



NOMURA
Residential Fund



平成 23 年 11 月 14 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
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 栗原洋二
問合せ先 NRF投資責任者 棗 正臣
03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp

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. 取得予定資産について

(1) 取得予定資産の概要

No	物件名称	所 在	特定資産の種類	取得価格 ^(注1) (百万円)
1	プラウドフラット富士見台	東京都練馬区	不動産	1,370
2	プラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	不動産	1,430
3	アーバンステージ町屋サウスコート ^(注2)	東京都荒川区	不動産	1,740
4	アーバンステージ久米川 ^(注3)	東京都東村山市	不動産	1,370
5	プラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	不動産	1,430
6	アーバンステージ札幌リバーフロント ^(注4)	札幌市中央区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注7)	3,500
7	アーバンステージ北3条通 ^(注5)	札幌市中央区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注7)	1,450
8	アーバンステージ泉 ^(注6)	名古屋市東区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注7)	2,800
合 計				15,090

- (2) 契約締結日 : 平成 23 年 11 月 14 日 (不動産売買契約、信託受益権売買契約の締結)
- (3) 取得予定日 : 平成 23 年 12 月 6 日 (不動産、信託受益権の引渡し)
- (4) 売主 : 後記「5. 売主の概要」参照

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (5) 取得資金 : 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、一般募集による新投資口発行の手取金及び借入金により取得予定
- (6) 決済方法 : 売買実行時に全額支払

(注1) 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いた金額を記載しています。

(注2) 現在の物件名称は「アクトフォルム町屋」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。

(注3) 現在の物件名称は「エルフレア久米川」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。

(注4) 現在の物件名称は「グレンパーク中島公園」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。

(注5) 現在の物件名称は「アルファタワー北3条通り」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。

(注6) 現在の物件名称は「S-RESIDENCE 泉」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。

(注7) 売主から不動産を信託する信託の受益権を取得した上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

2. 取得予定資産の取得理由及び物件概要

本投資法人の規約に定める方針に基づき当該8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。

(1) プラウドフラット富士見台

- ・ 当該物件は、西武池袋線「富士見台」駅徒歩1分と駅至近の物件であり、同路線を利用して「池袋」駅まで約20分でアクセスが可能であるほか、「新宿」駅（都営大江戸線へ乗換え）や「渋谷」駅（東京メトロ副都心線へ乗換え）などのビジネス・商業エリアにも35分程度でアクセス可能であること
- ・ 当該物件の周辺には、複数のスーパーマーケットやドラッグストアや駅前の富士見台本町通り商店街があり生活利便性が高いこと
- ・ 建物については、白を基調とした視認性の高い外観や内部設備においても内廊下（一部の階を除く）やルーフバルコニーの採用等、商品性においてもテナントへの高い訴求力を備えていること
- ・ 上記特長により、東京都市部に勤務する单身社会人を中心とした安定的な需要の見込める物件であること。住宅部分（2階から9階）は、一般事業会社に一括貸借（普通賃貸借契約）されており、安定した収益が確保されていること
- ・ 1階店舗部分については、「富士見台」駅からの至近性により小売店舗・来店型商業施設等安定した需要が見込まれること

物件の名称		プラウドフラット富士見台
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都練馬区貫井三丁目427番33
	住居表示	東京都練馬区貫井三丁目8番4号
主な利用駅		西武池袋線「富士見台」駅 徒歩1分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	726.60㎡
	建ぺい率	80%
	容積率	327%(注2)
建物	所有形態	所有権

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	用途（注 1）	共同住宅・店舗			
	竣工日（注 1）	平成 22 年 1 月 21 日			
	延床面積（注 1）	2,761.09 m ²			
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
	賃貸可能戸数（注 3）	94 戸（30 m ² 未満：93 戸、店舗・事務所：1 戸）			
プロパティ・マネジメント委託先		野村リビングサポート株式会社（注 4）			
マスターリース会社		野村リビングサポート株式会社（注 5）			
マスターリース種別		パス・スルー型（注 6）			
担保設定の有無		無			
特記事項		プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村リビングサポート株式会社は、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。			
取得価格		1,370,000 千円			
評価方法	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	1,370,000 千円			
	価格時点	平成 23 年 10 月 1 日			
想定NOI（注 7）		84,409 千円			
賃貸状況（平成 23 年 9 月末日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注 8）		110,436 千円			
敷金・保証金		14,298 千円			
稼働率		100.0%			
賃貸面積（注 9）		2,222.05 m ²			
賃貸可能面積（注 3）		2,222.05 m ²			
過去の稼働率	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	平成 23 年 5 月末
	－%	－%	－%	100.0%	100.0%

（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。「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）容積率について

当該物件の容積率の限度は、本来 400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.45m×60%）が優先されています。

（注 3）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、平成 23 年 9 月末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、賃貸借契約書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 4）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 5）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 6）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

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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、住宅部分の稼働率が95.0%、店舗部分の稼働率が95.0%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23年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注8) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成23年9月末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9) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成23年9月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）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。

(2) プラウドフラット鶴見Ⅱ

- ・ 当該物件は、JR 京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅から徒歩4分に位置しており、「鶴見」駅からは「川崎」駅（1駅・約4分）、「横浜」駅（3駅・約10分）、「品川」駅（5駅・約20分）（いずれもJR京浜東北線利用時）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、当該物件から徒歩8分の京急本線「京急鶴見」駅を利用して、「羽田空港」へのアクセスも容易（約25分）であり、航空機の利用にも便利な立地特性を有していること
- ・ 「鶴見」駅周辺には、複数のスーパーマーケットやドラッグストアが存在し生活利便性が高いことに加え、JR駅ビルのCIAL 鶴見が2012年に開業予定となっており今後の生活環境の向上が期待できること
- ・ 住戸部分については、エントランスや室内デザイン、内部仕様等の高いグレード感と併せて、当該エリアのテナント層が求める水準を十分に満たしていること
- ・ 上記により、東京都心部や京浜エリアへ通勤する単身社会人を中心とした安定した需要が見込めること

物件の名称		プラウドフラット鶴見Ⅱ
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町256番1
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号
主な利用駅		JR 京浜東北線・鶴見線「鶴見」駅 徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注1）	853.07 m ²

