



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 10 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)

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) (仮称) プラウドフラット渋谷桜丘

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘
(3) 取得価格	800,000 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 30 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 4 月 21 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	野村不動産株式会社 (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

(2) (仮称) プラウドフラット新宿河田町

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット新宿河田町
(3) 取得価格	1,010,000 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 30 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 4 月 21 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	野村不動産株式会社 (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

(3) (仮称) プラウドフラット新大塚

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット新大塚
(3) 取得価格	700,000 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 30 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 4 月 21 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	野村不動産株式会社 (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

(4) (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ
(3) 取得価格	650,000 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 30 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 4 月 21 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	野村不動産株式会社 (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

(5) (仮称) プラウドフラット白金高輪

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット白金高輪
(3) 取得価格	3,510,000 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 30 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 9 月 5 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	野村不動産株式会社 (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

(6) (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ
(3) 取得価格	1,130,000 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 30 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 8 月 5 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	野村不動産株式会社 (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

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 6 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) (仮称) プラウドフラット渋谷桜丘

- ・ 当該物件は、全国屈指の商業集積を誇る「渋谷」駅から「さくら通り」と呼ばれる桜並木を経た徒歩 5 分に位置しており、周囲を渋谷有数の閑静な住宅街として知られる南平台町、鶯谷町、鉢山町に囲まれている等、希少性のある立地条件を備えていること
- ・ 「渋谷」駅には、J R 山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線、東急東横線・田園都市線及び京王井の頭線の 7 路線が乗り入れており、都内の主要なビジネスエリア・商業エリアには、概ね 15 分程度でアクセスが可能な優れた交通利便性を備えていること。加えて平成 20 年 6 月には、地下鉄メトロ副都心線（13 号線）が開業予定であることから、一層の利便性の向上が期待できること
- ・ 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
- ・ 上記により、渋谷エリア及び都内のビジネスエリアへ通勤する单身社会人を中心とした安定した需要が見込めること

(2) (仮称) プラウドフラット新宿河田町

- ・ 当該物件が所在する河田町は、都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅の開通や、フジテレビ旧本社社屋跡地の UR 都市機構による大規模賃貸住宅開発等により、近年、住民人口が増加しているエリアであること
- ・ 当該物件は、都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅（徒歩 6 分）、同新宿線「曙橋」駅（徒歩 8 分）の 2 線が利用可能であり、「新宿エリア」、「大手町エリア」へのアクセスに優れていること
- ・ また、当該物件は、女子医大通りに面して立地しており、東京女子医科大学(同病院)に至近であることに加え、国立国際医療センターへも徒歩圏であることから、医療施設等の関係者の需要も見込めること
- ・ 建物は、コンクリート打ち放しによるモダンなイメージの外観デザインに加え、住戸プランについては、全 8 タイプ（ワンルーム及び 1DK）の豊富な間取りを取り揃えていることから、多様な生活スタイルに対応したテナント訴求力を備えていること

(3) (仮称) プラウドフラット新大塚

- ・ 当該物件は、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅及び J R 山手線「大塚」駅から徒歩 5 分に位置しており、「大手町」（東京メトロ丸ノ内線を利用して約 12 分）、「東京」（同、約 13 分）、「新宿」（J R 山手線を利用して約 12 分）、「池袋」（同、約 4 分）等、都心のビジネスエリア・商業エリアへのアクセスに優れた交通利便性を備えていること
- ・ 当該物件の前面は、歩道の整備された桜並木となっていることから、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えていること
- ・ 住戸プランについては、ルーフバルコニー付きの住戸を含む全 4 タイプ（1K 及び 1DK）から構成されており、半数以上の住戸（全 35 戸中 18 戸）が通風・採光に優れた二面採光の角住戸であるとともに、当該角住戸については開放感のあるビュー・バスを採用するなど、商品性においても差別化が図られていること

- ・ 上記により、都心のビジネス拠点へ通勤する单身社会人を中心とした安定した需要が見込めること

(4) (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ、(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ

