



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 3 月 30 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) ベネフィス博多グランスウィート

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	ベネフィス博多グランスウィート
(3) 取得価格	830,000 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 3 月 30 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 19 年 5 月 16 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	三和エステート株式会社 （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) ベネフィス薬院南

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	ベネフィス薬院南
(3) 取得価格	351,000 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 3 月 30 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 19 年 5 月 16 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	三和エステート株式会社 （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 2 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) ベネフィス博多グランスウィート

- ・ 当該物件は、JR 鹿児島本線、福岡市地下鉄空港線「博多」駅及び西鉄天神大牟田線「西鉄平尾」駅のほぼ中間地点の徒歩圏に位置し、福岡市内の主要 2 路線が利用可能であること（当該物件正面にある西鉄バス「美野島二丁目」停留所から、平日通勤時間帯において、「博多」方面に毎時約 10～16 本、「平尾」方面に毎時約 4～5 本の路線バスが運行）
- ・ 当該物件の全 67 戸中、約 7 割に相当する 45 戸の住戸が 30 ㎡以上であり、ゆとりある住戸を中心としたプランニングにより、居住性を重視する幅広い層のニーズに応える物件であること
- ・ 設備仕様においては、液晶テレビ付きユニットバス、大型シューズボックス、静脈認証オートロック・TV モニター・ディンプルキー・防犯カメラ等のセキュリティー・システム等を取り入れることにより、商品性での差別化を図っていること
- ・ 上記により、主に博多駅周辺を中心とするビジネス街等へ通勤する単身社会人、DINKS、若年層のファミリーといった幅広い層が入居しており、高い稼働率を実現していること

(2) ベネフィス薬院南

- ・ 当該物件は、西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅から徒歩 6 分に位置し、「薬院」駅から「西鉄福岡（天神）」駅まで 1 駅約 3 分と、福岡市内におけるビジネス・商業の中心である天神エリアまでのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件は、上記の交通利便性を重視するテナントニーズに合わせ、機能的な「25 ㎡タイプ」を中心（全 34 戸中 30 戸）とした居住プランを採用していること
- ・ 設備仕様においては、液晶テレビ付きユニットバス、大型シューズボックス、オートロック・TV モニター・ディンプルキー・防犯カメラ等のセキュリティー・システム等を取り入れることにより、商品性での差別化を図っていること
- ・ 赤橙色系タイルを主体とした「鮮やかさと暖かさ」のあるカラーコーディネートにより、視認性の高い特徴的な外観の建物であること
- ・ 上記により、主に天神駅周辺を中心とするビジネス街等へ通勤する単身社会人が入居しており、高い稼働率を実現していること

3. 取得予定資産の内容

(1) ベネフィス博多グランスウィート

物件の名称		ベネフィス博多グランスウィート
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地 番	福岡県福岡市博多区美野島二丁目 223 番
	住居表示	福岡県福岡市博多区美野島二丁目 14 番 7 号
主な利用駅		JR 鹿児島本線、福岡市地下鉄空港線「博多」駅 徒歩 18 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 1）	449.01 ㎡

	建ぺい率	90%				
	容積率	500%				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 1）	共同住宅				
	竣工日（注 1）	平成 19 年 3 月 15 日				
	延床面積（注 1）	2,620.05 m ²				
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造地上 13 階建				
	賃貸可能戸数 （注 2）	67 戸（30 m ² 未満：22 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：45 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		未定				
マスターリース会社		未定				
マスターリース種別（注 3）		パス・スルー型（予定）				
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		830,000 千円				
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価				
	評価額	830,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 3 月 29 日				
想定NOI（注 4）		45,415 千円				
賃貸状況（平成 19 年 3 月 30 日現在）						
テナントの総数 （注 5）		61				
賃貸事業収入		57,228 千円				
敷金・保証金		9,163 千円				
稼働率		90.9%				
賃貸面積（注 6）		1,977.25 m ²				
賃貸可能面積（注 2）		2,176.23 m ²				
過去の稼働率		平成 14 年 5 月末	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
		－%	－%	－%	－%	－%

（注1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」及び「敷地面積」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」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、本日現在において建物の表示登記が未了であるため、建築検査済証等の記載に基づき記載しています。

（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）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4）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、取得初年度の特異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年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注5) 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、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6) 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) ベネフィス薬院南

