



NOMURA
Residential Fund

平成 26 年 12 月 2 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 松村 省三
(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運用部長 大平 哲也
03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投資顧問株式会社は、本日、下記のとおり資産の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産について

(1) 取得予定資産の概要

No	物件名称	所 在	特定資産の種類	取得予定価格 ^(注1) (百万円)
1	プライムアーバン中目黒Ⅱ ^(注2)	東京都目黒区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注5)	2,800
2	プライムアーバン長原上池台 ^(注3)	東京都大田区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注5)	1,720
3	プライムアーバン西荻窪Ⅱ ^(注4)	東京都杉並区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注5)	1,780
合 計				6,300

(2) 契約締結日 : 平成 26 年 12 月 5 日 (信託受益権売買契約の締結)

(3) 取得予定日 : 平成 26 年 12 月 19 日 (信託受益権の取得)

(4) 売主 : 後記「5. 売主の概要」参照

(5) 取得資金 : 借入金及び自己資金による取得

(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「J フラッツ中目黒」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「アパートメント上池台」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「カドゥーサ西荻窪」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) 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上記3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) プライムアーバン中目黒Ⅱ

- ・ 当該物件は、東急東横線「中目黒」駅及び東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩2分に位置しており、東急東横線を利用して「渋谷」駅まで約4分でアクセスが可能であるほか、東京メトロ日比谷線を利用して「六本木」駅まで約8分、「日比谷」駅まで約16分、「銀座」駅まで約18分と、都内のビジネス・商業エリアへのアクセスに優れていること
- ・ 最寄駅の「中目黒」駅周辺は複数の飲食店、衣料品店等が点在し、都市型の生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた都内でも有数の人気エリアであること
- ・ 住戸プランは、1R及び1LDKで構成されており、内廊下の採用や、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
- ・ 上記により、東京都心部に勤務する单身社会人やDINKSを中心とした安定的な需要の見込める物件であること
- ・ 店舗部分(1～2階)については、「中目黒」駅からの至近性に加え、人通りの多い山手通りに面することから、飲食店・小売店等の安定した需要が見込まれること

物件の名称		プライムアーバン中目黒Ⅱ
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)		三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間(注1)		平成14年2月18日から平成30年12月31日
所在地 (注2)	地番	東京都目黒区上目黒三丁目1885番7
	住居表示	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号
主な利用駅		東急東横線 「中目黒」駅 徒歩2分 東京メトロ日比谷線 「中目黒」駅 徒歩2分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注2)	499.52㎡
	建ぺい率	100%(注3)
	容積率	500%
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14年1月15日
	延床面積(注2)	2,990.65㎡
	構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	賃貸可能戸数(注4)	66戸(30㎡未満:16戸、30㎡以上50㎡未満:48戸、店舗・事務所:2戸)
プロパティ・マネジメント委託先(注5)		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース会社(注6)		野村不動産パートナーズ株式会社
マスターリース種別(注7)		パス・スルー型
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不動産パートナーズ株式会社は、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。			
取得予定価格		2,800,000 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	2,850,000 千円			
	価格時点	平成 26 年 10 月 31 日			
鑑定NOI（注 8）		131,716 千円			
賃貸状況（平成 26 年 10 月末日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注 9）		137,445 千円			
敷金・保証金		39,229 千円			
稼働率		89.8%			
賃貸面積（注 10）		2,149.67 m ²			
賃貸可能面積（注 4）		2,393.45 m ²			
過去の稼働率（注 11）	平成 22 年 5 月末	平成 23 年 5 月末	平成 24 年 5 月末	平成 25 年 5 月末	平成 26 年 5 月末
	－%	－%	91.8%	91.1%	94.7%

（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、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 26 年 10 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）鑑定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、当該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。

「鑑定NOI」は、平成 26 年 10 月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIを記載しています。

(注9) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成26年10月末日現在における当該物件において、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26年10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。

(2) プライムアーバン長原上池台

- ・ 当該物件は、東急池上線「長原」駅から徒歩3分に位置しており、東急池上線を利用して、「五反田」駅まで約10分でアクセスが可能であるほか、「五反田」駅にてJR山手線に乗り換えることで「品川」駅まで約22分、「渋谷」駅まで約25分、「新宿」駅まで約31分と、都内のビジネス・商業エリアへのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件から「長原」駅までのアプローチは商店街となっており、スーパーマーケットや飲食店が集積しており、高い生活利便性を備えていること
- ・ 住戸プランは、1Kから1LDKの全27タイプで構成されており、内廊下の採用、エントランスや室内デザイン等においても、当該エリアのテナント層が求める水準を満たしていること
- ・ 上記により、東京都心部へ通勤する单身社会人やDINKSを中心とした安定した需要が見込めること