【門前仲町エリア】

- ・ 当該 2 物件は、いずれも東京メトロ東西線及び都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩圏に位置する物件であり、主要なビジネスエリアを経由する 2 路線を利用できることから、「大手町」(東京メトロ東西線を利用して約 7 分)、「日本橋」(同、約 5 分)、「汐留」(都営地下鉄大江戸線を利用して約 8 分)、「六本木」(同、約 17 分)といった都心のビジネス拠点への交通便利性に優れていること
- ・ 門前仲町は「富岡八幡宮」や「深川不動堂」等の門前町として栄え、駅前商店街が充実していることから、生活利便性に優れていること
- ・ 上記により、都心部へ通勤する单身社会人及び DINKS を中心とした幅広い層の安定した需要が見込めること

【(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ】

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線「門前仲町」駅から徒歩 5 分の駅前商店街から一本奥まった住宅街に位置しており、周辺には、「富岡八幡宮」、「区立深川公園」等の緑豊かな施設を備えることから、良好な住環境を有していること
- ・ 3 タイプ・5 バリエーションの 1K から構成された住戸プランについては、全体の 6 割 (55 戸中 33 戸) が通風・採光に優れた二面採光の角住戸である等、居住性に配慮されていることに加え、外観やエントランス等のデザイン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

【(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ】

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線「門前仲町」駅から徒歩 7 分の住宅街に位置しており、両岸に遊歩道を備える「古石場川親水公園」からも至近な良好な住環境であること
- ・ 住戸プランについては、9 タイプ・10 バリエーション (ワンルームからメゾネットタイプの 1DK (一部ルーフバルコニー付き)) の豊富な住戸プランが用意されており、全体の約 3 割 (35 戸中 9 戸) がビュー・バスを備えている等、建物の商品性においても幅広い層への高い訴求力を備えていること

(5) (仮称) プラウドフラット白金高輪

- ・ 当該物件は、港区三田・白金・高輪の地区境に所在する立地条件を有し、都営地下鉄三田線及び東京メトロ南北線の「白金高輪」駅 (徒歩 5 分) を利用して、「大手町エリア」、「六本木・赤坂エリア」等のビジネス・商業エリアへのアクセスにも優れていること
- ・ 建物については、都市型立地の大型物件 (約 100 戸) に相応しい外観デザインを備えていることに加え、住戸プランについても、ワンルームから 1LDK までの 9 タイプ・10 バリエーション (最上階住戸はロフト付き (一部住戸を除く)) の豊富な間取りを取り揃えていることから、建物商品性においても、ブランドイメージやグレード感を重視するアッパーミドルクラスのテナント層に対する高い訴求力を備えていること

また、当該 6 物件はいずれも開発中の物件であるため、本投資法人は以下の条件等を売買代金支払いの条件とすることにより、工事の完工リスク、建物引渡しリスク等の回避を図っています。

- ・ 売買契約に定められた設計図書に基づき、建物が建築されること
- ・ 建物の完成後に監督官庁による竣工検査を経て、検査済証の交付を受けること
- ・ 建築基準法、都市計画法及び消防法等の違反がなく、その他デューディリジェンス上の問題がないこと

3. 取得予定資産の内容

(1) (仮称) プラウドフラット渋谷桜丘

物件の名称		(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都渋谷区桜丘町 91 番 2				
	住居表示	(注 2)				
主な利用駅		JR 山手線・埼京線、東京メトロ銀座線・半蔵門線、東急東横線・田園都市線「渋谷」駅 徒歩 5 分 京王井の頭線「渋谷」駅 徒歩 7 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	306.54 m ²				
	建ぺい率	100% (注 3)				
	容積率	240% (注 4)				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 20 年 2 月 (予定)				
	延床面積 (注 1)	820.03 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造地上 8 階建				
	賃貸可能戸数 (注 1)	30 戸 (30 m ² 未満 : 30 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 5)		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		800,000 千円				
評価方法 (注 6)	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査				
	調査価額	800,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 8 月 31 日				
想定NOI (注 7)		37,264 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 10 月 30 日現在) (注 8)						
テナントの総数		－				
賃貸事業収入		－千円				
敷金・保証金		－千円				
稼働率		－%				
賃貸面積		－m ²				
賃貸可能面積 (注 1)		638.70 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
		－%	－%	－%	－%	－%

