



NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 12 月 12 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)

資産運用会社名
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) プライムアーバン長町一丁目

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プライムアーバン長町一丁目
(3) 取得価格	1,110,000 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 12 月 12 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 2 月 1 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社セレーノ (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) プライムアーバン八乙女中央

(1) 取得予定資産	不動産
(2) 物件名称	(仮称) プライムアーバン八乙女中央
(3) 取得価格	428,000 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 12 月 12 日 (不動産売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 20 年 2 月 1 日 (不動産の引渡し)
(6) 売主	株式会社セレーノ (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 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) (仮称) プライムアーバン長町一丁目

- ・ 当該物件は、仙台市内の主要交通機関である仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅より徒歩 3 分に位置しており、当該路線を利用して「仙台」駅まで約 6 分、宮城県庁・仙台市役所等の最寄駅である「勾当台公園」駅まで約 9 分と、ビジネス・商業の中心地へのアクセスに優れていること。加えて、当該物件からは、主要幹線道路（国道 4 号線、同 286 号線）へのアクセスが容易であることから、仙台市内を始めとした各方面への自動車での移動に便利な立地であること
- ・ 「長町エリア」は、仙台市基本計画（仙台 21 プラン）において仙台市南部の広域拠点として位置付けられ、その中核として、現在、UR 都市機構による大規模な土地区画整理事業（「あすと長町」、事業面積 約 82ha）が、当該物件の隣接地で進行中であること。当該土地区画整理事業では、業務施設、商業施設、仙台市新市立病院等の誘致が予定されており、完成後には著しい発展が期待できる仙台市内有数の注目エリアであること
- ・ 住戸プランについては、1LDK から 3LDK までの全 5 タイプから構成されており、全住戸が充実した収納スペースを備え、且つ 6 割の住戸がワイドスパン（間口 7.5m～9.4m）であることから、「居住性の高い広めの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、市内中心部に通勤する単身世帯から DINKS、ファミリー世帯までの幅広い層の安定した需要が見込めること

(2) (仮称) プライムアーバン八乙女中央

- ・ 当該物件は、仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅から徒歩 4 分に位置しており、当該路線を利用して「勾当台公園」駅まで約 10 分、「仙台」駅まで約 13 分でアクセスが可能な交通利便性を有していること。加えて、主要幹線道路（国道 4 号線、仙台北環状線）にも至近であることから、自動車での各方面の移動に便利な立地条件を備えていること
- ・ 当該物件は「八乙女」駅周辺の利便施設に加え、仙台市北部の広域拠点である「泉中央エリア」に隣接していることから、当該エリアの大型商業施設（イトーヨーカドー、セルパ等）、公共施設（泉区役所、図書館、音楽ホール等）、公園等（七北田公園、仙台ユアテックスタジアム）の各種施設が利用可能であること
- ・ 住戸プランについては、30 m²台のゆとりある 1 ルーム・1K を中心とした全 8 タイプ（1 ルーム～2LDK）と豊富なプランを備え、また、5 割超（全 43 戸中 23 戸）の住戸が通風・採光に優れた角住戸となっていることから、商品性においても多様なテナント層への訴求力を有すること
- ・ 上記により、ゆとりある居住空間を求める単身世帯、DINKS 等を中心とした需要が見込めること

また、当該 2 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、取得後 6 ヶ月間については賃料保証型のマスターリースとし、以降はパス・スルー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。

この合意により、当該 2 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 2 物件はいずれも平成 20 年 1 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) プライムアーバン長町一丁目

物件の名称		(仮称) プライムアーバン長町一丁目				
特定資産の種類		不動産（注 1）				
所在地 （注 2）	地 番	宮城県仙台市太白区長町一丁目 127 番 6				
	住居表示	宮城県仙台市太白区長町一丁目 2 番 30 号				
主な利用駅		仙台市地下鉄南北線「長町一丁目」駅 徒歩 3 分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積（注 2）	1,075.14 m ² （注 3）				
	建ぺい率	80%				
	容積率	400%				
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 1 月（予定）				
	延床面積（注 2）	4,092.85 m ²				
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造地上 13 階建				
	賃貸可能戸数 （注 2）	60 戸（30 m ² 以上 50 m ² 未満：12 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：48 戸）				
プロパティ・マネジメント委託先（注 4）		株式会社 R E I				
マスターリース会社（注 5）		株式会社 R E I				
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		1,110,000 千円				
評価方法 （注 7）	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる価格調査				
	調査価額	1,110,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 20 日				
想定 N O I （注 8）		65,561 千円				
賃貸状況（平成 19 年 12 月 12 日現在）（注 9）						
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 2）		3,411.24 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) 特定資産の種類について

