



NOMURA
Residential Fund

平成 20 年 2 月 26 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、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	アーバンステージ川崎
(3) 取得価格	1,150,000 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 2 月 26 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得日	平成 20 年 2 月 26 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	借入金による
(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、ＪＲ東海道線・京浜東北線・南武線の３線が乗り入れるターミナルである「川崎」駅から徒歩 10 分に位置しており、「川崎」駅からは「品川」（１駅・約 10 分）、「東京」（３駅・約 18 分）、「横浜」（１駅・約 9 分）（いずれもＪＲ東海道線利用時）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
- ・ 加えて、本物件から徒歩 7 分の京急本線「京急川崎」駅を利用して、「羽田空港」へのアクセスも容易（約 17 分）であり、航空機や新幹線の利用にも便利な立地特性を有していること
- ・ 川崎市は、横浜市に次ぐ神奈川県下人口第 2 位（約 137 万人）の政令指定都市であり、中でも本物件が所在する「川崎駅周辺エリア」は、同市の中心部として、オフィスビル、行政機関（川崎市役所、川崎区役所）、文化施設（川崎図書館、ミューザ川崎シンフォニーホール）、

- 商業・娯楽施設（ラゾーナ川崎プラザ、川崎 DICE、ラ チッタデッラ）等が集積していることから、生活利便性にも極めて優れていること
- ・ 住戸プランについては、1K から 2DK までの全 8 タイプから構成されており、全体の 7 割（80 戸中 56 戸）の住戸にトランクルームを備える等、居住性と機能性に配慮した商品性を有すること
 - ・ 上記により、東京都心部及び京浜エリアに通勤する単身社会人・DINKS を中心とした安定的な需要が見込めること

3. 取得資産の内容

物件の名称		アーバンステージ川崎				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目 4 番 15				
	住居表示	(注 2)				
主な利用駅		JR 東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅 徒歩 10 分 京急本線「京急川崎」駅 徒歩 7 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	496.19 m ²				
	建ぺい率	100% (注 3)				
	容積率	500%・400% (注 4)				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 10 年 3 月 12 日				
	延床面積 (注 1)	2,071.01 m ²				
	構造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建				
	賃貸可能戸数 (注 5)	80 戸 (30 m ² 未満 : 70 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 10 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社		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		1,150,000 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	1,150,000 千円				
	価格時点	平成 20 年 2 月 8 日				
想定NOI (注 7)		62,443 千円				
賃貸状況 (平成 20 年 2 月 26 日現在)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入		68,136 千円				
敷金・保証金		10,241 千円				
稼働率		93.7%				
賃貸面積 (注 8)		1,598.43 m ²				
賃貸可能面積 (注 5)		1,706.46 m ²				
過去の稼働率 (注 9)	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	
	－%	－%	－%	－%	91.8%	

(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) 住居表示について

本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

(注3) 建ぺい率について

本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4) 容積率について

本物件の土地は商業地域に属し、南東側道路境界線から 25m以内の部分は 500%、25mを超える部分は 400%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5) 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6) 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7) 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 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 18 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

	アーバンステージ川崎
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 20 年 1 月 24 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）	71,490 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

	アーバンステージ川崎
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 12 月
地震リスク分析（PML）（注）	10.73%

（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
アーバンステージ川崎	株式会社 環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社NTT ファシリティーズ

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 20 年 2 月 26 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

本物件の取得による平成 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 ： 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)

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ川崎
鑑定評価額	1, 150, 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 20 年 2 月 8 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1, 150, 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, 210, 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)	77, 959, 069	
ア) 可能総収入	81, 580, 724	現行賃料・市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	3, 621, 655	現況稼働率・市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15, 648, 457	
維持管理費	4, 560, 000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	741, 070	同種事例・評価先例等を参考に査定
修繕費	1, 787, 250	株式会社東京建築検査機構作成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	418, 002	同種事例・評価先例等を参考に査定
PM フィー	2, 223, 210	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	1, 914, 710	同種事例・評価先例等を参考に査定
町内会費	36, 000	提示資料による実額
その他費用	370, 535	同種事例・評価先例等を参考に査定
公租公課	3, 368, 490	2007 年度の実額を基に査定
保険料	229, 190	見積額・一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	62, 310, 612	
(4) 一時金の運用益等	110, 774	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	4, 170, 250	株式会社東京建築検査機構作成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))	58, 251, 136	
(7) 還元利回り	4. 8%	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, 150, 000, 000	
期間収益割引率	4. 8%	
最終還元利回り	5. 1%	
積算価格	747, 000, 000	
土地比率	42. 7%	
建物比率	57. 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	対象不動産は京急本線「京急川崎」駅徒歩約 7 分の距離に位置するほか、JR 線「川崎」駅徒歩約 10 分と最寄駅への接近性は良好である。当該駅から各方面へアクセス可能であり、周辺には商店街が広がる等交通利便性及び生活利便性に恵まれた地域に所在する。対象不動産は一定のグレードを有する賃貸マンションであり、将来にわたって当該地域において相応の賃貸需要に応えることが可能であると見込まれる。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)

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	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
	クラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	3,055.21	110	2,260,000	2.0	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	0.8	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	0.4	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	1.0	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	1.8	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	1.1	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	0.9	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	0.4	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烏山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.7	第2期
	ブライムアーバン烏山ギャラリー	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	0.5	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	1.5	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東	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	1.9	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	0.6	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	0.8	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	0.6	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	2.0	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	2.0	第3期
	アーバンステージ本郷老坂坂	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
	アーバンステージ荻花公園	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	0.6	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	0.5	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	0.3	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	0.6	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	0.5	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	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	0.4	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	1.9	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	1.0	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	0.3	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
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.8	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	2.1	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	1.4	第3期
小 計 (97物件)			121,380.55	4,621	81,008,000	71.1	

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
	プ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
	プライムアーバン北14条 (注7)	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3	第1期
	プ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
	プ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
	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	1.0	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
	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
	小 計 (12物件)		19,552.34	573	7,152,000	6.3	
合 計 (109物件)			140,932.89	5,194	88,160,000	77.3	

【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	695,000	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) ブラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.4	第3期
	(仮称) プ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	3.1	第3期
	プ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) プ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) プ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
	(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	3.1	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 (12物件)		21,399.50	833	18,918,000	16.6	
その他	(仮称) プ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) 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
	(仮称) プ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) 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
	(仮称) 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
	(仮称) 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 (注10)	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6	第3期
	(仮称) プ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ベーナ (注11)	福岡市東区	1,231.79	39	396,000	0.3	第3期
	ベネフィス博多東グランスイート (注12)	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イート (注13)	福岡市東区	1,738.87	48	545,000	0.5	第3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
	小 計 (12物件)		20,313.16	627	6,911,696	6.1	
合 計 (24物件)			41,712.66	1,460	25,829,696	22.7	

【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 (109物件)	142,780.05	5,454	99,926,000	87.7
その他 (24物件)	39,865.50	1,200	14,063,696	12.3
合 計 (133物件)	182,645.55	6,654	113,989,696	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
- (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「プ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「プライムアーバン北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「プ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「プ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20年2月26日付で「(仮称) プライムアーバン大通南」から「プライムアーバン札幌医大前」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) ベネフィス香椎」から「ベネフィス香椎ヴェルベーナ」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) ベネフィス吉塚グランスイート」から「ベネフィス博多東グランスイート」に名称を変更しました。
- (注13) 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イート」に名称を変更しました。

(参考資料 3)

外観写真



(参考資料 4)

位置図

