



NOMURA
Residential Fund

平成 21 年 11 月 18 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 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) プラウドフラット蒲田Ⅱ

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	プラウドフラット蒲田Ⅱ
(3) 取得価格	2,980,000 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 21 年 11 月 18 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 21 年 12 月 15 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	野村不動産株式会社（後記「6. 売主の概要」参照）
(7) 取得資金	本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、一般募集による新投資口発行の手取金の一部により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(2) プラウドフラット浅草駒形

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	プラウドフラット浅草駒形
(3) 取得価格	1,960,000 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 21 年 11 月 18 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 21 年 12 月 15 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	野村不動産株式会社（後記「6. 売主の概要」参照）
(7) 取得資金	本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、一般募集による新投資口発行の手取金の一部により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) アーバンステージ芝浦 LOFT

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	アーバンステージ芝浦 LOFT
(3) 取得価格	1,510,000 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 21 年 11 月 18 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 21 年 12 月 15 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ （後記「6. 売主の概要」参照）
(7) 取得資金	本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、一般募集による新投資口発行の手取金の一部により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

（注）現在の物件名称は「Cove Shibaura LOFT」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。

(4) アーバンステージ日本橋横山町

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	アーバンステージ日本橋横山町
(3) 取得価格	3,530,000 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 21 年 11 月 18 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 21 年 12 月 15 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	トーセイ株式会社（後記「6. 売主の概要」参照）
(7) 取得資金	本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、一般募集による新投資口発行の手取金の一部により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

（注）現在の物件名称は「THE パームス日本橋横山町」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. 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 4 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) プラウドフラット蒲田Ⅱ

- ・ 当該物件は、JR 京浜東北線「蒲田」駅から徒歩 7 分に位置し、同駅から「品川」、「東京」、「横浜」といった首都圏を代表するターミナル駅へのアクセスに優れていること。さらに、最寄駅である京急本線「京急蒲田」駅（徒歩 4 分）からは、「羽田空港」へのアクセスも容易であること
- ・ 当該物件の徒歩圏内には、JR 駅ビル内の都市型商業施設「グランデュオ蒲田」や、駅前商店街である地域密着型商業施設「あすと」、深夜 1 時まで営業のスーパーマーケット「ライフ」等の生活利便施設が存在すること
- ・ 建物については、一部ロフト付を含む 1K から 1LDK までの全 14 タイプの住戸プランがあり、多様なニーズに対応可能であること
- ・ 上記により、都心部・京浜エリアへ通勤する单身社会人及び DINKS を中心とした幅広い層の安定した需要が見込めること

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) プラウドフラット浅草駒形

- ・ 当該物件は、東京メトロ銀座線「浅草」駅・都営地下鉄浅草線「浅草」駅に夫々徒歩6分・2分と駅至近の物件であり、両路線を利用して「銀座」、「日本橋」、「表参道」といった商業・ビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 浅草エリアは、古くから人口及び商業集積度が高いという歴史的背景に加え、24時間営業の「西友」等のスーパーマーケットや多数のコンビニエンスストア等が存在し、生活利便性が高いこと。並びに、隅田川沿いにはスポーツセンターや野球場を有する「隅田公園」を有し、生活環境が良好であること
- ・ 建物については、視認性の高い外観デザインに加え、浅草通り（幅員 33m）に面した角地に立地することから角住戸については2面採光の開放感のある住戸となっているうえに、1K～2LDKまでの全8タイプの豊富な住戸プランを備えていることから多様な世帯構成ニーズに対応できること
- ・ 上記により、都心部へ通勤する单身社会人及びDINKSを中心とした安定した需要が見込めること
- ・ 1階店舗部分については、「浅草」駅からの至近性により小売店舗・来店型商業施設等の安定した需要が見込まれること

(3) アーバンステージ芝浦LOFT

- ・ 当該物件は、JR山手線「田町」駅より徒歩10分に位置し、当該路線を利用して「東京」、「品川」、「渋谷」等の首都圏を代表するターミナル駅へ良好なアクセスが可能であること
- ・ 周辺エリアは、近年、急速に開発が進んだウォーターフロントエリアであり、生活利便性が高まっているうえ、「六本木」、「銀座」といった都内有数の商業エリアにも近いため、都市型ライフスタイルを志向するテナント層への高い訴求力を有すること
- ・ 建物は、都市型マンションに相応しい外観デザインを有し、住戸タイプについては、1Kおよび1LDKの全5タイプ9バリエーションと豊富な種類を備えていること
- ・ 全住戸がロフト付であり、床暖房も完備していることに加え、4割超の住戸が運河を臨む開放感を有していることから、当該エリアのテナント層が求めるグレード感のある仕様を備え、高い競争力を有していること
- ・ 上記により、都心部へ通勤する单身社会人を中心とする都市型ライフスタイルを志向するテナント層への高い訴求力を有すること

