

平成 25 年 5 月 30 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 齋 正 臣  
(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 福井 保 明  
問合せ先 NRF投資責任者 齋 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、下記のとおり資産の取得を決定し、本日、取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得資産の概要

|               |                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------|
| (1) 取得資産（注 1） | 不動産を信託する信託の受益権                                       |
| (2) 物件名称（注 2） | アーバンステージ目白                                           |
| (3) 取得価格      | 1,260,000 千円<br>(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 25 年 5 月 30 日（信託受益権売買契約の締結）                       |
| (5) 取得日       | 平成 25 年 5 月 30 日（信託受益権の引渡し）                          |
| (6) 売主        | 合同会社ロップイヤー（後記「6. 売主の概要」参照）                           |
| (7) 取得資金      | 自己資金による取得                                            |
| (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しています。

(注 2) 現在の物件名称は「アクロス目白」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致します。

以下、上記取得資産を「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、JR 山手線「目白」駅から徒歩 10 分に位置しており、同路線を利用して商業・ビジネスの拠点である「池袋」駅（約 2 分）及び、「新宿」駅（約 7 分）へのアクセスに優れていること。「新宿」駅は、JR・私鉄・地下鉄合わせ 12 路線が乗り入れるターミナル駅であることから、その他のビジネスエリア・商業エリアを含めた各方面への交通利便性に優れていること
- ・ 本物件の立地する「目白エリア」は、学習院大学や日本女子大学等の複数の教育機関が集積する文教地区にあること。また、本物件はスーパーマーケットや病院等の生活利便施設が徒歩圏に位置し、銀杏並木で有名な目白通りにも面していることから、良好な住環境と高い生活利便性を兼ね備えていること

- ・ 建物は防犯性の高い内廊下設計となっており、全5タイプの1R・1Kで構成される住戸には、セキュリティシステム（ドア・窓防犯センサー付き）や浴室乾燥機が全戸設置されるなど、高い機能性を有していること
- ・ 上記特長により、単身社会人及び学校関係者を中心とした安定的な需要を見込める物件であること

### 3. 取得資産の内容

|                          |                 |                                                                                            |                 |                 |                 |  |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| 物件の名称                    |                 | アーバンステージ目白                                                                                 |                 |                 |                 |  |
| 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）               |                 | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社                                                                            |                 |                 |                 |  |
| 信託契約期間（注 1）              |                 | 平成 23 年 6 月 24 日から平成 33 年 6 月 24 日                                                         |                 |                 |                 |  |
| 所在地<br>（注 2）             | 地 番             | 東京都新宿区下落合三丁目 559 番 3 他 4 筆                                                                 |                 |                 |                 |  |
|                          | 住居表示            | 東京都新宿区下落合三丁目 22 番 21 号                                                                     |                 |                 |                 |  |
| 主な利用駅                    |                 | JR 山手線「目白」駅 徒歩 10 分                                                                        |                 |                 |                 |  |
| 土地                       | 所有形態            | 所有権                                                                                        |                 |                 |                 |  |
|                          | 敷地面積（注 2）       | 669.03 m <sup>2</sup> （注 3）                                                                |                 |                 |                 |  |
|                          | 建ぺい率            | 100%・70%（注 4）                                                                              |                 |                 |                 |  |
|                          | 容積率             | 400%・150%（注 5）                                                                             |                 |                 |                 |  |
| 建物                       | 所有形態            | 所有権                                                                                        |                 |                 |                 |  |
|                          | 用途（注 2）         | 共同住宅                                                                                       |                 |                 |                 |  |
|                          | 竣工日（注 2）        | 平成 17 年 6 月 8 日                                                                            |                 |                 |                 |  |
|                          | 延床面積（注 2）       | 2,190.05 m <sup>2</sup>                                                                    |                 |                 |                 |  |
|                          | 構造（注 2）         | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建                                                                       |                 |                 |                 |  |
|                          | 賃貸可能戸数(注 6)     | 65 戸（30 m <sup>2</sup> 未満：52 戸、30 m <sup>2</sup> 以上 50 m <sup>2</sup> 未満：13 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 7）                                                                         |                 |                 |                 |  |
| マスターリース会社                |                 | 株式会社長谷工ライブネット（注 8）                                                                         |                 |                 |                 |  |
| マスターリース種別                |                 | パス・スルー型（注 9）                                                                               |                 |                 |                 |  |
| 担保設定の有無                  |                 | 無                                                                                          |                 |                 |                 |  |
| 特記事項                     |                 | 本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の平成 18 年 3 月 31 日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限（30m）を受け、既存不適格となっています。 |                 |                 |                 |  |
| 取得価格                     |                 | 1,260,000 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           | 1,310,000 千円                                                                               |                 |                 |                 |  |
|                          | 価格時点            | 平成 25 年 3 月 31 日                                                                           |                 |                 |                 |  |
| 想定NOI（注 10）              |                 | 67,770 千円                                                                                  |                 |                 |                 |  |
| 賃貸状況（平成 25 年 5 月 30 日現在） |                 |                                                                                            |                 |                 |                 |  |
| テナントの総数                  |                 | 1                                                                                          |                 |                 |                 |  |
| 賃貸事業収入（注 11）             |                 | 77,247 千円                                                                                  |                 |                 |                 |  |
| 敷金・保証金                   |                 | 8,442 千円                                                                                   |                 |                 |                 |  |
| 稼働率                      |                 | 88.1%                                                                                      |                 |                 |                 |  |
| 賃貸面積（注 12）               |                 | 1,546.25 m <sup>2</sup>                                                                    |                 |                 |                 |  |
| 賃貸可能面積（注 6）              |                 | 1,755.52 m <sup>2</sup>                                                                    |                 |                 |                 |  |
| 過去の稼働率（注 13）             | 平成 20 年<br>5 月末 | 平成 21 年<br>5 月末                                                                            | 平成 22 年<br>5 月末 | 平成 23 年<br>5 月末 | 平成 24 年<br>5 月末 |  |
|                          | -%              | -%                                                                                         | -%              | -%              | 97.0%           |  |