物件の名称		ベネフィス薬院南				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	福岡県福岡市中央区白金一丁目 14 号 10 番				
	住居表示	福岡県福岡市中央区白金一丁目 14 番 10 号				
主な利用駅		西鉄天神大牟田線、福岡市地下鉄七隈線「薬院」駅 徒歩 6 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 1）	331.14 ㎡				
	建ぺい率	60%				
	容積率（注 2）	288%				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 1）	共同住宅				
	竣工日（注 1）	平成 19 年 3 月 12 日				
	延床面積（注 1）	1,075.58 ㎡				
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造地上 13 階建				
	賃貸可能戸数 （注 3）	34 戸（30 ㎡未満：30 戸、30 ㎡以上 50 ㎡未満：4 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		未定				
マスターリース会社		未定				
マスターリース種別（注 4）		パス・スルー型（予定）				
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		351,000 千円				
評価方法	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価				
	評価額	351,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 3 月 29 日				
想定NOI（注 5）		19,660 千円				
賃貸状況（平成 19 年 3 月 30 日現在）						
テナントの総数 （注 6）		32				
賃貸事業収入		25,044 千円				
敷金・保証金		3,161 千円				
稼働率		94.5%				
賃貸面積（注 7）		848.01 ㎡				
賃貸可能面積（注 3）		897.84 ㎡				
過去の稼働率		平成 14 年 5 月末	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
		－%	－%	－%	－%	－%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地(地番)」及び「敷地面積」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」、「竣工

日、「延床面積」及び「構造」については、本日現在において建物の表示登記が未了であるため、建築検査済証等の記載に基づき記載しています。

(注2) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来 300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.20m×40%）が優先されています。

(注3) 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4) 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5) 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年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注6) 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、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7) 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。

4. 建物状況調査に係る報告書（建物状況評価報告書）の概要

	ベネフィス博多 グランスイート	ベネフィス薬院南
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3月29日	平成19年3月29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）	19,970 千円	10,200 千円
地震リスク分析（PML）（注4）	11.1%	11.9%

（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。

（注4）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 2 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 2 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
ベネフィス博多 グランスイート	有限会社大塚建築 計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本 E R I 株式会社	株式会社 N T T ファシリティーズ
ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築 計画設計事務所	株式会社小串建設	日本 E R I 株式会社	株式会社 N T T ファシリティーズ

6. 売主の概要

商号	三和エステート株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区平尾二丁目 4 番 8 号
代表者	代表取締役 石井 和俊
資本金	10,000 千円（平成 19 年 3 月 30 日現在）
大株主	石井 和俊、平 哲朗
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	野村不動産アーバンネット株式会社
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	野村不動産アーバンネット株式会社は、資産運用会社の親会社（出資割合 100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の 100% 出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
手数料	ベネフィス博多グランスイート 24,960 千円 ベネフィス薬院南 10,590 千円 （消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 利害関係人等との取引

本各物件の媒介者である野村不動産アーバンネット株式会社は、上記のとおり、投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、本物件の取得に係る媒介業務の委嘱及び支払手数料その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びレジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

9. 今後の見通し

本 2 物件の取得による本投資法人の平成 19 年 5 月期（平成 18 年 8 月 3 日～平成 19 年 5 月末日）及び平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月末日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 本 2 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	ベネフィス博多グランスウィート
-----	-----------------

鑑定評価額	830,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 3 月 29 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	830,000 千円	直接還元法及び DCF 法による価格を相互に関連付けて収益価格を試算
直接還元法による価格	842,000 千円	
(1) 有効総収入	62,141 千円	
賃料収入	64,205 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,450 千円	権利金収入を計上
潜在総収入	66,655 千円	
空室損失相当額	3,964 千円	対象不動産の個性等を考慮して査定
貸倒損失相当額	550 千円	家賃保証システム等を勘案し、計上
(2) 総費用	14,138 千円	
維持管理費	7,375 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	3,684 千円	想定額を計上
損害保険料	296 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	2,782 千円	テナント募集費用、入居者入替費用等を計上
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	48,003 千円	
(4) 敷金の運用益	0 千円	
(5) 大規模修繕費年間積立額	1,689 千円	「建物状況調査」、同種建物の標準的支出額等を勘案し、査定
(6) 標準化純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	46,314 千円	
(7) 還元利回り	5.5%	対象不動産の地域性・個性等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	818,000 千円	
期間収益割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	619,000 千円	
土地比率	31.8%	
建物比率	68.2%	

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	福岡市博多区は「博多港」「博多駅」「福岡空港」の陸海空の交通要衝施設を擁し、福岡市はもとより、九州の表玄関となっている。「博多」駅周辺は中枢管理機能を有するオフィスビル街が形成され、西日本を代表する業務高度商業地域となっている。かかる中において対象不動産は「博多」駅から約 1.5 km (道路距離) に立地し、徒歩・バスによるアクセスが可能なことから都心への接近性に優れ、シングル、DINKS 層を中心とした需要が見込めるものと考えられる。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	ベネフィス薬院南
-----	----------