本日現在、当該物件の土地は信託されていますが、本投資法人は不動産として土地を取得する予定です。また、本日現在、建物については信託されておらず、その予定もありません。

(注2) 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3) 敷地面積について

当該物件の前面道路は、都市計画道路（名称「3・2・51 元寺小路郡山線」）として計画決定がなされており、幅員 36mの計画です。当該都市計画道路部分は、昭和 29 年 12 月 10 日道路区域に決定されており、当該部分に建築物を建築することはできません。なお、当該都市計画道路に該当する部分の面積は 168.19 m²です。

(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

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、取得後 6 ヶ月間については、「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7) 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8) 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9) 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）プライムアーバン八乙女中央

物件の名称		（仮称）プライムアーバン八乙女中央
特定資産の種類		不動産（注1）
所在地 （注2）	地 番	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目 311 番 2、同番 9
	住居表示	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目 8 番 70 号
主な利用駅		仙台市地下鉄南北線「八乙女」駅 徒歩 4 分
土地	所有形態	所有権
	敷地面積（注2）	894.53 m ²
	建ぺい率	60%
	容積率	163.6%（注3）
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 1 月（予定）
	延床面積（注2）	1,687.51 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）	43 戸（30 m ² 以上 50 m ² 未満：41 戸、50 m ² 以上 70 m ² 未満：2 戸）
プロパティ・マネジメント委託先（注4）		株式会社REI

マスターリース会社（注 5）		株式会社 R E I				
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		428,000 千円				
評価方法 （注 7）	評価方法	株式会社ヒロ&リーエスネットワークによる価格調査				
	調査価額	428,000 千円				
	価格時点	平成 19 年 11 月 20 日				
想定NO I （注 8）		25,954 千円				
賃貸状況（平成 19 年 12 月 12 日現在）（注 9）						
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）		1,380.21 ㎡				
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）特定資産の種類について

本日現在、当該物件の土地は信託されていますが、本投資法人は不動産として土地を取得する予定です。また、本日現在、建物については信託されておらず、その予定もありません。

（注 2）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 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（4.09m×40%）が優先されています。

（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

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、取得後 6 ヶ月間については、「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 7）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 8）想定 N O I について

株式会社ヒロ&リーエスネットワーク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 9）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

(1) 建物状況評価報告書

	(仮称) プライムアーバン長町一丁目	(仮称) プライムアーバン八乙女中央
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 11 月 28 日	平成 19 年 11 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）	18,510 千円	14,540 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

	(仮称) プライムアーバン長町一丁目	(仮称) プライムアーバン八乙女中央
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 11 月	平成 19 年 11 月
地震リスク分析（PML）（注）	1.75%	4.41%

（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 （注）	調査機関
（仮称）プライムアーバン 長町一丁目	株式会社現代建築 工房	株式会社松村組	株式会社仙台都市 整備センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
（仮称）プライムアーバン 八乙女中央	株式会社半田建築 研究所	株式会社小野良組	財団法人宮城県建 築住宅センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント

（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	株式会社セレーノ
本店所在地	宮城県仙台市青葉区二日町4番11号
代表者	代表取締役 成澤 久則
資本金	50,000 千円（平成19年12月12日現在）
大株主	成澤 久則
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REI
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おりません。

8. 今後の見通し

当該2物件の取得を織り込んだ平成20年5月期(平成19年12月1日～平成20年5月31日)の運用状況の見通しは、その他のポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、別途平成19年11月期決算発表時(平成20年1月予定)に公表する予定です。

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2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)プライムアーバン長町一丁目
-----	-------------------

調査価格	1, 110, 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 11 月 20 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1, 110, 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, 170, 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))	78, 553, 224	
ア) 可能総収入	84, 189, 987	市場賃料水準を考慮して査定
イ) 空室損失等	5, 636, 763	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	12, 992, 146	
維持管理費	1, 749, 600	見積額を参考に査定
水道光熱費	726, 788	一般的水準を考慮して査定
修繕費	462, 750	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	331, 602	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, 318, 338	予定額を参考に査定
テナント募集費用等	1, 275, 270	予定額を参考に査定
公租公課	5, 446, 568	固定資産税課税台帳兼名寄帳等に基づき査定
保険料	294, 840	見積額を参考に査定
その他費用	386, 390	一般的水準を考慮して査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	65, 561, 078	
(4) 一時金の運用益等	109, 206	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	1, 079, 750	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 (NCF = (3) + (4) - (5))	64, 590, 534	
(7) 還元利回り	5. 5%	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	1, 110, 000, 000	
期間収益割引率	5. 5%	
最終還元利回り	5. 8%	
積算価格	984, 000, 000	
土地比率	30. 7%	
建物比率	69. 3%	

