



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 4 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)

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) プライムアーバン北大前

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プライムアーバン北大前
(3) 取得価格	600,000 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 4 月 13 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) プライムアーバン北 24 条

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プライムアーバン北 24 条
(3) 取得価格	503,700 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 4 月 13 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	エスクローリアルエステート株式会社 (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) プライムアーバン大通東

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プライムアーバン大通東
(3) 取得価格	424,000 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 4 月 13 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

(4) (仮称) プライムアーバン知事公館

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プライムアーバン知事公館
(3) 取得価格	337,900 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 4 月 13 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

(5) (仮称) プライムアーバン大通南

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プライムアーバン大通南
(3) 取得価格	731,600 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 4 月 13 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 3 月 31 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 5 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) プライムアーバン北大前

- ・ 当該物件は、札幌市営地下鉄東豊線「北 13 条東」駅 (徒歩 4 分)、南北線「北 12 条」駅 (徒歩 7 分)、JR 学園都市線・千歳線・函館本線「札幌」駅 (徒歩 9 分) の 3 駅からいずれも徒歩 10 分以内に位置しており、札幌市内に加え、小樽・新千歳空港等の各方面へのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件から北海道大学 (北大) までは徒歩 8 分であることから、大学生、教職員等の北大関係者を中心とした安定的な需要が見込めることに加え、「札幌」駅まで徒歩圏 (9 分) でありビジネスエリアへのアクセスにも優れていることから、単身社会人への訴求力も期待できること

- ・ 当該物件の住戸プランは、30 ㎡前後の 5 つのタイプ（1K・1DK・1LDK）から構成されており、室内設備・仕様を含めて、多様な生活スタイルに適応する商品性を備えていること

(2) （仮称）プライムアーバン北 24 条

- ・ 当該物件は、札幌市営地下鉄南北線「北 24 条」駅から徒歩 6 分に位置しており、南北線を利用して「さっぽろ」駅（約 5 分）、「大通」駅（約 7 分）等の札幌市内の主要な商業・ビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件の敷地は、南・西・東の三方が道路（いずれも幅員 6m 以上の公道）に面しており、周囲も低層の建物が多いことから、日照及び眺望に優れていること
- ・ 当該物件の住戸プランは、全戸が採光性・独立性に優れた角住戸の 2LDK（4 タイプ）から構成されており、また建物形状においても特徴的なアール型のデザインを取り入れるなど、商品性においても競争力を有すること
- ・ 上記により、通勤利便性・快適な住環境を重視する DINKS、若年ファミリー層の安定的な需要が見込めること

(3) （仮称）プライムアーバン大通東

- ・ 当該物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩 5 分に位置しており、東西線を利用してビジネス・商業の中心である「大通」駅まで 1 駅（約 2 分）でアクセスが可能であることに加え、地下道を利用して「大通」エリアまで徒歩でのアクセスも可能であること
- ・ 丸井今井札幌本店、札幌三越、札幌パルコ等の市内中心部の大型商業施設へ徒歩 15 分～20 分程度でアクセスが可能であることに加え、ショッピングモール及びシネマコンプレックス等で構成される複合商業施設「サッポロファクトリー」も徒歩圏（5 分）であり、生活利便性に優れた立地であること
- ・ 当該物件の住戸プランは、4 つのタイプ（1LDK・2LDK）から構成されていることに加え、外観デザイン（タイル張り）や内部仕様等においても幅広いテナント層のニーズを満たす水準を備えていること
- ・ 上記により、都市型物件としての利便性を重視する単身社会人、DINKS を中心とした安定的な需要が見込めること

(4) （仮称）プライムアーバン知事公館

- ・ 当該物件は、札幌市営地下鉄東西線「西 18 丁目」駅から徒歩 9 分に位置しており、東西線を利用して「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
- ・ 当該物件の周囲は、札幌医科大学や各種専門学校等が集中している文教エリアであり、住環境としても、南側の緑道（並木道）が整備され、また、知事公館や北海道立近代美術館等が近接しており閑静な住宅街を形成していることから、大学生や専門学校生の需要が見込まれること
- ・ 当該物件の住戸プランは、多様な生活スタイルに対応可能な 5 つのタイプの 1K から構成されており、角住戸には開放感のあるビュー・バスを採用する等、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、大学生や専門学校生を中心としたニーズに加え、市内中心部に通勤する単身社会人の安定的な需要が見込めること

