



平成 19 年 10 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 濱田 信幸
(コード番号：3240)

投資信託委託業者名
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 辰夫
問合せ先 取締役レジデンス運用本部長 齋 正臣
TEL. 03-3365-7729

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定し売主と合意いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

(1) アーバンステージ行徳駅前

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ行徳駅前
(3) 取得価格	561,000 千円 (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除きます。)
(4) 契約締結日	平成 19 年 10 月 12 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 12 月 4 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ダイニチ (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	未定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「ダイニチ館 F40」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(2) アーバンステージ南行徳V

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ南行徳V
(3) 取得価格	293,000 千円 (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除きます。)
(4) 契約締結日	平成 19 年 10 月 12 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 12 月 4 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ダイニチ (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	未定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「ローズガーデン A91 番館」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(3) アーバンステージ行徳

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ行徳
(3) 取得価格	948,000 千円 (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除きます。)
(4) 契約締結日	平成 19 年 10 月 12 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	売買契約締結日から平成 20 年 2 月 29 日までの間で、本投資法人が売主との間で別途合意する日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ダイニチ (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	未定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「ダイニチ館 F41」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき上記 3 物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

【浦安・行徳エリア】

- ・ 浦安・行徳エリアは、東京メトロ東西線沿線に位置しており、当該路線を利用して、「大手町」や「日本橋」等のビジネスエリアへ概ね 20～30 分でアクセス可能な交通利便性の高い地域であること
- ・ 加えて当該エリアの賃料相場は、東京都内と比べて相対的に割安な水準にあるため、個人から法人まで、幅広く安定した賃貸需要が見込めること
- ・ 以上のことから、当該エリアは、本投資法人の主軸となる投資戦略（「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」）に合致しているため、本投資法人の重点投資地域の一つとして位置付けていること

【アーバンステージ行徳駅前】

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩 7 分の住宅街に位置しており、周辺にはプール・噴水広場等を備えた「行徳駅前公園」が整備されている等、閑静で良好な住環境を有していること
- ・ 住戸プランについては、3 タイプ・4 バリエーションの 1K から構成されており、約半数（全 46 戸中 21 戸）が通風・採光に優れた角住戸である等、商品性においても当該エリアのテナントニーズを満たす水準を確保していること

【アーバンステージ南行徳V】

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩 8 分の閑静な住宅街に位置しており、また当該物件から徒歩 5 分圏内に「スーパーダイエー」や「ヤマダ電機」といった大型商業施設やコンビニエンスストア等の生活利便施設が整っている等良好な住環境を有していること
- ・ 住戸プランについては、ルーフバルコニー付き住戸を含む全 5 タイプの 1K で構成されており、機能性と居住性に配慮された商品性を備えていること

【アーバンステージ行徳】

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から行徳駅前公園や閑静な住宅街を通るアプローチ

により、徒歩 10 分の立地にあること

- ・ 建物については、公道面の間口が約 46m という開放感のある敷地形状を活かし、重厚感とグレード感の高いファサード・外観を備えていること
- ・ 住戸プランについても、角住戸が全体の約 3 割を占める等、商品性における差別化が図られていること

また、上記 3 物件のプロパティ・マネジメント委託先には、本日現在の所有者であり、竣工時から継続して運営管理を行っている株式会社ダイニチを選定する予定であり、同社が当該エリアに有する営業基盤に加え、これまでの賃貸実績を通じて蓄積した豊富な法人需要のストックを活用することにより、上記 3 物件についても安定的なキャッシュフローの確保を図る方針です。

