

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年11月18日
【発行者名】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 濱田 信幸
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号
【事務連絡者氏名】	野村不動産投信株式会社 取締役レジデンス運用本部長 棗 正臣
【電話番号】	03-3365-7729
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	野村不動産レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 10,964,986,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 568,771,000円 （注1）発行価額の総額は、平成21年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、平成21年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではNomura Real Estate Residential Fund, Inc.と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「社債等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について格付けは取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

27,400口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,370口を上限として借入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

10,964,986,000円

（注）後記「（15）その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（15）その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成21年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「（15）その他 / ① 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切り捨て）を仮条件とします。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成21年11月30日（月）から平成21年12月3日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売価及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券

届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.nre-rf.co.jp/cms/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3）発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（6）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

平成21年12月4日（金）から平成21年12月7日（月）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成21年11月26日（木）から平成21年12月3日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成21年11月30日（月）から平成21年12月3日（木）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成21年11月30日（月）の場合、申込期間は「平成21年12月1日（火）から平成21年12月2日（水）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成21年12月1日（火）の場合、申込期間は「平成21年12月2日（水）から平成21年12月3日（木）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年12月2日（水）の場合、申込期間は「平成21年12月3日（木）から平成21年12月4日（金）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年12月3日（木）の場合は上記申込期間のとおりとなりますのでご注意ください。

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（10）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（11）【払込期日】

平成21年12月10日（木）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成21年11月26日（木）から平成21年12月3日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成21年11月30日（月）から平成21年12月3日（木）までを予定しています。

従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成21年11月30日（月）の場合、払込期日は「平成21年12月7日（月）」
- ② 発行価格等決定日が平成21年12月1日（火）の場合、払込期日は「平成21年12月8日（火）」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年12月2日（水）の場合、払込期日は「平成21年12月9日（水）」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年12月3日（木）の場合は上記払込期日のとおりとなりますのでご注意ください。

（12）【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部（東京都千代田区大手町一丁目1番1号）

株式会社三井住友銀行 本店営業部（東京都千代田区有楽町一丁目1番2号）

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金10,964,986,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限548,249,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 事業の状況 / (3) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金及び短期借入金2,240,000,000円の返済の一部に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、平成21年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成21年11月30日（月）から平成21年12月3日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	18,358口
日興コーディアル証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	2,740口
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	2,740口
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	2,192口
メルリリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	1,370口
合 計	—	27,400口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

② 申込みの方法等

- 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- 申込証拠金には、利息をつけません。
- 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。従いまして、

- ① 発行価格等決定日が平成21年11月30日（月）の場合、受渡期日は「平成21年12月 8 日（火）」
- ② 発行価格等決定日が平成21年12月 1 日（火）の場合、受渡期日は「平成21年12月 9 日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年12月 2 日（水）の場合、受渡期日は「平成21年12月10日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年12月 3 日（木）の場合、受渡期日は「平成21年12月11日（金）」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

- E. 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち2,740口を販売する予定です。野村不動産は、本書の日付現在、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）の100%子会社です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 /（1）投資法人の名称」に同じ

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 /（2）内国投資証券の形態等」に同じ

（３）【売出数】

1,370口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、前記「1 募集内国投資証券」に記載する一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,370口を上限として借入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nre-rf.co.jp/cms/press.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

568,771,000円

（注）売出価額の総額は、平成21年11月6日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 /（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成21年12月4日（金）から平成21年12月7日（月）まで

（注）上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 /（8）申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成21年12月11日（金）

（注）上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券 / (15) その他 / ② 申込みの方法等 / D. 」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

A. 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

B. 申込証拠金には、利息をつけません。

C. オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から1,370口を上限として借入れる本投資口の売出

し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は1,370口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成21年11月18日（水）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,370口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成21年12月24日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成21年12月16日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成21年11月30日（月）の場合、「平成21年12月3日（木）から平成21年12月16日（水）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成21年12月1日（火）の場合、「平成21年12月4日（金）から平成21年12月16日（水）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成21年12月2日（水）の場合、「平成21年12月5日（土）から平成21年12月16日（水）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成21年12月3日（木）の場合、「平成21年12月8日（火）から平成21年12月16日（水）までの間」となります。

2 売却・追加発行等の制限

- ① 平成21年5月31日（第5期末）現在、本投資口を12,500口保有している野村不動産は、前記「1 募集内国投資証券 / (15) その他 / ② 申込みの方法等 / E.」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち2,740口を取得予定です。同社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸し渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社である野村證券株式会社は、それぞれ上記の期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第 1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期 （自平成20年12月1日 至平成21年5月31日） 平成21年8月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

以下は、参照書類である平成21年8月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (1) 主要な経営指標等の推移 / ② 当期の資産の運用の経過」に記載された本投資法人の資産の運用の経過に関する記述、「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」に記載された本投資法人の投資方針に関する記述、「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述及び「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況」に記載された運用状況に関する記述につき、それぞれ補完する記載を行い、又は参照有価証券報告書提出日後において発生した変更事項を記載したものです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在変更がないと判断しています。

また、本書に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 事業の状況

本投資法人は、投信法に基づき、野村不動産投信株式会社を設立企画人として、平成18年8月3日に設立され、平成19年2月14日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場（銘柄コード3240）しました。

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています。

本投資法人は、基本方針に基づき、主たる用途が居住用施設である資産を対象として投資を行います（居住用施設特化型）。また、中長期にわたる安定的な収益を実現するため、運用不動産の特性及びマーケット状況に応じた機動的な運用を行います（中長期の安定運用）。

（注）株式会社東京証券取引所を、以下「東京証券取引所」といいます。

「不動産等」とは、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (イ) 及び (ロ)」に掲げる資産をいい、「不動産対応証券」とは同「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (ハ)」に掲げる資産をいいます。

「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。

なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」ということがあります。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

(1) 上場以降の運用成果

本投資法人は、ファンド・マネジメントにおいて重要と考える「投資戦略」「物件取得」「運営管理」「資金調達」「法令遵守」のすべてにおいてこだわりを持ち、その結果としてクオリティの高いファンド・マネジメントを実現するという基本理念のもと、平成18年9月に資産運用を開始して以降、以下の環境認識のもと、以下の方針に基づき運用を継続してきました。

① 環境認識、賃貸住宅投資の特性

(イ) 環境認識

米国のサブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱は、資金の出し手である金融機関の姿勢を硬化させ、デットマーケットの流動性を大きく低下させました。一方、エクイティマーケットにおいても投資家による投下資本の回収を加速させ、急速に市場を縮小させました。このデット及びエクイティの両面から生じた事象は、株式及びJ-REITマーケットにおける価格下落を加速させるとともに、投資用不動産の流動性を大きく低下させました。

J-REITにおいても、公募増資や金融機関からの借入れによる新規資金調達が困難となり、一部のJ-REITでは借入金返済を目的とした資産売却による分配金の大幅な低下や民事再生手続開始の申立を行い上場廃止となる事例が生じる等、世界的な金融危機の影響を大きく受けることとなりました。

このような状況からJ-REITによる新規の不動産投資は減少し、2009年7月、8月及び9月においては、J-REIT全体（41銘柄）でも不動産売買契約の締結事例がゼロとなっています。不動産の主な投資主体の一つであるJ-REITによる投資の停滞は、不動産売買市場全体を停滞させる要因の1つとなっています。

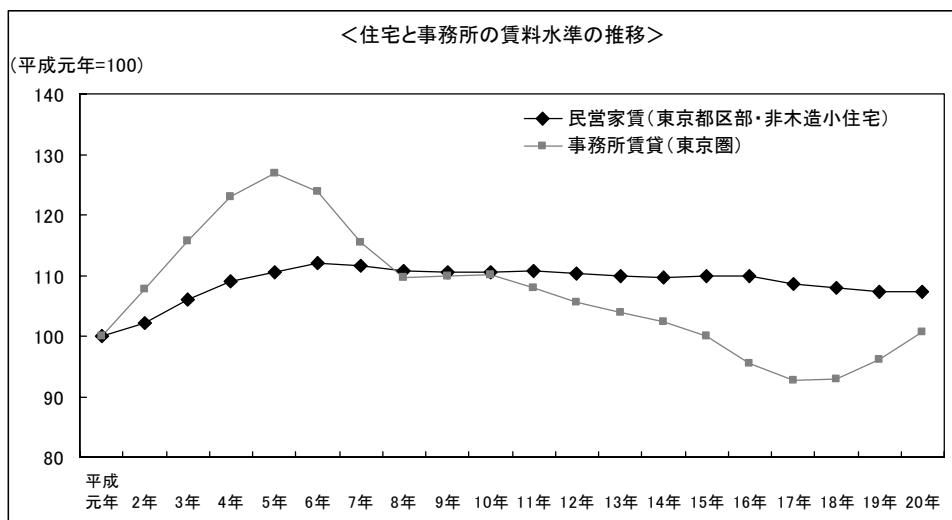
一方、景気後退に対する政府の景気対策は2008年後半から実施され、マンション契約率の回復やハイブリッドカー販売台数の増加等、一部で明るい兆しが見られ始めました。日本経済全体も2009年第2四半期GDPは2.3%成長（年率換算）となり、2009年3月10日に7,054円（終値）を付けた日経平均株価も6月に1万円台を記録しました。さらに2009年3月以降数千億円規模の大型の公募増資が相次いで実施される等、株式市場にも投資資金の還流が見られます。2008年に700を割った東証REIT指数も2009年7月に1,000台を記録する等、J-REIT市場にも同様の動きが見られます。また、内閣府の発表する一般世帯の消費者態度指数も2009年1月から9月にかけて前月を上回り、日銀短観の資金繰り判断DI、金融機関の貸出態度判断DIも2009年6月には前回調査と比較した変動がプラスに転じています。J-REIT業界においては、株式会社日本政策投資銀行の危機対応融資や不動産市場安定化ファンドの設立等の政策によるバックアップが実施され、マーケットの落ち着きを取り戻しつつあります。

このような背景のもとに投資用不動産市場においても、取引が見られるようになってきました。個人富裕層や一部の事業法人及びJ-REITの売買事例が出てきている他、海外投資家資金や年金基金の資金を導入した私募ファンドの設立も再開されています。一方、昨年来の不動産取引停滞により市場には売却物件の潜在的な在庫が存在します。さらに、上記のように金融機関の貸出姿勢にも変化が見られる等、市場活性化の土壌は醸成されつつあるものと考えられます。

(ロ) 賃貸住宅投資の特性

賃貸住宅投資は、一般的に他の用途の不動産に比べ、賃料変動が小さく、テナントが分散し、1物件当たりの規模が小さいため、リスク分散を図りやすく相対的にリスクが低い投資であると考えられます。

下記のとおり、賃料水準の過去の推移を見ると、住宅の賃料水準の変動幅（ボラティリティ）は、オフィス（事務所）の不動産の賃料水準の変動幅より小さいといえます。したがって、賃貸住宅投資における賃料収入は、オフィスビルへの投資に比して安定的に推移すると考えられます。



出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成20年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成20年）」を基に野村不動産投信株式会社が作成

(注1) 「民営家賃（東京都区部・非木造小住宅）」は、東京都区部に存在し、木造以外で30㎡未満の住宅3.3㎡当たりの家賃を指数化したものです。

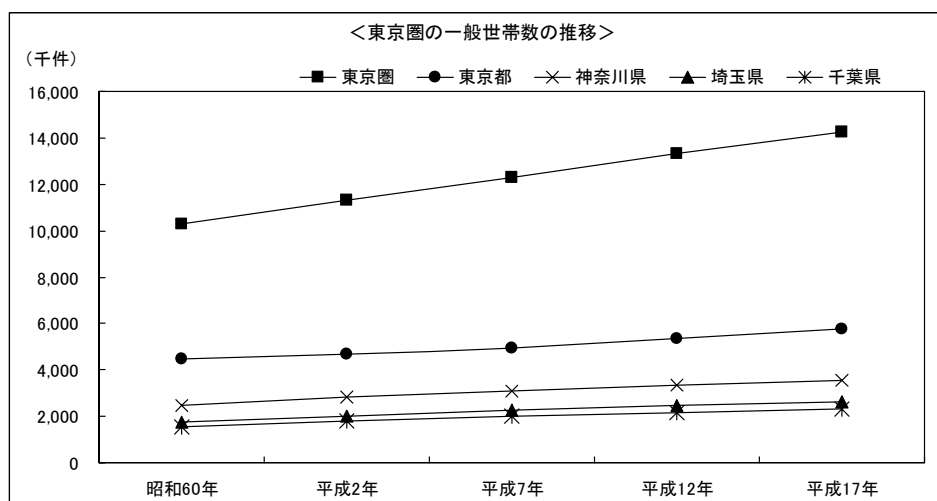
(注2) 「事務所賃貸（東京圏）」は、東京都の千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、豊島区、町田市、日野市、神奈川県横浜市、鎌倉市、埼玉県さいたま市、越谷市、千葉県千葉市、茨城県水戸市の調査対象ビルを特定した平均賃料、及び東京都の千代田区、港区、渋谷区の調査対象ビル（1棟または一部フロア）とテナント（事務所）を特定した継続賃料を指数化したものです。

(注3) 上記グラフの数値は、平成元年の値を100として指数化したものです。

(ハ) 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し

総人口の減少というマクロ予測はあるものの、後記＜東京圏の一般世帯数の推移＞に見られるとおり、東京一極集中により東京圏の世帯数は増加傾向にあります。こうした傾向は今後も続くものと考えています。

また、女性の社会進出等を背景とした晩婚化や離婚率の増加等の傾向が見られ、その他少子化等の社会構造の変化等を背景として、単身・DINKS世帯は増加傾向にあります。この傾向は後記＜家族類型別世帯数の推移（東京都）＞において「単独世帯」、「夫婦みの世帯」が他の世帯類型に比べて大きく増加していることから確認できます。

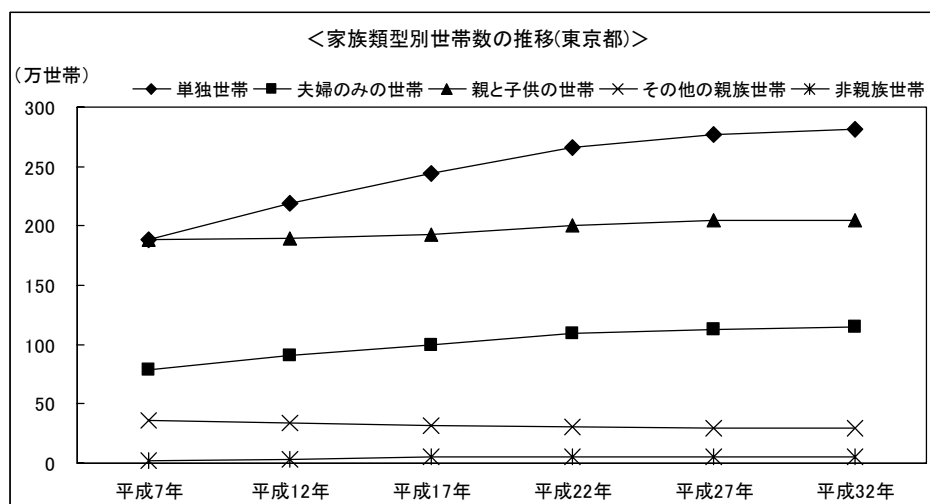


出所：総務省統計局「国勢調査（昭和60年～平成17年）」

（注1）東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の各一般世帯数を合計したものを「東京圏」として表示しています。

（注2）「一般世帯」とは、次のものをいいます。

- ① 住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
但し、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。
- ② 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- ③ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者



出所：東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測 平成21年3月」

（注）本グラフにおいては「一般世帯」を、「単独世帯」、「夫婦のみの世帯」、「親と子供の世帯」、「その他の親族世帯」及び「非親族世帯」の5つに分類して表示しています。「一般世帯」は、前記＜東京圏の一般世帯数の推移＞の（注2）に記載のものをいいます。「単独世帯」とは、世帯人員が一人の世帯をいいます。「夫婦のみの世帯」とは、夫婦のみの世帯をいいます。「親と子供の世帯」とは、「夫婦と子供から成る世帯」及び「ひとり親と子供から成る世帯」をいいます。「その他の親族世帯」とは、「親族世帯」のうち「夫婦のみの世帯」と「親と子供の世帯」以外の親族世帯をいいます。この「親族世帯」とは、二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯をいいます（なお、その世帯に同居する非親族（住み込みの従業員、家事手伝いなど）がいる場合もこれに含まれます。）。「非親族世帯」とは、二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯をいいます。

② 主軸となる投資戦略

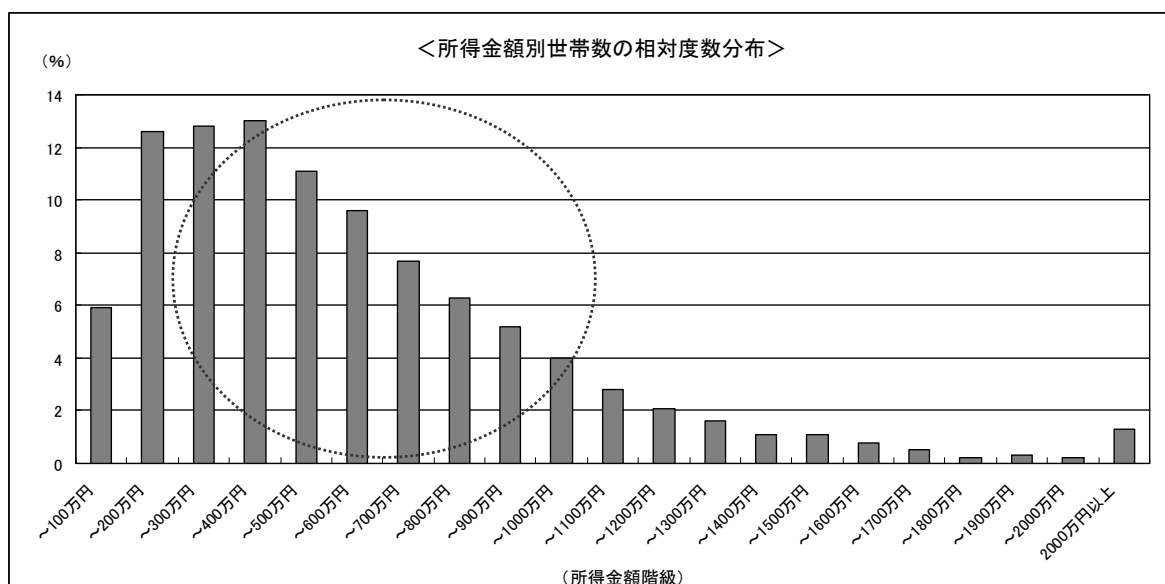
(イ) 「賃貸需要の厚い層」をターゲットとした物件選定

本投資法人は、立地特性及びマーケット状況に照らし、最も安定した賃貸需要が見込めると考えられるテナント層をターゲットとした投資対象物件の選定を行います。

本投資法人は、東京圏における賃貸マーケットやテナント需要に関する現状認識と将来に関する見通しについて、前記「① 環境認識、賃貸住宅投資の特性 / (ハ) 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し」に記載のとおり「東京圏の世帯増加傾向」、「単身・DINKS世帯の増加傾向」という特徴を有していると考えており、より具体的には、20～30代の社会人や学生などが最も安定した賃貸志向を有していると考えています。また、東京圏を除く三大都市圏や政令指定都市などの都市部においても、同様の傾向があるものと考えています。

こうした基本的な認識に基づく、本投資法人がターゲットとするテナント層の具体的なイメージ（本投資法人の認識）は、概ね下表・図のとおりです。

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を中心とするミドルクラス	外資系企業等のアッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業の役職員、経営者、外資系マネジメントクラス等のアッパークラス等
特徴	一定の通勤・通学利便性と賃料を重視 年収（可処分所得）は安定。景気動向の影響を受けにくい	立地、間取り、仕様設備を重視 年収（可処分所得）は比較的安定。景気動向の影響も比較的受けにくい	都心高級立地、物件グレード、付加価値サービス等を重視 年収（可処分所得）は景気動向に左右されやすい
異動	入社・転勤、入学・卒業の多い3月に解約・契約が集中する等、季節要因の影響が大きい	季節要因の影響は、ミドルクラスと比較して少ない	需要層が限られており、空室期間が長期化する傾向にある
賃料	(概ね) 10万円未満/月	(概ね) 10万円～15万円/月	(概ね) 15万円超/月



出所：厚生労働省「平成20年国民生活基礎調査の概況」

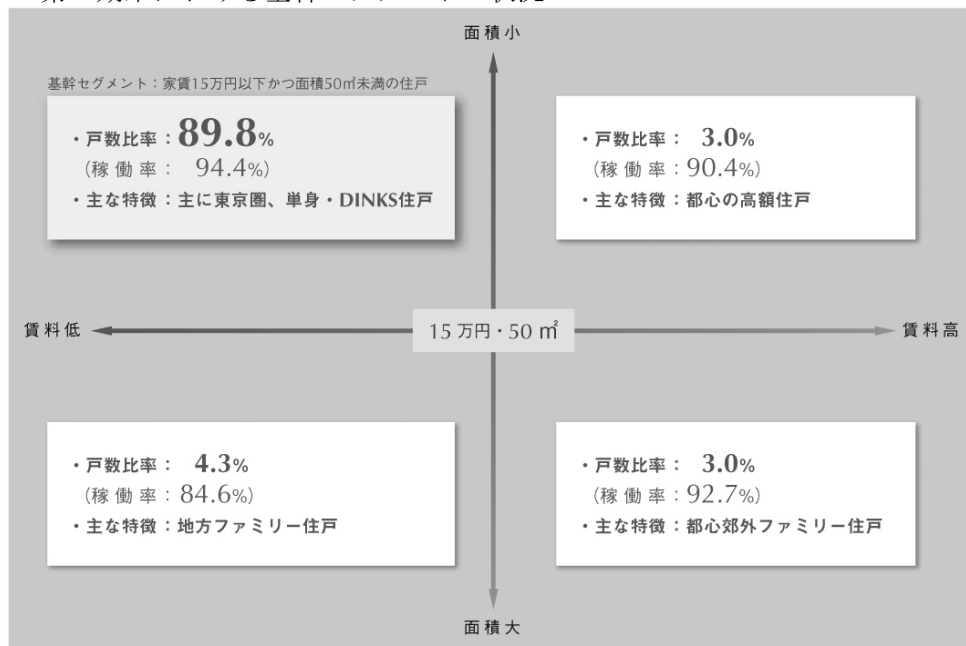
(注) 上図の点線で囲まれた部分は、本投資法人のターゲットの中心となるテナント層のイメージを示すものです。

