



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 12 月 13 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ましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

(1) アーバンステージ新川

(1) 取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ新川
(3) 取得価格	2,250,000 千円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
(4) 契約締結予定日	平成 19 年 12 月 14 日 (信託受益権売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 12 月 14 日 (信託受益権の引渡し)
(6) 売主	株式会社ノエル (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「中央新川森ビル」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(2) 武蔵野グリーンヒルズ

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	武蔵野グリーンヒルズ
(3) 取得価格	1,590,000 千円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
(4) 契約締結予定日	平成 19 年 12 月 14 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 12 月 14 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ノエル (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき上記 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) アーバンステージ新川

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線（「茅場町」駅まで徒歩 7 分）、日比谷線（「八丁堀」駅まで徒歩 7 分）及び J R 京葉線（「八丁堀」駅まで徒歩 4 分）の 3 路線が利用可能であり、「大手町」駅（東京メトロ東西線を利用して約 3 分）、「日比谷」駅（東京メトロ日比谷線を利用して約 7 分）等の主要なビジネスエリアに至近であること
- ・ 「日本橋」「銀座」といった全国的に知名度の高い商業エリアや、大丸東京新店・グラントウキョウ等の開発が進む交通拠点「東京」駅を徒歩圏内に有することに加え、隅田川や河畔の公園にも近接しており、都市型の生活利便性と良好な住環境を兼ね備えていること
- ・ 建物については、低層部分に御影石貼りの重厚感のあるデザインを採用し、事務所併用住宅として相応しいグレード感と視認性を備えていること
- ・ 住宅部分（4 階～14 階）は、2LDK を中心とする 7 タイプ（2LDK～4LDK）が用意され、全てのタイプが角住戸又はワイドスパンという高い居住性を備えていることから、都市型生活を志向する DINKS やファミリー層が求める商品性を十分に満たしていること
- ・ 店舗・事務所部分（1～3 階）については、周辺に複数の上場企業の本社ビルを含めたオフィスビルが集積していることから、安定したテナント需要が見込めること

(2) 武蔵野グリーンヒルズ

- ・ 当該物件は、J R 中央線「東小金井」駅から徒歩 13 分に位置しており、同路線を利用して、商業・ビジネスの拠点である「新宿」駅まで約 22 分（「三鷹」駅より中央特快利用）でアクセスが可能であること
- ・ 当該物件は、「東小金井」駅に加えて「武蔵境」駅の商圈が利用可能であり、両駅とも J R 中央線の高架化工事により駅舎の建て替えが実施されていることに加え、駅周辺には、スーパーマーケット、飲食店等の利便施設が集積し、生活利便性に優れていること
- ・ 当該物件の徒歩圏には、約 77ha の広大な緑地の中にスポーツ施設等を有し、桜の名所（敷地内に約 1,800 本）としても有名な「都立小金井公園」を抱えることから、良好な住環境を備えていること
- ・ 当該物件は、5 階建ての A 棟と 3 階建ての B 棟の 2 棟から構成され、住戸プランについては、A 棟は南向きの 2LDK を中心とした構成であり、B 棟は全戸が機能的なワンルームであることから、良好な住環境を求める DINKS・ファミリー層や都心部へ通勤する单身社会人等といった幅広いテナントニーズが期待できること

3. 取得予定資産の内容

(1) アーバンステージ新川

物件の名称	アーバンステージ新川
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
信託契約期間	平成 19 年 9 月 3 日から平成 29 年 8 月 31 日

