



平成 22 年 8 月 19 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 広畑義徳
(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 緒方敦
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 (注1)	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称 (注2)	アーバンステージ用賀
(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) 契約締結予定日	平成 22 年 8 月 20 日 (信託受益権売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 22 年 8 月 20 日 (信託受益権の引渡し)
(6) 売主	合同会社ミラノ (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る
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注1) 売主から不動産を信託する信託の受益権を取得し、取得日付で信託契約を解除する予定です。

(注2) 現在の物件名称は「クリオ用賀」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

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、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩 6 分に位置し、最寄駅の「用賀」からは「渋谷」駅まで約 11 分でアクセスが可能であることに加え、直通運転を行っている東京メトロ半蔵門線を利用してビジネスエリアの「大手町」駅まで 30 分前後でアクセスが可能であること
- ・ 「用賀」駅の周辺にはスーパーマーケット、ドラッグストア等、複数の商業施設や飲食店等が集積している他、近隣には「世田谷美術館」やスポーツ施設を有する「砧公園」があることから、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えていること
- ・ 住宅プランについては、1K 及び 1LDK の全 12 タイプから構成されており、全体の約 8 割の住戸にウォークインクローゼットを有することと、1 階の約半数の住戸に専用庭を備えることからグレード感のある仕様であること

- ・ 上記特長により、良好な住環境と生活利便性を求める単身社会人・DINKS 等の安定した需要が見込めること

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		アーバンステージ用賀				
特定資産の種類（注 1）		不動産を信託する信託の受益権				
信託受託者（注 1）		みずほ信託銀行株式会社				
信託契約期間（注 1）		平成 19 年 9 月 26 日から平成 24 年 9 月 25 日				
所在地 （注 2）	地 番	東京都世田谷区用賀二丁目 67 番 162				
	住居表示	東京都世田谷区用賀二丁目 27 番 5 号				
主な利用駅		東急田園都市線「用賀」駅 徒歩 6 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 2）	1,102.32 m ²				
	建ぺい率	70%・60%（注 3）				
	容積率	300%・100%（注 4）				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 2）	共同住宅				
	竣工日（注 2）	平成 19 年 7 月 20 日				
	延床面積（注 2）	2,370.21 m ²				
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 6 階建				
	賃貸可能戸数（注 5）	54 戸（30 m ² 未満：29 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：25 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社東急コミュニティー（注 6）				
マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー（注 7）				
マスターリース種別		パス・スルー型（注 8）				
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	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
	鑑定評価額	1,230,000 千円				
	価格時点	平成 22 年 8 月 1 日				
想定 NOI（注 9）		70,102 千円				
賃貸状況（平成 22 年 8 月 19 日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注 10）		76,428 千円				
敷金・保証金		12,162 千円				
稼働率		84.3%				
賃貸面積（注 11）		1,495.31 m ²				
賃貸可能面積（注 5）		1,773.05 m ²				
過去の稼働率（注 12）	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末	平成 20 年 5 月末	平成 21 年 5 月末	平成 22 年 5 月末	
	—%	—%	—%	—%	77.1%	

（注 1）特定資産の種類について

売主から不動産を信託する信託の受益権を取得し、取得日付で信託契約を解除する予定です。

（注 2）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。「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。また、「敷地面積」には、建築基準法第 42 条第 1 項により道路として位置の指定を受けている部分約 88.68 m²及び世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例により道路とみなされる部分約 24.79 m²を含みます。

(注 3) 建ぺい率について

本物件の土地のうち西側道路境界線から 20m 以内の部分は第一種住居地域 60%、20m を超える部分は第一種低層住居専用地域 50% となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ 70%、60% となり、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 4) 容積率について

本物件の土地は、第一種住居地域 300%、第一種低層住居専用地域 100% 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) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 7) マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

(注 8) 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 9) 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 94.6%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 25 年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注 10) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を 12 倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

(注 11) 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 12) 過去の稼働率について

平成 21 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

	アーバンステージ用賀
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 22 年 8 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）	21,370 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

	アーバンステージ用賀
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 22 年 7 月
地震リスク分析（PML）（注）	7.96%

(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
アーバンステージ用賀	株式会社設計工房	株式会社本間組	イーハウス建築センター株式会社	株式会社安井建築設計事務所

6. 売主の概要

商号	合同会社ミラノ
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号
代表者	代表社員 ミラノ・ジャパン・エルエルシー 職務執行者 堀 好一
主な事業の内容	不動産業
資本金	500千円
設立年月日	平成18年9月14日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 媒介の概要

