



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 9 月 27 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) プライムアーバン南烏山

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	プライムアーバン南烏山
(3) 取得価格	840,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 9 月 28 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 19 年 9 月 28 日（不動産の引渡し）
(6) 売主	ダイア建設株式会社（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

(2) プライムアーバン烏山ガレリア

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称（注）	プライムアーバン烏山ガレリア
(3) 取得価格	645,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 9 月 28 日（不動産売買契約の締結）
(5) 取得予定日	平成 19 年 9 月 28 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「グランアセット烏山ガレリア」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。

(3) プライムアーバン烏山コート

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	プライムアーバン烏山コート
(3) 取得価格	413,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 9 月 28 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 9 月 28 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「グランアセット烏山コート」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。

(4) アーバンステージ武蔵小杉 comodo

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称 (注)	アーバンステージ武蔵小杉 comodo
(3) 取得価格	2,150,000 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) 契約締結予定日	平成 19 年 9 月 28 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 19 年 9 月 28 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社リビタ (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「コモド武蔵小杉」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 4 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) プライムアーバン南烏山、プライムアーバン烏山ガレリア、プライムアーバン烏山コート

【千歳烏山エリア】

- ・ プライムアーバン南烏山、プライムアーバン烏山ガレリア及びプライムアーバン烏山コートの 3 物件は、いずれも京王線の急行停車駅である「千歳烏山」駅からの徒歩物件であり、当該路線を利用して、「新宿」まで約 13 分、「渋谷」まで約 18 分 (京王井の頭線に乗り継ぎ) でアクセスが可能であり、さらに相互乗り入れの都営地下鉄新宿線を利用することにより「大手町」まで約 30 分 (いずれも急行利用時) と、優れた交通利便性を有すること
- ・ 「千歳烏山」駅周辺は、駅前商店街が充実しており、生活利便性と良好な住環境の双方を兼ね備えていること
- ・ 京王線沿線には明治大学、日本大学、白百合女子大学、日本女子体育大学、桐朋学園大学等の複数の大学が存在しており、都心部に通勤する社会人を中心としたニーズに加え、沿線の大学関係者 (教職員、大学生等) の安定した需要も見込めること

【プライムアーバン南烏山】

- ・ 当該物件は、「千歳烏山」駅から徒歩 3 分と至近の距離にありながら、駅前の商店街からやや離れて立地しているため閑静な住環境を有していること
- ・ 住戸プランについては、開口部分をゆったりと確保した全 6 タイプ (1K、1LDK) で構成され

ており、外観デザインや内部仕様等を含めて高い競争力が期待できること

【プライムアーバン烏山ガレリア】

- ・ 当該物件は、「千歳烏山」駅から徒歩2分という至近の距離にあること
- ・ 建物は重厚感のある外観デザインを有していることに加え、多様な生活スタイルに対応可能な6タイプの1Kが用意されており、機能性を重視する単身世帯のニーズに応える物件であること

【プライムアーバン烏山コート】

- ・ 当該物件は、「千歳烏山」駅（徒歩8分）及び「芦花公園」駅（徒歩7分）の京王線2駅が利用可能であること
- ・ 住戸プランについては、11タイプ（1K）の豊富な間取りを取り揃えており、また、全23戸中12戸が二面採光（一部三面採光）の角住戸であるなど、多様なニーズに応える物件であること

(2) アーバンステージ武蔵小杉 comodo

- ・ 当該物件は、東急東横線「武蔵小杉」駅（特急停車駅、徒歩5分）、東急目黒線「武蔵小杉」駅（急行が停車する始発駅、徒歩5分）及びJR南武線「武蔵小杉」駅（徒歩4分）の3路線が利用可能であり、高い交通利便性を有すること
- ・ 東急東横線を利用して「渋谷」駅まで約13分、「横浜」駅まで約12分（いずれも特急利用時）でアクセス可能であることに加え、東急東横線に直通の東京メトロ日比谷線や、東急目黒線に直通の東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線を利用して、「六本木エリア」や「大手町エリア」へのアクセスにも優れていること
- ・ 加えて、JR南武線を利用して約12分の「川崎」駅からはJR京浜東北線・東海道線等への乗り継ぎが可能であることから、「羽田空港」や「品川」等へのアクセスも可能であり、国内線や新幹線も利用しやすい交通利便性を有していること
- ・ さらに2009年度には、JR横須賀線の新駅「武蔵小杉」駅が設置される予定であることに加え、既に「武蔵小杉」駅周辺ではオフィスビル、商業施設、高層マンション等の大規模な再開発事業が進行中であるなど、沿線屈指の発展性や成長性が期待できるエリアと判断されること
- ・ 当該物件は、「武蔵小杉」駅から至近でありながら閑静な住宅街に位置しており、三方道路に囲まれたゆとりあるランドプランによる開放感を備えていること
- ・ また、昨年実施された全住戸のリニューアル工事（間取り変更を含む内装フルリフォーム、オール電化設備導入）、共用部のデザイン更新工事（建物の外観、エントランス、エントランスホール等）、塗装工事（外壁吹付、鉄部）、防水工事（屋上）等の大規模リニューアルにより、新築物件と遜色のない競争力を確保し、高い稼働状況（98.4%（本日現在））を実現していること
- ・ 上記により、都心部及び京浜エリアに通勤するDINKS及び若年ファミリー層の安定した需要が期待できること

