



NOMURA
Residential Fund

平成 20 年 3 月 28 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) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プラウドフラット河原町
(3) 取得価格	724,000 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 3 月 28 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 12 月 19 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	未定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

以下、上記取得予定資産を「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、仙台市内の主要交通機関である仙台市地下鉄南北線「河原町」駅より徒歩 6 分に位置しており、当該路線を利用して「仙台」駅まで約 5 分、宮城県庁・仙台市役所等の最寄駅である「勾当台公園」駅まで約 8 分と、ビジネス・商業の中心地へのアクセスに優れていること。また、本物件は、東北大学や東北学院大学にも至近に位置することから、市内中心部に通勤する社会人、大学関係者 (教職員、大学生等) 等の安定した需要が見込めること
- ・ 本物件からは、仙台市南部の広域拠点である「長町」エリアや、大型ショッピングモール等が立地する「長町南」エリアへのアクセスが容易であり、また「広瀬川」等の自然環境も至近であることから、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えていること
- ・ 住戸プランについては、1K 及び 1LDK から構成される全 7 タイプ 13 バリエーション (一部ル

ーフバルコニー付き)の豊富なプランを備えており、ゆとりのあるプランニングやビュー・パス(全64戸中34戸)の採用等、商品性においても周辺物件との差別化が図られていること

また、本物件は平成20年11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

物件の名称		(仮称)プラウドフラット河原町
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番10他3筆
	住居表示	(注2)
主な利用駅		仙台市地下鉄南北線「河原町」駅 徒歩6分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	1,188.54 m ²
	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11月(予定)
	延床面積(注1)	2,354.19 m ²
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造地上6階建
	賃貸可能戸数(注1)	64戸(30 m ² 未満:48戸、30 m ² 以上50 m ² 未満:16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		724,000千円
評価方法 (注5)	評価方法	財団法人日本不動産研究所による価格調査
	調査価額	724,000千円
	価格時点	平成20年3月1日
想定NOI(注6)		41,511千円
賃貸状況(平成20年3月28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)		1,967.54 m ²

過去の稼働率	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
	— %	— %	— %	— %	— %

(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。また、「敷地面積」については、建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分 71.26 m²を含みます。

(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

本物件の所在地が第二種住居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

財団法人日本不動産研究所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

本物件は、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）等の概要

(1) 建物状況評価報告書

	(仮称) プラウドフラット河原町
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 3 月 10 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）	16,209 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

	(仮称) プラウドフラット河原町
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

地震PML評価報告書作成日	平成 20 年 3 月
地震リスク分析（PML）（注）	4.09%

（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・構造計算適合性判定者

本物件に係る設計者、施工者、建築確認機関は以下のとおりです。

また、本物件は、平成 19 年 6 月に施行された建築基準法の改正（いわゆる改正建築基準法）に基づき、下表の構造計算適合性判定者欄に記載の指定構造計算適合性判定機関から、構造計算適合性判定（構造計算が、国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定）を受けています。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関 （注）	構造計算適合性判定者
（仮称）プラウドフラット河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本 E R I 株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター

（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

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	取締役社長 鈴木弘久
資本金	2,000,000 千円（平成 19 年 4 月 1 日現在）
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社（出資割合100%）
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	野村不動産株式会社は、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。

7. 物件取得者等の状況

物件の名称 （所在地）	（仮称）プラウドフラット河原町 （宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路 2 番 10 他 3 筆）
物件所有者等の状況	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	—

8. 媒介の概要

本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

本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

本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 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）及び平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 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 | 本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) ブラウドフラット河原町
-----	------------------

調査価額	724,000,000 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 3 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	724,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を相互に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	731,000,000	
(1) 運営収益	54,840,000	
潜在総収益(a)～(d)計	58,760,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	53,218,000	予定賃貸借契約、新規賃料水準、入居予定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	0	水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	4,399,000	予定賃貸条件に基づく使用料、新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の水準を査定
(d) その他収入	1,143,000	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	3,920,000	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	13,329,000	
維持管理費	3,150,000	予定契約条件に基づく建物管理費等をもとに調査対象不動産の個性等を考慮して査定
水道光熱費	806,000	類似不動産の水準、調査対象不動産の個性等を考慮して査定
修繕費	832,000	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	1,694,000	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、調査対象不動産の個性等を考慮して査定
入居者募集費用等	1,094,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、予定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	4,165,000	土地については平成 19 年度の実額を計上し、建物については再調達原価をもとに査定
損害保険料	190,000	予定保険契約に基づく保険料（概算見積額）を計上
その他費用	1,398,000	敷地外駐車場の確保に係る費用及び町内会費を計上
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	41,511,000	
(4) 一時金の運用益	173,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,492,000	築年数やエンジニアリング・レポートの更新費等の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ((3) + (4) - (5))	40,192,000	
(7) 還元利回り	5.5%	不動産の利回りを基準とし、調査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
DCF 法による収益価格	716,000,000	
割引率	5.3%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、調査対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.7%	還元利回りをもとに、分析期間（10 年間）終了後の建物経年劣化に伴う資本的支出の増加可能性、賃貸マンション市場動向の不確実性、経過した築年数の流動性に与える影響等のリスク要因を勘案して査定
積算価格	681,000,000	
土地比率	25.0%	
建物比率	75.0%	

試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項	調査対象不動産は、市営地下鉄南北線「河原町」駅から徒歩約6分の位置にあり、「仙台」駅までは約5分と仙台市中心部へのアクセスは良好。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比較的良好である。建物は新築を想定した単身者向けの賃貸マンション（総住戸数64戸）であり、各住戸は1K及び1LDKの間取りで面積・設備等は最近の単身者の賃貸需要に相応した水準となっている。建物が立地する地域は仙台市中心部へのアクセス及び生活利便性が良好なことから、仙台市中心部への通勤者が多く、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。 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DCF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、調査価額を決定した。
----------------------------------	---

（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。

【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) (注2)	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	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
	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.0	第3期
	ク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
	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	0.8	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
	ブ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
	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	0.6	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	0.4	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	1.9	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	0.5	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	0.7	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	0.8	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	0.4	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	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	1.9	第3期
	アーバンステージ本郷壹岐坂	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	0.5	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	0.8	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	0.6	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	0.5	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	0.5	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	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	0.4	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	0.2	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
	アーバンステージ目野	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	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	0.2	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	0.5	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	0.4	第1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)
	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	2.0	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	1.4	第3期
	小 計 (102物件)		134,215.15	5,108	91,231,000	78.1	
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	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	0.5	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	0.4	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
	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	0.7	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
	ベネフィス香椎ウェルベーナ	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ウィート	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ウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.5	第3期
	小 計 (23物件)		37,352.98	1,096	12,874,600	11.0	
	合 計 (125物件)		171,568.13	6,204	104,105,600	89.1	

【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
	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.9	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	3.0	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
	(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4期
	小 計 (8物件)		11,042.01	444	10,865,000	9.3	
その他	(仮称) 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
	(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 (2物件)		4,469.65	168	1,913,096	1.6	
合 計 (10物件)			15,511.66	612	12,778,096	10.9	

【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 (110物件)	145,257.16	5,552	102,096,000	87.3
その他 (25物件)	41,822.63	1,264	14,787,696	12.7
合 計 (135物件)	187,079.79	6,816	116,883,696	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)

完成予想図



(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

