



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 9 月 14 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 棗 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) プライムアーバン目黒リバーサイド

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	プライムアーバン目黒リバーサイド
(3) 取得価格	464,000 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 9 月 14 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 9 月 27 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	シマダハウス株式会社 (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「グランアセット目黒」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(2) プライムアーバン西早稲田

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	プライムアーバン西早稲田
(3) 取得価格	503,000 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 9 月 14 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 9 月 27 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	シマダハウス株式会社 (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	借入金により取得予定
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注) 現在の物件名称は「グランアセット西早稲田」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。

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 2 物件を取得します。なお、取得に際して以下の点を評価しました。

(1) プライムアーバン目黒リバーサイド

- ・ 当該物件は、徒歩 9 分に位置する「目黒」駅から J R 山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線の 4 つの路線が利用可能であり、「恵比寿」エリア（J R 山手線を利用して「恵比寿」駅まで約 2 分）、「渋谷」エリア（同「渋谷」駅まで約 4 分）、「新宿」エリア（同「新宿」駅まで約 11 分）、「六本木・溜池」エリア（東京メトロ南北線を利用して「溜池山王」駅まで約 11 分）、「大手町」エリア（都営地下鉄三田線を利用して「大手町」駅まで約 20 分）といった主要なビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件は、幹線道路から奥まった、目黒川に程近い閑静な住宅地に位置しており、目黒川の沿道の桜並木に加え、周辺には「目黒雅叙園」、「目黒不動尊」、「都立林試の森公園」等の緑豊かな施設も控えており、良好な住環境を有していること
- ・ 当該物件は、6 タイプの 1K から構成されており、全 24 戸中 15 戸が二面採光の角住戸であることに加え、外観やエントランス等のデザインや内部仕様等においても、テナントへの十分な訴求力を備えていること
- ・ 上記により、单身社会人を中心とした幅広いテナント層の安定した需要が見込めること

(2) プライムアーバン西早稲田

- ・ 当該物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩 10 分に位置しており、「大手町」エリア（東京メトロ東西線を利用して「大手町」駅まで約 11 分）、「日本橋」エリア（同「日本橋」駅まで約 12 分）を始めとした都心部のビジネスエリアへのアクセスに優れていること
- ・ 当該物件からは、早稲田大学（徒歩 3 分）を始めとして、日本女子大学、学習院大学、学習院女子大学等の複数の大学が徒歩圏であることから、都心部へ通勤する社会人に加えて、周辺の大学関係者（教職員、大学生等）の安定した需要が見込めること
- ・ 当該物件の住戸タイプは、ルーフバルコニー付きの住戸を含む全 9 タイプ（ワンルーム及び 1K）から構成されており、外観デザイン、内部仕様等においても上記のテナント層のニーズに応える商品性を備えていること

3. 取得予定資産の内容

(1) プライムアーバン目黒リバーサイド

物件の名称		プライムアーバン目黒リバーサイド
特定資産の種類		不動産
所在地 (注 1)	地 番	東京都目黒区下目黒二丁目 219 番 1
	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目 10 番 16 号
主な利用駅		JR 山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線 「目黒」駅 徒歩 9 分 東急目黒線「不動前」駅 徒歩 8 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注 1）	261.98 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率（注 2）	240%

建物	所有形態	所有権				
	用途（注 1）	共同住宅				
	竣工日（注 1）	平成 18 年 12 月 27 日				
	延床面積（注 1）	604.41 ㎡				
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建				
	賃貸可能戸数（注 3）	24 戸（30 ㎡未満：24 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先		シマダハウス株式会社（注 4）				
マスターリース会社		シマダハウス株式会社（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		464,000 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額				
	鑑定評価額	464,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 7 月 31 日				
想定NOI（注 7）		22,142 千円				
賃貸状況（平成 19 年 9 月 14 日現在）						
テナントの総数(注 8)		24				
賃貸事業収入		27,936 千円				
敷金・保証金		4,368 千円				
稼働率		100%				
賃貸面積（注 9）		453.77 ㎡				
賃貸可能面積（注 3）		453.77 ㎡				
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
		－%	－%	－%	－%	100%

（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。また、「敷地面積」には、建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 16.03 m²（私道部分）及び約 10.21 m²（セットバック部分）を含みます。

（注 2）容積率について

当該物件の容積率の限度は、本来 300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×60%）が優先されています。

（注 3）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、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 4）プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

（注 5）マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

（注 6）マスターリース種別について

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。

(注7) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

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

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が95%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19年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注8) テナントの総数について

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テナント数を記載していますが、本投資法人への引渡しまでにマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定であり、締結後のテナント総数は「1」となる予定です。

(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）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) プライムアーバン西早稲田

物件の名称		プライムアーバン西早稲田
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都新宿区西早稲田一丁目223番7、同番8
	住居表示	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号
主な利用駅		東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩10分 都電荒川線「早稲田」駅 徒歩3分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	241.67 m ²
	建ぺい率(注2)	80%
	容積率(注3)	240%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	共同住宅
	竣工日(注1)	平成18年12月27日
	延床面積(注1)	656.72 m ²
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建
賃貸可能戸数(注4)		28戸(30 m ² 未満:28戸)
プロパティ・マネジメント委託先		シマダハウス株式会社(注5)
マスターリース会社		シマダハウス株式会社(注6)
マスターリース種別		パス・スルー型(注7)
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		503,000千円
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額
	鑑定評価額	503,000千円
	価格時点	平成19年7月31日
想定NOI(注8)		24,378千円
賃貸状況(平成19年9月14日現在)		
テナントの総数(注9)		1
賃貸事業収入		30,780千円
敷金・保証金		4,794千円
稼働率		100%
賃貸面積(注10)		507.11 m ²
賃貸可能面積(注4)		507.11 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
	— %	— %	— %	— %	100 %

