



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 12 月 28 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 棗 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) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット上大岡
(3) 取得価格	2,770,000 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 12 月 28 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 3 月 19 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	野村不動産株式会社、三井物産株式会社 (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

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

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

- ・ 本物件は、京急本線「上大岡」駅から徒歩 9 分に所在しており、「上大岡」駅からは、「横浜」駅まで約 8 分、「品川」駅まで約 27 分 (いずれも「快速特急」利用時) であり、主要ターミナル駅までの交通利便性に優れていること
- ・ 横浜市営地下鉄ブルーライン線や上大岡駅のバスターミナルに発着している計 43 系統の路線バス網を利用した横浜市内の各方面へのアクセスにも優れていること
- ・ 本物件の位置する「上大岡」エリアは、京急本線及び市営地下鉄が結節する交通の要衝であることから、横浜市南部の副都心として再開発が進められ、駅舎やバスターミナルが整備されたことに加え、駅周辺には大型複合施設「ゆめおおおか」(京急百貨店、ウィング上大岡)

や大型商業施設が充実しており、生活利便性に優れていること。特に、本物件は、大型スーパー「イトーヨーカドー」に近接していることから、日常のショッピングにおいて高い生活利便性を備えていること

- ・ 以上の優れた交通利便性と生活利便性を備えていることから、「人気のある住みやすい街」として、幅広いテナントニーズを有すると考えられること
- ・ さらに、本物件は大手自動車メーカーの社宅跡地約 1.5ha を開発する大規模プロジェクトの一部であり、隣接地には 5 棟の分譲マンションが建設予定であることから、本物件を含めた住環境の向上が見込まれる等、将来的にも発展が期待できること

上記のとおり、本物件は、横浜市内及び東京方面に通勤する単身社会人を中心とした安定的な需要の見込める物件ですが、本物件取得後は、大手自動車メーカーの単身者寮として、5 年間の一括貸しが予定されており、長期の安定した収益も確保されています。

また、本物件は平成 20 年 3 月に建物が竣工する予定の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

物件の名称		(仮称) プラウドフラット上大岡
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地 番	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目 667 番 9
	住居表示	(注 2)
主な利用駅		京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン「上大岡」駅 徒歩 9 分 横浜市営地下鉄ブルーライン「港南中央」駅 徒歩 7 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	3,645.35 m ²
	建ぺい率	70% (注 3)
	容積率	200%・150% (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 3 月 (予定)
	延床面積 (注 1)	9,242.89 m ²
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造地下 1 階付地上 6 階建
	賃貸可能戸数 (注 1)	200 戸 (30 m ² 未満 : 200 戸)
プロパティ・マネジメント委託先 (注 5)		野村リビングサポート株式会社
マスターリース会社 (注 6)		野村リビングサポート株式会社
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		プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村リビングサポート株式会社は、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。				
取得価格		2,770,000 千円				
評価方法 (注 8)	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	2,770,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 21 日				
想定NOI（注 9）		150,929 千円				
賃貸状況（平成 19 年 12 月 28 日現在）（注 10）						
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）		4,872.17 ㎡				
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

本物件は、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

本物件の所在地が第二種住居地域及び第一種中高層住居専用地域に属するため本来 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）容積率について

本物件の土地のうち、西側道路都市計画線から 25m 以内の部分は第二種住居地域 200％、25m を超える部分は第一種中高層住居専用地域 150％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 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）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 9）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 10）賃貸状況について

本物件は、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) プラウドフラット上大岡
建物状況評価報告書作成者	清水建設株式会社
建物状況評価報告書作成日	平成 19 年 12 月 11 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）	51,140 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) プラウドフラット上大岡
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 11 月
地震リスク分析（PML）（注）	13.52%

（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

本物件に係る設計者、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、本物件について、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 上大岡	株式会社松田平 田設計	株式会社竹中工 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

（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、投信法に定める利害関係人等に該当します。

商号	三井物産株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目 2 番 1 号
代表者	代表取締役社長 檜田 松瑩
資本金	323,212,620 千円（平成 19 年 3 月 31 日現在）
大株主	日本マスタートラスト信託銀行、日本トラスティ・サービス信託銀行他
主な事業の内容	金属・機械・情報、化学品、エネルギー、生活産業、物流・金融の各分野において、グローバルに広がる拠点の情報力と総合力を活用し、商品の国内販売、輸出入、外国間貿易、さらには、資源開発や新分野での技術開発など各種事業を多角的に展開しております。
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. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	(仮称) プラウドフラット上大岡 (神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目 667 番 9)
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・三井物産株式会社
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（野村不動産株式会社）
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

