



NOMURA  
Residential Fund

平成 27 年 3 月 24 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

### 資産の譲渡に関するお知らせ

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譲渡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. 譲渡予定資産の概要

|                        |                  |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| (1) 物件名称               | プライムアーバン<br>中落合  | プライムアーバン<br>上馬   | プライムアーバン<br>鳥山   |
| (2) 契約締結予定日            | 平成 27 年 3 月 31 日 | 平成 27 年 3 月 31 日 | 平成 27 年 3 月 30 日 |
| (3) 譲渡予定日              | 平成 27 年 6 月 1 日  | 平成 27 年 6 月 1 日  | 平成 27 年 5 月 29 日 |
| (4) 譲渡予定価格 (注 1)       | 708,339 千円       | 905,000 千円       | 358,000 千円       |
| (5) 帳簿価額 (注 2)         | 652,528 千円       | 896,212 千円       | 340,878 千円       |
| (6) 譲渡予定価格と<br>帳簿価額の差額 | 55,811 千円        | 8,787 千円         | 17,121 千円        |
| (7) 譲渡先                | 後記「4. 譲渡先の概要」参照  |                  |                  |
| (8) 決済方法               | 売買実行時に全額支払       |                  |                  |

|                        |                  |                                 |
|------------------------|------------------|---------------------------------|
| (1) 物件名称               | プライムアーバン<br>大井町  | プライムアーバン<br>日野                  |
| (2) 契約締結予定日            | 平成 27 年 3 月 31 日 | 平成 27 年 3 月 26 日                |
| (3) 譲渡予定日              | 平成 27 年 4 月 21 日 | 平成 27 年 5 月 29 日                |
| (4) 譲渡予定価格 (注 1)       | 555,000 千円       | 301,568 千円                      |
| (5) 帳簿価額 (注 2)         | 528,313 千円       | 301,759 千円                      |
| (6) 譲渡予定価格と<br>帳簿価額の差額 | 26,686 千円        | ▲191 千円                         |
| (7) 譲渡先                | 後記「4. 譲渡先の概要」参照  |                                 |
| (8) 決済方法               | 売買実行時に全額支払       | 売買契約締結時に手付<br>金受領<br>売買実行時に残金決済 |

(注 1) 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) 平成 26 年 11 月 30 日現在の数値を記載しています。

## 2. 譲渡の理由

ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、上記各物件を譲渡することといたしました。

## 3. 譲渡予定資産の内容

### (1) プライムアーバン中落合

|                           |              |                                                                                    |
|---------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件の名称                     |              | プライムアーバン中落合                                                                        |
| 特定資産の種類                   |              | 不動産                                                                                |
| 所在地<br>(注 1)              | 地 番          | 東京都新宿区中落合一丁目 1757 番 9                                                              |
|                           | 住居表示         | 東京都新宿区中落合一丁目 7 番 19 号                                                              |
| 最寄駅                       |              | 西武新宿線「中井」駅 徒歩 6 分                                                                  |
| 土地                        | 所有形態         | 所有権                                                                                |
|                           | 敷地面積 (注 1)   | 949.20 m <sup>2</sup>                                                              |
|                           | 建ぺい率         | 70% (注 2)                                                                          |
|                           | 容積率          | 160% (注 3)                                                                         |
| 建物                        | 所有形態         | 所有権                                                                                |
|                           | 用途 (注 1)     | 共同住宅                                                                               |
|                           | 竣工日 (注 1)    | 平成 2 年 8 月 24 日                                                                    |
|                           | 延床面積 (注 1)   | 1,317.30 m <sup>2</sup>                                                            |
|                           | 構造 (注 1)     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建                                                                  |
|                           | 賃貸可能戸数 (注 4) | 18 戸 (50 m <sup>2</sup> 以上 70 m <sup>2</sup> 未満 : 11 戸、70 m <sup>2</sup> 以上 : 7 戸) |
| 取得価格                      |              | 655,000 千円                                                                         |
| 譲渡予定価格                    |              | 708,339 千円                                                                         |
| 帳簿価額                      |              | 652,528 千円 (平成 26 年 11 月 30 日現在)                                                   |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額            |              | 55,811 千円                                                                          |
| 評価方法                      | 評価方法         | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                                                 |
|                           | 鑑定評価額        | 604,000 千円                                                                         |
|                           | 価格時点         | 平成 26 年 11 月 30 日                                                                  |
| 賃貸状況 (平成 27 年 3 月 24 日現在) |              |                                                                                    |
| テナントの総数                   |              | 1                                                                                  |
| 賃貸事業収入 (注 5)              |              | 38,052 千円                                                                          |
| 敷金・保証金                    |              | 4,755 千円                                                                           |
| 稼働率                       |              | 94.0%                                                                              |
| 賃貸面積 (注 6)                |              | 1,163.22 m <sup>2</sup>                                                            |
| 賃貸可能面積 (注 4)              |              | 1,237.98 m <sup>2</sup>                                                            |