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	建ぺい率	90%（注 2）			
	容積率	281.4%（注 3）			
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 4 月 7 日			
	延床面積（注 1）	2,793.02 m ²			
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建			
	賃貸可能戸数（注 4）	81 戸（30 m ² 未満：72 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：8 戸、店舗・事務所：1 戸）			
プロパティ・マネジメント委託先		野村リビングサポート株式会社（注 5）			
マスターリース会社		野村リビングサポート株式会社（注 6）			
マスターリース種別		パス・スルー型（注 7）			
担保設定の有無		無			
特記事項		プロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社の野村リビングサポート株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。			
取得価格		1,430,000 千円			
評価方法	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			
	鑑定評価額	1,430,000 千円			
	価格時点	平成 23 年 10 月 1 日			
想定NOI（注 8）		84,713 千円			
賃貸状況（平成 23 年 9 月末日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注 9）		111,096 千円			
敷金・保証金		22,484 千円			
稼働率		99.0%			
賃貸面積（注 10）		2,198.63 m ²			
賃貸可能面積（注 4）		2,219.74 m ²			
過去の稼働率（注 11）	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	平成 23 年 5 月末
	－%	－%	－%	100.0%	98.4%

（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。「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）建ぺい率について

当該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、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 3）容積率について

当該物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.69m×60%）が優先されています。

（注 4）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、平成23年9月末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、賃貸借契約書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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注 5) 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 6) 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 7) 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 8) 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、住宅部分の稼働率が 95.0%、店舗部分の稼働率が 90.0%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 27 年度の賦課想定額をもとに支出を見込んでいます。

(注 9) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成23年9月末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 10) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成23年9月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）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 11) 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。

(3) アーバンステージ町屋サウスコート

- ・ 当該物件は、JR 常磐線「三河島」駅より徒歩 5 分に位置し、当該路線を利用して「上野」駅、「東京」駅の首都圏を代表するターミナル駅へ良好なアクセスが可能であることに加えて、徒歩 11 分に位置する東京メトロ千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで 20 分程度でアクセスが可能であること
- ・ 当該物件の周辺には、荒川区役所や荒川警察署等の行政機関が集積することに加え、スーパーマーケットや医療施設等が存在しており、極めて高い生活利便性を備えていること
- ・ 建物は、明治通り（幅員 30m）に面した、角地に立地することから角住戸については 2 面採光の開放感のある住戸となっていること。住戸プランについては、1LDK～2LDK の全 7 タイプで一部のタイプには床暖房を備えていることから、商品性における差別化が図られていること
- ・ 上記により、都心部へ通勤する DINKS を中心とした安定した需要が見込めること
- ・ 1 階店舗部分については、「三河島」駅からの至近性により来店型商業施設等の需要が見込めること。現状では、金融機関に賃貸されており安定的な収益が見込めること

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件の名称		アーバンステージ町屋サウスコート				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都荒川区荒川三丁目 73 番 1 他 5 筆				
	住居表示	東京都荒川区荒川三丁目 73 番 5 号				
主な利用駅		JR 常磐線「三河島」駅 徒歩 5 分 京成本線「新三河島」駅 徒歩 7 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	694.61 m ²				
	建ぺい率	100%・80% (注 2)				
	容積率	600%・300% (注 3)				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 13 年 1 月 18 日				
	延床面積 (注 1)	4,417.42 m ²				
	構造 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建				
	賃貸可能戸数 (注 4)	77 戸 (30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 43 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満 : 33 戸、店舗・事務所 : 1 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先		スターツアメニティー株式会社 (注 5)				
マスターリース会社		スターツアメニティー株式会社 (注 6)				
マスターリース種別		パス・スルー型 (注 7)				
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		1,740,000 千円				
評価方法	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
	鑑定評価額	1,740,000 千円				
	価格時点	平成 23 年 10 月 1 日				
想定NOI (注 8)		114,481 千円				
賃貸状況 (平成 23 年 9 月末日現在)						
テナントの総数		2				
賃貸事業収入 (注 9)		139,104 千円				
敷金・保証金		42,331 千円				
稼働率		94.9%				
賃貸面積 (注 10)		3,930.38 m ²				
賃貸可能面積 (注 4)		4,141.56 m ²				
過去の稼働率 (注 11)		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	平成 23 年 5 月末
		－%	－%	－%	－%	95.7%

(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。「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) 建ぺい率について

当該物件の土地のうち北側都道道路境界から南側30m以内の部分は商業地域100% (本来80%に指定されていますが、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ています。)、30mを超える部分は準工業地域80%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 3) 容積率について

当該物件の土地は、商業地域600%、準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

適用されます。

(注 4) 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、平成 23 年 9 月末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、賃貸借契約書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 5) 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 6) 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 7) 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 8) 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、住宅部分の稼働率が 95.0%、店舗部分の稼働率が 95.0%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 23 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注 9) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 23 年 9 月末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 10) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成 23 年 9 月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）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 11) 過去の稼働率について

平成 22 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) アーバンステージ久米川

- ・ 当該物件は、西武新宿線「久米川」駅まで徒歩 2 分に位置し、商業・ビジネスエリアである「新宿」駅へのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件の周辺には、スーパーマーケットやドラッグストア等が存在し、生活利便性が高いこと
- ・ 住戸プランは、1R 及びメゾネットタイプの 1LDK で構成されていることに加え、約半数の住戸が南側に面していることから採光に優れており商品性においても当該エリアのテナントニーズを満たす水準であること

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・ 上記により、都心部へ通勤する单身社会人を中心とした安定した需要が見込めること
- ・ 当該物件については、野村不動産株式会社と金融機関が共同で開発しており、1 階店舗部分については、当該金融機関に賃貸されており、安定的な収益が見込まれること。また、「久米川」駅至近のため、小売店舗・来店型商業施設でも安定した需要が見込めること

物件の名称		アーバンステージ久米川				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都東村山市栄町一丁目 5 番 6 他 2 筆				
	住居表示	東京都東村山市栄町一丁目 5 番地 6 (注 2)				
主な利用駅		西武新宿線「久米川」駅 徒歩 2 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	679.78 m ²				
	建ぺい率	100% (注 3)				
	容積率	400%				
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 9 月 30 日				
	延床面積 (注 1)	2,839.91 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建				
	賃貸可能戸数 (注 4)	91 戸 (30 m ² 未満 : 81 戸、30 m ² 以上 50 m ² 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		株式会社東急コミュニティー (注 5)				
マスターリース会社		株式会社東急コミュニティー (注 6)				
マスターリース種別		パス・スルー型 (注 7)				
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		1,370,000 千円				
評価方法	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
	鑑定評価額	1,370,000 千円				
	価格時点	平成 23 年 10 月 1 日				
想定NOI (注 8)		89,863 千円				
賃貸状況 (平成 23 年 9 月末日現在)						
テナントの総数		2				
賃貸事業収入 (注 9)		106,382 千円				
敷金・保証金		39,948 千円				
稼働率		95.7%				
賃貸面積 (注 10)		2,497.65 m ²				
賃貸可能面積 (注 4)		2,610.05 m ²				
過去の稼働率 (注 11)		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	平成 23 年 5 月末
		－%	－%	－%	－%	93.9%

(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。「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