(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。また、「敷地面積」には、建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 27.38 m²を含みます。

(注 2) 建ぺい率について

当該物件の所在地が準工業地域に属するため本来 60%であるところ、角地及び防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 80%となっています。

(注 3) 容積率について

当該物件の土地は準工業地域に属し、南西側約 25mに位置する道路の境界線から 30m以内の部分は本来 400%、30mを超える部分は本来 300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×60%）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) プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(注 6) マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

(注 7) マスターリース種別について

取得後に予定しているマスターリース種別を記載しています。なお、「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいいます。

(注 8) 想定NOIについて

「NOI」とは、ネット・オペレーティング・インカムをいい、当該物件に係る賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

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

(ア) 賃貸事業収支については稼働率が 95%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 19 年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注 9) テナントの総数について

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テナント数を記載していますが、本投資法人への引渡しまでにマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定です。マスターリース契約締結後のテナント総数も「1」となる予定です。

(注 10) 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. 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

	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 西早稲田
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 28 日	平成 19 年 8 月 28 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）	7,373 千円	9,323 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。

	プライムアーバン 目黒リバーサイド	プライムアーバン 西早稲田
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 8 月	平成 19 年 8 月
地震リスク分析（PML）（注）	13.01%	3.22%

（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 2 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 2 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
プライムアーバン 目黒リバーサイド	有限会社 都市建築工房	株式会社 田中建設	財団法人東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
プライムアーバン 西早稲田	株式会社 建築集団フリー	群峰工業 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社 N T T ファシリティーズ

6. 売主の概要

商号	シマダハウス株式会社
本店所在地	東京都調布市仙川町二丁目 17 番地 26
代表者	代表取締役 島田 政治 島田 成年
資本金	50,000 千円（平成 19 年 9 月 14 日現在）
大株主	島田 成年
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	株式会社エス.ディー.コーポレーション
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。
手数料	媒介契約に定める守秘義務により開示していません。

8. 今後の見通し

当該 2 物件の取得による平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月末日）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 当該 2 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	プライムアーバン目黒リバーサイド
鑑定評価額	464, 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 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	464, 000 千円	D C F 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	472, 000 千円	
(1) 有効総収入	27, 908 千円	
賃料収入	27, 848 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1, 452 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	29, 300 千円	
空室損失相当額	1, 392 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	5, 832 千円	
維持管理費	3, 004 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	1, 554 千円	想定額を計上
損害保険料	72 千円	見積額等を参考に査定
その他費用	1, 202 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))	22, 076 千円	
(4) 敷金の運用益	83 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	456 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))	21, 703 千円	
(7) 還元利回り	4. 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
D C F 法による価格	460, 000 千円	
期間収益割引率	4. 4%	
最終還元利回り	4. 8%	
積算価格	368, 000 千円	
土地比率	57. 2%	
建物比率	42. 8%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は、一般住宅、中層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域に位置している。JR 山手線等「目黒」駅及び東急目黒線「不動前」駅より徒歩圏内に位置し、都内各方面へのアクセスが良好であるほか、最寄駅周辺には生活利便施設が集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者の安定的な需要が見込まれる。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	プライムアーバン西早稲田
-----	--------------

鑑定評価額	503,000,000 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 31 日

項 目	内 容	根 拠 等
収益価格	503,000 千円	D C F 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	509,000 千円	
(1) 有効総収入	30,450 千円	
賃料収入	30,387 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,582 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	31,969 千円	
空室損失相当額	1,519 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	0 千円	敷金により担保されるものとして非計上
(2) 総費用	6,090 千円	
維持管理費	2,933 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	1,654 千円	想定額を計上
損害保険料	70 千円	見積額等を参考に査定
その他費用	1,433 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))	24,359 千円	
(4) 敷金の運用益	90 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	544 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))	23,906 千円	
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案して査定
D C F 法による価格	500,000 千円	
期間収益割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	305,000 千円	
土地比率	46.6%	
建物比率	53.4%	

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、一般住宅、中層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域に位置している。東京メトロ東西線「早稲田」駅より徒歩圏内に位置し、都内各方面へのアクセスが良好であるほか、早稲田大学等の大学なども周辺に立地しており、都心生活の利便性を重視する単身者や、大学等へ通学する学生及び大学関係者等の安定的な需要が見込まれる。
----------------------------	--

(参考資料2)

当該2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	0.9	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	2.6	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	1.0	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	1.5	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1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1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	1.0	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	0.8	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	0.5	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	0.4	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	75.3	

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
	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.8	第1期
	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.8	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	0.9	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	6.5	
合 計 (91物件)			108,294.94	4,339	70,405,000	81.9	

【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	プ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	0.5	第2期
	プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.6	第2期
	(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	2.7	第3期
	(仮称) プ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
	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.32	42	893,000	1.0	第3期
	(仮称) プライムアーバン田園調布南	東京都大田区	1,100.17	44	900,000	1.0	第3期
小 計 (6物件)			9,204.23	350	8,680,000	10.1	
その他	(仮称) プ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) プ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) プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.6	第3期
	(仮称) プ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) プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.4	第3期
	(仮称) プ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) プ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) プ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) プ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	8.0	
合 計 (18物件)			29,517.39	977	15,591,696	18.1	

【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 (87物件)	102,738.28	4,219	73,471,000	85.4
その他 (22物件)	35,074.05	1,097	12,525,696	14.6
合 計 (109物件)	137,812.33	5,316	85,996,696	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)

外観写真

(1) プライムアーバン目黒リバーサイド



外観写真

(2) プライムアーバン西早稲田



位置図

プライムアーバン目黒リバーサイド



位置図

(2) プライムアーバン西早稲田