(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が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。また、「敷地面積」については、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約14.45㎡を含みます。

（注2）住居表示について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。

（注3）建ぺい率について

当該物件の所在地が商業地域内に属するため本来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4）容積率について

当該物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×60%）が優先されています。

（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）価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

（注7）想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています（参考資料1「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください）。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

（注8）賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

（2）（仮称）プラウドフラット新宿河田町

物件の名称		（仮称）プラウドフラット新宿河田町
特定資産の種類		不動産
所在地 （注1）	地 番	東京都新宿区河田町7番13他2筆
	住居表示	（注2）
主な利用駅		都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅 徒歩6分 都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注1）	422.07㎡
	建ぺい率	100%（注3）
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅、日用品販売店舗
	竣工日（注1）	平成19年12月（予定）
	延床面積（注1）	1,372.32㎡
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造地上8階建
	賃貸可能戸数 （注1）	41戸（30㎡未満：34戸、30㎡以上50㎡未満：6戸、店舗・事務所：1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		1,010,000 千円			
評価方法 (注5)	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査			
	調査価額	1,010,000 千円			
	価格時点	平成19年8月31日			
想定NOI（注6）		48,851 千円			
賃貸状況（平成19年10月30日現在）（注7）					
テナントの総数		－			
賃貸事業収入		－千円			
敷金・保証金		－千円			
稼働率		－％			
賃貸面積		－㎡			
賃貸可能面積（注1）		1,102.20 ㎡			
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
	－％	－％	－％	－％	－％

(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が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。また、「敷地面積」については、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約113.28㎡を含みます。

(注2) 住居表示について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。

(注3) 建ぺい率について

当該物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来80%であるところ、角地かつ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) 価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格 (調査価額) を求めたものです。

(注6) 想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用 (減価償却費を除く) を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています (参考資料1「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください。)。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

(注7) 賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

(3) (仮称) プラウドフラット新大塚

物件の名称		(仮称) プラウドフラット新大塚
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地 番	東京都豊島区南大塚三丁目12番10、同番11
	住居表示	(注2)
主な利用駅		東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅 徒歩5分 JR山手線「大塚」駅 徒歩5分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注1)	204.75 ㎡

	建ぺい率	70%（注 3）			
	容積率	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 20 年 4 月（予定）			
	延床面積（注 1）	999. 57 ㎡			
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造地上 10 階建			
	賃貸可能戸数 （注 1）	35 戸（30 ㎡未満：34 戸、30 ㎡以上 50 ㎡未満：1 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		700, 000 千円			
評価方法 （注 5）	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査			
	調査価額	700, 000 千円			
	価格時点	平成 19 年 8 月 31 日			
想定NOI（注 6）		34, 796 千円			
賃貸状況（平成 19 年 10 月 30 日現在）（注 7）					
テナントの総数		－			
賃貸事業収入		－千円			
敷金・保証金		－千円			
稼働率		－%			
賃貸面積		－㎡			
賃貸可能面積（注 1）		752. 09 ㎡			
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
	－%	－%	－%	－%	－%

（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が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。

（注2）住居表示について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。

（注3）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）価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

（注6）想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています（参考資料1「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください。）。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