(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しています。

(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) 敷地面積について

敷地面積には、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号により道路として位置の指定を受けている部分約 47.38 ㎡が含まれています。

また、本物件の前面道路は、都市計画道路（名称「補助線街路 76 号線」）として幅員 21m の計画決定がなされており、上記の位置指定部分を含む本物件の敷地の一部が都市計画道路の区域内です。当該都市計画道路部分は、昭和 21 年 4 月 25 日道路区域に決定されており、当該部分に建築物を建築することはできません。

(注 4) 建ぺい率について

本物件の土地のうち都市計画道路計画線から 20m 以内の部分は商業地域 80%、20m を超える部分は第一種低層住居専用地域 60% となっています。なお、防火地域における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ 100%、70% 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 5) 容積率について

本物件の土地の内、都市計画道路計画線から 20m 以内の部分は商業地域 400%、20m を超える部分は第一種低層住居専用地域 150% 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 6) 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 7) プロパティ・マネジメント委託先について

本物件の取得後に委託したプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 8) マスターリース会社について

本物件の取得後にマスターリース契約を締結したマスターリース会社を記載しています。

(注 9) マスターリース種別について

「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 10) 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稼働率が 95%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 11) 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 12) 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13) 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。

#### 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

|                | アーバンステージ目白   |
|----------------|--------------|
| 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25年4月22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） | 32,740千円     |

(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

|                 | アーバンステージ目白              |
|-----------------|-------------------------|
| 地震PML評価報告書作成者   | 損保ジャパン日本興亜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25年4月                 |
| 地震リスク分析（PML）（注） | 5.64%                   |

(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・評価機関

本物件に係る設計者、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、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             | 評価機関          |
|------------|----------|----------|--------------------|---------------|
| アーバンステージ目白 | 株式会社エフ設計 | 株式会社多田工営 | 財団法人日本建築設備・昇降機センター | 株式会社安井建築設計事務所 |

## 6. 売主の概要

|                      |                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商号                   | 合同会社ロップイヤー                                                                                           |
| 本店所在地                | 東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング                                                                        |
| 代表者の役職・氏名            | 業務執行社員 一般社団法人ロップイヤー<br>職務執行者 小泉秀樹                                                                    |
| 主な事業の内容              | 不動産受益権の取得、保有及び処分<br>不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分、及び利用<br>その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業                         |
| 資本金                  | 2,000 千円                                                                                             |
| 設立年月日                | 平成 23 年 6 月 1 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                   | 新日鉄興和不動産株式会社                                                                                         |
| 本店所在地                | 東京都港区南青山一丁目 15 番 5 号                                                                                 |
| 代表者の役職・氏名            | 代表取締役社長 成川哲夫                                                                                         |
| 主な事業の内容              | 不動産業                                                                                                 |
| 資本金                  | 19,824,678 千円                                                                                        |
| 設立年月日                | 平成 9 年 3 月 24 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                | 媒介先より開示の同意が得られていないため非開示とします。                                                                         |

## 8. 今後の見通し

本物件の取得による平成 25 年 5 月期（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 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   | アーバンステージ目白       |
| 鑑定評価額 | 1,310,000,000 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 25 年 3 月 31 日 |

