



NOMURA
Residential Fund

平成 20 年 7 月 1 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、取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

(1) 取得資産	不動産
(2) 物件名称	アーバンステージ堤通雨宮
(3) 取得価格	969,000 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 20 年 7 月 1 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得日	平成 20 年 7 月 1 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	株式会社マックスビルディング（後記「6. 売主の概要」参照）
(7) 取得資金	自己資金及び借入金により取得
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

以下、上記取得資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき本物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

- ・ 本物件は、仙台市内の中心部から徒歩圏に位置していることに加え、仙台市地下鉄南北線（「北四番丁」駅まで徒歩 9 分）を利用して「勾当台公園」駅まで 1 駅・約 1 分、「仙台」駅まで 3 駅・約 4 分と、市内のビジネス・商業エリアへのアクセスに極めて優れていること
- ・ 本物件の徒歩圏には、周辺的生活利便施設のほか、市内中心部の大型商業施設（仙台三越、大規模なアーケード街等）や公共施設（宮城県庁、仙台市役所等）等が揃っており、都市型物件としての利便性を有すること。また、本物件は、幹線道路から奥まった立地特性と、東北大学雨宮キャンパスに隣接する緑豊かな住環境を備えており、周辺は仙台有数の文教エリアでもあることから、ファミリー層への高い訴求力を有していること
- ・ 本物件は、分譲用マンションとして企画された物件であることから、住戸プランについては、

居住性の高い５つのタイプ（２ＬＤＫ及び３ＬＤＫ）から構成され、全戸に充実した収納スペースを備えるほか、全戸のリビングから東北大学雨宮キャンパスの豊かな緑を臨むことができる等、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、市内中心部に通勤するファミリー層、DINKS 等を中心とした安定した需要が見込めること

3. 取得資産の内容

物件の名称		アーバンステージ堤通雨宮				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町 104 番 1				
	住居表示	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町 4 番 37 号				
主な利用駅		仙台市地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩 9 分 仙台市地下鉄南北線「北仙台」駅 徒歩 8 分				
土地	所有形態	所有権（敷地権持分 100%）				
	敷地面積（注 1）	1,274.45 m ²				
	建ぺい率	80%				
	容積率	360%（注 2）				
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 100%）				
	用途（注 1）	居宅				
	竣工日（注 1）	平成 7 年 8 月 25 日				
	延床面積（注 1）	4,482.22 m ²				
	構造（注 1）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建				
	賃貸可能戸数 （注 3）	65 戸（50 m ² 以上 70 m ² 未満：39 戸、70 m ² 以上：26 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社 R E I				
マスターリース会社		株式会社 R E I				
マスターリース種別（注 4）		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		969,000 千円				
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
	鑑定評価額	996,000 千円				
	価格時点	平成 20 年 6 月 1 日				
想定 N O I（注 5）		76,738 千円				
賃貸状況（平成 20 年 7 月 1 日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		84,445 千円				
敷金・保証金		16,948 千円				
稼働率		100%				
賃貸面積（注 6）		4,251.91 m ²				
賃貸可能面積（注 3）		4,251.91 m ²				
過去の稼働率（注 7）		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	平成 20 年 5 月末
		－%	－%	－%	－%	89.1%

（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) 容積率について

本物件の容積率の限度は、本来 400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6m×60%）が優先されています。

(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) マスターリース種別について

「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) 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、本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94%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20年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注6) 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7) 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

	アーバンステージ堤通雨宮
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20年6月11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）	970千円
長期修繕費用の見積額（注3）	148,490千円

（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

	アーバンステージ堤通雨宮
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20年5月
地震リスク分析（PML）（注）	1.63%

(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

本物件に係る設計者、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、本物件について、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 堤通雨宮	エス・バイ・エル明 成建設株式会社、 大成建設株式会社	エス・バイ・エル明 成建設株式会社、 大成建設株式会社	仙台市	株式会社ハイ国際 コンサルタント

6. 売主の概要

商号	株式会社マックスビルディング
本店所在地	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目 8 番 13 号
代表者	代表取締役 安達 仁
資本金	30,000 千円（平成 20 年 7 月 1 日現在）
大株主	安達 仁
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は資産運用会社との関係	該当事項はありません。

7. 媒介の概要

媒介者	野村不動産アーバンネット株式会社
本投資法人又は資産運用会社との関係	野村不動産アーバンネット株式会社は、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。
手数料	29,130 千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 利害関係人等との取引

本物件の媒介者である野村不動産アーバンネット株式会社は、上記のとおり、投信法に定める利害関係人等に該当します。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、本物件の取得に係る媒介業務の委嘱及び支払手数料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。