(注7) 賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

(4) (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ

物件の名称		(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都江東区古石場二丁目 27 番 6 他 4 筆				
	住居表示	(注 2)				
主な利用駅		東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩 7 分 都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩 11 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	328. 23 m ²				
	建ぺい率	70% (注 3)				
	容積率	300%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 20 年 2 月 (予定)				
	延床面積 (注 1)	1, 049. 13 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造地上 8 階建				
	賃貸可能戸数 (注 1)	35 戸 (30 m ² 未満 : 33 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 2 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		650, 000 千円				
評価方法 (注 5)	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査				
	調査価額	650, 000 千円				
	価格時点	平成 19 年 8 月 31 日				
想定NOI (注 6)		33, 065 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 10 月 30 日現在) (注 7)						
テナントの総数		－				
賃貸事業収入		－千円				
敷金・保証金		－千円				
稼働率		－%				
賃貸面積		－m ²				
賃貸可能面積 (注 1)		830. 55 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
		－%	－%	－%	－%	－%

(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が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。

(注2) 住居表示について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。

(注3) 建ぺい率について

当該物件の所在地が準工業地域内に属するため本来 60%であるところ、角地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) 価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

(注6) 想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています（参考資料1「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください。）。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

(注7) 賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

(5) (仮称) プラウドフラット白金高輪

物件の名称		(仮称) プラウドフラット白金高輪
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地 番	東京都港区三田五丁目 47 番 1 他 5 筆
	住居表示	(注2)
主な利用駅		東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「白金高輪」駅 徒歩 5 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注1)	619.58 m ²
	建ぺい率	100% (注3)
	容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	用途 (注1)	共同住宅・日用品の販売を主たる目的とする店舗
	竣工日 (注1)	平成 20 年 8 月 (予定)
	延床面積 (注1)	3,787.36 m ²
	構造 (注1)	鉄筋コンクリート造地下 1 階付地上 14 階建
	賃貸可能戸数 (注1)	106 戸 (30 m ² 未満 : 92 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 4 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満 : 9 戸、店舗・事務所 : 1 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		3,510,000 千円
評価方法 (注5)	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査
	調査価額	3,510,000 千円
	価格時点	平成 19 年 8 月 31 日
想定NOI (注6)		162,148 千円
賃貸状況 (平成 19 年 10 月 30 日現在) (注7)		
テナントの総数		—
賃貸事業収入		—千円
敷金・保証金		—千円
稼働率		—%
賃貸面積		—m ²

賃貸可能面積（注1）	2,950.11 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
	—%	—%	—%	—%	—%

（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が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。また、「敷地面積」については、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約14.22 m²を含みますが、当該部分については、本投資法人による当該物件の取得前に、売主にて分筆の上、港区に提供される予定です。

（注2）住居表示について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。

（注3）建ぺい率について

当該物件の所在地が商業地域内に属するため本来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）価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

（注6）想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています（参考資料1「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください）。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

（注7）賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

（6）（仮称）プラウドフラット門前仲町Ⅰ

物件の名称		（仮称）プラウドフラット門前仲町Ⅰ
特定資産の種類		不動産
所在地 （注1）	地 番	東京都江東区富岡二丁目3番1
	住居表示	（注2）
主な利用駅		東京メトロ東西線「門前仲町」駅 徒歩5分 都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩8分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注1）	323.75 m ²
	建ぺい率	100%（注3）
	容積率	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20年7月（予定）
	延床面積（注1）	1,609.70 m ²
	構造（注1）	鉄筋コンクリート造地上12階建
	賃貸可能戸数 （注1）	55戸（30 m ² 未満：55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		1,130,000 千円				
評価方法 （注 5）	評価方法	大和不動産鑑定株式会社による価格調査				
	調査価額	1,130,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 8 月 31 日				
想定NOI（注 6）		56,511 千円				
賃貸状況（平成 19 年 10 月 30 日現在）（注 7）						
テナントの総数		－				
賃貸事業収入		－千円				
敷金・保証金		－千円				
稼働率		－％				
賃貸面積		－㎡				
賃貸可能面積（注 1）		1,191.08 ㎡				
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
		－％	－％	－％	－％	－％

（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が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。

