

平成 25 年 8 月 9 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 梶 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 梶 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、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	取得予定価格 ^(注1) (百万円)
1	アーバンステージ恵比寿 ^(注2)	東京都渋谷区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注9)	1,030
2	アーバンステージ目黒青葉台 ^(注3)	東京都目黒区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注9)	1,190
3	アーバンステージ学芸大学 ^(注4)	東京都目黒区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注9)	916
4	アーバンステージ日本橋浜町 ^(注5)	東京都中央区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注9)	1,470
5	アーバンステージ神楽坂 ^(注6)	東京都新宿区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注9)	2,640
6	アーバンステージ池袋 ^(注7)	東京都豊島区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注9)	3,310
7	アーバンステージ堺筋本町 ^(注8)	大阪市中央区	不動産を信託する 信託の受益権 ^(注9)	1,780
合 計				12,336

- (2) 契約締結日 : 平成 25 年 8 月 9 日 (信託受益権売買契約の締結)
- (3) 取得予定日 : 平成 25 年 9 月 3 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 : 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

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「クレストコート恵比寿」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「クレストコート中目黒」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4) 現在の物件名称は「クレストコート学芸大学」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「エコロジー日本橋浜町公園レジデンス」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「ペルフェリク神楽坂」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) 現在の物件名称は「クレストコート池袋」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8) 現在の物件名称は「クレストコート本町」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9) 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7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) アーバンステージ恵比寿

- ・ 当該物件は、JR 山手線・埼京線「恵比寿」駅から徒歩5分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩6分に位置しており、JR 山手線を利用して「渋谷」駅まで約2分、「新宿」駅まで約9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6分、「日比谷」駅まで約14分、「銀座」駅まで約15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
- ・ 「恵比寿」駅から当該物件までのアプローチには、JR 駅ビル内の都市型商業施設「アトレ恵比寿」や複数の飲食店が点在しており生活利便性が高く、都市型のライフスタイルに合致した住環境を有していること
- ・ 建物については、全ての住戸が2面採光であることに加え、南側住戸は「渋谷川」、北側住戸については幅員30mの明治通りにそれぞれ面していることから開放感を有していること。また、1Rからメゾネットタイプの2LDKの全8タイプの豊富な住戸プランを取り揃えていることから、多様な生活スタイルに対応したテナント訴求力を備えていること
- ・ 上記により、東京都心部に勤務する単身社会人やDINKSを中心とした安定的な需要の見込める物件であること

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。

物件の名称		アーバンステージ恵比寿				
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 18 年 4 月 3 日から平成 26 年 9 月 30 日				
所在地 （注 2）	地 番	東京都渋谷区広尾一丁目 15 番 9 他 3 筆				
	住居表示	東京都渋谷区広尾一丁目 13 番 3 号				
主な利用駅		J R 山手線・埼京線 「恵比寿」 駅 徒歩 5 分 東京メトロ日比谷線 「恵比寿」 駅 徒歩 6 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 2）	242.65 m ²				
	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				
	竣工日（注 2）	平成 18 年 1 月 25 日				
	延床面積（注 2）	1,465.50 m ²				
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建				
	賃貸可能戸数（注 4）	35 戸（30 m ² 未満：14 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：19 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：2 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先（注 5）		野村リビングサポート株式会社				
マスターリース会社（注 6）		野村リビングサポート株式会社				
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。				
取得予定価格		1,030,000 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	1,060,000 千円				
	価格時点	平成 25 年 5 月 31 日				
想定NOI（注 8）		51,654 千円				
賃貸状況（平成 25 年 5 月末日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注 9）		62,748 千円				
敷金・保証金		7,098 千円				
稼働率		93.2%				
賃貸面積（注 10）		1,104.71 m ²				
賃貸可能面積（注 4）		1,184.98 m ²				
過去の稼働率（注 11）	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	平成 24 年 5 月末	
	－%	－%	－%	90.2%	95.9%	

（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) 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 25 年 5 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、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。

「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 25 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 25 年 5 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 25 年 5 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。