所在地 (注 1)	地 番	東京都中央区新川二丁目 104 番 1 他 7 筆				
	住居表示	東京都中央区新川二丁目 16 番 10 号				
主な利用駅		東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩 7 分 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩 7 分 ＪＲ京葉線「八丁堀」駅 徒歩 4 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 1）	503.81 ㎡				
	建ぺい率	80％				
	容積率	700％				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 1）	共同住宅・店舗・事務所				
	竣工日（注 1）	平成 11 年 9 月 30 日				
	延床面積（注 1）	4,696.77 ㎡				
	構造（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建				
	賃貸可能戸数（注 2）	46 戸（50 ㎡以上 70 ㎡未満：37 戸、70 ㎡以上：6 戸、店舗・事務所：3 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先（注 3）		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社（注 4）		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別（注 5）		パス・スルー型				
担保設定の有無		無				
特記事項		当該物件は、建築当時の建築基準法に準拠して設計、施工されており、現行の容積率に関する規制には適合していません。				
取得価格		2,250,000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価額				
	鑑定評価額	2,250,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 15 日				
想定NOI（注 6）		115,159 千円				
賃貸状況（平成 19 年 12 月 13 日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		134,597 千円				
敷金・保証金		49,450 千円				
稼働率		100％				
賃貸面積（注 7）		3,600.61 ㎡				
賃貸可能面積（注 2）		3,600.61 ㎡				
過去の稼働率（注 8）		平成 15 年 5 月末	平成 16 年 5 月末	平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末
		－％	－％	－％	－％	－％

(注 1) 所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。また、「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 15.45 m²を含みます。

(注 2) 賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数 (店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。)を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積 (共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。)を記載しています。

(注 3) プロパティ・マネジメント委託先について

当該物件の取得日から平成 20 年 1 月末日までは、売主が現在プロパティ・マネジメント業務を委託している

株式会社ザイマックスアクシスに引き続き委託し、平成 20 年 2 月 1 日をもって、委託先を株式会社長谷工ライブネットへ変更することを予定しています。

(注 4) マスターリース会社について

当該物件の取得日から平成 20 年 1 月末日までは、売主が現在マスターリース契約を締結している株式会社ザイマックスアクシスに引き続き賃貸し、平成 20 年 2 月 1 日をもって、マスターリース会社を株式会社長谷工ライブネットへ変更することを予定しています。

(注 5) マスターリース種別について

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。但し、当該物件は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定優良賃貸住宅（東京都の都民住宅）として認定されており、マスターリース会社には、エンドテナントからの入居者負担額と東京都からの補助金が支払われます。

(注 6) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。したがって、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が 95.9%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成 19 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注 7) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

(注 8) 過去の稼働率について

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

(2) 武蔵野グリーンヒルズ

(注) 当該物件は、A 棟及び B 棟の 2 棟の建物から構成されており、各々で建築確認等の手続きを完了していますが、一体の敷地として開発されているため、以下では、特に明記のない限り、当該物件全体（A 棟及び B 棟）の状況として記載しています。

物件の名称		武蔵野グリーンヒルズ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地 番	東京都小金井市梶野町二丁目 211 番 1 他 6 筆
	住居表示	A 棟：東京都小金井市梶野町二丁目 1 番 2 号 B 棟：東京都小金井市梶野町二丁目 1 番 36 号
主な利用駅		J R 中央線「東小金井」駅 徒歩 13 分 J R 中央線「武蔵境」駅 徒歩 18 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 1）	2,812.25 m ²
	建ぺい率	A 棟：70%・50%（注 2） B 棟：40%
	容積率	A 棟：200%・80%（注 3） B 棟：80%
建物	所有形態	所有権
	用途（注 1）	A 棟：共同住宅・店舗 B 棟：共同住宅
	竣工日（注 1）	A 棟：平成 5 年 3 月 14 日 B 棟：平成 5 年 1 月 16 日
	延床面積（注 1）	A 棟：2,389.01 m ² B 棟：835.39 m ²

	構造（注 1）	A 棟：鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 B 棟：鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建				
	賃貸可能戸数(注 4)	A 棟：40 戸（30 m ² 以上 50 m ² 未満：12 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：24 戸、70 m ² 以上：1 戸、店舗・事務所：3 戸） B 棟：38 戸（30 m ² 未満：38 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先（注 5）		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社（注 6）		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別（注 7）		パス・スルー型				
担保設定の有無		無				
特記事項		該当事項はありません。				
取得価格		1,590,000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価				
	鑑定評価額	1,590,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 15 日				
想定NOI（注 8）		87,856 千円				
賃貸状況（平成 19 年 12 月 13 日現在）						
テナントの総数（注 9）		20				
賃貸事業収入		68,544 千円				
敷金・保証金		19,438 千円				
稼働率		63.1%				
賃貸面積（注 10）		1,873.30 m ²				
賃貸可能面積（注 4）		2,970.70 m ²				
過去の稼働率（注 11）	平成 15 年 5 月末	平成 16 年 5 月末	平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末	
	－%	－%	－%	－%	－%	