(4) アーバンステージ日本橋横山町

- ・ 当該物件は、JR総武線「馬喰町」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅まで夫々徒歩2分・4分に位置し、「東京」、「日比谷」等のビジネスエリアや「銀座」、「六本木」、「恵比寿」等の商業エリアへのアクセスに優れていること
- ・ 生活圏には、商業集積度の高い日本橋・銀座エリアがあるうえ、スポーツセンター等を備える大型公園「浜町公園」もあり、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
- ・ 住戸部分は、9タイプ10バリエーションの1LDKで構成されており、エントランスや室内デザイン、内部仕様等の高いグレード感と併せて、当該エリアのテナント層が求める水準を十分

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

に満たしていること

- ・ 上記により、都心部へ通勤する DINKS を中心とした安定した需要が見込めること
- ・ 1 階店舗部分については、周辺がビジネスエリアであることに加え、「馬喰横山」駅等の至近性により、小売店舗・来店型商業施設での安定した需要が見込めること

3. 取得予定資産の内容

(1) プラウドフラット蒲田Ⅱ

物件の名称		プラウドフラット蒲田Ⅱ				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都大田区蒲田四丁目 25 番 3、同番 13				
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目 25 番 5 号				
主な利用駅		京急本線・空港線「京急蒲田」駅 徒歩 4 分 J R 京浜東北線「蒲田」駅 徒歩 7 分 東急池上線・多摩川線「蒲田」駅 徒歩 10 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	726. 24 m ²				
	建ぺい率 (注 2)	100%・70%				
	容積率 (注 3)	700%・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 8 日				
	延床面積 (注 1)	5, 315. 83 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 15 階建				
	賃貸可能戸数 (注 4)	169 戸 (30 m ² 未満 : 142 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 27 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		2, 980, 000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価				
	鑑定評価額	2, 980, 000 千円				
	価格時点	平成 21 年 10 月 1 日				
賃貸状況 (平成 21 年 9 月末日現在)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入 (注 8)		198, 648 千円				
敷金・保証金		23, 776 千円				
稼働率		93. 6%				
賃貸面積 (注 9)		3, 792. 20 m ²				
賃貸可能面積 (注 4)		4, 052. 72 m ²				
過去の稼働率 (注 10)		平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末	平成 20 年 5 月末	平成 21 年 5 月末
		－%	－%	－%	－%	95. 8%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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

当該物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっています。なお、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は、それぞれ100%、70%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

当該物件の土地は、商業地域700%、第一種住居地域300%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

当該物件の取得日から平成22年3月31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タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き委託し、平成22年4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予定です。

(注6) 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22年3月31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タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き賃貸し、平成22年4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予定です。

(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) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成21年9月末日現在における当該物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

(注9) 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10) 過去の稼働率について

平成20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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) プラウドフラット浅草駒形

物件の名称		プラウドフラット浅草駒形				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都台東区駒形一丁目 8 番 5 他 2 筆				
	住居表示	東京都台東区駒形一丁目 10 番 6 号				
主な利用駅		都営地下鉄浅草線「浅草」駅 徒歩 2 分 東京メトロ銀座線「浅草」駅 徒歩 6 分 東京メトロ銀座線「田原町」駅 徒歩 4 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	409.19 m ²				
	建ぺい率 (注 2)	100%				
	容積率	700%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅・店舗				
	竣工日 (注 1)	平成 20 年 3 月 5 日				
	延床面積 (注 1)	2,992.29 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 15 階建				
	賃貸可能戸数 (注 3)	79 戸 (30 m ² 未満 : 46 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 13 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満 : 19 戸、店舗・事務所 : 1 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 4)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社 (注 5)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別 (注 6)		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		1,960,000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価				
	鑑定評価額	1,960,000 千円				
	価格時点	平成 21 年 10 月 1 日				
賃貸状況 (平成 21 年 9 月末日現在)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入 (注 7)		132,218 千円				
敷金・保証金		29,107 千円				
稼働率		93.3%				
賃貸面積 (注 8)		2,505.33 m ²				
賃貸可能面積 (注 3)		2,685.39 m ²				
過去の稼働率 (注 9)	平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末	平成 20 年 5 月末	平成 21 年 5 月末	
	－%	－%	－%	－%	89.3%	