物件の名称		プライムアーバン長原上池台
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22年3月31日から平成30年12月31日
所在地 （注2）	地番	①東京都大田区上池台1丁目139番4 ②東京都大田区上池台1丁目139番8
	住居表示	東京都大田区上池台一丁目20番18号
主な利用駅		東急池上線「長原」駅 徒歩3分 東急池上線・大井町線「旗の台」駅 徒歩11分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注2）	867.28㎡（注3）
	建ぺい率	100%（注4）
	容積率	300%
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30日
	延床面積（注2）	2,660.78㎡
	構造（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

	賃貸可能戸数（注 5）	61 戸（30 m ² 未満：22 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 34 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：5 戸）			
プロパティ・マネジメント委託先（注 6）		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社（注 7）		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース種別（注 8）		パス・スルー型			
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不動産パートナーズ株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。			
取得予定価格		1,720,000 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	1,730,000 千円			
	価格時点	平成 26 年 10 月 31 日			
鑑定NO I（注 9）		81,717 千円			
賃貸状況（平成 26 年 10 月末日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注 10）		93,420 千円			
敷金・保証金		13,988 千円			
稼働率		95.4%			
賃貸面積（注 11）		2,176.89 m ²			
賃貸可能面積（注 5）		2,282.62 m ²			
過去の稼働率（注 12）	平成 22 年 5 月末	平成 23 年 5 月末	平成 24 年 5 月末	平成 25 年 5 月末	平成 26 年 5 月末
	－%	－%	94.4%	91.5%	86.4%

（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）敷地面積について

建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約127.21m²（私道部分）を含みます。

（注 4）建ぺい率について

当該物件の所在地が近隣商業地域内に属するため本来 80%であるところ、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 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26年10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) 鑑定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、当該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。

「鑑定NOI」は、平成26年10月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIを記載しています。

(注10) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成26年10月末日現在における当該物件において、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26年10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。

(3) プライムアーバン西荻窪Ⅱ

- ・ 当該物件は、JR 中央線・総武線「西荻窪」駅より徒歩4分に位置しており、JR 中央線を利用して「新宿」駅まで約14分、「東京」駅まで約27分でアクセスが可能であること。また、「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・商業エリアへのアクセスにも優れていること
- ・ 最寄駅の「西荻窪」駅周辺は商店街となっており、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店が集積しており、高い生活利便性を備えていること
- ・ 外観やエントランス、室内デザイン等において高いグレード感を備えていること。住戸プランは、1R から 1LDK までの全 13 タイプで構成されており、多様な生活スタイルに対応可能であること
- ・ 上記により、東京都心部に勤務する単身社会人や DINKS を中心とした安定した需要が見込めること

物件の名称		プライムアーバン西荻窪Ⅱ
特定資産の種類（注1）		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者（注1）		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間（注1）		平成19年2月23日から平成30年12月31日
所在地 （注2）	地番	東京都杉並区西荻北三丁目163番1
	住居表示	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号
主な利用駅		JR 中央線・総武線「西荻窪」駅 徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注2）	916.74 m ²
	建ぺい率	80%
	容積率	300%

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 2 月 1 日			
	延床面積（注 2）	2,638.21 ㎡			
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建			
	賃貸可能戸数（注 3）	76 戸 (30 ㎡未満：58 戸、30 ㎡以上 50 ㎡未満 18 戸)			
プロパティ・マネジメント委託先（注 4）		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース会社（注 5）		野村不動産パートナーズ株式会社			
マスターリース種別（注 6）		パス・スルー型			
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不動産パートナーズ株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。			
取得予定価格		1,780,000 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	1,790,000 千円			
	価格時点	平成 26 年 10 月 31 日			
鑑定NOI（注 7）		82,624 千円			
賃貸状況（平成 26 年 10 月末日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注 8）		96,708 千円			
敷金・保証金		13,178 千円			
稼働率		97.5%			
賃貸面積（注 9）		2,168.79 ㎡			
賃貸可能面積（注 3）		2,225.33 ㎡			
過去の稼働率（注 10）	平成 22 年 5 月末	平成 23 年 5 月末	平成 24 年 5 月末	平成 25 年 5 月末	平成 26 年 5 月末
	－%	－%	87.7%	91.6%	95.0%

（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）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 26 年 10 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) 鑑定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、当該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。

「鑑定NOI」は、平成 26 年 10 月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された年間のNOIを記載しています。