3. 取得予定資産の内容

(1) アーバンステージ行徳駅前

物件の名称		アーバンステージ行徳駅前
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地番	千葉県市川市行徳駅前四丁目 6 番 5
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前四丁目 6 番 14 号
主な利用駅		東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩 7 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	505 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注 1)	共同住宅
	竣工日 (注 1)	平成 13 年 3 月 1 日
	延床面積 (注 1)	1,016.51 m ²
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	賃貸可能戸数 (注 2)	46 戸 (30 m ² 未満 : 46 戸)
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社ダイニチ (注 3)
マスターリース会社		株式会社ダイニチ (注 4)
マスターリース種別		パス・スルー型 (注 5)
担保設定の有無		無
特記事項		該当事項はありません。
取得価格		561,000 千円
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価
	鑑定評価額	567,000 千円
	価格時点	平成 19 年 9 月 1 日
想定 NOI (注 6)		34,082 千円
賃貸状況 (平成 19 年 10 月 12 日現在)		
テナントの総数 (注 7)	1	
賃貸事業収入	43,056 千円	
敷金・保証金	6,808 千円	
稼働率	100%	
賃貸面積 (注 8)	1,162.60 m ²	
賃貸可能面積 (注 2)	1,162.60 m ²	

過去の稼働率	平成 15 年 5 月末	平成 16 年 5 月末	平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末
	100%	100%	100%	100%	100%

(注 1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注 2) 賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

(注 3) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定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。

(注 4) マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

(注 5) マスターリース種別について

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。

(注 6) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。したがって、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が95であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成19年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注 7) テナントの総数について

本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われているテナント数を記載していますが、本投資法人への引渡しまでにマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定です。マスターリース契約締結後のテナント総数も「1」となる予定です。

(注 8) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

(2) アーバンステージ南行徳V

物件の名称		アーバンステージ南行徳V
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地 番	千葉県市川市南行徳二丁目 10 番 2
	住居表示	千葉県市川市南行徳二丁目 12 番 3 号
主な利用駅		東京メトロ東西線「南行徳」駅 徒歩 8 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	433.02 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注 1)	共同住宅
	竣工日 (注 1)	平成 4 年 3 月 31 日

	延床面積 (注1)	919.37 m ²			
	構造 (注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			
	賃貸可能戸数 (注2)	38戸 (30 m ² 未満: 37戸、30 m ² 以上50 m ² 未満: 1戸)			
プロパティ・マネジメント委託先	株式会社ダイニチ (注3)				
マスターリース会社	株式会社ダイニチ (注4)				
マスターリース種別	パス・スルー型 (注5)				
担保設定の有無	無				
特記事項	該当事項はありません。				
取得価格	293,000千円				
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	299,000千円			
	価格時点	平成19年9月1日			
想定NOI (注6)	21,415千円				
賃貸状況 (平成19年10月12日現在)					
テナントの総数(注7)	16				
賃貸事業収入	26,124千円				
敷金・保証金	3,828千円				
稼働率	90.0%				
賃貸面積 (注8)	596.56 m ²				
賃貸可能面積 (注2)	662.68 m ²				
過去の稼働率	平成15年 5月末	平成16年 5月末	平成17年 5月末	平成18年 5月末	平成19年 5月末
	100%	87.5%	82.5%	87.5%	100%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注2) 賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。)を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

(注3) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定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。

(注4) マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

(注5) マスターリース種別について

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。

(注6) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。したがって、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が94%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成19年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注7) テナントの総数について

本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われているテナント数を

記載していますが、本投資法人への引渡しまでにマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定であり、締結後のテナント総数は「1」となる予定です。

(注8) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

(3) アーバンステージ行徳

物件の名称		アーバンステージ行徳			
特定資産の種類		不動産			
所在地 (注1)	地番	千葉県市川市福栄一丁目2番3、同番16			
	住居表示	千葉県市川市福栄一丁目2番8号			
主な利用駅		東京メトロ東西線「行徳」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積(注1)	923.90 m ²			
	建ぺい率	60%			
	容積率	200%			
建物	所有形態	所有権			
	用途(注1)	共同住宅			
	竣工日(注1)	平成13年6月30日			
	延床面積(注1)	1,925.16 m ²			
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			
	賃貸可能戸数 (注2)	77戸(30 m ² 未満:77戸)			
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社ダイニチ(注3)			
マスターリース会社		株式会社ダイニチ(注4)			
マスターリース種別		パス・スルー型(注5)			
担保設定の有無		無			
特記事項		該当事項はありません。			
取得価格		948,000千円			
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	958,000千円			
	価格時点	平成19年9月1日			
想定NOI(注6)		55,957千円			
賃貸状況(平成19年10月12日現在)					
テナントの総数(注7)		1			
賃貸事業収入		71,148千円			
敷金・保証金		11,088千円			
稼働率		100%			
賃貸面積(注8)		2,237.19 m ²			
賃貸可能面積(注2)		2,237.19 m ²			
過去の稼働率	平成15年 5月末	平成16年 5月末	平成17年 5月末	平成18年 5月末	平成19年 5月末
	100%	100%	100%	100%	100%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注2) 賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

