



NOMURA
Residential Fund



平成 23 年 10 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 広畑義徳
(コード番号：3240)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 栗原 洋二
問合せ先 NRF投資責任者 棗 正臣
03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり資産の取得を決定し売主と合意いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ玉造
(3) 取得価格	906,000 千円 (取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。)
(4) 契約締結日	平成 23 年 10 月 26 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 23 年 11 月 8 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社ミラージュパレス (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	自己資金により取得
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「フォンテーヌ上町台」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき本物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

- ・ 本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「玉造」駅・JR 大阪環状線「玉造」駅からそれぞれ徒歩 1 分・6 分と駅至近の物件であり、両路線を利用して「梅田」、「心斎橋」、「天王寺」といった商業・ビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 玉造エリアは、複数のスーパーマーケットやドラッグストア等の商業施設や大阪赤十字病院等の医療施設を有することに加え、「大阪城公園」を含めた緑豊かな公園を複数抱えていることから、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた立地であること
- ・ 本物件の住戸プランは、1R、1K で構成されており、建物外観や重厚感のあるエントランスデザインに加え、全住戸に浴室乾燥機が備わっており当該エリアのテナント層が求める水準を満たしていること

- ・ 上記特長により、大阪市中心部に勤務する単身社会人を中心とした安定的な需要の見込める物件であること

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		アーバンステージ玉造				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	大阪府大阪市中央区玉造二丁目 16 番 16				
	住居表示	大阪府大阪市中央区玉造二丁目 16 番 11 号				
主な利用駅		大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「玉造」駅 徒歩 1 分 JR 大阪環状線「玉造」駅 徒歩 6 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	436.60 m ²				
	建ぺい率	80%				
	容積率	300%・600% (注 2)				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 21 年 2 月 20 日				
	延床面積 (注 1)	2,618.13 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建				
	賃貸可能戸数 (注 3)	80 戸 (30 m ² 未満 : 57 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 23 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社長谷工ライブネット (注 4)				
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット (注 5)				
マスターリース種別		パス・スルー型 (注 6)				
担保設定の有無		無				
特記事項		該当事項はありません。				
取得価格		906,000 千円				
評価方法	評価方法	日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価				
	鑑定評価額	973,000 千円				
	価格時点	平成 23 年 10 月 1 日				
想定NOI (注 7)		58,315 千円				
賃貸状況 (平成 23 年 10 月 26 日現在)						
テナントの総数		1				
賃貸事業収入 (注 8)		71,514 千円				
敷金・保証金		618 千円				
稼働率		100.0%				
賃貸面積 (注 9)		2,373.10 m ²				
賃貸可能面積 (注 3)		2,373.10 m ²				
過去の稼働率 (注 10)		平成 19 年 5 月末	平成 20 年 5 月末	平成 21 年 5 月末	平成 22 年 5 月末	平成 23 年 5 月末
		－%	－%	－%	97.5%	98.6%

(注 1) 所在地等の記載について

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

(注 2) 容積率について

本物件の土地は、第二種住居地域 300%、商業地域 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 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、本日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。）を記載しています。

(注 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、本物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

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

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が96.0%であることを前提としています。

(イ) 公租公課については平成23年度の納税額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、本日現在における本物件において、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれている場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を12倍した金額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、当該免除期間は考慮していません。

(注 9) 賃貸面積について

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

(注 10) 過去の稼働率について

平成21年5月末以前の稼働率は、売主から関連する情報の提供を受けていないため、記載していません。

4. 建物状況調査に係る報告書（建物状況評価報告書）等の概要

(1) 建物状況評価報告書

	アーバンステージ玉造
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23年10月19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）	18,020千円

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等のうち、特に緊急性の高い修繕費用を示します。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、上記表に記載の作成者による建物状況評価報告書に基づく長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額です。

(2) 地震PML評価報告書

	アーバンステージ玉造
地震PML評価報告書作成者	NKSJ リスクマネジメント株式会社
地震PML評価報告書作成日	平成 23 年 10 月
地震リスク分析 (PML) (注)	9.57%

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、想定した予定使用期間(50 年＝一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475 年に一度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

5. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本物件に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関は以下のとおりです。

本投資法人は、本物件について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ています。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
アーバンステージ玉造	株式会社阪南設計事務所	株式会社金山工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社NTTファシリティーズ

6. 売主の概要

商号	株式会社ミラージュパレス
本店所在地	大阪府大阪市住吉区荻田五丁目 11 番 9 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 石村 伸人
主な事業の内容	不動産業
資本金	30,000 千円
設立年月日	平成 13 年 8 月 13 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 媒介の概要

商号	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	代表取締役 金畑 長喜
主な事業の内容	不動産業
資本金	1,000,000 千円
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。なお、本投資法人の執行役員である広畑義徳は、当該会社の常勤監査役を兼任しています。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	27,240千円（消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 利害関係人等との取引

本物件の媒介者である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、本物件の取得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。

9. 今後の見通し

本物件の取得による平成 23 年 11 月期（平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価サマリー
- 参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 外観写真
- 参考資料 4 位置図

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページ URL : <http://www.nre-rf.co.jp/>

(参考資料 1)

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ玉造	
鑑定評価額	973,000,000 円	
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
価格時点	平成 23 年 10 月 1 日	
(金額：円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	973,000,000	直接還元法による価格は参考とし、DCF 法による価格を採用
直接還元法による価格	1,020,000,000	DCF 法におけるキャッシュフロー表 1～11 年目の平均純収益(NCF)を用い、還元利回りで還元して査定
（１）運営収益（ア）－イ）	74,794,930	
ア）可能総収入	78,005,518	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ）空室損失等	3,210,588	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
（２）運営費用	15,500,357	
維持管理費	2,304,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	1,029,232	実績値・一般的水準等を参考に査定
修繕費	450,500	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	1,029,232	一般的水準等を参考に査定
PM フィー	1,782,911	一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,478,487	実績値・一般的水準等を参考に査定
防犯カメラリース、町会費	412,000	実績値等を参考に査定
その他	343,078	実績値・一般的水準等を参考に査定
公租公課	4,531,817	平成 23 年度実額等に基づき査定
保険料	139,100	見積額・一般的水準等を参考に査定
（３）運営純収益 （NOI＝(1)－(2)）	59,294,573	
（４）一時金の運用益等	44,170	普通預金金利等を勘案
（５）資本的支出	1,051,167	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書を参考に査定
（６）標準化純収益 （NCF＝(3)＋(4)－(5)）	58,287,576	
（７）還元利回り	5.7%	周辺物件の取引利回り等を参考に、対象不動産の地域性及び個別性を考慮して査定
DCF 法による価格	973,000,000	
期間収益割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.0%	
積算価格	816,000,000	
土地比率	35.0%	
建物比率	65.0%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「玉造」駅至近に位置し、大阪市中心部への接近性に優れるなど、各種利便性の高い立地条件を有する。 当該地域にあって対象不動産は、築年数が浅く、単身者層に訴求力の高い設備・グレードを備えており、将来にわたって高い収益性が見込まれる賃貸マンションである。 以上のことを勘案して、投資採算価値を適切に反映した収益価格を重視し、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

(参考資料2)