（注 1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

（注 2）建ぺい率について

A 棟の敷地は、南側道路境界線から 20m までは第二種中高層住居専用地域 60%、20m を超える部分は第一種低層住居専用地域 40% となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ 70%、50% となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注 3）容積率について

A 棟の敷地は、第二種中高層住居専用地域 200%、第一種低層住居専用地域 80% となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注 4）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

（注 5）プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

（注 6）マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

（注 7）マスターリース種別について

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。

(注8) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。したがって、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については、住宅部分の稼働率が96.1%、店舗部分の稼働率が94.9%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成19年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注9) テナントの総数について

本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われているテナント数を記載していますが、本投資法人への引渡しまでにマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定であり、締結後のテナント総数は「1」となる予定です。

(注10) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

(注11) 過去の稼働率について

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

4. 建物状況調査に係る報告書（建物状況評価報告書）等の概要

(1) 建物状況評価報告書

	アーバンステージ新川
建物状況評価報告書作成者	株式会社東京建築検査機構
建物状況評価報告書作成日	平成19年11月28日
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）	76,190千円

	武蔵野グリーンヒルズ	
	A棟	B棟
建物状況評価報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	株式会社東京建築検査機構
建物状況評価報告書作成日	平成19年11月28日	平成19年11月28日
緊急修繕費用の見積額（注1）	—	—
短期修繕費用の見積額（注2）	—	—
長期修繕費用の見積額（注3）	30,700千円	28,730千円

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額です。

(2) 地震PML評価報告書

	アーバンステージ新川
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）	2.21%

	武蔵野グリーンヒルズ	
	A棟	B棟
地震PML評価報告書作成者	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
地震PML評価報告書作成日	平成19年11月	平成19年11月
地震リスク分析（PML）（注）	8.86%	2.45%

（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2物件に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関は以下のとおりです。

本投資法人は、当該2物件について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ています。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
アーバンステージ新川	株式会社入江三宅 設計事務所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
武蔵野グリーンヒルズ	三旺建設一級建築 士事務所	三旺建設工業 株式会社	東京都	株式会社ハイ国際 コンサルタント

6. 売主の概要

商号	株式会社ノエル
本店所在地	神奈川県川崎市高津区二子五丁目1番1号
代表者	代表取締役 金古 政利
資本金	2,268,794千円（平成19年12月13日現在）
大株主	金古 政利
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は投資信 託委託業者との関係	該当事項はありません。

7. 媒介の概要

媒介者	株式会社リンクマックス
本投資法人又は投資信 託委託業者との関係	該当事項はありません。
手数料	媒介契約に定める守秘義務により開示していません。

8. 今後の見通し

当該2物件の取得を織り込んだ平成20年5月期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)の運用状況の見通しは、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成19年11月期決算発表時(平成20年1月予定)に公表する予定です。

以 上

【添付資料】

- | | |
|-------|--------------------|
| 参考資料1 | 鑑定評価サマリー |
| 参考資料2 | 当該2物件取得後のポートフォリオ一覧 |
| 参考資料3 | 外観写真 |
| 参考資料4 | 位置図 |

＊ 本資料の配布先 : 児倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

＊ 本投資法人のホームページURL : <http://www.nre-rf.co.jp>

(参考資料 1)