これ以外のテナント層をターゲットとする物件に関しても、マーケット特性や立地特性等の観点から、安定した需要が見込めると判断した場合には投資を検討します。

前記のとおり景気動向の影響を比較的受けにくいと考えられるテナント層をターゲットとした戦略を実践してきた結果、本投資法人のポートフォリオは、月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸を中心とした構成となっています。

本投資法人のポートフォリオ（但し、店舗・事務所部分を除きます。）における月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分を基幹セグメントといい、本投資法人の第5期末（平成21年5月末日）のポートフォリオにおける基幹セグメントの状況及び第1期末以降の基幹セグメントの稼働率推移は下図のとおりとなっています。但し、稼働率については、新築物件（本投資法人が各決算期中に取得した物件のうち取得時点において築1年未満の物件）を除いて算出しています。

《第5期末における基幹セグメントの状況》



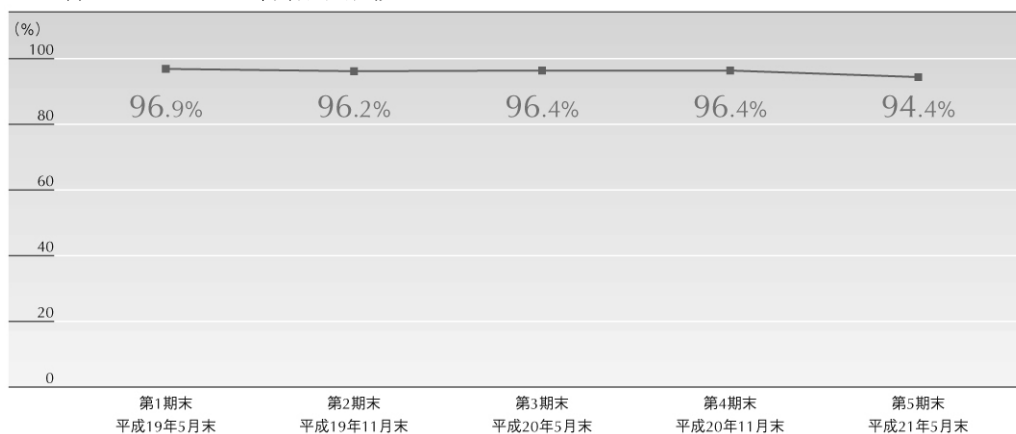
(注1) 本投資法人の第5期末のポートフォリオにおける賃貸可能戸数は7,066戸、そのうち新築物件の戸数は349戸、新築物件を除く物件における店舗・事務所の戸数は27戸です。なお、「賃貸可能戸数」については、後記「(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の(注5)をご参照ください。

(注2) 上図における戸数比率は、本投資法人の第5期末におけるポートフォリオのうち、店舗・事務所部分を除く住戸に対する各セグメントの比率です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

(注3) 上図における稼働率は、各セグメントの賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、後記「(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ① ポートフォリオの概況 / D. 建物の概要」の(注2)及び(注3)をご参照ください。

《基幹セグメントの稼働率推移》



(注) 上図における稼働率は、基幹セグメントの賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

(ロ) 賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断

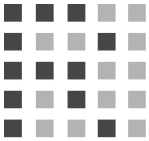
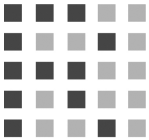
賃料水準	ターゲット・テナントに適した賃料水準
×	
沿線	知名度の高い沿線、大規模ターミナル駅へ直結する沿線
×	
通勤・通学時間	ターゲット・テナントの活動拠点への通勤・通学時間

本投資法人は、比較的安定した賃貸需要を有すると考えられる前記（イ）に記載のテナント層に応じて、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を物件選定・投資判断の中心的な要素と位置付けた上で、ターゲットとする各テナント層や立地特性等を勘案しながら、他の諸要素を含め個別に検討した上で、投資判断を行います。

(ハ) ブランド毎に有するソーシング・ルートの活用

野村不動産グループでは、居住用施設に係る通算8年超にわたる運用を通じて、物件取得のための幅広いソーシング・ルートを構築してきました。本投資法人は、以下のブランド（各物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用することにより、取得活動を継続してきました。

また、野村不動産グループのウェアハウジング機能及び開発力並びに外部プロバイダーネットワークの活用により、優良な物件の組み入れを可能としてきました。

ブランド	取得戦略（ソーシング・ルート）
プラウドフラット PROUD FLAT 野村不動産の企画・開発物件 (築年数 概ね1年以内)	「野村不動産との戦略的協調」 野村不動産と戦略的に協調し、用地取得・商品企画・管理等の住宅関連ノウハウを活かした賃貸マンション「プラウドフラット」の開発・取得を行うことを本投資法人の成長戦略の要と位置付け、これを最大限活用します。
プライムアーバン  PRIME URBAN 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 (築年数 概ね1年以内)	「プロバイダーとのネットワークの活用」 「野村不動産グループの情報ネットワークの活用」 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の3年超の運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。
アーバンステージ  URBAN STAGE 野村不動産以外の他社の企画・開発物件 (築年数 概ね1年超)	加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用することにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。

- (注1) 物件特性（例えば地域における知名度等を踏まえたリーシング戦略上の観点）や、名称設定手続（例えば入居テナントや行政官庁との名称変更にかかわる合意の取り付けにかかわる諸事情）等により、必ずしも本投資法人の運用不動産の全てについて上記3つのブランド名のいずれかが使用されるものではありません。
- (注2) 上記3ブランド以外の物件については、「プライムアーバン」及び「アーバンステージ」に準じた取得戦略を実践します。なお、「野村不動産グループ」とは、野村不動産をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社からなる企業集団（但し、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）を除きます。）をいいます。以下同じです。
- また、上記築年数は、本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

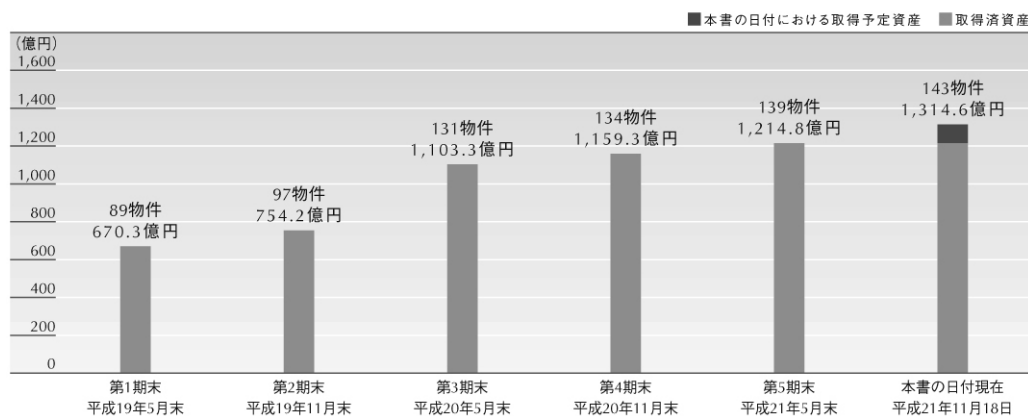
その結果、第1期末以降第5期末までの間に、50物件・約544.4億円（取得価格の合計）を取得しました。また、本書の日付現在における取得予定資産を含めたポートフォリオは143物件・約1,314.6億円（取得（予定）価格の合計）の規模となり、第1期末と比較して取得価格ベースで約1.9倍にまで拡大することになります（これらの不動産又は不動産信託受益権^(注)若しくはその原資産たる不動産を、以下「取得済資産及び取得予定資産」といいます。その詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」及び後記「(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要 / ②取得予定資産の個別資産毎の概要」をご参照ください。）。

(注) 「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。

(二) 優良資産の継続的な取得実績

第1期末以降、本書の日付現在までの資産規模の推移及び本書の日付現在におけるポートフォリオのブランド別構成比は以下のとおりです。

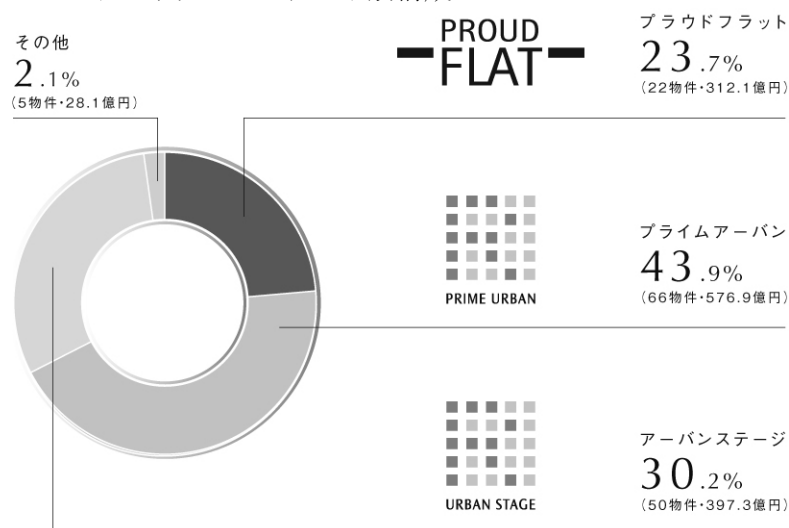
《 資産規模の推移 》



(注1) 本書の日付現在の資産規模については、本書の日付現在における取得予定資産（4物件・99.8億円）を含む物件数及び取得（予定）価格の合計を記載しています。なお、本書の日付現在における取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得予定日はいずれも第7期（平成21年12月1日～平成22年5月31日まで）中の予定であり、第6期（平成21年6月1日～平成21年11月30日まで）における資産の取得はありません。

(注2) 上図は、各物件の取得（予定）価格の合計（千万円未満を切り捨てています。）に基づき記載しています。

《 ポートフォリオのブランド別構成比 》



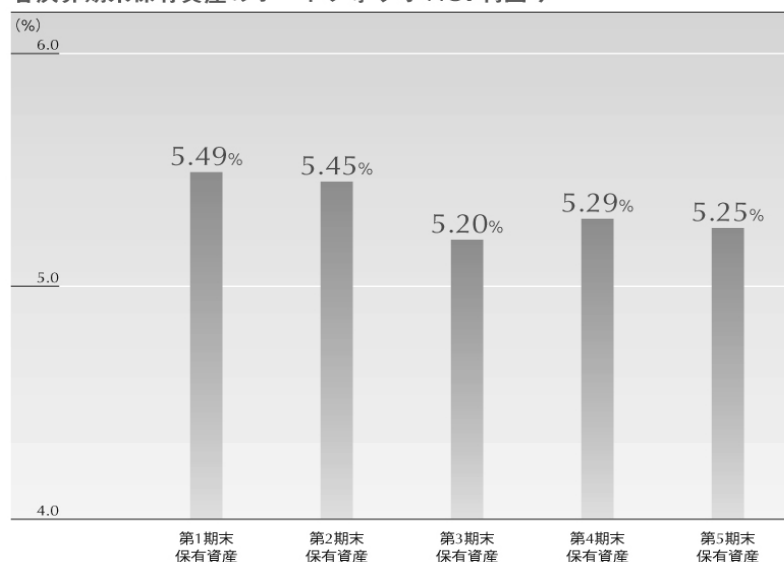
(注1) 上図は、本書の日付現在における取得予定資産を含むポートフォリオについて、各ブランドの取得（予定）価格の合計が取得（予定）価格総額に占める割合を記載しています。なお、比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(注2) 上図の各ブランドの取得（予定）価格の合計は、千万円未満を切り捨てています。

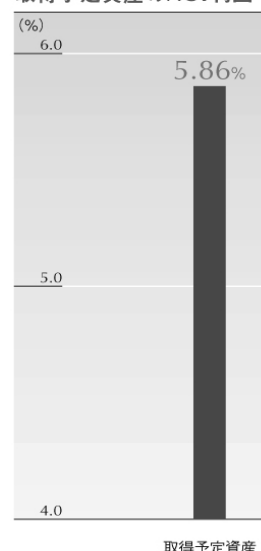
各決算期末時点における保有資産の当該決算期におけるポートフォリオNOI利回り^(注1)及び本書の日付現在における取得予定資産のNOI利回り^(注2)は下図及び下表のとおりです。

《 各決算期末保有資産のポートフォリオNOI利回り及び取得予定資産のNOI利回り 》

各決算期末保有資産のポートフォリオ NOI 利回り



取得予定資産のNOI利回り



(億円)

	第1期末 保有資産	第2期末 保有資産	第3期末 保有資産	第4期末 保有資産	第5期末 保有資産
物件数	89物件	97物件	131物件	134物件	139物件
取得価格	670.3	754.2	1,103.3	1,159.3	1,214.8
ポートフォリオ NOI利回り	5.49%	5.45%	5.20%	5.29%	5.25%

(億円)

	取得予定 資産
物件数	4 物件
取得予定価格	99.8
NOI 利回り	5.86%

(注1) 「ポートフォリオNOI利回り」は、各決算期末時点における各保有資産について、各期における賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の総額を、当該各保有資産の取得価格の合計額で除して算出した割合です（小数点第3位を四捨五入しています。）。「賃貸NOI」とは、賃貸借事業におけるネット・オペレーティング・インカムを意味し、各保有資産に係る賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却を除きます。）を控除した金額をいいます。

(注2) 「取得予定資産のNOI利回り」は、各取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された年間のNOI（ネット・オペレーティング・インカム）の合計額を当該各取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出した割合です（小数点第3位を四捨五入しています。）。

なお、取得予定資産（4物件）については、以下の特徴が挙げられます。

- ・平均NOI利回り 5.86%^(注1)
- ・平均稼働率 92.5%^(注2)
- ・平均築年数 2.0年^(注3)

(注1) 「平均NOI利回り」は、各資産の鑑定評価書に記載された年間のNOI（ネット・オペレーティング・インカム）を合計し、当該各資産の取得予定価格の合計で除して算出した割合です（小数点第3位を四捨五入しています。）。

(注2) 「平均稼働率」は、平成21年9月末時点における、取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合です（小数点第2位を四捨五入しています。）。

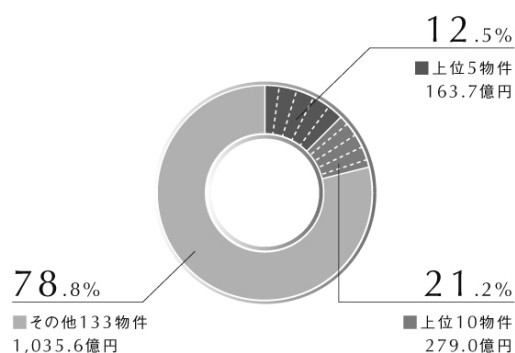
(注3) 「平均築年数」は、各取得予定資産の本書の日付における築年数を各取得予定価格に基づいて加重平均して算出しています（小数点第2位を切り捨てています。）。なお、各取得予定資産の竣工日は登記簿上の表示をもとにしています。

これらの特徴をもつ資産を取得することにより、ポートフォリオの収益性向上及び平均築年数の低下並びに分散効果の促進等の効果が期待されます。

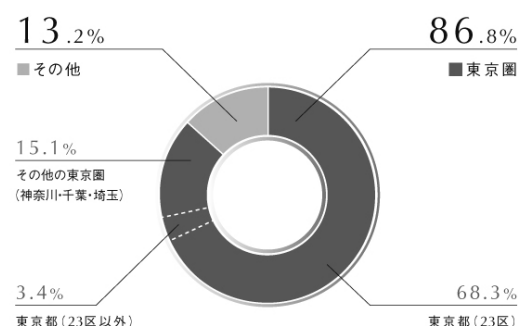
ポートフォリオの規模の拡大に際しては、中長期の安定収益の確保という観点から、以下のグラフに記載のとおり物件毎の分散を促進するとともに、ブランド毎に有する多様なソーシング・ルートを活用を通じて、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮してきました。

本書の日付現在の取得予定資産を含めたポートフォリオの状況は以下のとおりです。なお、賃料水準については前記「(イ)「賃貸需要の厚い層」をターゲットとした物件選定」をご参照ください。

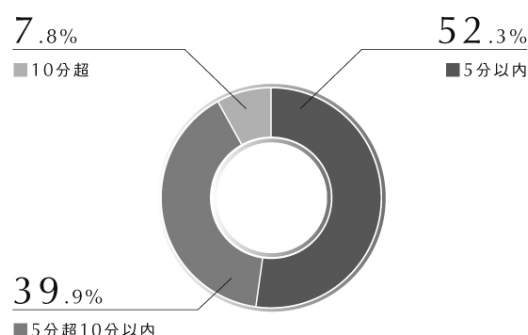
<物件毎の取得（予定）価格の分散状況>



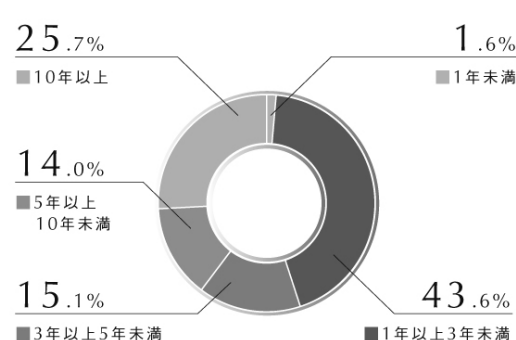
<投資エリア>



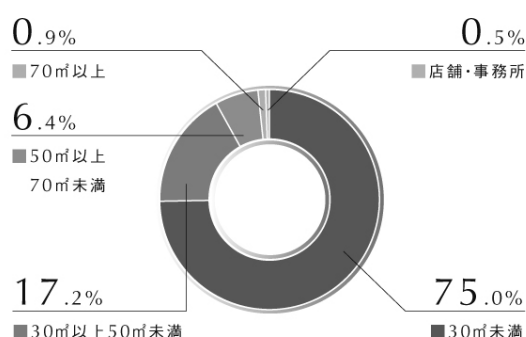
<最寄駅からの徒歩分数>



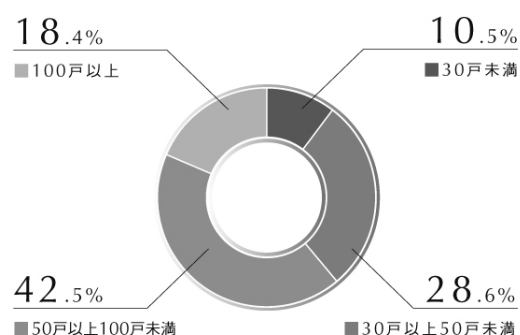
<築年数>



<1住戸当たりの面積>



<1物件当たりの戸数>



(注) 「1住戸当たりの面積」は、取得済資産及び取得予定資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得（予定）価格に基づき、比率を算出しています。なお、比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

③ 主軸となる運用戦略

(イ) PM会社との一体的運営管理による効率的な運営管理及びパフォーマンスの最大化

本投資法人は、保有物件の中長期的な収益性と資産価値の最大化を図るため、運用不動産毎の物件特性（立地エリア、タイプ、戸数、ターゲット・テナント等）、これらを前提とした賃貸条件やリーシング方法等の検討を踏まえた運用戦略を実践するにあたって「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）」を選定してきました。

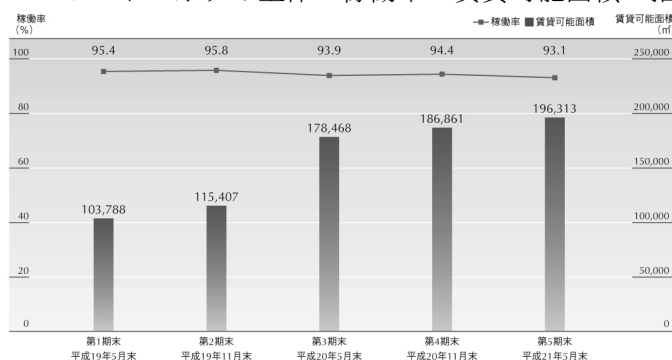
PM会社の選定後においては、資産運用会社とPM会社の連携による「一体的な運営管理」を通じて、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に応じた、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践することにより、効率的な運営管理及びパフォーマンスの最大化の実現を図ってきました。

運用不動産のリーシング活動においては、物件毎の特性、ターゲット・テナントの動向、競合物件の動向等を踏まえた計画的かつ積極的なリーシング活動を展開してきました。

(ロ) 安定した運用実績

本投資法人の第1期末以降の稼働率・賃貸可能面積の推移は以下のとおりです。

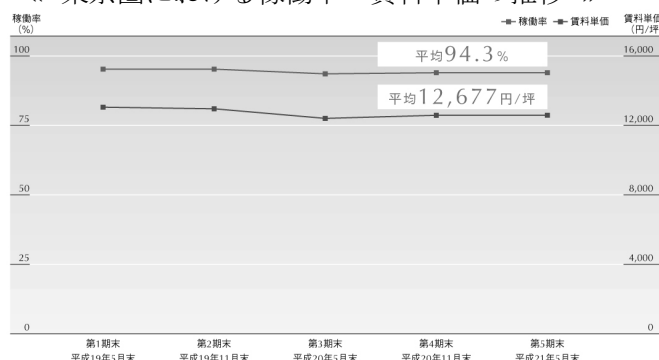
《 ポートフォリオ全体の稼働率・賃貸可能面積の推移 》



(注) 上図の稼働率は、各時点における本投資法人が保有する運用不動産について、「ポートフォリオ全体」の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています（稼働率については小数点第2位を四捨五入し、賃貸可能面積については単位未満を切り捨てています。）。