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) アーバンステージ目黒青葉台

- ・ 当該物件は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩 9 分、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩 13 分に位置しており、東急田園都市線を利用して、「渋谷」駅まで約 3 分、「大手町」駅まで約 18 分（東京メトロ半蔵門線に乗り換え）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 17 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「中目黒」駅までは、桜並木で有名な目黒川沿いのアプローチとなっており、複数の飲食店及び衣料品店等が点在し、住環境に優れた都内でも有数の人気エリアであること。加えて、当該物件から「池尻大橋」駅までのアプローチは、駅前から続く商店街となっていることから高い生活利便性を有していること
- ・ 住戸プランは、1R から 2LDK の全 14 タイプで構成されており、内廊下の採用や全住戸への浴室乾燥機の設置等においても、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、東京都心部へ通勤する単身社会人や DINKS を中心とした安定した需要が見込めること
- ・ 1 階店舗部分については、近隣住民を対象とした物販店舗やサービス系店舗等の需要が見込まれること

物件の名称		アーバンステージ目黒青葉台
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 18 年 4 月 3 日から平成 26 年 9 月 30 日
所在地 （注 2）	地 番	東京都目黒区青葉台三丁目 333 番 1
	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目 18 番 9 号
主な利用駅		東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩 9 分 東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩 13 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 2）	312.18 m ²
	建ぺい率	80%
	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 18 年 3 月 16 日
	延床面積（注 2）	1,806.37 m ²
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
	賃貸可能戸数（注 3）	40 戸（30 m ² 未満：13 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：22 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：4 戸、店舗・事務所：1 戸）
プロパティ・マネジメント委託先（注 4）		野村リビングサポート株式会社
マスターリース会社（注 5）		野村リビングサポート株式会社
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。

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。

取得予定価格		1, 190, 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, 200, 000 千円			
	価格時点	平成 25 年 5 月 31 日			
想定NO I （注 7）		58, 947 千円			
賃貸状況（平成 25 年 5 月末日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注 8）		68, 976 千円			
敷金・保証金		11, 967 千円			
稼働率		92. 1%			
賃貸面積（注 9）		1, 348. 81 m ²			
賃貸可能面積（注 3）		1, 464. 14 m ²			
過去の稼働率（注 10）	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	平成 24 年 5 月末
	－%	－%	－%	86. 9%	85. 1%

（注 1）特定資産の種類について

売主から不動産を信託する信託の受益権を取得した上で、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25年5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）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、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。

「想定NO I」は、取得初年度の特異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 25 年度の賦課想定額をもとに支出を見込んでいます。

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 8) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成25年5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25年5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。

(3) アーバンステージ学芸大学

- ・ 当該物件は、東急東横線「学芸大学」駅より徒歩 3 分に位置しており、同路線を利用して「渋谷」駅まで約 8 分、「日比谷」駅まで約 27 分（東京メトロ日比谷線に乗り換え）、「池袋」駅まで約 22 分（東京メトロ副都心線に乗り換え）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
- ・ 最寄り駅の「学芸大学」駅周辺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
- ・ 建物のエントランスは北側のバス通りや周辺の商店街の表通りの裏手に配置され、落ち着いた住環境を演出していること。住戸プランについては、全 7 タイプの 1K 及び 1R（最上階住戸はロフト付き（一部住戸は除く））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
- ・ 上記により、東京都心部に勤務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
- ・ 1 階店舗部分については、「学芸大学」駅からの至近性に加え、バス通りに面することから営業車等を備える店舗事務所やクリニック等のサービス系店舗の需要が見込まれること

物件の名称		アーバンステージ学芸大学
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 18 年 8 月 31 日から平成 26 年 9 月 30 日
所在地 （注 2）	地 番	東京都目黒区鷹番三丁目 58 番 2 他 2 筆
	住居表示	東京都目黒区鷹番三丁目 14 番 15 号
主な利用駅		東急東横線「学芸大学」駅 徒歩 3 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 2）	①321.95 m ² ②224.03 m ²
	建ぺい率	100%（注 3）
	容積率	300%・400%（注 4）
建物	所有形態	所有権
	用途（注 2）	共同住宅・店舗

