



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 8 月 29 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 濱 田 信 幸
(コード番号：3240)

投資信託委託業者名
野 村 不 動 産 投 信 株 式 会 社
代表者名 代表取締役社長 井 上 辰 夫
問合せ先 取締役レジデンス運用本部長 齋 正 臣
TEL. 03-3365-7729

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) (仮称) ベネフィス香椎

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) ベネフィス香椎
(3) 取得価格	396,000 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 19 年 8 月 29 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 3 月 5 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	三和エステート株式会社 (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	未定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(2) (仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート
(3) 取得価格	693,000 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 19 年 8 月 29 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 3 月 19 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	三和エステート株式会社 (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	未定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(3) (仮称) ベネフィス千早

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) ベネフィス千早
(3) 取得価格	545,000 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 19 年 8 月 29 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 3 月 28 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	三和エステート株式会社 (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	未定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める方針に基づき上記 3 物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

(1) (仮称) ベネフィス香椎

- ・ 当該物件は、J R 鹿児島本線・香椎線「香椎」駅 (徒歩 8 分) 及び西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅 (徒歩 7 分) の 3 路線が利用可能であり、J R 鹿児島本線を利用して「博多」駅まで約 12 分、西鉄貝塚線 (「貝塚」駅で福岡市地下鉄に乗り換え) を利用して「天神」駅まで約 30 分と、福岡におけるビジネス・商業の 2 大中心地である「博多エリア」と「天神エリア」の双方へのアクセスに優れていること
- ・ 「福岡市東区」は、福岡市のマスタープランにおいて福岡市東部の「副都心」に位置付けられており、香椎駅周辺で進行中の「香椎駅周辺土地地区画整理事業」や、隣接エリアで進行中の「香椎副都心土地地区画整理事業」(下記「(3) (仮称) ベネフィス千早」参照)、さらにウォーターフロントに位置する「アイランドシティ」整備事業 (全体面積約 401ha) など、近年、急速に開発が進んでいる福岡県内有数の注目エリアであること
- ・ 当該物件の周辺は、閑静な住宅地が形成されており、当該物件の前面道路には桜並木が続き、並行して流れる香椎川には遊歩道が整備されていることから、開放感のある良好な住環境を有していること
- ・ 当該物件は、30 ㎡前後のゆとりのある 1DK・1LDK の 2 タイプ、及び約 40 ㎡の 2 タイプのロフト付き 1LDK から構成され、「広めの居住空間を求めるテナント層」をターゲットとした差別化が図られていること
- ・ 上記により、「博多エリア」及び「天神エリア」に通勤する单身社会人や DINKS に加え、香椎エリア周辺の九州産業大学や福岡女子大学の学生を中心とした安定した需要が見込めること

(2) (仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート

- ・ 当該物件は、J R 鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅から徒歩 6 分に位置しており、「吉塚」駅から「博多」駅までは 1 駅・約 4 分であることから、「博多エリア」へのアクセスに優れていること
- ・ 「吉塚」駅周辺エリアには、各種の公共施設が高度に集積しており (福岡県庁、福岡県警察本部、博多税務署、九州大学病院、福岡市民病院、福岡市民体育館、福岡県営東公園)、「博多エリア」や周辺の官公庁施設・医療施設へ勤務する单身社会人、DINKS、若年ファミリー層等の安定的な需要が見込めること
- ・ 当該物件は、ワンルームから、ロフトとルーフバルコニーを備えた 1LDK まで、全 10 タイプ