(5) (仮称) プライムアーバン大通南

- ・ 当該物件は、札幌市営地下鉄東西線「西 11 丁目」駅から徒歩 11 分、札幌市電軌道線「西線 6 条」駅から徒歩 6 分、同「西 15 丁目」駅から徒歩 7 分と、2 線 3 駅が利用可能であり、東西線を利用して「大通」駅まで 1 駅（約 2 分）と、市内中心部までの交通利便性に優れていること
- ・ 当該物件の周辺エリアには、札幌医科大学付属病院、NTT 東日本札幌病院等の大型の医療施設が集中しており、当該物件から各施設には概ね徒歩 10 分以内でアクセス可能であることから、医療施設の関係者等の需要が見込めること
- ・ 当該物件は、西側が交通量の少ない幅員約 10m の公道に面した長方形の敷地形状であることを最大限に活かし、建物開口部と道路向かい側との間に約 40m の間隔を設けることなどにより、日照と開放感に配慮したランドプランを取り入れていること
- ・ 住戸プランは、5 つのタイプ（1LDK・2LDK・3LDK）の多様な構成とし、充実した仕様設備等により、幅広い層に対応した商品性を有していること
- ・ 上記により、市内中心部や周辺医療施設に勤務する单身社会人、DINKS、ファミリー等の幅広い層の安定的な需要が見込めること

また、当該 5 物件はいずれも平成 20 年 2 月又は同年 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

(1) (仮称) プライムアーバン北大前

物件の名称		(仮称) プライムアーバン北大前
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地 番	北海道札幌市東区北十一条東一丁目 9 番 24
	住居表示	(注 2)
主な利用駅		札幌市営地下鉄東豊線「北 13 条東」駅 徒歩 4 分、南北線「北 12 条」駅 徒歩 7 分、J R 学園都市線・千歳線・函館本線「札幌」駅 徒歩 9 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 1）	642.64 m ²
	建ぺい率	80%
	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）	2,408.06 m ²
	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）	60 戸（30 m ² 未満：9 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：51 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		600,000 千円				
評価方法 （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	605,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 4 月 6 日				
想定NO I（注 5）		36,995 千円				
賃貸状況（平成 19 年 4 月 13 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		－㎡				
賃貸可能面積（注 1）		1,851.39 ㎡				
過去の稼働率		平成 14 年 5 月末	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
		－％	－％	－％	－％	－％

（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。）。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 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）プライムアーバン北 24 条

物件の名称		（仮称）プライムアーバン北 24 条	
特定資産の種類		不動産	
所在地 （注 1）	地 番	北海道札幌市東区北二十三条東一丁目 304 番 60	
	住居表示	（注 2）	
主な利用駅		札幌市営地下鉄南北線「北 24 条」駅 徒歩 6 分	
土地	所有形態	所有権	
	敷地面積（注 1）	928.54 ㎡	

	建ぺい率	70%（注 3）			
	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）	2,260.47 m ²			
	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）	36 戸（30 m ² 以上 50 m ² 未満：36 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		503,700 千円			
評価方法 （注 5）	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	508,000 千円			
	価格時点	平成 19 年 4 月 6 日			
想定NOI（注 6）		32,747 千円			
賃貸状況（平成 19 年 4 月 13 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）		1,773.90 m ²			
過去の稼働率	平成 14 年 5 月末	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
	－%	－%	－%	－%	－%

（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

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。）。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) プライムアーバン大通東

物件の名称		(仮称) プライムアーバン大通東				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	北海道札幌市中央区大通東七丁目 12 番 63				
	住居表示	(注 2)				
主な利用駅		札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩 5 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	529.93 m ²				
	建ぺい率	80%				
	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)	1,895.72 m ²				
	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)	36 戸 (30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 36 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		424,000 千円				
評価方法 (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	425,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 4 月 6 日				
想定NOI (注 5)		27,329 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 4 月 13 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 ²				
賃貸可能面積 (注 1)		1,494.36 m ²				
過去の稼働率		平成 14 年 5 月末	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
		－%	－%	－%	－%	－%

(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）。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) (仮称) プライムアーバン知事公館

物件の名称		(仮称) プライムアーバン知事公館				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	北海道札幌市中央区北四条西十七丁目 1 番 12				
	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 9 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	269. 14 m ²				
	建ぺい率	90% (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 2 月 (予定)				
	延床面積 (注 1)	1, 478. 75 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)	42 戸 (30 m ² 未満 : 42 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		337, 900 千円				
評価方法 (注 5)	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	342, 000 千円				
	価格時点	平成 19 年 4 月 6 日				
想定NOI (注 6)		21, 095 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 4 月 13 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)		1, 007. 30 m ²				
過去の稼働率		平成 14 年 5 月末	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
		－%	－%	－%	－%	－%

(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商業地域内に属するため本来 80%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 90%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

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。）。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）プライムアーバン大通南

