510,000	
d. 公租公課等	3,488,000	
e. 損害保険料	145,000	
f. その他費用	1,459,000	
② 大規模修繕費年間積立額	1,948,000	建物状況調査を参考に査定
③ テナント募集費用等	974,000	
(3) 純収益 (NOI)	41,815,000	(1) - (2)①
(4) 純収益 (NCF)	38,893,000	(1) - (2)
(5) 還元利回り	5.6%	
2. DCF 法による収益価格	672,000,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	6.1%	

購入物件外観

J-17 イプセ麻布十番



J-18 イプセ麻布十番 DUO



J-19 イプセ新宿夏目坂



J-20 ユニロイヤル銀座



J-21 イプセ祐天寺



J-22 イプセ渋谷Tiers



J-23 イプセ大塚



J-24 イプセ菊川



J-25 イプセ鶴見

