



NOMURA
Residential Fund

平成 20 年 4 月 23 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) プライムアーバン江坂Ⅲ
(3) 取得価格	1,535,000 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 4 月 23 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 12 月 4 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社タミー・コーポレーション (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、大阪の主要幹線の一つである大阪市営地下鉄御堂筋線及び北大阪急行電鉄の「江坂」駅から徒歩 3 分の至近に位置しており、大阪市営地下鉄御堂筋線を利用して、「新大阪」駅まで約 4 分、「梅田」駅まで約 11 分、「本町」駅まで約 15 分と、大阪市中心部の主要なビジネスエリア・商業エリアへの交通利便性に優れていること。また、北大阪急行電鉄を利用して、「大阪国際空港 (伊丹空港)」にも約 30 分 (大阪モノレール線に乗り継ぎ) でアクセスが可能であることから、新幹線や航空機の利用が容易であり、各方面への交通利便性に優れていること
- ・ 「江坂」駅の周辺には「東急ハンズ」「グルメシティ」を始めとした複数の商業施設や飲食店等が集積しており、また、広大な敷地 (約 2.3ha) 内に図書館等の施設を有する「江坂公園」

にも徒歩 6 分であることから、徒歩数分圏内に生活施設が揃う極めて利便性の高い立地特性を有すること

- ・ 住戸部分（3 階～15 階）については、1 ルーム及び 1K の全 4 タイプ 6 バリエーションから構成されており、内廊下（共用廊下）、オール電化等のグレード感のある仕様を採用していること。加えて、全体の 6 割超の住戸は、幅員約 16m の道路に面した開放感を有する南向きであり、また、北向きの住戸については、全戸にウォークインクローゼットを備えていることから、駅からの至近性と併せて高い競争力を有していること
- ・ 上記により、大阪市中心部へ通勤する単身赴任者を含めた単身社会人等の安定した需要が見込めること
- ・ 店舗・事務所部分（2 階）については、「江坂」駅への至近性や周辺にオフィスビル・予備校等を数多く抱える優位性により、来店型事務所等を始めとした安定したテナント需要が見込めること

また、本物件は平成 20 年 8 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）プライムアーバン江坂Ⅲ
特定資産の種類		不動産
所在地 （注 1）	地 番	大阪府吹田市広芝町 10 番 21
	住居表示	（注 2）
主な利用駅		大阪市営地下鉄御堂筋線、北大阪急行電鉄「江坂」駅 徒歩 3 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 1）	384 m ²
	建ぺい率	100%（注 3）
	容積率	600%
建物	所有形態	所有権
	用途（注 1）	共同住宅（店舗、駐車場、駐輪場付）
	竣工日（注 1）	平成 20 年 8 月（予定）
	延床面積（注 1）	3,384.69 m ²
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造地下 1 階付地上 15 階建
	賃貸可能戸数（注 1）	79 戸（30 m ² 未満：78 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		1,535,000 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	1,540,000 千円

	価格時点	平成 20 年 4 月 1 日				
想定NOI（注 6）		81,959 千円				
賃貸状況（平成 20 年 4 月 23 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）		2,151.67 ㎡				
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。

（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）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）プライムアーバン江坂Ⅲ
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 4 月 8 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）	8,430 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) プライムアーバン江坂Ⅲ
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 4 月
地震リスク分析 (PML) (注)	12.62%

(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 (注)	調査機関
(仮称) プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画

(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	株式会社タミー・コーポレーション
本店所在地	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目 9 番 1 号
代表者	代表取締役 有住 義文
資本金	50,000 千円 (平成 20 年 4 月 23 日現在)
大株主	有住 義文
主な事業の内容	不動産開発・分譲事業
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	江坂地所株式会社
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 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)プライムアーバン江坂Ⅲ
-----	-----------------

調査価格	1,540,000,000 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 4 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,540,000,000	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	1,640,000,000	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)	101,322,724	
ア) 可能総収入	106,344,840	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	5,022,116	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	19,363,088	
維持管理費	3,600,000	見積額を参考に査定
水道光熱費	968,863	同種事例・評価先例等を参考に査定
修繕費	702,500	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	400,469	同種事例・評価先例等を参考に査定
PM フィー	2,906,588	同種事例・評価先例等を参考に査定
テナント募集費用等	2,382,368	同種事例・評価先例等を参考に査定
隔地駐車場利用料	1,764,000	予定額を参考に査定
その他費用	484,432	同種事例・評価先例等を参考に査定
公租公課	5,876,198	想定課税標準に基づき査定
保険料	277,670	見積額を参考に査定
(3) 運営純収益 ($NOI = (1) - (2)$)	81,959,636	
(4) 一時金の運用益等	117,008	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	149,015	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 ($NCF = (3) + (4) - (5)$)	81,927,629	
(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別性を考慮して査定
DCF 法による価格	1,540,000,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	1,280,000,000	
土地比率	44.1%	
建物比率	55.9%	

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	対象不動産は大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅徒歩約 3 分と至近距離に位置し、最寄駅への接近性は良好である。最寄駅周辺には大型商業施設が存するなど生活利便性が高く、当駅から新大阪・梅田方面へのアクセスに優れ交通利便性も良好である。対象不動産は、立地条件のみならず建物品質等も一定の水準を有する店舗付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。

【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	1.0	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	0.8	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	2.0	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	3.0	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	0.6	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	0.6	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	0.8	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	0.4	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
	アーバンステージ豊谷	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	1.0	第3期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市内鶴見区	952.06	50	457,000	0.4	第1期
	アーバンステージ天王町	横浜市内保土ヶ谷区	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	0.2	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
	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	1,759.11	51	1,700,000	1.4	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	1.3	第3期
	小 計 (107物件)		140,015.30	5,347	96,556,000	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
	ベネフィス香椎エルペーナ	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	10.8	
	合 計 (130物件)		177,368.28	6,443	109,430,600	91.7	

【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) プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.8	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
	小 計 (4物件)		6,268.80	243	6,425,000	5.4	
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)			12,890.12	490	9,873,096	8.3	

【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 (111物件)	146,284.10	5,590	102,981,000	86.3
その他 (26物件)	43,974.30	1,343	16,322,696	13.7
合 計 (137物件)	190,258.40	6,933	119,303,696	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