当該物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注 3) 建ぺい率について

当該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、角地かつ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) 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、平成 23 年 9 月末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、賃貸借契約書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 5) 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 6) 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 7) 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 8) 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、住宅部分の稼働率が 95.0%、店舗部分の稼働率が 95.0%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 26 年度の賦課想定額をもとに支出を見込んでいます。

(注 9) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 23 年 9 月末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 10) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成 23 年 9 月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）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 11) 過去の稼働率について

平成 22 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。

(5) プラウドフラット新大阪

- ・ 当該物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩 7 分に位置し、大阪中心部へのアクセスに優れていること。JR 東海道新幹線「新大阪」駅にも徒歩圏であり、東京方面を含めた多方面へのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件の徒歩圏には、複数のスーパーマーケットやフィットネスクラブ等の商業施設を有することに加えて、ビジネスエリアである「新大阪」エリアへも近接していることから極めて高い生活利便性を有すること

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・ 当該物件は3タイプの1Kで構成されており、エントランスや室内デザイン、内部仕様等の高いグレード感と併せて、当該エリアのテナント層が求める水準を十分に満たしていること
- ・ 上記特長により、大阪市中心部に勤務する単身赴任者や単身社会人を中心とした安定的な需要の見込める物件であること

物件の名称		プラウドフラット新大阪				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目 11 番 5				
	住居表示	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目 11 番 7 号				
主な利用駅		大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅 徒歩 7 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 1）	787.01 m ²				
	建ぺい率	80%				
	容積率	400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 1）	共同住宅				
	竣工日（注 1）	平成 21 年 9 月 7 日				
	延床面積（注 1）	3,201.17 m ²				
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建				
	賃貸可能戸数（注 2）	112 戸（30 m ² 未満：112 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社類設計室（注 3）				
マスターリース会社		株式会社類設計室（注 4）				
マスターリース種別		パス・スルー型（注 5）				
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		1,430,000 千円				
評価方法	評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価				
	鑑定評価額	1,430,000 千円				
	価格時点	平成 23 年 10 月 1 日				
想定NOI（注 6）		90,626 千円				
賃貸状況（平成 23 年 9 月末日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注 7）		112,998 千円				
敷金・保証金		5,400 千円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積（注 8）		2,990.68 m ²				
賃貸可能面積（注 2）		2,990.68 m ²				
過去の稼働率		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	平成 23 年 5 月末
		－%	－%	－%	100.0%	99.0%

(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。「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) 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、平成23年9月末日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積(共

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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、賃貸借契約書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3) 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4) 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5) 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6) 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95.0%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23年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注7) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成23年9月末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8) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成23年9月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）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。

(6) アーバンステージ札幌リバーフロント

- ・ 当該物件は、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅徒歩5分に位置しており、南北線を利用して「札幌」駅（約4分）、「大通」駅（約3分）等の札幌市内の商業・ビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件の周辺には、国指定の重要文化財である豊平館や八窓庵及び札幌市中島体育センター等を有する緑豊かな公園である「中島公園」があり良好な住環境を有していること
- ・ 住戸プランは1Rから3LDKまで全25タイプあることに加え、パーティールームやコンシェルジュサービス等のタワーマンションならではの設備やサービスを備えており高いグレード感を有する物件であること
- ・ 上記特長により、札幌市中心部へ勤務する単身赴任者やファミリー層まで幅広い需要が見込まれる物件であること

物件の名称	アーバンステージ札幌リバーフロント
特定資産の種類（注1）	不動産を信託する信託の受益権

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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 18 年 3 月 31 日から平成 28 年 3 月 31 日				
所在地 （注 2）	地 番	北海道札幌市中央区南九条西一丁目 1 番 3				
	住居表示	北海道札幌市中央区南九条西一丁目 1 番 1 号				
主な利用駅		札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅 徒歩 5 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 2）	2,718.81 m ²				
	建ぺい率	90%（注 3）				
	容積率	600%				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 2）	共同住宅				
	竣工日（注 2）	平成 20 年 1 月 28 日				
	延床面積（注 2）	21,239.84 m ²				
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 30 階建				
	賃貸可能戸数（注 4）	310 戸（30 m ² 以上 50 m ² 未満：139 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：161 戸、70 m ² 以上：10 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社タカラ（注 5）				
マスターリース会社		株式会社タカラ（注 6）				
マスターリース種別		パス・スルー型（注 7）				
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		3,500,000 千円				
評価方法	評価方法	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価				
	鑑定評価額	3,820,000 千円				
	価格時点	平成 23 年 10 月 1 日				
想定NO I（注 8）		261,307 千円				
賃貸状況（平成 23 年 9 月末日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注 9）		318,962 千円				
敷金・保証金		17,051 千円				
稼働率		91.5%				
賃貸面積（注 10）		14,149.13 m ²				
賃貸可能面積（注 4）		15,459.57 m ²				
過去の稼働率（注 11）		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	平成 23 年 5 月末
		－%	－%	－%	－%	－%

（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た上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

（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。

（注 3）建ぺい率について

当該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、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）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「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、平成 23 年 9 月末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、賃貸借契約書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 5）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 6）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 7）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 8）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、取得初年度の特殊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 95.0%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 26 年度の賦課想定額をもとに支出を見込んでいます。

（注 9）賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 23 年 9 月末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）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 10）賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成 23 年 9 月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）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 11）過去の稼働率について

平成 23 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。

（7）アーバンステージ北 3 条通

- ・ 札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩約 4 分、JR「札幌」駅までも徒歩圏内にあり札幌市内の商業・ビジネスエリアの中心に位置する物件であること
- ・ 当該物件の周辺には、「札幌」駅周辺の大丸等の大型百貨店や札幌エスタ内のスーパーマーケットに加え、複合商業施設である「サッポロファクトリー」を有しており、高い生活利便性の有すること
- ・ 建物が幅員約 27m 及び約 20m の道路の角地に立地しており約 8 割の住戸が開放感を有していることに加え、1LDK から 2LDK の全 3 タイプの住戸プランで構成されていることから当該エリアのテナント層が求める水準を十分に満たしていること
- ・ 上記により、札幌市中心部に通勤・通学する、単身者・DINKS に安定した需要が見込めること

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件の名称		アーバンステージ北3条通				
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）		農中信託銀行株式会社				
信託契約期間（注1）		平成19年3月19日から平成25年3月31日				
所在地 （注2）	地番	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番2				
	住居表示	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2（注3）				
主な利用駅		札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅 徒歩4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注2）	875.71 m ²				
	建ぺい率	90%（注4）				
	容積率	600%				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注2）	共同住宅・店舗				
	竣工日（注2）	平成19年2月19日				
	延床面積（注2）	6,350.13 m ²				
	構造（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建				
	賃貸可能戸数（注5）	114戸（30 m ² 以上50 m ² 未満：56戸、50 m ² 以上70 m ² 未満：56戸、店舗・事務所：2戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社タカラ（注6）				
マスターリース会社		株式会社タカラ（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		1,450,000 千円				
評価方法	評価方法	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価				
	鑑定評価額	1,580,000 千円				
	価格時点	平成23年10月1日				
想定NOI（注9）		101,009 千円				
賃貸状況（平成23年9月末日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注10）		121,246 千円				
敷金・保証金		13,713 千円				
稼働率		97.5%				
賃貸面積（注11）		4,966.77 m ²				
賃貸可能面積（注5）		5,094.29 m ²				
過去の稼働率（注12）		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	平成23年 5月末
		－%	－%	－%	－%	98.5%