3. 取得予定資産の内容

(1) プライムアーバン南烏山

物件の名称		プライムアーバン南烏山				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都世田谷区南烏山五丁目 592 番 30 他 4 筆				
	住居表示	東京都世田谷区南烏山五丁目 7 番 4 号				
主な利用駅		京王線「千歳烏山」駅 徒歩 3 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積 (注 1)	685.69 m ²				
	建ぺい率	60%				
	容積率 (注 2)	161.4%				
建物	所有形態	所有権				
	用途 (注 1)	共同住宅				
	竣工日 (注 1)	平成 19 年 1 月 31 日				
	延床面積 (注 1)	1,170.58 m ²				
	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 3)	41 戸 (30 m ² 未満 : 40 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満 : 1 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		公図によれば、本物件と区道との間に第三者の民有地（地番：592 番 9、地目：公衆用道路）が存在しますが、当該区道については世田谷区より道路区域確定がなされており、これに関する世田谷区道路整備部道路管理課へのヒアリングにより、世田谷区が認定・管理している区道に本物件は接しているとの見解を、平成 19 年 9 月 13 日付で確認済みです。				
取得価格		840,000 千円				
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価				
	鑑定評価額	845,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 9 月 1 日				
想定NOI (注 7)		42,872 千円				
賃貸状況 (平成 19 年 9 月 27 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 3)		1,049.73 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)」、「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) 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（4.035m×40%）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

株式会社ヒロ&リーエスネットワーク作成の鑑定評価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「鑑定評価サマリー」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、本日現在においてエンドテナントとの間の賃貸借契約の締結を開始していません（本投資法人による当該物件の取得以降、エンドテナントとの賃貸借契約の締結を開始する予定です。）。

(2) プライムアーバン烏山ガレリア

物件の名称		プライムアーバン烏山ガレリア
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	東京都世田谷区南烏山四丁目615番12、618番4
	住居表示	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号
主な利用駅		京王線「千歳烏山」駅 徒歩2分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注1）	436.61㎡
	建ぺい率	60%
	容積率（注2）	160%
建物	所有形態	所有権
	用途（注1）	共同住宅
	竣工日（注1）	平成19年3月15日
	延床面積（注1）	994.54㎡
	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3）	33戸（30㎡未満：33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		645,000千円
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
	鑑定評価額	645,000千円
	価格時点	平成19年7月31日

想定NO I（注 7）	31, 041 千円				
賃貸状況（平成 19 年 9 月 27 日現在）					
テナントの総数(注 8)	33				
賃貸事業収入	40, 128 千円				
敷金・保証金	6, 294 千円				
稼働率	100%				
賃貸面積（注 9）	835. 05 ㎡				
賃貸可能面積（注 3）	835. 05 ㎡				
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 4.11 ㎡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 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。

