



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 12 月 11 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)

資産運用会社名
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) アーバンステージ本郷壱岐坂

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ本郷壱岐坂
(3) 取得価格	647,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 12 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 12 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ノエル (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「プレイアデ本郷元町」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) アーバンステージ新宿落合

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ新宿落合
(3) 取得価格	635,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 12 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 12 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ノエル (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「ハイツ山ノ手」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) アーバンステージ上北沢

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ上北沢
(3) 取得価格	738,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 12 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 12 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ノエル (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「ミラディ上北沢」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。

(4) 小金井アビタシオン

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	小金井アビタシオン
(3) 取得価格	2,390,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 12 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 12 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ノエル (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

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 4 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。

(1) アーバンステージ本郷壱岐坂

- ・ 当該物件は、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅から徒歩 6 分に位置しており、当該路線を利用して、「大手町」(3 駅・約 5 分)、「東京」(4 駅・約 7 分) といった主要ビジネスエリアへのアクセスに優れていること。加えて、当該物件からは、JR 中央線・総武線(「水道橋」駅)、都営地下鉄三田線(「水道橋」駅)及び都営地下鉄大江戸線(「本郷三丁目」駅)の 3 路線が利用可能であることから、その他のビジネスエリア・商業エリアを含めた各方面への交通利便性に優れていること
- ・ 当該物件の立地する「本郷エリア」は、東京大学や順天堂大学等の複数の教育機関が集積する文教地区として知られており、また、周辺には都立庭園「小石川後樂園」を含めた緑豊かな公園を複数抱えていることから、都心部の利便性と良好な住環境を兼ね備えた立地であること。加えて、当該物件の徒歩圏には、東京大学附属病院、東京医科歯科大学附属病院等の複数の医療施設が存在していることから、都心部に勤務する单身社会人に加え、周辺の大学等の教育機関や医療施設の関係者等の需要も見込めること
- ・ 住戸プランについては、全住戸が機能性を重視した 1K タイプ(うち約 6 割が南向き)で構成されており、建物外観やエントランス等のデザインや内部仕様等においても、当該エリアのテナント層が求める水準を十分に満たしていること

(2) アーバンステージ新宿落合

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線「落合」駅（徒歩 10 分）、J R 中央線・総武線「東中野」駅（徒歩 9 分）及び都営地下鉄大江戸線「東中野」駅（徒歩 13 分）の 3 路線が利用可能であり、「新宿エリア」（J R 中央線を利用して約 4 分）や「大手町エリア」（東京メトロ東西線を利用して約 17 分）等のビジネス・商業エリアへのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件は、「神田上水公園」や「北柏木公園」に程近い住宅地に位置しており、徒歩圏に複数のスーパーマーケットを含む生活利便施設が充実していること。加えて、本年 12 月には、「東中野」駅の近接地に、食品スーパー、ドラッグストア、フィットネスクラブ等から構成される商業施設が開業したことから、利便性の一層の向上が期待できること
- ・ 住戸プランについては、1K から 2DK で構成される全 10 タイプの多様なプランを備えており、多様な生活スタイルのテナントへの訴求力を備えていること
- ・ 上記により、都心部に勤務する单身社会人や DINKS を中心とした安定した需要が見込めること

(3) アーバンステージ上北沢

- ・ 当該物件は、京王線「上北沢」駅から徒歩 9 分に位置しており、当該路線を利用して、「新宿」駅まで約 16 分、「渋谷」駅まで約 20 分（京王井の頭線急行に乗り継ぎ）でアクセス可能であること。また、相互乗り入れの都営地下鉄新宿線を利用することにより「大手町エリア」へのアクセスも容易であること
- ・ 当該物件の周辺は一戸建てを中心とした閑静な住宅街が形成されていること。加えて、当該物件は、「上北沢」駅及び「八幡山」駅（徒歩 8 分）の 2 駅の商圈を利用可能であることから、生活利便性にも優れていること
- ・ 閑静な住宅街に相応しい低層建物の佇まいに加え、プライバシーに配慮した住戸配置、2LDK を中心とした全 18 タイプ（1DK～3LDK）の豊富な間取り等、居住性に配慮された商品性を備えていること
- ・ 京王線沿線には明治大学、日本大学、白百合女子大学、日本女子体育大学、桐朋学園大学等の複数の大学が存在しており、都心部へ通勤する DINKS を中心としたニーズに加え、沿線の大学関係者等の安定した需要も見込めること