(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

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、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注3) 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4) 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22年3月31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タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き委託し、平成22年4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予定です。

(注5) 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22年3月31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タッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き賃貸し、平成22年4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予定です。

(注6) 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7) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成21年9月末日現在における当該物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

(注8) 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9) 過去の稼働率について

平成20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。

(3) アーバンステージ芝浦 LOFT

物件の名称		アーバンステージ芝浦 LOFT
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地 番	東京都港区芝浦四丁目1番33
	住居表示	東京都港区芝浦四丁目5番17号
主な利用駅		J R 山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩10分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	495.86㎡
	建ぺい率(注2)	70%
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権(区分所有持分100%)
	用途(注1)	共同住宅
	竣工日(注1)	平成18年7月19日
	延床面積(注1)	2,429.98㎡
	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 (注3)	68戸(30㎡未満:57戸、30㎡以上50㎡未満:10戸、50㎡以上70㎡未満:1戸)
プロパティ・マネジメント委託先(注4)		株式会社長谷工ライブネット

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

マスターリース会社（注 5）		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別（注 6）		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		1,510,000 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	1,710,000 千円				
	価格時点	平成 21 年 10 月 1 日				
賃貸状況（平成 21 年 9 月末日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注 7）		109,404 千円				
敷金・保証金		9,470 千円				
稼働率		98.6%				
賃貸面積（注 8）		1,879.65 ㎡				
賃貸可能面積（注 3）		1,905.39 ㎡				
過去の稼働率		平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末	平成 20 年 5 月末	平成 21 年 5 月末
		－%	－%	100%	97.3%	95.3%

（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

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、防火地域内における耐火建築物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 3）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 4）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 5）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 6）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 7）賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 21 年 9 月末日現在における当該物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を 12 倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注8) 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。

(4) アーバンステージ日本橋横山町

物件の名称		アーバンステージ日本橋横山町				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注1)	地番	東京都中央区日本橋横山町3番1他7筆				
	住居表示	東京都中央区日本橋横山町3番4号				
主な利用駅		J R総武線「馬喰町」駅 徒歩2分 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩4分 都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅 徒歩5分 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅 徒歩2分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積(注1)	858.31 m ²				
	建ぺい率(注2)	100%				
	容積率(注3)	720%				
建物	所有形態	所有権				
	用途(注1)	共同住宅・店舗				
	竣工日(注1)	平成20年1月25日				
	延床面積(注1)	6,898.33 m ²				
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建				
	賃貸可能戸数(注4)	124戸(30 m ² 以上50 m ² 未満:99戸、50 m ² 以上70 m ² 未満:22戸、店舗・事務所:3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		3,530,000千円				
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	3,890,000千円				
	価格時点	平成21年10月1日				
賃貸状況(平成21年9月末日現在)						
テナントの総数(注8)		110				
賃貸事業収入(注9)		256,788千円				
敷金・保証金		44,477千円				
稼働率		89.4%				
賃貸面積(注10)		5,296.13 m ²				
賃貸可能面積(注4)		5,926.17 m ²				
過去の稼働率(注11)	平成17年 5月末	平成18年 5月末	平成19年 5月末	平成20年 5月末	平成21年 5月末	
	－%	－%	－%	－%	89.3%	

(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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注2) 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、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

(注3) 容積率について

当該物件の所在地の指定容積率は 600%ですが、当該物件は「街並み誘導型地区計画（日本橋問屋街地区）」の適用区域内に属し、容積率の緩和要件を満たしているため、緩和後の容積率は 720%となっています。

(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) 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9) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 21 年 9 月末日現在における当該物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を 12 倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

(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 20 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

	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	ブラウドフラット浅草駒形
建物状況評価報告書作成者	株式会社竹中工務店	株式会社東京建築検査機構
建物状況評価報告書作成日	平成 21 年 10 月 1 日	平成 21 年 10 月 2 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）	60,077 千円	8,660 千円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	アーバンステージ 芝浦 LOFT	アーバンステージ 日本橋横山町
建物状況評価報告書作成者	清水建設株式会社	清水建設株式会社
建物状況評価報告書作成日	平成 21 年 9 月 25 日	平成 21 年 9 月 25 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）	36,730 千円	57,273 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