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。

	竣工日（注 2）	平成 18 年 8 月 3 日				
	延床面積（注 2）	1,432.79 m ²				
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建				
	賃貸可能戸数（注 5）	41 戸（30 m ² 未満：32 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（注 6）		野村リビングサポート株式会社				
マスターリース会社（注 7）		野村リビングサポート株式会社				
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		・当該物件に係る土地は、当該物件に係る建物の竣工後に第三種高度地区から「30m 第三種高度地区」及び「20m 高度地区」に変更されており、建物高さが 20m を超えている当該物件に係る建物は既存不適格となっています。 ・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。				
取得予定価格		916,000 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	936,000 千円				
	価格時点	平成 25 年 5 月 31 日				
想定NOI（注 9）		45,406 千円				
賃貸状況（平成 25 年 5 月末日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注 10）		51,072 千円				
敷金・保証金		6,896 千円				
稼働率		86.3%				
賃貸面積（注 11）		957.75 m ²				
賃貸可能面積（注 5）		1,109.87 m ²				
過去の稼働率（注 12）	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	平成 24 年 5 月末	
	－%	－%	－%	81.8%	93.5%	

（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。なお、「敷地面積」欄に記載の①は所有する土地（58番2）の面積、②は共有する土地（58番8、同番10：本投資法人の保有する持分の割合は7分の1）の面積となっています。②は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分です。

（注3）建ぺい率について

当該物件の土地のうち北側道路境界線から20m以内の部分は商業地域、20mを超える部分は近隣商業地域に属するため、本来80%であるところ、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100%となっています。

（注4）容積率について

当該物件の土地は、商業地域400%、近隣商業地域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適用されます。

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) 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 25 年 5 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、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。

「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、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 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 25 年 5 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 25 年 5 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 月末日以前の稼働率は、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) アーバンステージ日本橋浜町

- ・ 当該物件は、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩 4 分に位置しており、同路線を利用して「新宿」駅まで約 16 分であり、加えて、東京駅や日本橋へも 2km 圏内であることから、都内の商業・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、スーパーマーケット・ドラッグストア・医療機関等が存在し、生活利便性が高いこと。加えて、区立公園として最大の面積（約 14,000 坪）を有する緑豊かな「中央区立浜町公園」まで徒歩 2 分であり、園内には総合スポーツセンターがあること等から良好な住環境を有していること
- ・ 建物については、南側住戸は幅員 27m の新大橋通りに面しており開放感のある住戸となって

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。

いるうえ、ウォークインクローゼット付きを含む全7タイプの1Kから2DKの住戸があり、多様なニーズに対応可能であること

- ・ 上記により、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		アーバンステージ日本橋浜町
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17年4月11日から平成26年10月31日
所在地 （注2）	地番	東京都中央区日本橋浜町二丁目71番11
	住居表示	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号
主な利用駅		都営地下鉄新宿線「浜町」駅 徒歩4分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注2）	289.60 m ²
	建ぺい率	100%（注3）
	容積率	700%
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1月21日
	延床面積（注2）	2,493.80 m ²
	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4）	52戸（30 m ² 以上 50 m ² 未満：52戸）
プロパティ・マネジメント委託先（注5）		野村リビングサポート株式会社
マスターリース会社（注6）		野村リビングサポート株式会社
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		・ 当該物件は「街並み誘導地区計画（人形町浜町河岸地区）」の適用区域内に属しているところ、当該物件に係る建物の建築確認取得後の平成18年4月に「街並み誘導地区計画（人形町浜町河岸地区）」が変更されたことにより、容積率の緩和要件を満たさなくなったため、既存不適格となっています。 ・ 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。
取得予定価格		1,470,000 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	1,480,000 千円
	価格時点	平成25年5月31日
想定NOI（注8）		74,698 千円
賃貸状況（平成25年5月末日現在）		
テナントの総数		1
賃貸事業収入（注9）		85,212 千円
敷金・保証金		11,485 千円
稼働率		92.5%
賃貸面積（注10）		1,873.56 m ²
賃貸可能面積（注4）		2,026.44 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。

過去の稼働率（注 11）	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	平成 24 年 5 月末
	－%	－%	－%	93.6%	86.9%

（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 25 年 5 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、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。

「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 95.0%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 9）賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 25 年 5 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 25 年 5 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。