（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た上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

（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。

（注3）住居表示について

当該物件の所在地は、住居表示が未実施のため、登記簿上の建物の所在を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注 4) 建ぺい率について

当該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、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 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、平成 23 年 9 月末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、賃貸借契約書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、住宅部分の稼働率が 96.0%、店舗部分の稼働率が 95.0%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 年度の賦課想定額をもとに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、平成 23 年 9 月末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、平成 23 年 9 月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）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 22 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。

(8) アーバンステージ泉

- ・ 当該物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅及び名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅までそれぞれ徒歩 3 分・6 分に位置し、「高岳」駅からは名古屋市内ビジネスの中心である「名古屋」駅まで約 7 分、「久屋大通」駅からは名古屋市役所等の行政機関の集積する「市役所」駅まで約 2 分でアクセスが可能であること
- ・ 当該物件は、大型商業施設や公共施設を有する「栄」エリア、緑豊かな「久屋大通公園」へも徒歩圏であることから生活利便性と良好な住環境を有すること

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・ 住戸部分は、全9タイプの1K及び1DKで構成されており、内廊下の採用、エントランスや室内デザイン、内部仕様等の高いグレード感に加えてコンシェルジュサービスを備えており、当該エリアのテナント層が求める水準を十分に満たしていること
- ・ 上記により、名古屋市内に通勤する単身社会人を中心とした安定した需要が見込めること

物件の名称		アーバンステージ泉			
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）		株式会社りそな銀行			
信託契約期間（注1）		平成20年8月8日から平成30年8月7日			
所在地 （注2）	地番	愛知県名古屋市東区泉一丁目2023番			
	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目20番28号			
主な利用駅		名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩3分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積（注2）	1,145.32㎡			
	建ぺい率	80%			
	容積率	683%（注3）			
建物	所有形態	所有権			
	用途（注2）	共同住宅・店舗			
	竣工日（注2）	平成20年1月28日			
	延床面積（注2）	9,636.50㎡			
	構造（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建			
	賃貸可能戸数（注4）	250戸（30㎡未満：193戸、30㎡以上50㎡未満：56戸、店舗・事務所：1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（注5）			
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット（注6）			
マスターリース種別		パス・スルー型（注7）			
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		2,800,000千円			
評価方法	評価方法	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価			
	鑑定評価額	3,100,000千円			
	価格時点	平成23年10月1日			
想定NOI（注8）		205,735千円			
賃貸状況（平成23年9月末日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注9）		238,750千円			
敷金・保証金		19,126千円			
稼働率		88.8%			
賃貸面積（注10）		6,695.09㎡			
賃貸可能面積（注4）		7,543.10㎡			
過去の稼働率（注11）	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	平成23年 5月末
	－%	－%	－%	85.6%	83.3%

（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た上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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。

(注 3) 容積率について

当該物件の土地は商業地域に属し、容積率は、北側道路境界から 30m 以内の部分は 500%、30m を超える部分は 800% であり、面積割合に応じて加重平均された数値が指定容積率となりますが、前面道路の幅員（10m）による容積率の制限を受けています。さらに、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算（建築基準法第 52 条第 9 項）により、容積率は 683% となっています。

(注 4) 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、平成 23 年 9 月末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、賃貸借契約書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 5) 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 6) 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 7) 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 8) 想定 NO I について

「NO I」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 NO I」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、住宅部分の稼働率が 95.0%、店舗部分の稼働率が 95.0%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 26 年度の賦課想定額をもとに支出を見込んでいます。

(注 9) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 23 年 9 月末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 10) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成 23 年 9 月末日現在において、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もしくは共用部等を含んだ面積）に限り、駐車場の貸付面積を含みません。）を記載しています。

(注 11) 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 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

	プラウドフラット富士見台	プラウドフラット鶴見Ⅱ
建物状況評価報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	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 23 年 10 月 17 日	平成 23 年 10 月 17 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）	14,020 千円	19,370 千円

	アーバンステージ町屋 サウスコート	アーバンステージ久米川
建物状況評価報告書作成者	清水建設株式会社	清水建設株式会社
建物状況評価報告書作成日	平成 23 年 10 月 17 日	平成 23 年 10 月 3 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）	62,915 千円	33,845 千円

	プラウドフラット新大阪	アーバンステージ札幌 リバーフロント
建物状況評価報告書作成者	清水建設株式会社	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 23 年 10 月 17 日	平成 23 年 10 月 17 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）	26,139 千円	107,640 千円

	アーバンステージ北 3 条通	アーバンステージ泉
建物状況評価報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	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 23 年 10 月 17 日	平成 23 年 10 月 18 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）	44,920 千円	50,600 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

	プラウドフラット富士見台	プラウドフラット鶴見Ⅱ
地震 PML 評価報告書作成者	NKSJ リスクマネジメント 株式会社	NKSJ リスクマネジメント 株式会社
地震 PML 評価報告書作成日	平成 23 年 10 月	平成 23 年 10 月
地震リスク分析（PML）（注）	10.09%	5.97%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	アーバンステージ町屋 サウスコート	アーバンステージ久米川
地震PML評価報告書作成者	NKSJ リスクマネジメント 株式会社	NKSJ リスクマネジメント 株式会社
地震PML評価報告書作成日	平成 23 年 10 月	平成 23 年 10 月
地震リスク分析(PML) (注)	4.76%	4.21%

	プラウドフラット新大阪	アーバンステージ札幌 リバーフロント
地震PML評価報告書作成者	NKSJ リスクマネジメント 株式会社	NKSJ リスクマネジメント 株式会社
地震PML評価報告書作成日	平成 23 年 10 月	平成 23 年 10 月
地震リスク分析(PML) (注)	14.37%	0.24%

	アーバンステージ北 3 条通	アーバンステージ泉
地震PML評価報告書作成者	NKSJ リスクマネジメント 株式会社	NKSJ リスクマネジメント 株式会社
地震PML評価報告書作成日	平成 23 年 10 月	平成 23 年 10 月
地震リスク分析(PML) (注)	2.23%	13.11%