本投資法人のポートフォリオにおける東京圏の物件にかかる稼働率及び賃料単価の推移は以下のとおりです（但し、店舗・事務所部分を除きます。）。なお、第5期末（平成21年5月末日）時点におけるポートフォリオに占める東京圏の割合は取得価格ベース（店舗・事務所部分を含みます。）で約85.8%を占め、「その他エリア」の賃料単価は地域毎に差があるため、東京圏のみ記載しています。以下のとおり、東京圏においては賃料単価及び稼働率とも、安定的に推移しています。

《 東京圏における稼働率・賃料単価の推移 》



(注) 上図の平均稼働率については小数点第2位を四捨五入し、平均賃料単価については単位未満を切り捨てています。

(ハ) 居住用施設に係る豊富な運用経験・ノウハウ

《 大型住戸の分割 》

第5期においては、アーバンステージ武蔵野ヒルズ（東京都小金井市）において、200㎡超の大型住戸（旧オーナー住戸）を3分割し、マーケットニーズに適合した住戸へリニューアルしました。その結果、早期のリースアップを実現しました。

分割工事前（1区画）

分割工事後（3区画）



《 未利用区画の貸室化等による内部成長余地の追求 》

第5期及び第6期においては、未利用区画（集会室・地下室・管理人室）の貸室へのリニューアル（プライムアーバン門前仲町、アーバンステージ大井町Ⅱ、アーバンステージ勝どき）、携帯電話アンテナや自動販売機等の設置等の収益増加施策及び建物管理仕様を適切な水準に見直すことによる建物管理費、ケーブルテレビ料金等の節減といった費用削減施策を通じて、キャッシュフローの向上を目的とした各種施策に取り組みました。

④ 保守的な財務戦略

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のため、保守的な財務戦略を実践してきました。

金融環境の変化や将来的な金利上昇の影響を受けにくい「強固な財務基盤の構築」を目的として、有利子負債の調達に際しては、金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール、借入先金融機関の多様化、返済期限の分散、無担保・無保証での調達を実践するとともに、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）を保守的な水準で維持して行く方針です。

第5期末以降、本書の日付までの期間においては、返済期限の到来した既存借入金のリファイナンス及び手許資金を活用した借入金の期限前弁済等を行いました。

リファイナンスにおいては、期間2年4ヶ月・45億円・変動金利の既存借入金を、期間3年・26億円・固定金利型（金利スワップ取引による金利固定化）及び期間7年・16億円・固定金利の長期借入金に借換え、借入金の長期固定化を図りました。さらに、手許資金を活用し、借入金の期限前弁済及び一部弁済を実施することにより、第5期末時点と比して有利子負債の残高を20.2億円減少させることにより、財務の柔軟性を高めました。

このように、保守的な財務戦略を実施することにより、財務の安定性の向上と金利上昇リスクへの対応を行いました。

本書の日付現在における有利子負債の残高・長期比率・長期借入金の平均残存年数・調達金利の固定比率、返済期限の分散状況、借入先金融機関の状況は以下のとおりです。

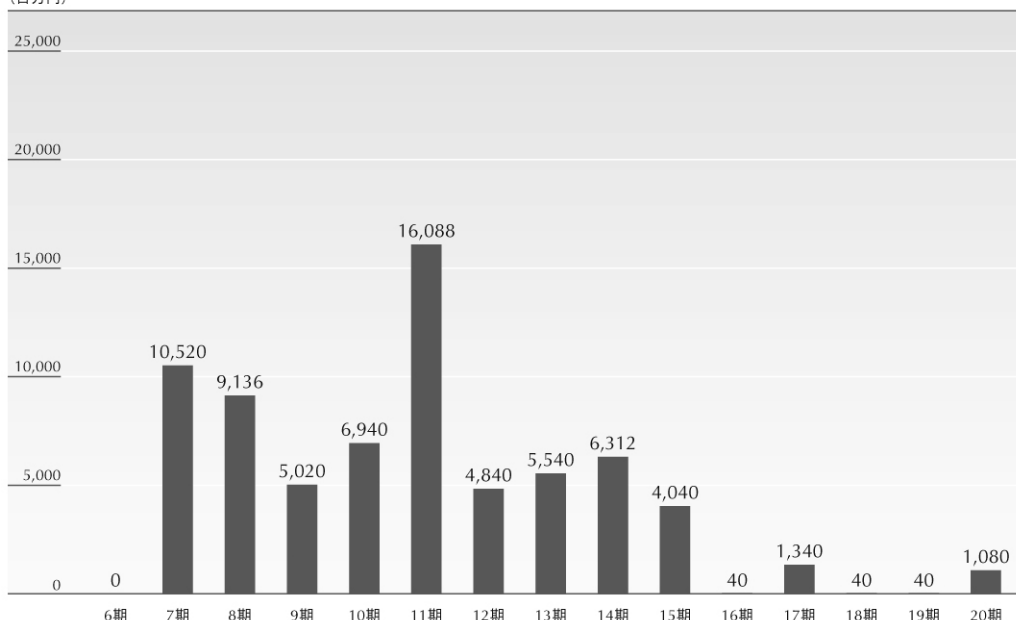
・有利子負債残高	70,976百万円
・有利子負債の長期比率	72.4%
・長期借入金の平均残存年数	2.8年
・調達金利の固定比率	79.5%

（注1）調達金利の固定比率は、金利スワップ取引による固定化を含みます。

（注2）有利子負債の長期比率及び調達金利の固定比率については小数点第2位を四捨五入し、長期借入金の平均残存年数については単位未満を切り捨てています。

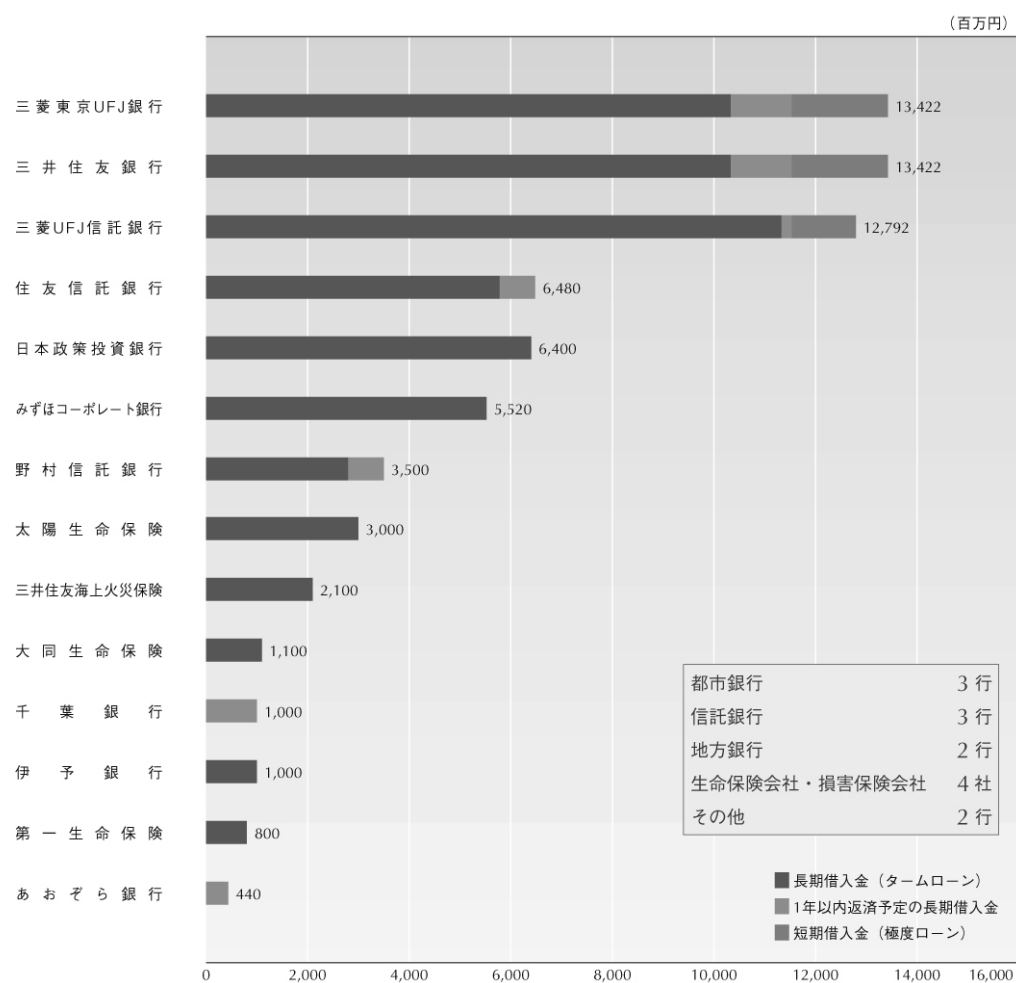
≪ 返済期限の分散状況（本書の日付現在） ≫

（百万円）



《 借入先金融機関の状況（本書の日付現在） 》

金融機関の種別	金融機関数	金融機関名
都市銀行	3	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行
信託銀行	3	三菱UFJ信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社、野村信託銀行株式会社
地方銀行	2	株式会社千葉銀行、株式会社伊予銀行
生命保険会社・損害保険会社	4	第一生命保険相互会社、太陽生命保険株式会社、大同生命保険株式会社、三井住友海上火災保険株式会社
その他	2	株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行
合計	14	

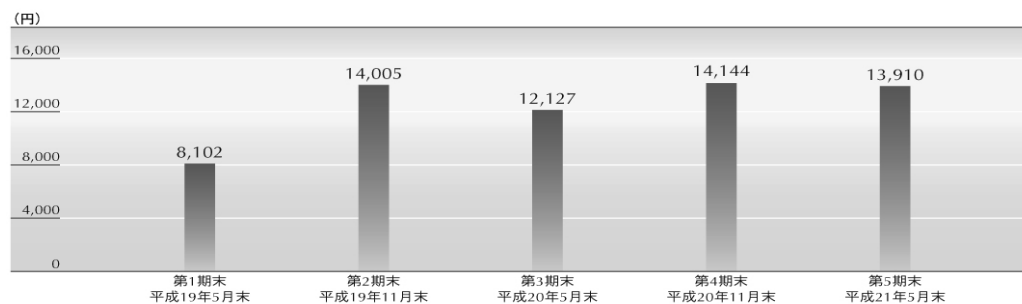


なお、将来的な投資法人債・短期投資法人債の発行を見据えた資金調達手段の多様化と資本市場における信頼性向上を目的として、本書の日付現在、以下のとおり国内外の格付機関2社から格付けを取得しています。

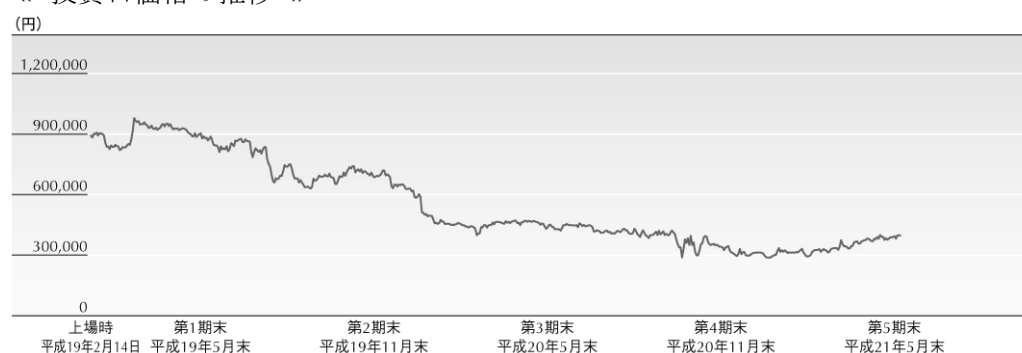
格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : A A	格付けの見通し : 安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

⑤ 投資口1口当たりの指標と投資口価格等の推移

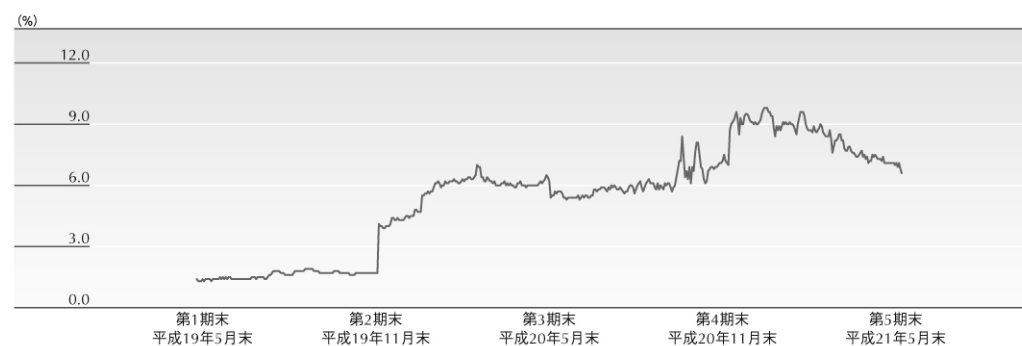
《 1口当たり分配金の推移 》



《 投資口価格の推移 》



《 分配金利回りの推移 》



(注) 分配金利回りは、以下の計算式により各取引日毎に算出しています。

分配金利回り = 1口当たり分配金 × 2 ÷ 各取引日の投資口価格終値

なお、上記計算において適用する1口当たり分配金は、以下のとおり、該当取引日の属する期の直前期の実績値です。但し、平成19年6月1日から平成19年11月30日までの間（第2期）においては、第1期の1口当たり分配金実績値（8,102円）を第1期の実質的な資産運用期間の日数247日に基づき、半年（182.5日）に換算した値を用いて分配金利回りを計算しています。

該当期（対象期間）	適用する1口当たり分配金 （円/口）
第2期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）	5,986（第1期実績値の半年換算値）
第3期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）	14,005（第2期実績値）
第4期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）	12,127（第3期実績値）
第5期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）	14,144（第4期実績値）

(2) 今後の運用方針

過去最大規模の「住宅ローン減税」や「エコカー減税」に代表される政府の景気浮揚策により、一部の統計は景気回復局面にあることを示しています。2009年第2四半期のGDP成長率からも、こうした見方が再確認できます。今後もこのような景気回復傾向が持続されるかは注視すべき状況にありますが、本投資法人は、保守的な財務戦略を継続するとともに、機会を適切に捉えた投資を継続検討していきます。また、本投資法人が有する強みを最大限に活用した運用を行うことにより、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図っていきます。

① 新規物件への投資による資産規模の拡大

本投資法人は、将来的な資産規模の目標を総資産3,000億円と設定しています。今後も財務内容に配慮しつつ、物件ブランド毎に有する強固なソーシング・ルートを活用し、優良物件の情報を早期に入手し、かつ投資時期の分散も図りつつ厳選投資を行うよう努めていきます。これにより、ポートフォリオの一層の分散を図るとともに、保有物件の築年数等のバランスを図りつつ、中長期の安定収益を創出するポートフォリオの構築を促進していく方針です。

② 適切なマネジメントによるパフォーマンスの最大化

本投資法人は、引き続き、運用不動産の特性に応じたPM会社との一体運営管理を図り、リーシング戦略の策定による収益の維持・向上を図る一方で、運用不動産において可能な範囲でのコストの削減を図っていきます。また、今後も未利用区画の貸室化や自動販売機設置、アンテナ設置などの内部成長も併せて追求していきます。これにより、各物件及びポートフォリオ全体のパフォーマンスの最大化を図ります。

また、運用不動産の特性の適切な把握、マーケットニーズの的確な分析等を通して適時、適切な大規模修繕・リニューアル工事の実施による運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図っていきます。

③ 保守的な財務戦略の継続

資金調達に際しては、今後も、金利の固定化による金利変動リスクの適切なコントロール、借入期間の長期化を含む返済期限の分散、借入先金融機関の多様化、無担保・無保証での調達を通じ、適切な財務基盤の構築を図ります。また、金融市場の動向を注視しながら、様々な選択肢の中から最適な資金調達手段を検討・選択し、バランスの取れた有利子負債の構成を追求します。

(3) 取得済資産及び取得予定資産の概要

① ポートフォリオの概況

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

取得済資産及び取得予定資産の、平成21年9月末日現在におけるポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

なお、取得予定資産の賃貸状況については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建物竣工図等の情報等に基づいて計算しています。

物件数		143
取得（予定）価格（千円）（注1） （取得（予定）価格の合計に占める割合（%））	合計	131,462,696 (100.0%)
	東京圏（注2）	114,171,000 (86.8%)
	その他（注2）	17,291,696 (13.2%)
鑑定評価額の合計（千円）（注3）		124,116,000
全賃貸可能面積（㎡）（B）（注4）		210,963.33
全賃貸面積（㎡）（A）（注5）		196,068.55
全運用不動産稼働率（%）（A）÷（B）（注6）		92.9
総賃貸可能戸数（戸）（注7）		7,507
総賃貸戸数（戸）（注8）		7,039
テナント数の合計（注9）		252
全契約賃料合計（千円）（注10）		683,192
全敷金等合計（千円）（注11）		1,305,744
ポートフォリオPML（%）（注12）		5.28

（注1）「取得（予定）価格」とは、不動産等の取得に要する諸費用（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等（以下「売買契約等」といいます。）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2）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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。なお、取得（予定）価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

（注3）「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び価格時点については、後記「C. 鑑定評価額等の概要」の（注1）をご参照ください。

（注4）平成21年9月末日現在における個々の資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、個々の資産のうち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。）です。なお、「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書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。

（注5）平成21年9月末日現在における個々の資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」とは、個々の資産の賃貸可能面積のうち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。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、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）です。

（注6）全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

（注7）平成21年9月末日現在における個々の資産それぞれの「賃貸可能戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、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。）です。

（注8）平成21年9月末日現在における個々の資産それぞれの「賃貸戸数」の合計として求めています。なお、「賃貸戸数」と

は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数です。但し、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、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

(注9) 平成21年9月末日現在における個々の資産それぞれの「テナントの総数」の合計として求めています。なお、「テナントの総数」とは、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約（マスターリース契約）が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

(注10) 平成21年9月末日現在における個々の資産それぞれの平成21年9月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成21年9月分の「契約賃料合計」とは、個々の資産の賃貸が行われている部分（共用部分等賃貸している場合には当該面積を含みます。）に係るエンドテナントとの間の平成21年9月末日現在有効な賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、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。）の合計を意味します。また、契約により平成21年9月分を含む一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(注11) 平成21年9月末日現在における個々の資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成21年9月末日現在において、個々の資産の賃貸が行われている部分に係るエンドテナントとの間の賃貸借契約に規定された敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額。また、賃貸借契約上、住宅等に係る敷金・保証金と駐車場に係る敷金・保証金が一体となっている場合には、当該駐車場に係る敷金・保証金を含みます。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敷金・保証金等に基づいています。）の合計額です。

(注12) 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。ポートフォリオPMLとは、ポートフォリオ全体に関するPML値を記載しており、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の平成21年10月付の報告書に基づいて記載しています。

（ロ）稼働率等の推移

平成18年9月末日以降平成21年9月末日までの以下の各時点において本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。なお、各計算期間の平均稼働率は当該計算期間における以下の各時点における賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

第1期（平成18年9月～平成19年5月）9ヶ月（注）

	平成18年 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末
物件数	56	57	57
テナント数の合計	56	57	57
全賃貸可能面積（㎡）	58,044.78	58,979.17	58,979.17
全運用不動産稼働率（%）	95.9	93.0	92.8

	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	第1期 平均稼働率
物件数	57	57	75	81	81	89	
テナント数の合計	57	57	75	81	81	89	
全賃貸可能面積（㎡）	58,979.17	58,979.17	85,200.60	92,426.09	92,426.09	103,788.82	
全運用不動産稼働率（%）	92.6	92.4	90.7	94.0	94.4	95.4	93.5%

第2期（平成19年6月～平成19年11月）6ヶ月

	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8月末	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	
物件数	91	91	91	97	97	97	
テナント数の合計	91	91	91	97	97	97	
全賃貸可能面積（㎡）	108,294.94	108,294.94	108,294.94	115,407.17	115,407.17	115,407.17	第2期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	96.2	96.4	96.9	96.1	95.9	95.8	96.2%

第3期（平成19年12月～平成20年5月）6ヶ月

	平成19年 12月末	平成20年 1月末	平成20年 2月末	平成20年 3月末	平成20年 4月末	平成20年 5月末	
物件数	105	105	117	125	130	131	
テナント数の合計	105	105	117	125	130	131	
全賃貸可能面積（㎡）	132,668.01	132,668.01	152,545.78	171,567.63	177,368.28	178,468.45	第3期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	95.4	95.6	88.5	90.6	91.5	93.9	92.4%

第4期（平成20年6月～平成20年11月）6ヶ月

	平成20年 6月末	平成20年 7月末	平成20年 8月末	平成20年 9月末	平成20年 10月末	平成20年 11月末	
物件数	131	132	133	134	134	134	
テナント数の合計	131	132	133	134	134	134	
全賃貸可能面積（㎡）	178,468.45	182,720.36	183,911.44	186,861.55	186,861.55	186,861.55	第4期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	94.8	95.6	95.1	94.2	94.5	94.4	94.8%

第5期（平成20年12月～平成21年5月）6ヶ月

	平成20年 12月末	平成21年 1月末	平成21年 2月末	平成21年 3月末	平成21年 4月末	平成21年 5月末	
物件数	136	136	137	139	139	139	
テナント数の合計	136	136	137	139	139	139	
全賃貸可能面積（㎡）	190,971.32	190,971.32	191,998.76	196,209.06	196,251.24	196,313.68	第5期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	91.4	91.6	91.6	94.2	93.3	93.1	92.5%