（注 2）住居表示について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。

（注 3）建ぺい率について

当該物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来 80%であるところ、角地かつ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 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）価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

（注 6）想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています（参考資料 1 「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください。）。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

（注 7）賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

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

	(仮称) プラウドフラット 渋谷桜丘	(仮称) プラウドフラット 新宿河田町
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 4 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）	—	—
長期修繕費用の見積額（注 3）	8,487 千円	10,400 千円

	(仮称) プラウドフラット 新大塚	(仮称) プラウドフラット 門前仲町Ⅱ
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 4 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）	—	—
長期修繕費用の見積額（注 3）	8,560 千円	8,280 千円

	(仮称) プラウドフラット 白金高輪	(仮称) プラウドフラット 門前仲町Ⅰ
建物状況評価報告書作成者	清水建設株式会社	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	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）	—	—
長期修繕費用の見積額（注 3）	26,915 千円	17,933 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

	(仮称) プラウドフラット 渋谷桜丘	(仮称) プラウドフラット 新宿河田町
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 10 月	平成 19 年 10 月
地震リスク分析（PML）（注）	5.74%	4.70%

	(仮称) プラウドフラット 新大塚	(仮称) プラウドフラット 門前仲町Ⅱ
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 10 月	平成 19 年 10 月
地震リスク分析（PML）（注）	3.55%	6.44%

	(仮称) プラウドフラット 白金高輪	(仮称) プラウドフラット 門前仲町Ⅰ
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10月	平成19年10月
地震リスク分析(PML)(注)	5.63%	8.49%

(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6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6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 (注)	調査機関
(仮称) プラウドフラット 渋谷桜丘	株式会社ファースト・コア	大旺建設株式会社	渋谷区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
(仮称) プラウドフラット 新宿河田町	株式会社S&D建築 設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住 評価センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
(仮称) プラウドフラット 新大塚	株式会社ユナイテ ッドリバティアー キテック	株式会社合田工務 店	株式会社都市居住 評価センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
(仮称) プラウドフラット 門前仲町Ⅱ	野村建設工業株式 会社	野村建設工業株式 会社	財団法人日本建築 設備・昇降機セン ター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
(仮称) プラウドフラット 白金高輪	株式会社フォルム 建築計画研究所	株式会社間組	株式会社都市居住 評価センター	株式会社N T Tフ ァシリティーズ
(仮称) プラウドフラット 門前仲町Ⅰ	株式会社ファースト・コア	野村建設工業株式 会社	株式会社ビルディ ングナビゲーショ ン確認評価機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント

(注) 本日現在において建物が未竣工であるため、確認済証取得機関を記載しています。

6. 売主の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	取締役社長 鈴木弘久
資本金	2,000,000千円(平成19年4月1日現在)
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社(出資割合100%)
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	野村不動産株式会社は、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。

7. 物件取得者等の状況

物件の名称	(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘 他 5 物件
物件所有者等の状況	前所有者
会社名・氏名	野村不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の 100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の 100%子会社
取得経緯・理由等	売却を目的として開発
取得価格 (その他費用を含む)	—
取得時期	—

8. 媒介の概要

当該 6 物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

9. 利害関係人等との取引

当該 6 物件の取得に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。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、本物件の取得及び取得価格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。

10. 今後の見通し

当該 6 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 調査報告書サマリー
- 参考資料 2 当該 6 物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 完成予想図
- 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)

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) プラウドフラット渋谷桜丘
調査価額	800,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 8 月 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	800,000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	818,000 千円	
(1) 有効総収入	46,027 千円	
賃料収入	46,031 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,355 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	48,386 千円	
空室損失相当額	2,359 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	8,763 千円	
維持管理費	4,824 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	1,971 千円	想定額を計上
損害保険料	90 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	1,877 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))	37,264 千円	
(4) 敷金の運用益	135 千円	運用利回り 2.0%にて運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	576 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))	36,823 千円	
(7) 還元利回り	4.5%	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	792,000 千円	
期間収益割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	696,000 千円	
土地比率	70.5%	
建物比率	29.5%	