(注3) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定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。

(注4) マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

(注5) マスターリース種別について

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。

(注6) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。したがって、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が95%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成19年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注7) テナントの総数について

本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われているテナント数を記載していますが、本投資法人への引渡しまでにマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定です。マスターリース契約締結後のテナント総数も「1」となる予定です。

(注8) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場の貸付面積を含みません。）を記載しています。

4. 建物状況調査に係る報告書（建物状況評価報告書）等の概要

(1) 建物状況評価報告書

	アーバンステージ行徳駅前	アーバンステージ南行徳V
建物状況評価報告書作成者	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店
建物状況評価報告書作成日	平成19年10月3日	平成19年10月3日
緊急修繕費用の見積額（注1）	—	—
短期修繕費用の見積額（注2）	—	520千円
長期修繕費用の見積額（注3）	45,950千円	62,090千円

	アーバンステージ行徳
建物状況評価報告書作成者	株式会社竹中工務店
建物状況評価報告書作成日	平成19年10月4日
緊急修繕費用の見積額（注1）	—
短期修繕費用の見積額（注2）	190千円
長期修繕費用の見積額（注3）	78,930千円

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測(12年間)の合計金額です。

(2) 地震PML評価報告書

	アーバンステージ行徳駅前	アーバンステージ南行徳V
地震PML評価報告書作成者	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
地震PML評価報告書作成日	平成19年7月	平成19年9月
地震リスク分析(PML)(注)	1.68%	3.50%

	アーバンステージ行徳
地震PML評価報告書作成者	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
地震PML評価報告書作成日	平成19年7月
地震リスク分析(PML)(注)	5.24%

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

5. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

当該3物件に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関は以下のとおりです。

本投資法人は、当該3物件について、第三者専門機関より、構造計算の確認(構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等)において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ています。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
アーバンステージ行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
アーバンステージ南行徳V	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
アーバンステージ行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛島建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント

6. 売主の概要

商号	株式会社ダイニチ
本店所在地	千葉県浦安市当代島一丁目1番9号
代表者	代表取締役 六井 元一
資本金	80,000千円(平成19年10月12日現在)
大株主	六井 元一、六井 久人
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当事項はありません。

7. 媒介の概要

当該 3 物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

当該 3 物件の取得による本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、また、平成 19 年 11 月期(平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月末日)については、運用状況への影響はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 当該 3 物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 外観写真
- 参考資料 4 位置図

* 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 URL : <http://www.nre-rf.co.jp>

(参考資料 1)

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ行徳駅前
鑑定評価額	567,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	567,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を相互に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	572,000,000	
(1) 運営収益	39,429,000	
潜在総収益(a)～(d)計	41,504,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	39,449,000	現行賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	0	駐車場収入はない
(d) その他収入	2,055,000	收受可能な月数、平均入替率、平均的な契約期間をもとに、礼金・更新料収入を査定
空室等損失	2,075,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	6,380,000	
維持管理費	1,850,000	現行の契約条件に基づく建物管理費等をもとに評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	357,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	547,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	1,968,000	予定の契約条件に基づく報酬率をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
入居者募集費用等	0	予定の契約条件において発生しない
公租公課	1,556,000	土地については平成 19 年度の実額を計上し、建物及び償却資産税については平成 19 年度の課税標準額をもとに査定
損害保険料	102,000	予定保険契約に基づく保険料(概算見積額)を計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (1) - (2))	33,049,000	
(4) 一時金の運用益	125,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	4,020,000	築年数やエンジニアリング・レポートの更新費等の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (3) + (4) - (5))	29,154,000	
(7) 還元利回り	5.1%	不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定
DCF 法による収益価格	562,000,000	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りをもとに、分析期間(10年間)終了後の建物経年劣化に伴う資本的支出の増加可能性、賃貸マンション市場動向の不確実性、経過した築年数の流動性に与える影響等のリスク要因を勘案して査定
積算価格	521,000,000	
土地比率	45.4%	
建物比率	54.6%	