	プラウドフラット蒲田Ⅱ	プラウドフラット浅草駒形
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 21 年 9 月	平成 21 年 9 月
地震リスク分析（PML）（注）	6.99%	5.41%

	アーバンステージ 芝浦 LOFT	アーバンステージ 日本橋横山町
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 21 年 9 月	平成 21 年 9 月
地震リスク分析（PML）（注）	11.59%	6.52%

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

5. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

当該 4 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 4 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
プラウドフラット 蒲田Ⅱ	株式会社フォルム 建築計画研究所	野村建設工業 株式会社	財団法人日本建築設 備・昇降機センター	株式会社日総建
プラウドフラット 浅草駒形	株式会社橘建築設 計事務所	三平建設株式会社	財団法人東京都防 災・建築まちづくり センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
アーバンステージ 芝浦LOFT	有限会社環境デザ イン研究室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イ ー・サポート	株式会社安井建築 設計事務所
アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペース テック一級建築士 事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築 設計事務所

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 売主の概要

(1) ブラウドフラット蒲田Ⅱ、ブラウドフラット浅草駒形

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 鈴木弘久
主な事業の内容	不動産業
資本金	2,000,000 千円
設立年月日	昭和 32 年 4 月 15 日
純資産	非公表
総資産	非公表
大株主及び持株比率 (平成 21 年 3 月 31 日 現在)	野村不動産ホールディングス株式会社：100%
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、平成21年5月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の12.92%の投資口を保有しています。また、当該会社は、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	平成 21 年 5 月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち 52 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成21年5月期において、本投資法人は当該会社から1物件・724百万円の資産を取得しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(2) アーバンステージ芝浦 LOFT

商号	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 5 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 勝野浩幸 代表取締役 ダニエル・エイチ・クリーブス
主な事業の内容	不動産業
資本金	11,508,150 千円
設立年月日	平成 14 年 6 月 6 日
純資産	非公表
総資産	非公表
大株主及び持株比率	非公表
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) アーバンステージ日本橋横山町

商号	トーセイ株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 山口誠一郎
主な事業の内容	不動産業
資本金	4,452,807千円
設立年月日	昭和25年2月2日
純資産	21,887,249千円（平成20年11月30日現在）
総資産	78,309,499千円（平成20年11月30日現在）
大株主及び持株比率 （平成21年5月31日現在）	山口 誠一郎 : 36.84% 有限会社ゼウスキャピタル : 15.92%
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 現所有者以前の所有者の状況

(1) プラウドフラット蒲田Ⅱ、プラウドフラット浅草駒形

現所有者以前の所有者の状況	前所有者
会社名・氏名	野村不動産株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社
取得経緯・理由等	売却を目的として開発
取得価格 （その他費用を含む）	—
取得時期	—

(2) アーバンステージ芝浦LOFT、アーバンステージ日本橋横山町

上記2物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

8. 媒介の概要

当該 4 物件の取得にかかる取引に媒介はありません。

9. 利害関係人等との取引

プラウドフラット蒲田Ⅱ、プラウドフラット浅草駒形の 2 物件の取得に係る取引は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。このため、資産運用会社は、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、本物件の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びレジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

10. 今後の見通し

当該 4 物件の取得による平成 21 年 11 月期（平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況への影響はありません。当該 4 物件取得後の運用状況の予想については、本日付で公表した「平成 22 年 5 月期及び平成 22 年 11 月期の運用状況の予想について」をご参照下さい。

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 4 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 ： 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>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(参考資料 1)

鑑定評価サマリー

物件名	クラウドフラット蒲田Ⅱ	
鑑定評価額	2,980,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 21 年 10 月 1 日	