物件の名称		(仮称) プライムアーバン大通南
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地 番	北海道札幌市中央区南四条西十三丁目 1325 番 11
	住居表示	(注2)
主な利用駅		札幌市営地下鉄東西線「西 11 丁目」駅 徒歩 11 分 札幌市電軌道線「西線 6 条」駅 徒歩 6 分、「西 15 丁目」駅 徒歩 7 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注1)	852.79 m ²
	建ぺい率	80%
	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 3 月 (予定)
	延床面積 (注1)	2,813.72 m ²
	構造 (注1)	鉄筋コンクリート造地上 15 階建
	賃貸可能戸数 (注1)	58 戸 (30 m ² 以上 50 m ² 未満: 43 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満: 15 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		731,600 千円			
評価方法 (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	736,000 千円			
	価格時点	平成 19 年 4 月 6 日			
想定NOI（注 5）		46,711 千円			
賃貸状況（平成 19 年 4 月 13 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		－㎡			
賃貸可能面積（注 1）		2,439.90 ㎡			
過去の稼働率	平成 14 年 5 月末	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
	－％	－％	－％	－％	－％

(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)。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 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) プライムアーバン北大前	(仮称) プライムアーバン北 24 条
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 4 月 5 日	平成 19 年 4 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）	14,790 千円	13,910 千円
地震リスク分析（PML）（注 4）	3.3%	5.9%

	(仮称) プライムアーバン大通東	(仮称) プライムアーバン知事公館
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 4 月 5 日	平成 19 年 4 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）	12,020 千円	11,040 千円
地震リスク分析（PML）（注 4）	4.5%	4.3%

	(仮称) プライムアーバン大通南
建物状況評価報告書作成者	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 4 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）	20,880 千円
地震リスク分析（PML）（注 4）	7.5%

（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 5 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 5 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) プライムアーバン北大前	有限会社 プレゼンス	久末弘信建設 株式会社	札幌市	株式会社 佐藤総合計画
(仮称) プライムアーバン北 24 条	株式会社 類企画設計	久末弘信建設 株式会社	札幌市	株式会社 佐藤総合計画
(仮称) プライムアーバン大通東	有限会社 プレゼンス	久末弘信建設 株式会社	札幌市	株式会社 佐藤総合計画
(仮称) プライムアーバン知事公館	有限会社 プレゼンス	久末弘信建設 株式会社	札幌市	株式会社 山下設計
(仮称) プライムアーバン大通南	有限会社 プレゼンス	久末弘信建設 株式会社	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

(1) 久末弘信建設株式会社

対象物件：(仮称) プライムアーバン北大前、(仮称) プライムアーバン大通東、
(仮称) プライムアーバン知事公館、(仮称) プライムアーバン大通南

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 4 月 13 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 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 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 4. 家具、インテリア商品のデザイン、製造及び販売 5. 土木建築資材の販売 6. 不動産の賃貸借、売買、仲介、斡旋、管理 7. 融資及び融資の斡旋、保証並びに代行業 8. 各種損害保険代理業 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。

(2) エスクローリアルエステート株式会社

対象物件 : (仮称) プライムアーバン北 24 条

商号	エスクローリアルエステート株式会社
本店所在地	北海道札幌市中央区北一条西五丁目 3 番地北一条ビル
代表者	代表取締役 柳澤 宏
資本金	20,000 千円 (平成 19 年 4 月 13 日現在)
大株主	柳澤 宏
主な事業の内容	1. 不動産の売買、賃貸借、管理並びに斡旋に関する業務 2. 不動産の有効活用並びに運用計画に関するコンサルタント業務
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

対象物件 : (仮称) プライムアーバン北大前、(仮称) プライムアーバン大通東、
(仮称) プライムアーバン知事公館、(仮称) プライムアーバン大通南

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。

なお、(仮称) プライムアーバン北 24 条の取得にかかる取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

当該 5 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 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) 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 5 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)プライムアーバン北大前
-----	-----------------

調査価格	605,000,000 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 4 月 6 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	605,000,000	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	624,000,000	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	45,862,428	
貸室賃料収入 (イ)－ロ)	42,214,428	
イ) 可能貸室賃料収入	44,436,240	市場賃料水準を考慮して査定
ロ) 空室損失等	2,221,812	市場空室率等を考慮して査定
駐車場収入	3,648,000	市場賃料水準を考慮して査定
(2) 総費用	8,866,621	
維持管理費	1,975,200	見積額を参考に査定
運営管理委託料	1,375,873	見積額を参考に査定
水道光熱費	458,624	他物件の実績に基づき査定
原状回復費	211,072	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	395,840	他物件の実績に基づき査定
公租公課	4,220,700	固定資産価格確認書等に基づき査定
その他費用	229,312	他物件の実績に基づき査定
(3) 賃貸純収益 (N O I = (1) - (2))	36,995,807	
(4) 大規模修繕費年間積立額	2,048,333	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 (N C F = (3) - (4))	34,947,474	
(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	605,000,000	
期間収益割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	546,000,000	
土地比率	27.5%	
建物比率	72.5%	