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>評価対象不動産は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩約7分の位置にあり、「大手町」駅までは約22分と都心へのアクセスは良好。また、周辺には各種便益施設も徒歩圏にあり生活利便性も良好である。建物は築後約6年の単身者向けの賃貸マンション（総住戸数46戸）であり、各住戸は1Kの間取りで面積・設備等は最近の単身者の賃貸需要に相応した水準となっている。建物が立地する地域は都心へのアクセス及び生活利便性が良好なことから、都心通勤者が多く、個人以外にも法人による借上住宅・寮としての需要が安定的に見込まれるエリアである。</p> <p>立地・建物条件等を勘案すると今後も継続的に個人や法人による借上社宅・寮としての需要が見込まれることから収益の安定性は比較的高いといえる。</p> <p>以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ南行徳V
-----	--------------

鑑定評価額	299,000,000 円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 19 年 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	299,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を相互に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	306,000,000	
(1) 運営収益	29,480,000	
潜在総収益(a)～(d)計	31,816,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	29,024,000	現行賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	1,260,000	中長期安定的に収受可能な使用料水準を査定
(d) その他収入	1,532,000	収受可能な月数、平均入替率、平均的な契約期間をもとに、礼金・更新料収入を査定
空室等損失	2,336,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	6,716,000	
維持管理費	2,528,000	現行の契約条件に基づく建物管理費等をもとに評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	693,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	537,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	1,472,000	予定の契約条件に基づく報酬率をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
入居者募集費用等	0	予定の契約条件において発生しない
公租公課	1,393,000	土地については平成 19 年度の実額を計上し、建物については平成 19 年度の課税標準額をもとに査定
損害保険料	93,000	予定保険契約に基づく保険料(概算見積額)を計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	22,764,000	
(4) 一時金の運用益	92,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	5,433,000	築年数やエンジニアリング・レポートの更新費等の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	17,423,000	
(7) 還元利回り	5.7%	不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定
DCF法による収益価格	292,000,000	
割引率	5.5%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.2%	還元利回りをもとに、分析期間(10年間)終了後の建物経年劣化に伴う資本的支出の増加可能性、賃貸マンション市場動向の不確実性、経過した築年数の流動性に与える影響等のリスク要因を勘案して査定
積算価格	284,000,000	
土地比率	56.3%	
建物比率	43.7%	

<p>試算価格の調整及び 鑑定評価額の決定に 際し留意した事項</p>	<p>評価対象不動産は、東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩約8分の位置にあり、「大手町」駅までは約20分と都心へのアクセスは良好。また、周辺には各種便益施設も徒歩圏にあり生活利便性も良好である。建物は築後約15年の単身者向けの賃貸マンション（総住戸数38戸）で、各住戸は1Kの間取りとなっている。なお、建物は容積率を十分に消化していないため、建物存続期間にわたって評価対象地が本来有する収益力の一部が潜在化している。建物が立地する地域は都心へのアクセス及び生活利便性が良好なことから、都心通勤者が多く、個人以外にも法人による借上住宅・寮としての需要が安定的に見込まれるエリアである。</p> <p>現行賃料は市場賃料と同水準で、立地・建物条件等を勘案すると収益の安定性は比較的高いといえる。</p> <p>以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。</p>
---	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ行徳
鑑定評価額	958,000,000円
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成19年9月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	958,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を相互に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	966,000,000	
(1) 運営収益	65,975,000	
潜在総収益(a)～(d)計	69,447,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	66,009,000	現行賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	0	駐車場収入はない
(d) その他収入	3,438,000	収受可能な月数、平均入替率、平均的な契約期間をもとに、礼金・更新料収入を査定
空室等損失	3,472,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	10,964,000	
維持管理費	2,641,000	現行の契約条件に基づく建物管理費等をもとに評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	840,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1,052,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	3,292,000	予定の契約条件に基づく報酬率をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
入居者募集費用等	0	予定の契約条件において発生しない
公租公課	2,944,000	土地については平成19年度の実額を計上し、建物及び償却資産税については平成19年度の課税標準額をもとに査定
損害保険料	195,000	予定保険契約に基づく保険料(概算見積額)を計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	55,011,000	
(4) 一時金の運用益	209,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	6,907,000	築年数やエンジニアリング・レポートの更新費等の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	48,313,000	
(7) 還元利回り	5.0%	不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定
DCF法による収益価格	949,000,000	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りをもとに、分析期間(10年間)終了後の建物経年劣化に伴う資本的支出の増加可能性、賃貸マンション市場動向の不確実性、経過した築年数の流動性に与える影響等のリスク要因を勘案して査定
積算価格	899,000,000	
土地比率	44.5%	
建物比率	55.5%	