本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) (注2)	取得価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得時期 (注5)
東京圏	ブラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.6	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	0.8	第1期
	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.6	第1期
	ブラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.6	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	0.6	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	0.7	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	1.7	第2期
	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.1	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	0.8	第2期
	ブラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区	1,102.20	41	1,010,000	0.7	第3期
	ブラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,277.82	48	1,350,000	1.0	第1期
	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.8	第1期
	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,051.72	169	2,980,000	2.2	第7期
	ブラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5	第3期
	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7	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	0.5	第3期
	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区	1,191.08	55	1,130,000	0.8	第4期
	ブラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.5	第7期
	ブラウドフラット横浜	横浜府神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.7	第3期
	ブラウドフラット上大岡	横浜府港南区	4,872.17	200	2,770,000	2.1	第3期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.7	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	0.9	第1期
	ブライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区	793.87	32	707,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.5	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	0.9	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	1.0	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	0.7	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.3	第2期
	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区	2,955.74	99	3,580,000	2.7	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	0.7	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	1.3	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	1.0	第1期
	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	0.7	第1期
	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4	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	0.4	第2期
	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン南島山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6	第2期
	ブライムアーバン島山ギャラリー	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5	第2期
	ブライムアーバン島山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3	第2期
	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7	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	0.5	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	1.3	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	0.6	第1期
	ブライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	0.7	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	0.5	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	0.6	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	1.6	第1期
	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	0.9	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	0.5	第1期
	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5	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	0.7	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	0.9	第5期
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6	第1期
	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5	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	0.4	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	0.6	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	1.6	第3期
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.7	第1期
	アーバンステージ芝浦LOFT	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.1	第7期
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3	第1期
	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.4	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	1.7	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	1.7	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	2.6	第7期
	アーバンステージ本郷壹岐坂	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5	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	0.5	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	0.5	第3期
	アーバンステージ芦花公園	東京都世田谷区	567.20	34	362,000	0.3	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	0.7	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	0.6	第1期
	アーバンステージ千歳島山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.5	第1期
	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	810.98	17	539,000	0.4	第1期
	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3	第1期
	アーバンステージ島山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3	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	0.9	第8期
	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4	第1期
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.8	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	0.7	第1期
	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.1	第1期

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得時期 (注5)
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.3	第1期
	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.8	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3	第1期
	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.4	第1期
	アーバンステージ葛西イースト	東京都江戸川区	2,324.99	78	940,000	0.7	第9期
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3	第1期
	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2	第1期
	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	1,742.64	68	940,000	0.7	第8期
	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3	第1期
	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2	第1期
	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	229,000	0.2	第1期
	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	1.8	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	1.2	第3期
	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2	第1期
	アーバンステージ武蔵小杉comodo	川崎市中原区	3,690.37	56	2,150,000	1.6	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	0.9	第3期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3	第1期
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	542.69	33	263,000	0.2	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.2	第1期
	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4	第3期
	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2	第3期
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.7	第3期
	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.2	第1期
	小 計 (116物件)		165,988.54	6,188	115,599,000	85.6	
その他	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.5	第1期
	ブラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.5	第5期
	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3	第1期
	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.2	第1期
	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4	第1期
	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2	第1期
	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.4	第3期
	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4	第3期
	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3	第3期
	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3	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	0.4	第3期
	プライムアーバン札幌医大前	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.5	第3期
	プライムアーバン長町一丁目	仙台市太白区	3,411.24	60	1,110,000	0.8	第3期
	プライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.3	第3期
	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.5	第1期
	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5	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	0.9	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	0.5	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	0.6	第1期
	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.1	第5期
	アーバンステージ堤通雨宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.7	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	0.9	第10期
	ベネフィス博多グランスウィート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	0.6	第1期
	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3	第1期
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3	第3期
	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5	第3期
	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4	第3期
	小 計 (28物件)		51,767.64	1,509	18,541,696	13.7	
合 計 (144物件)			217,756.18	7,697	134,140,696	99.3	

【取得予定資産】							
地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定) 価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得予定 時期 (注5)
その他	アーバンステージ玉造	大阪市中央区	2,373.10	80	906,000	0.7	第10期
	小 計 (1物件)		2,373.10	80	906,000	0.7	
	合 計 (1物件)		2,373.10	80	906,000	0.7	

【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 (116物件)			165,988.54	6,188	115,599,000	85.6	
その他 (29物件)			54,140.74	1,589	19,447,696	14.4	
合 計 (145物件)			220,129.28	7,777	135,046,696	100.0	

- (注1) 「地域」欄に記載の「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。
- (注2) 「賃貸可能面積」欄は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積や建物竣工図等をもとに算出した面積によっています。このため、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。
- (注3) 「取得(予定) 価格」欄には、当該不動産等の取得にかかる諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
- (注4) 「投資比率」欄には、取得(予定) 価格に基づき、各資産の取得(予定) 価格の取得済資産及び取得予定資産の取得(予定) 価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注5) 「取得時期」欄及び「取得予定時期」欄には、本投資法人の各取得済資産の取得時期及び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

(参考資料 3)

外観写真



位置図