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,980,000,000	D C F 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い試算
直接還元法による価格	2,990,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - (イ)	209,014,016	
ア		
共益費込み貸室賃料収入	207,709,281	市場賃料水準等に基づき査定
駐車場収入	6,480,000	現行賃貸借契約、新規賃料水準等に基づき査定
その他収入	8,450,199	礼金収入、更新料収入等を計上
イ		
空室等損失	13,625,464	中長期的な平準化した空室率として査定
貸倒れ損失	0	敷金等により担保されるため非計上
(2) 運営費用	40,974,574	
維持管理費	6,808,570	過去の収支実績等に基づき査定
水道光熱費	1,945,306	過去の収支実績等に基づき査定
修繕費	4,819,870	原状回復費用及び株式会社竹中工務店の建物状況調査等を参考に査定した建物修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	6,019,291	契約予定内容・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	6,269,907	新規及び更新手数料を査定
公租公課	10,590,800	平成 21 年度固都税課税明細書を参考に査定
損害保険料	340,550	概算見積記載の金額を採用
その他	4,180,280	過去の収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	168,039,442	
(4) 一時金の運用益	565,766	運用利回りを 2.0% として査定
(5) 資本的支出	4,095,000	株式会社竹中工務店の建物状況調査等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	164,510,208	
(7) 還元利回り	5.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定
DCF 法による価格	2,980,000,000	
割引率	5.5%	基準不動産の利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,860,000,000	
土地比率	41.4%	
建物比率	58.6%	

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、京浜急行本線・同空港線「京急蒲田」駅から徒歩 4 分、J R 京浜東北線「蒲田」駅から徒歩 7 分、東急多摩川線・同池上線「蒲田」駅から徒歩 10 分に立地する賃貸マンションである。バス通りに面し、複数路線が利用可能な交通利便性のみならず、スーパーや商店街に近いという生活利便性も備えており、単身者、D I N K S 等の堅調な需要が見込まれる。また、羽田空港へのアクセスが良好なことから、空港関係施設勤務者等のニーズも期待でき、これらを勘案すると、安定した賃貸需要を今後も見込むことができるものと思料される。 これらを踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	ブラウドフラット浅草駒形
鑑定評価額	1,960,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 21 年 10 月 1 日

(金額：円)

項目		内容	根拠等
収益価格		1,960,000,000	D C F 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い試算
直接還元法による価格		1,970,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - (イ))		138,516,637	
ア)	共益費込み貸室賃料収入	138,421,647	市場賃料水準等に基づき査定
	駐車場収入	2,160,000	現行賃貸借契約、新規賃料水準等に基づき査定
	その他収入	5,180,073	礼金収入、更新料収入等を計上
イ)	空室等損失	7,245,083	中長期的な平準化した空室率として査定
	貸倒れ損失	0	敷金等により担保されるため非計上
(2) 運営費用		27,837,853	
維持管理費		4,833,702	過去の収支実績等に基づき査定
水道光熱費		1,611,234	過去の収支実績等に基づき査定
修繕費		3,150,728	原状回復費用及び株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書等を参考に査定した建物修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー		4,001,369	契約予定内容・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等		3,887,587	新規及び更新手数料を査定
公租公課		7,349,000	平成 21 年度固都税課税明細書を参考に査定
損害保険料		233,900	概算見積記載の金額を採用
その他		2,770,333	過去の収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))		110,678,784	
(4) 一時金の運用益		527,300	運用利回りを 2.0% として査定
(5) 資本的支出		2,835,000	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))		108,371,084	
(7) 還元利回り		5.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定
D C F 法による価格		1,960,000,000	
割引率		5.5%	基準不動産の利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り		5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		1,120,000,000	
土地比率		33.0%	
建物比率		67.0%	

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、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩 6 分、都営地下鉄浅草線「浅草」駅から徒歩 2 分に立地する賃貸マンションである。都心接近性・利便性等を考慮すると、単身者、D I N K S 等の堅調な賃貸需要が期待し得るほか、古くからの住民による地縁的選好性も強いエリアであることから、これらを含めた幅広い層による賃貸需要が比較的安定的に見込めるものと思料される。 これらを踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ芝浦 LOFT
鑑定評価額	1,710,000,000 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 21 年 10 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,710,000,000	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	1,810,000,000	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)	115,318,413	
ア) 可能総収入	121,504,076	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	6,185,663	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	23,441,247	
維持管理費	5,160,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	2,507,315	実績値等を参考に査定
修繕費	1,757,667	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	526,173	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	3,303,713	契約内容・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	4,348,704	同種事例・評価先例等を参考に査定
町会費	130,560	実績値等を参考に査定
ケーブルテレビ維持管理費	326,400	提示資料による見積額
その他	105,234	実績値等を参考に査定
公租公課	5,089,861	平成 21 年度実額に基づき査定
保険料	185,620	一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	91,877,166	
(4) 一時金の運用益等	90,971	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	1,303,167	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	90,664,970	
(7) 還元利回り	5.0%	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性を考慮して査定
DCF 法による価格	1,710,000,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	1,420,000,000	
土地比率	57.7%	
建物比率	42.3%	