の豊富な住戸プランから構成されており、上記の幅広いテナント層の多様な居住ニーズに応える商品性を備えていること

(3) (仮称) ベネフィス千早

- ・ 当該物件は、同一の駅舎内に存するＪＲ鹿児島本線「千早」駅及び西鉄貝塚線「西鉄千早」駅から徒歩５分に位置しており、ＪＲ鹿児島本線を利用して「博多」駅まで約１０分、西鉄貝塚線（「貝塚」駅で福岡市地下鉄に乗り換え）を利用して「天神」駅まで約２５分と、「博多エリア」及び「天神エリア」の双方へのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件は、独立行政法人都市再生機構（ＵＲ都市機構）による「香椎副都心土地地区画整理事業」地内に位置しており、オフィスビル、商業施設（大型家電店・スポーツクラブ・スーパーマーケット）、住居（分譲・賃貸）、公園等の大規模複合開発が進められているなど、将来的に大きな発展が期待できること
- ・ 当該物件の住戸プランは、１Ｋから２ＬＤＫまでの全１４タイプとバリエーションに富んでおり、全体的にゆとりを持たせた住空間であることに加え、約２０％（９戸）の住戸にルーフバルコニーを備えているなど、商品性においても競争力を有していること
- ・ 上記により、「博多エリア」や「天神エリア」に通勤する、単身社会人、ＤINKS、ファミリー層までの幅広い層の需要が見込めること

また、当該３物件については、取得当初のリーシングリスクを軽減する目的から、その全住戸（（仮称）ベネフィス千早については、店舗部分を含む。）について、賃料保証型のマスターリースとし、エンドテナント（転借人）との賃貸借が開始される都度、対象住戸毎にパス・スルー型のマスターリースに変更する旨を、マスターリース予定先と合意しています。

この合意により、当該３物件については、いずれも本投資法人の取得時から当面の稼働率が１００％となる予定です。

さらに、当該３物件はいずれも平成２０年２月又は同年３月に建物が竣工する予定の開発中の物件であるため、本投資法人は以下の条件等を売買代金支払いの条件とすることにより、工事の完工リスク、建物引渡しリスク等の回避を図っています。

- ・ 売買契約に定められた設計図書に基づき、建物が建築されること
- ・ 建物の完成後に監督官庁による竣工検査を経て、検査済証の交付を受けること
- ・ 建築基準法、都市計画法及び消防法等の違反がなく、その他デューディリジェンス上の問題がないこと

3. 取得予定資産の内容

(1) (仮称) ベネフィス香椎

物件の名称		(仮称) ベネフィス香椎
特定資産の種類		不動産
所在地 (注１)	地 番	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目 734 番 64
	住居表示	福岡県福岡市東区香椎駅前二丁目 3 番 7 号
主な利用駅		JR 鹿児島本線・香椎線「香椎」駅 徒歩 8 分 西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅 徒歩 7 分

土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 1）	369.88 m ²				
	建ぺい率	80%				
	容積率（注 2）	354%				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 1）	共同住宅				
	竣工日（注 1）	平成 20 年 2 月（予定）				
	延床面積（注 1）	1,508.00 m ²				
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造地上 11 階建				
	賃貸可能戸数（注 1）	39 戸（30 m ² 未満：18 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：21 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		三和エステート株式会社（注 3）				
マスターリース会社		三和エステート株式会社（注 4）				
マスターリース種別		パス・スルー型（予定）（注 5）				
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		396,000 千円				
評価方法（注 6）	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	396,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 7 月 12 日				
想定NOI（注 7）		23,881 千円				
賃貸状況（平成 19 年 8 月 29 日現在）（注 8）						
テナントの総数		－				
賃貸事業収入		－千円				
敷金・保証金		－千円				
稼働率		－%				
賃貸面積		－m ²				
賃貸可能面積（注 1）		1,231.79 m ²				
過去の稼働率		平成 15 年 5 月末	平成 16 年 5 月末	平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末
		－%	－%	－%	－%	－%

（注 1）所在地等の記載について

「所在地（地番）」及び「敷地面積」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」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、本日現在において建物が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。

（注 2）容積率について

当該物件の容積率の限度は、本来 400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（5.90m×60%）が優先されています。

（注 3）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 4）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 5）マスターリース種別について

マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、各住戸についてエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでは、当該住戸について「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース予定先と合意しています。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、「賃料保証型」とは、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている形態をいいます。

(注6) 価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

(注7) 想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています（参考資料1「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください。）。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