試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象不動産は交通利便性や都心接近性の良好な地域にこれから竣工予定の新築マンションである。対象不動産は立地条件のみならず建物の品質等の面でも一定水準以上にあり、主として都心部への通勤者等によるファミリー及びDINKS層をターゲットとした賃貸物件として今後の安定稼働が見込まれる。また、投資対象として見た場合にも、まとまった規模を有しており希少性の高い物件と言える。以上のことを勘案して調査価格を決定した。
---------------------------	---

(注) 上記の調査報告書は、調査の価格時点で、竣工予定の資産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求めた価格を「調査価格」として査定したものです。

調査報告書サマリー

物件名	(仮称)プライムアーバン八乙女中央
-----	-------------------

調査価格	428,000,000 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 11 月 20 日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	428,000,000	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	449,000,000	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)	34,715,752	
ア) 可能総収入	37,026,715	市場賃料水準を考慮して査定
イ) 空室損失等	2,310,963	市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	8,761,380	
維持管理費	1,526,400	見積額を参考に査定
水道光熱費	315,026	一般的水準を考慮して査定
修繕費	363,500	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	287,729	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	1,015,639	予定額を参考に査定
テナント募集費用等	861,125	予定額を参考に査定
公租公課	2,886,288	固定資産税課税台帳兼名寄帳等に基づき査定
保険料	133,800	見積額を参考に査定
その他費用	1,371,873	予定額及び一般的水準を考慮して査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,954,372	
(4) 一時金の運用益等	46,284	普通預金金利等を勘案
(5) 資本的支出	848,167	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 (NCF = (3) + (4) - (5))	25,152,489	
(7) 還元利回り	5.6%	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	428,000,000	
期間収益割引率	5.6%	
最終還元利回り	5.9%	
積算価格	382,000,000	
土地比率	22.0%	
建物比率	78.0%	

試算価格の調整及び調査価格の決定に際し留意した事項	対象不動産は生活快適性や都心接近性の良好な地域にこれから竣工予定の新築マンションである。対象不動産は立地条件のみならず建物の品質等の面でも一定水準以上にあり、主として都心部への通勤者及び学生等の単身者をターゲットとした賃貸物件として今後の安定稼働が見込まれる。また、投資対象として見た場合にも、まとまった規模を有しており希少性の高い物件と言える。以上のことを勘案して調査価格を決定した。
---------------------------	---

(注) 上記の調査報告書は、調査の価格時点で、竣工予定の資産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求めた価格を「調査価格」として査定したものです。

(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	1.0	第1期
	クラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.8	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	0.8	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	0.8	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	2.1	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	1.4	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	1.0	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	1.3	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	1.1	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	0.8	第1期
	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.9	第1期
	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	0.9	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	0.9	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	1.1	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	0.7	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	1.9	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	1.1	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	1.2	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	0.8	第1期
	ブライムアーバン洗足	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.5	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	0.4	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	1.2	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	0.9	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	0.5	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	0.5	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	0.8	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	0.8	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	0.6	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	0.4	第2期
	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.6	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	1.6	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	0.8	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	0.5	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	0.4	第1期
	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.7	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	2.1	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	0.7	第1期
	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	813.52	40	552,000	0.5	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	1.1	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	0.6	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	0.7	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	0.6	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	0.9	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	0.8	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	0.6	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	0.7	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	0.7	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	0.9	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	0.4	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	0.5	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	2.2	第1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	0.6	第3期
	アーバンステージ下落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.6	第1期
	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.3	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	0.6	第3期
	アーバンステージ荻花公園	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	0.8	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	0.7	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	0.7	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	0.5	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
	アーバンステージ烏山	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	0.7	第3期
	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.5	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	1.0	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	0.9	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	1.4	第1期
	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4	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	1.0	第1期
	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.4	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	0.3	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
	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.3	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	2.0	第2期
	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.4	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	0.3	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	0.3	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	0.2	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	0.5	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	0.3	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	0.3	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	0.5	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	1.6	第1期
	小金井アビタシオン	東京都小金井市	5,999.80	98	2,390,000	2.2	第3期
	小 計 (93物件)		111,336.51	4,340	75,070,000	70.7	