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	近年同地域は、倉庫及び工業用地が減少し、その跡地に高層のマンションやオフィスの開発がなされる事例が多い。また、対象建物は築年数が浅く、仕様・設備のグレードが高い、デザイン性に優れた賃貸マンションであり、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鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ日本橋横山町	
鑑定評価額	3,890,000,000 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 21 年 10 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	3,890,000,000	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	4,160,000,000	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))	264,980,381	
ア) 可能総収入	289,048,394	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	24,068,013	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	50,928,483	
維持管理費	12,954,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	2,726,232	実績値等を参考に査定
修繕費	2,695,667	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	2,504,838	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	5,231,149	契約内容・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	12,361,418	同種事例・評価先例等を参考に査定
町会費	341,724	実績値等を参考に査定
その他	250,484	実績値等を参考に査定
公租公課	11,400,031	平成 21 年度実額に基づき査定
保険料	462,940	一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	214,051,898	
(4) 一時金の運用益等	317,001	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	2,077,083	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	212,291,816	
(7) 還元利回り	5.1%	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	3,890,000,000	
期間収益割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	3,170,000,000	
土地比率	52.4%	
建物比率	47.6%	
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	対象地周辺は旧来から一大問屋街として栄えたエリアだが、高容積率を有することから開発主体にとって事業効率性の高い地域であるため、近年は店舗兼マンションや店舗兼事務所ビルの供給が多い地域となっている。さらに、複数路線が利用可能な交通利便性と、都心接近性を有することから、店舗・オフィス・マンションのいずれの用途でも好条件であり、底堅い不動産需要が見込まれる地域である。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。	

【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	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.7	第4期
	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	0.8	第1期
	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.7	第1期
	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.6	第3期
	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.6	第1期
	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.7	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	1.7	第2期
	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.2	第1期
	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.8	第2期
	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	0.8	第3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	1.0	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	0.9	第1期
	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5	第3期
	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7	第1期
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.5	第3期
	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	0.9	第4期
	ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.8	第3期
	ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.1	第3期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.7	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	0.7	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	0.3	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	0.9	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	0.5	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	1.5	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	0.9	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	1.0	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	0.7	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4	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
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.7	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	0.7	第3期
	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	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	1.0	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	0.8	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	0.4	第1期
	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4	第2期
	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン南島山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6	第2期
	ブライムアーバン島山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5	第2期
	ブライムアーバン島山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3	第2期
	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7	第5期
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5	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	1.3	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	0.6	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	0.4	第1期
	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	0.7	第3期
	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5	第3期
	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.7	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	0.5	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4	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	0.9	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	0.5	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	0.5	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	0.5	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	0.7	第1期
	ブライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.9	第5期
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6	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	0.5	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	0.6	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	0.6	第1期
	ブライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.7	第3期
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.8	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	0.3	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	0.4	第1期
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.7	第1期
	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.7	第3期
	アーバンステージ本郷老岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5	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	0.5	第1期
	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2	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	0.5	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	0.7	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	0.6	第1期
	アーバンステージ千歳島山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.6	第1期
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.4	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	0.3	第1期
	アーバンステージ島山	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	0.6	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	0.4	第1期
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.8	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	0.7	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	1.1	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4	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	0.8	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3	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	0.2	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
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.8	第3期
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.2	第3期
	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2	第1期
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	1.6	第2期
	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.9	第3期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3	第1期
	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.1	第1期
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2	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	0.4	第3期

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)
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2	第3期
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.7	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	0.4	第1期
	小 計 (112物件)		148,167.45	5,659	104,191,000	79.3	
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	0.5	第1期
	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.6	第5期
	ブライムアーバン山鼻	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	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	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5	第3期
	ブライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4	第3期
	ブライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3	第3期
	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
	ブライムアーバン田山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2	第3期
	ブライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4	第3期
	ブライムアーバン札幌区大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6	第3期
	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	0.8	第3期
	ブライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3	第3期
	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5	第3期
	ブライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.9	第5期
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.5	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	0.6	第1期
	ブライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.2	第5期
	アーバンステージ堤通南宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.7	第4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	0.6	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
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,292.34	39	396,000	0.3	第3期
	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5	第3期
	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4	第3期
	小 計 (27物件)		48,226.21	1,408	17,291,696	13.2	
合 計 (139物件)			196,393.66	7,067	121,482,696	92.4	