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) アーバンステージ神楽坂

- ・ 当該物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩 4 分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩 8 分に位置しており、東京メトロ有楽町線を利用して「池袋」駅まで約 8 分でアクセスが可能であるほか、東京メトロ東西線を利用して「大手町」駅まで約 8 分と都内の商業・ビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 最寄駅の「江戸川橋」駅周辺から当該物件までのアプローチは商店街となっており、当該物件の下層階のファミリーレストランをはじめ、周辺には飲食店が複数存在し、高い生活利便性を有すること
- ・ 住戸部分は、全 5 タイプの 1K 及び 1LDK 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
- ・ 上記により、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
- ・ 1 階店舗部分については、「江戸川橋」駅からの至近性や駐車場スペースを確保していることから飲食店舗等の厚い需要が見込まれること

物件の名称		アーバンステージ神楽坂
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 21 年 7 月 29 日から平成 27 年 7 月 31 日
所在地 （注 2）	地 番	東京都新宿区山吹町 346 番 3 他 2 筆
	住居表示	東京都新宿区山吹町 346 番地 3 他 2 筆（注 3）
主な利用駅		東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩 4 分 東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩 8 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 2）	635.81 m ²
	建ぺい率	100%（注 4）
	容積率	500%・400%（注 5）
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 3 月 13 日
	延床面積（注 2）	4,079.83 m ²
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建
	賃貸可能戸数（注 6）	100 戸（30 m ² 未満：72 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：27 戸、店舗・事務所：1 戸）
プロパティ・マネジメント委託先（注 7）		野村リビングサポート株式会社
マスターリース会社（注 8）		野村リビングサポート株式会社
マスターリース種別（注 9）		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。
取得予定価格		2,640,000 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	2,660,000 千円

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。

	価格時点	平成 25 年 5 月 31 日			
想定NOI（注 10）		129,187 千円			
賃貸状況（平成 25 年 5 月末日現在）					
テナントの総数	1				
賃貸事業収入（注 11）	151,980 千円				
敷金・保証金	23,450 千円				
稼働率	94.9%				
賃貸面積（注 12）	2,714.45 m ²				
賃貸可能面積（注 6）	2,859.14 m ²				
過去の稼働率（注 13）	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	平成 24 年 5 月末
	－%	－%	－%	95.0%	96.4%

（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）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。

（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、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）容積率について

当該物件の土地は商業地域に属し、東側道路境界線から20m以内の部分は500%、20mを超える部分は400%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、平成 25 年 5 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 7）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 8）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 9）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 10）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、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。

「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 100.0%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。

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 11) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 25 年 5 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 12) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、平成 25 年 5 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 13) 過去の稼働率について

平成 22 年 5 月末日以前の稼働率は、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。

(6) アーバンステージ池袋

- ・ 当該物件は、JR、東京メトロ丸ノ内線等 7 路線が利用可能な都心の一大ターミナル駅である「池袋」駅から徒歩 5 分に位置しており、JR 山手線を利用して「新宿」駅まで約 8 分、「渋谷」駅まで約 15 分、東京メトロ丸ノ内線を利用して「大手町」駅まで約 14 分、「東京」駅まで約 15 分、「銀座」駅まで約 18 分と、都内の商業・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 1 階は食料品店となっていることに加え、周辺には飲食店も複数存在することから、高い生活利便性を有すること
- ・ 住戸部分については、1K から 2LDK の全 7 タイプから構成されており、全住戸に浴室乾燥機やトランクを完備していることに加え、全体の 4 割の住戸が通風・採光に優れた二面採光の角住戸であることや一部の住戸に床暖房や防音設備を備える等、建物の商品性において幅広い層への高い訴求力を備えていること
- ・ 上記により、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
- ・ 1 階店舗部分については、「池袋」駅からの至近性により物販店舗等安定した需要が見込まれること

物件の名称		アーバンステージ池袋
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 19 年 4 月 27 日から平成 26 年 9 月 30 日
所在地 （注 2）	地 番	東京都豊島区池袋二丁目 50 番 2
	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目 50 番 4 号
主な利用駅		J R 山手線・埼京線、東武東上線、西武池袋線、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線「池袋」駅 徒歩 5 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 2）	771.08 m ²
	建ぺい率	100%（注 3）
	容積率	600%・800%（注 4）
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2）	共同住宅・店舗				
	竣工日（注2）	平成18年12月21日				
	延床面積（注2）	5,110.98㎡				
	構造（注2）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建				
	賃貸可能戸数（注5）	131戸(30㎡未満：52戸、30㎡以上50㎡未満：78戸、店舗・事務所：1戸)				
プロパティ・マネジメント委託先（注6）		野村リビングサポート株式会社				
マスターリース会社（注7）		野村リビングサポート株式会社				
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。				
取得予定価格		3,310,000千円				
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	3,510,000千円				
	価格時点	平成25年5月31日				
想定NOI（注9）		176,473千円				
賃貸状況（平成25年5月末日現在）						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入（注10）		200,844千円				
敷金・保証金		24,998千円				
稼働率		94.6%				
賃貸面積（注11）		4,138.79㎡				
賃貸可能面積（注5）		4,376.95㎡				
過去の稼働率（注12）	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	平成24年 5月末	
	－%	－%	－%	94.5%	95.5%	