試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象地は札幌市中心部である札幌駅や北大をはじめとする各種学校等の主要な施設が徒歩圏内にあって、単身者の賃貸需要が多いほか、都心接近性等を選好するファミリー層の住宅需要も見込める地域である。対象不動産はこれから竣工予定の新築マンションであるとともに、立地条件や建物の品質等から都心居住志向の強い若年層への訴求力を有し、安定稼働が見込まれる。以上のことを勘案して調査価格を決定した。
---------------------------	---

(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)プライムアーバン北 24 条
-----	--------------------

調査価格	508,000,000 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 4 月 6 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	508,000,000	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	538,000,000	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	38,816,578	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	34,587,178	
イ) 可能貸室賃料収入	36,407,556	市場賃料水準を考慮して査定
ロ) 空室損失等	1,820,378	市場空室率等を考慮して査定
駐車場収入	4,229,400	市場賃料水準を考慮して査定
(2) 総費用	6,068,644	
維持管理費	1,409,760	見積額を参考に査定
運営管理委託料	1,164,497	見積額を参考に査定
水道光熱費	388,166	他物件の実績に基づき査定
原状回復費	103,762	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	376,076	他物件の実績に基づき査定
公租公課	2,432,300	固定資産価格確認書等に基づき査定
その他費用	194,083	他物件の実績に基づき査定
(3) 賃貸純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	32,747,934	
(4) 大規模修繕費年間積立額	2,068,333	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 ($NCF = (3) - (4)$)	30,679,601	
(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	508,000,000	
期間収益割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.0%	
積算価格	487,000,000	
土地比率	22.8%	
建物比率	77.2%	

試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象地の最寄り地下鉄駅である南北線「北 24 条駅」は、周辺に北区役所等の公共施設のほか、種々の商業施設が集積し北区の主要な商業核の一つとなっている。対象地周辺は従来から低層の営業所や住宅等が混在する地域であるが、生活上の利便性が比較的高いため、近年徐々に共同住宅が増加しつつある。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格を決定した。
---------------------------	---

(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)プライムアーバン大通東
調査価格	425,000,000 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 4 月 6 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	425,000,000	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	453,000,000	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	33,241,659	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	30,471,459	
イ) 可能貸室賃料収入	32,075,220	市場賃料水準を考慮して査定
ロ) 空室損失等	1,603,761	市場空室率等を考慮して査定
駐車場収入	2,770,200	市場賃料水準を考慮して査定
(2) 総費用	5,911,843	
維持管理費	1,980,000	見積額を参考に査定
運営管理委託料	997,250	見積額を参考に査定
水道光熱費	332,417	他物件の実績に基づき査定
原状回復費	121,886	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	317,382	他物件の実績に基づき査定
公租公課	1,996,700	固定資産価格確認書等に基づき査定
その他費用	166,208	他物件の実績に基づき査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1)-(2))	27,329,816	
(4) 大規模修繕費年間積立額	1,536,667	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 (NCF = (3)-(4))	25,793,149	
(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	425,000,000	
期間収益割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.0%	
積算価格	408,000,000	
土地比率	23.3%	
建物比率	76.7%	

試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象地は都心接近性や生活利便性に恵まれ、中高層共同住宅地へ移行している地域である。対象不動産はこれから竣工予定の新築マンションであるとともに、立地条件や建物の品質等から都心居住志向の強い若年層への訴求力を有し、安定稼働が見込まれる。一方で、近年周辺では上記のような都心接近性・生活利便性が見直され、分譲マンションを中心に供給が増加しており、賃貸マンションについても新規開発がみられる。以上のことを勘案して調査価格を決定した。
---------------------------	--

(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)プライムアーバン知事公館
-----	------------------

調査価格	342,000,000 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 4 月 6 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	342,000,000	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	351,000,000	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	26,904,616	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	24,829,816	
イ) 可能貸室賃料収入	26,136,648	市場賃料水準を考慮して査定
ロ) 空室損失等	1,306,832	市場空室率等を考慮して査定
駐車場収入	2,074,800	市場賃料水準を考慮して査定
(2) 総費用	5,808,733	
維持管理費	1,550,160	見積額を参考に査定
運営管理委託料	807,138	見積額を参考に査定
水道光熱費	269,046	他物件の実績に基づき査定
原状回復費	173,809	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	249,557	他物件の実績に基づき査定
公租公課	2,624,500	固定資産価格確認書等に基づき査定
その他費用	134,523	他物件の実績に基づき査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1) - (2))	21,095,883	
(4) 大規模修繕費年間積立額	1,441,667	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 (NCF = (3) - (4))	19,654,216	
(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	342,000,000	
期間収益割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	325,000,000	
土地比率	23.1%	
建物比率	76.9%	