(注 1) 所在地等の記載について

「所在地 (地番)」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注 2) 建ぺい率について

本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域内に属するため本来 60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。

(注 3) 容積率について

当該物件の容積率の限度は、本来 200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×40%) が優先されています。

(注 4) 賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数 (店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。)を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積 (共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に

記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっておりますので、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) 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 6) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

(2) プライムアーバン上馬

|                          |             |                                                                                                                    |
|--------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件の名称                    |             | プライムアーバン上馬                                                                                                         |
| 特定資産の種類                  |             | 不動産                                                                                                                |
| 所在地<br>(注 1)             | 地 番         | 東京都世田谷区上馬五丁目 106 番 2 他 3 筆                                                                                         |
|                          | 住居表示        | 東京都世田谷区上馬五丁目 26 番 14 号                                                                                             |
| 最寄駅                      |             | 東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩 5 分                                                                                              |
| 土地                       | 所有形態        | 所有権                                                                                                                |
|                          | 敷地面積（注 1）   | 766.25 m <sup>2</sup>                                                                                              |
|                          | 建ぺい率        | 80%・60%（注 2）                                                                                                       |
|                          | 容積率         | 300%・200%（注 3）                                                                                                     |
| 建物                       | 所有形態        | 所有権                                                                                                                |
|                          | 用途（注 1）     | 共同住宅・店舗                                                                                                            |
|                          | 竣工日（注 1）    | 昭和 60 年 10 月 10 日                                                                                                  |
|                          | 延床面積（注 1）   | 2,266.41 m <sup>2</sup>                                                                                            |
|                          | 構造（注 1）     | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 10 階建                                                                                            |
|                          | 賃貸可能戸数（注 4） | 37 戸（30 m <sup>2</sup> 未満：12 戸、30 m <sup>2</sup> 以上 50 m <sup>2</sup> 未満：20 戸、70 m <sup>2</sup> 以上：3 戸、店舗・事務所：2 戸） |
| 取得価格                     |             | 900,000 千円                                                                                                         |
| 譲渡予定価格                   |             | 905,000 千円                                                                                                         |
| 帳簿価額                     |             | 896,212 千円（平成 26 年 11 月 30 日現在）                                                                                    |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額           |             | 8,787 千円                                                                                                           |
| 評価方法                     | 評価方法        | 大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価                                                                                                 |
|                          | 鑑定評価額       | 836,000 千円                                                                                                         |
|                          | 価格時点        | 平成 26 年 11 月 30 日                                                                                                  |
| 賃貸状況（平成 27 年 3 月 24 日現在） |             |                                                                                                                    |
| テナントの総数                  |             | 1                                                                                                                  |
| 賃貸事業収入（注 5）              |             | 66,068 千円                                                                                                          |
| 敷金・保証金                   |             | 56,399 千円                                                                                                          |
| 稼働率                      |             | 99.1%                                                                                                              |
| 賃貸面積（注 6）                |             | 1,723.39 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| 賃貸可能面積（注 4）              |             | 1,739.86 m <sup>2</sup>                                                                                            |

(注 1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

(注2) 建ぺい率について

本物件の土地のうち北側接面道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

(注3) 容積率について

本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種中高層住居専用地域200%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、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

(注5) 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6) 賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

