



NOMURA  
Residential Fund

平成 19 年 3 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
野 村 不 動 産 レ ジ デ ン シ ャ ル 投 資 法 人  
代表者名 執行役員 濱 田 信 幸  
(コード番号：3240)

投資信託委託業者名  
野 村 不 動 産 投 信 株 式 会 社  
代表者名 代表取締役社長 井 上 辰 夫  
問合せ先 取締役レジデンス運用本部長 齋 正 臣  
TEL. 03-3365-7729

### 資産の取得に関するお知らせ

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

#### 記

#### 1. 取得予定資産の概要

##### (1) (仮称) プライムアーバン宮の沢

|            |                                                 |
|------------|-------------------------------------------------|
| (1) 取得予定資産 | 不動産                                             |
| (2) 物件名称   | (仮称) プライムアーバン宮の沢                                |
| (3) 取得価格   | 576,200 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 12 日 (不動産売買契約の締結)                   |
| (5) 取得予定日  | 平成 20 年 2 月 29 日 (不動産の引渡し)                      |
| (6) 売主     | 久末弘信建設株式会社 (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) プライムアーバン円山

|            |                                                 |
|------------|-------------------------------------------------|
| (1) 取得予定資産 | 不動産                                             |
| (2) 物件名称   | (仮称) プライムアーバン円山                                 |
| (3) 取得価格   | 283,200 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 12 日 (不動産売買契約の締結)                   |
| (5) 取得予定日  | 平成 20 年 2 月 29 日 (不動産の引渡し)                      |
| (6) 売主     | 久末弘信建設株式会社 (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 2 物件を取得します。なお、取得に際して以下の点进行评估しました。

### (1) (仮称) プライムアーバン宮の沢

- ・ 当該物件は、札幌市内の主要交通機関である札幌市営地下鉄東西線の始発駅「宮の沢」駅から徒歩 2 分と至近であり、「宮の沢」駅からは、札幌市内におけるビジネス・商業の中心である「大通」駅まで約 15 分でアクセスできること
- ・ 「宮の沢」駅に直結したバスターミナルからは、JR 線「札幌」駅、新千歳空港等の交通拠点に加え、札幌市の北西部に位置する手稲区や小樽市等へのバスが発着するため、当該物件の後背地の居住者にも知名度が高い立地であること
- ・ 「宮の沢」駅周辺は、近年開発が進み人口流入が進んでいることから、スーパー等の商業施設等が充実し、生活利便性にも優れていることに加え、当該物件は「宮の沢」駅に遊歩道でアクセスできる閑静な住宅地に位置していること
- ・ 当該物件の住戸プランは、3 種類（1LDK・2LDK）から構成されており、タイル張りの外観デザイン・内部仕様等においても幅広いユーザーに相応しい水準を確保していること
- ・ 上記により、市内中心部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の安定的な需要が見込めること

### (2) (仮称) プライムアーバン円山

- ・ 当該物件は、札幌市営地下鉄東西線「西 18 丁目」駅（徒歩 12 分）、「円山公園」駅（徒歩 13 分）、「西 28 丁目」駅（徒歩 10 分）の 3 駅が徒歩圏に位置しており、「西 18 丁目」駅からは「大通」駅まで 2 駅（約 4 分）と、市内中心部へのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件の立地する「円山エリア」は、札幌市内でも閑静な住宅地として人気が高く、良好なブランドイメージを備えていることに加え、商業施設や医療施設等も充実し、生活利便性にも優れていること
- ・ 当該物件の住戸タイプは、全て 1LDK（3 種類）で構成されており、設備・仕様においても単身世帯が求める居住性を確保できていることに加え、当該物件（地上 10 階建）の周辺は低層住宅が広がっていることから、眺望にも優れていること
- ・ 上記により、市内中心部に通勤する単身社会人を中心とした安定的な需要が見込めること