商号	サヴィルズ・ジャパン株式会社
本店所在地	東京都港区六本木三丁目16番33号
代表者の役職・氏名	代表取締役 クリスチャン・フランシス・マンシーニ
主な事業の内容	宅地建物取引業、第二種金融商品取引業
資本金	300,400千円
設立年月日	平成16年8月23日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	媒介契約に定める守秘義務により開示していません。

商号	シービーアールイー・ジャパン株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目2番12号
代表者の役職・氏名	代表取締役 ロバート・スチュアート・ブレイン 代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン 代表取締役 トニー・インソン・チャー
主な事業の内容	宅地建物取引業、第二種金融商品取引業
資本金	67,500千円
設立年月日	平成12年12月15日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	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22年11月期（平成22年6月1日～平成22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 : 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	アーバンステージ用賀	
鑑定評価額	1,230,000,000 円	
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 22 年 8 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1,230,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて査定
直接還元法による収益価格	1,240,000,000	
(1) 運営収益	86,032,000	
潜在総収益(a)～(d)計	91,659,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	85,861,000	現行の賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に收受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	36,000	電力使用料収入を計上
(c) 駐車場収入	3,072,000	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、中長期安定的に收受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	2,690,000	收受可能な月数、平均入替率、平均的な契約期間をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	5,627,000	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	18,906,000	
維持管理費	2,952,000	予定契約条件に基づく維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,280,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1,487,000	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	2,503,000	予定の契約条件に基づく報酬率をもとに、類似不動産の水準、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	4,649,000	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、賃貸手数料については新規賃料収入の1カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、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	5,793,000	平成 22 年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	146,000	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	96,000	テレビ受信施設利用料を計上
(3) 運営純収益 (1) - (2))	67,126,000	
(4) 一時金の運用益	139,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,593,000	毎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))	65,672,000	
(7) 還元利回り	5.3%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件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	1,220,000,000	
割引率	5.1%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、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	5.5%	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	1,210,000,000	
土地比率	57.9%	
建物比率	42.1%	

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	<p>対象不動産は世田谷区の住宅地域に所在し、東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約 6 分、同駅から都心へ 30 分程度と比較的良好なアクセスを有する。周辺は中高層の共同住宅を中心とした住宅地域を形成し、駅周辺には各種利便施設が一通り揃っているなど、住環境・生活利便性ともに比較的良好なエリアである。</p> <p>対象建物は、1K 及び 1LDK の主として単身者・少数世帯向けの賃貸マンション(総住戸数 54 戸)であり、設備水準・使用資材等は分譲マンション仕様となっており、築浅物件であることから相応の競争力を有する。</p> <p>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、鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	--

本物件取得後のポートフォリオ一覧

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	プラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.6	第4期
	プ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	0.8	第1期
	プラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.6	第1期
	プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.6	第3期
	プラウドフラット芸芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.6	第1期
	プ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
	プ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	1.7	第2期
	プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.2	第1期
	プラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.8	第2期
	プ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
	プ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	1.0	第1期
	プ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
	プラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	2.2	第7期
	プラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5	第3期
	プ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
	プ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
	プ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	0.8	第4期
	プラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.5	第7期
	プラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.8	第3期
	プラウドフラット上大岡	横浜市港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.1	第3期
	プライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.7	第1期
	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.7	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	0.7	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	0.9	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	0.5	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	1.5	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	0.9	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	1.0	第1期
	プライムアーバン芸芸大学	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	0.3	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	2.7	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
	プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.3	第1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	1.0	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	0.7	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	0.6	第1期
	プライムアーバン南島山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6	第2期
	プ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
	プ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
	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
	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	1.3	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	0.6	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	0.4	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	0.3	第1期
	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.6	第1期
	プライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.6	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	0.5	第1期
	プライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4	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	0.9	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	0.5	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	0.5	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	0.7	第1期
	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	0.9	第5期
	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6	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	1.6	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	0.7	第1期
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.1	第7期
	アーバンステージ麹ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3	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	4,524.00	145	2,290,000	1.7	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	1.7	第3期
	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.6	第7期
	アーバンステージ日本橋岩崎坂	東京都中央区	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	0.2	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	0.5	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	1,782.26	93	1,100,000	0.8	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	0.7	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	1.1	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	0.8	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
	アーバンステージ板橋駅前区役所	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.7	第8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
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.8	第3期
	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.2	第3期
	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2	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	1.6	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	0.3	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	0.4	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	0.7	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
	小計 (116物件)		164,146.28	6,147	114,975,000	86.2	

