



平成 22 年 7 月 7 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 緒 方 敦
問合せ先 取 締 役 レ ジ デ ン ス 運 用 本 部 長 棚 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) 取得予定資産 (注 1)	不動産を信託する信託の受益権
(2) 物件名称 (注 2)	アーバンステージ板橋区役所前
(3) 取得価格	940,000 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 22 年 7 月 8 日 (信託受益権売買契約の締結)
(5) 取得予定日	平成 22 年 7 月 8 日 (信託受益権の引渡し)
(6) 売主	合同会社ベネチア (後記「6. 売主の概要」参照)
(7) 取得資金	自己資金及び借入金により取得
(8) 決済方法	売買実行時に全額支払

(注 1) 売主から不動産を信託する信託の受益権を取得し、取得日付で信託契約を解除する予定です。

(注 2) 現在の物件名称は「アジールコート板橋区役所前」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、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅（徒歩 7 分）及び「板橋区役所前」駅（徒歩 9 分）の 2 駅が利用でき、これらの駅から「大手町」「日比谷」駅等のビジネスエリアまで 20 分前後でのアクセスが可能であること。加えて、当該路線「巣鴨」駅から JR 山手線に乗り継ぐことで、「新宿」「渋谷」等のビジネス・商業エリアへのアクセスが可能であること
- ・ 「板橋本町」駅及び「板橋区役所前」駅周辺の商店街が利用可能であること。また、徒歩圏内にスーパー・マーケットやドラッグストアに加え、多くの飲食店、コンビニエンスストアがあり、高い生活利便性を有すること
- ・ 1K 及び 1LDK の全 13 タイプから構成されており、多様な住宅プランニーズに対応可能である

こと

- ・ 本物件周辺には、帝京大学や帝京大学医学部附属病院等があり、都心部へ通勤する単身社会人等に加えて、大学関係者（教職員や大学生等）や医療関係従業者の安定した需要が見込まれること

3. 取得予定資産の内容

物件の名称		アーバンステージ板橋区役所前			
特定資産の種類（注 1）		不動産を信託する信託の受益権			
信託受託者（注 1）		みずほ信託銀行株式会社			
信託契約期間（注 1）		平成 19 年 1 月 31 日から平成 24 年 1 月 30 日			
所在地 (注 2)	地 番	東京都板橋区本町 27 番 4 他 2 筆			
	住居表示	東京都板橋区本町 27 番 13 号			
主な利用駅		都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩 7 分 都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅 徒歩 9 分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積（注 2）	475.41 m ²			
	建ぺい率	80%・60%（注 3）			
	容積率	400%・300%（注 4）			
建物	所有形態	所有権			
	用途（注 2）	共同住宅			
	竣工日（注 2）	平成 18 年 11 月 21 日			
	延床面積（注 2）	2,179.85 m ²			
	構造（注 2）	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建			
	賃貸可能戸数（注 5）	68 戸（30 m ² 未満：55 戸、30 m ² 以上 50 m ² 未満：13 戸）			
アーバンステージ・マネジメント委託先		株式会社長谷工ライブネット（注 6）			
マスターイースト会社		株式会社長谷工ライブネット（注 7）			
マスターイースト種別		パス・スル一型（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		940,000 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	1,010,000 千円			
	価格時点	平成 22 年 6 月 1 日			
想定NOI（注 9）		63,223 千円			
賃貸状況（平成 22 年 7 月 7 日現在）					
テナントの総数		1			
賃貸事業収入（注 10）		72,920 千円			
敷金・保証金		10,456 千円			
稼働率		89.0%			
賃貸面積（注 11）		1,550.65 m ²			
賃貸可能面積（注 5）		1,742.64 m ²			
過去の稼働率（注 12）	平成 18 年 5 月末	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
	-%	-%	-%	-%	86.4%

（注 1）特定資産の種類について

売主から不動産を信託する信託の受益権を取得し、取得日付で信託契約を解除する予定です。

（注 2）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 3) 建ぺい率について

本物件の土地のうち西側接面道路境界線から 20m 以内の部分は商業地域 80%、20m を超える部分は準工業地域 60% 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 4) 容積率について