また、当該 2 物件はいずれも平成 20 年 2 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への違反がなく、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) プライムアーバン宮の沢

|                                 |                 |                                                         |                 |                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 物件の名称                           |                 | (仮称) プライムアーバン宮の沢                                        |                 |                 |                 |                 |
| 特定資産の種類                         |                 | 不動産                                                     |                 |                 |                 |                 |
| 所在地<br>(注 1)                    | 地 番             | 北海道札幌市西区発寒六条九丁目 628 番 15                                |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 住居表示            | (注 2)                                                   |                 |                 |                 |                 |
| 主な利用駅                           |                 | 札幌市営地下鉄東西線「宮の沢」駅徒歩 2 分                                  |                 |                 |                 |                 |
| 土地                              | 所有形態            | 所有権                                                     |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 敷地面積 (注 1)      | 1, 441. 85 m <sup>2</sup>                               |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 建ぺい率            | 60%                                                     |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 容積率             | 200%                                                    |                 |                 |                 |                 |
| 建物                              | 所有形態            | 所有権                                                     |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 用途 (注 1)        | 共同住宅                                                    |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 竣工日 (注 1)       | 平成 20 年 2 月 (予定)                                        |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 延床面積 (注 1)      | 2, 481. 58 m <sup>2</sup>                               |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 構造 (注 1)        | 鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建                                      |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 賃貸可能戸数<br>(注 1) | 54 戸 (30 m <sup>2</sup> 以上 50 m <sup>2</sup> 未満 : 54 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                            |                 | 576, 200 千円                                             |                 |                 |                 |                 |
| 評価方法<br>(注 4)                   | 評価方法            | 株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる価格調査                                |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 調査価額            | 580, 000 千円                                             |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 価格時点            | 平成 19 年 3 月 7 日                                         |                 |                 |                 |                 |
| 想定NOI (注 5)                     |                 | 36, 381 千円                                              |                 |                 |                 |                 |
| 賃貸状況 (平成 19 年 3 月 12 日現在) (注 6) |                 |                                                         |                 |                 |                 |                 |
| 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 <sup>2</sup>                                         |                 |                 |                 |                 |
| 賃貸可能面積 (注 1)                    |                 | 2, 114. 53 m <sup>2</sup>                               |                 |                 |                 |                 |
| 過去の稼働率                          |                 | 平成 14 年<br>5 月末                                         | 平成 15 年<br>5 月末 | 平成 16 年<br>5 月末 | 平成 17 年<br>5 月末 | 平成 18 年<br>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) 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) 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5) 想定NOIについて

株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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。）。よって、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6) 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) プライムアーバン円山

|                                 |                 |                                                                  |                 |                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 物件の名称                           |                 | (仮称) プライムアーバン円山                                                  |                 |                 |                 |                 |
| 特定資産の種類                         |                 | 不動産                                                              |                 |                 |                 |                 |
| 所在地<br>(注 1)                    | 地 番             | 北海道札幌市中央区北四条西二十二丁目 8 番 1                                         |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 住居表示            | (注 2)                                                            |                 |                 |                 |                 |
| 主な利用駅                           |                 | 札幌市営地下鉄東西線「西 18 丁目」駅徒歩 12 分、<br>「円山公園」駅徒歩 13 分、「西 28 丁目」駅徒歩 10 分 |                 |                 |                 |                 |
| 土地                              | 所有形態            | 所有権                                                              |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 敷地面積 (注 1)      | 481.41 m <sup>2</sup>                                            |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 建ぺい率            | 60%                                                              |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 容積率             | 200%                                                             |                 |                 |                 |                 |
| 建物                              | 所有形態            | 所有権                                                              |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 用途 (注 1)        | 共同住宅                                                             |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 竣工日 (注 1)       | 平成 20 年 2 月 (予定)                                                 |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 延床面積 (注 1)      | 1,181.18 m <sup>2</sup>                                          |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 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<br>(注 1) | 27 戸 (30 m <sup>2</sup> 以上 50 m <sup>2</sup> 未満 : 27 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                            |                 | 283,200 千円                                                       |                 |                 |                 |                 |
| 評価方法<br>(注 4)                   | 評価方法            | 株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる価格調査                                         |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 調査価額            | 286,000 千円                                                       |                 |                 |                 |                 |
|                                 | 価格時点            | 平成 19 年 3 月 7 日                                                  |                 |                 |                 |                 |
| 想定NOI (注 5)                     |                 | 17,646 千円                                                        |                 |                 |                 |                 |
| 賃貸状況 (平成 19 年 3 月 12 日現在) (注 6) |                 |                                                                  |                 |                 |                 |                 |
| 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 <sup>2</sup>                                                  |                 |                 |                 |                 |
| 賃貸可能面積 (注 1)                    |                 | 911.07 m <sup>2</sup>                                            |                 |                 |                 |                 |
| 過去の稼働率                          |                 | 平成 14 年<br>5 月末                                                  | 平成 15 年<br>5 月末 | 平成 16 年<br>5 月末 | 平成 17 年<br>5 月末 | 平成 18 年<br>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) 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) 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5) 想定NOIについて