（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）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）容積率について

当該物件の土地は商業地域に属し、西側道路境界線から20m以内の部分は800%、20mを超える部分は600%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注5）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、平成25年5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 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、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。

「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 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 25 年 5 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 25 年 5 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 月末日以前の稼働率は、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) アーバンステージ堺筋本町

- ・ 当該物件は、大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩 2 分の大阪市中心部に位置しており、市内各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、スーパーマーケットやコンビニエンスストア等の商業施設が存在し、中央区役所も至近にあることから、高い生活利便性を有すること
- ・ 住戸部分は、全 8 タイプの 1R 及び 1LDK 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に加えて、約 3 割の住戸にウォークインクローゼットを備える等、商品性におい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、大阪市中心部に勤務する单身社会人や 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	アーバンステージ堺筋本町
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 19 年 2 月 28 日から平成 26 年 9 月 30 日

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。

所在地 (注 2)	地 番	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目 12 番 3				
	住居表示	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目 5 番 10 号				
主な利用駅		大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅 徒歩 2 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 2)	694.62 m ²				
	建ぺい率	80%				
	容積率	1,000%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 2)	共同住宅				
	竣工日 (注 2)	平成 19 年 2 月 10 日				
	延床面積 (注 2)	4,231.41 m ²				
	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 3)	82 戸 (30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 54 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満 : 26 戸、70 m ² 以上 : 2 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先 (注 4)		株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社 (注 5)		株式会社長谷工ライブネット				
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		該当事項はありません。				
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 25 年 5 月 31 日				
想定NOI (注 7)		102,019 千円				
賃貸状況 (平成 25 年 5 月末日現在)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入 (注 8)		109,992 千円				
敷金・保証金		7,046 千円				
稼働率		87.2%				
賃貸面積 (注 9)		3,410.38 m ²				
賃貸可能面積 (注 3)		3,909.90 m ²				
過去の稼働率 (注 10)		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	平成 24 年 5 月末
		－%	－%	－%	92.3%	94.6%

(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。なお、敷地面積には船場建築線による道路後退により道路とみなされる部分 39.01 m²を含んでいます。

(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 25 年 5 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 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) 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、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。

「想定NOI」は、取得初年度の特種要因を排除した年間の想定数値であり、以下の前提のもとに作成しています。したがって、本投資法人の特定の営業期間の予想数値ではありません。

(ア) 賃貸事業収支については、稼働率が 94.4%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 8) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、平成 25 年 5 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 25 年 5 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 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。

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

	アーバンステージ恵比寿	アーバンステージ目黒青葉台
建物状況評価報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	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 7 月 4 日	平成 25 年 7 月 4 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）	25,030 千円	21,460 千円

	アーバンステージ学芸大学	アーバンステージ日本橋浜町
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 25 年 7 月 4 日	平成 25 年 7 月 4 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）	16,570 千円	29,880 千円

	アーバンステージ神楽坂	アーバンステージ池袋
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 25 年 7 月 4 日	平成 25 年 7 月 4 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）	34,060 千円	52,100 千円

	アーバンステージ堺筋本町
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 7 月 4 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）	46,330 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。

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) 地震PML評価報告書

	アーバンステージ恵比寿	アーバンステージ目黒青葉台
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	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 6 月	平成 25 年 6 月
地震リスク分析(PML) (注)	7.38%	3.82%

	アーバンステージ学芸大学	アーバンステージ日本橋浜町
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	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 6 月	平成 25 年 6 月
地震リスク分析(PML) (注)	4.59%	4.74%