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ新川
-----	------------

鑑定評価額	2,250,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,250,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	2,380,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益 (NCF) を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	143,223,624	
ア) 可能総収入	149,330,115	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	6,106,491	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	32,186,506	
維持管理費	10,262,681	見積書記載の予定額
水道光熱費	5,220,977	実績値等を参考に査定
修繕費	1,904,750	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	261,049	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	4,167,720	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	1,682,174	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
その他	685,801	実績値等を参考に査定
公租公課	7,572,584	2007 年度実額
保険料	428,770	見積書記載の予定額
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	111,037,118	
(4) 一時金の運用益等	491,035	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	4,444,417	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	107,083,736	
(7) 還元利回り	4.5%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	2,250,000,000	
期間収益割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	2,290,000,000	
土地比率	61.7%	
建物比率	38.3%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は都心接近性及各種利便性に恵まれた地域に存する。設備面でも充実した賃貸マンションであり、建物の品質等の面からもファミリー層を中心とした都心居住志向の強い需要者への訴求力を有し、今後も安定稼働が見込まれる。また、投資対象として見た場合にも、相応の建物規模を有しており希少性の高い物件と言える。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	武蔵野グリーンヒルズ
-----	------------

鑑定評価額	1,590,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 11 月 15 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,590,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	1,650,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益 (アーイ)	106,509,129	
ア) 可能総収入	110,826,907	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	4,317,778	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	18,143,793	
維持管理費	3,516,000	見積書記載の予定額
水道光熱費等	1,772,316	実績値等を参考に査定
修繕費	1,485,750	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	571,267	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	3,066,536	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	2,491,857	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
公租公課	4,960,457	2007 年度実額
保険料	279,610	見積書記載の予定額
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	88,365,336	
(4) 一時金の運用益等	277,614	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	7,830,386	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	80,812,564	
(7) 還元利回り	4.9%	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	1,590,000,000	
期間収益割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.2%	
積算価格	1,483,000,000	
土地比率	72.1%	A 棟：43.2% B 棟：28.9%
建物比率	27.9%	A 棟：20.8% B 棟：7.1%

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は JR 中央線「東小金井」駅から徒歩約 13 分の位置に存する。周辺は戸建住宅を中心にファミリー向けマンションもみられ、ベッタウンとして発展している。建物については築 15 年目であるが建物品等は標準的で大規模修繕も実施された物件であり、ファミリー層をターゲットとした賃貸物件としては今後安定稼働が見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(参考資料2)

当該2物件取得後のポートフォリオ一覧

【取得済資産】

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得時期 (注5)
東京圏	クラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	1.0	第1期
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.8	第1期
	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.7	第1期
	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.8	第1期
	クラウドフラット陽田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	2.1	第2期
	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.4	第1期
	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	1.0	第2期
	クラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.2	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	1.0	第1期
	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン番町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.1	第1期
	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.6	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	1.2	第1期
	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	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	0.5	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烏山	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	2.0	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	1.1	第1期
	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.6	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	0.9	第1期
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.4	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	2.1	第1期
	アーバンステージ本郷・茗荷坂	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	0.7	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	2.0	第2期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.4	第1期
	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.1	第1期
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.2	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
	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	1.5	第1期
	小金井アビタシオン	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.2	第3期
	小 計 (93物件)		111,336.51	4,340	75,070,000	68.2	

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	0.7	第1期
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.7	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	0.8	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	5.1	
	合 計 (103物件)		126,097.40	4,810	80,684,000	73.3	

【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	700,000	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	3.3	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
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	2,237.19	77	948,000	0.9	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
	(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	3.2	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 (14物件)		25,335.83	834	20,941,000	19.0	
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	0.5	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	7.7	
	合 計 (28物件)		50,440.44	1,564	29,390,696	26.7	

【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 (107物件)	136,672.34	5,174	96,011,000	87.2
その他 (24物件)	39,865.50	1,200	14,063,696	12.8
合 計 (131物件)	176,537.84	6,374	110,074,696	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)

外観写真

(1) アーバンステージ新川



外観写真

(2) 武蔵野グリーンヒルズ



(参考資料 4)

位置図

(1) アーバンステージ新川



位置図

(2) 武蔵野グリーンヒルズ