(3) プライムアーバン烏山

|                    |            |                                         |
|--------------------|------------|-----------------------------------------|
| 物件の名称              |            | プライムアーバン烏山                              |
| 特定資産の種類            |            | 不動産                                     |
| 所在地<br>(注1)        | 地番         | 東京都世田谷区南烏山四丁目376番7、同番10                 |
|                    | 住居表示       | 東京都世田谷区南烏山四丁目5番15号                      |
| 最寄駅                |            | 京王線「千歳烏山」駅 徒歩5分                         |
| 土地                 | 所有形態       | 所有権（敷地権持分100%）                          |
|                    | 敷地面積（注1）   | 187.88 m <sup>2</sup>                   |
|                    | 建ぺい率       | 80%                                     |
|                    | 容積率        | 300%                                    |
| 建物                 | 所有形態       | 所有権（区分所有持分100%）                         |
|                    | 用途（注1）     | 店舗・居宅                                   |
|                    | 竣工日（注1）    | 平成4年3月6日                                |
|                    | 延床面積（注1）   | 555.08 m <sup>2</sup>                   |
|                    | 構造（注1）     | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建                         |
|                    | 賃貸可能戸数（注2） | 28戸（30 m <sup>2</sup> 未満：27戸、店舗・事務所：1戸） |
| 取得価格               |            | 344,000千円                               |
| 譲渡予定価格             |            | 358,000千円                               |
| 帳簿価額               |            | 340,878千円（平成26年11月30日現在）                |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額     |            | 17,121千円                                |
| 評価方法               | 評価方法       | 大和不動産鑑定株式会社による価格調査                      |
|                    | 調査価額       | 345,000千円                               |
|                    | 価格時点       | 平成26年11月30日                             |
| 賃貸状況（平成27年3月24日現在） |            |                                         |
| テナントの総数            |            | 1                                       |
| 賃貸事業収入（注3）         |            | 23,148千円                                |

|             |          |
|-------------|----------|
| 敷金・保証金      | 2,656 千円 |
| 稼働率         | 96.3%    |
| 賃貸面積（注 4）   | 488.88㎡  |
| 賃貸可能面積（注 2） | 507.52㎡  |

（注 1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

（注 2）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

（注 3）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 4）賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

#### （4）プライムアーバン大井町

|                |             |                                             |
|----------------|-------------|---------------------------------------------|
| 物件の名称          |             | プライムアーバン大井町                                 |
| 特定資産の種類        |             | 不動産                                         |
| 所在地<br>（注 1）   | 地 番         | 東京都品川区大井四丁目 10 番 18                         |
|                | 住居表示        | 東京都品川区大井四丁目 10 番 9 号                        |
| 最寄駅            |             | J R 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅 徒歩 5 分 |
| 土地             | 所有形態        | 所有権                                         |
|                | 敷地面積（注 1）   | 413.44 ㎡                                    |
|                | 建ぺい率        | 70%（注 2）                                    |
|                | 容積率         | 279.6%（注 3）                                 |
| 建物             | 所有形態        | 所有権                                         |
|                | 用途（注 1）     | 共同住宅                                        |
|                | 竣工日（注 1）    | 昭和 61 年 7 月 21 日                            |
|                | 延床面積（注 1）   | 805.92 ㎡                                    |
|                | 構造（注 1）     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建                           |
|                | 賃貸可能戸数（注 4） | 45 戸（30 ㎡未満：45 戸）                           |
| 取得価格           |             | 530,000 千円                                  |
| 譲渡予定価格         |             | 555,000 千円                                  |
| 帳簿価額           |             | 528,313 千円（平成 26 年 11 月 30 日現在）             |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 |             | 26,686 千円                                   |
| 評価方法           | 評価方法        | 大和不動産鑑定株式会社による価格調査                          |
|                | 調査価額        | 488,000 千円                                  |
|                | 価格時点        | 平成 26 年 11 月 30 日                           |

| 賃貸状況（平成 27 年 3 月 24 日現在） |           |
|--------------------------|-----------|
| テナントの総数                  | 1         |
| 賃貸事業収入（注 5）              | 38,343 千円 |
| 敷金・保証金                   | 4,343 千円  |
| 稼働率                      | 100.0%    |
| 賃貸面積（注 6）                | 722.70㎡   |
| 賃貸可能面積（注 4）              | 722.70㎡   |

（注 1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

（注 2）建ぺい率について

本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来 60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は 70%となっています。

（注 3）容積率について

本物件の容積率の限度は、本来 300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.99m×40%）が優先されています。

（注 4）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

（注 5）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 6）賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を記載しています。

