



平成 20 年 6 月 10 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) プライムアーバン新百合ヶ丘
(3) 取得価格	1,210,000 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 6 月 10 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 21 年 3 月 18 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	山田建設株式会社 (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

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、小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅 (快速急行停車駅) から徒歩 5 分に位置しており、当該路線を利用して、「新宿」駅まで約 23 分 (快速急行利用時) でアクセスが可能であること。加えて、「大手町」「日比谷」「赤坂」「表参道」等のビジネス・商業エリアにも 30 分前後 (東京メトロ千代田線に乗り継ぎ) でアクセスが可能であること
- ・ 「新百合ヶ丘」エリアは、川崎市北部の広域拠点として、「都市景観 100 選」受賞の新都心に相応しい街並みが整備されており、「新百合ヶ丘サティ・ビブレ」「新百合ヶ丘オーパ (OPA)」「新百合ヶ丘エルミロード (イトーヨーカドー、各種専門店)」等の大型商業施設や複数の行政機関・文化施設等が集積しており、極めて高い生活利便性を備えていること
- ・ 本物件は、「新百合山手」の名称で開発される広大な土地区画整理事業地 (施行面積約 37ha、

平成 20 年 9 月施行完了予定) の中でも、「新百合ヶ丘」駅からの導入口付近に立地していること。同エリアには、事業施行面積の約 1/4 を占める公園・緑地の他、住宅（計画人口 7,700 人）、商業・業務施設、公益施設等が配されることに加え、高度なタウンセキュリティ（街路・公園等への防犯カメラ設置、24 時間常駐の警備員配備等）を備えており、快適な生活環境が確保されていること

- ・ 本物件の敷地は、三方向が道路に接しており、また南側には公園が位置することから、開放感を有していること。住戸部分（2 階～10 階）については、8 畳以上の居室を備えたゆとりある 1K を中心とする 8 タイプ（全て 1K）から構成されており、約 7 割が南東向き住戸となる他、想定されるテナントの求める水準の設備・仕様を有していること
- ・ 上記により、良好な住環境と生活利便性を求める、東京都心部へ通勤する单身社会人等の安定した需要が見込めること
- ・ 店舗部分（1 階）については、「新百合ヶ丘」駅への至近性と、背後に広大な新興住宅地を抱える優位性により、幅広い業種のテナント需要が見込めること

また、本物件については、取得当初のリーシングリスクを軽減する目的から、住戸及び店舗について、取得からそれぞれ一定期間については、エンドテナント（転借人）との賃貸借が開始されるまで、売主が賃借することを合意しています。

この合意により、本物件については、本投資法人の取得時から当面の稼働率が 100%となる予定です。

さらに、本物件は平成 21 年 2 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) プライムアーバン新百合ヶ丘
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地番	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目 1 番 6 他 2 筆
	住居表示	(注 2)
主な利用駅		小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅 徒歩 5 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 (注 1)	603.62 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	90% (注 3)
	容積率	300%
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 21 年 2 月 (予定)
	延床面積 (注 1)	2,027.94 m <sup>2</sup>
	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)		64 戸 (30 m <sup>2</sup> 未満 : 54 戸、30 m <sup>2</sup> 以上 50 m <sup>2</sup> 未満 : 9 戸、店舗・事務所 : 1 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	1,210,000千円				
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	1,220,000千円			
	価格時点	平成20年6月2日			
想定NOI（注6）	64,197千円				
賃貸状況（平成20年6月10日現在）（注7）					
テナントの総数・概要	－				
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）	1,708.19㎡				
過去の稼働率	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
	－%	－%	－%	－%	－%

（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

本物件は、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

本物件の所在地が近隣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

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) プライムアーバン新百合ヶ丘
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6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）	6,100 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）プライムアーバン新百合ヶ丘
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）	4.00%

（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、建築確認機関及び構造計算適合性判定者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）プライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサル ティング株式 会社	株式会社神奈川 建築確認検査機 関

（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	山田建設株式会社
本店所在地	東京都大田区北千束一丁目11番3号
代表者	代表取締役 山田 健治
資本金	2,634,400 千円（平成20年6月10日現在）
大株主	山田 忠男、株式会社グリーンウッド、山田 健治
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	ケーイーアイ株式会社
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。
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)プライムアーバン新百合ヶ丘
調査価格	1,220,000,000 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 6 月 2 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,220,000,000	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	1,310,000,000	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-イ)	76,744,450	
ア) 可能総収入	80,017,387	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	3,272,937	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12,547,305	
維持管理費	2,960,400	見積書記載の予定額
水道光熱費	342,987	他物件の実績に基づき査定
修繕費	508,333	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	249,415	他物件の実績に基づき査定
PM フィー	2,151,143	他物件の実績に基づき査定
テナント募集費用等	1,888,132	市場水準等を考慮して査定
CATV 費	378,000	見積書記載の予定額
その他	342,987	他物件の実績に基づき査定
公租公課	3,543,308	想定課税標準に基づき査定
保険料	182,600	見積書記載の予定額
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	64,197,145	
(4) 一時金の運用益等	46,708	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	107,828	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
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	64,136,025	
(7) 還元利回り	4.9%	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	1,220,000,000	
期間収益割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.2%	
積算価格	776,000,000	
土地比率	45.5%	
建物比率	54.5%	

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	対象不動産は、小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅徒歩約 5 分の土地区画整理事業によって開発された住宅地に属し、周辺地域は建築中の共同住宅や戸建住宅等が多く見られるなど、住宅地として発展傾向にある。対象不動産は立地条件のみならず、新築で一定の品質を備えることから単身社会人を中心とした需要者に対して高い訴求力を有し、今後の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)

## 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	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.3	第3期
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	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	3.0	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	0.7	第3期
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5	第2期
	プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3	第2期
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	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	0.7	第3期
	プライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5	第3期
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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
	プ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	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	0.4	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	0.4	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
	アーバンステージ雷谷	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吉田	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	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
	コスモグラフィ四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.4	第3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	80.9	
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	0.6	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	0.4	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
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	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	10.7		
合計 (131物件)		178,468.45	6,487	110,330,600	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) ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.9	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	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	5.6	
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
	(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	2.9	
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	86.5
その他 (26物件)	43,974.30	1,343	16,322,696	13.5
合計 (138物件)	191,966.59	6,997	120,513,696	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」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