(金額：円)

| 項目                         | 内容            | 根拠等                                                  |
|----------------------------|---------------|------------------------------------------------------|
| 収益価格                       | 1,310,000,000 | 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               | 1,320,000,000 |                                                      |
| (1) 運営収益                   | 86,651,000    |                                                      |
| 潜在総収益(a)～(d)計              | 91,915,000    |                                                      |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入            | 87,741,000    | 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                  | 1,590,000     | 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                  | 2,584,000     | 収受可能な月数等をもとに、更新料収入等を査定                               |
| 空室等損失                      | 5,264,000     | 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                   | 17,614,000    |                                                      |
| 維持管理費                      | 3,060,000     | 過年度実績額等を参考に、対象不動産の個性性を考慮して査定                         |
| 水道光熱費                      | 1,140,000     | 過年度実績額等を参考に、対象不動産の個性性等を考慮して査定                        |
| 修繕費                        | 1,455,000     | 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             | 2,105,000     | 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、対象不動産の個性性等を考慮して査定 |
| テナント募集費用等                  | 4,382,000     | 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査定                      |
| 公租公課                       | 4,568,000     | 平成24年度の課税標準額に基づき査定                                   |
| 損害保険料                      | 100,000       | 予定保険契約に基づく保険料等を参考に査定                                 |
| その他費用                      | 804,000       | CATV利用料や町会費等をその他費用として査定                              |
| (3) 運営純収益<br>(1) - (2)     | 69,037,000    |                                                      |
| (4) 一時金の運用益                | 130,000       | 一時金の運用利回りを2.0%として査定                                  |
| (5) 資本的支出                  | 1,910,000     | 築年数及びエンジニアリング・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<br>(3) + (4) - (5) | 67,257,000    |                                                      |
| (7) 還元利回り                  | 5.1%          | 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                | 1,290,000,000 |                                                      |
| 割引率                        | 4.9%          | 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                    | 5.3%          | 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                       | 1,170,000,000 |                                                      |
| 土地比率                       | 64.0%         |                                                      |
| 建物比率                       | 36.0%         |                                                      |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | <p>対象不動産は、JR山手線「目白」駅から徒歩で約10分に位置し、周辺は共同住宅、店舗付共同住宅、低層店舗を中心として、病院や駐車場等が介在するエリアである。対象建物は、単身者向けの総戸数65戸の賃貸マンションであり、交通利便性に比較的优势、生活環境も比較的良好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> |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(参考資料2)

## 本物件取得後のポートフォリオ一覧

| 地域<br>(注1) | 物件名称             | 所在地     | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸可能戸数<br>(戸)<br>(注2) | 取得価格<br>(千円)<br>(注3) | 投資比率<br>(%)<br>(注4) | 取得時期<br>(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瀬白河     | 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            | 0.7                 | 第4期          |
|            | 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      | 横浜市港南区  | 4,872.17              | 200                   | 2,770,000            | 1.8                 | 第3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            | 0.9                 | 第11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            | 1.3                 | 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ガレリア   | 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            | 2.3                 | 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          |
|            | アーバンステージ目白       | 東京都新宿区  | 1,755.52              | 65                    | 1,260,000            | 0.8                 | 第13期         |
|            | アーバンステージ荻花公園     | 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<br>(注1) | 物件名称               | 所在地     | 賃貸可能面積<br>(㎡) (注2) | 賃貸可能戸数<br>(戸) | 取得価格<br>(千円) (注3) | 投資比率<br>(%) (注4) | 取得時期<br>(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  | 991.94             | 22            | 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 | 1,884.62           | 78            | 940,000           | 0.6              | 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          |
|            | アーバンステージ小金井本町      | 東京都小金井市 | 1,604.72           | 43            | 725,000           | 0.5              | 第12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          |
|            | アーバンステージ久米川        | 東京都東村山市 | 2,610.05           | 91            | 1,370,000         | 0.9              | 第11期         |
|            | アーバンステージ武蔵小杉comodo | 川崎市中原区  | 3,692.44           | 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          |
|            | 小 計 (119物件)        |         | 177,732.73         | 6,553         | 122,339,000       | 81.0             | -            |
| 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          |
|            | ブラウドフラット新大阪        | 大阪市淀川区  | 2,990.68           | 112           | 1,430,000         | 0.9              | 第11期         |
|            | ブライムアーバン山鼻         | 札幌市中央区  | 1,518.58           | 33            | 377,000           | 0.2              | 第1期          |
|            | ブライムアーバン北14条       | 札幌市東区   | 1,155.60           | 36            | 336,000           | 0.2              | 第1期          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブライムアーバン北11条       | 札幌市東区   | 1,851.39           | 60            | 600,000           | 0.4              | 第3期          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブライムアーバン北24条       | 札幌市東区   | 1,773.90           | 36            | 503,700           | 0.3              | 第3期          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブライムアーバン葵          | 名古屋市東区  | 1,571.04           | 46            | 724,000           | 0.5              | 第1期          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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          |
|            | ブ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         |
|            | アーバンステージ泉          | 名古屋市東区  | 7,543.10           | 250           | 2,800,000         | 1.9              | 第11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           | 0.5              | 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 (33物件)         |         | 85,228.38          | 2,375         | 28,627,696        | 19.0             | -            |
|            | 合 計 (152物件)        |         | 262,961.11         | 8,928         | 150,966,696       | 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、取得価格に基づき、各資産の取得価格の取得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」欄には、本投資法人の各資産の取得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、 | 第12期：平成24年6月1日～平成24年11月末日 |
| 第13期：平成24年12月1日～平成25年5月末日  |                            |                           |

(参考資料 3)

外観写真



(参考資料 4)

位置図