(4) 小金井アビタシオン

- ・ 当該物件は、J R 中央線「武蔵小金井」駅及び同「東小金井」駅のほぼ中間の徒歩圏に位置しており、当該路線を利用して、商業・ビジネスの拠点である「新宿」まで概ね 20 分程度（「三鷹」駅より中央特快利用）でアクセスが可能であること
- ・ 両駅においては、J R 中央線の高架化（小金井市部分は平成 20 年度完了予定）に伴い、駅舎の建て替えが行われていることに加え、「武蔵小金井」駅南口では、UR 都市機構による再開発事業（大規模店舗、専門店、公共施設、商業・業務施設等）が推進中（平成 21 年完成予定）であり、完成後は一層の発展が期待できること
- ・ 当該物件の周辺は、一戸建てを中心とした閑静な住宅地となっており、加えて、徒歩圏には広大な緑地を有する 2 つの都立公園（「武蔵野公園」及び「野川公園」）を抱えている等、良好な住環境を有すること
- ・ 高層棟と低層棟から構成される約 100 戸の大型物件でありながら、ゆとりある配棟計画により、開放感のある住空間を形成していること。また、住戸プランについては、機能性を重視した 3LDK を中心とした全 7 タイプ（3LDK 6 タイプ及び 2LDK 1 タイプ）から構成されており、商品性においても高い訴求力を備えていること

- ・ 上記により、都心部へ通勤する DINKS 及びファミリー層の安定した需要が期待できること

3. 取得予定資産の内容

(1) アーバンステージ本郷壱岐坂

物件の名称		アーバンステージ本郷壹岐坂				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都文京区本郷二丁目 3 番 15				
	住居表示	東京都文京区本郷二丁目 16 番 3 号				
主な利用駅		東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅 徒歩 6 分 JR 中央線・総武線「水道橋」駅 徒歩 8 分 都営地下鉄三田線「水道橋」駅 徒歩 5 分 都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅 徒歩 7 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	144.29 m ²				
	建ぺい率 (注 2)	100%				
	容積率 (注 3)	500%・400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 18 年 1 月 6 日				
	延床面積 (注 1)	833.02 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建				
	賃貸可能戸数 (注 4)	27 戸 (30 m ² 未満 : 27 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 5)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社 (注 6)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別 (注 7)		パス・スルー型				
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		647,000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価				
	鑑定評価額	650,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 15 日				
想定NOI (注 8)		31,031 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 12 月 11 日現在)						
テナントの総数 (注 9)		26				
賃貸事業収入		37,560 千円				
敷金・保証金		2,974 千円				
稼働率		96.3%				
賃貸面積 (注 10)		638.07 m ²				
賃貸可能面積 (注 4)		662.58 m ²				
過去の稼働率 (注 11)		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
		－%	－%	－%	－%	－%

(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) 建ぺい率について

北側道路境界線から20m以内の部分は商業地域、20mを超える部分は近隣商業地域に属するため、本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は100%となっています。

(注3) 容積率について

当該物件の土地は、商業地域500%と近隣商業地域400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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95.9%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年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注9) 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10) 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。

(注11) 過去の稼働率について

平成19年5月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

(2) アーバンステージ新宿落合

物件の名称		アーバンステージ新宿落合				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都新宿区北新宿四丁目 10 番 8 他 4 筆				
	住居表示	東京都新宿区北新宿四丁目 10 番 9 号				
主な利用駅		東京メトロ東西線「落合」駅 徒歩 10 分 JR 中央線・総武線「東中野」駅 徒歩 9 分 都営地下鉄大江戸線「東中野」駅 徒歩 13 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	492.91 m ²				
	建ぺい率 (注 2)	70%				
	容積率 (注 3)	240%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 7 年 3 月 22 日				
	延床面積 (注 1)	1,146.46 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 4)	28 戸 (30 m ² 未満 : 8 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 20 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 5)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社 (注 6)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別 (注 7)		パス・スルー型				
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		635,000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価				
	鑑定評価額	635,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 15 日				
想定NOI (注 8)		34,350 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 12 月 11 日現在)						
テナントの総数 (注 9)		11				
賃貸事業収入		16,128 千円				
敷金・保証金		2,516 千円				
稼働率		36.5%				
賃貸面積 (注 10)		384.11 m ²				
賃貸可能面積 (注 4)		1,053.39 m ²				
過去の稼働率 (注 11)		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
		－%	－%	－%	－%	－%