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>評価対象不動産は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩約10分の位置にあり、「大手町」駅までは約22分と都心へのアクセスは良好。また、周辺には各種便益施設も徒歩圏にあり生活利便性も良好である。建物は築後約6年の単身者向けの賃貸マンション（総住戸数77戸）であり、各住戸は1Kの間取りで面積・設備等は最近の単身者の賃貸需要に相応した水準となっている。建物が立地する地域は都心へのアクセス及び生活利便性が良好なことから、都心通勤者が多く、個人以外にも法人による借上住宅・寮としての需要が安定的に見込まれるエリアである。</p> <p>現在、全77戸が借上社宅として同一法人により賃借されており、立地・建物条件等を勘案すると長期的な入居が予測され収益の安定性は比較的高いといえる。</p> <p>以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示したDCF法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。</p>
-----------------------------------	--

(参考資料2)

当該3物件取得後のポートフォリオ一覧

【取得済資産】

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得時期 (注5)
東京圏	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	1.2	第1期
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.9	第1期
	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.9	第1期
	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	1.0	第1期
	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	2.4	第2期
	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.7	第1期
	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	1.2	第2期
	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.5	第1期
	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	1.2	第1期
	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	1.0	第1期
	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	1.0	第1期
	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	1.0	第1期
	プライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	1.0	第1期
	プライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.4	第1期
	プライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.3	第1期
	プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.8	第1期
	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	2.2	第1期
	プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.3	第1期
	プライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.4	第1期
	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	1.0	第1期
	プライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.6	第1期
	プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.5	第2期
	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.4	第1期
	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	1.1	第1期
	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.6	第1期
	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.5	第2期
	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.9	第1期
	プライムアーバン南鳥山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.9	第2期
	プライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.7	第2期
	プライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.4	第2期
	プライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.7	第1期
	プライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.8	第1期
	プライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.9	第1期
	プライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.6	第1期
	プライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.5	第1期
	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.9	第1期
	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,127.94	117	2,200,000	2.4	第1期
	プライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.8	第1期
	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.6	第1期
	プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.3	第1期
	プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.7	第1期
	プライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.8	第1期
	プライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.7	第1期
	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	1.0	第1期
	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.9	第1期
	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.7	第1期
	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.8	第1期
	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.5	第1期
	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.8	第1期
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	1.1	第1期
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.5	第1期
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.6	第1期
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,481.82	144	2,290,000	2.5	第1期
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.7	第1期
	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.4	第1期
	アーバンステージ荻花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.4	第1期
	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	1.0	第1期
	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.8	第1期
	アーバンステージ子蔵鳥山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.8	第1期
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.6	第1期
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.4	第1期
	アーバンステージ鳥山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.4	第1期
	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.6	第1期
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,719.82	92	1,100,000	1.2	第1期
	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	1.0	第1期
	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.6	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.5	第1期
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	1.2	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.4	第1期
	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.5	第1期
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.4	第1期
	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.3	第1期
	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.4	第1期
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2	第1期
	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2	第1期
	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.3	第1期
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中区	3,690.37	56	2,150,000	2.3	第2期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.5	第1期
	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.1	第1期
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.4	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.3	第1期
	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.6	第1期
	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	1.8	第1期
	小計 (87物件)		100,646.28	4,074	69,806,000	75.5	