(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。

4. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

当該 8 物件に係る設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関は以下のとおりです。

本投資法人は、当該 8 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るか、平成 19 年 6 月に施工された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、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るか、又は、建築物の高さが 60 メートルを超える場合には、国土交通大臣の指定を受けた指定性能評価機関から、建物構造について「評価基準に適合しているものと評価する」という性能評価書を取得しています。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	評価機関
プラウドフラット 富士見台	シオックス株式会 社一級建築士事務 所	工新建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	財団法人日本建築 設備・昇降機センタ ー
プラウドフラット 鶴見Ⅱ	株式会社ベルセン 建築計画	三平建設株式会社	日本 E R I 株式会 社	財団法人住宅金融 普及協会
アーバンステージ 町屋サウスコート	株式会社現代建築 研究所	野村建設工業株式 会社	株式会社アクトブ ランニング	株式会社安井建築 設計事務所
アーバンステージ 久米川	株式会社環境設計 連合	株式会社田中建設	日本建築検査協会 株式会社	株式会社 N T T フ ァシリティーズ
プラウドフラット 新大阪	株式会社都市設計	西武建設株式会社	株式会社日本確認 検査センター	財団法人日本建築 総合試験所

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

アーバンステージ 札幌リバーフロント	株式会社企画設計 事務所オルト	岩田建設株式会社	札幌市	財団法人日本建築 センター
アーバンステージ 北3条通	アルファコート株 式会社	株式会社カツイ	日本 E R I 株式会 社	株式会社安井建築 設計事務所
アーバンステージ 泉	株式会社アイビー 設計事務所	株式会社鴻池組	株式会社国際確認 検査センター	株式会社佐藤総合 計画

(注) 設計者、施工者、建築確認機関及び評価機関の各欄に記載の名称については、各物件の設計等に係る当時の名称等を記載しています。

5. 売主の概要

(1) プラウドフラット富士見台、プラウドフラット鶴見Ⅱ、アーバンステージ町屋サウスコート、アーバンステージ久米川、プラウドフラット新大阪

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
代表者の役職・氏名	取締役社長 鈴木弘久
主な事業の内容	不動産業
資本金	2,000,000 千円
設立年月日	昭和 32 年 4 月 15 日
純資産	非公表
総資産	非公表
大株主及び持株比率 (平成 23 年 3 月 31 日 現在)	野村不動産ホールディングス株式会社：100%
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、平成23年5月末日現在において、本投資法人の発行済総投資口数の12.14%の投資口を保有しています。また、当該会社は、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、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	平成 23 年 10 月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち 189 名が当該会社からの出向者です。
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、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(2) アーバンステージ札幌リバーフロント

商号	舞浜ホールディング特定目的会社
本店所在地	東京都江東区亀戸六丁目 56 番 15 号
代表者の役職・氏名	－ (注)
主な事業の内容	1. 資産流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	100 千円
設立年月日	平成 19 年 5 月 24 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。

(注) 取得先より、開示することにつき同意を得られていないため、代表者については、開示しておりません。

(3) アーバンステージ北3条通

当該資産の売主は国内合同会社ですが、取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

(4) アーバンステージ泉

当該資産の売主は国内合同会社ですが、取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該売主との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

6. 現所有者以前の所有者の状況

(1) プラウドフラット富士見台、プラウドフラット鶴見Ⅱ、アーバンステージ久米川、プラウドフラット新大阪

現所有者以前の所有者の状況	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	—

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) アーバンステージ町屋サウスコート

現所有者以前の所有者の状況	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	野村不動産株式会社	株式会社アクトプランニング
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	該当無し
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	所有者が 1 年を超えて保有しているため記載を省略します。	—
取得時期	平成 19 年 7 月 27 日 (不動産の所有権を取得)	—

(2) アーバンステージ札幌リバーフロント、アーバンステージ北 3 条通、アーバンステージ泉

上記 3 物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

(1) アーバンステージ泉

商号	株式会社りそな銀行
本店所在地	大阪府大阪市中央区備後町二丁目 2 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 岩田 直樹
主な事業の内容	銀行業・信託業務
資本金	279,928,508 千円
設立年月日	大正 7 年 5 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。

上記 1 物件を除く 7 物件の取得に係る取引に媒介はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

8. 利害関係人等との取引

(1) 本物件の取得に係る取引

プラウドフラット富士見台、プラウドフラット鶴見Ⅱ、アーバンステージ町屋サウスコート、アーバンステージ久米川及びプラウドフラット新大阪の5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、投資委員会規程、コンプライアンス規程、利害関係者取引規程等に基づき、当該5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投資委員会における審議・承認を得ています。

(2) プロパティ・マネジメント業務に係る取引

プラウドフラット富士見台及びプラウドフラット鶴見Ⅱのプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村リビングサポート株式会社は、上記のとおり投信法に定める利害関係人等に該当します。このため、資産運用会社は、投資委員会規程、コンプライアンス規程、利害関係者取引規程等に基づき、プロパティ・マネジメント業務の委託及び手数料その他の条件等、並びにマスターリース契約の締結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投資委員会における審議・承認を得ています。

9. 今後の見通し

当該8物件の取得による平成23年11月期（平成23年6月1日～平成23年11月30日）の運用状況への影響はありません。当該8物件取得後の運用状況の予想については、本日付で公表した「平成24年5月期及び平成24年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 当該8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/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(参考資料 1)

鑑定評価サマリー

物件名	ブラウドフラット富士見台
鑑定評価額	1,370,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,370,000,000	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	1,380,000,000	
(1) 運営収益	100,317,000	
潜在総収益(a)～(d)計	105,816,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	100,418,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	
(c) 駐車場収入	648,000	現行の賃貸借契約に基づく使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	4,750,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	5,499,000	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	22,464,000	
維持管理費	5,520,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,500,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	1,756,000	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	2,670,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、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	3,321,000	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計上
公租公課	7,567,000	平成23年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	130,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に計上
その他費用	0	
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	77,853,000	
(4) 一時金の運用益	243,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,932,000	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))	76,164,000	
(7) 還元利回り	5.5%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,360,000,000	
割引率	5.5%	類似不動産取引における投資利回りを参考に査定
最終還元利回り	5.9%	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等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,350,000,000	
土地比率	41.8%	
建物比率	58.2%	