(注8) 賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

(2) (仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート

物件の名称		(仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目 274 番 1				
	住居表示	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目 4 番 23 号				
主な利用駅		JR 鹿児島本線・篠栗線「吉塚」駅 徒歩 6 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	490.51 m ²				
	建ぺい率	80%				
	容積率	400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 20 年 3 月 (予定)				
	延床面積 (注 1)	2,479.82 m ²				
	構造 (注 1)	鉄筋コンクリート造地上 11 階建				
	賃貸可能戸数 (注 1)	65 戸 (30 m ² 未満 : 50 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 15 戸)				
プロパティ・マネジメント委託先		三和エステート株式会社 (注 2)				
マスターリース会社		三和エステート株式会社 (注 3)				
マスターリース種別		パス・スルー型 (予定) (注 4)				
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		693,000 千円				
評価方法 (注 5)	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	693,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 7 月 12 日				
想定NOI (注 6)		40,906 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 8 月 29 日現在) (注 7)						
テナントの総数		－				
賃貸事業収入		－千円				
敷金・保証金		－千円				
稼働率		－%				
賃貸面積		－m ²				
賃貸可能面積 (注 1)		1,856.92 m ²				
過去の稼働率		平成 15 年 5 月末	平成 16 年 5 月末	平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末
		－%	－%	－%	－%	－%

(注1) 所在地等の記載について

「所在地（地番）」及び「敷地面積」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」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、本日現在において建物が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。

(注2) 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3) 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4) マスターリース種別について

マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、各住戸についてエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでは、当該住戸について「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース予定先と合意しています。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、「賃料保証型」とは、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている形態をいいます。

(注5) 価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

(注6) 想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています（参考資料1「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください）。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

(注7) 賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

(3) （仮称）ベネフィス千早

物件の名称		(仮称) ベネフィス千早
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地 番	福岡県福岡市東区千早四丁目2番157、同番158
	住居表示	福岡県福岡市東区千早四丁目11番20号
主な利用駅		JR 鹿児島本線「千早」駅、西鉄貝塚線「西鉄千早」駅 徒歩5分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	1,072.85 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	用途(注2)	共同住宅
	竣工日(注2)	平成20年3月(予定)
	延床面積(注2)	2,297.92 m ²
	構造(注2)	鉄筋コンクリート造地上8階建
	賃貸可能戸数 (注2)	48戸(30 m ² 未満:11戸、30 m ² 以上50 m ² 未満:33戸、70 m ² 以上:3戸、店舗・事務所:1戸)
プロパティ・マネジメント委託先		三和エステート株式会社(注3)
マスターリース会社		三和エステート株式会社(注4)
マスターリース種別		パス・スルー型(予定)(注5)
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		545,000 千円			
評価方法 (注 6)	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	545,000 千円			
	価格時点	平成 19 年 7 月 12 日			
想定NOI（注 7）		32,771 千円			
賃貸状況（平成 19 年 8 月 29 日現在）（注 8）					
テナントの総数		－			
賃貸事業収入		－千円			
敷金・保証金		－千円			
稼働率		－％			
賃貸面積		－㎡			
賃貸可能面積（注 2）		1,738.87 ㎡			
過去の稼働率	平成 15 年 5 月末	平成 16 年 5 月末	平成 17 年 5 月末	平成 18 年 5 月末	平成 19 年 5 月末
	－％	－％	－％	－％	－％

(注 1) 所在地等の記載について

当該物件は、土地区画整理事業の施工地区内の仮換地に建築中の物件であるため、「所在地 (地番)」及び「敷地面積」については、従前の宅地に関する登記簿上の表示をもとに記載しています。なお、当該仮換地の地積は 1,010.33 ㎡です。

(注 2) 用途等の記載について

「用途」、「竣工日」、「延床面積」及び「構造」については、本日現在において建物が未竣工であるため、建築確認済証等の記載に基づき記載しています。「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」については、本日現在において建物が未竣工であるため、確認申請図書等をもとに記載しています。

(注 3) 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 4) 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 5) マスターリース種別について

マスターリース種別については、「パス・スルー型」を予定していますが、各住戸 (店舗部分を含みます。) についてエンドテナントとの賃貸借が開始されるまでは、当該住戸 (店舗部分を含みます。) について「賃料保証型」のマスターリースとする旨を、マスターリース予定先と合意しています。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、「賃料保証型」とは、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている形態をいいます。

(注 6) 価格調査について

「価格調査」とは、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格 (調査価額) を求めたものです。

(注 7) 想定NOIについて

大和不動産鑑定株式会社作成の調査報告書における賃貸収入から賃貸費用 (減価償却費を除く) を控除した額を千円未満を切り捨てて記載しています (参考資料 1 「調査報告書サマリー」を併せてご参照ください。)。したがって、本投資法人の特定の営業期間における予想値ではありません。