第6期（平成21年6月～平成21年9月）4ヶ月

	平成21年 6月末	平成21年 7月末	平成21年 8月末	平成21年 9月末	
物件数	139	139	139	139	
テナント数の合計	139	139	139	139	
全賃貸可能面積（㎡）	196,313.68	196,393.66	196,393.66	196,393.66	第6期 平均稼働率
全運用不動産稼働率（%）	92.5	92.2	91.9	93.0	92.4%

（注）第1期の会計期間は、平成18年8月から平成19年5月までですが、平成18年9月から運用不動産を取得しているため、同月以降の稼働率等を記載しています。

B. 価格及び投資比率

取得資産及び取得予定資産の概要（取得（予定）時期、取得（予定）価格、鑑定評価額又は調査価額、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
取得済資産							
東京圏	1	ブラウドフラット白金高輪	第4期	3,510,000	3,170,000	2.7	大和不動産鑑定株式会社
	2	ブラウドフラット代々木上原	第1期	1,100,000	1,010,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	3	ブラウドフラット初台	第1期	865,000	759,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	4	ブラウドフラット渋谷桜丘	第3期	800,000	712,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	5	ブラウドフラット学芸大学	第1期	812,000	790,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	6	ブラウドフラット目黒行人坂	第1期	882,000	828,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	第2期	2,260,000	2,270,000	1.7	大和不動産鑑定株式会社
	8	ブラウドフラット神楽坂	第1期	1,540,000	1,430,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	9	ブラウドフラット早稲田	第2期	1,110,000	1,030,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	10	ブラウドフラット新宿河田町	第3期	1,010,000	939,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	11	ブラウドフラット三軒茶屋	第1期	1,350,000	1,180,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	12	ブラウドフラット蒲田	第1期	1,140,000	1,100,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	13	ブラウドフラット新大塚	第3期	695,000	583,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	14	ブラウドフラット清澄白河	第1期	900,000	857,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	15	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	第3期	650,000	626,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	16	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	第4期	1,130,000	1,010,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	17	ブラウドフラット横浜	第3期	2,340,000	2,120,000	1.8	大和不動産鑑定株式会社
	18	ブラウドフラット上大岡	第3期	2,770,000	2,610,000	2.1	大和不動産鑑定株式会社
	19	ブライムアーバン赤坂	第1期	956,000	920,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	20	ブライムアーバン田町	第1期	941,000	921,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	21	ブライムアーバン恵比寿南	第1期	947,000	933,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	22	ブライムアーバン代々木	第1期	408,000	375,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	23	ブライムアーバン番町	第1期	1,170,000	1,100,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	24	ブライムアーバン千代田富士見	第1期	707,000	661,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	25	ブライムアーバン飯田橋	第1期	2,030,000	1,990,000	1.5	株式会社中央不動産鑑定所
	26	ブライムアーバン恵比寿	第1期	1,200,000	1,230,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	27	ブライムアーバン中目黒	第1期	1,320,000	1,340,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	28	ブライムアーバン学芸大学	第1期	886,000	820,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	29	ブライムアーバン洗足	第1期	536,000	538,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	30	ブライムアーバン目黒リバーサイド	第2期	464,000	415,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	31	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	第3期	3,580,000	3,230,000	2.7	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	32	ブライムアーバン白山	第3期	893,000	906,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	33	ブライムアーバン四谷外苑東	第1期	1,700,000	1,540,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	34	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	第1期	1,290,000	1,140,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	35	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	第1期	1,000,000	902,000	0.8	株式会社谷澤総合鑑定所
	36	ブライムアーバン新宿内藤町	第1期	512,000	453,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	37	ブライムアーバン西早稲田	第2期	503,000	459,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	38	ブライムアーバン三軒茶屋	第1期	835,000	759,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	39	ブライムアーバン南鳥山	第2期	840,000	808,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	40	ブライムアーバン鳥山ガレリア	第2期	645,000	584,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	41	ブライムアーバン鳥山コート	第2期	413,000	374,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	42	ブライムアーバン千歳船橋	第5期	885,000	871,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	43	ブライムアーバン品川西	第1期	624,000	602,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	44	ブライムアーバン大崎	第1期	1,700,000	1,680,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	45	ブライムアーバン大森	第1期	824,000	782,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	46	ブライムアーバン北千束	第1期	576,000	513,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	47	ブライムアーバン田園調布南	第3期	900,000	870,000	0.7	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	48	ブライムアーバン中野上高田	第3期	640,000	606,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	49	ブライムアーバン西荻窪	第1期	435,000	390,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	50	ブライムアーバン大塚	第1期	794,000	735,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	51	ブライムアーバン門前仲町	第1期	2,200,000	2,180,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	52	ブライムアーバン亀戸	第1期	705,000	685,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	53	ブライムアーバン住吉	第1期	552,000	545,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	54	ブライムアーバン錦糸公園	第1期	1,180,000	1,160,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	55	ブライムアーバン錦糸町	第1期	668,000	648,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	56	ブライムアーバン平井	第1期	700,000	655,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	57	ブライムアーバン葛西	第1期	637,000	621,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	58	ブライムアーバン葛西Ⅱ	第1期	958,000	941,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	59	ブライムアーバン新百合ヶ丘	第5期	1,210,000	1,170,000	0.9	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	60	ブライムアーバン浦安	第1期	840,000	735,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	61	ブライムアーバン行徳Ⅰ	第1期	635,000	573,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	62	ブライムアーバン行徳Ⅱ	第1期	741,000	668,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	63	ブライムアーバン行徳駅前	第1期	476,000	438,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	64	ブライムアーバン西船橋	第1期	772,000	698,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	65	ブライムアーバン川口	第3期	2,170,000	1,970,000	1.7	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	66	アーバンステージ麻布十番	第1期	991,000	968,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	67	アーバンステージ幡ヶ谷	第1期	452,000	436,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	68	アーバンステージ都立大学	第1期	524,000	487,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	69	アーバンステージ勝どき	第1期	2,290,000	2,290,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	70	アーバンステージ新川	第3期	2,250,000	2,100,000	1.7	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	71	アーバンステージ本郷壱岐坂	第3期	647,000	612,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	72	アーバンステージ中落合	第1期	655,000	630,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	73	アーバンステージ落合	第1期	324,000	304,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	74	アーバンステージ新宿落合	第3期	635,000	623,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	75	アーバンステージ芦花公園	第1期	362,000	306,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	76	アーバンステージ上馬	第1期	900,000	858,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	77	アーバンステージ三軒茶屋	第1期	755,000	712,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ千歳島山	第1期	730,000	671,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	79	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	第1期	539,000	521,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	80	アーバンステージ駒沢	第1期	396,000	378,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	81	アーバンステージ島山	第1期	344,000	314,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	82	アーバンステージ上北沢	第3期	738,000	690,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	83	アーバンステージ大井町	第1期	530,000	497,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	84	アーバンステージ大井町Ⅱ	第1期	1,100,000	1,100,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	85	アーバンステージ雪谷	第1期	970,000	961,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	86	アーバンステージ池上	第1期	1,460,000	1,330,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	87	アーバンステージ中野	第1期	472,000	441,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
	88	アーバンステージ高井戸	第1期	1,080,000	1,010,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	89	アーバンステージ駒込	第1期	412,000	393,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	90	アーバンステージ向島	第1期	487,000	488,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	91	アーバンステージ江古田	第1期	385,000	370,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	92	アーバンステージ滝野川	第1期	287,000	258,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	93	アーバンステージ浅草	第1期	350,000	327,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	94	アーバンステージ町屋	第1期	210,000	204,000	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
	95	アーバンステージ小金井	第1期	229,000	216,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
	96	アーバンステージ武蔵小金井	第3期	2,390,000	2,230,000	1.8	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	第3期	1,590,000	1,550,000	1.2	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	98	アーバンステージ日野	第1期	319,000	343,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	第2期	2,150,000	2,080,000	1.6	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	100	アーバンステージ川崎	第3期	1,150,000	1,060,000	0.9	株式会社ヒロ&リーエスネット ワーク
	101	アーバンステージ鶴見寺谷	第1期	457,000	439,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	102	アーバンステージ天王町	第1期	136,000	126,000	0.1	財団法人日本不動産研究所
	103	アーバンステージ浦安	第1期	277,000	237,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	104	アーバンステージ南行徳Ⅰ	第1期	357,000	315,000	0.3	財団法人日本不動産研究所
	105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	第1期	285,000	251,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	106	アーバンステージ南行徳Ⅲ	第1期	263,000	246,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	107	アーバンステージ南行徳Ⅳ	第1期	256,000	231,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	108	アーバンステージ行徳駅前	第3期	561,000	474,000	0.4	財団法人日本不動産研究所

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	109	アーバンステージ南行徳V	第3期	293,000	250,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	110	アーバンステージ行徳	第3期	948,000	798,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	111	アーバンステージ南浦和	第1期	274,000	230,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	112	アーバンステージ与野本町	第1期	519,000	450,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
東京圏 合計 (112物件)				104,191,000	97,963,000	79.3	—
その他	113	ブラウドフラット五橋	第1期	682,000	660,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	114	ブラウドフラット河原町	第5期	724,000	560,000	0.6	財団法人日本不動産研究所
	115	ブライムアーバン山鼻	第1期	377,000	332,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	116	ブライムアーバン北14条	第1期	336,000	322,000	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	117	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	第1期	530,000	428,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	118	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	第1期	322,000	270,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	119	ブライムアーバン北11条	第3期	600,000	583,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	120	ブライムアーバン宮の沢	第3期	576,200	515,000	0.4	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	121	ブライムアーバン大通東	第3期	424,000	426,000	0.3	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	122	ブライムアーバン知事公館	第3期	337,900	297,000	0.3	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	123	ブライムアーバン円山	第3期	283,200	250,000	0.2	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	124	ブライムアーバン北24条	第3期	503,700	475,000	0.4	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	125	ブライムアーバン札幌医大前	第3期	731,600	680,000	0.6	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	126	ブライムアーバン長町一丁目	第3期	1,110,000	1,030,000	0.8	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	127	ブライムアーバン八乙女中央	第3期	428,000	405,000	0.3	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	128	ブライムアーバン葵	第1期	724,000	655,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	129	ブライムアーバン金山	第3期	632,000	601,000	0.5	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	130	ブライムアーバン鶴舞	第5期	1,189,096	1,140,000	0.9	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	131	ブライムアーバン江坂Ⅰ	第1期	672,000	623,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	132	ブライムアーバン江坂Ⅱ	第1期	790,000	743,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	133	ブライムアーバン江坂Ⅲ	第5期	1,535,000	1,280,000	1.2	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	134	アーバンステージ堤通雨宮	第4期	969,000	790,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	135	ベネフィス博多グランズウィート	第1期	830,000	738,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	136	ベネフィス薬院南	第1期	351,000	309,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	137	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	第3期	396,000	358,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	138	ベネフィス博多東グランズウィート	第3期	693,000	630,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	139	ベネフィス千早グランズウィート	第3期	545,000	513,000	0.4	大和不動産鑑定株式会社
その他 合計 (27物件)				17,291,696	15,613,000	13.2	—
取得済資産 小計 (139物件)				121,482,696	113,576,000	92.4	—

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得 (予定) 時期 (注2)	取得 (予定) 価格 (千円) (注3)	鑑定評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
取得予定資産							
東京圏	140	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	第7期	2,980,000	2,980,000	2.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	141	ブラウドフラット浅草駒形	第7期	1,960,000	1,960,000	1.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	142	アーバンステージ芝浦LOFT	第7期	1,510,000	1,710,000	1.1	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
	143	アーバンステージ日本橋横山町	第7期	3,530,000	3,890,000	2.7	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク
東京圏 合計（4物件）				9,980,000	10,540,000	7.6	—
取得予定資産 小計（4物件）				9,980,000	10,540,000	7.6	—
取得済資産・取得予定資産 合計（143物件）				131,462,696	124,116,000	100.0	—

（注1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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。なお、取得予定資産に関しては、「その他」に所在する物件はありません。

（注2）「取得（予定）時期」は、本投資法人の各取得済資産の取得時期及び各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、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人の設立日（平成18年8月3日）から平成19年5月末日まで、第2期営業期間は、平成19年6月1日から平成19年11月末日まで、第3期営業期間は、平成19年12月1日から平成20年5月末日まで、第4期営業期間は、平成20年6月1日から平成20年11月末日まで、第5期営業期間は、平成20年12月1日から平成21年5月末日まで、第6期営業期間は、平成21年6月1日から平成21年11月末日まで、第7期営業期間は、平成21年12月1日から平成22年5月末日です。

（注3）「取得（予定）価格」は、当該不動産等の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（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）「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額及び価格時点については、後記「C. 鑑定評価額等の概要」の（注1）をご参照ください。

（注5）「投資比率」は、「取得（予定）価格」に基づき、各資産の取得（予定）価格が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るため、合計が100%にならない場合があります。

C. 鑑定評価額等の概要

取得済資産及び取得予定資産に係る鑑定評価額等の概要（①鑑定評価額、②直接還元法による収益価格、NOI、NCF及び直接還元利回り、並びに③DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り）は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還元 利回り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	3,170,000	3,220,000	161,807	160,897	5.0	3,150,000	4.8	5.2
2	ブラウドフラット代々木上原	1,010,000	1,030,000	51,574	51,388	5.0	1,000,000	4.8	5.2
3	ブラウドフラット初台	759,000	773,000	39,594	39,408	5.1	753,000	4.9	5.3
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	712,000	725,000	36,689	36,245	5.0	707,000	4.8	5.2
5	ブラウドフラット学芸大学	790,000	803,000	41,546	40,928	5.1	784,000	4.9	5.3
6	ブラウドフラット目黒行人坂	828,000	839,000	43,124	42,785	5.1	823,000	4.9	5.3
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,270,000	2,300,000	119,300	117,417	5.1	2,250,000	4.9	5.3
8	ブラウドフラット神楽坂	1,430,000	1,440,000	74,773	73,532	5.1	1,430,000	4.9	5.3
9	ブラウドフラット早稲田	1,030,000	1,040,000	54,269	53,289	5.1	1,030,000	4.9	5.3
10	ブラウドフラット新宿河田町	939,000	957,000	49,332	48,821	5.1	931,000	4.9	5.3
11	ブラウドフラット三軒茶屋	1,180,000	1,200,000	61,635	61,415	5.1	1,170,000	4.9	5.3
12	ブラウドフラット蒲田	1,100,000	1,110,000	59,798	58,663	5.3	1,090,000	5.1	5.5
13	ブラウドフラット新大塚	583,000	591,000	31,343	30,709	5.2	580,000	5.0	5.4
14	ブラウドフラット清澄白河	857,000	874,000	46,521	45,424	5.2	850,000	5.0	5.4
15	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	626,000	633,000	34,154	33,550	5.3	623,000	5.1	5.5
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,010,000	1,030,000	54,278	53,382	5.2	1,000,000	5.0	5.4
17	ブラウドフラット横浜	2,120,000	2,150,000	116,575	114,127	5.3	2,100,000	5.1	5.5
18	ブラウドフラット上大岡	2,610,000	2,710,000	151,789	149,016	5.5	2,570,000	5.3	5.7
19	ブライムアーバン赤坂	920,000	962,000	46,943	46,175	4.8	920,000	4.5	5.3
20	ブライムアーバン田町	921,000	959,000	48,669	47,964	5.0	921,000	4.7	5.5
21	ブライムアーバン恵比寿南	933,000	980,000	48,223	47,999	4.9	933,000	4.6	5.4
22	ブライムアーバン代々木	375,000	392,000	19,941	19,586	5.0	375,000	4.7	5.5
23	ブライムアーバン番町	1,100,000	1,150,000	58,186	57,378	5.0	1,100,000	4.7	5.5
24	ブライムアーバン千代田富士見	661,000	692,000	35,066	34,602	5.0	661,000	4.7	5.5
25	ブライムアーバン飯田橋	1,990,000	2,090,000	103,721	102,437	4.9	1,990,000	4.6	5.4
26	ブライムアーバン恵比寿	1,230,000	1,280,000	65,234	65,299	5.1	1,230,000	4.8	5.6
27	ブライムアーバン中目黒	1,340,000	1,410,000	68,119	67,441	4.8	1,340,000	4.5	5.3
28	ブライムアーバン学芸大学	820,000	832,000	42,933	42,442	5.1	815,000	4.9	5.3
29	ブライムアーバン洗足	538,000	546,000	28,168	27,839	5.1	534,000	4.9	5.3
30	ブライムアーバン目黒リバーサイド	415,000	422,000	22,308	21,936	5.2	412,000	5.0	5.4
31	ブライムアーバン目黒大橋ヒルズ	3,230,000	3,450,000	159,853	158,486	4.6	3,230,000	4.6	4.9
32	ブライムアーバン白山	906,000	968,000	44,853	44,527	4.6	906,000	4.6	4.9
33	ブライムアーバン四谷外苑東	1,540,000	1,560,000	82,033	81,043	5.2	1,530,000	5.0	5.4

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 (千円) (注 1)	直接還元法				D C F 法		
			収益価格 (千円)	NO I (千円) (注 2)	N C F (千円) (注 3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
34	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,140,000	1,150,000	59,362	58,565	5.1	1,130,000	4.9	5.3
35	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	902,000	916,000	48,022	47,635	5.2	896,000	5.2	5.5
36	ブライムアーバン新宿内藤町	453,000	456,000	24,096	23,704	5.2	451,000	5.0	5.4
37	ブライムアーバン西早稲田	459,000	458,000	24,252	23,798	5.2	459,000	5.1	5.4
38	ブライムアーバン三軒茶屋	759,000	771,000	39,712	39,316	5.1	754,000	4.9	5.3
39	ブライムアーバン南鳥山	808,000	862,000	43,666	43,096	5.0	808,000	5.0	5.3
40	ブライムアーバン鳥山ガレリア	584,000	594,000	31,464	30,911	5.2	580,000	5.0	5.4
41	ブライムアーバン鳥山コート	374,000	380,000	20,538	20,164	5.3	371,000	5.1	5.5
42	ブライムアーバン千歳船橋	871,000	925,000	44,105	43,473	4.7	871,000	4.7	5.0
43	ブライムアーバン品川西	602,000	606,000	35,792	34,541	5.7	600,000	5.5	5.9
44	ブライムアーバン大崎	1,680,000	1,690,000	89,167	87,898	5.2	1,670,000	5.0	5.4
45	ブライムアーバン大森	782,000	792,000	41,846	41,163	5.2	778,000	5.0	5.4
46	ブライムアーバン北千束	513,000	517,000	30,411	29,485	5.7	511,000	5.5	5.9
47	ブライムアーバン田園調布南	870,000	925,000	46,897	46,265	5.0	870,000	5.0	5.3
48	ブライムアーバン中野上高田	606,000	646,000	33,517	32,961	5.1	606,000	5.1	5.4
49	ブライムアーバン西荻窪	390,000	395,000	21,676	21,325	5.4	388,000	5.2	5.6
50	ブライムアーバン大塚	735,000	741,000	39,198	38,511	5.2	732,000	5.0	5.4
51	ブライムアーバン門前仲町	2,180,000	2,250,000	121,147	119,446	5.3	2,180,000	5.0	5.8
52	ブライムアーバン亀戸	685,000	701,000	41,969	41,371	5.9	685,000	5.6	6.4
53	ブライムアーバン住吉	545,000	556,000	33,251	32,789	5.9	545,000	5.6	6.4
54	ブライムアーバン錦糸公園	1,160,000	1,190,000	67,859	66,648	5.6	1,160,000	5.3	6.1
55	ブライムアーバン錦糸町	648,000	666,000	40,567	39,975	6.0	648,000	5.7	6.5
56	ブライムアーバン平井	655,000	669,000	40,060	39,443	5.9	655,000	5.6	6.4
57	ブライムアーバン葛西	621,000	613,000	36,694	36,169	5.9	621,000	5.6	6.4
58	ブライムアーバン葛西Ⅱ	941,000	973,000	56,249	55,464	5.7	941,000	5.4	6.2
59	ブライムアーバン新百合ヶ丘	1,170,000	1,250,000	63,743	63,762	5.1	1,170,000	5.1	5.4
60	ブライムアーバン浦安	735,000	738,000	44,507	44,283	6.0	732,000	5.8	6.4
61	ブライムアーバン行徳Ⅰ	573,000	578,000	35,910	35,279	6.1	568,000	5.9	6.5
62	ブライムアーバン行徳Ⅱ	668,000	670,000	40,756	40,206	6.0	666,000	5.9	6.4
63	ブライムアーバン行徳駅前	438,000	442,000	27,178	26,971	6.1	433,000	5.9	6.3
64	ブライムアーバン西船橋	698,000	699,000	43,739	43,357	6.2	696,000	6.0	6.4
65	ブライムアーバン川口	1,970,000	2,100,000	117,489	117,536	5.6	1,970,000	5.6	5.9
66	アーバンステージ麻布十番	968,000	1,020,000	50,751	50,028	4.9	968,000	4.6	5.4
67	アーバンステージ幡ヶ谷	436,000	456,000	26,303	25,084	5.5	436,000	5.2	6.0
68	アーバンステージ都立大学	487,000	493,000	28,460	27,594	5.6	484,000	5.4	5.8
69	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,350,000	147,210	136,474	5.8	2,290,000	5.5	6.3
70	アーバンステージ新川	2,100,000	2,220,000	110,474	106,523	4.8	2,100,000	4.8	5.1