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	対象不動産は最寄り駅の「富士見台」駅から至近の駅前商店街に所在し、周辺に生活利便施設等も整っており、单身者には利便性の高い地域である。 対象建物は、主として都心（池袋・新宿周辺）への交通便利性を重視する单身者向けの賃貸マンションである。周辺のマンションに比べ、設備・仕様水準はやや高く、築浅物件であるため相応の競争力を有する。 店舗部分は、定期建物賃貸借契約であり、賃料収入の安定性は高い。 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鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	ブラウドフラット鶴見Ⅱ
鑑定評価額	1,430,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,430,000,000	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	1,430,000,000	
（１）運営収益	109,434,000	
潜在総収益(a)～(d)計	121,173,000	
(a)共益費込み貸室賃料収入	106,791,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b)水道光熱費収入	3,010,000	店舗部分等の水道光熱費収入の中長期的見込額をもとに計上
(c)駐車場収入	7,452,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに収受可能な使用料水準等を査定
(d)その他収入	3,920,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	11,739,000	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	28,894,000	
維持管理費	8,000,000	現行の維持管理費等を参考に、個別性を考慮して査定
水道光熱費	4,500,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	1,708,000	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	2,697,000	現行の契約条件に基づく報酬料率をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	4,602,000	現行の契約条件等を参考に、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	6,957,000	平成23年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	142,000	保険料見積額、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	288,000	CATV施設利用料を計上
（３）運営純収益 （（１）－（２））	80,540,000	
（４）一時金の運用益	319,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
（５）資本的支出	2,064,000	築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
（６）純収益 （（３）＋（４）－（５））	78,795,000	
（７）還元利回り	5.5%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,430,000,000	
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、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	5.7%	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等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,310,000,000	
土地比率	40.1%	
建物比率	59.9%	

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	対象不動産は横浜市鶴見区豊岡町に所在し、最寄り駅から徒歩約3分、最寄り駅から都心へ約35分と比較的良好なアクセスを有する。徒歩圏内に便益施設が揃う生活利便性の良好なエリアである。 対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションで、周辺の競合マンションに比較して外観・設備・仕様等の面で優れており、築浅物件であることから高い競争力を有する。 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鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ町屋サウスコート
鑑定評価額	1,740,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,740,000,000	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	1,760,000,000	
(1) 運営収益	138,506,000	
潜在総収益(a)～(d)計	145,890,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	136,380,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	4,320,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	5,190,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	7,384,000	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	30,429,000	
維持管理費	3,818,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,200,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	3,622,000	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	4,048,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率等を考慮して査定
テナント募集費用等	5,277,000	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した。
公租公課	8,926,000	平成23年度課税標準額等に基づき査定
損害保険料	238,000	現行の保険契約に基づく保険料等を考慮して査定
その他費用	3,300,000	敷地外駐車場使用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	108,077,000	
(4) 一時金の運用益	730,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	5,100,000	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))	103,707,000	
(7) 還元利回り	5.9%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,720,000,000	
割引率	5.7%	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	6.1%	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等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,650,000,000	
土地比率	41.0%	
建物比率	59.0%	

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	対象不動産は荒川区荒川3丁目に所在し、最寄り駅から徒歩約5分、最寄り駅から都心へ約13分と比較的良好なアクセスで、周辺には生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められる。 対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する少人数世帯向けの賃貸マンションで、設備・使用は標準的で現在の入居者のニーズを満たすニーズを満たす水準となっており、周辺類似の賃貸マンションと比べても相応の競争力を有する。 以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ久米川
鑑定評価額	1,370,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,370,000,000	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	1,370,000,000	
（１）運営収益	107,514,000	
潜在総収益(a)～(d)計	111,538,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	102,619,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	2,175,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	6,744,000	収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を計上
空室等損失	4,024,000	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	22,492,000	
維持管理費	3,000,000	予定契約条件に基づく維持管理費等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,420,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	1,733,000	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	3,026,000	契約条件に基づく報酬料率をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	5,718,000	現行の契約条件等を参考に、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	6,937,000	平成23年度課税標準額に基づき査定
損害保険料	172,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に計上
その他費用	486,000	有料テレビ視聴料を計上
（３）運営純収益 （（１）－（２））	85,022,000	
（４）一時金の運用益	757,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
（５）資本的支出	2,027,000	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））	83,752,000	
（７）還元利回り	6.1%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	1,370,000,000	
割引率	5.9%	類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	6.3%	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等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,090,000,000	
土地比率	30.2%	
建物比率	69.8%	

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「久米川」駅前の商業地域に所在し、西武新宿線「久米川」駅から至近、同駅から「新宿」駅まで約30分、都心へ50分程度との郊外に位置する。周辺は低層店舗と店舗付の中高層の共同住宅を中心とした住商混在地域を形成し、駅周辺には各種利便施設が一通り揃っているなど、市内では生活利便性が良好なエリアである。 対象建物は、1R及び1DKの単身者向けの店舗付賃貸マンション（総住戸数90戸）であり、駅前に位置すること及び築浅物件であることから相応の競争力を有する。 以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	クラウドフラット新大阪
鑑定評価額	1,430,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,430,000,000	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	1,440,000,000	
（１）運営収益	110,364,000	
潜在総収益(a)～(d)計	122,560,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	108,562,000	現行の賃貸借契約等をもとに、収受可能な賃料水準等を査定
(b) 水道光熱費収入	0	賃借人から徴収する水道光熱費収入はない
(c) 駐車場収入	8,283,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料等をもとに、収受可能な使用料水準等を査定
(d) その他収入	5,715,000	収受可能な月数等をもとに、礼金収入等を計上
空室等損失	12,196,000	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	23,065,000	
維持管理費	3,431,000	現行の維持管理費等を参考に、個別性を考慮して査定
水道光熱費	1,500,000	過年度水準をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
修繕費	3,135,000	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	2,937,000	予定の契約条件に基づく報酬料率をもとに、類似不動産の水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	3,938,000	現行の契約条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の2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を計上した。なお、更新手数料は、現行の賃貸借契約及び周辺の契約慣行を勘案のうえ計上しない。
公租公課	7,902,000	平成23年度課税標準額に基づき査定。なお、償却資産税については、平成23年度の建物固定資産税評価額をもとに、類似の建物の償却資産税額等を考慮して査定。
損害保険料	162,000	予定保険契約に基づく保険料等を参考に計上
その他費用	60,000	町内会費を計上
（３）運営純収益 （（１）－（２））	87,299,000	
（４）一時金の運用益	95,000	一時金の運用利回りを2.0%として査定
（５）資本的支出	2,250,000	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））	85,144,000	
（７）還元利回り	5.9%	不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件等に起因するスプレッドを加減し、不確実性等を勘案して査定
DCF 法による収益価格	1,420,000,000	
割引率	5.7%	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	6.1%	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等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,340,000,000	
土地比率	29.0%	
建物比率	71.0%	