株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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）。よって、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6) 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）の概要

|                  | (仮称)<br>プライムアーバン宮の沢 | (仮称)<br>プライムアーバン円山 |
|------------------|---------------------|--------------------|
| 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5日           | 平成19年3月5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）   | 21,490千円            | 9,690千円            |
| 地震リスク分析（PML）（注4） | 3.2%                | 4.7%               |

(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<br>(注) | 調査機関           |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| (仮称)<br>プライムアーバン宮の沢 | 有限会社<br>プレゼンス | 久末弘信建設<br>株式会社 | 札幌市           | 株式会社<br>佐藤総合計画 |
| (仮称)<br>プライムアーバン円山  | 有限会社<br>プレゼンス | 久末弘信建設<br>株式会社 | 札幌市           | 株式会社<br>山下設計   |

(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                  | 久末弘信建設株式会社                                                                                                                                                                                                                                           |
| 本店所在地               | 北海道札幌市西区発寒十条二丁目６番１７号                                                                                                                                                                                                                                 |
| 代表者                 | 代表取締役 名古屋 光弘                                                                                                                                                                                                                                         |
| 資本金                 | 22,500 千円（平成 19 年 3 月 12 日現在）                                                                                                                                                                                                                        |
| 大株主                 | 名古屋 光弘                                                                                                                                                                                                                                               |
| 主な事業の内容             | 1. 土木建築工事の企画、設計、施工及び監理<br>2. 建物内装仕上、造園及び外構工事の企画、設計、施工及び監理<br>3. 冷暖房設備、給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、ロードヒーティング工事の企画、設計、施工及び監理<br>4. 家具、インテリア商品のデザイン、製造及び販売<br>5. 土木建築資材の販売<br>6. 不動産の賃貸借、売買、仲介、斡旋、管理<br>7. 融資及び融資の斡旋、保証並びに代行業<br>8. 各種損害保険代理業<br>9. 前各号に付帯する一切の業務 |
| 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                 | エスクローリアルエステート株式会社        |
| 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

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 2 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)プライムアーバン宮の沢   |
| 調査価額 | 580,000,000 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 3 月 7 日   |

(金額：円)

| 項目                                  | 内容          | 根拠等                                                                                  |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格                                | 580,000,000 | 直接還元方式による価格は参考とし、DCF 方式による価格を採用                                                      |
| 直接還元法による価格                          | 590,000,000 | DCF 方式におけるキャッシュフロー表 2 年目の純収益 (NCF) を用いて、還元利回りで還元して査定 (但し、予想長期修繕費については、5～10 年目平均値を採用) |
| (1) 総収益                             | 45,578,386  |                                                                                      |
| 貸室賃料収入 (イ)ーロ)                       | 39,784,906  |                                                                                      |
| イ) 可能貸室賃料収入                         | 41,878,848  | 市場賃料水準を考慮して査定                                                                        |
| ロ) 空室損失等                            | 2,093,942   | 市場空室率等を考慮して査定                                                                        |
| 駐車場収入                               | 5,793,480   | 市場賃料水準を考慮して査定                                                                        |
| (2) 総費用                             | 9,196,681   |                                                                                      |
| 維持管理費                               | 2,040,000   | 見積額を参考に査定                                                                            |
| 運営管理委託料                             | 1,367,352   | 見積額を参考に査定                                                                            |
| 水道光熱費                               | 455,784     | 他物件の実績に基づき査定                                                                         |
| 原状回復費                               | 159,140     | 株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定                                                            |
| 保険料                                 | 427,913     | 他物件の実績に基づき査定                                                                         |
| 公租公課                                | 4,518,600   | 固定資産価格確認書等に基づき査定                                                                     |
| その他費用                               | 227,892     | 他物件の実績に基づき査定                                                                         |
| (3) 賃貸純収益<br>( $NOI = (1) - (2)$ )  | 36,381,705  |                                                                                      |
| (4) 大規模修繕費年間積立額                     | 2,731,667   | 株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定                                                            |
| (5) 標準化純収益<br>( $NCF = (3) - (4)$ ) | 33,650,038  |                                                                                      |
| (6) 還元利回り                           | 5.7%        | 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                          | 580,000,000 |                                                                                      |
| 期間収益割引率                             | 5.7%        |                                                                                      |
| 最終還元利回り                             | 6.0%        |                                                                                      |
| 積算価格                                | 551,000,000 |                                                                                      |
| 土地比率                                | 23.2%       |                                                                                      |
| 建物比率                                | 76.8%       |                                                                                      |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 対象地は中心部からやや離れた札幌市北西部に位置している。賃貸マンションの賃料水準が中心部に比べ 1～2 割程度低いものの、交通利便性には非常に恵まれており、その割安感から賃貸マンションの潜在需要の多い地域である。比較的小規模な敷地が多い周辺地域の中にあつて、対象地はまとまった敷地規模を有していることや、新規供給の少ないエリアでこれから竣工予定の新築マンションであるという希少性等を勘案すると、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。以上のことを考慮して調査価額を決定した。 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(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) プライムアーバン円山 |
|-----|-----------------|