鑑定評価額	351,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 3 月 29 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	351,000 千円	直接還元法及び DCF 法による価格を相互に関連付けて収益価格を試算
直接還元法による価格	357,000 千円	
(1) 有効総収入	26,996 千円	
賃料収入	27,530 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,180 千円	権利金収入等を計上
潜在総収入	28,710 千円	
空室損失相当額	1,472 千円	対象不動産の個別性等を考慮して査定
貸倒損失相当額	242 千円	家賃保証システム等を勘案し、計上
(2) 総費用	6,876 千円	
維持管理費	3,743 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	1,684 千円	想定額を計上
損害保険料	135 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	1,313 千円	テナント募集費用、入居者入替費用等を計上
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	20,120 千円	
(4) 敷金の運用益	0 千円	
(5) 大規模修繕費年間積立額	850 千円	「建物状況調査」、同種建物の標準的支出額等を勘案し、査定
(6) 標準化純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	19,270 千円	
(7) 還元利回り	5.4%	対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	345,000 千円	
期間収益割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	295,000 千円	
土地比率	34.4%	
建物比率	65.6%	

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、最寄駅「薬院」駅まで徒歩約 6 分、かつ同駅より西鉄天神大牟田線の利用により「西鉄福岡（天神）」駅まで 1 駅と交通利便性は高く、また、最寄駅周辺にはスーパーや飲食店もあり、生活利便性は良好である。また、当該エリアは高級住宅街である平尾、浄水エリアに隣接し、落ち着いた街並みを有する良好な住環境にあることから、シングルタイプの賃貸マンションの需要者として幅広い層の住宅需要が想定される。
----------------------------	--

(参考資料 2)

本2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	ブ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	1.5	第1期
	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	1.1	第1期
	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	1.2	第1期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	1.3	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	1.3	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	1.3	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	0.5	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	1.6	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	0.9	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	2.7	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	1.6	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	1.8	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	1.2	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.7	第1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	1.7	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	1.3	第1期
	ブライムアーバン新宿門前藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.7	第1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	1.1	第1期
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.8	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	2.3	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	1.1	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	0.8	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	0.6	第1期
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	1.1	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	2.9	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	0.9	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.7	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	1.6	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	0.9	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	0.9	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	0.8	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	1.3	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	1.1	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	0.8	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	1.0	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	0.6	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	1.0	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	1.3	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	0.6	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	0.7	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	3.0	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	0.9	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	0.5	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	1.2	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	1.0	第1期
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	1.0	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	0.7	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	0.5	第1期
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.5	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	0.7	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	1.5	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	1.3	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	1.9	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.6	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	1.4	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.5	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	0.6	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	0.5	第1期
	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.4	第1期
	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.5	第1期
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.3	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	0.3	第1期
	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.4	第1期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.6	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	0.2	第1期
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.4	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	0.5	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	0.4	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	0.4	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	0.4	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	0.7	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	2.3	第1期
小 計 (74物件)			82,600.83	3,443	55,644,000	74.1	

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	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	1.0	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	0.9	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	1.1	第1期
	プレゼンスS17	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.5	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
	クラスセ大通公園	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.7	第1期
	プレゼンスS1	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.4	第1期
	小 計 (7物件)		9,825.26	309	3,751,000	5.0	
合 計 (81物件)			92,426.09	3,752	59,395,000	79.1	

【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	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	1.2	第1期
	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.26	40	882,000	1.2	第1期
	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	2.0	第1期
	ブ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	1.8	第1期
	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	1.5	第1期
	ブ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	3.0	第2期
	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	1.5	第2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	3.1	第3期
	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.32	42	893,000	1.2	第3期
小 計 (9物件)			15,120.69	581	12,380,000	16.5	
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	0.9	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	1.1	第1期
	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.5	第1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	0.8	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	0.4	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	0.9	第3期
小 計 (6物件)			9,352.25	300	3,354,400	4.5	
合 計 (15物件)			24,472.94	881	15,734,400	20.9	

【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 (83物件)	97,721.52	4,024	68,024,000	90.5
その他 (13物件)	19,177.51	609	7,105,400	9.5
合 計 (96物件)	116,899.03	4,633	75,129,400	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」欄には、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。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

(参考資料 3)

外観写真

(1) ベネフィス博多グランスウィート



外観写真

(2) ベネフィス薬院南



(参考資料 4)

位置図

(1) ベネフィス博多グランスウィート



位置図

(2) ベネフィス薬院南