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得時期 (注5)
その他	プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.7	第1期
	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.8	第1期
	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.7	第1期
	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.9	第1期
	プレゼンスS17	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.4	第1期
	プレゼンスN14	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.4	第1期
	クラッセ大通公園	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.6	第1期
	プレゼンスS1	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.3	第1期
	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.9	第1期
	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.4	第1期
	小計 (10物件)		14,760.89	470	5,614,000	6.1	
	合計 (97物件)		115,407.17	4,544	75,420,000	81.5	

【取得予定資産】

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得予定 時期 (注5)
東京圏	(仮称)プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.5	第3期
	(仮称)プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	3.9	第3期
	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.32	42	893,000	1.0	第3期
	(仮称)プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	1.0	第3期
	(仮称)プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.7	第3期
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	1,162.60	46	561,000	0.6	第3期
	アーバンステージ南行徳V	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.3	第3期
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	2,237.19	77	948,000	1.0	第3期
		小計 (8物件)		13,124.57	492	10,155,000	11.0
その他	(仮称)プライムアーバン北大前	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.6	第3期
	(仮称)プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.6	第3期
	(仮称)プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.5	第3期
	(仮称)プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.5	第3期
	(仮称)プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.4	第3期
	(仮称)プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.3	第3期
	(仮称)プライムアーバン大通南	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.8	第3期
	(仮称)プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.7	第3期
	(仮称)ベネフィス香椎	福岡市東区	1,231.79	39	396,000	0.4	第3期
	(仮称)ベネフィス吉塚グランスウィート	福岡市博多区	1,856.92	65	693,000	0.7	第3期
	(仮称)ベネフィス千早	福岡市東区	1,738.87	48	545,000	0.6	第3期
	(仮称)プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	1.3	第5期
		小計 (12物件)		20,313.16	627	6,911,696	7.5
	合計 (20物件)		33,437.73	1,119	17,066,696	18.5	

【取得済・取得予定資産 合計】

地域 (物件数) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
東京圏 (95物件)	113,770.85	4,566	79,961,000	86.5
その他 (22物件)	35,074.05	1,097	12,525,696	13.5
合計 (117物件)	148,844.90	5,663	92,486,696	100.0

(注1) 「地域」欄に記載の「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏(東京圏を除く)及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。

(注2) 「賃貸可能面積」欄は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積や建物竣工等をもとに算出した面積によっています。このため、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。

(注3) 「取得(予定)価格」欄には、当該不動産等の取得にかかる諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書又は停止条件付売買契約等に記載された不動産等の売買代金の金額)を記載しています。

(注4) 「投資比率」欄には、取得(予定)価格に基づき、各資産の取得(予定)価格の取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

(注5) 「取得時期」欄及び「取得予定時期」欄には、本投資法人の各取得済資産の取得時期及び取得予定資産の取得予定時期の属する営業期間を記載しています。なお、「取得予定時期」の欄に記載の営業期間は以下の期間をいいます。

第1期：平成18年8月3日～平成19年5月末日、第2期：平成19年6月1日～平成19年11月末日、第3期：平成19年12月1日～平成20年5月末日
第4期：平成20年6月1日～平成20年11月末日、第5期：平成20年12月1日～平成21年5月末日

(参考資料 3)

外観写真

(1) アーバンステージ行徳駅前



外観写真

(2) アーバンステージ南行徳V



外観写真

(3) アーバンステージ行徳



(参考資料 4)

位置図

(1) アーバンステージ行徳駅前



位置図

(2) アーバンステージ南行徳V



位置図

(3) アーバンステージ行徳