|      |                   |
|------|-------------------|
| 調査価額 | 286,000,000 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 3 月 7 日   |

(金額：円)

| 項目                              | 内容          | 根拠等                                                                               |
|---------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格                            | 286,000,000 | 直接還元方式による価格は参考とし、DCF 方式による価格を採用                                                   |
| 直接還元法による価格                      | 293,000,000 | DCF 方式におけるキャッシュフロー表 2 年目の純収益(NCF)を用いて、還元利回りで還元して査定(但し、予想長期修繕費については、5～10 年目平均値を採用) |
| (1) 総収益                         | 22,468,442  |                                                                                   |
| 貸室賃料収入 (イ)ーロ)                   | 19,595,551  |                                                                                   |
| イ) 可能貸室賃料収入                     | 20,626,896  | 市場賃料水準を考慮して査定                                                                     |
| ロ) 空室損失等                        | 1,031,345   | 市場空室率等を考慮して査定                                                                     |
| 駐車場収入                           | 2,872,891   | 市場賃料水準を考慮して査定                                                                     |
| (2) 総費用                         | 4,822,396   |                                                                                   |
| 維持管理費                           | 1,260,000   | 見積額を参考に査定                                                                         |
| 運営管理委託料                         | 674,053     | 見積額を参考に査定                                                                         |
| 水道光熱費                           | 224,684     | 他物件の実績に基づき査定                                                                      |
| 原状回復費                           | 97,978      | 株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定                                                         |
| 保険料                             | 207,439     | 他物件の実績に基づき査定                                                                      |
| 公租公課                            | 2,245,900   | 固定資産価格確認書等に基づき査定                                                                  |
| その他費用                           | 112,342     | 他物件の実績に基づき査定                                                                      |
| (3) 賃貸純収益<br>(NOI = (1) - (2))  | 17,646,046  |                                                                                   |
| (4) 大規模修繕費年間積立額                 | 1,231,667   | 株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定                                                         |
| (5) 標準化純収益<br>(NCF = (3) - (4)) | 16,414,379  |                                                                                   |
| (6) 還元利回り                       | 5.6%        | 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                      | 286,000,000 |                                                                                   |
| 期間収益割引率                         | 5.6%        |                                                                                   |
| 最終還元利回り                         | 5.9%        |                                                                                   |
| 積算価格                            | 284,000,000 |                                                                                   |
| 土地比率                            | 28.2%       |                                                                                   |
| 建物比率                            | 71.8%       |                                                                                   |

|                           |                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 対象地は居住環境や交通利便性に恵まれ、札幌市内でも住宅地として人気の高いエリアに位置している。対象不動産はこれから竣工予定の新築マンションで、品質等も周辺地域において比較優位性が認められることから、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる。以上のことを考慮して調査価額を決定した。 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(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2物件取得後のポートフォリオ一覧