(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) 建ぺい率について

当該物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来 60%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。

(注 3) 容積率について

当該物件の容積率の限度は、本来 400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (6.00m×40%) が優先されています。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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95.8%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年度の納付額と同額の支出を見込んでいます。

(注9) 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10) 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。

(注11) 過去の稼働率について

平成19年5月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

(3) アーバンステージ上北沢

物件の名称		アーバンステージ上北沢
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都世田谷区上北沢五丁目1212番1、同番2
	住居表示	東京都世田谷区上北沢五丁目21番22号
主な利用駅		京王線「上北沢」駅 徒歩9分 京王線「八幡山」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	939.52㎡
	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)	昭和62年5月1日
	延床面積(注1)	1,612.00㎡
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	賃貸可能戸数 (注2)	29戸(30㎡未満:1戸、30㎡以上50㎡未満:13戸、50㎡以上70㎡未満:15戸)
プロパティ・マネジメント委託先(注3)		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社(注4)		株式会社長谷工ライブネット

マスターリース種別（注5）		パス・スルー型			
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		738,000 千円			
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価			
	鑑定評価額	738,000 千円			
	価格時点	平成19年11月15日			
想定NOI（注6）		39,756 千円			
賃貸状況（平成19年12月11日現在）					
テナントの総数（注7）	27				
賃貸事業収入	42,900 千円				
敷金・保証金	6,462 千円				
稼働率	92.2%				
賃貸面積（注8）	1,276.56 m ²				
賃貸可能面積（注2）	1,384.45 m ²				
過去の稼働率（注9）	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
	－%	－%	－%	－%	88.8%

（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りますので、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95.3%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。

(注 9) 過去の稼働率について

平成 18 年 5 月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

(4) 小金井アビタシオン

物件の名称		小金井アビタシオン				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都小金井市中町二丁目 2167 番 1 他 5 筆				
	住居表示	東京都小金井市中町二丁目 11 番 26 号				
主な利用駅		JR 中央線「武蔵小金井」駅 徒歩 16 分 JR 中央線「東小金井」駅 徒歩 17 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	6,402.84 m ²				
	建ぺい率 (注 2)	70%・50%				
	容積率 (注 3)	200%・80%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 3 年 2 月 2 日				
	延床面積 (注 1)	①1,042.00 m ² 、②2,689.00 m ² 、③2,489.34 m ²				
	構造 (注 1)	①鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 ②鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 ③鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建				
	賃貸可能戸数 (注 4)	98 戸 (50 m ² 以上 70 m ² 未満 : 92 戸、70 m ² 以上 : 6 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 5)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社 (注 6)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別 (注 7)		パス・スルー型				
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		2,390,000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価				
	鑑定評価額	2,390,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 15 日				
想定NOI (注 8)		119,547 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 12 月 11 日現在)						
テナントの総数 (注 9)		70				
賃貸事業収入		128,919 千円				
敷金・保証金		12,837 千円				
稼働率		94.7%				
賃貸面積 (注 10)		5,683.70 m ²				
賃貸可能面積 (注 4)		5,999.80 m ²				
過去の稼働率 (注 11)	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%	

(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。「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。また、当該物件の建物は登記簿上 3 棟から成っており、「延床面積」及び「構造」について、①は家屋番号 2167 番 1、②は家屋番号 2169 番、③は家屋番号 2172 番 1 の 2 の建物を記載しています。

(注 2) 建ぺい率について

当該物件の土地のうち南側道路境界線から 20m 以内の部分は第一種中高層住居地域 60%、20m を超える部分は第一種低層住居専用地域 40% となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ 70%、50% となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注 3) 容積率について

当該物件の土地は、第一種中高層住居地域 200%、第一種低層住居専用地域 80% となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注 4) 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 5) 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 6) 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 7) 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 8) 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 95.8%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 年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注 9) 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 10) 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。

(注 11) 過去の稼働率について

平成 18 年 5 月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

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 本郷壱岐坂	アーバンステージ 新宿落合
建物状況評価報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	株式会社東京建築検査機構
建物状況評価報告書作成日	平成 19 年 11 月 28 日	平成 19 年 11 月 28 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）	—	—
長期修繕費用の見積額（注 3）	2,530 千円	28,260 千円