本物件の土地は、商業地域 400%、準工業地域 300% 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 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、「バス・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、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、取得初年度の特殊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 95.4% 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 24 年度の賦課想定額の支出を見込んでいます。

(注 10) 賃貸事業収入について

「賃貸事業収入」とは、本日現在における当該物件において、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 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 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

	アーバンステージ板橋区役所前
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 22 年 6 月 21 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）	19,120 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

	アーバンステージ板橋区役所前
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 22 年 6 月
地震リスク分析（PML）（注）	6.80%

(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(%)で示したものと意味します。

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 板橋区役所前	株式会社アーバネット コードレーシヨン	株式会社合田工務店	株式会社ビルディングナビゲーション 確認評価機構	株式会社佐藤総合 計画

6. 売主の概要

商号	合同会社ベネチア
本店所在地	東京都千代田区内幸町1丁目1番7号
代表者	代表社員 ベネチア・ジャパン・エルエルシー 職務執行者 堀 好一
主な事業の内容	不動産業
資本金	500千円
設立年月日	平成18年11月15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	サヴィルズ・ジャパン株式会社
本店所在地	東京都港区六本木三丁目16番33号
代表者の役職・氏名	代表取締役 クリストチャン・フランシス・マンシーニ
主な事業の内容	宅地建物取引業、第二種金融商品取引業
資本金	300,400千円
設立年月日	平成16年8月23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。
媒介手数料	媒介契約に定める守秘義務により開示していません。

商号	シービーアールイー・ジャパン株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目 2 番 12 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 ロバート・スチュアート・ブレイン 代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン 代表取締役 トニー・インソン・チャー
主な事業の内容	宅地建物取引業、第二種金融商品取引業
資本金	67,500 千円
設立年月日	平成 12 年 12 月 15 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。
媒介手数料	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

本物件の取得を織り込んだ平成 22 年 11 月期（平成 22 年 6 月 1 日～平成 22 年 11 月 30 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 22 年 5 月期決算発表時（平成 22 年 7 月予定）に公表する予定です。

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 : 兜俱楽部、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/>

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ板橋区役所前	
鑑定評価額	1,010,000,000 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 22 年 6 月 1 日	
(金額 : 円)		
項目	内容	根拠等
収益価格	1,010,000,000	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	1,070,000,000	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))	74,618,243	
ア) 可能総収入	78,351,321	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ) 空室損失等	3,733,078	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
(2) 運営費用	15,673,731	
維持管理費	2,400,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	1,329,518	実績値等を参考に査定
修繕費	478,000	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	361,654	一般的水準等を考慮して査定
PM フィー	1,473,385	契約内容・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,232,623	同種事例・評価先例等を参考に査定
ケーブルテレビ維持管理費等	1,886,400	実績値等を参考に査定
その他	218,185	実績値等を参考に査定
公租公課	4,159,276	平成 22 年度実額等に基づき査定
保険料	134,690	一般的水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (N O I = (1) - (2))	58,944,512	
(4) 一時金の運用益等	113,946	普通預金利等を勘案
(5) 資本的支出	1,115,333	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 (N C F = (3) + (4) - (5))	57,943,125	
(7) 還元利回り	5.4%	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	1,010,000,000	
期間収益割引率	5.4%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	756,000,000	
土地比率	43.9%	
建物比率	56.1%	
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、旧中山道の商店街沿いに位置し、周辺には小規模店舗兼住宅、中高層マンションが多い。最寄駅へ徒歩約 7 分と近く、地下鉄利用で「大手町」駅まで約 20 分と都心へのアクセスに恵まれ、都心勤務の単身者層からの賃貸マンション需要が堅調なエリアである。建物は築約 4 年と新しく、ワンルームタイプを中心に、仕様・設備において一定のグレード感を有しているなど、高い市場競争力が認められ、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。以上のことから勘案して鑑定評価額を決定した。	

(参考資料 3)

外観写真



位置図