試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、JR 山手線等「渋谷」駅より徒歩圏内であり、中高層の共同住宅が建ち並ぶ中に飲食店、駐車場等も見られる住商混在地域に位置する。 最寄駅への接近性に加え、都心各方面へのアクセスも極めて良好であるなど都心生活の利便性を十分に享受しうるほか、繁華性の高い「渋谷」エリアの中では比較的閑静な地域に位置しており、シングルタイプマンションに対する賃貸需要は高位にあると判断した。
---------------------------	--

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) プラウドフラット新宿河田町
調査価額	1, 010, 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 8 月 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	1, 010, 000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	1, 030, 000 千円	
(1) 有効総収入	60, 115 千円	
賃料収入	60, 363 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2, 523 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	62, 886 千円	
空室損失相当額	2, 771 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	11, 264 千円	
維持管理費	5, 992 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	2, 804 千円	想定額を計上
損害保険料	130 千円	見積額等を参考に査定
その他費用	2, 338 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, 851 千円	
(4) 敷金の運用益	344 千円	運用利回り 2.0%にて運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	895 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))	48, 300 千円	
(7) 還元利回り	4.7%	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	1, 000, 000 千円	
期間収益割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	729, 000 千円	
土地比率	56.1%	
建物比率	43.9%	

試算価格の調整及び価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、通称女子医大通り沿道に中層の共同住宅、大学、病院、店舗等が混在する地域に位置している。都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅並びに都営地下鉄新宿線「曙橋」駅より徒歩圏内に位置し、都内各方面へのアクセスが良好であるほか、周辺の住環境も概ね良好であり、都心生活の利便性を重視する単身者の安定的な需要が見込まれる。
-------------------------	--

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) プラウドフラット新大塚
-----	------------------

調査価額	700,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 8 月 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	700,000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	713,000 千円	
(1) 有効総収入	42,893 千円	
賃料収入	42,817 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,240 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	45,058 千円	
空室損失相当額	2,165 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	8,097 千円	
維持管理費	4,134 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	2,019 千円	想定額を計上
損害保険料	103 千円	見積額等を参考に査定
その他費用	1,841 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))	34,796 千円	
(4) 敷金の運用益	129 千円	運用利回り 2.0%にて運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	695 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))	34,229 千円	
(7) 還元利回り	4.8%	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	694,000 千円	
期間収益割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	437,000 千円	
土地比率	43.2%	
建物比率	56.8%	

試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅及び JR 山手線「大塚」駅から徒歩 5 分の距離にあり、2 路線の利用が可能であり、池袋、新宿、大手町等の主要商業エリアへのアクセスも良く交通利便性は良好である。対象不動産は幹線道路より内側に入り桜並木沿いに位置し、駅前には各種店舗、飲食店等も集積しており、住環境は概ね良好であることから、都心生活の利便性を重視する単身者を中心として安定的な需要が見込まれると考えられる。
---------------------------	---

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ
-----	--------------------

調査価額	650,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 8 月 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	650,000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	662,000 千円	
(1) 有効総収入	41,954 千円	
賃料収入	41,907 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,172 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	44,079 千円	
空室損失相当額	2,125 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	8,889 千円	
維持管理費	4,605 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	2,189 千円	想定額を計上
損害保険料	107 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	1,988 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))	33,065 千円	
(4) 敷金の運用益	124 千円	運用利回り 2.0%にて運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	727 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))	32,462 千円	
(7) 還元利回り	4.9%	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	645,000 千円	
期間収益割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	541,000 千円	
土地比率	52.0%	
建物比率	48.0%	