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
71	アーバンステージ本郷老岐坂	612,000	647,000	30,828	30,389	4.7	612,000	4.7	5.0
72	アーバンステージ中落合	630,000	634,000	36,473	35,512	5.6	628,000	5.4	5.8
73	アーバンステージ落合	304,000	306,000	19,230	17,460	5.7	303,000	5.5	5.9
74	アーバンステージ新宿落合	623,000	660,000	34,567	32,982	5.0	623,000	5.0	5.3
75	アーバンステージ芦花公園	306,000	309,000	19,219	17,923	5.8	305,000	5.6	6.0
76	アーバンステージ上馬	858,000	871,000	52,697	49,641	5.7	853,000	5.6	5.9
77	アーバンステージ三軒茶屋	712,000	720,000	42,216	40,339	5.6	709,000	5.4	5.8
78	アーバンステージ千歳烏山	671,000	677,000	39,947	38,563	5.7	669,000	5.5	5.9
79	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	521,000	527,000	30,136	29,003	5.5	519,000	5.3	5.7
80	アーバンステージ駒沢	378,000	381,000	22,286	21,322	5.6	376,000	5.4	5.8
81	アーバンステージ烏山	314,000	317,000	18,513	18,066	5.7	313,000	5.5	5.9
82	アーバンステージ上北沢	690,000	726,000	39,256	36,278	5.0	690,000	5.0	5.3
83	アーバンステージ大井町	497,000	501,000	30,145	28,547	5.7	495,000	5.5	5.9
84	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,100,000	1,110,000	65,766	63,487	5.7	1,100,000	5.5	5.9
85	アーバンステージ雪谷	961,000	969,000	59,008	55,236	5.7	958,000	5.5	5.9
86	アーバンステージ池上	1,330,000	1,330,000	80,716	77,393	5.8	1,330,000	5.7	6.0
87	アーバンステージ中野	441,000	447,000	28,103	25,939	5.8	439,000	5.6	6.0
88	アーバンステージ高井戸	1,010,000	1,020,000	62,138	59,220	5.8	1,010,000	5.6	6.0
89	アーバンステージ駒込	393,000	407,000	26,004	24,391	6.0	393,000	5.7	6.5
90	アーバンステージ向島	488,000	503,000	32,931	30,673	6.1	488,000	5.8	6.6
91	アーバンステージ江古田	370,000	380,000	24,478	22,774	6.0	370,000	5.7	6.5
92	アーバンステージ滝野川	258,000	268,000	18,316	17,180	6.4	258,000	6.1	6.9
93	アーバンステージ浅草	327,000	327,000	21,871	19,958	6.1	327,000	5.8	6.6
94	アーバンステージ町屋	204,000	212,000	14,770	13,558	6.4	204,000	6.1	6.9
95	アーバンステージ小金井	216,000	217,000	14,219	13,427	6.2	215,000	6.0	6.4
96	アーバンステージ武蔵小金井	2,230,000	2,330,000	129,249	123,323	5.3	2,230,000	5.3	5.6
97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	1,550,000	1,630,000	88,014	84,757	5.2	1,550,000	5.2	5.5
98	アーバンステージ日野	343,000	349,000	25,828	24,114	6.9	337,000	6.7	7.5
99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	2,080,000	2,190,000	117,802	111,901	5.1	2,080,000	5.1	5.4
100	アーバンステージ川崎	1,060,000	1,120,000	61,048	56,985	5.1	1,060,000	5.1	5.4
101	アーバンステージ鶴見寺谷	439,000	447,000	31,211	29,054	6.5	431,000	6.3	7.0
102	アーバンステージ天王町	126,000	128,000	9,519	8,556	6.7	124,000	6.5	7.2
103	アーバンステージ浦安	237,000	240,000	17,219	16,094	6.7	233,000	6.5	7.3
104	アーバンステージ南行徳Ⅰ	315,000	319,000	23,538	21,689	6.8	311,000	6.6	7.4
105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	251,000	254,000	19,732	17,797	7.0	248,000	6.8	7.6
106	アーバンステージ南行徳Ⅲ	246,000	251,000	19,126	17,553	7.0	240,000	6.8	7.6
107	アーバンステージ南行徳Ⅳ	231,000	235,000	17,859	16,431	7.0	226,000	6.8	7.6

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NC F (千円) (注3)	直接還 元利回 り (%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)
108	アーバンステージ行徳駅前	474,000	475,000	31,657	28,959	6.1	472,000	5.9	6.3
109	アーバンステージ南行徳V	250,000	253,000	20,896	17,178	6.8	246,000	6.6	7.3
110	アーバンステージ行徳	798,000	801,000	52,693	48,052	6.0	795,000	5.9	6.2
111	アーバンステージ南浦和	230,000	233,000	16,865	15,588	6.7	227,000	6.5	7.2
112	アーバンステージ与野本町	450,000	457,000	32,513	30,186	6.6	443,000	6.6	7.3
113	ブラウドフラット五橋	660,000	668,000	40,475	39,427	5.9	657,000	5.7	6.1
114	ブラウドフラット河原町	560,000	563,000	40,231	38,821	6.9	556,000	6.7	7.1
115	ブライムアーバン山鼻	332,000	329,000	20,954	20,388	6.2	333,000	6.1	6.5
116	ブライムアーバン北14条	322,000	317,000	19,990	19,628	6.2	324,000	6.0	6.5
117	ブライムアーバン大通公園Ⅰ	428,000	428,000	29,334	28,669	6.7	428,000	6.5	6.9
118	ブライムアーバン大通公園Ⅱ	270,000	270,000	18,572	18,062	6.7	269,000	6.5	6.9
119	ブライムアーバン北11条	583,000	611,000	36,879	36,050	5.9	583,000	5.9	6.2
120	ブライムアーバン宮の沢	515,000	544,000	33,808	32,616	6.0	515,000	6.0	6.3
121	ブライムアーバン大通東	426,000	448,000	27,569	26,905	6.0	426,000	6.0	6.3
122	ブライムアーバン知事公館	297,000	310,000	18,916	18,281	5.9	297,000	5.9	6.2
123	ブライムアーバン円山	250,000	264,000	16,132	15,582	5.9	250,000	5.9	6.2
124	ブライムアーバン北24条	475,000	501,000	30,877	30,068	6.0	475,000	6.0	6.3
125	ブライムアーバン札幌医大前	680,000	715,000	43,355	42,178	5.9	680,000	5.9	6.2
126	ブライムアーバン長町一丁目	1,030,000	1,080,000	64,901	63,987	5.9	1,030,000	5.9	6.2
127	ブライムアーバン八乙女中央	405,000	424,000	26,272	25,466	6.0	405,000	6.0	6.3
128	ブライムアーバン葵	655,000	673,000	39,919	39,018	5.8	655,000	5.5	6.3
129	ブライムアーバン金山	601,000	632,000	36,545	35,394	5.6	601,000	5.6	5.9
130	ブライムアーバン鶴舞	1,140,000	1,200,000	68,324	65,861	5.5	1,140,000	5.5	5.8
131	ブライムアーバン江坂Ⅰ	623,000	631,000	36,773	35,984	5.7	620,000	5.5	5.9
132	ブライムアーバン江坂Ⅱ	743,000	750,000	43,665	42,766	5.7	740,000	5.5	5.9
133	ブライムアーバン江坂Ⅲ	1,280,000	1,360,000	72,319	72,263	5.3	1,280,000	5.3	5.6
134	アーバンステージ堤通雨宮	790,000	797,000	64,641	55,784	7.0	782,000	6.8	7.2
135	ベネフィス博多グランスウィート	738,000	751,000	46,279	45,079	6.0	733,000	5.8	6.2
136	ベネフィス薬院南	309,000	315,000	19,170	18,583	5.9	307,000	5.7	6.1
137	ベネフィス香椎ヴェルバーナ	358,000	361,000	23,503	22,713	6.3	356,000	6.1	6.5
138	ベネフィス博多東グランスウィート	630,000	643,000	40,404	39,210	6.1	625,000	5.9	6.3
139	ベネフィス千早グランスウィート	513,000	516,000	32,451	31,483	6.1	511,000	5.9	6.3
140	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	2,980,000	2,990,000	168,039	164,510	5.5	2,980,000	5.5	5.8
141	ブラウドフラット浅草駒形	1,960,000	1,970,000	110,678	108,371	5.5	1,960,000	5.5	5.8
142	アーバンステージ芝浦LOFT	1,710,000	1,810,000	91,877	90,664	5.0	1,710,000	5.0	5.3
143	アーバンステージ日本橋横山町	3,890,000	4,160,000	214,051	212,291	5.1	3,890,000	5.1	5.4

(注1) 「鑑定評価額」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

直接還元法とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

また、価格時点は、取得済資産については平成21年5月末日、取得予定資産については平成21年10月1日です。

(注2) 「NOI」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、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）を控除した額として鑑定評価書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「NCF」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）の各々の基準により算定され、NOIから資本的支出等を控除した額として鑑定評価書に記載された金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

D. 建物の概要

取得済資産及び取得予定資産の概要（賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数及び年間賃料収入）は以下のとおりです。

なお、取得予定資産に係る建物の概要については、各資産の売主又は現所有者若しくは現受益者から提供を受けた情報や建物竣工図等の情報等に基づいて記載しています。

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
取得済資産										
居住用 施設	東京圏	1	プラウドフラット白金高輪	2,950.11	2,878.21	97.6	106	103	1	185,844
		2	プラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,032.18	89.7	44	40	1	54,864
		3	プラウドフラット初台	958.98	846.48	88.3	31	28	1	44,520
		4	プラウドフラット渋谷桜丘	638.70	553.54	86.7	30	26	1	38,148
		5	プラウドフラット学芸大学	934.39	867.80	92.9	41	38	1	45,768
		6	プラウドフラット目黒行人坂	855.23	855.23	100.0	40	40	1	51,096
		7	プラウドフラット隅田リバーサイド	3,055.21	2,769.80	90.7	110	101	1	133,008
		8	プラウドフラット神楽坂	1,793.43	1,793.43	100.0	70	70	1	93,144
		9	プラウドフラット早稲田	1,450.91	1,399.09	96.4	60	58	1	67,176
		10	プラウドフラット新宿河田町	1,102.20	1,059.22	96.1	41	39	1	53,700
		11	プラウドフラット三軒茶屋	1,277.82	1,180.54	92.4	48	45	1	68,244
		12	プラウドフラット蒲田	1,541.64	1,495.24	97.0	67	65	1	70,596
		13	プラウドフラット新大塚	752.09	688.79	91.6	35	32	1	36,696
		14	プラウドフラット清澄白河	1,209.56	1,209.56	100.0	55	55	1	59,394
		15	プラウドフラット門前仲町Ⅱ	830.55	766.58	92.3	35	32	1	37,860
		16	プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,191.08	1,147.93	96.4	55	53	1	63,480
		17	プラウドフラット横浜	3,118.12	3,064.24	98.3	113	111	1	136,188
		18	プラウドフラット上大岡	4,872.17	4,872.17	100.0	200	200	1	168,000
		19	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,025.82	96.6	25	24	1	56,364
		20	プライムアーバン田町	1,107.36	1,038.96	93.8	48	45	1	57,084
		21	プライムアーバン恵比寿南	881.89	779.18	88.4	21	19	1	51,408
		22	プライムアーバン代々木	439.56	396.66	90.2	19	17	1	21,732
		23	プライムアーバン番町	1,277.04	1,165.53	91.3	52	48	1	63,552
		24	プライムアーバン千代田富士見	793.87	694.72	87.5	32	28	1	37,884
		25	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	1,842.84	88.3	90	79	1	106,812
		26	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,176.06	81.4	29	24	1	62,904
		27	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,169.52	89.8	49	44	1	70,740
		28	プライムアーバン学芸大学	1,008.39	862.94	85.6	32	28	1	45,444
		29	プライムアーバン洗足	655.27	634.21	96.8	22	21	1	32,484

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		30	プライムアーバン目黒リバーサイド	453.77	435.40	96.0	24	23	1	26,952
		31	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,955.74	2,534.22	85.7	99	87	1	153,528
		32	プライムアーバン白山	1,069.82	1,032.27	96.5	42	41	1	50,436
		33	プライムアーバン四谷外苑東	1,759.11	1,416.65	80.5	51	41	1	80,436
		34	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	1,370.95	93.9	60	57	1	72,072
		35	プライムアーバン西新宿Ⅱ	1,162.55	1,069.99	92.0	46	42	1	54,744
		36	プライムアーバン新宿内藤町	578.18	538.06	93.1	14	13	1	28,656
		37	プライムアーバン西早稲田	507.11	507.11	100.0	28	28	1	30,780
		38	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	823.35	94.2	33	31	1	44,964
		39	プライムアーバン南烏山	1,049.73	1,024.62	97.6	41	40	1	50,904
		40	プライムアーバン烏山ガレリア	835.05	810.00	97.0	33	32	1	38,808
		41	プライムアーバン烏山コート	576.20	500.60	86.9	23	20	1	22,848
		42	プライムアーバン千歳船橋	1,027.44	1,027.44	100.0	38	38	1	51,924
		43	プライムアーバン品川西	961.25	827.82	86.1	46	42	1	44,148
		44	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,084.88	99.0	99	98	1	108,906
		45	プライムアーバン大森	1,190.70	1,146.60	96.3	54	52	1	54,708
		46	プライムアーバン北千束	834.90	780.45	93.5	46	43	1	37,956
		47	プライムアーバン田園調布南	1,100.17	1,100.17	100.0	44	44	1	53,712
		48	プライムアーバン中野上高田	818.75	697.08	85.1	33	28	1	34,584
		49	プライムアーバン西荻窪	543.09	519.55	95.7	24	23	1	25,620
		50	プライムアーバン大塚	944.99	864.55	91.5	46	42	1	44,916
		51	プライムアーバン門前仲町(注9)	3,207.92	3,127.94	97.5	118	117	1	146,388
		52	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	49,920
		53	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	36,960
		54	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,789.30	94.8	77	73	1	80,071
		55	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	45,276
		56	プライムアーバン平井	1,095.91	1,095.91	100.0	53	53	1	48,900
		57	プライムアーバン葛西	905.81	845.39	93.3	45	42	1	40,188
		58	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,374.41	95.6	68	65	1	62,388
		59	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,708.19	1,708.19	100.0	64	64	1	72,998
		60	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,243.84	98.3	60	59	1	55,452
		61	プライムアーバン行徳Ⅰ	1,151.36	1,018.50	88.5	52	46	1	42,612
		62	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	54,288
		63	プライムアーバン行徳駅前	778.19	778.19	100.0	37	37	1	34,512
		64	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,217.17	98.3	60	59	1	54,708
		65	プライムアーバン川口	2,477.11	2,374.96	95.9	98	93	1	133,948

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		66	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,023.98	83.8	40	33	1	53,880
		67	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	582.76	89.6	38	34	1	30,012
		68	アーバンステージ都立大学	996.81	937.92	94.1	16	15	1	34,572
		69	アーバンステージ勝どき	4,524.00	4,356.77	96.3	145	140	1	178,032
		70	アーバンステージ新川	3,600.61	3,201.76	88.9	46	44	1	119,615
		71	アーバンステージ本郷壱岐坂	662.58	564.36	85.2	27	23	1	33,072
		72	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,025.50	82.8	18	15	1	37,344
		73	アーバンステージ落合	517.53	485.53	93.8	32	30	1	25,644
		74	アーバンステージ新宿落合	1,053.39	973.40	92.4	28	26	1	38,760
		75	アーバンステージ芦花公園	567.20	567.20	100.0	34	34	1	26,660
		76	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,693.03	97.3	37	35	1	64,512
		77	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	1,018.72	100.0	47	47	1	49,782
		78	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,774.01	100.0	27	27	1	53,460
		79	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	699.44	86.2	17	15	1	29,784
		80	アーバンステージ駒沢	572.41	549.46	96.0	26	25	1	27,672
		81	アーバンステージ烏山	507.52	419.56	82.7	28	23	1	20,964
		82	アーバンステージ上北沢	1,384.45	1,107.75	80.0	29	23	1	37,440
		83	アーバンステージ大井町	722.70	594.22	82.2	45	37	1	33,099
		84	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,782.26	1,685.33	94.6	93	88	1	92,088
		85	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,454.83	94.7	94	89	1	74,172
		86	アーバンステージ池上	2,456.48	2,387.11	97.2	95	94	1	92,448
		87	アーバンステージ中野	801.30	673.62	84.1	51	42	1	33,620
		88	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,536.26	88.0	107	94	1	76,125
		89	アーバンステージ駒込	990.18	949.29	95.9	19	18	1	31,152
		90	アーバンステージ向島	1,108.91	1,029.69	92.9	55	51	1	40,320
		91	アーバンステージ江古田	872.49	851.34	97.6	35	34	1	30,480
		92	アーバンステージ滝野川	554.39	495.34	89.3	29	26	1	21,421
		93	アーバンステージ浅草	876.70	876.70	100.0	22	22	1	29,484
		94	アーバンステージ町屋	455.19	399.10	87.7	26	23	1	17,148
		95	アーバンステージ小金井	682.43	656.33	96.2	27	26	1	20,700
		96	アーバンステージ武蔵小金井	5,999.80	5,077.42	84.6	98	83	1	118,042
		97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	2,961.06	2,561.94	86.5	80	74	1	88,907
		98	アーバンステージ日野	994.68	884.16	88.9	54	48	1	30,168
		99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	3,690.37	3,524.99	95.5	56	53	1	125,013
		100	アーバンステージ川崎	1,706.46	1,595.94	93.5	80	76	1	68,040
		101	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	881.50	92.6	50	46	1	37,956

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		102	アーバンステージ天王町	332.48	299.15	90.0	20	18	1	13,224
		103	アーバンステージ浦安	437.94	437.94	100.0	27	27	1	21,792
		104	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	649.05	95.2	41	39	1	31,008
		105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	545.49	89.2	37	33	1	25,644
		106	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	119.00	21.9	33	7	1	6,300
		107	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	535.08	100.0	32	32	1	23,424
		108	アーバンステージ行徳駅前	927.33	907.17	97.8	46	45	1	41,808
		109	アーバンステージ南行徳Ⅴ	662.68	578.93	87.4	38	35	1	27,072
		110	アーバンステージ行徳	1,766.47	1,766.47	100.0	77	77	1	71,148
		111	アーバンステージ南浦和	694.05	652.05	93.9	32	30	1	23,208
		112	アーバンステージ与野本町	1,372.74	1,294.38	94.3	70	66	1	53,232
		東京圏 合計 (112物件)		148,167.45	137,999.48	93.1	5,659	5,307	112	6,343,799
	その他	113	クラウドフラット五橋	1,861.56	1,861.56	100.0	60	60	1	52,356
		114	クラウドフラット河原町	1,967.54	1,929.26	98.1	64	63	1	52,044
		115	プライムアーバン山鼻	1,518.58	1,360.06	89.6	33	30	1	23,124
		116	プライムアーバン北14条	1,155.60	1,128.30	97.6	36	35	1	25,358
		117	プライムアーバン大通公園Ⅰ	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	36,030
		118	プライムアーバン大通公園Ⅱ	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	23,400
		119	プライムアーバン北11条	1,851.39	1,820.55	98.3	60	59	1	46,415
		120	プライムアーバン宮の沢	2,114.53	2,034.47	96.2	54	52	1	40,918
		121	プライムアーバン大通東	1,494.36	1,376.20	92.1	36	33	1	31,644
		122	プライムアーバン知事公館	1,007.30	983.50	97.6	42	41	1	24,828
		123	プライムアーバン円山	911.07	877.44	96.3	27	26	1	20,328
		124	プライムアーバン北24条	1,773.90	1,676.00	94.5	36	34	1	35,232
		125	プライムアーバン札幌医大前	2,439.90	2,194.95	90.0	58	52	1	48,972
		126	プライムアーバン長町一丁目	3,411.24	3,016.65	88.4	60	54	1	69,336
		127	プライムアーバン八乙女中央	1,380.21	1,380.21	100.0	43	43	1	33,724
		128	プライムアーバン葵	1,571.04	1,540.92	98.1	46	45	1	47,052
		129	プライムアーバン金山	1,391.02	1,342.88	96.5	58	56	1	44,748
		130	プライムアーバン鶴舞	2,502.11	2,358.13	94.2	104	98	1	81,228
		131	プライムアーバン江坂Ⅰ	1,189.12	1,164.10	97.9	48	47	1	43,260
		132	プライムアーバン江坂Ⅱ	1,392.00	1,344.00	96.6	57	55	1	51,012
		133	プライムアーバン江坂Ⅲ	2,151.67	2,002.78	93.1	79	78	1	75,120
		134	アーバンステージ堤通雨宮	4,251.91	3,463.91	81.5	65	53	1	68,414
		135	ベネフィス博多グランスウィート	2,176.23	1,766.04	81.2	67	54	1	49,689
		136	ベネフィス薬院南	897.84	897.84	100.0	34	34	1	25,668

用途	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可 能戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	テナント の総数 (注7)	年間賃料 収入 (千円) (注8)
		137	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	1,222.34	1,006.96	82.4	39	33	1	26,532
		138	ベネフィス博多東グランスウィート	1,854.13	1,397.65	75.4	65	50	1	39,312
		139	ベネフィス千早グランスウィート	1,740.70	1,672.48	96.1	48	46	1	41,700
	その他　合計（27物件）			48,226.21	44,595.76	92.5	1,408	1,320	27	1,157,447
取得済資産　小計（139物件）				196,393.66	182,595.24	93.0	7,067	6,627	139	7,501,247
取得予定資産										
居住用 施設	東京圏	140	プラウドフラット蒲田Ⅱ	4,052.72	3,792.20	93.6	169	160	1	198,648
		141	プラウドフラット浅草駒形	2,685.39	2,505.33	93.3	79	74	1	132,218
		142	アーバンステージ芝浦LOFT	1,905.39	1,879.65	98.6	68	67	1	109,404
		143	アーバンステージ日本橋横山町	5,926.17	5,296.13	89.4	124	111	110	256,788
	東京圏　合計（4物件）			14,569.67	13,473.31	92.5	440	412	113	697,058
取得予定資産　小計（4物件）				14,569.67	13,473.31	92.5	440	412	113	697,058
取得済資産・取得予定資産　合計（143物件）				210,963.33	196,068.55	92.9	7,507	7,039	252	8,198,305

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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。なお、取得予定資産に関しては、「その他」に所在する物件はありません。

(注2) 「賃貸可能面積」とは、個々の資産において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。)を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書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。

(注3) 「賃貸面積」とは、個々の資産において、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。但し、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、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。)を記載しています。

(注4) 「稼働率」とは、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています(いずれも小数点第2位を四捨五入しています。)