	アーバンステージ 上北沢	小金井アビタシオン
建物状況評価報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	株式会社東京建築検査機構
建物状況評価報告書作成日	平成 19 年 11 月 28 日	平成 19 年 11 月 28 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）	—	—
長期修繕費用の見積額（注 3）	39,590 千円	104,400 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 本郷壱岐坂	アーバンステージ 新宿落合
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 11 月	平成 19 年 11 月
地震リスク分析（PML）（注）	6.64%	8.45%

	アーバンステージ 上北沢	小金井アビタシオン
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 11 月	平成 19 年 11 月
地震リスク分析（PML）（注）	6.86%	4.63%

（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 4 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 4 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 本郷壹岐坂	株式会社 合田工務店	株式会社 合田工務店	イーハウス建築セ ンター株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ
アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動 産情報センター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム 株式会社	ミサワホーム 株式会社	世田谷区	一級建築士事務所 構造企画KDM
小金井アビタシオン	株式会社山下建築 企画研究室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際 コンサルタント

6. 売主の概要

商号	株式会社ノエル
本店所在地	神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号
代表者	代表取締役 金古 政利
資本金	2,268,794 千円（平成19年12月11日現在）
大株主	金古 政利
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

媒介者	株式会社リンクマックス
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。
手数料	媒介契約に定める守秘義務により開示していません。

8. 今後の見通し

当該4物件の取得を織り込んだ平成20年5月期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)の運用状況の見通しは、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成19年11月期決算発表時(平成20年1月予定)に公表する予定です。

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4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	アーバンステージ本郷壱岐坂
鑑定評価額	650,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	650,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	696,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	37,208,080	
ア) 可能総収入	38,794,882	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	1,586,802	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	5,758,149	
維持管理費	1,800,000	見積書記載の予定額
水道光熱費	408,877	実績値等を参考に査定
修繕費	63,250	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	181,241	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	1,087,445	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	937,778	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
町内会費	32,400	2007 年度実額
その他	181,241	実績値等を参考に査定
公租公課	977,827	2007 年度実額
保険料	88,090	見積書記載の予定額
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	31,449,931	
(4) 一時金の運用益等	28,770	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	147,583	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	31,331,118	
(7) 還元利回り	4.5%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	650,000,000	
期間収益割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	500,000,000	
土地比率	56.8%	
建物比率	43.2%	

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	対象不動産は都心接近性や各種利便性に恵まれた地域に存する。設備面でも充実した築浅の賃貸マンションであり、建物の品質等の面からも若年層を中心とした都心居住志向の強い需要者への訴求力を有し、今後も安定稼働が見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ新宿落合
鑑定評価額	635,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	635,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	658,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア－イ)	41,794,263	
ア) 可能総収入	43,618,517	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	1,824,254	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,455,801	
維持管理費	2,016,000	見積額、一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	396,099	同種事例、評価先例等を参考に査定
修繕費	706,500	株式会社東京建築検査機構作成の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	198,050	同種事例、評価先例等を参考に査定
PM フィー	1,188,297	契約内容、一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	1,083,272	同種事例、評価先例等を参考に査定
町会費	20,000	提示資料による実額
その他費用	198,050	同種事例、評価先例等を参考に査定
公租公課	1,548,393	2007 年度の課税標準額等を基に査定
保険料	101,140	見積額、一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,338,462	
(4) 一時金の運用益等	64,241	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	3,466,682	株式会社東京建築検査機構作成の建物状況調査報告書等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	30,936,021	
(7) 還元利回り	4.7%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	635,000,000	
期間収益割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	564,000,000	
土地比率	69.3%	
建物比率	30.7%	

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	対象不動産は JR 中央線・総武線「東中野」駅徒歩約 9 分の距離に位置し、同駅から東京地下鉄大江戸線も利用可能である。また、東京メトロ東西線「落合」駅も徒歩約 10 分の距離に位置し、複数路線利用可能であり交通利便性及び生活利便性に恵まれた地域に所在する。対象不動産は一定のグレードを有する賃貸マンションであり、将来にわたって当該地域において相応の賃貸需要に応えることが可能であると見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ上北沢
鑑定評価額	738,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	738,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	781,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益 (NCF) を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (アーイ)	47,462,282	
ア) 可能総収入	49,888,105	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	2,425,823	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	7,759,978	
維持管理費	1,260,000	見積書記載の予定額を計上
水道光熱費	318,564	実績値等を参考に査定
修繕費	254,167	株式会社東京建築検査機構作成の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	221,019	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	2,494,613	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	1,551,177	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
公租公課	1,536,248	2007 年度実額
保険料	124,190	見積書記載の予定額を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39,702,304	
(4) 一時金の運用益等	66,927	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	3,045,000	株式会社東京建築検査機構作成の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	36,724,231	
(7) 還元利回り	4.7%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	738,000,000	
期間収益割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	695,000,000	
土地比率	74.1%	
建物比率	25.9%	