(注 8) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 26 年 10 月末日現在における当該物件において、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 26 年 10 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 10) 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。

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

	プライムアーバン中目黒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
建物状況評価報告書作成日	平成 26 年 11 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）	37,450 千円

	プライムアーバン長原上池台
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 26 年 11 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）	29,500 千円

	プライムアーバン西荻窪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
建物状況評価報告書作成日	平成 26 年 11 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）	26,710 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

	プライムアーバン中目黒Ⅱ
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26年11月
地震リスク分析(PML)(注)	6.16%

	プライムアーバン長原上池台
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26年11月
地震リスク分析(PML)(注)	6.17%

	プライムアーバン西荻窪Ⅱ
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26年11月
地震リスク分析(PML)(注)	10.10%

(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 3 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 3 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
プライムアーバン 中目黒Ⅱ	株式会社ナチュラル 設計企画	五洋建設株式会社	目黒区	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社
プライムアーバン 長原上池台	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	株式会社安井建築 設計事務所
プライムアーバン 西荻窪Ⅱ	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人東京都防 災建築・建築まちづ くりセンター	株式会社安井建築 設計事務所

（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

当該 3 物件の売主は国内合同会社 2 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. 物件取得者等の状況

本物件については、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係のあるものからの取得ではありません。

7. 媒介の概要

当該 3 物件の取得に係る取引に媒介はありません。

8. 利害関係人等との取引

プロパティ・マネジメント業務に係る取引

当該 3 物件のプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社である野村不動産パートナーズ株式会社は、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 3 物件の取得による平成 27 年 5 月期（平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 30 日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「平成 27 年 5 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

(1) プライムアーバン中目黒Ⅱ

物件名	プライムアーバン中目黒Ⅱ
鑑定評価額	2,850,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,850,000,000	直接還元法による収益価格と D C F 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	2,900,000,000	
(1) 運営収益	159,581,000	
潜在総収益(a)～(d)計	167,924,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	157,806,000	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	3,800,000	
(c) 駐車場収入	1,824,000	
(d) その他収入	4,494,000	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	8,343,000	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	27,865,000	
維持管理費	4,008,000	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	6,000,000	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	1,871,000	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	3,975,000	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	6,097,000	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	5,697,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	121,000	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	96,000	CATV 利用料をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	131,716,000	
(4) 一時金の運用益	779,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,185,000	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 ((3) + (4) - (5))	130,310,000	
(7) 還元利回り	4.5%	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	2,800,000,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	2,270,000,000	
土地比率	79.2%	
建物比率	20.8%	

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、東京メトロ日比谷線ほか「中目黒」駅から徒歩圏内の交通接近性に優れた商住混在地域に存し、周辺には中小規模の日用品店舗・飲食店などが連たんし、繁華性が高いエリアに位置する。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又は少人数世帯向けをターゲットとする総戸数64戸の賃貸マンションで、交通利便性に優れ、生活環境も良好であることから相応の競争力を有する。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 D C F 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。
----------------------------	---

(2) プライムアーバン長原上池台

物件名	プライムアーバン長原上池台
鑑定評価額	1,730,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,730,000,000	直接還元法による収益価格と D C F 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	1,750,000,000	
(1) 運営収益	101,316,000	
潜在総収益(a)～(d)計	106,964,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	99,228,000	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	3,012,000	
(d) その他収入	4,724,000	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	5,648,000	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	19,599,000	
維持管理費	3,109,000	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	1,000,000	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	1,427,000	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	2,905,000	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	3,859,000	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	5,629,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	110,000	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	1,560,000	ケーブルテレビ関連費用等をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	81,717,000	
(4) 一時金の運用益	299,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,720,000	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 ((3) + (4) - (5))	80,296,000	
(7) 還元利回り	4.6%	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	1,700,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	1,640,000,000	
土地比率	66.5%	
建物比率	33.5%	

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、東急池上線「長原」駅から徒歩圏内の交通接近性に優れた地域に存し、周辺には商店街や病院等の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立地条件である。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又は少人数世帯向けをターゲットとする総戸数61戸の賃貸マンションで、交通利便性に優れ、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。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 D C F 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。
----------------------------	---

(3) プライムアーバン西荻窪Ⅱ

物件名	プライムアーバン西荻窪Ⅱ
鑑定評価額	1,790,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 10 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,790,000,000	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	1,810,000,000	
(1) 運営収益	100,759,000	
潜在総収益(a)～(d)計	106,170,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	101,350,000	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	774,000	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	4,046,000	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	5,411,000	中長期安定的な稼働率水準に基づき査定
貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し計上不要と判断
(2) 運営費用	18,135,000	
維持管理費	3,178,000	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	1,450,000	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	1,476,000	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	2,907,000	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	4,293,000	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	4,731,000	平成 26 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	0	CATV 利用料や共架料等をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	82,624,000	
(4) 一時金の運用益	263,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,558,000	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 ((3) + (4) - (5))	81,329,000	
(7) 還元利回り	4.5%	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	1,760,000,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	1,660,000,000	
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	