本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

(1) 本物件の取得に係る取引

本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。

(2) プロパティ・マネジメント業務に係る取引

本物件のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村リビングサポート株式会社は、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、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等、並びにマスターリース契約の締結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

本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 | 調査報告書サマリー |
| 参考資料 2 | 本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) プラウドフラット上大岡
-----	------------------

調査価額	2,770,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 11 月 21 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	2,770,000 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	2,870,000 千円	
(1) 有効総収入	187,404 千円	
賃料収入	193,200 千円	予定契約賃料に基づき査定
その他収入	0 千円	
潜在総収入	193,200 千円	
空室損失相当額	5,796 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	36,475 千円	
維持管理費	13,446 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	15,442 千円	想定額を計上
損害保険料	696 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	6,892 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))	150,929 千円	
(4) 敷金の運用益	543 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	4,874 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))	146,598 千円	
(7) 還元利回り	5.1%	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	2,730,000 千円	
期間収益割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	3,010,000 千円	
土地比率	42.2%	
建物比率	57.8%	

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、大手上場企業の社宅として利用される予定であり、安定した収益が見込まれる。「上大岡」駅より京浜急行快速特急で「横浜」駅まで約 8 分（乗車時間）、「品川」駅まで約 27 分と、都心への交通接近性は概ね良好である。周辺は緑も多く良好な住環境を有しており、一方で駅前には京急百貨店、ウィング上大岡、カミオ等の商業施設が集積し、また、対象不動産の北東至近にイトーヨーカドー上大岡店が存することから、生活利便性も概ね良好である。
---------------------------	--

(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。

(参考資料2)

本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	1.0	第1期
	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.8	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	0.7	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	0.8	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	2.0	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	1.4	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	1.0	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	1.2	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	1.0	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	0.8	第1期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.8	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	0.8	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	1.0	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	0.6	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	1.8	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	1.2	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	1.1	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	0.9	第1期
	ブライムアーバン新宿内藤町	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	0.4	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	0.7	第1期
	ブライムアーバン南烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.7	第2期
	ブライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.6	第2期
	ブライムアーバン烏山コート	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	1.5	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	0.7	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	0.5	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	0.7	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	1.9	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	0.6	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	1.0	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	0.6	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	0.8	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	0.7	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	0.4	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	2.0	第1期
	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	2.0	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	0.8	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烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.6	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
	アーバンステージ烏山	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	1.0	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	1.3	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4	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	0.4	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	0.3	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	1.9	第2期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市長見区	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	0.2	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	0.2	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	0.2	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
	コスモグラフィ四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	1.5	第1期
	小金井エビタシオン	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.1	第3期
	武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	2,970.70	78	1,590,000	1.4	第3期
	小 計 (95物件)		117,907.82	4,464	78,910,000	69.9	

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	0.6	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	0.3	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	0.6	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	0.7	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	0.7	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	5.0	
合 計 (105物件)			132,668.71	4,934	84,524,000	74.9	

【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	0.7	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	0.9	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	695,000	0.6	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	2.1	第3期
	(仮称) ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.5	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	3.2	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	0.8	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	0.8	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	千葉県市川市	2,237.19	77	948,000	0.8	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	3.1	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	1.0	第4期
	小 計 (13物件)		23,636.69	910	19,866,000	17.6	
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	0.5	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	0.5	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	0.4	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	0.6	第3期
	(仮称) ブライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	1.0	第3期
	(仮称) ブライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	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	0.6	第3期
	ベネフィス香椎ヴェルペーナ (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スウィート (注11)	福岡市博多区	1,856.92	65	693,000	0.6	第3期
	ベネフィス千早グランスウィート (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 (14物件)		25,104.61	730	8,449,696	7.5	
合 計 (27物件)			48,741.30	1,640	28,315,696	25.1	

【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 (108物件)	141,544.51	5,374	98,776,000	87.5
その他 (24物件)	39,865.50	1,200	14,063,696	12.5
合 計 (132物件)	181,410.01	6,574	112,839,696	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ペーナ」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スウィート」から「ベネフィス博多東グランスウィート」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スウィート」に名称を変更しました。

(参考資料 3)

完成予想図

(仮称) プラウドフラット上大岡



(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。

位置図

(仮称) プラウドフラット上大岡