#### (5) プライムアーバン日野

|              |             |                          |
|--------------|-------------|--------------------------|
| 物件の名称        |             | プライムアーバン日野               |
| 特定資産の種類      |             | 不動産                      |
| 所在地<br>(注 1) | 地 番         | 東京都日野市大字日野 536 番 2       |
|              | 住居表示        | 東京都日野市大字日野 536 番地 2（注 2） |
| 最寄駅          |             | J R 中央線「日野」駅 徒歩 15 分     |
| 土地           | 所有形態        | 所有権                      |
|              | 敷地面積（注 1）   | 609 ㎡（注 3）               |
|              | 建ぺい率        | 60%                      |
|              | 容積率         | 200%                     |
| 建物           | 所有形態        | 所有権                      |
|              | 用途（注 1）     | 共同住宅                     |
|              | 竣工日（注 1）    | 平成 4 年 3 月 3 日           |
|              | 延床面積（注 1）   | 1,142.35 ㎡               |
|              | 構造（注 1）     | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建        |
|              | 賃貸可能戸数（注 4） | 54 戸（30 ㎡未満：54 戸）        |

|                          |      |                                 |
|--------------------------|------|---------------------------------|
| 取得価格                     |      | 319,000 千円                      |
| 譲渡予定価格                   |      | 301,568 千円                      |
| 帳簿価額                     |      | 301,759 千円（平成 26 年 11 月 30 日現在） |
| 譲渡予定価格と帳簿価額の差額           |      | ▲191 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価格調査           |
|                          | 調査価額 | 323,000 千円                      |
|                          | 価格時点 | 平成 26 年 11 月 30 日               |
| 賃貸状況（平成 27 年 3 月 24 日現在） |      |                                 |
| テナントの総数                  |      | 1                               |
| 賃貸事業収入（注 5）              |      | 27,876 千円                       |
| 敷金・保証金                   |      | 2,449 千円                        |
| 稼働率                      |      | 98.1%                           |
| 賃貸面積（注 6）                |      | 976.26㎡                         |
| 賃貸可能面積（注 4）              |      | 994.68㎡                         |

（注 1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」、「敷地面積」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。また、「用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。

（注 2）住居表示について

本物件の所在地は、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 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 16.20 ㎡を含みます。

（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、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

（注 5）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 6）賃貸面積について

「賃貸面積」は、本日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場の貸付面積を含みません。）を記載しています。

#### 4. 譲渡先の概要

##### (1) プライムアーバン中落合、プライムアーバン上馬、プライムアーバン大井町、プライムアーバン日野

当該物件の譲渡先はそれぞれ国内の一般事業会社ですが、詳細については譲渡先から開示の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譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、当該譲渡先は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。

##### (2) プライムアーバン烏山

本物件の譲渡先は個人ですが、詳細については開示の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買主との間には、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。

#### 5. 媒介の概要

##### (1) プライムアーバン中落合

|                      |                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商号                   | 野村不動産株式会社                                                                                                                                                       |
| 本店所在地                | 東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号                                                                                                                                           |
| 代表者の役職・氏名            | 取締役社長 社長執行役員 中井加明三                                                                                                                                              |
| 主な事業の内容              | 不動産業                                                                                                                                                            |
| 資本金                  | 2,000 百万円（平成 26 年 4 月 1 日現在）                                                                                                                                    |
| 設立年月日                | 昭和 32 年 4 月 15 日                                                                                                                                                |
| 本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 |                                                                                                                                                                 |
| 資本関係                 | 平成26年11月末現在において、本投資法人の発行済総投資口数の 9.48%の投資口を保有しています。<br>また、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投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。 |
| 人的関係                 | 資産運用会社の役職員の出向元企業に該当します。                                                                                                                                         |
| 取引関係                 | 本投資法人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。<br>また、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」を締結しています。                                                                                       |
| 関連当事者への該当状況          | 当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。<br>また、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。                                                                        |
| 媒介手数料                | 21,310千円（消費税及び地方消費税を除いた金額です。）                                                                                                                                   |

(2) プライムアーバン烏山、プライムアーバン大井町、プライムアーバン日野

|                      |                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商号                   | 野村不動産アーバンネット株式会社                                                                                             |
| 本店所在地                | 東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号                                                                                        |
| 代表者の役職・氏名            | 取締役社長 宮島 青史                                                                                                  |
| 主な事業の内容              | 不動産業                                                                                                         |
| 資本金                  | 1,000 百万円                                                                                                    |
| 設立年月日                | 平成 12 年 11 月 6 日                                                                                             |
| 本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 |                                                                                                              |
| 資本関係                 | 当該会社は、資産運用会社の親会社（出資割合100%）である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社であり、投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。 |
| 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、資産運用会社は、当該会社との間で「情報提供協定書」を締結しています。                                 |
| 関連当事者への該当状況          | 当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、上記のとおり資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、資産運用会社の関連当事者に該当します。                         |
| 媒介手数料                | プライムアーバン烏山 10,800千円<br>プライムアーバン大井町 16,710千円<br>プライムアーバン日野 9,107千円<br>（いずれも消費税及び地方消費税を除いた金額です。）               |