試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅より徒歩圏内であり、区道沿いに中低層の事務所、共同住宅のほか、作業所、駐車場等が混在する地域に位置する。 都心へのアクセスに優れ、最寄駅への接近性も概ね良好であることから、都心中心部に通勤・通学する給与所得者及び学生等の賃貸需要が見込まれるほか、企業が社宅として一括借上げするケースも想定されるなど、ワンルームマンションの賃貸需要は比較的高位にあるものと判断した。
---------------------------	--

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) プラウドフラット白金高輪
調査価額	3, 510, 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 8 月 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	3, 510, 000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	3, 570, 000 千円	
(1) 有効総収入	192, 472 千円	
賃料収入	192, 893 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	9, 038 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	201, 931 千円	
空室損失相当額	9, 458 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	30, 324 千円	
維持管理費	12, 956 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	8, 618 千円	想定額を計上
損害保険料	367 千円	見積額等を参考に査定
その他費用	8, 383 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))	162, 148 千円	
(4) 敷金の運用益	822 千円	運用利回り 2.0%にて運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	2, 474 千円	「建物状況評価報告書」、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))	160, 496 千円	
(7) 還元利回り	4.5%	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	3, 480, 000 千円	
期間収益割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	2, 540, 000 千円	
土地比率	65.2%	
建物比率	34.8%	

試算価格の調整及び価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は国道 1 号（通称桜田通り）沿いに、賃貸マンション、小規模事業所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ住商混在地域に位置する。東京メトロ南北線等「白金高輪」駅より、徒歩圏内に位置し、都内各方面へのアクセスが良好であるほか、周辺の住環境も概ね良好で、旧来より住宅地としての品等も高く、都心生活の利便性を重視する単身者を中心とし、安定的な需要が見込まれる。
-------------------------	---

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) プラウドフラット門前仲町 I
-----	---------------------

調査価額	1, 130, 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 8 月 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	1, 130, 000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	1, 160, 000 千円	
(1) 有効総収入	70, 599 千円	
賃料収入	70, 776 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	3, 491 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	74, 267 千円	
空室損失相当額	3, 668 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	14, 088 千円	
維持管理費	7, 613 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	3, 114 千円	想定額を計上
損害保険料	158 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	3, 203 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))	56, 511 千円	
(4) 敷金の運用益	199 千円	運用利回り 2.0%にて運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	1, 092 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))	55, 618 千円	
(7) 還元利回り	4.8%	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	1, 120, 000 千円	
期間収益割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	779, 000 千円	
土地比率	49.9%	
建物比率	50.1%	

試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅より徒歩 5 分圏内の永代通り背後に中低層の事務所、共同住宅、駐車場等が混在する住商混在地域に位置する。 最寄駅への接近性に加え、都心中心部へのアクセスも良好であることから、都心中心部に通勤・通学する給与所得者及び学生等の賃貸需要が見込まれるほか、企業が社宅として一括借上げするケースも想定されるなど、ワンルームマンションの賃貸需要は比較的高位にあるものと判断した。
---------------------------	---

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

(参考資料2)

当該6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	1.1	第1期
	ブ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
	ブ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
	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.9	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	2.3	第2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	1.5	第1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	1.1	第2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	1.3	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	1.1	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	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	1.0	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	1.2	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	2.0	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	1.2	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	0.9	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	0.5	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	1.3	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南口藤町	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	1.7	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	2.2	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	0.6	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	1.2	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	0.7	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	1.0	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	0.8	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	1.0	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	0.5	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	2.3	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	0.3	第1期
	アーバンステージ菁花公園	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	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	0.8	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	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	1.5	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	1.1	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	0.5	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	0.5	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	1.7	第1期
小 計 (87物件)			100,646.28	4,074	69,806,000	69.6	

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	0.7	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スウィート	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	5.6	
合 計 (97物件)			115,407.17	4,544	75,420,000	75.2	

【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	2.3	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	3.6	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	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	0.9	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	3.5	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 (14物件)			20,589.30	794	17,955,000	17.9	
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
	(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	0.5	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	1.2	第5期
小 計 (12物件)			20,313.16	627	6,911,696	6.9	
合 計 (26物件)			40,902.46	1,421	24,866,696	24.8	