9. 今後の見通し

本物件の取得による平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

【添付資料】

- | | |
|--------|------------------|
| 参考資料 1 | 鑑定評価サマリー |
| 参考資料 2 | 本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 ： 兎倶楽部、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	アーバンステージ堤通雨宮	
鑑定評価額	996,000,000 円	
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 20 年 6 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	996,000,000	直接還元法による収益価格と D C F 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,000,000,000	
(1) 運営収益	89,458,000	
潜在総収益(a)～(d)計	95,489,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	83,901,000	住宅部分及びトランクルーム部分の現行賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	2,414,000	賃借人から徴収する水道費を計上した
(c) 駐車場収入	7,770,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、新規使用料水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	1,404,000	収受可能な月数、平均入替率、平均的な契約期間をもとに、礼金収入を査定
空室等損失	6,031,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	24,400,000	
維持管理費	5,047,000	現行の契約条件に基づく建物管理費等を参考に評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
水道光熱費	3,631,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	5,519,000	査定した原状回復費及び修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	2,705,000	予定の契約条件に基づく報酬料率をもとに、類似不動産の水準、評価対象不動産の個別性等を考慮して査定
入居者募集費用等	1,251,000	現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、貸室手数料を貸室賃料収入の1ヵ月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	5,863,000	平成 20 年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	363,000	予定保険契約に基づく保険料（概算見積額）、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	21,000	管球費、用具備品費等を計上
(3) 運営純収益 ((1)－(2))	65,058,000	
(4) 一時金の運用益	238,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	9,095,000	每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3)＋(4)－(5))	56,201,000	
(7) 還元利回り	5.6%	不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定
D C F 法による収益価格	991,000,000	
割引率	5.4%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	885,000,000	
土地比率	34.6%	
建物比率	65.4%	

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	評価対象不動産は、仙台市地下鉄南北線の駅から徒歩圏に位置し、最寄り駅から「仙台」駅までは 5 分程度と都心へのアクセスは良好である。また、周辺には各種便益施設も徒歩圏にあり生活利便性も良好である。また、評価対象不動産は、交通利便性に優れ、生活利便性も良好なことから、個人以外にも法人による借上住宅・寮としての需要が安定的に見込まれるエリアである。 評価対象建物は、2LDK 及び 3LDK の主としてファミリー向けの賃貸マンション（総住戸数 65 戸）であり、周辺の賃貸マンションと比較すると築後約 13 年経過しているものの、当時は分譲マンションとして設計・施工された建物で、住宅設備のグレードは比較的高いことから相応の競争力を有する。 以上を勘案し、本件では中長期的に安定した賃料水準や稼働率をもとに査定した直接還元法による収益価格と運営期間中のキャッシュフローの変動を具体的に明示した D C F 法による収益価格を併用のうえ査定した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。
---	--

(参考資料2)

本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	0.9	第1期
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.7	第1期
	ク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
	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	0.7	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	1.9	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	1.3	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	0.9	第2期
	ク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
	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	1.1	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	0.9	第1期
	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.6	第3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	0.7	第1期
	ク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
	クラウドフラット横浜	横浜市内神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.9	第3期
	クラウドフラット上大岡	横浜市内港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.3	第3期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.8	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.8	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	0.8	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	1.0	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	1.7	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	1.0	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	1.1	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	2.9	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
	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.1	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	0.7	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	0.7	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	1.4	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	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	0.4	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	1.8	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	0.6	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	1.0	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	0.6	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	0.5	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	0.8	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	0.7	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	1.8	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
	アーバンステージ橋ヶ谷	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	0.4	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	1.9	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	1.9	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	0.3	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	0.5	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	1,719.82	92	1,100,000	0.9	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	0.8	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	1.2	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	0.9	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	1.8	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	0.4	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	0.2	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
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	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Ⅵ	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	0.8	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
	コスモグラシア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.4	第1期
	小金井アピタシオン	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.0	第3期
	武蔵野グリーンヒルズ	東京都小金井市	2,970.50	78	1,590,000	1.3	第3期
小 計 (108物件)			141,115.47	5,391	97,456,000	80.2	
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	0.6	第1期
	プ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
	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3	第1期
	プ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
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.3	第1期
	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5	第3期
	プ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
	プ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
	プ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
	プライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2	第3期
	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4	第3期
	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6	第3期
	プ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	0.9	第3期
	プ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
	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.6	第1期
	プ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
	プ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
	プ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
	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.8	第4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	0.7	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ナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3	第3期
	ベネフィス博多東グランスイート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.6	第3期
	ベネフィス千早グランスイート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4	第3期
小 計 (24物件)			41,604.89	1,161	13,843,600	11.4	
合 計 (132物件)			182,720.36	6,552	111,299,600	91.6	

【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) クラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.9	第4期
	(仮称) ク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
	(仮称) プ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
	(仮称) プ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	1.0	第5期
	小 計 (4物件)		6,876.82	263	6,735,000	5.5	
その他	(仮称) ク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
	(仮称) プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	1.0	第5期
	(仮称) プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.3	第5期
	小 計 (3物件)		6,621.32	247	3,448,096	2.8	
合 計 (7物件)			13,498.14	510	10,183,096	8.4	

【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 (112物件)	147,992.29	5,654	104,191,000	85.8
その他 (27物件)	48,226.21	1,408	17,291,696	14.2
合 計 (139物件)	196,218.50	7,062	121,482,696	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

(参考資料 3)

外観写真



(参考資料 4)

位置図