(3) プライムアーバン上馬

当該物件の譲渡に係る取引に媒介はありません。

6. 利害関係人等との取引

プライムアーバン中落合、プライムアーバン烏山、プライムアーバン大井町及びプライムアーバン日野の譲渡に係る媒介者である、野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社は、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、当該物件の譲渡に係る媒介業務の委嘱及び支払手数料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。

7. 今後の見通し

プライムアーバン日野については、譲渡予定価格が帳簿価格を下回るため、平成 27 年 5 月期（平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日）に売却損が発生する見込みです。しかしながら、当該物件及び他 4 物件の譲渡による平成 27 年 5 月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以 上

# 8. 鑑定評価書（調査報告書）の概要

## (1) プライムアーバン中落合

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 物件名    | プライムアーバン中落合       |
| 鑑定評価額  | 604,000,000 円     |
| 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社       |
| 価格時点   | 平成 26 年 11 月 30 日 |

(金額：円)

| 項目                           | 内容          | 根拠等                                                                                      |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格                         | 604,000,000 | DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定                                                  |
| 直接還元法による収益価格                 | 609,000,000 |                                                                                          |
| (1) 運営収益                     | 43,615,201  |                                                                                          |
| 潜在総収益(a)～(c)計                | 46,827,616  |                                                                                          |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入              | 40,040,256  | 現行の賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定                                       |
| (b) 駐車場収入                    | 2,974,300   | 現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、新規使用料水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料水準等を査定                                     |
| (c) その他収入                    | 3,813,060   | 礼金等収入は、契約内容等を勘案し計上しない。更新料、その他の収入は、契約内容等を参考に査定。                                           |
| 空室等損失                        | 3,212,415   | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定                                                                       |
| 貸倒れ損失                        | 0           | 保証金等により担保されているため計上しない                                                                    |
| (2) 運営費用                     | 10,615,811  |                                                                                          |
| 維持管理費                        | 1,476,000   | 実績額・一般的水準等を参考に査定                                                                         |
| 水道光熱費                        | 1,033,565   | 実績値等を参考に査定                                                                               |
| 修繕費                          | 2,551,210   | エンジニアリング・レポートに基づく修繕費及び査定した原状回復費を計上                                                       |
| プロパティマネジメントフィー               | 1,297,354   | 契約内容・一般的水準等を参考に査定                                                                        |
| テナント募集費用等                    | 1,558,991   | 契約内容を踏まえ、類似不動産のテナント募集費用の水準を勘案し、貸室及び駐車場について、想定入替率を適用して査定                                  |
| 公租公課                         | 2,313,931   | 平成 26 年度課税標準額に基づき中長期的観点から査定                                                              |
| 損害保険料                        | 70,160      | 実績額、類似不動産の保険料率等を参考に計上                                                                    |
| その他費用                        | 314,600     | その他物件管理運営に係る予備費を計上                                                                       |
| (3) 運営純収益<br>((1) - (2))     | 32,999,390  |                                                                                          |
| (4) 一時金の運用益                  | 91,964      | 一時金の運用利回りを 2.0%として査定                                                                     |
| (5) 資本的支出                    | 2,053,083   | 毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額、類似不動産の資本的支出の水準等を勘案のうえ査定                  |
| (6) 純収益<br>((3) + (4) - (5)) | 31,038,271  |                                                                                          |
| (7) 還元利回り                    | 5.1%        | 不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定          |
| DCF 法による収益価格                 | 602,000,000 |                                                                                          |
| 割引率                          | 4.9%        | 類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定                                              |
| 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、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格                         | 574,000,000 |                                                                                          |
| 土地比率                         | 72.9%       |                                                                                          |
| 建物比率                         | 27.1%       |                                                                                          |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 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 | - |
|----------------------------|---|

## (2) プライムアーバン上馬

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 物件名    | プライムアーバン上馬        |
| 鑑定評価額  | 836,000,000 円     |
| 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社       |
| 価格時点   | 平成 26 年 11 月 30 日 |