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	0.6	第1期
	ブライムアーバン山鼻 (注6)	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.4	第1期
	ブライムアーバン北14条 (注7)	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン大通公園Ⅰ (注8)	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.5	第1期
	ブライムアーバン大通公園Ⅱ (注9)	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.3	第1期
	ブライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.7	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	0.6	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	0.7	第1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	0.8	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
	小 計 (10物件)		14,760.89	470	5,614,000	5.3	
	合 計 (103物件)		126,097.40	4,810	80,684,000	75.9	

【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	(仮称) クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.8	第3期
	(仮称) 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	1.0	第3期
	(仮称) クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	700,000	0.7	第3期
	(仮称) クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	830.55	35	650,000	0.6	第3期
	(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	2.2	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	3.4	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	0.8	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	0.8	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	0.6	第3期
	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	2,237.19	77	948,000	0.9	第3期
	(仮称) クラウドフラット白金高輪	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	3.3	第4期
	(仮称) 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	1.1	第4期
その他	小 計 (12物件)		18,764.52	710	17,101,000	16.1	
	(仮称) ブライムアーバン北大前	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.6	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	0.5	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	0.5	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	0.4	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	0.3	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	0.7	第3期
	(仮称) 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	1.0	第3期
	(仮称) ブライムアーバン八乙女中央	仙台市泉区	1,380.21	43	428,000	0.4	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	0.6	第3期
	ベネフィス香椎ヴェルベーナ (注10)	福岡市東区	1,231.79	39	396,000	0.4	第3期
	ベネフィス博多東グランスウィート (注11)	福岡市博多区	1,856.92	65	693,000	0.7	第3期
	ベネフィス千早グランスウィート (注12)	福岡市東区	1,738.87	48	545,000	0.5	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	1.1	第5期
	小 計 (14物件)		25,104.61	730	8,449,696	8.0	
	合 計 (26物件)		43,869.13	1,440	25,550,696	24.1	

【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 (105物件)	130,101.03	5,050	92,171,000	86.8
その他 (24物件)	39,865.50	1,200	14,063,696	13.2
合 計 (129物件)	169,966.53	6,250	106,234,696	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

(注6) 当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスS17」から「ブライムアーバン山鼻」に名称を変更しました。

(注7) 当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスN14」から「ブライムアーバン北14条」に名称を変更しました。

(注8) 当該物件は平成19年10月30日付で「クラッセ大通公園」から「ブライムアーバン大通公園Ⅰ」に名称を変更しました。

(注9) 当該物件は平成19年10月30日付で「プレゼンスS1」から「ブライムアーバン大通公園Ⅱ」に名称を変更しました。

(注10) 当該物件は平成19年12月6日付で「(仮称)ベネフィス香椎」から「ベネフィス香椎ヴェルベーナ」に名称を変更しました。

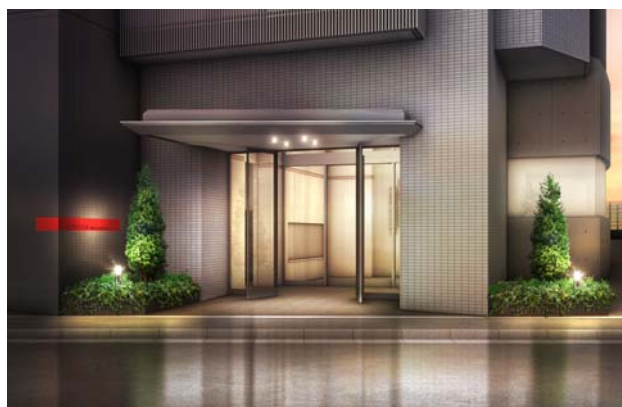
(注11) 当該物件は平成19年12月6日付で「(仮称)ベネフィス吉塚グランスウィート」から「ベネフィス博多東グランスウィート」に名称を変更しました。

(注12) 当該物件は平成19年12月6日付で「(仮称)ベネフィス千早」から「ベネフィス千早グランスウィート」に名称を変更しました。

(参考資料 3)

完成予想図

(1) (仮称) プライムアーバン長町一丁目



(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) プライムアーバン八乙女中央



(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) プライムアーバン長町一丁目



位置図

(2) (仮称) プライムアーバン八乙女中央