	アーバンステージ神楽坂	アーバンステージ池袋
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	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 6 月	平成 25 年 6 月
地震リスク分析(PML) (注)	1.95%	12.66%

	アーバンステージ堺筋本町
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 6 月
地震リスク分析(PML) (注)	11.92%

(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。

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。

4. 設計者・施工者・建築確認機関・評価機関

当該7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7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
アーバンステージ 恵比寿	バウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
アーバンステージ 目黒青葉台	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
アーバンステージ 学芸大学	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
アーバンステージ 日本橋浜町	株式会社三輪設計事務所	株式会社フジタ	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
アーバンステージ 神楽坂	株式会社フリーク スー級建築士事務所	東海興業株式会社	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
アーバンステージ 池袋	バウ設計株式会社	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	株式会社安井建築設計事務所
アーバンステージ 堺筋本町	株式会社クオリア	青木あすなろ建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	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7物件の売主は国内合同会社3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. 媒介の概要

当該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。

7. 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

アーバンステージ恵比寿、アーバンステージ目黒青葉台、アーバンステージ学芸大学、アーバンステージ日本橋浜町、アーバンステージ神楽坂及びアーバンステージ池袋のプロパティ・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。

8. 今後の見通し

当該7物件の取得による平成25年11月期（平成25年6月1日～平成25年11月末日）及び平成26年5月期（平成25年12月1日～平成26年5月末日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「平成25年11月期運用状況の予想の修正及び平成26年5月期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7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	アーバンステージ恵比寿
鑑定評価額	1,060,000,000 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 25 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,060,000,000	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	1,070,000,000	
(1) 運営収益	65,914,000	
潜在総収益(a)～(d)計	69,371,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	67,103,000	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	0	
(d) その他収入	2,268,000	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	3,457,000	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	13,346,000	
維持管理費	2,886,000	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	790,000	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	1,056,000	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	1,594,000	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	3,544,000	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	3,349,000	平成 25 年度（償却資産税は平成 24 年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	69,000	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	58,000	CATV 利用料をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	52,568,000	
(4) 一時金の運用益	144,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,460,000	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))	51,252,000	
(7) 還元利回り	4.8%	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	1,040,000,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	1,020,000,000	
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	

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山手線ほか「恵比寿」駅から徒歩で約5分に位置し、「明治通り」沿いに、高層の共同住宅と店舗付事務所等が混在するエリアである。対象建物は、単身者又はDINKS向けの総戸数35戸の賃貸マンションで、住宅地として人気の高い「恵比寿・広尾」エリアに位置すること、最寄り駅及び都心部への接近性も比較的優れていることから立地面で優位性が認められ、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。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ目黒青葉台
鑑定評価額	1, 200, 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 25 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1, 200, 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, 210, 000, 000	
（１）運営収益	72, 674, 000	
潜在総収益 (a) ～ (d) 計	76, 497, 000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	74, 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	
(c) 駐車場収入	0	
(d) その他収入	2, 117, 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	3, 823, 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	13, 471, 000	
維持管理費	2, 023, 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, 000, 000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	988, 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	1, 664, 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, 768, 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	3, 550, 000	平成 25 年度（償却資産税は平成 24 年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	78, 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	400, 000	CATV 利用料をその他費用として査定
（３）運営純収益 （（１）－（２））	59, 203, 000	
（４）一時金の運用益	219, 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, 252, 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））	58, 170, 000	
（７）還元利回り	4. 8%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
D C F 法による収益価格	1, 180, 000, 000	
割引率	4. 6%	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. 0%	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, 100, 000, 000	
土地比率	67. 9%	
建物比率	32. 1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩で約9分に位置し、「山手通り」沿いに高層店舗付共同住宅が建ち並ぶエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数39戸（店舗・事務所を除きます。）の賃貸マンションであり、交通利便性に比較的優れ、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。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ学芸大学
鑑定評価額	936,000,000 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 25 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	936,000,000	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	948,000,000	
(1) 運営収益	57,439,000	
潜在総収益(a)～(d)計	61,523,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	58,512,000	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	1,440,000	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	1,571,000	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	4,084,000	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	11,179,000	
維持管理費	2,075,000	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	800,000	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	769,000	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	1,310,000	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	2,839,000	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	2,899,000	平成 25 年度（償却資産税は平成 24 年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	60,000	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	427,000	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))	46,260,000	
(4) 一時金の運用益	231,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	967,000	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))	45,524,000	
(7) 還元利回り	4.8%	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	923,000,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	904,000,000	
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	