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、JR中央線「西荻窪」駅から徒歩圏内の交通接近性に優れた地域に存し、周辺には中小規模の日用品店舗・飲食店などが連たんし、その他の便利施設も揃っているため、生活環境面での優位性が認められる立地条件である。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又は少人数世帯向けをターゲットとする総戸数76戸の賃貸マンションで、交通利便性に優れ、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。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。
----------------------------	--

以 上

【添付資料】

参考資料 1 当該 3 物件取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 2 外観写真

参考資料 3 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)

当該3物件取得後のポートフォリオ一覧

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得時期 (注5)
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.1	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	0.5	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	0.5	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	1.4	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	0.9	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	0.6	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	0.8	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	0.7	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	1.8	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	0.4	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	0.5	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	0.8	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	1.2	第7期
	ブラウドフラット横浜	横浜市中区	3,118.12	113	2,340,000	1.4	第3期
	ブラウドフラット上大岡	横浜市中区	4,872.17	200	2,770,000	1.7	第3期
	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	横浜市中区	2,219.74	81	1,430,000	0.9	第11期
	ブライムアーバン麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.6	第1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
	ブライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	0.9	第7期
	ブライムアーバン幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3	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	0.2	第1期
	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	1,184.85	35	1,030,000	0.6	第14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	0.7	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	0.4	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	1.2	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	0.7	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	0.8	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	0.5	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.3	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	2.2	第3期
	ブライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区	1,464.14	40	1,190,000	0.7	第14期
	ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区	1,109.87	41	916,000	0.6	第14期
	ブライムアーバン勝どき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.4	第1期
	ブライムアーバン新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.4	第3期
	ブライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.1	第7期
	ブライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区	2,026.44	52	1,470,000	0.9	第14期
	ブライムアーバン本郷老枝坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.4	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	0.5	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	1.0	第1期
	ブライムアーバン中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2	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	0.8	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	0.6	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
	ブライムアーバン新宿落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.4	第3期
	ブライムアーバン目白	東京都新宿区	1,755.52	65	1,260,000	0.8	第13期
	ブライムアーバン神楽坂	東京都新宿区	2,853.82	100	2,640,000	1.6	第14期
	ブライムアーバン芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	東京都世田谷区	1,018.72	47	755,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン千歳島山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン島山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.2	第1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	0.5	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	0.5	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	0.2	第2期
	ブライムアーバン上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.4	第3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	0.5	第5期
	ブライムアーバン用賀	東京都世田谷区	1,773.05	54	1,150,000	0.7	第8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井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.3	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	1.0	第1期
	ブライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区	1,794.85	93	1,100,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.6	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
	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.5	第3期
	ブライムアーバン中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.4	第3期
	ブライムアーバン高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.7	第1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
	ブライムアーバン駒込	東京都豊島区	991.94	22	412,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン池袋	東京都豊島区	4,376.95	131	3,310,000	2.0	第14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	1.3	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	0.4	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.3	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	0.7	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	0.4	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
	ブライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区	1,884.62	78	940,000	0.6	第9期
	ブライムアーバン江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.6	第8期
	ブライムアーバン浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区	4,141.56	77	1,740,000	1.1	第11期
	ブライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.4	第3期
	ブライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.0	第3期
	ブライムアーバン小金井本町	東京都小金井市	1,604.72	43	725,000	0.4	第12期
	ブライムアーバン日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン久米川	東京都東村山市	2,610.05	91	1,370,000	0.8	第11期
	ブライムアーバン武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,692.44	56	2,150,000	1.3	第2期
	ブライムアーバン川崎崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.7	第3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	0.7	第5期
	ブライムアーバン鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン浦安Ⅱ	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.5	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