(金額：円)

| 項目                           | 内容          | 根拠等                                                                                      |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格                         | 836,000,000 | DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定                                                  |
| 直接還元法による収益価格                 | 840,000,000 |                                                                                          |
| (1) 運営収益                     | 64,534,807  |                                                                                          |
| 潜在総収益(a)～(c)計                | 67,833,831  |                                                                                          |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入              | 65,980,476  | 現行の賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定                                       |
| (b) 駐車場収入                    | 0           |                                                                                          |
| (c) その他収入                    | 1,853,355   | 礼金等収入、更新料収入、その他の収入を契約内容等を参考に査定                                                           |
| 空室等損失                        | 3,299,024   | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定                                                                       |
| 貸倒れ損失                        | 0           | 保証金等により担保されているため計上しない                                                                    |
| (2) 運営費用                     | 13,739,149  |                                                                                          |
| 維持管理費                        | 1,968,000   | 実績額・一般的水準等を参考に査定                                                                         |
| 水道光熱費                        | 947,214     | 実績値等を参考に査定                                                                               |
| 修繕費                          | 3,949,253   | エンジニアリング・レポートに基づく修繕費及び査定した原状回復費を計上                                                       |
| プロパティマネジメントフィー               | 1,888,549   | 契約内容・一般的水準等を参考に査定                                                                        |
| テナント募集費用等                    | 1,941,320   | 契約内容を踏まえ、類似不動産のテナント募集費用の水準を勘案し、貸室及び駐車場について、想定入替率を適用して査定                                  |
| 公租公課                         | 2,678,260   | 平成 26 年度課税標準額に基づき中長期的観点から査定                                                              |
| 損害保険料                        | 108,953     | 実績額、類似不動産の保険料率等を参考に計上                                                                    |
| その他費用                        | 257,600     | CATV 費用、その他物件管理運営に係る予備費を計上                                                               |
| (3) 運営純収益<br>((1) - (2))     | 50,795,658  |                                                                                          |
| (4) 一時金の運用益                  | 365,098     | 一時金の運用利回りを 2.0%として査定                                                                     |
| (5) 資本的支出                    | 7,488,900   | 毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額、類似不動産の資本的支出の水準等を勘案のうえ査定                  |
| (6) 純収益<br>((3) + (4) - (5)) | 43,671,856  |                                                                                          |
| (7) 還元利回り                    | 5.2%        | 不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定          |
| DCF 法による収益価格                 | 834,000,000 |                                                                                          |
| 割引率                          | 5.0%        | 類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定                                              |
| 最終還元利回り                      | 5.4%        | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格                         | 780,000,000 |                                                                                          |
| 土地比率                         | 74.2%       |                                                                                          |
| 建物比率                         | 25.8%       |                                                                                          |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 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 | - |
|----------------------------|---|

## (3) プライムアーバン鳥山

|      |                   |
|------|-------------------|
| 物件名  | プライムアーバン鳥山        |
| 調査価額 | 345,000,000 円     |
| 調査機関 | 大和不動産鑑定株式会社       |
| 価格時点 | 平成 26 年 11 月 30 日 |

(金額：円)