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、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩で約3分に位置し、周辺には中小規模の日用品店舗・飲食店などが集中し、繁華性は比較的高いエリアに位置する。対象建物は、単身者向けタイプからなる総戸数40戸（店舗・事務所を除きます。）の9階建の店舗付賃貸マンションで、交通便利性に優れ、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。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ日本橋浜町
鑑定評価額	1,480,000,000 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 25 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,480,000,000	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	1,490,000,000	
(1) 運営収益	91,329,000	
潜在総収益(a)～(d)計	96,553,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	90,801,000	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	1,573,000	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	4,179,000	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	5,224,000	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	16,685,000	
維持管理費	2,008,000	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	1,357,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1,483,000	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	2,182,000	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	4,546,000	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	4,478,000	平成 25 年度（償却資産税は平成 24 年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	212,000	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	419,000	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 ((1) - (2))	74,644,000	
(4) 一時金の運用益	230,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	1,743,000	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))	73,131,000	
(7) 還元利回り	4.9%	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	1,460,000,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	1,110,000,000	
土地比率	57.1%	
建物比率	42.9%	

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、都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩で約4分に位置し、周辺は高層共同住宅のほか、店舗や駐車場等も見られる地域である。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数52戸の賃貸マンションであり、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。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ神楽坂
鑑定評価額	2,660,000,000 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 25 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,660,000,000	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	2,690,000,000	
（１）運営収益	158,294,000	
潜在総収益(a)～(d)計	165,541,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	160,448,000	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	1,040,000	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	4,053,000	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	7,247,000	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	27,449,000	
維持管理費	5,469,000	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	1,300,000	過年度実績額等を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して査定
修繕費	1,771,000	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	3,555,000	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	7,246,000	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	7,474,000	平成 25 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	174,000	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	460,000	通信費や町会費をその他費用として査定
（３）運営純収益 ((1) - (2))	130,845,000	
（４）一時金の運用益	407,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
（５）資本的支出	1,987,000	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))	129,265,000	
（７）還元利回り	4.8%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
D C F 法による収益価格	2,620,000,000	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	1,820,000,000	
土地比率	53.3%	
建物比率	46.7%	

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、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩で約4分、同東西線「神楽坂」駅から徒歩で約8分に位置し、中高層の店舗付共同住宅、事務所ビル等が建ち並び、周辺には商店街をはじめとした生活利便施設が揃っているエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする住戸数99戸（店舗・事務所を除きます。）の店舗付賃貸マンションであり、交通利便性に優れ、生活環境面での優位性も認められ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。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ池袋
鑑定評価額	3,510,000,000 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 25 年 5 月 31 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,510,000,000	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	3,540,000,000	
(1) 運営収益	216,288,000	
潜在総収益(a)～(d)計	229,693,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	213,803,000	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	8,172,000	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	7,718,000	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	13,405,000	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	36,512,000	
維持管理費	5,100,000	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	2,300,000	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	2,796,000	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	5,128,000	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	10,748,000	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	10,126,000	平成 25 年度（償却資産税は平成 24 年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	252,000	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	62,000	町会費をその他費用として査定
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	179,776,000	
(4) 一時金の運用益	464,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	3,039,000	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))	177,201,000	
(7) 還元利回り	5.0%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
D C F 法による収益価格	3,470,000,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	2,680,000,000	
土地比率	57.1%	
建物比率	42.9%	

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、JR山手線「池袋」から徒歩で約5分に位置し、高層共同住宅、中高層事務所等が建ち並び繁華性の高いエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数130戸（店舗・事務所を除きます。）の店舗付賃貸マンションであり、交通利便性に優れ、また、周辺には生活利便施設も整っていることなどから、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。
----------------------------	---

