



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 12 月 14 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

資産の取得価格の変更に関するお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 10 月 30 日付で売買契約を締結し取得する旨公表しておりました（仮称）プラウドフラット新大塚について、下記のとおり取得価格を変更することを決定し、売主と合意いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得価格

変更前 : 700,000 千円

変更後 : 695,000 千円

（注）変更前、変更後ともに、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。

2. 変更理由

当該物件については、平成 19 年 10 月 30 日付で売主と売買契約を締結いたしましたが、想定収支の前提に変更があったため、売主と協議の上、取得価格の変更を決定いたしました。

取得価格の変更には、鑑定評価機関による価格調査を再度実施し、調査価額が上記の変更後の取得価格と同額となることを確認しております。

なお、取得予定資産の内容について、取得価格、調査価額及び想定 NOI（変更後：34,589 千円）以外は、平成 19 年 10 月 30 日付「資産の取得に関するお知らせ」からの変更はありません。

以 上

【添付資料】

参考資料 調査報告書サマリー

- * 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)

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	695,000,000 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	695,000 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
直接還元法による収益価格	709,000 千円	
(1) 有効総収入	43,440 千円	
賃料収入	43,489 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	45,730 千円	
空室損失相当額	2,290 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	8,851 千円	
維持管理費	4,151 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	2,578 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))	34,589 千円	
(4) 敷金の運用益	130 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))	34,024 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	689,000 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。