(注5) 「賃貸可能戸数」とは、個々の資産において、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。

(注6) 「賃貸戸数」とは、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。但し、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、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸戸数に算入しています。

(注7) 「テナントの総数」とは、個々の資産において、貸室の一部又は全部が一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約における賃借人がエンドテナント(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転貸を行う契約(マスターリース契約)が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。また、合計のテナントの総数は、1テナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数えています。なお、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

(注8) 「年間賃料収入」とは、平成21年9月末日現在における個々の資産において、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。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。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、上記の表では当該免除期間は考慮していません。

(注9) 当該物件は平成21年7月16日付で賃貸可能戸数が1戸増加し、117戸から118戸に変更されています。

E. 信託受益権の概要

取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。

なお、本投資法人が不動産自体を取得、又は取得を予定している各資産については各項目に「－」と記載しています。

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
1	クラウドフラット白金高輪	－	－	－
2	クラウドフラット代々木上原	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成27年12月19日
3	クラウドフラット初台	－	－	－
4	クラウドフラット渋谷桜丘	－	－	－
5	クラウドフラット学芸大学	－	－	－
6	クラウドフラット目黒行人坂	－	－	－
7	クラウドフラット隅田リバーサイド	－	－	－
8	クラウドフラット神楽坂	－	－	－
9	クラウドフラット早稲田	－	－	－
10	クラウドフラット新宿河田町	－	－	－
11	クラウドフラット三軒茶屋	－	－	－
12	クラウドフラット蒲田	－	－	－
13	クラウドフラット新大塚	－	－	－
14	クラウドフラット清澄白河	－	－	－
15	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	－	－	－
16	クラウドフラット門前仲町Ⅰ	－	－	－
17	クラウドフラット横浜	－	－	－
18	クラウドフラット上大岡	－	－	－
19	プライムアーバン赤坂	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年１月23日	平成25年１月31日
20	プライムアーバン田町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年２月25日	平成27年２月28日
21	プライムアーバン恵比寿南	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月27日	平成24年３月31日
22	プライムアーバン代々木	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年１月20日	平成26年１月31日
23	プライムアーバン番町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月18日	平成25年３月31日
24	プライムアーバン千代田富士見	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月26日	平成25年３月31日
25	プライムアーバン飯田橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年10月20日	平成27年10月19日
26	プライムアーバン恵比寿	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年８月29日	平成23年８月31日
27	プライムアーバン中目黒	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月25日	平成27年１月31日
28	プライムアーバン学芸大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
29	プライムアーバン洗足	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年12月26日	平成28年12月25日
30	プライムアーバン目黒リバーサイド	－	－	－
31	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	－	－	－

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
32	プライムアーバン白山	—	—	—
33	プライムアーバン四谷外苑東	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月16日	平成26年３月31日
34	プライムアーバン西新宿Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年９月１日	平成28年８月31日
35	プライムアーバン西新宿Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
36	プライムアーバン新宿内藤町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年２月28日	平成29年２月27日
37	プライムアーバン西早稲田	—	—	—
38	プライムアーバン三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年６月７日	平成27年６月６日
39	プライムアーバン南烏山	—	—	—
40	プライムアーバン烏山ガレリア	—	—	—
41	プライムアーバン烏山コート	—	—	—
42	プライムアーバン千歳船橋	—	—	—
43	プライムアーバン品川西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年12月14日	平成23年12月31日
44	プライムアーバン大崎	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年２月26日	平成26年２月28日
45	プライムアーバン大森	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月27日	平成27年１月31日
46	プライムアーバン北千束	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年７月25日	平成24年７月24日
47	プライムアーバン田園調布南	—	—	—
48	プライムアーバン中野上高田	—	—	—
49	プライムアーバン西荻窪	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年３月６日	平成25年３月31日
50	プライムアーバン大塚	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年10月12日	平成28年10月11日
51	プライムアーバン門前仲町	中央三井信託銀行株式会社	平成16年３月26日	平成26年３月25日
52	プライムアーバン亀戸	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
53	プライムアーバン住吉	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年４月25日	平成25年４月30日
54	プライムアーバン錦糸公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年１月31日	平成27年１月31日
55	プライムアーバン錦糸町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
56	プライムアーバン平井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年４月25日	平成25年４月30日
57	プライムアーバン葛西	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
58	プライムアーバン葛西Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
59	プライムアーバン新百合ヶ丘	—	—	—
60	プライムアーバン浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年３月24日	平成26年３月31日
61	プライムアーバン行徳Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年３月19日	平成24年３月31日
62	プライムアーバン行徳Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月７日	平成24年11月30日
63	プライムアーバン行徳駅前	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年６月29日	平成28年６月28日
64	プライムアーバン西船橋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年３月30日	平成28年３月29日
65	プライムアーバン川口	—	—	—
66	アーバンステージ麻布十番	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成13年９月26日	平成23年９月30日
67	アーバンステージ幡ヶ谷	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年11月28日	平成24年11月30日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
68	アーバンステージ都立大学	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 2 月28日	平成24年 2 月29日
69	アーバンステージ勝どき	中央三井信託銀行株式会社	平成17年 6 月30日	平成27年 6 月29日
70	アーバンステージ新川	中央三井信託銀行株式会社	平成19年 9 月 3 日	平成29年 8 月31日
71	アーバンステージ本郷壱岐坂	—	—	—
72	アーバンステージ中落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 3 月26日	平成25年 3 月31日
73	アーバンステージ落合	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 3 月25日	平成25年 3 月31日
74	アーバンステージ新宿落合	—	—	—
75	アーバンステージ芦花公園	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 9 月29日	平成22年 9 月28日
76	アーバンステージ上馬	中央三井信託銀行株式会社	平成15年 8 月29日	平成26年 8 月31日
77	アーバンステージ三軒茶屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 5 月30日	平成25年 3 月31日
78	アーバンステージ千歳烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月30日	平成26年 3 月31日
79	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年 3 月18日	平成26年 3 月31日
80	アーバンステージ駒沢	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 9 月26日	平成25年 9 月30日
81	アーバンステージ烏山	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成15年 9 月18日	平成25年 9 月30日
82	アーバンステージ上北沢	—	—	—
83	アーバンステージ大井町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年11月 1 日	平成22年10月31日
84	アーバンステージ大井町Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成15年 3 月27日	平成25年 3 月31日
85	アーバンステージ雪谷	みずほ信託銀行株式会社	平成13年10月26日	平成23年10月31日
86	アーバンステージ池上	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年 7 月 1 日	平成27年 6 月30日
87	アーバンステージ中野	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年11月 1 日	平成22年10月31日
88	アーバンステージ高井戸	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年11月10日	平成22年11月 9 日
89	アーバンステージ駒込	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成18年 2 月28日	平成28年 2 月27日
90	アーバンステージ向島	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 3 月 1 日	平成22年 3 月 1 日
91	アーバンステージ江古田	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 7 月19日	平成22年 7 月18日
92	アーバンステージ滝野川	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年11月10日	平成22年11月 9 日
93	アーバンステージ浅草	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 6 月28日	平成24年 6 月30日
94	アーバンステージ町屋	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 9 月29日	平成22年 9 月28日
95	アーバンステージ小金井	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 6 月28日	平成24年 6 月30日
96	アーバンステージ武蔵小金井	—	—	—
97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	—	—	—
98	アーバンステージ日野	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 3 月31日	平成22年 3 月30日
99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	—	—	—
100	アーバンステージ川崎	—	—	—
101	アーバンステージ鶴見寺谷	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 3 月24日	平成22年 3 月23日
102	アーバンステージ天王町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 9 月29日	平成22年 9 月28日
103	アーバンステージ浦安	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 6 月28日	平成24年 6 月30日

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
104	アーバンステージ南行徳Ⅰ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年 5 月15日	平成22年 5 月14日
105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年 5 月15日	平成22年 5 月14日
106	アーバンステージ南行徳Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年 5 月15日	平成22年 5 月14日
107	アーバンステージ南行徳Ⅳ	みずほ信託銀行株式会社	平成12年 5 月15日	平成22年 5 月14日
108	アーバンステージ行徳駅前	—	—	—
109	アーバンステージ南行徳Ⅴ	—	—	—
110	アーバンステージ行徳	—	—	—
111	アーバンステージ南浦和	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成14年 6 月28日	平成24年 6 月30日
112	アーバンステージ与野本町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成12年 7 月21日	平成22年 7 月20日
113	プラウドフラット五橋	—	—	—
114	プラウドフラット河原町	—	—	—
115	プライムアーバン山鼻	住友信託銀行株式会社	平成17年 3 月25日	平成22年 3 月31日
116	プライムアーバン北14条	住友信託銀行株式会社	平成17年11月25日	平成22年11月30日
117	プライムアーバン大通公園Ⅰ	住友信託銀行株式会社	平成18年 1 月20日	平成23年 1 月31日
118	プライムアーバン大通公園Ⅱ	住友信託銀行株式会社	平成17年10月31日	平成22年10月31日
119	プライムアーバン北11条	—	—	—
120	プライムアーバン宮の沢	—	—	—
121	プライムアーバン大通東	—	—	—
122	プライムアーバン知事公館	—	—	—
123	プライムアーバン円山	—	—	—
124	プライムアーバン北24条	—	—	—
125	プライムアーバン札幌医大前	—	—	—
126	プライムアーバン長町一丁目	—	—	—
127	プライムアーバン八乙女中央	—	—	—
128	プライムアーバン葵	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成17年 3 月 4 日	平成28年 9 月14日
129	プライムアーバン金山	—	—	—
130	プライムアーバン鶴舞	—	—	—
131	プライムアーバン江坂Ⅰ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年 3 月 1 日	平成29年 2 月28日
132	プライムアーバン江坂Ⅱ	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成19年 3 月 9 日	平成29年 3 月 8 日
133	プライムアーバン江坂Ⅲ	—	—	—
134	アーバンステージ堤通雨宮	—	—	—
135	ベネフィス博多グランスイート	—	—	—
136	ベネフィス薬院南	—	—	—
137	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	—	—	—
138	ベネフィス博多東グランスイート	—	—	—
139	ベネフィス千早グランスイート	—	—	—

物件 番号	信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
			設定日	満了日
140	プラウドフラット蒲田Ⅱ	—	—	—
141	プラウドフラット浅草駒形	—	—	—
142	アーバンステージ芝浦LOFT	—	—	—
143	アーバンステージ日本橋横山町	—	—	—

F. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

取得済資産及び取得予定資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載及びPMLは、以下のとおりです。

本投資法人では、取得済資産及び取得予定資産の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

PMLについては、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の平成21年10月付けの報告書に基づいて記載しています。また、ポートフォリオPMLは5.28%です。

なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
1	ブラウドフラット白金高輪	清水建設株式会社	平成20年8月25日	—	—	27,609	5.56
2	ブラウドフラット代々木上原	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,608	7.94
3	ブラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	9,163	2.66
4	ブラウドフラット渋谷桜丘	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	8,527	9.88
5	ブラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年10月25日	—	—	12,880	9.84
6	ブラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	7,353	6.24
7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年4月20日	—	—	36,910	5.07
8	ブラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	13,585	4.54
9	ブラウドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	11,086	3.43
10	ブラウドフラット新宿河田町	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	10,400	5.95
11	ブラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	18,781	3.56
12	ブラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成19年4月10日	—	—	8,586	7.13
13	ブラウドフラット新大塚	株式会社竹中工務店	平成20年4月16日	—	—	8,560	3.89
14	ブラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成19年2月26日	—	—	22,110	4.57
15	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成20年4月1日	—	—	6,313	6.07
16	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成20年7月29日	—	—	16,337	4.27
17	ブラウドフラット横浜	株式会社竹中工務店	平成20年3月7日	—	—	29,890	6.58
18	ブラウドフラット上大岡	清水建設株式会社	平成20年3月10日	—	—	51,120	13.30
19	プライムアーバン赤坂	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	13,006	11.21
20	プライムアーバン田町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,426	9.26
21	プライムアーバン恵比寿南	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	13,555	11.36
22	プライムアーバン代々木	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,818	11.22
23	プライムアーバン番町	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	90	8,720	4.14
24	プライムアーバン千代田富士見	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,096	4.12
25	プライムアーバン飯田橋	清水建設株式会社	平成18年9月19日	—	—	23,273	10.87

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
26	プライムアーバン恵比寿	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	600	21,983	7.58
27	プライムアーバン中目黒	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	18,168	6.60
28	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	10,160	4.05
29	プライムアーバン洗足	株式会社竹中工務店	平成19年2月13日	—	—	6,480	3.36
30	プライムアーバン目黒リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	7,373	11.63
31	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	株式会社竹中工務店	平成20年3月18日	—	—	25,860	4.63
32	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成20年2月26日	—	—	6,918	3.65
33	プライムアーバン四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845	4.34
34	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,260	9.35
35	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年2月23日	—	—	8,469	5.09
36	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成19年2月21日	—	—	3,341	2.15
37	プライムアーバン西早稲田	株式会社竹中工務店	平成19年8月28日	—	—	9,323	6.44
38	プライムアーバン三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	7,508	5.74
39	プライムアーバン南鳥山	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	11,137	11.57
40	プライムアーバン鳥山ガレリア	株式会社竹中工務店	平成19年9月19日	—	—	10,123	8.95
41	プライムアーバン鳥山コート	株式会社竹中工務店	平成19年9月18日	—	—	7,360	8.52
42	プライムアーバン千歳船橋	株式会社竹中工務店	平成21年2月16日	—	—	12,170	11.97
43	プライムアーバン品川西	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	1,150	32,520	5.07
44	プライムアーバン大崎	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	24,677	8.17
45	プライムアーバン大森	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	5,845	9.39
46	プライムアーバン北千束	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	500	24,777	3.91
47	プライムアーバン田園調布南	株式会社竹中工務店	平成20年4月21日	—	—	12,140	10.70
48	プライムアーバン中野上高田	株式会社竹中工務店	平成20年2月29日	—	—	10,590	8.45
49	プライムアーバン西荻窪	鹿島建設株式会社	平成18年3月15日	—	80	5,750	7.05
50	プライムアーバン大塚	清水建設株式会社	平成18年9月27日	—	—	8,081	9.02
51	プライムアーバン門前仲町	清水建設株式会社	平成18年9月6日	—	50	36,484	5.74
52	プライムアーバン亀戸	清水建設株式会社	平成18年8月31日	—	—	8,383	6.17
53	プライムアーバン住吉	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	150	5,325	5.43
54	プライムアーバン錦糸公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,458	6.36
55	プライムアーバン錦糸町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,232	5.09
56	プライムアーバン平井	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	170	9,462	6.28
57	プライムアーバン葛西	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,006	9.33
58	プライムアーバン葛西Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	9,020	10.11
59	プライムアーバン新百合ヶ丘	株式会社東京建築検査機構	平成21年2月5日	—	—	6,100	4.00
60	プライムアーバン浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	6,234	2.68
61	プライムアーバン行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	120	12,366	1.06
62	プライムアーバン行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	11,354	1.06

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
63	プライムアーバン行徳駅前	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	4,992	0.99
64	プライムアーバン西船橋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	8,777	4.32
65	プライムアーバン川口	株式会社東京建築検査機構	平成20年3月17日	—	—	10,360	7.03
66	アーバンステージ麻布十番	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	950	25,553	9.21
67	アーバンステージ幡ヶ谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,590	24,287	4.18
68	アーバンステージ都立大学	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	460	22,170	2.69
69	アーバンステージ勝どき	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,600	171,207	9.79
70	アーバンステージ新川	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	76,190	2.21
71	アーバンステージ本郷老岐坂	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	2,530	6.64
72	アーバンステージ中落合	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	29,068	8.32
73	アーバンステージ落合	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	4,900	34,122	2.94
74	アーバンステージ新宿落合	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	28,260	8.45
75	アーバンステージ芦花公園	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	28,393	3.70
76	アーバンステージ上馬	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	30	60,963	9.15
77	アーバンステージ三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	200	44,352	5.30
78	アーバンステージ千歳烏山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533	13.22
79	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	33,014	6.25
80	アーバンステージ駒沢	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	30	23,912	4.61
81	アーバンステージ烏山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215	7.69
82	アーバンステージ上北沢	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	39,590	6.86
83	アーバンステージ大井町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	33,870	6.62
84	アーバンステージ大井町Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	150	60,374	7.50
85	アーバンステージ雪谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	250	68,190	11.92
86	アーバンステージ池上	清水建設株式会社	平成18年10月30日	—	1,450	84,201	5.11
87	アーバンステージ中野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	39,984	3.46
88	アーバンステージ高井戸	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	10,000	60,115	6.72
89	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成19年3月12日	—	—	26,435	4.27
90	アーバンステージ向島	清水建設株式会社	平成18年9月7日	—	100	43,555	6.19
91	アーバンステージ江古田	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	150	29,710	3.60
92	アーバンステージ滝野川	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,050	22,496	3.86
93	アーバンステージ浅草	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	620	25,325	7.81
94	アーバンステージ町屋	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	22,400	0.89
95	アーバンステージ小金井	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	350	19,130	5.62
96	アーバンステージ武蔵小金井	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	104,400	4.63
97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ(注4)	株式会社東京建築検査機構	平成19年11月28日	—	—	A棟:30,700 B棟:28,730	A棟:8.86 B棟:2.45
98	アーバンステージ日野	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	680	34,500	4.83
99	アーバンステージ武蔵小杉comodo	株式会社竹中工務店	平成19年9月14日	—	—	106,540	8.34
100	アーバンステージ川崎	株式会社東京建築検査機構	平成20年1月24日	—	—	71,490	10.73

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
101	アーバンステージ鶴見寺谷	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	400	39,504	8.30
102	アーバンステージ天王町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	50	17,164	4.45
103	アーバンステージ浦安	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	2,300	19,380	3.36
104	アーバンステージ南行徳Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	530	31,675	11.78
105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	32,841	1.84
106	アーバンステージ南行徳Ⅲ	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	1,550	26,814	9.63
107	アーバンステージ南行徳Ⅳ	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	80	24,432	2.01
108	アーバンステージ行徳駅前	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	—	45,950	6.64
109	アーバンステージ南行徳Ⅴ	株式会社竹中工務店	平成19年10月3日	—	520	62,090	9.64
110	アーバンステージ行徳	株式会社竹中工務店	平成19年10月4日	—	190	78,930	6.54
111	アーバンステージ南浦和	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	1,090	21,338	2.76
112	アーバンステージ与野本町	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	300	44,664	3.74
113	クラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成19年4月11日	—	—	20,620	2.66
114	クラウドフラット河原町	株式会社竹中工務店	平成20年12月3日	—	—	16,209	4.09
115	プライムアーバン山鼻	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960	1.51
116	プライムアーバン北14条	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760	4.21
117	プライムアーバン大通公園Ⅰ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000	2.97
118	プライムアーバン大通公園Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070	0.99
119	プライムアーバン北11条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,820	4.27
120	プライムアーバン宮の沢	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	20,970	4.79
121	プライムアーバン大通東	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,770	3.72
122	プライムアーバン知事公館	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	11,040	0.96
123	プライムアーバン円山	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	9,650	4.39
124	プライムアーバン北24条	株式会社竹中工務店	平成20年2月15日	—	—	14,350	4.50
125	プライムアーバン札幌医大前	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,880	5.45
126	プライムアーバン長町一丁目	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	17,620	1.75
127	プライムアーバン八乙女中央	株式会社竹中工務店	平成20年1月25日	—	—	14,660	4.41
128	プライムアーバン葵	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451	14.90
129	プライムアーバン金山	株式会社竹中工務店	平成20年2月22日	—	—	20,920	13.60
130	プライムアーバン鶴舞	株式会社竹中工務店	平成21年2月9日	—	—	43,256	11.52
131	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成19年2月15日	—	—	9,547	10.47
132	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成19年3月2日	—	—	14,600	11.33
133	プライムアーバン江坂Ⅲ	株式会社東京建築検査機構	平成20年11月12日	—	—	8,370	12.62
134	アーバンステージ堤通雨宮	株式会社竹中工務店	平成20年6月11日	—	970	148,490	1.63
135	ベネフィス博多グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	19,970	3.65
136	ベネフィス薬院南	株式会社竹中工務店	平成19年3月29日	—	—	10,200	4.83
137	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	株式会社竹中工務店	平成20年3月6日	—	—	11,520	1.16

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	建物状況評価報告書 作成日付	緊急修繕 費用の見 積額 (千円) (注1)	短期修繕 費用の見 積額 (千円) (注2)	長期修繕 費用の見 積額 (千円) (注3)	PML (%)
138	ベネフィス博多東グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月21日	—	—	20,745	4.05
139	ベネフィス千早グランスウィート	株式会社竹中工務店	平成20年3月27日	—	—	17,210	1.19
140	プラウドフラット蒲田Ⅱ	株式会社竹中工務店	平成21年10月1日	—	—	60,077	6.99
141	プラウドフラット浅草駒形	株式会社東京建築検査機構	平成21年10月2日	—	—	8,660	5.41
142	アーバンステージ芝浦LOFT	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	36,730	11.59
143	アーバンステージ日本橋横山町	清水建設株式会社	平成21年9月25日	—	—	57,273	6.52

(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。

(注4) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物から構成されています。

G. 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産について、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るか、若しくは、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適正に行われたものであることの判定を受けています。