試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象地周辺は、従来は企業の自社ビルやこれに付随する駐車場等が多い地域であったが、近年は良好な住環境や都心近接という利便性にも恵まれた住宅地域としての人気が高まり、ビル跡地等に続々と高層マンションが建築され、高層共同住宅地域へと移行が進んでいる。さらに、対象不動産はこれから竣工予定の新築マンションであるとともに、立地条件や建物の品質等から都心居住志向の強い若年層への訴求力を有し、安定稼働が見込まれる。以上のことを勘案して調査価格を決定した。
---------------------------	---

(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)プライムアーバン大通南
-----	-----------------

調査価格	736,000,000 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 4 月 6 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	736,000,000	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	785,000,000	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	55,274,747	
貸室賃料収入 (イ)ーロ)	51,022,456	
イ) 可能貸室賃料収入	53,707,848	市場賃料水準を考慮して査定
ロ) 空室損失等	2,685,392	市場空室率等を考慮して査定
駐車場収入	4,252,291	市場賃料水準を考慮して査定
(2) 総費用	8,562,852	
維持管理費	2,400,600	見積額を参考に査定
運営管理委託料	1,658,242	見積額を参考に査定
水道光熱費	552,747	他物件の実績に基づき査定
原状回復費	204,090	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	471,499	他物件の実績に基づき査定
公租公課	2,999,300	固定資産価格確認書等に基づき査定
その他費用	276,374	他物件の実績に基づき査定
(3) 賃貸純収益 (NOI = (1)-(2))	46,711,895	
(4) 大規模修繕費年間積立額	2,763,333	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 (NCF = (3)-(4))	43,948,562	
(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	736,000,000	
期間収益割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	646,000,000	
土地比率	27.1%	
建物比率	72.9%	

試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象地は都心への接近性などの利便性に恵まれた立地条件から近年は中高層マンション地域へと移行している地域に存する。対象不動産はこれから竣工予定の新築マンションであるとともに、立地条件や建物の品質等から都心居住志向の強い若年層への訴求力を有し、安定稼働が見込まれる。以上のことを勘案して調査価格を決定した。
---------------------------	---

(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5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	1.4	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	1.0	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	1.2	第1期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	1.2	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	1.2	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	1.2	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	0.5	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	1.5	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	0.9	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	2.6	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	1.5	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	1.7	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	1.1	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.7	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	1.7	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	1.3	第1期
	ブライムアーバン新宿新宿内藤町	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	1.1	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	0.8	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	2.2	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	1.1	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	0.7	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	1.0	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	2.8	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	0.9	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.7	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	1.5	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	0.9	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	0.8	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	1.2	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	1.1	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	0.8	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	1.0	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	0.6	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	1.0	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	1.3	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	2.9	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	0.8	第1期
	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.4	第1期
	アーバンステージ荻花公園	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	1.2	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	1.0	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	0.9	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	0.7	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	0.5	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	0.4	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	0.7	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	1.4	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	1.2	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	1.9	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.6	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	1.4	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.5	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	0.6	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	0.4	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	0.3	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	0.4	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	2.2	第1期
小 計 (74物件)			82,600.83	3,443	55,644,000	71.6	

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	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.9	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	0.9	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	1.0	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	0.4	第1期
	クラスセ大通公園	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.7	第1期
	プレゼンスS1	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.4	第1期
	小 計 (7物件)		9,825.26	309	3,751,000	4.8	
合 計 (81物件)			92,426.09	3,752	59,395,000	76.4	

【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	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	1.1	第1期
	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.26	40	882,000	1.1	第1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	2.0	第1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	1.7	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	1.5	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	2.9	第2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	1.4	第2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	3.0	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	1.1	第3期
	小 計 (9物件)		15,120.69	581	12,380,000	15.9	
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	0.9	第1期
	ベネフィス博多グランスイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	1.1	第1期
	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.5	第1期
	(仮称) ブライムアーバン北大前	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.8	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	0.7	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	0.6	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	0.5	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	0.4	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
	(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	0.9	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	0.9	第3期
	小 計 (11物件)		17,919.10	532	5,951,600	7.7	
合 計 (20物件)			33,039.79	1,113	18,331,600	23.6	

【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 (83物件)	97,721.52	4,024	68,024,000	87.5
その他 (18物件)	27,744.36	841	9,702,600	12.5
合 計 (101物件)	125,465.88	4,865	77,726,600	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

(参考資料 3)