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)
	ブライムアーバン南行徳Ⅲ	千葉県市川市	542.69	33	263,000	0.2	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	0.4	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
	ブライムアーバン行徳駅前Ⅱ	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.3	第3期
	ブライムアーバン行徳Ⅲ	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.6	第3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	1.3	第3期
小 計 (116物件)			183,396.22	6,596	128,903,000	77.8	-
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	0.4	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	0.4	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	0.3	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	0.3	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区大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.4	第3期
	ブライムアーバン札幌リバーフロント	札幌市中央区	15,552.59	311	3,500,000	2.1	第11期
	ブライムアーバン北3条通	札幌市中央区	5,094.29	114	1,450,000	0.9	第11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
	ブライムアーバン堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.6	第4期
	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.4	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	0.7	第5期
	ブライムアーバン上前津	名古屋市中区	3,541.43	101	1,250,000	0.8	第10期
	ブライムアーバン泉	名古屋市東区	7,543.10	250	2,800,000	1.7	第11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	0.9	第5期
	ブライムアーバン玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.5	第10期
	ブライムアーバン堺筋本町	大阪市中央区	3,909.90	82	1,780,000	1.1	第14期
	ブライムアーバン博多	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.2	第1期
	ブライムアーバン香椎	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.2	第3期
	ブライムアーバン博多東	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.4	第3期
	ブライムアーバン千早	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.3	第3期
小 計 (34物件)			89,231.30	2,458	30,407,696	18.4	-
合 計 (150物件)			272,627.52	9,054	159,310,696	96.2	-

【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	ブライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区	2,393.45	66	2,800,000	1.7	第17期
	ブライムアーバン長原上池台	東京都大田区	2,282.62	61	1,720,000	1.0	第17期
	ブライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2,225.33	76	1,780,000	1.1	第17期
	小 計 (3物件)		6,901.40	203	6,300,000	3.8	-
合 計 (3物件)			6,901.40	203	6,300,000	3.8	-

【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 (119物件)	190,297.62	6,799	135,203,000	81.6
その他 (34物件)	89,231.30	2,458	30,407,696	18.4
合 計 (153物件)	279,528.92	9,257	165,610,696	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 (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、	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、	第14期：平成25年6月1日～平成25年11月末日、	第15期：平成25年12月1日～平成26年5月末日
第16期：平成26年6月1日～平成26年11月末日、	第17期：平成26年12月1日～平成27年5月末日	

(注6) 第16期（平成26年6月1日～平成26年11月末日）中、下記30物件について名称の変更を行っております。
平成26年9月20日付

新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)	新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)
ブライムアーバン札幌リバーフロント	アーバンステージ札幌リバーフロント	ブライムアーバン博多	ベネフィス博多グランスウィート
ブライムアーバン北3条通	アーバンステージ北3条通	ブライムアーバン薬院南	ベネフィス薬院南
ブライムアーバン堤通雨宮	アーバンステージ堤通雨宮	ブライムアーバン香椎	ベネフィス香椎ヴェルベーナ
ブライムアーバン上前津	アーバンステージ上前津	ブライムアーバン博多東	ベネフィス博多東グランスウィート
ブライムアーバン泉	アーバンステージ泉	ブライムアーバン千早	ベネフィス千早グランスウィート
ブライムアーバン玉造	アーバンステージ玉造		

平成26年10月20日付

新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)	新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)
ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	アーバンステージ恵比寿	ブライムアーバン目白	アーバンステージ目白
ブライムアーバン目黒青葉台	アーバンステージ目黒青葉台	ブライムアーバン神楽坂	アーバンステージ神楽坂
ブライムアーバン学芸大学Ⅱ	アーバンステージ学芸大学	ブライムアーバン池袋	アーバンステージ池袋
ブライムアーバン日本橋近町	アーバンステージ日本橋近町	ブライムアーバン堺筋本町	アーバンステージ堺筋本町

平成26年11月20日付

新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)	新名称 (変更後)	旧名称 (変更前)
ブライムアーバン中落合	アーバンステージ中落合	ブライムアーバン中野	アーバンステージ中野
ブライムアーバン新宿落合	アーバンステージ新宿落合	ブライムアーバン日野	アーバンステージ日野
ブライムアーバン荻花公園	アーバンステージ荻花公園	ブライムアーバン川崎	アーバンステージ川崎
ブライムアーバン上馬	アーバンステージ上馬	ブライムアーバン浦安Ⅱ	アーバンステージ浦安
ブライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	ブライムアーバン南行徳Ⅲ	アーバンステージ南行徳Ⅲ
ブライムアーバン上北沢	アーバンステージ上北沢		

(参考資料 2)

外観写真

(1) プライムアーバン中目黒Ⅱ



外観写真

(2) プライムアーバン長原上池台



外観写真

(3) プライムアーバン西荻窪Ⅱ



(参考資料 3)

位置図

(1) プライムアーバン中目黒Ⅱ



位置図

(2) プライムアーバン長原上池台



位置図

(3) プライムアーバン西荻窪Ⅱ