【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	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,052.72	169	2,980,000	2.3	第7期
	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.5	第7期
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.1	第7期
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.7	第7期
	小 計 (4物件)		14,569.67	440	9,980,000	7.6	
合 計 (4物件)			14,569.67	440	9,980,000	7.6	

【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 (116物件)			162,737.12	6,099	114,171,000	86.8
その他 (27物件)			48,226.21	1,408	17,291,696	13.2
合 計 (143物件)			210,963.33	7,507	131,462,696	100.0

- (注1) 「地域」欄に記載の「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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、 第6期：平成21年6月1日～平成21年11月末日
第7期：平成21年12月1日～平成22年5月末日

(参考資料 3)

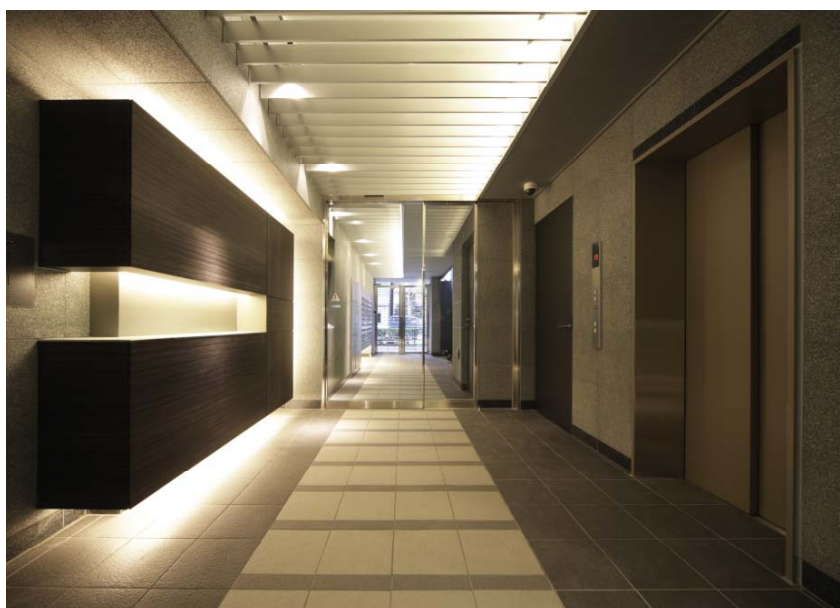
外観写真

(1) プラウドフラット蒲田Ⅱ



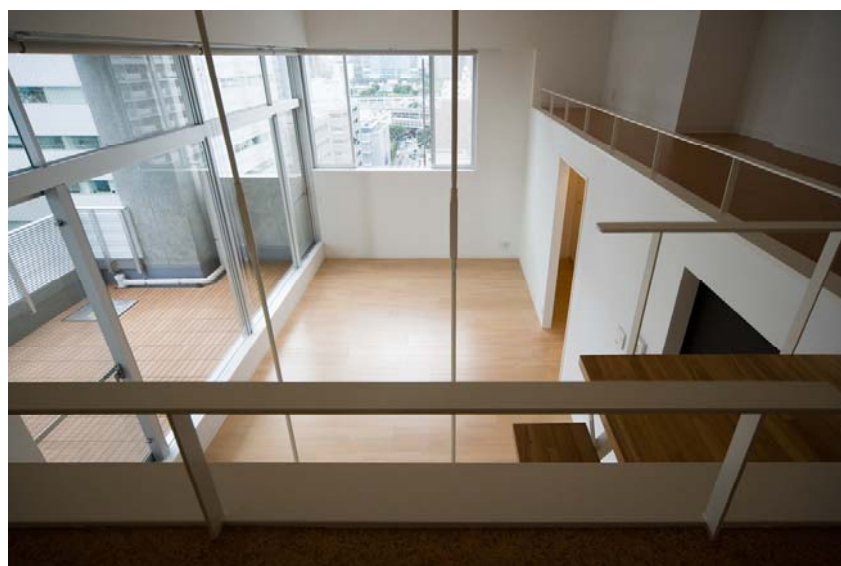
外観写真

(2) プラウドフラット浅草駒形



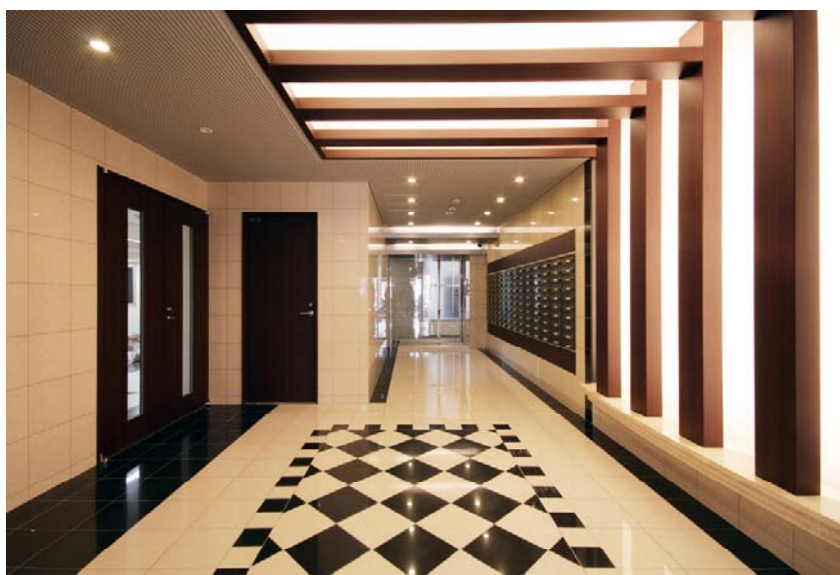
外観写真

(3) アーバンステージ芝浦 LOFT



外観写真

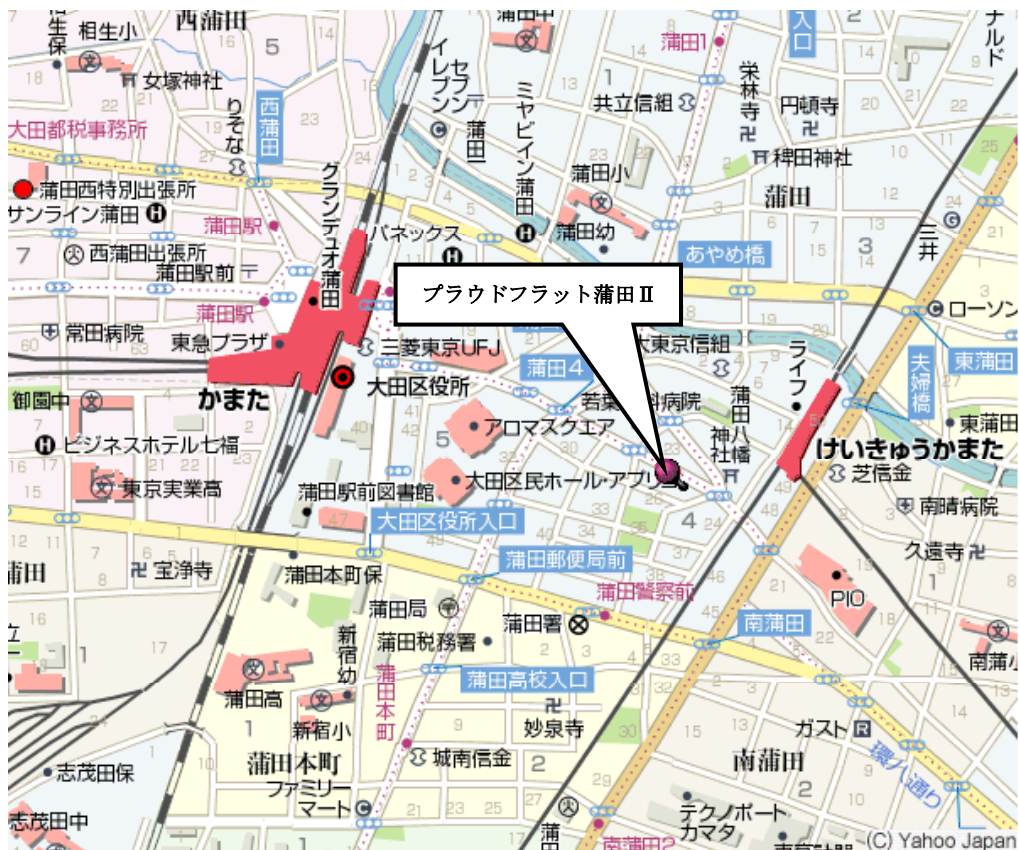
(4) アーバンステージ日本橋横山町



(参考資料 4)

位置図

(1) プラウドフラット蒲田Ⅱ



位置図

(2) プラウドフラット浅草駒形



位置図

(4) アーバンステージ日本橋横山町