完成予想図

(1) (仮称) プライムアーバン北大前



(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) プライムアーバン北 24 条



(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) プライムアーバン大通東



(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) プライムアーバン知事公館



(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) プライムアーバン大通南

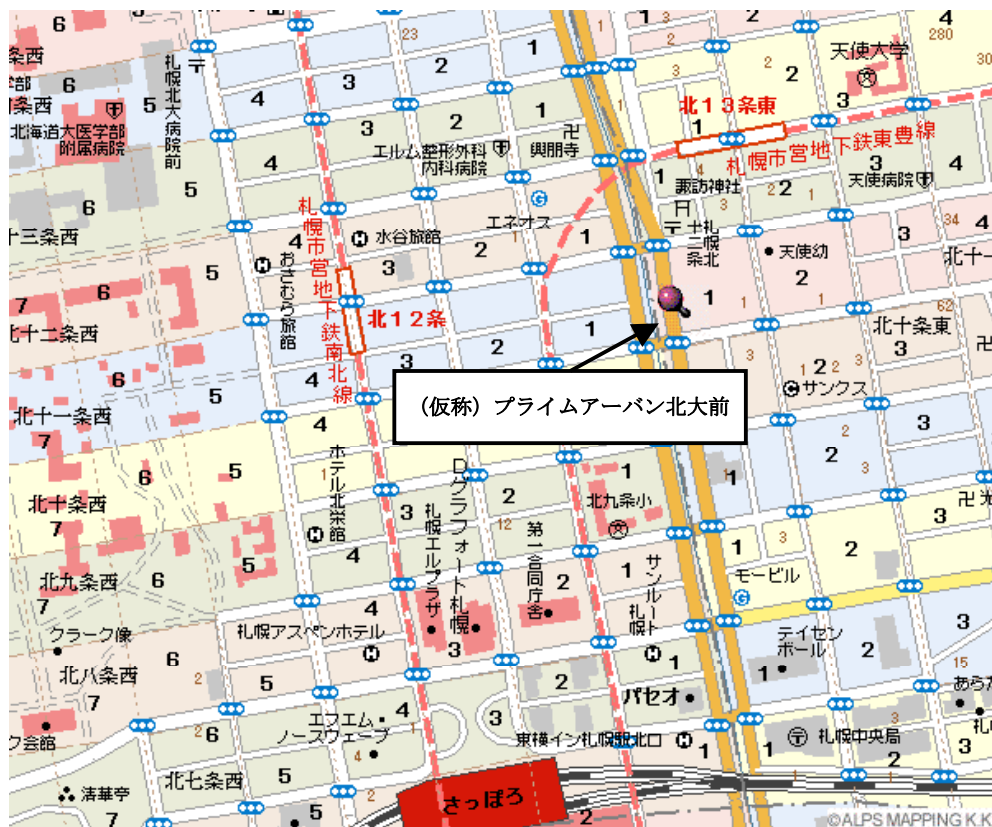


(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(参考資料 4)