(3) プライムアーバン烏山コート

物件の名称		プライムアーバン烏山コート				
特定資産の種類		不動産				
所在地 (注 1)	地 番	東京都世田谷区南烏山四丁目 362 番 4、同番 8、同番 5、同番 7				
	住居表示	東京都世田谷区南烏山四丁目 1 番 11 号				
主な利用駅		京王線「千歳烏山」駅 徒歩 8 分 京王線「芦花公園」駅 徒歩 7 分				
土地	所有形態	所有権（一部共有）				
	敷地面積（注 1）	①308.98 m ² 、②49.70 m ² （注 2）				
	建ぺい率	60%				
	容積率（注 3）	160%				
建物	所有形態	所有権				
	用途（注 1）	共同住宅				
	竣工日（注 1）	平成 19 年 3 月 26 日				
	延床面積（注 1）	634.19 m ²				
	構造（注 1）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 3 階建				
	賃貸可能戸数 （注 4）	23 戸（30 m ² 未満：23 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		413,000 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				
	鑑定評価額	413,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 7 月 31 日				
想定NOI（注 8）		20,316 千円				
賃貸状況（平成 19 年 9 月 27 日現在）						
テナントの総数(注 9)		23				
賃貸事業収入		26,256 千円				
敷金・保証金		2,556 千円				
稼働率		100%				
賃貸面積（注 10）		576.20 m ²				
賃貸可能面積（注 4）		576.20 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
		－%	－%	－%	－%	95.7%

(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) 敷地面積について

①は所有する土地（362 番 4、同番 8）の面積、②は共有する土地（362 番 5、同番 7：本投資法人の保有する持分の割合は 48,286 分の 30,744）の面積となっています。①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 1.54 m²を含みます。②は建築基準法第 42 条第 1 項により道路として位置の指定を受けている部分約 48.30 m²及び建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなされる部分約 1.40 m²です。

(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あり、締結後のテナント総数は「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) アーバンステージ武蔵小杉 comodo

物件の名称		アーバンステージ武蔵小杉 comodo
特定資産の種類		不動産
所在地 (注1)	地番	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番1
	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注2)
主な利用駅		東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅 徒歩5分 JR南武線「武蔵小杉」駅 徒歩4分 東急東横線・目黒線「新丸子」駅 徒歩3分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)	1,614.32㎡
	建ぺい率(注3)	100%
	容積率(注4)	336%
建物	所有形態	所有権
	用途(注1)	事務所・共同住宅
	竣工日(注1)	昭和62年2月25日
	延床面積(注1)	4,233.62㎡
	構造(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃貸可能戸数 (注5)		56戸(30㎡以上50㎡未満:6戸、50㎡以上70㎡未満:36戸、70㎡以上:11戸、店舗・事務所:3戸)
プロパティ・マネジメント委託先		株式会社リオ(注6)
マスターリース会社		株式会社リオ(注7)

マスターリース種別		パス・スルー型（注 8）			
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		2,150,000 千円			
評価方法	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる鑑定評価			
	鑑定評価額	2,170,000 千円			
	価格時点	平成 19 年 9 月 1 日			
想定NOI（注 9）		115,946 千円			
賃貸状況（平成 19 年 9 月 27 日現在）					
テナントの総数(注 10)	53				
賃貸事業収入	125,880 千円				
敷金・保証金	31,730 千円				
稼働率	98.4%				
賃貸面積（注 11）	3,632.05 ㎡				
賃貸可能面積（注 5）	3,690.37 ㎡				
過去の稼働率(注 12)	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。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

当該物件の所在地は、住居表示が未実施です。

（注 3）建ぺい率について

当該物件の所在地が商業地域内に属するため本来 80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建ぺい率は 100%となっています。

（注 4）容積率について

当該物件の容積率の限度は、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（5.60m×60%）が優先されています。

（注 5）賃貸可能戸数及び賃貸可能面積について

「賃貸可能戸数」は、本日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。また、「賃貸可能面積」は、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 6）プロパティ・マネジメント委託先について

取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

（注 7）マスターリース会社について

取得後にマスターリース契約を締結予定のマスターリース会社を記載しています。

（注 8）マスターリース種別について

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

（注 9）想定NOIについて

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

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

（ア）賃貸事業収支については稼働率が 96%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 年度の納税額と同額の支出を見込んでいます。

(注 10) 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 11) 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。

(注 12) 過去の稼働率について

平成 18 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

	プライムアーバン南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア
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 9 月 18 日	平成 19 年 9 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）	11,137 千円	10,123 千円

	プライムアーバン 烏山コート	アーバンステージ 武蔵小杉 comodo
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 9 月 18 日	平成 19 年 9 月 14 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）	7,360 千円	106,540 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

	プライムアーバン南烏山	プライムアーバン 烏山ガレリア
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 9 月	平成 19 年 8 月
地震リスク分析（PML）（注）	8.15%	7.42%

	プライムアーバン 鳥山コート	アーバンステージ 武蔵小杉 comodo
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 9 月
地震リスク分析 (PML) (注)	6.03%	14.87%