| 項目                           | 内容          | 根拠等                                                                                      |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格                         | 345,000,000 | DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定                                                  |
| 直接還元法による収益価格                 | 349,000,000 |                                                                                          |
| (1) 運営収益                     | 24,767,600  |                                                                                          |
| 潜在総収益(a)～(c)計                | 25,974,038  |                                                                                          |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入              | 24,128,760  | 現行の賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定                                       |
| (b) 駐車場収入                    | 0           |                                                                                          |
| (c) その他収入                    | 1,845,278   | 礼金等収入、更新料収入、その他の収入を契約内容等を参考に査定                                                           |
| 空室等損失                        | 1,206,438   | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定                                                                       |
| 貸倒れ損失                        | 0           | 保証金等により担保されているため計上しない                                                                    |
| (2) 運営費用                     | 6,231,408   |                                                                                          |
| 維持管理費                        | 1,272,000   | 実績額・一般的水準等を参考に査定                                                                         |
| 水道光熱費                        | 460,560     | 実績値等を参考に査定                                                                               |
| 修繕費                          | 1,780,845   | エンジニアリング・レポートに基づく修繕費及び査定した原状回復費を計上                                                       |
| プロパティマネジメントフィー               | 721,510     | 契約内容・一般的水準等を参考に査定                                                                        |
| テナント募集費用等                    | 1,017,490   | 契約内容を踏まえ、類似不動産のテナント募集費用の水準を勘案し、貸室及び駐車場について、想定入替率を適用して査定                                  |
| 公租公課                         | 869,843     | 平成 26 年度課税標準額に基づき中長期的観点から査定                                                              |
| 損害保険料                        | 34,857      | 実績額、類似不動産の保険料率等を参考に計上                                                                    |
| その他費用                        | 74,303      | その他物件管理運営に係る予備費を計上                                                                       |
| (3) 運営純収益<br>((1) - (2))     | 18,536,192  |                                                                                          |
| (4) 一時金の運用益                  | 76,998      | 一時金の運用利回りを 2.0%として査定                                                                     |
| (5) 資本的支出                    | 471,083     | 毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額、類似不動産の資本的支出の水準等を勘案のうえ査定                  |
| (6) 純収益<br>((3) + (4) - (5)) | 18,142,107  |                                                                                          |
| (7) 還元利回り                    | 5.2%        | 不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定          |
| DCF 法による収益価格                 | 343,000,000 |                                                                                          |
| 割引率                          | 5.0%        | 類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定                                             |
| 最終還元利回り                      | 5.4%        | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項 | - |
|---------------------------|---|

## (4) プライムアーバン大井町

|      |                   |
|------|-------------------|
| 物件名  | プライムアーバン大井町       |
| 調査価額 | 488,000,000 円     |
| 調査機関 | 大和不動産鑑定株式会社       |
| 価格時点 | 平成 26 年 11 月 30 日 |

(金額：円)

| 項目                           | 内容          | 根拠等                                                                                      |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 収益価格                         | 488,000,000 | DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証も行い査定                                                  |
| 直接還元法による収益価格                 | 493,000,000 |                                                                                          |
| (1) 運営収益                     | 36,685,831  |                                                                                          |
| 潜在総収益(a)～(c)計                | 38,969,059  |                                                                                          |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入              | 38,053,800  | 現行の賃貸借契約、新規賃料水準、入居賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定                                       |
| (b) 駐車場収入                    | 0           |                                                                                          |
| (c) その他収入                    | 915,259     | 礼金等収入、更新料収入、その他の収入を契約内容等を参考に査定                                                           |
| 空室等損失                        | 2,283,228   | 中長期安定的な稼働率水準に基づき査定                                                                       |
| 貸倒れ損失                        | 0           | 保証金等により担保されているため計上しない                                                                    |
| (2) 運営費用                     | 10,059,836  |                                                                                          |
| 維持管理費                        | 2,016,600   | 実績額・一般的水準等を参考に査定                                                                         |
| 水道光熱費                        | 419,904     | 実績値等を参考に査定                                                                               |
| 修繕費                          | 3,467,333   | エンジニアリング・レポートに基づく修繕費及び査定した原状回復費を計上                                                       |
| プロパティマネジメントフィー               | 1,079,760   | 契約内容・一般的水準等を参考に査定                                                                        |
| テナント募集費用等                    | 1,665,182   | 契約内容を踏まえ、類似不動産のテナント募集費用の水準を勘案し、貸室及び駐車場について、想定入替率を適用して査定                                  |
| 公租公課                         | 1,249,697   | 平成 26 年度課税標準額に基づき中長期的観点から査定                                                              |
| 損害保険料                        | 51,303      | 実績額、類似不動産の保険料率等を参考に計上                                                                    |
| その他費用                        | 110,057     | その他物件管理運営に係る予備費を計上                                                                       |
| (3) 運営純収益<br>((1) - (2))     | 26,625,995  |                                                                                          |
| (4) 一時金の運用益                  | 111,012     | 一時金の運用利回りを 2.0%として査定                                                                     |
| (5) 資本的支出                    | 1,577,167   | 毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額、類似不動産の資本的支出の水準等を勘案のうえ査定                  |
| (6) 純収益<br>((3) + (4) - (5)) | 25,159,840  |                                                                                          |
| (7) 還元利回り                    | 5.1%        | 不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件・建物条件・その他条件の個別的要因に起因するスプレッドを加減し、不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定          |
| DCF 法による収益価格                 | 486,000,000 |                                                                                          |
| 割引率                          | 4.9%        | 類似の不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定                                              |
| 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、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項 | - |
|---------------------------|---|