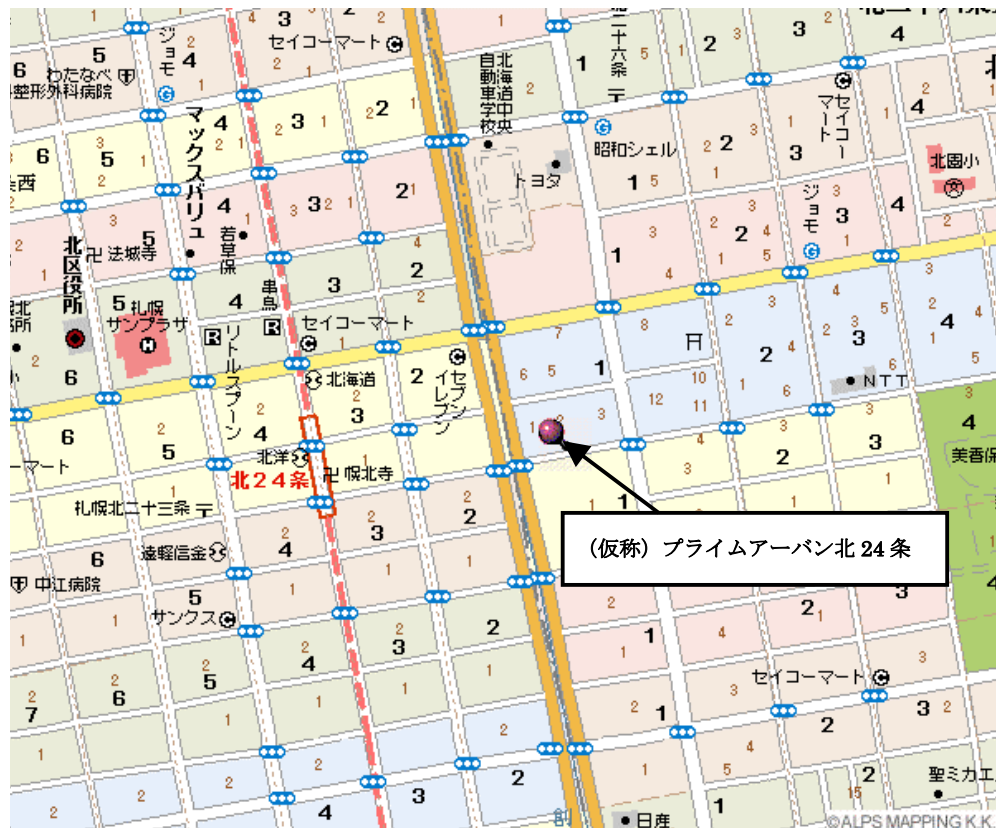
位置図

(1) (仮称) プライムアーバン北大前



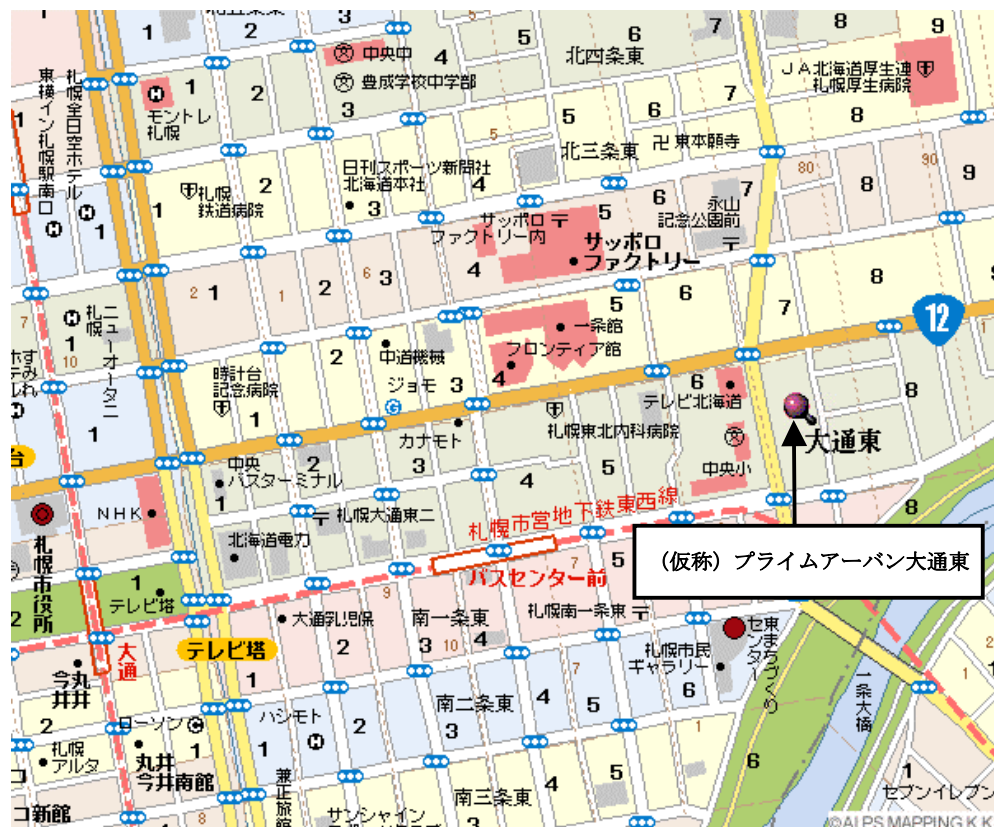
位置図

(2) (仮称) プライムアーバン北 24 条