(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 4 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 4 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 南鳥山	株式会社シティ 一級建築士事務所	北野建設 株式会社	世田谷区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
プライムアーバン 鳥山ガレリア	有限会社 都市建築工房	京王建設 株式会社	財団法人東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社 N T T ファシリティーズ
プライムアーバン 鳥山コート	有限会社 都市建築工房	京王建設 株式会社	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
アーバンステージ 武蔵小杉comodo	株式会社 大林組	株式会社 大林組	川崎市	株式会社ハイ国際 コンサルタント

6. 売主の概要

(1) プライムアーバン南鳥山

商号	ダイア建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区新宿六丁目 28 番 7 号
代表者	代表取締役社長 西島 康二
資本金	7,181,448 千円 (平成 19 年 9 月 27 日現在)
大株主	株式会社レオパレス21
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。

(2) プライムアーバン鳥山ガレリア、プライムアーバン鳥山コート

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 27 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。

(3) アーバンステージ武蔵小杉 comodo

商号	株式会社リビタ
本店所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目4番12号富田ビル2階
代表者	代表取締役 内山 博文
資本金	310,000 千円（平成19年9月27日現在）
大株主	東京電力株式会社、株式会社都市デザインシステム
主な事業の内容	リノベーション（不動産及び建築物のリニューアル・再生）事業
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

(1) プライムアーバン南烏山

媒介者	株式会社インデックス・ワン
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。

(2) プライムアーバン烏山ギャラリー、プライムアーバン烏山コート

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。

なお、アーバンステージ武蔵小杉 comodo の取得にかかる取引に媒介はありません。

8. 今後の見通し

当該4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4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	プライムアーバン南烏山
鑑定評価額	845,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	845,000,000	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	900,000,000	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)ーイ)	54,558,012	
ア) 可能総収入	57,232,940	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	2,674,928	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	11,686,003	
維持管理費	1,800,000	見積額を参考に査定
水道光熱費	503,389	一般的水準を考慮して査定
修繕費	278,400	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定
専有部の原状回復費	226,642	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定
PM フィー	2,516,947	一般的水準を考慮して査定
テナント募集費用等	2,109,539	一般的水準を考慮して査定
CATV 利用料	246,000	現行利用料を参考に査定
隔地駐車場利用料	480,000	予定額を参考に査定
公租公課	3,396,386	想定課税標準に基づき査定
保険料	128,700	見積額を参考に査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	42,872,009	
(4) 一時金の運用益等	80,941	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	649,600	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	42,303,350	
(7) 還元利回り	4.7%	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	845,000,000	
期間収益割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	797,000,000	
土地比率	56.5%	
建物比率	43.5%	

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	対象不動産は京王電鉄京王線「千歳烏山」駅徒歩約 3 分の距離に位置し、交通利便性及び生活利便性に恵まれた地域に所在する。対象不動産は立地条件のみならず建物品質等の面でも一定の水準を有しており、主として都心部への通勤者や学生等をターゲットとした賃貸物件として安定的な稼働が見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

鑑定評価サマリー

物件名	プライムアーバン鳥山ガレリア
-----	----------------

鑑定評価額	645,000,000 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	645,000 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	655,000 千円	
(1) 有効総収入	41,218 千円	
賃料収入	41,192 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	2,083 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	43,275 千円	
空室損失相当額	2,057 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	9,862 千円	
維持管理費	4,442 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	2,191 千円	想定額を計上
損害保険料	105 千円	見積額等を参考に査定
その他費用	3,124 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))	31,356 千円	
(4) 敷金の運用益	119 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	673 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))	30,802 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	640,000 千円	
期間収益割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	495,000 千円	
土地比率	51.5%	
建物比率	48.5%	

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、小規模の賃貸マンション等が混在する住宅地域に存している。京王電鉄京王線「千歳鳥山」駅より徒歩 2 分に位置し、都内各方面へのアクセスも良好であるほか、駅周辺には生活利便施設も多く、都心への接近性及び生活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	プライムアーバン烏山コート
鑑定評価額	413,000,000 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	413,000 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	420,000 千円	
(1) 有効総収入	26,881 千円	
賃料収入	26,832 千円	新規想定賃料に基づき査定
その他収入	1,390 千円	権利金収入・更新料収入を計上
潜在総収入	28,222 千円	
空室損失相当額	1,342 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	6,294 千円	
維持管理費	2,838 千円	見積額等を参考に査定
公租公課	1,397 千円	想定額を計上
損害保険料	66 千円	見積額等を参考に査定
その他費用	1,993 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))	20,586 千円	
(4) 敷金の運用益	40 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	454 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))	20,172 千円	
(7) 還元利回り	4.8%	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	410,000 千円	
期間収益割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	335,000 千円	
土地比率	51.6%	
建物比率	48.4%	