(注 8) 賃貸状況について

当該物件は、本日現在において建物が未竣工であるため、賃貸借契約を締結しているテナント等はありません。

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

	(仮称) ベネフィス香椎	(仮称) ベネフィス吉塚 グランスイート
建物状況評価報告書作成者	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店
建物状況評価報告書作成日	平成 19 年 8 月 3 日	平成 19 年 8 月 3 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）	11,720 千円	18,905 千円

	(仮称) ベネフィス千早
建物状況評価報告書作成者	株式会社竹中工務店
建物状況評価報告書作成日	平成 19 年 8 月 3 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）	16,740 千円

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

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

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

	(仮称) ベネフィス香椎	(仮称) ベネフィス吉塚 グランスイート
地震 PML 評価報告書作成者	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
地震 PML 評価報告書作成日	平成 19 年 7 月	平成 19 年 7 月
地震リスク分析（PML）（注）	0.11%	0.58%

	(仮称) ベネフィス千早
地震 PML 評価報告書作成者	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
地震 PML 評価報告書作成日	平成 19 年 7 月
地震リスク分析（PML）（注）	0.31%

（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

当該3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、当該3物件について、第三者専門機関より、構造計算の確認（構造計算における計算条件、計算結果及び図面との整合等）において、大要、「建築基準法に適合する耐震性能を有した構造計算であると判断される」という調査結果を得ています。

物件名称	設計者	施工者	建築確認機関 (注)	調査機関
(仮称) ベネフィス香椎	有限会社大塚建築 計画設計事務所	日建建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社 佐藤総合計画
(仮称) ベネフィス吉塚 グランスウィート	有限会社大塚建築 計画設計事務所	株式会社 オークス建設	日本E R I 株式会社	株式会社 佐藤総合計画
(仮称) ベネフィス千早	有限会社大塚建築 計画設計事務所	株式会社旭工務店	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティーズ

(注) 本日現在において建物が未竣工であるため、確認済証取得機関を記載しています。

6. 売主の概要

商号	三和エステート株式会社
本店所在地	福岡県福岡市中央区大名二丁目1番57号シーエスビル3階
代表者	代表取締役 石井 和俊
資本金	10,000千円（平成19年8月29日現在）
大株主	石井 和俊、平 哲朗
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当事項はありません。

7. 媒介の概要

媒介者	野村不動産アーバンネット株式会社
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	野村不動産アーバンネット株式会社は、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。
手数料	(仮称) ベネフィス香椎 11,940千円 (仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート 20,850千円 (仮称) ベネフィス千早 16,410千円 (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

当該3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、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、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レジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

9. 今後の見通し

当該 3 物件の取得による本投資法人の運用状況への影響は軽微であり、また、平成 19 年 11 月期(平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月末日)については、運用状況への影響はありません。

以 上

【添付資料】

- 参考資料 1 調査報告書サマリー
- 参考資料 2 当該 3 物件取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 完成予想図
- 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)

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) ベネフィス香椎
-----	--------------

調査価額	396,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 7 月 12 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	396,000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	405,000 千円	
(1) 有効総収入	32,576 千円	
賃料収入	33,404 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,516 千円	権利金収入等を計上
潜在総収入	34,921 千円	
空室損失相当額	2,050 千円	対象不動産の個性等を考慮して査定
貸倒損失相当額	295 千円	入替部分につき、新規想定賃料の 0.5 ヶ月分を計上
(2) 総費用	8,695 千円	
維持管理費	4,315 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	2,284 千円	想定額を計上
損害保険料	200 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	1,896 千円	テナント募集費用、入居者入替費用等を計上
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	23,881 千円	
(4) 敷金の運用益	0 千円	
(5) 大規模修繕費年間積立額	800 千円	「建物状況調査」、同種建物の標準的支出額等を勘案し、査定
(6) 標準化純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	23,082 千円	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の地域性・個性等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	392,000 千円	
期間収益割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	353,000 千円	
土地比率	19.1%	
建物比率	80.9%	