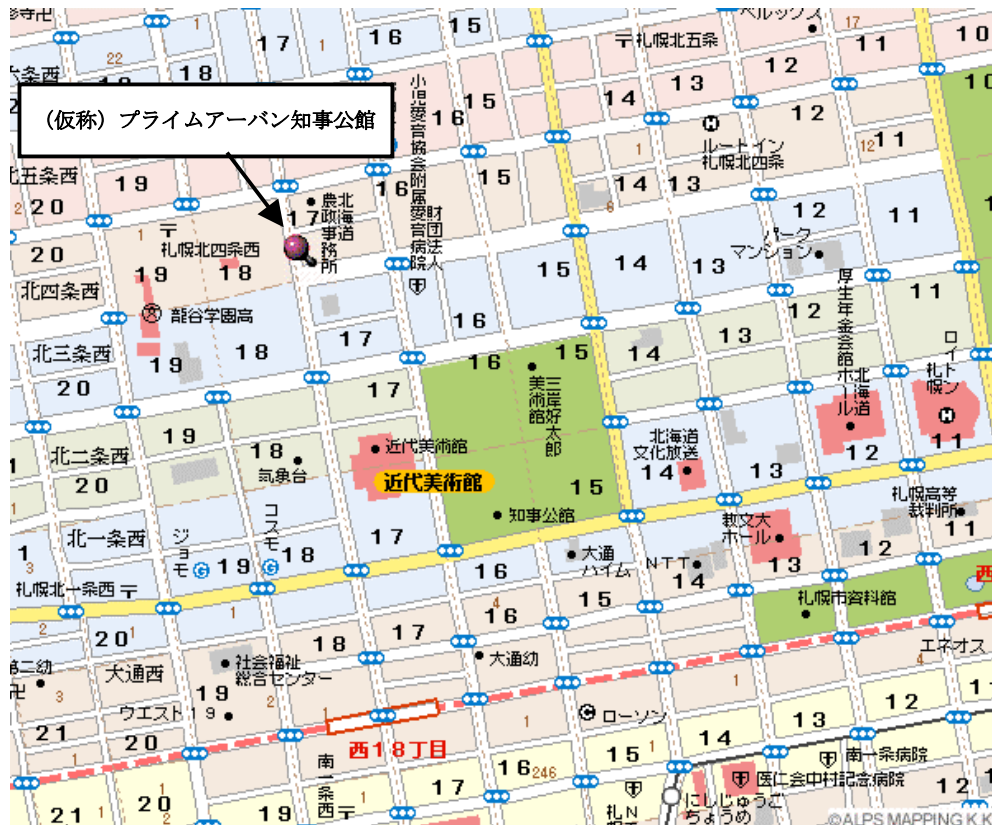
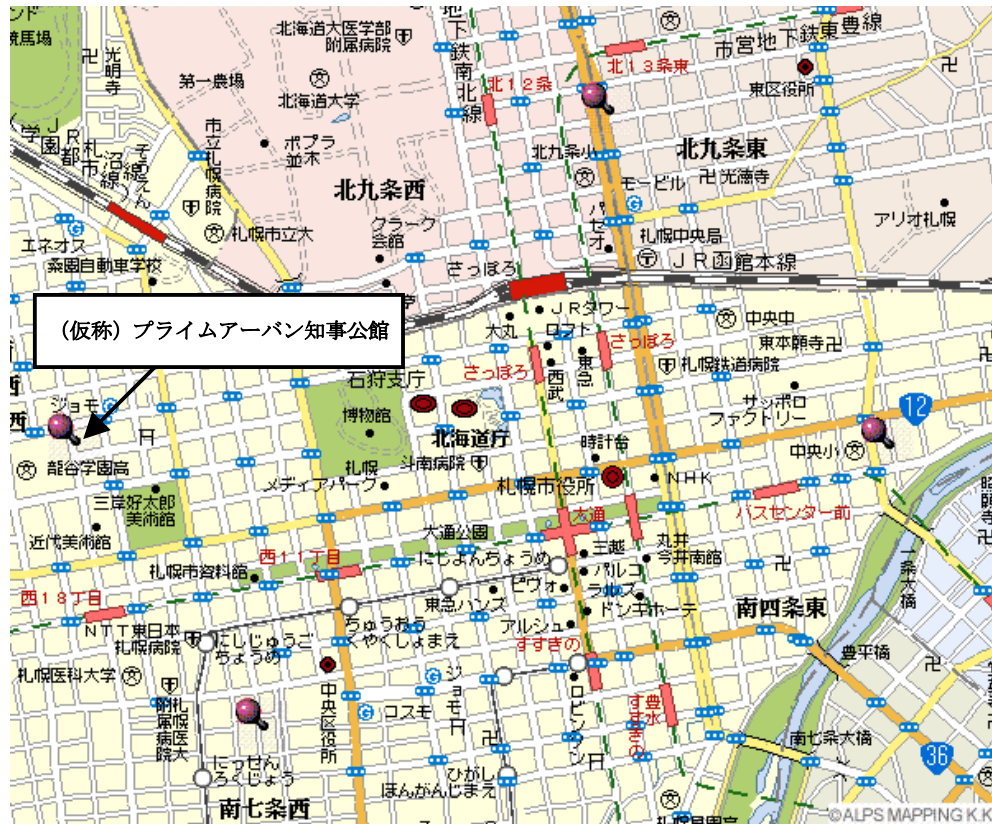
位置図

(3) (仮称) プライムアーバン大通東



位置図

(4) (仮称) プライムアーバン知事公館



位置図

(5) (仮称) プライムアーバン大通南