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
1	ブラウドフラット 白金高輪	株式会社フォルム建築計画 研究所	株式会社間組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社N T T ファシリテ ーズ
2	ブラウドフラット 代々木上原	株式会社フォルム建築計画 研究所	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
3	ブラウドフラット 初台	株式会社S & D建築設計	工新建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
4	ブラウドフラット 渋谷桜丘	株式会社ファースト・コア	大旺建設株式会社	渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
5	ブラウドフラット 学芸大学	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社日総建
6	ブラウドフラット 目黒行人坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社山下設計
7	ブラウドフラット 隅田リバーサイド	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社イチケン	中央区	株式会社佐藤総合計画
8	ブラウドフラット 神楽坂	株式会社フォルム建築計画 研究所	工新建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
9	ブラウドフラット 早稲田	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
10	ブラウドフラット 新宿河田町	株式会社S & D建築設計	株式会社加賀田組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
11	ブラウドフラット 三軒茶屋	株式会社S & D建築設計	三平建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
12	ブラウドフラット 蒲田	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
13	ブラウドフラット 新大塚	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社合田工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
14	ブラウドフラット 清澄白河	菊建築設計	真柄建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社日総建
15	ブラウドフラット 門前仲町Ⅱ	野村建設工業株式会社	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
16	ブラウドフラット 門前仲町Ⅰ	株式会社ファースト・コア	野村建設工業株式会社	株式会社ビルディングナ ビゲーション確認評価機 構	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
17	ブラウドフラット 横浜	株式会社横浜設計	株式会社浅沼組	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社安井建築設計事務所
18	ブラウドフラット 上大岡	株式会社松田平田設計	株式会社竹中工務店	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
19	プライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建設株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
20	プライムアーバン 田町	生研建設株式会社	生研建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
21	ブライムアーバン 恵比寿南	株式会社イチケン	株式会社イチケン	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
22	ブライムアーバン 代々木	笠原建物株式会社	新日本建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
23	ブライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファ	りんかい建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社安井建築設計事務所
24	ブライムアーバン 千代田富士見	有限会社メックス建築研究 所	生研建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社安井建築設計事務所
25	ブライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカー級建築士 事務所	株式会社N I P P O コーポ レーション	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
26	ブライムアーバン 恵比寿	株式会社大杉喜彦建築総合 研究所	前田建設工業株式会社	目黒区	株式会社安井建築設計事務所
27	ブライムアーバン 中目黒	株式会社スタジオキューブ	内野建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
28	ブライムアーバン 学芸大学	株式会社リビングコーポレ ーション	株式会社三浦組	日本建築検査協会株式会 社	株式会社佐藤総合計画
29	ブライムアーバン 洗足	株式会社リビングコーポレ ーション	株式会社中山組	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
30	ブライムアーバン 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
31	ブライムアーバン 目黒大橋ヒルズ	有限会社環境デザイン研究 室	東急建設株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
32	ブライムアーバン 白山	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社小川建設	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社山下設計
33	ブライムアーバン 四谷外苑東	株式会社コスミック設計エ ンジニアリング	木内建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
34	ブライムアーバン 西新宿Ⅰ	ケイワイコントラクター株 式会社	地崎工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
35	ブライムアーバン 西新宿Ⅱ	株式会社T. A. 設計事務 所	株式会社富士工	グッド・アイズ建築検査 機構	株式会社佐藤総合計画
36	ブライムアーバン 新宿内藤町	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社山下設計
37	ブライムアーバン 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
38	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社長谷川建築企画	東海興業株式会社	財団法人住宅金融普及協 会	株式会社安井建築設計事務所
39	ブライムアーバン 南烏山	株式会社シティー級建築士 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
40	ブライムアーバン 烏山ガレリア	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
41	ブライムアーバン 烏山コート	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
42	ブライムアーバン 千歳船橋	東レ建設株式会社	東レ建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	財団法人日本建築センター
43	ブライムアーバン 品川西	株式会社三輪設計事務所	山田建設株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
44	ブライムアーバン 大崎	株式会社伊藤陸川設計室	住友建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社安井建築設計事務所
45	ブライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・エ ーデザインオフィスー級建 築士事務所	塩田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
46	ブライムアーバン 北千束	株式会社銭高組	株式会社銭高組	大田区	株式会社安井建築設計事務所

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
47	ブライムアーバン 田園調布南	有限会社環境デザイン研究室	株式会社合田工務店	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社佐藤総合計画
48	ブライムアーバン 中野上高田	株式会社ユナイテッドリバ ティアーキテクト	株式会社小川建設	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社N T T ファシリティ ーズ
49	ブライムアーバン 西荻窪	株式会社建築集団フリー	京王建設株式会社	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
50	ブライムアーバン 大塚	株式会社設計工房フレック ス	共立建設株式会社	株式会社国際確認検査セ ンター	株式会社山下設計
51	ブライムアーバン 門前仲町	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
52	ブライムアーバン 亀戸	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
53	ブライムアーバン 住吉	株式会社汎総合都市研究所	株式会社ウラタ	江東区	株式会社安井建築設計事務所
54	ブライムアーバン 錦糸公園	株式会社秀建築研究事務所	株式会社第一ヒューテック	ハウスプラス住宅保証株 式会社	株式会社安井建築設計事務所
55	ブライムアーバン 錦糸町	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
56	ブライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計	小原建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
57	ブライムアーバン 葛西	株式会社汎総合都市研究所	戸田建設株式会社	日本E R I 株式会社	株式会社安井建築設計事務所
58	ブライムアーバン 葛西Ⅱ	株式会社ガイ・プランニン グ	株式会社ウラタ	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
59	ブライムアーバン 新百合ヶ丘	山田建設株式会社	山田建設株式会社	富士建築コンサルティング 株式会社	株式会社神奈川建築確認検査 機関
60	ブライムアーバン 浦安	株式会社日本デザインシス テム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機 構	株式会社安井建築設計事務所
61	ブライムアーバン 行徳Ⅰ	大浦忠義建築計画事務所	株式会社地崎工業	市川市	株式会社安井建築設計事務所
62	ブライムアーバン 行徳Ⅱ	株式会社アルテ設計	木内建設株式会社	市川市	株式会社安井建築設計事務所
63	ブライムアーバン 行徳駅前	株式会社汎総合都市研究所	石黒建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社佐藤総合計画
64	ブライムアーバン 西船橋	大浦忠義建築計画事務所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社佐藤総合計画
65	ブライムアーバン 川口	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社長谷工コーポレー ション	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社N T T ファシリティ ーズ
66	アーバンステージ 麻布十番	計画技術株式会社	川崎製鉄株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
67	アーバンステージ 幡ヶ谷	吉荒都市建築設計事務所	株式会社タック	渋谷区	株式会社安井建築設計事務所
68	アーバンステージ 都立大学	野村不動産株式会社	株式会社大林組	目黒区	株式会社日総建
69	アーバンステージ 勝どき	三井建設株式会社	三井建設株式会社	中央区	株式会社安井建築設計事務所
70	アーバンステージ 新川	株式会社入江三宅設計事務 所	三井建設株式会社	中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
71	アーバンステージ 本郷壹岐坂	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター 株式会社	株式会社N T T ファシリティ ーズ
72	アーバンステージ 中落合	株式会社和田設計コンサル タント・東京	伊藤組土建株式会社	新宿区	株式会社日総建

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
73	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティール総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
74	アーバンステージ 新宿落合	株式会社日税不動産情報セ ンター	鹿島建設株式会社	新宿区	株式会社ハイ国際コンサル タント
75	アーバンステージ 芦花公園	株式会社オーエヌ企画	株式会社松尾工務店	世田谷区	株式会社久米設計
76	アーバンステージ 上馬	トウブハウス一級建築士事 務所	木内建設株式会社	世田谷区	株式会社久米設計
77	アーバンステージ 三軒茶屋	株式会社創建社	株式会社辰村組	世田谷区	株式会社山下設計
78	アーバンステージ 千歳烏山	株式会社安井建築設計事務 所	株式会社大林組	世田谷区	株式会社日総建
79	アーバンステージ 三軒茶屋Ⅱ	太平工業株式会社	太平工業株式会社	世田谷区	株式会社山下設計
80	アーバンステージ 駒沢	株式会社テイク・ナイン計 画設計研究所	勝村建設株式会社	世田谷区	株式会社安井建築設計事務所
81	アーバンステージ 烏山	デク建築設計企画株式会社	山田建設株式会社	世田谷区	株式会社日総建
82	アーバンステージ 上北沢	ミサワホーム株式会社	ミサワホーム株式会社	世田谷区	一級建築士事務所構造企画K DM
83	アーバンステージ 大井町	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
84	アーバンステージ 大井町Ⅱ	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社	品川区	株式会社安井建築設計事務所
85	アーバンステージ 雪谷	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	大田区	株式会社日総建
86	アーバンステージ 池上	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	大田区	株式会社安井建築設計事務所
87	アーバンステージ 中野	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	中野区	株式会社安井建築設計事務所
88	アーバンステージ 高井戸	株式会社長谷川工務店	株式会社長谷川工務店	杉並区	株式会社安井建築設計事務所
89	アーバンステージ 駒込	株式会社五十嵐武雄建築設 計事務所	渡邊建設株式会社	豊島区	株式会社山下設計
90	アーバンステージ 向島	株式会社東洋システム企画	多田建設株式会社	墨田区	株式会社市川建築設計事務所
91	アーバンステージ 江古田	株式会社TEAM V O S 野中設計事務所	西村建設株式会社	練馬区	株式会社安井建築設計事務所
92	アーバンステージ 滝野川	株式会社太陽設計事務所	栗本建設工業株式会社	北区	株式会社久米設計
93	アーバンステージ 浅草	株式会社長岡建築事務所	三井建設株式会社	台東区	株式会社日総建
94	アーバンステージ 町屋	株式会社都市建築設計	小松建設工業株式会社	荒川区	株式会社日総建
95	アーバンステージ 小金井	真柄建設株式会社	真柄建設株式会社	東京都	株式会社安井建築設計事務所
96	アーバンステージ 武蔵小金井	株式会社山下建築企画研究 室	戸田建設株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
97	アーバンステージ 武蔵野ヒルズ	三旺建設一級建築士事務所	三旺建設工業株式会社	東京都	株式会社ハイ国際コンサル タント
98	アーバンステージ 日野	有限会社環建築研究所	株式会社木下工務店	東京都	株式会社山下設計

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
99	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
100	アーバンステージ 川崎	株式会社環建築設計事務所	東レ建設株式会社	川崎市	株式会社N T T ファシリティーズ
101	アーバンステージ 鶴見寺谷	株式会社暁建築事務所	戸田建設株式会社	横浜市	株式会社山下設計
102	アーバンステージ 天王町	株式会社須賀田建築設計事務所	株式会社大塩組	横浜市	株式会社久米設計
103	アーバンステージ 浦安	有限会社桜井建築設計事務所	京葉都市開発株式会社	千葉県	株式会社安井建築設計事務所
104	アーバンステージ 南行徳Ⅰ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
105	アーバンステージ 南行徳Ⅱ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
106	アーバンステージ 南行徳Ⅲ	有限会社桜井建築設計事務所	村本建設株式会社	市川市	株式会社日総建
107	アーバンステージ 南行徳Ⅳ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社安井建築設計事務所
108	アーバンステージ 行徳駅前	大浦忠義建築計画事務所	株式会社松村組	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
109	アーバンステージ 南行徳Ⅴ	株式会社エフ設計	株式会社金山工務店	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
110	アーバンステージ 行徳	大浦忠義建築計画事務所	飛鳥建設株式会社	市川市	株式会社ハイ国際コンサルタント
111	アーバンステージ 南浦和	株式会社マルタ建築事務所	東急建設株式会社	浦和市	株式会社日総建
112	アーバンステージ 与野本町	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	埼玉県浦和土木事務所	株式会社安井建築設計事務所
113	ブラウドフラット 五橋	株式会社 I N A 新建築研究所	東海興業株式会社	株式会社仙台都市整備センター	株式会社安井建築設計事務所
114	ブラウドフラット 河原町	エムズ企画設計株式会社	大木建設株式会社	日本 E R I 株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター
115	ブライムアーバン 山鼻	有限会社谷内建築研究所	久末弘信建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社日総建
116	ブライムアーバン 北14条	久末弘信建設株式会社	久末弘信建設株式会社	日本 E R I 株式会社	株式会社山下設計
117	ブライムアーバン 大通公園Ⅰ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
118	ブライムアーバン 大通公園Ⅱ	株式会社シグマ小暮建築設計事務所	日東みらい建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
119	ブライムアーバン 北11条	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
120	ブライムアーバン 宮の沢	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
121	ブライムアーバン 大通東	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画
122	ブライムアーバン 知事公館	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
123	ブライムアーバン 円山	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社山下設計
124	ブライムアーバン 北24条	株式会社類企画設計	久末弘信建設株式会社	札幌市	株式会社佐藤総合計画

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
125	ブライムアーバン 札幌医大前	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	株式会社都市居住評価セ ンター	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
126	ブライムアーバン 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
127	ブライムアーバン 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
128	ブライムアーバン 葵	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社山下設計
129	ブライムアーバン 金山	株式会社幹建築設計事務所	株式会社日東建設	財団法人愛知県建築住宅 センター	株式会社佐藤総合計画
130	ブライムアーバン 鶴舞	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
131	ブライムアーバン 江坂Ⅰ	株式会社福嶋洋一建築研究 所	株式会社岩出建設	建築検査機構株式会社	株式会社山下設計
132	ブライムアーバン 江坂Ⅱ	有限会社無有建築工房	村本建設株式会社	ビューローベリタスジャ パン株式会社	株式会社山下設計
133	ブライムアーバン 江坂Ⅲ	株式会社福嶋洋一建築研究 所	株式会社榎並工務店	建築検査機構株式会社	株式会社佐藤総合計画
134	アーバンステージ 堤通雨宮	エス・バイ・エル明成建設 株式会社、大成建設株式会 社	エス・バイ・エル明成建設 株式会社、大成建設株式会 社	仙台市	株式会社ハイ国際コンサルタ ント
135	ベネフィス博多グ ランズウィート	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
136	ベネフィス薬院南	有限会社大塚建築計画設計 事務所	株式会社小串建設	日本E R I 株式会社	株式会社N T T ファシリティ ーズ
137	ベネフィス香椎ヴ ェルペーナ	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
138	ベネフィス博多東 グランズウィート	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
139	ベネフィス千早グ ランズウィート	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
140	ブラウドフラット 蒲田Ⅱ	株式会社フォルム建築計画 研究所	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・ 昇降機センター	株式会社日総建
141	ブラウドフラット 浅草駒形	株式会社橘建築設計事務所	三平建設株式会社	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
142	アーバンステージ 芝浦LOFT	有限会社環境デザイン研究 室	株式会社銭高組	株式会社ジェイ・イー・ サポート	株式会社安井建築設計事務所
143	アーバンステージ 日本橋横山町	株式会社スペーステック 級建築士事務所	株式会社大林組	中央区	株式会社安井建築設計事務所

(注) 設計者、施工者、建築確認機関及び調査機関又は構造計算適合性判定者の各欄に記載の名称については、各物件の設計等に係る当時の名称等を記載しています。

H. 賃貸状況の概要

(イ) 主要なテナント

取得済資産及び取得予定資産について、平成21年9月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占める各テナントに対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
株式会社 東急コミュニティー	不動産業	1	ブラウドフラット白金高輪	平成22年9月4日	2,878.21	185,844
		4	ブラウドフラット渋谷桜丘	平成22年4月10日	553.54	38,148
		5	ブラウドフラット学芸大学	平成21年10月30日	867.80	45,768
		7	ブラウドフラット隅田リバーサイド	平成22年5月31日	2,769.80	133,008
		8	ブラウドフラット神楽坂	平成22年4月30日	1,793.43	93,144
		9	ブラウドフラット早稲田	平成22年5月31日	1,399.09	67,176
		10	ブラウドフラット新宿河田町	平成22年4月10日	1,059.22	53,700
		11	ブラウドフラット三軒茶屋	平成22年4月30日	1,180.54	68,244
		12	ブラウドフラット蒲田	平成22年4月30日	1,495.24	70,596
		13	ブラウドフラット新大塚	平成22年4月20日	688.79	36,696
		14	ブラウドフラット清澄白河	平成22年2月27日	1,209.56	59,394
		15	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	平成22年4月10日	766.58	37,860
		16	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	平成22年8月4日	1,147.93	63,480
		17	ブラウドフラット横浜	平成22年3月13日	3,064.24	136,188
		19	プライムアーバン赤坂（注5）	平成22年7月31日	1,025.82	56,364
		21	プライムアーバン恵比寿南（注6）	平成22年8月31日	779.18	51,408
		26	プライムアーバン恵比寿（注6）	平成22年8月31日	1,176.06	62,904
		31	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	平成22年3月20日	2,534.22	153,528
		36	プライムアーバン新宿内藤町	平成22年2月27日	538.06	28,656
		42	プライムアーバン千歳船橋	平成22年2月26日	1,027.44	51,924
		45	プライムアーバン大森	平成22年9月27日	1,146.60	54,708
		50	プライムアーバン大塚	平成22年2月21日	864.55	44,916
		59	プライムアーバン新百合ヶ丘	平成22年3月2日	1,708.19	72,998
		66	アーバンステージ麻布十番	平成22年9月26日	1,023.98	53,880
		75	アーバンステージ芦花公園	平成22年9月26日	567.20	26,660
		83	アーバンステージ大井町	平成22年9月26日	594.22	33,099
		84	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成22年9月27日	1,685.33	92,088
		85	アーバンステージ雪谷	平成22年9月27日	1,454.83	74,172
		87	アーバンステージ中野	平成22年9月26日	673.62	33,620
		88	アーバンステージ高井戸	平成22年9月26日	1,536.26	76,125
		89	アーバンステージ駒込	平成22年3月29日	949.29	31,152
		91	アーバンステージ江古田	平成22年9月26日	851.34	30,480
		92	アーバンステージ滝野川	平成22年9月26日	495.34	21,421

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
		94	アーバンステージ町屋	平成22年9月26日	399.10	17,148
		102	アーバンステージ天王町	平成22年9月26日	299.15	13,224
		111	アーバンステージ南浦和	平成22年9月26日	652.05	23,208
		合計		—	42,855.80	2,192,932
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	2	プラウドフラット代々木上原	平成22年2月21日	1,032.18	54,864
		3	プラウドフラット初台	平成22年4月30日	846.48	44,520
		6	プラウドフラット目黒行人坂	平成22年4月30日	855.23	51,096
		35	プライムアーバン西新宿Ⅱ	平成22年2月27日	1,069.99	54,744
		47	プライムアーバン田園調布南	平成22年4月30日	1,100.17	53,712
		48	プライムアーバン中野上高田	平成22年2月28日	697.08	34,584
		51	プライムアーバン門前仲町	平成22年9月27日	3,127.94	146,388
		69	アーバンステージ勝どき	平成22年2月21日	4,356.77	178,032
		70	アーバンステージ新川	平成22年1月31日	3,201.76	119,615
		71	アーバンステージ本郷壱岐坂	平成21年12月11日	564.36	33,072
		74	アーバンステージ新宿落合	平成21年12月11日	973.40	38,760
		82	アーバンステージ上北沢	平成21年12月11日	1,107.75	37,440
		96	アーバンステージ武蔵小金井	平成21年12月11日	5,077.42	118,042
		97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	平成21年12月13日	2,561.94	88,907
		100	アーバンステージ川崎	平成22年2月25日	1,595.94	68,040
		101	アーバンステージ鶴見寺谷	平成22年9月26日	881.50	37,956
		112	アーバンステージ与野本町	平成22年9月26日	1,294.38	53,232
		128	プライムアーバン葵	平成22年2月21日	1,540.92	47,052
		129	プライムアーバン金山	平成22年2月28日	1,342.88	44,748
		130	プライムアーバン鶴舞	平成22年3月4日	2,358.13	81,228
		131	プライムアーバン江坂Ⅰ	平成22年2月28日	1,164.10	43,260
		132	プライムアーバン江坂Ⅱ	平成22年3月8日	1,344.00	51,012
		133	プライムアーバン江坂Ⅲ	平成21年12月3日	2,002.78	75,120
		142	アーバンステージ芝浦LOFT	平成21年11月24日	1,879.65	109,404
		合計		—	41,976.75	1,664,829

(注1) 上記各物件に関しては、平成21年9月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています(但し、物件番号142の「アーバンステージ芝浦LOFT」については、取得予定資産であり、売主に預託しています。)

(注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。

(注3) 「賃貸面積」とは、平成21年9月末日現在における個々の資産において、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。但し、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、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。)を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」とは、平成21年9月末日現在における個々の資産において、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が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、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書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。そのため、各テナントの年間賃料収入の金額の合計が小計欄及び合計欄に記載の金額と一致しないことが

あります。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、上記の表の目的では当該免除期間は考慮していません。

(注5) 当該物件は平成21年8月1日付で「東急リロケーションサービス株式会社」から「株式会社東急コミュニティー」にマスターリース会社を変更しました。

(注6) 当該2物件は平成21年9月1日付で「株式会社ジョイント・プロパティ」から「株式会社東急コミュニティー」にマスターリース会社を変更しました。

(ロ) 利害関係人等への賃貸状況

平成21年9月末日現在、投信法上の利害関係人等が取得済資産の一部を賃借しています。
かかる投信法上の利害関係人等への賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント名 (注1) (注2)	業種	物件 番号	入居物件名	契約満了予定日	賃貸面積 (㎡) (注3)	年間賃料収入 (千円) (注4)
野村リビングサポート 株式会社	不動産 産業	18	クラウドフラット上大岡	平成22年3月18日	4,872.17	168,000

(注1) 上記物件に関しては、平成21年9月末日現在、「テナント名」欄に記載のマスターリース会社がエンドテナントから敷金・保証金を受領し、当該金額をマスターリース契約上の敷金・保証金として本投資法人又は信託受託者に預託しています。

(注2) 契約更改の方法については、更新を拒絶する旨の意思表示がない場合は、同一条件により更に一年間継続するものとし、その後も同様とします。

(注3) 「賃貸面積」とは、平成21年9月末日現在における個々の資産において、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。但し、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、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」とは、平成21年9月末日現在における個々の資産において、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る場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、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書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。

I. 担保の内容

該当事項はありません。

② 取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

かかる表中における記載については、特段の記載のない限り本書の日付現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り本書の日付現在のものです。また、以下の表中の各記載において、取得予定資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することがあります。