## 【取得済資産】

| 地域<br>(注1) | 物件名称           | 所在地      | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注2) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 取得価格<br>(千円) (注3) | 投資比率<br>(%) (注4) | 取得時期<br>(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         | 1.6              | 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           | 1.2              | 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           | 1.3              | 第1期          |
|            | ブライムアーバン赤坂     | 東京都港区    | 1,062.05           | 25            | 956,000           | 1.4              | 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           | 0.6              | 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         | 1.7              | 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           | 1.0              | 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         | 2.9              | 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         | 1.7              | 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         | 1.9              | 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           | 1.3              | 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         | 1.8              | 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         | 1.4              | 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           | 0.7              | 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           | 1.2              | 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           | 0.9              | 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         | 2.4              | 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           | 1.2              | 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         | 3.1              | 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           | 1.0              | 第1期          |
|            | ブライムアーバン住吉     | 東京都江東区   | 813.52             | 40            | 552,000           | 0.8              | 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         | 1.7              | 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           | 1.0              | 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           | 0.9              | 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           | 1.4              | 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           | 1.2              | 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           | 0.9              | 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           | 1.1              | 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           | 0.7              | 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           | 1.1              | 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           | 1.4              | 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         | 3.3              | 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           | 0.9              | 第1期          |
|            | アーバンステージ落合     | 東京都新宿区   | 517.53             | 32            | 324,000           | 0.5              | 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           | 0.5              | 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           | 1.3              | 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           | 1.1              | 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           | 0.8              | 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           | 0.6              | 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           | 0.8              | 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         | 1.6              | 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           | 1.4              | 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         | 2.1              | 第1期          |
|            | アーバンステージ中野     | 東京都中野区   | 801.30             | 51            | 472,000           | 0.7              | 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         | 1.5              | 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           | 0.7              | 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           | 0.5              | 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           | 0.4              | 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         | 2.4              | 第1期          |
| 小 計 (72物件) |                |          | 80,955.38          | 3,402         | 54,696,000        | 77.6             |              |

| 地域<br>(注1) | 物件名称        | 所在地    | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注2) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 取得価格<br>(千円) (注3) | 投資比率<br>(%) (注4) | 取得時期<br>(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           | 1.0              | 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           | 0.5              | 第1期          |
|            | 小 計 (5物件)   |        | 6,826.34           | 220           | 2,899,000         | 4.1              |              |
| 合 計 (77物件) |             |        | 87,781.72          | 3,622         | 57,595,000        | 81.8             |              |

【取得予定資産】

| 地域<br>(注1) | 物件名称             | 所在地     | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注2) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 取得(予定) 価格<br>(千円) (注3) | 投資比率<br>(%) (注4) | 取得予定<br>時期 (注5) |
|------------|------------------|---------|--------------------|---------------|------------------------|------------------|-----------------|
| 東京圏        | ク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             |
|            | クラウドフラット目黒行人坂    | 東京都目黒区  | 855.26             | 40            | 882,000                | 1.3              | 第1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              | 2.2              | 第1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              | 1.9              | 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              | 1.6              | 第1期             |
|            | アーバンステージ駒込       | 東京都豊島区  | 990.18             | 16            | 412,000                | 0.6              | 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              | 3.2              | 第2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              | 1.6              | 第2期             |
|            | ブライムアーバン白山       | 東京都文京区  | 1,069.32           | 42            | 893,000                | 1.3              | 第3期             |
|            | 小 計 (9物件)        |         | 12,992.75          | 484           | 10,452,000             | 14.8             |                 |
| その他        | クラウドフラット五橋       | 仙台市青葉区  | 1,861.56           | 60            | 682,000                | 1.0              | 第1期             |
|            | クラッセ大通公園         | 札幌市中央区  | 1,850.20           | 53            | 530,000                | 0.8              | 第1期             |
|            | プレゼンスS1          | 札幌市中央区  | 1,148.72           | 36            | 322,000                | 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             |
|            | 小 計 (5物件)        |         | 7,886.08           | 230           | 2,393,400              | 3.4              |                 |
| 合 計 (14物件) |                  |         | 20,878.83          | 714           | 12,845,400             | 18.2             |                 |

【取得済・取得予定資産 合計】

| 地 域 (物件数) (注1) | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注2) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 取得(予定) 価格<br>(千円) (注3) | 投資比率<br>(%) (注4) |
|----------------|--------------------|---------------|------------------------|------------------|
| 東京圏 (81物件)     | 93,948.13          | 3,886         | 65,148,000             | 92.5             |
| その他 (10物件)     | 14,712.42          | 450           | 5,292,400              | 7.5              |
| 合 計 (91物件)     | 108,660.55         | 4,336         | 70,440,400             | 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言います。  
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)

## 完成予想図

(1) (仮称) プライムアーバン宮の沢



(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) プライムアーバン円山



(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) プライムアーバン宮の沢



位置図

(2) (仮称) プライムアーバン円山