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	対象不動産は、国道背後に共同住宅、戸建住宅等が混在する地域に位置する。 西鉄貝塚線「西鉄香椎」駅及び JR 鹿児島本線等「香椎」駅より徒歩圏内に位置し、「博多」「天神」へのアクセスも概ね良好である。 「香椎」駅西側は現在土地区画整理事業中であり、対象不動産周辺も良好な住宅地域の形成が促進される予定であること等から、福岡市中心部及び東区臨海部への接近性及び生活利便性を選好する給与所得者及びその世帯の賃貸需要が見込まれる。
---------------------------	---

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート
調査価額	693,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 7 月 12 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	693,000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	710,000 千円	
(1) 有効総収入	53,481 千円	
賃料収入	54,945 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,462 千円	権利金収入等を計上
潜在総収入	57,407 千円	
空室損失相当額	3,349 千円	対象不動産の個別性等を考慮して査定
貸倒損失相当額	577 千円	入替部分につき、新規想定賃料の 0.5 ヶ月分を計上
(2) 総費用	12,575 千円	
維持管理費	5,585 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	3,515 千円	想定額を計上
損害保険料	293 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	3,183 千円	テナント募集費用、入居者入替費用等を計上
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	40,906 千円	
(4) 敷金の運用益	0 千円	
(5) 大規模修繕費年間積立額	1,171 千円	「建物状況調査」、同種建物の標準的支出額等を勘案し、査定
(6) 標準化純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	39,735 千円	
(7) 還元利回り	5.6%	対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	686,000 千円	
期間収益割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	519,000 千円	
土地比率	19.5%	
建物比率	80.5%	

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	対象不動産は、JR 鹿児島本線等「吉塚」駅より徒歩圏内であり、県道沿いに中高層の共同住宅及び店舗兼併用住宅等が混在する地域に位置する。 最寄駅への接近性に加え、鉄道・バスの利用により「博多」「天神」エリアへのアクセスも良好であることから、福岡市中心部への利便性を選好する給与所得者及びその世帯等の賃貸需要が見込まれる。
---------------------------	--

(注) 上記の調査報告書は、調査の基準時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定し、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して価格（調査価額）を求めたものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称) ベネフィス千早
-----	--------------

調査価額	545,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 19 年 7 月 12 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	545,000 千円	DCF 法による価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証も行って収益価格を試算
直接還元法による価格	559,000 千円	
(1) 有効総収入	42,857 千円	
賃料収入	44,212 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,735 千円	権利金収入等を計上
潜在総収入	45,946 千円	
空室損失相当額	2,730 千円	対象不動産の個別性等を考慮して査定
貸倒損失相当額	359 千円	入替部分につき、新規想定賃料の 0.5 ヶ月分を計上
(2) 総費用	10,086 千円	
維持管理費	4,460 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	3,338 千円	想定額を計上
損害保険料	239 千円	同種建物の実績等を参考に査定
その他費用	2,050 千円	テナント募集費用、入居者入替費用等を計上
(3) 賃貸純収益 (NOI (1) - (2))	32,771 千円	
(4) 敷金の運用益	47 千円	運用利回り 2.0%にて運用するものとして査定
(5) 大規模修繕費年間積立額	977 千円	「建物状況調査」、同種建物の標準的支出額等を勘案し、査定
(6) 標準化純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	31,842 千円	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	539,000 千円	
期間収益割引率	5.5%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	509,000 千円	
土地比率	32.8%	
建物比率	67.2%	

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	対象不動産は、JR 鹿児島本線「千早」駅及び西鉄貝塚線「西鉄千早」駅より徒歩圏内の土地区画整理事業地内に位置する。当該土地区画整理事業は平成 25 年 3 月事業完了（清算期間 5 年を含む）の予定で進められており、周辺は土地造成及び街路整備もほぼ完了している。その土地利用計画によると、対象地周辺は住宅ゾーンに位置付けられており、現在は空地が多く見受けられるが、建築中の共同住宅も散見される。商業・業務ゾーンとされる駅周辺には生活利便施設も整備されつつあることから、今後の地域全体の発展が期待される。
---------------------------	---

(参考資料2)