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	対象不動産は京王電鉄京王線「八幡山」駅徒歩約 8 分、同「上北沢」駅徒歩約 9 分の距離に位置し、都心接近性及び生活利便性に恵まれた地域に所在する。対象不動産は築後約 21 年を経過するものの一定の建物設備やグレード等を兼ね備えており、また当該エリアの住宅需要は底堅く、特に学生や単身者、DINKS 層による賃貸マンション需要が旺盛であることから、今後も賃貸物件として安定稼働が見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	小金井アビタシオン
-----	-----------

鑑定評価額	2,390,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,390,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	2,500,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	158,527,265	
ア) 可能総収入	165,371,950	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	6,844,685	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	27,568,741	
維持管理費	4,200,000	見積書記載の予定額
水道光熱費等	850,000	実績値等を参考に査定
修繕費	2,610,000	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	695,670	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	4,461,729	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	4,901,474	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
公租公課	9,365,028	2007 年度実額
保険料	484,840	見積書記載の予定額
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	130,958,524	
(4) 一時金の運用益等	140,773	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	6,090,000	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	125,009,297	
(7) 還元利回り	5.0%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	2,390,000,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	2,770,000,000	
土地比率	74.4%	
建物比率	25.6%	

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	対象不動産は JR 中央線「武蔵小金井」駅及び「東小金井」駅の利用が可能な物件である。周辺にはファミリー向けマンションが増えつつある地域であり、ベッタウンとして発展している。建物については築 17 年目であるが建物品等は標準的で適切な維持管理が施された物件であり、ファミリー層をターゲットとした賃貸物件として安定稼働が見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(参考資料2)

当該4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	1.1	第1期
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.8	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	0.8	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	0.8	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	2.2	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	1.5	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	1.1	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	1.3	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	1.1	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	0.9	第1期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.9	第1期
	ブ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
	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.1	第1期
	ブ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	0.7	第1期
	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.9	第1期
	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.1	第1期
	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.3	第1期
	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	886,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.5	第1期
	ブ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	0.4	第2期
	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.2	第1期
	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	1.0	第1期
	ブライムアーバン新宿目黒藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.5	第1期
	ブ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
	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン南島山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.8	第2期
	ブライムアーバン島山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.6	第2期
	ブライムアーバン島山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.4	第2期
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.6	第1期
	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.8	第1期
	ブ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
	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,127.94	117	2,200,000	2.1	第1期
	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.1	第1期
	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.7	第1期
	ブ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
	ブライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.7	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	0.9	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	0.4	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	0.5	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	2.2	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	0.6	第1期
	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.3	第1期
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.3	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	0.9	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	0.7	第1期
	アーバンステージ千歳島山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.7	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	0.5	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
	アーバンステージ島山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3	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	0.5	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	1.1	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	0.9	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	1.4	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	1.0	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	0.3	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	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	2.1	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	0.4	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	0.3	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	0.2	第1期
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.5	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
	アーバンステージ身野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.5	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	1.6	第1期
小 計 (89物件)			102,236.29	4,158	70,660,000	67.5	

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	ブ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
	ブライムアーバン山鼻 (注6)	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン北14条 (注7)	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ (注8)	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ (注9)	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.8	第1期
	ベネフィス博多グランズウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.8	第1期
	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3	第1期
	小 計 (10物件)		14,760.89	470	5,614,000	5.4	
合 計 (99物件)			116,997.18	4,628	76,274,000	72.9	