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	対象不動産は大阪市淀川区に所在し、大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅から徒歩約7分、同駅から大阪市中心部へ約5分と良好で、生活環境面での優位性も認められる。 対象建物は、単身者向けを中心タイプとする総戸数112戸の賃貸マンションであり、外観は落ち着いた色調で、仕上げのグレードは周辺類似のマンションと比較して標準的であり、築後約2年と築年が浅い物件であることから十分な競争力を有する。 以上を勘案し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ札幌リバーフロント
鑑定評価額	3,820,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,820,000,000	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	4,040,000,000	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）	337,172,380	
ア）可能総収入	357,226,582	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ）空室損失等	20,054,202	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
（２）運営費用	84,919,611	
維持管理費	18,013,200	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	7,984,330	実績値等を参考に査定
修繕費	3,092,500	株式会社東京建築検査機構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	3,116,491	実績値・一般的水準等を参考に査定
PMフィー	6,743,448	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	13,768,253	実績値・一般的水準等を参考に査定
CATV、共架料、町会費	777,431	実績値・一般的水準等を参考に査定
その他	1,558,245	実績値・一般的水準等を参考に査定
公租公課	28,897,803	平成23年度実額等に基づき査定
保険料	967,910	見積額・一般的水準等を参考に査定
（３）運営純収益 （NOI＝(1)-(2)）	252,252,769	
（４）一時金の運用益等	166,917	普通預金金利等を勘案
（５）資本的支出	5,877,500	株式会社東京建築検査機構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)）	246,542,186	
（７）還元利回り	6.10%	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	3,820,000,000	
期間収益割引率	6.10%	
最終還元利回り	6.40%	
積算価格	4,460,000,000	
土地比率	19.6%	
建物比率	80.4%	

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、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約5分の場所に位置する。緑豊かな市民の憩いの場である「中島公園」に近く住環境は良好であり、札幌市中心部への接近性にも優れるなど、各種利便性の高い立地条件を有する。また、対象不動産は築年数が浅く、ファミリー、DINKS、単身者層に訴求力の高い設備・グレードを備えており、将来にわたって安定的な稼働が見込まれる賃貸マンションである。以上を勘案して、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ北3条通
鑑定評価額	1,580,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,580,000,000	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	1,660,000,000	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)	130,356,951	
ア) 可能総収入	138,008,357	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	7,651,406	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	28,803,348	
維持管理費	3,883,920	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	5,280,000	実績値等を参考に査定
修繕費	1,640,833	株式会社東京建築検査機構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	1,062,782	実績値・一般的水準等を参考に査定
PMフィー	2,877,761	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,433,000	実績値・一般的水準等を参考に査定
その他	118,087	実績値・一般的水準等を参考に査定
公租公課	10,196,185	平成23年度実額等に基づき査定
保険料	310,780	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))	101,553,603	
(4) 一時金の運用益等	126,916	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	2,102,500	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	99,578,019	
(7) 還元利回り	6.00%	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	1,580,000,000	
期間収益割引率	6.00%	
最終還元利回り	6.30%	
積算価格	1,420,000,000	
土地比率	22.1%	
建物比率	77.9%	

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、札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅から徒歩約4分の場所に位置する。JR「札幌」駅や札幌市中心部へは徒歩圏であり、各種利便性の高い立地条件を有する。当該地域にあって対象不動産は築年数が浅く、1LDKのタイプを主として、DINKS、単身者層に訴求力の高い設備・グレードを備えており、将来にわたって高い稼働が見込まれる賃貸マンションである。 以上を勘案して、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ泉
鑑定評価額	3,100,000,000円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	平成23年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,100,000,000	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	3,270,000,000	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)	244,692,199	
ア) 可能総収入	260,966,512	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	16,274,313	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	55,579,637	
維持管理費	7,044,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	3,580,754	実績値等を基に査定
修繕費	1,265,000	株式会社東京建築検査機構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	3,580,754	実績値・一般的水準等を考慮して査定
PMフィー	4,950,435	見積額・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	10,546,298	実績値・一般的水準等を考慮して査定
光ファイバー、CATV等	4,577,400	実績値等を基に査定
町会費・管球交換費等	716,151	実績値等を基に査定
公租公課	14,046,045	平成23年度実額等に基づき査定
保険料	472,800	見積額・一般的水準等を参考に査定
隔地駐車場費用	4,800,000	実績値等を基に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	189,112,562	
(4) 一時金の運用益等	195,977	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	2,951,667	株式会社東京建築検査機構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))	186,356,872	
(7) 還元利回り	5.7%	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	3,100,000,000	
期間収益割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.0%	
積算価格	2,320,000,000	
土地比率	26.1%	
建物比率	73.9%	

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、名古屋市営地下鉄「高岳」駅から徒歩約3分の場所に位置し、栄エリアをはじめ名古屋市中心部への接近性に優れるなど、各種利便性の高い立地条件を有する。 当該地域にあって対象不動産は、築年数が浅く、また高グレードな賃貸マンションであり、適切な賃料設定を行えば安定的な収益を十分期待し得る物件といえる。 以上を勘案して、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

(参考資料2)

当該8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) (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	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.3	第4期
	ブ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	0.7	第1期
	ブ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
	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.5	第3期
	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	0.5	第1期
	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.6	第1期
	ブ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	1.5	第2期
	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.0	第1期
	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.7	第2期
	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	0.7	第3期
	ブ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	0.9	第1期
	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.8	第1期
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	2.0	第7期
	ブ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
	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.6	第1期
	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.4	第3期
	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	0.8	第4期
	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.3	第7期
	ブラウドフラット横浜	横浜市内神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.6	第3期
	ブラウドフラット上大岡	横浜市内港南区	4,872.17	200	2,770,000	1.8	第3期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.6	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	0.8	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	0.5	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	1.4	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	0.8	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	0.9	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	0.6	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	0.3	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	2.4	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	0.6	第3期
	ブ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	1.1	第1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	0.9	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	0.7	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	0.3	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	0.3	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	0.6	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	0.6	第2期
	ブライムアーバン島山ギャラリー	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4	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
	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.6	第5期
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.4	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	1.1	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	0.5	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	0.4	第1期
	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.6	第3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	0.4	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	0.3	第1期
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.5	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	0.5	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4	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	0.8	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	0.4	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	0.5	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	0.4	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	0.6	第1期
	ブ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	0.8	第5期
	ブ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
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.4	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	0.5	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	0.3	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	0.5	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	1.4	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	1.0	第7期
	アーバンステージ幡ヶ谷	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	0.3	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	1.5	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	1.5	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	2.4	第7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	0.4	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	0.4	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	0.4	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	0.2	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	0.6	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	0.5	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	0.2	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	0.5	第3期
	アーバンステージ用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.8	第8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	0.7	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	0.6	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	1.0	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)
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3	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	0.7	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	0.3	第1期
	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	2,324.99	78	940,000	0.7	第9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区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.6	第8期
	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2	第1期
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.1	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	1.6	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	1.1	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	川崎市中川区	3,690.37	56	2,150,000	1.4	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	0.8	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	0.2	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	542.69	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	0.6	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
	小 計 (116物件)		165,988.54	6,188	115,599,000	77.0	-
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	0.2	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公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.2	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	0.3	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	0.7	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	0.4	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	0.8	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	0.4	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	0.5	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	1.0	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	0.6	第4期
	アーバンステージ上前津	名古屋市中区	3,541.43	101	1,250,000	0.8	第10期
	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.6	第10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	0.6	第1期
	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.2	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	0.5	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	0.4	第3期
	小 計 (29物件)		54,140.74	1,589	19,447,696	13.0	-
	合 計 (145物件)		220,129.28	7,777	135,046,696	89.9	-