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	0.5	第1期
	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5	第5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	0.2	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	0.4	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	0.4	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	0.5	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	0.8	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	0.3	第3期
	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5	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
	プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.9	第5期
	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.5	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	0.6	第1期
	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.2	第5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	0.7	第4期
	ベネフィス博多グランズウイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.6	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ズウイート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5	第3期
	ベネフィス千早グランズウイート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4	第3期
小計 (27物件)			48,226.21	1,408	17,291,696	13.0	
合計 (143物件)			212,372.49	7,555	132,266,696	99.1	

【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	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.9	第8期
	小計 (1物件)		1,773.05	54	1,150,000	0.9	
	合計 (1物件)		1,773.05	54	1,150,000	0.9	

【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 (117物件)	165,919.33	6,201	116,125,000	87.0
その他 (27物件)	48,226.21	1,408	17,291,696	13.0
合計 (144物件)	214,145.54	7,609	133,416,696	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。

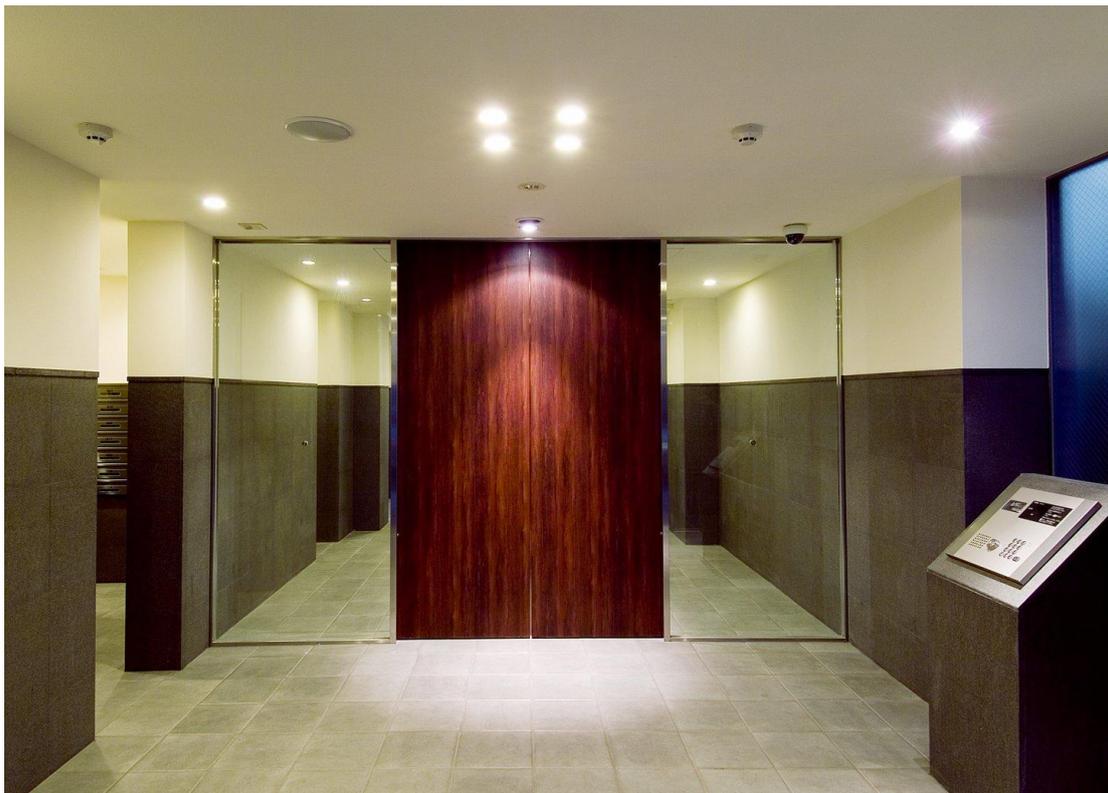
(注3) 「取得(予定)価格」欄には、当該不動産等の取得にかかる諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

(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、 第6期：平成21年6月1日～平成21年11月末日
 第7期：平成21年12月1日～平成22年5月末日、 第8期：平成22年6月1日～平成22年11月末日

(参考資料 3)

外観写真



(参考資料 4)

位置図