当該3物件取得後のポートフォリオ一覧

【取得済資産】

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)	取得価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得時期 (注5)
東京圏	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	1.3	第1期
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	1.0	第1期
	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	1.0	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	1.0	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	2.7	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	1.8	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	1.3	第2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	1.6	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	1.3	第1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	1.1	第1期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	1.1	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	1.1	第1期
	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	1.1	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	0.5	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	1.4	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	0.8	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	2.4	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	1.4	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	1.6	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	1.0	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.6	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	1.5	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	1.2	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	0.6	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	1.0	第3期
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.7	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	2.0	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	1.0	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	0.7	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	0.5	第2期
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,127.94	117	2,200,000	2.6	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	0.8	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.6	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	1.4	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	0.8	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	0.8	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	0.7	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	1.1	第1期
	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	1.0	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	0.7	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	0.9	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	0.6	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	0.9	第1期
	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	1.2	第1期
	アーバンステージ幡ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.5	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	0.6	第1期
	アーバンステージ勝どき	東京都中央区	4,481.82	144	2,290,000	2.7	第1期
	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.8	第1期
	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.4	第1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	0.4	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	1.1	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	0.9	第1期
	アーバンステージ千歳烏山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.9	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	0.6	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	0.5	第1期
	アーバンステージ烏山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.4	第1期
	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.6	第1期
	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,719.82	92	1,100,000	1.3	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	1.1	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	1.7	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.6	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	1.3	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.5	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	0.6	第1期
	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.5	第1期
	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.3	第1期
	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.4	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	0.3	第1期
	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.4	第1期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.5	第1期
	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.2	第1期
	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.3	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	0.4	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	0.3	第1期
	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.3	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	0.3	第1期
	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.3	第1期
	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	519,000	0.6	第1期
	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	2.0	第1期
小 計 (81物件)			93,534.05	3,869	64,791,000	76.2	

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)
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	0.8	第1期
	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.8	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	0.9	第1期
	ブレゼンスS17	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.4	第1期
	ブレゼンスN14	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.4	第1期
	クラッセ大通公園	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.6	第1期
	ブレゼンスS1	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.4	第1期
	ベネフィス博多グランスイート	福岡市博多区	2,176.23	67	830,000	1.0	第1期
	ベネフィス薬院南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.4	第1期
小 計 (10物件)			14,760.89	470	5,614,000	6.6	
合 計 (91物件)			108,294.94	4,339	70,405,000	82.8	

【取得予定資産】

地域 (注1)	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得（予定）価格 (千円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	取得予定 時期 (注5)
東京圏	(仮称) ブラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.8	第3期
	(仮称) 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	4.2	第3期
	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.32	42	893,000	1.1	第3期
	(仮称) 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	1.1	第3期
	小 計 (4物件)		8,243.35	298	7,713,000	9.1	
その他	(仮称) ブライムアーバン北大前	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.7	第3期
	(仮称) ブライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.7	第3期
	(仮称) ブライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.6	第3期
	(仮称) ブライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.5	第3期
	(仮称) ブライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.4	第3期
	(仮称) ブライムアーバン円山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.3	第3期
	(仮称) ブライムアーバン大通南	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.9	第3期
	(仮称) ブライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.7	第3期
	(仮称) ベネフィス香椎	福岡市東区	1,231.79	39	396,000	0.5	第3期
	(仮称) ベネフィス吉塚グランスイート	福岡市博多区	1,856.92	65	693,000	0.8	第3期
	(仮称) ベネフィス千早	福岡市東区	1,738.87	48	545,000	0.6	第3期
	(仮称) ブライムアーバン鶴舞	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	1.4	第5期
	小 計 (12物件)		20,313.16	627	6,911,696	8.1	
合 計 (16物件)			28,556.51	925	14,624,696	17.2	

【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 (85物件)	101,777.40	4,167	72,504,000	85.3
その他 (22物件)	35,074.05	1,097	12,525,696	14.7
合 計 (107物件)	136,851.45	5,264	85,029,696	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、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又は停止条件付売買契約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、「取得予定時期」の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

(参考資料 3)

完成予想図

(1) (仮称) ベネフィス香椎



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

完成予想図

(2) (仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

完成予想図

(3) (仮称) ベネフィス千早



(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(参考資料 4)

位置図

(1) (仮称) ベネフィス香椎



位置図

(2) (仮称) ベネフィス吉塚グランスウィート



位置図

(3) (仮称) ベネフィス千早