【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	ブラウドフラット富士見台	東京都練馬区	2,222.05	94	1,370,000	0.9	第11期
	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市鶴見区	2,219.74	81	1,430,000	1.0	第11期
	アーバンステージ町屋サウスコート	東京都荒川区	4,141.56	77	1,740,000	1.2	第11期
	アーバンステージ久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.9	第11期
	小 計 (4物件)		11,193.40	343	5,910,000	3.9	-
その他	ブラウドフラット新大阪	大阪市淀川区	2,990.68	112	1,430,000	1.0	第11期
	アーバンステージ札幌リバーフロント	札幌市中央区	15,459.57	310	3,500,000	2.3	第11期
	アーバンステージ北3条通	札幌市中央区	5,094.29	114	1,450,000	1.0	第11期
	アーバンステージ泉	名古屋市東区	7,543.10	250	2,800,000	1.9	第11期
	小 計 (4物件)		31,087.64	786	9,180,000	6.1	-
合 計 (8物件)			42,281.04	1,129	15,090,000	10.1	-

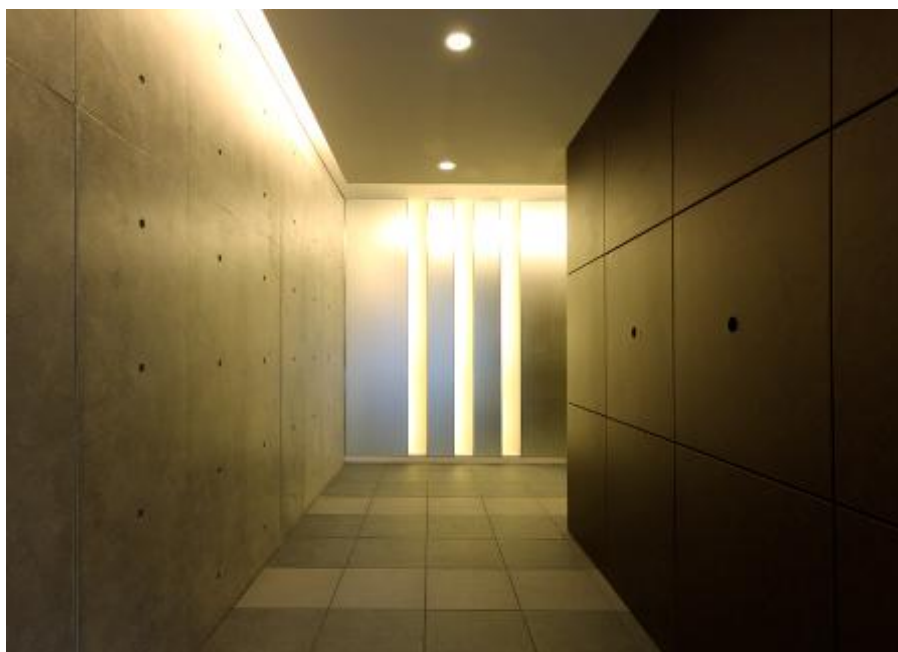
【取得済・取得予定資産 合計】						
地 域 (物件数) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)		
東京圏 (120物件)	177,181.94	6,531	121,509,000	80.9		
その他 (33物件)	85,228.38	2,375	28,627,696	19.1		
合 計 (153物件)	262,410.32	8,906	150,136,696	100.0		

- (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各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、「取得時期」欄及び「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、 | 第9期：平成22年12月1日～平成23年5月末日 |
| 第10期：平成23年6月1日～平成23年11月末日、 | 第11期：平成23年12月1日～平成24年5月末日 | |

(参考資料 3)

外観写真

(1) プラウドフラット富士見台



外観写真

(2) プラウドフラット鶴見Ⅱ



外観写真

(3) アーバンステージ町屋サウスコート



外観写真

(4) アーバンステージ久米川



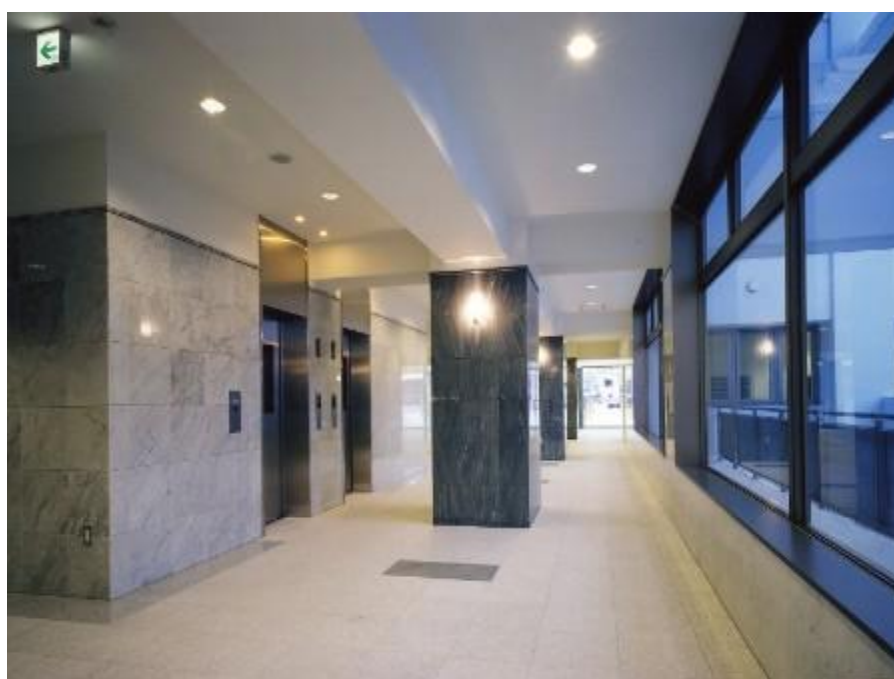
外観写真

(5) プラウドフラット新大阪



外観写真

(6) アーバンステージ札幌リバーフロント



外観写真

(7) アーバンステージ北3条通



外観写真

(8) アーバンステージ泉



(参考資料 4)

位置図

(1) プラウドフラット富士見台



位置図

(2) プラウドフラット鶴見Ⅱ



位置図

(3) アーバンステージ町屋サウスコート



位置図

(4) アーバンステージ久米川



位置図

(5) プラウドフラット新大阪



位置図

(6) アーバンステージ札幌リバーフロント



位置図

(7) アーバンステージ北3条通



位置図

(8) アーバンステージ泉