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、中層の共同住宅、戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域に位置する。京王電鉄京王線「千歳烏山」駅及び「芦花公園」駅より徒歩圏内に位置し、新宿、渋谷方面等都心中心部へのアクセスが良好であるほか、駅周辺には生活利便施設も多く、都心への接近性及び生活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	アーバンステージ武蔵小杉 comodo
-----	---------------------

鑑定評価額	2,170,000,000 円
鑑定機関	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
価格時点	平成 19 年 9 月 1 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,170,000,000	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	2,300,000,000	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)ーイ)	138,063,499	
ア) 可能総収入	144,317,012	市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	6,253,513	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	21,897,462	
維持管理費	2,390,880	実績値等を参考に査定
水道光熱費	2,596,095	実績値等を参考に査定
修繕費	2,663,500	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定
専有部の原状回復費	618,604	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定
PM フィー	3,894,142	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
テナント募集費用等	3,547,950	契約内容、一般的水準等を考慮して査定
公租公課	4,164,550	2007 年度実額
保険料	471,980	実績値
その他費用	1,549,761	実績値等を参考に査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	116,166,037	
(4) 一時金の運用益等	307,450	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	6,214,833	株式会社竹中工務店作成の建物状況調査書を参考に査定
(6) 標準化純収益 (N C F = (3) + (4) - (5))	110,258,654	
(7) 還元利回り	4.8%	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	2,170,000,000	
期間収益割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	1,970,000,000	
土地比率	68.5%	
建物比率	31.5%	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産は東急東横線・目黒線「新丸子」駅徒歩約 2～3 分、同「武蔵小杉」駅徒歩約 5 分の距離に位置し、交通利便性及び生活利便性に恵まれた地域に所在する。対象不動産はまとまった画地規模を有しており、築後約 20 年を経過するものの 2006 年にリノベーション済であり建物設備面等で一定以上の水準を有しており、ファミリー層をターゲットとした賃貸物件として今後も安定稼働が見込まれる。以上の要因を勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(参考資料2)

当該4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	1.2	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	2.5	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	1.7	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	1.2	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	1.5	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	1.0	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	1.0	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	0.4	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	1.3	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	2.2	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	1.3	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
	ブライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区	453.77	24	464,000	0.5	第2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	1.4	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	1.1	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
	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.6	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	0.9	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	1.9	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	0.9	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	0.6	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	2.4	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	0.8	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	1.3	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	0.7	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	0.9	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	0.8	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	0.5	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	1.1	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	2.5	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	0.7	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	0.8	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	0.8	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	0.4	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	0.4	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	1.2	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	1.6	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	1.2	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	0.5	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	0.1	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
	コスモグラシア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	1.9	第1期
小 計 (83物件)			94,494.93	3,921	65,758,000	72.5	

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	ク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	0.8	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	0.7	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	0.9	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	6.2	
合 計 (93物件)			109,255.82	4,391	71,372,000	78.7	

【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) クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	2.6	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	3.9	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	1.0	第3期
	ブライムアーバン南鳥山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.9	第2期
	ブライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.7	第2期
	ブライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.5	第2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	1.0	第3期
	(仮称) ブライムアーバン中野上高田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.7	第3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	2.4	第2期
	小 計 (9物件)		15,213.45	484	12,401,000	13.7	
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	0.6	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	0.8	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	0.4	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	1.3	第5期
	小 計 (12物件)		20,313.16	627	6,911,696	7.6	
	合 計 (21物件)		35,526.61	1,111	19,312,696	21.3	

【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 (92物件)	109,708.38	4,405	78,159,000	86.2
その他 (22物件)	35,074.05	1,097	12,525,696	13.8
合 計 (114物件)	144,782.43	5,502	90,684,696	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) プライムアーバン南鳥山



外観写真

(2) プライムアーバン鳥山ガレリア



外観写真

(3) プライムアーバン鳥山コート



外観写真

(4) アーバンステージ武蔵小杉 comodo



(参考資料 4)

位置図

(1) プライムアーバン南鳥山



位置図

(2) プライムアーバン鳥山ガレリア



位置図

(3) プライムアーバン鳥山コート



位置図

(4) アーバンステージ武蔵小杉 comodo