## (5) プライムアーバン日野

|      |                   |
|------|-------------------|
| 物件名  | プライムアーバン日野        |
| 調査価額 | 323,000,000 円     |
| 調査機関 | 一般財団法人日本不動産研究所    |
| 価格時点 | 平成 26 年 11 月 30 日 |

(金額：円)

| 項目                           | 内容          | 根拠等                                                  |
|------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|
| 収益価格                         | 323,000,000 | 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                 | 331,000,000 |                                                      |
| (1) 運営収益                     | 29,198,000  |                                                      |
| 潜在総収益(a)～(d)計                | 30,935,000  |                                                      |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入              | 27,788,000  | 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                    | 120,000     |                                                      |
| (d) その他収入                    | 3,027,000   | 収受可能な月数等をもとに、礼金・更新料収入を査定したほか、その他の収入を計上               |
| 空室等損失                        | 1,737,000   | 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                     | 7,109,000   |                                                      |
| 維持管理費                        | 1,660,000   | 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                        | 700,000     | 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                          | 1,605,000   | 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               | 710,000     | 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                    | 830,000     | 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                         | 1,427,000   | 平成 26 年度課税標準額に基づき中長期的観点から査定                          |
| 損害保険料                        | 57,000      | 現行保険契約に基づく保険料等を参考に査定                                 |
| その他費用                        | 120,000     | CATV 利用料をその他費用として査定                                  |
| (3) 運営純収益<br>((1) - (2))     | 22,089,000  |                                                      |
| (4) 一時金の運用益                  | 46,000      | 一時金の運用利回りを 2.0% として査定                                |
| (5) 資本的支出                    | 1,630,000   | 築年数及びエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定              |
| (6) 純収益<br>((3) + (4) - (5)) | 20,505,000  |                                                      |
| (7) 還元利回り                    | 6.2%        | 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               | 315,000,000 |                                                      |
| 割引率                          | 6.0%        | 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                      | 6.8%        | 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           |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 試算価格の調整及び調査価額の決定に際し留意した事項 | - |
|---------------------------|---|

【添付資料】

参考資料 譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

- ※ 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)

## 本物件譲渡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>(㎡) (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) |
|------------|--------------------|---------|--------------------|---------------|-------------------|------------------|--------------|
| 東京圏        | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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          |
|            | ク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         |
|            | ク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          |
|            | クラウドフラット横浜         | 横浜市神奈川区 | 3,118.12           | 113           | 2,340,000         | 1.4              | 第3期          |
|            | クラウドフラット上大岡        | 横浜市港南区  | 4,872.17           | 200           | 2,770,000         | 1.7              | 第3期          |
|            | ク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           | 0.3              | 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         | 2.2              | 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形岐坂      | 東京都文京区  | 862.58             | 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          |
|            | ブライムアーバン西谷外苑東      | 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         |
|            | ブライムアーバン荻花公園       | 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烏山       | 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烏山        | 東京都世田谷区 | 1,049.73           | 41            | 840,000           | 0.5              | 第2期          |
|            | ブライムアーバン烏山ガレリア     | 東京都世田谷区 | 835.05             | 33            | 645,000           | 0.4              | 第2期          |
|            | ブライムアーバン烏山コート      | 東京都世田谷区 | 576.20             | 23            | 413,000           | 0.3              | 第2期          |
|            | ブライムアーバン上北沢        | 東京都世田谷区 | 1,384.45           | 29            | 738,000           | 0.5              | 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           | 0.6              | 第3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         | 1.1              | 第17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          |
|            | ブライムアーバン西荻窪Ⅱ       | 東京都杉並区  | 2,225.33           | 76            | 1,780,000         | 1.1              | 第17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           | 0.3              | 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         | 1.4              | 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         | 1.5              | 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         |
|            | ブライムアーバンムサシ        | 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         | 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          |

| 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) |
|-------------|-------------------|--------|--------------------|---------------|-------------------|------------------|--------------|
| 東京圏         | 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           | 0.5              | 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 (114物件)       |        | 185,094.88         | 6,617         | 132,455,000       | 81.3             | -            |
| 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           | 0.4              | 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           | 0.4              | 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  | 1,390.21           | 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         | 名古屋市中区 | 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           | 0.6              | 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        | 18.7             | -            |
| 合 計 (148物件) |                   |        | 274,326.18         | 9,075         | 162,862,696       | 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、賃貸借契約書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、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