【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) ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.8	第3期
	(仮称) ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	1.0	第3期
	(仮称) ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	700,000	0.7	第3期
	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.6	第3期
	(仮称) ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.2	第3期
	(仮称) ブ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	3.4	第3期
	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.9	第3期
	(仮称) ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.9	第3期
	(仮称) ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.6	第3期
	アーバンステージ本郷老岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.6	第3期
	アーバンステージ新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.6	第3期
	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.7	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	0.9	第3期
	小金井アビタシオン	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.3	第3期
	(仮称) ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	3.4	第4期
	(仮称) ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	1.1	第4期
	小 計 (16物件)		27,864.74	892	21,511,000	20.5	
その他	(仮称) ブ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) ブ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) ブライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.5	第3期
	(仮称) ブライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.4	第3期
	(仮称) ブライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3	第3期
	(仮称) ブ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) ブライムアーバン大通南	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.7	第3期
	(仮称) ブライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.6	第3期
	ベネフィス香椎ヴェルバーナ (注10)	福岡市東区	1,231.79	39	396,000	0.4	第3期
	ベネフィス博多東グランズウィート (注11)	福岡市博多区	1,856.92	65	693,000	0.7	第3期
	ベネフィス千早グランズウィート (注12)	福岡市東区	1,738.87	48	545,000	0.5	第3期
	(仮称) ブライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	1.1	第5期
	小 計 (12物件)		20,313.16	627	6,911,696	6.6	
合 計 (28物件)			48,177.90	1,519	28,422,696	27.1	

【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 (105物件)	130,101.03	5,050	92,171,000	88.0
その他 (22物件)	35,074.05	1,097	12,525,696	12.0
合 計 (127物件)	165,175.08	6,147	104,696,696	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図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
- (注6) 当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスS17」から「ブライムアーバン山鼻」に名称を変更しました。
- (注7) 当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスN14」から「ブライムアーバン北14条」に名称を変更しました。
- (注8) 当該物件は平成19年10月30日付で「クラッセ大通公園」から「ブライムアーバン大通公園Ⅰ」に名称を変更しました。
- (注9) 当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスS1」から「ブライムアーバン大通公園Ⅱ」に名称を変更しました。
- (注10) 当該物件は平成19年12月6日付で「(仮称)ベネフィス香椎」から「ベネフィス香椎ヴェルバーナ」に名称を変更しました。
- (注11) 当該物件は平成19年12月6日付で「(仮称)ベネフィス吉塚グランズウィート」から「ベネフィス博多東グランズウィート」に名称を変更しました。
- (注12) 当該物件は平成19年12月6日付で「(仮称)ベネフィス千早」から「ベネフィス千早グランズウィート」に名称を変更しました。

(参考資料 3)

外観写真

(1) アーバンステージ本郷壱岐坂



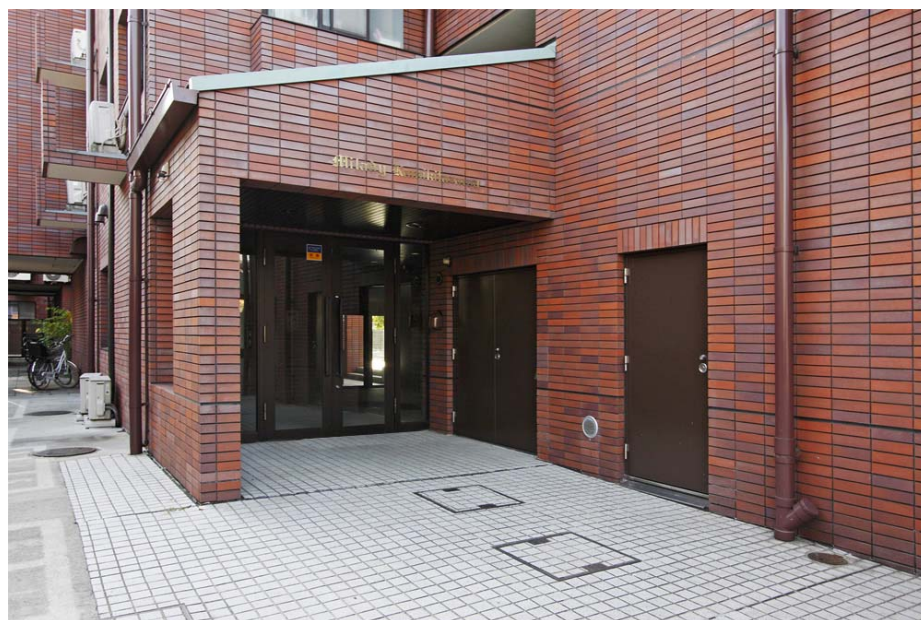
外観写真

(2) アーバンステージ新宿落合



外観写真

(3) アーバンステージ上北沢



外観写真

(4) 小金井アビタシオン



(参考資料 4)

位置図

(1) アーバンステージ本郷老岐坂



位置図

(2) アーバンステージ新宿落合



位置図

(3) アーバンステージ上北沢



位置図

(4) 小金井アビタシオン