【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 (101物件)	121,235.58	4,868	87,761,000	87.5
その他 (22物件)	35,074.05	1,097	12,525,696	12.5
合 計 (123物件)	156,309.63	5,965	100,286,696	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) 当該資産は平成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) 当該資産は平成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) 当該資産は平成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) 当該資産は平成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。

(参考資料 3)

完成予想図

(1) (仮称) プラウドフラット渋谷桜丘



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

完成予想図

(2) (仮称) プラウドフラット新宿河田町



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

完成予想図

(3) (仮称) プラウドフラット新大塚



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

完成予想図

(4) (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

完成予想図

(5) (仮称) プラウドフラット白金高輪



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

完成予想図

(6) (仮称) プラウドフラット門前仲町 I



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(参考資料 4)

位置図

(1) (仮称) プラウドフラット渋谷桜丘



位置図

(2) (仮称) プラウドフラット新宿河田町



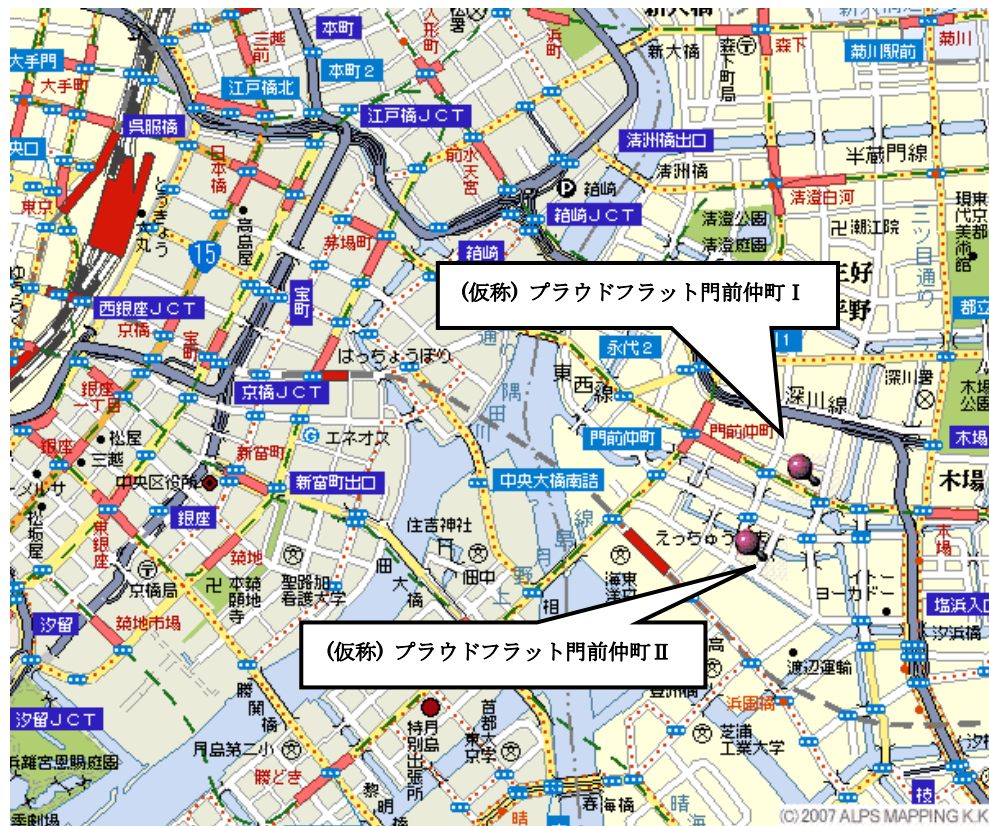
位置図

(3) (仮称) プラウドフラット新大塚



位置図

(4) (仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅰ、(仮称) プラウドフラット門前仲町Ⅱ



位置図

(5) (仮称) プラウドフラット白金高輪