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ堺筋本町
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 25 年 5 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 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	1,800,000,000	
(1) 運営収益	123,479,000	
潜在総収益(a)～(d)計	133,957,000	
(a) 共益費込み貸室賃料収入	122,104,000	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	9,984,000	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	1,869,000	収受可能な月数等をもとに、礼金収入等を査定
空室等損失	10,478,000	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	23,463,000	
維持管理費	3,388,000	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	1,600,000	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	3,404,000	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	3,043,000	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	4,470,000	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	7,331,000	平成 25 年度（償却資産税は平成 24 年度）の課税標準額に基づき査定
損害保険料	227,000	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	
(3) 運営純収益 ((1) - (2))	100,016,000	
(4) 一時金の運用益	152,000	一時金の運用利回りを 2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,703,000	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))	97,465,000	
(7) 還元利回り	5.4%	不動産の利回りを基準に、不確実性等を勘案して査定
D C F 法による収益価格	1,770,000,000	
割引率	5.2%	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	5.6%	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	1,480,000,000	
土地比率	28.9%	
建物比率	71.1%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、大阪市営地下鉄中央線・堺筋線「堺筋本町」駅から徒歩で約2分に位置し、周辺は高層共同住宅及び高層事務所ビル等が混在するエリアである。対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの総戸数82戸の賃貸マンションであり、最寄り駅及び大阪市中心部への接近性に優れ利便性が高いことから十分な競争力を有する。 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。
----------------------------	--

(参考資料2)

当該7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	2.2	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	0.6	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	0.8	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	0.7	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鳥山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.5	第2期
	ブライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.4	第2期
	ブライムアーバン鳥山コート	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	0.5	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	1.0	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	0.6	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	1.4	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
	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	1.3	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	0.6	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	0.9	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	1.4	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	1.4	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	2.2	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鳥山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.4	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	0.3	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.2	第1期
	アーバンステージ鳥山	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	0.7	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	0.3	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	0.9	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3	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

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	0.2	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	1.1	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	0.1	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	1.5	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	1.0	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	0.4	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	0.8	第11期
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中区	3,692.44	56	2,150,000	1.3	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	0.7	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	0.3	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 (118物件)		176,897.83	6,507	121,763,000	74.8	-
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
	プ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
	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	0.3	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区大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.4	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
	プライムアーバンハ乙女中央	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	0.4	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	0.7	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	0.9	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	2.2	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	0.9	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	1.7	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ズウィート	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	0.2	第3期
	ベネフィス博多東グランズウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.4	第3期
	ベネフィス千早グランズウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.3	第3期
	小 計 (33物件)		85,228.38	2,375	28,627,696	17.6	-
合 計 (151物件)			262,126.21	8,882	150,390,696	92.4	-

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得予定価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得予定 時期 (注5)
東京圏	アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,184.98	35	1,030,000	0.6	第14期
	アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区	1,464.14	40	1,190,000	0.7	第14期
	アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区	1,109.87	41	916,000	0.6	第14期
	アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区	2,026.44	52	1,470,000	0.9	第14期
	アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,859.14	100	2,640,000	1.6	第14期
	アーバンステージ池袋	東京都豊島区	4,376.95	131	3,310,000	2.0	第14期
	小 計 (6物件)		13,021.52	399	10,556,000	6.5	-
その他	アーバンステージ堺筋本町	大阪市中央区	3,909.90	82	1,780,000	1.1	第14期
	小 計 (1物件)		3,909.90	82	1,780,000	1.1	-
	合 計 (7物件)		16,931.42	481	12,336,000	7.6	-

【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 (124物件)		189,919.35	6,906	132,319,000	81.3	
その他 (34物件)		89,138.28	2,457	30,407,696	18.7	
合 計 (158物件)		279,057.63	9,363	162,726,696	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 (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	

(参考資料 3)

外観写真

(1) アーバンステージ恵比寿



外観写真

(2) アーバンステージ目黒青葉台



外観写真

(3) アーバンステージ学芸大学



外観写真

(4) アーバンステージ日本橋浜町



外観写真

(5) アーバンステージ神楽坂



外観写真

(6) アーバンステージ池袋



外観写真

(7) アーバンステージ堺筋本町



(参考資料 4)

位置図

(1) アーバンステージ恵比寿



位置図

(2) アーバンステージ目黒青葉台



位置図

(3) アーバンステージ学芸大学



位置図

(4) アーバンステージ日本橋浜町



位置図

(5) アーバンステージ神楽坂



位置図

(6) アーバンステージ池袋



位置図

(7) アーバンステージ堺筋本町