(a) 所在地・用途等の記載について

- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、「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。
- ・「最寄駅」までの徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。
- ・「建ぺい率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「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。
- ・「賃貸可能戸数」については、平成21年9月末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。
- ・「PM委託先」については、本書の日付現在において取得予定資産の不動産管理業務を委託しているPM会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」については、本書の日付現在において取得予定資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」については、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いわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている、又は締結予定のものについて「パス・スルー型」と、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マスターリース契約が締結されている、又は締結予定のものについて「賃料保証型」と記載しています。

(b) 特記事項について

「特記事項」の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

物件名称	ブラウドフラット蒲田Ⅱ		物件番号	140
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,980,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都大田区蒲田四丁目25番3、同番13		
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目25番5号		
主な利用駅	JR京浜東北線・東急池上線・多摩川線「蒲田」駅、京急本線・空港線「京急蒲田」駅			
最寄駅	京急本線・空港線「京急蒲田」駅 徒歩4分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	726.24㎡
	建ぺい率	100%・70%（注1）	容積率	700%・300%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月8日	延床面積	5,315.83㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	169戸（30㎡未満：142戸、30㎡以上50㎡未満：27戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット（注3）			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（注4）		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち北側接面道路境界線から20m以内の部分は商業地域80%、20mを超える部分は第一種住居地域60%となっています。なお、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、それぞれ100%、70%となり、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2）容積率について、本物件の土地は、商業地域700%、第一種住居地域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3）本物件の取得日から平成22年3月31日までは、売主が現在プロパティ・マネジメント業務を委託しているタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き委託し、平成22年4月1日をもって、委託先を株式会社長谷工ライブネットへ変更する予定です。 （注4）本物件の取得日から平成22年3月31日までは、売主が現在マスターリース契約を締結しているタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き賃貸し、平成22年4月1日をもって、マスターリース会社を株式会社長谷工ライブネットへ変更する予定です。				
＜特記事項＞				
該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	クラウドフラット蒲田Ⅱ
-----	-------------

鑑定評価額	2,980,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成21年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	2,980,000,000	D C F 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い試算
直接還元法による価格	2,990,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	209,014,016	
ア) 共益費込み貸室賃料収入	207,709,281	市場賃料水準等に基づき査定
ア) 駐車場収入	6,480,000	現行賃貸借契約、新規賃料水準等に基づき査定
ア) その他収入	8,450,199	礼金収入、更新料収入等を計上
イ) 空室等損失	13,625,464	中長期的な平準化した空室率として査定
イ) 貸倒れ損失	0	敷金等により担保されるため非計上
(2) 運営費用	40,974,574	
維持管理費	6,808,570	過去の収支実績等に基づき査定
水道光熱費	1,945,306	過去の収支実績等に基づき査定
修繕費	4,819,870	原状回復費用及び株式会社竹中工務店の建物状況調査等を参考に査定した建物修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	6,019,291	契約予定内容・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	6,269,907	新規及び更新手数料を査定
公租公課	10,590,800	平成21年度固都税課税明細書を参考に査定
損害保険料	340,550	概算見積記載の金額を採用
その他	4,180,280	過去の収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	168,039,442	
(4) 一時金の運用益	565,766	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	4,095,000	株式会社竹中工務店の建物状況調査等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	164,510,208	
(7) 還元利回り	5.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定
D C F 法による価格	2,980,000,000	
割引率	5.5%	基準不動産の利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,860,000,000	
土地比率	41.4%	
建物比率	58.6%	

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、京浜急行本線・同空港線「京急蒲田」駅から徒歩4分、J R 京浜東北線「蒲田」駅から徒歩7分、東急多摩川線・同池上線「蒲田」駅から徒歩10分に立地する賃貸マンションである。バス通りに面し、複数路線が利用可能な交通利便性のみならず、スーパーや商店街に近いという生活利便性も備えており、単身者、D I N K S 等の堅調な需要が見込まれる。また、羽田空港へのアクセスが良好なことから、空港関係施設勤務者等のニーズも期待でき、これらを勘案すると、安定した賃貸需要を今後も見込むことができるものと思料される。

これらを踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、鑑定評価額を決定した。

物件名称	ブラウドフラット浅草駒形		物件番号	141
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,960,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都台東区駒形一丁目8番5他2筆		
	住居表示	東京都台東区駒形一丁目10番6号		
主な利用駅	東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線「浅草」駅、東京メトロ銀座線「田原町」駅			
最寄駅	都営地下鉄浅草線「浅草」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	409.19㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年3月5日	延床面積	2,992.29㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
	賃貸可能戸数	79戸（30㎡未満：46戸、30㎡以上50㎡未満：13戸、50㎡以上70㎡未満：19戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット（注2）			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（注3）		マスターリース種別	パス・スルー型
（注1）本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2）本物件の取得日から平成22年3月31日までは、売主が現在プロパティ・マネジメント業務を委託しているタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き委託し、平成22年4月1日をもって、委託先を株式会社長谷工ライブネットへ変更する予定です。 （注3）本物件の取得日から平成22年3月31日までは、売主が現在マスターリース契約を締結しているタッチストーン・レジデンシャル・マネージメント株式会社に引き続き賃貸し、平成22年4月1日をもって、マスターリース会社を株式会社長谷工ライブネットへ変更する予定です。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	ブラウドフラット浅草駒形
-----	--------------

鑑定評価額	1,960,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成21年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,960,000,000	D C F 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い試算
直接還元法による価格	1,970,000,000	
(1) 運営収益 (ア) - イ)	138,516,637	
ア) 共益費込み貸室賃料収入	138,421,647	市場賃料水準等に基づき査定
ア) 駐車場収入	2,160,000	現行賃貸借契約、新規賃料水準等に基づき査定
ア) その他収入	5,180,073	礼金収入、更新料収入等を計上
イ) 空室等損失	7,245,083	中長期的な平準化した空室率として査定
イ) 貸倒れ損失	0	敷金等により担保されるため非計上
(2) 運営費用	27,837,853	
維持管理費	4,833,702	過去の収支実績等に基づき査定
水道光熱費	1,611,234	過去の収支実績等に基づき査定
修繕費	3,150,728	原状回復費用及び株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書等を参考に査定した建物修繕費を計上
プロパティマネジメントフィー	4,001,369	契約予定内容・一般的水準等を参考に査定
テナント募集費用等	3,887,587	新規及び更新手数料を査定
公租公課	7,349,000	平成21年度固都税課税明細書を参考に査定
損害保険料	233,900	概算見積記載の金額を採用
その他	2,770,333	過去の収支実績等に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	110,678,784	
(4) 一時金の運用益	527,300	運用利回りを2.0%として査定
(5) 資本的支出	2,835,000	株式会社東京建築検査機構の建物状況調査報告書等を参考に査定
(6) 標準化純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	108,371,084	
(7) 還元利回り	5.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討して査定
D C F 法による価格	1,960,000,000	
割引率	5.5%	基準不動産の利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,120,000,000	
土地比率	33.0%	
建物比率	67.0%	

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、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩6分、都営地下鉄浅草線「浅草」駅から徒歩2分に立地する賃貸マンションである。都心接近性・利便性等を考慮すると、単身者、DINKS等の堅調な賃貸需要が期待し得るほか、古くからの住民による地縁的選好性も強いエリアであることから、これらを含めた幅広い層による賃貸需要が比較的安定的に見込めるものと思料される。 これらを踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ芝浦LOFT		物件番号	142
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1, 510, 000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都港区芝浦四丁目 1 番33		
	住居表示	東京都港区芝浦四丁目 5 番17号		
主な利用駅	ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅			
最寄駅	ＪＲ山手線・京浜東北線「田町」駅 徒歩10分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	495. 86㎡
	建ぺい率	70%（注）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年 7 月19日	延床面積	2, 429. 98㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	68戸（30㎡未満：57戸、30㎡以上50㎡未満：10戸、50㎡以上70㎡未満： 1 戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
（注）本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%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70%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ芝浦LOFT
-----	----------------

鑑定評価額	1,710,000,000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21年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	1,710,000,000	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	1,810,000,000	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）	115,318,413	
ア）可能総収入	121,504,076	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ）空室損失等	6,185,663	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
（２）運営費用	23,441,247	
維持管理費	5,160,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	2,507,315	実績値等を参考に査定
修繕費	1,757,667	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	526,173	一般的水準等を考慮して査定
PMフィー	3,303,713	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	4,348,704	同種事例・評価先例等を参考に査定
町会費	130,560	実績値等を参考に査定
ケーブルテレビ維持管理費	326,400	提示資料による見積額
その他	105,234	実績値等を参考に査定
公租公課	5,089,861	平成21年度実額に基づき査定
保険料	185,620	一般的水準等を参考に査定
（３）運営純収益 （NO I＝（１）－（２））	91,877,166	
（４）一時金の運用益等	90,971	普通預金金利等を勘案
（５）資本的支出	1,303,167	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
（６）標準化純収益 （NCF＝（３）＋（４）－（５））	90,664,970	
（７）還元利回り	5.0%	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性を考慮して査定
DCF法による価格	1,710,000,000	
期間収益割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	1,420,000,000	
土地比率	57.7%	
建物比率	42.3%	

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	近年同地域は、倉庫及び工業用地が減少し、その跡地に高層のマンションやオフィスの開発がなされる事例が多い。また、対象建物は築年数が浅く、仕様・設備のグレードが高い、デザイン性に優れた賃貸マンションであり、都心居住志向の強い若年層への訴求力を有し、安定稼働が見込まれる。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

物件名称	アーバンステージ日本橋横山町		物件番号	143
特定資産の種類	不動産			
取得価格	3,530,000千円		取得日	平成21年12月15日
所在地	地番	東京都中央区日本橋横山町3番1他7筆		
	住居表示	東京都中央区日本橋横山町3番4号		
主な利用駅	J R総武線「馬喰町」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅			
最寄駅	J R総武線「馬喰町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅 徒歩2分			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	858.31㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容積率	720%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成20年1月25日	延床面積	6,898.33㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き12階建		
	賃貸可能戸数	124戸（30㎡以上50㎡未満：99戸、50㎡以上70㎡未満：22戸、店舗・事務所：3戸）		
PM委託先	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）本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2）本物件の所在地の指定容積率は600%ですが、本物件は「街並み誘導型地区計画（日本橋問屋街地区）」の適用区域内に属し、容積率の緩和要件を満たしているため、緩和後の容積率は720%となっています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

鑑定評価サマリー

物件名	アーバンステージ日本橋横山町
-----	----------------

鑑定評価額	3,890,000,000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21年10月1日

(金額：円)

項目	内容	根拠等
収益価格	3,890,000,000	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	4,160,000,000	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）	264,980,381	
ア）可能総収入	289,048,394	現行賃料、市場賃料水準等を考慮して査定
イ）空室損失等	24,068,013	現況空室率、市場空室率等を考慮して査定
（２）運営費用	50,928,483	
維持管理費	12,954,000	見積額・一般的水準等を参考に査定
水道光熱費	2,726,232	実績値等を参考に査定
修繕費	2,695,667	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
専有部の原状回復費	2,504,838	一般的水準等を考慮して査定
PMフィー	5,231,149	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	12,361,418	同種事例・評価先例等を参考に査定
町会費	341,724	実績値等を参考に査定
その他	250,484	実績値等を参考に査定
公租公課	11,400,031	平成21年度実額に基づき査定
保険料	462,940	一般的水準等を参考に査定
（３）運営純収益 （NOI＝（１）－（２））	214,051,898	
（４）一時金の運用益等	317,001	普通預金金利等を勘案
（５）資本的支出	2,077,083	清水建設株式会社の建物状況評価報告書を参考に査定
（６）標準化純収益 （NCF＝（３）＋（４）－（５））	212,291,816	
（７）還元利回り	5.1%	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	3,890,000,000	
期間収益割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.4%	
積算価格	3,170,000,000	
土地比率	52.4%	
建物比率	47.6%	

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	対象地周辺は旧来から一大問屋街として栄えたエリアだが、高容積率を有することから開発主体にとって事業効率性の高い地域であるため、近年は店舗兼マンションや店舗兼事務所ビルの供給が多い地域となっている。さらに、複数路線が利用可能な交通利便性と、都心接近性を有することから、店舗・オフィス・マンションのいずれの用途でも好条件であり、底堅い不動産需要が見込まれる地域である。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(4) 資金調達の状況

本書の日付現在における本投資法人の有利子負債の状況は以下のとおりです。

<有利子負債の状況>

(借入金等明細表)

	区分	残高 (千円)	平均 利率 (%) (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
短期 借入金 (注 2)	株式会社三菱東京UFJ 銀行	600,000	1.13167	平成21年 12月 3 日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	600,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	400,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	840,000	1.35833	平成22年 2 月 26 日		
	株式会社三井住友銀行	840,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	560,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	450,000	1.35833	平成22年 2 月 26 日		
	株式会社三井住友銀行	450,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	300,000				
小計		5,040,000				
長期 借入金 (1 年以内返済) (注 2)	株式会社三菱東京UFJ 銀行	1,200,000	1.46045	平成22年 2 月 27 日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,200,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	200,000				
	住友信託銀行株式会社	700,000				
	野村信託銀行株式会社	700,000				
	株式会社千葉銀行	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	440,000	0.92455	平成22年 2 月 27 日		
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	4,548,000	1.21955	平成22年 6 月 26 日		
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	4,548,000				
小計		14,536,000				
短期借入金合計		19,576,000				
長期 借入金 (注 2)	株式会社三菱東京UFJ 銀行	1,140,000	1.24920	平成23年 2 月 26 日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,140,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	1,140,000				
	住友信託銀行株式会社	1,560,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	1.51625	平成23年 9 月 4 日		
	住友信託銀行株式会社	1,400,000				
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	500,000	1.84464	平成23年 9 月 30 日		
	株式会社三井住友銀行	500,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	500,000				
	三菱UFJ J 信託銀行株式会社	500,000				
	住友信託銀行株式会社	500,000				
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	4,548,000	1.43250	平成23年 12 月 26 日		
	野村信託銀行株式会社	500,000				

	区分	残高 (千円)	平均 利率 (%) (注 1)	返済期限	使途	摘要
	借入先					
長期 借入金 (注 2)	株式会社三菱東京UFJ 銀行	1,800,000	1.79300	平成24年 2月27日	(注 3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,800,000				
	株式会社みずほコーポレート銀行	2,500,000				
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	1,800,000				
	住友信託銀行株式会社	1,800,000				
	野村信託銀行株式会社	300,000				
	株式会社伊予銀行	1,000,000				
	大同生命保険株式会社	1,100,000	1.81375	平成24年 8月27日		
	三井住友海上火災保険株式会社	1,100,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	520	1.49300	平成24年 8月27日		
	株式会社三井住友銀行	520				
	株式会社みずほコーポレート銀行	520				
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	520				
	住友信託銀行株式会社	520				
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000,000	1.83625	平成25年 5月23日		
	太陽生命保険株式会社	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	3,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ 銀行	1,824,000	1.74250	平成25年 9月29日		
	株式会社三井住友銀行	1,824,000				
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	1,824,000				
	第一生命保険相互会社	800,000	1.99875	平成25年 9月30日		
	三菱UFJ 信託銀行株式会社	1,000,000	2.14360	平成26年 2月27日		
	野村信託銀行株式会社	1,000,000				
	太陽生命保険株式会社	2,000,000	2.13625	平成26年 2月27日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,300,000	2.23500	平成27年 2月27日		
	株式会社日本政策投資銀行	1,600,000	2.10000	平成28年 8月27日 (注 4)		
小計		51,400,000				
借入金合計		70,976,000				

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 短期、長期（1年以内返済）及び長期の区分については、本書の日付を基準としています。

(注3) 資金使途は、不動産関連資産の購入資金です。

(注4) 平成22年2月27日から平成28年2月27日までの各元本返済期日に40百万円ずつ返済し、最終元本返済期日である平成28年8月27日に1,080百万円を返済します。

(注5) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く。）の本書の日付以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	11,960,000	20,928,000	11,852,000	4,080,000

2 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「不動産信託受益権」といいます。）その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

① 一般的なリスク

- A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
- B. 投資口の市場性に係るリスク
- C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク
- D. 投資口の価格の変動に係るリスク
- E. 投資口の希薄化に係るリスク
- F. 金銭の分配に係るリスク
- G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- H. 投資法人の資金調達に係るリスク
- I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

- A. 業務委託に係るリスク
- B. 資産運用会社に係るリスク
- C. 投資法人の登録取消リスク
- D. 投資法人の倒産リスク
- E. インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことや投資法人の再編等に関する取扱いが不明確であること等によるリスク

F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

③ 不動産に係るリスク

- A. 不動産の流動性に係るリスク
- B. 専門家報告書等に係るリスク
- C. 不動産の瑕疵に係るリスク
- D. 土地の境界等に係るリスク
- E. 収入及び支出に係るリスク
- F. PM会社に係るリスク
- G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- H. 建築基準法等の規制に係るリスク
- I. 共有物件に係るリスク
- J. 区分所有建物に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 開発物件に係るリスク
- M. 有害物質に係るリスク
- N. 不動産の所有者責任に係るリスク
- O. 不動産の偏在に係るリスク
- P. テナント集中に係るリスク
- Q. 転貸に係るリスク
- R. マスターリースに係るリスク
- S. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- T. フォワード・コミットメント等に係るリスク
- U. 賃料保証会社に係るリスク
- V. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

④ 不動産信託受益権に係るリスク

- A. 信託受益者として負うリスク
- B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

⑤ 税制に係るリスク

- A. 導管性要件に係るリスク
- B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- D. 一般的な税制の変更に係るリスク

① 一般的なリスク

A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B. 投資口の市場性に係るリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

C. 投資口の払戻しができないことに係るリスク

投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が当該投資口を換価するためには、第三者に売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります、これにより損害を被る可能性があります。

D. 投資口の価格の変動に係るリスク

投資口の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあることは、その他の上場有価証券の場合と同様です。特に近時においては、世界的に不安定な経済情勢を背景に、株式市場の一時的な変動が、本投資口を含む投資口の市場価格を大幅に変動させることがあります。また、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることもあります。

また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E. 投資口の希薄化に係るリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

F. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (3) 分配方針」記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等により、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（LTV）の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

H. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況 / (2) 今後の運用方針」記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。投資法人が資金調達を行う場合、借入れの条件は、その時々
の金利実勢、投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができる保証はありません。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、世界的に不安定な経済情勢を背景に、金融機関が新たな貸出について慎重となっているため、かかる借り換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れを行う際には、貸付人のために様々な保全措置がとられることがあり、その一環として、他の債務のための担保提供の制限、投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限が投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主

に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、借入れに当たり、投資法人は、保有する資産又はその原資産の全部又は一部を資金の貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる資産を処分し、又は不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の制限を受けることとなります。その結果、投資法人が必要とする時期や売却価格を含む条件で資産や不動産を処分できないおそれがあります。

投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。特に、投資法人債市場の流動性は低く、世界的に不安定な現在の経済情勢においては、投資法人債による資金調達は一般的に困難な状況にあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に、様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。かかる財務制限条項等に抵触する場合、投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を失うことがあります。

I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上、その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A. 業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており（なお、資産運用会社は、金融商品取引法の施行に伴い、所定の書類を関東財務局に提出し、金融商品取引法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。）、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当な者でないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金融商品取引法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができませんが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。また、後任の資産運用会社が適

切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金融商品取引法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されていません。そのような場合、上記のとおり、金融商品取引法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金融商品取引法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

なお、金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社である野村不動産投信株式会社は、本投資法人のほか、野村不動産オフィスファンド投資法人からも資産の運用を受託しています。

C. 投資法人の登録取消リスク

投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D. 投資法人の倒産リスク

投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。投資法人は現行法上の倒産手続として破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

E. インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことや投資法人の再編等に関する取扱いが不明確であること等によるリスク

金融商品取引法上、投資法人に係る関係者その他の内部者に対しては、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって有価証券の有償での取引を規制すると

の、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条及び第167条）は適用されません。このため、投資法人、資産運用会社その他の内部者が投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ、かかる投資口の取引を行うような場合には、投資口の価格等が悪影響を受けるおそれがあります。

このため、本投資法人及び資産運用会社は、社内規程として、それぞれ内部者取引管理規程を設け、内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は金融商品取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。したがって、本投資法人、資産運用会社その他の内部者がインサイダー取引類似の取引を行うことがないとの保証はなく、かかる取引がなされた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

また、投資法人の再編等に関する法律、税務、会計上の解釈や取扱いは必ずしも明確ではなく、かかる状況が、本投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性もあります。

F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

野村不動産は、本投資法人の大口投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングスの100%子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況 / （2）今後の運用方針」記載の投資方針のとおり、野村不動産グループとの業務の協調関係に基づき、不動産売却情報等を野村不動産グループから得られることが本投資法人の特色のひとつとなっています。

本投資法人や資産運用会社の、野村不動産グループとのかかる密接な関連性に鑑みれば、本投資法人による安定した収益の確保と運用資産の成長の成否に対する野村不動産グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が野村不動産グループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。なお、資産運用会社と野村不動産及び野村不動産アーバンネットとの間の情報提供協定書の有効期間は締結から2年間とされ、以後は、別段の通知のない限り1年毎に更新されることとなっていますが、必ず更新されるとの保証はありません。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、野村不動産グループとの間で取引の機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があり、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「(2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主の利益を害することがないように適切と考えられる体制を整備していますが、これらの体制及び対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

③ 不動産に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A. 不動産の流動性に係るリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デューディリジェンス）こともあります。デューディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、世界的な金融危機を受けた信用収縮により、不動産市場は大きな影響を受けており、物件取得資金の調達は極めて困難な状況となっています。このような状況下にあつて、投資採算の観点から希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

さらに、投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、投資法人の投資方針に従った運用ができず、投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B. 専門家報告書等に係るリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものととどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあつては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

本投資法人では、不動産を取得するに際して、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等について、建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況評価報告書）、地震リスク評価報告書等を取得しています。建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書等には、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果が記載されており、本投資法人では、これらの専門業者からの報告書等をもとに取得対象資産の欠陥及び瑕疵の有無、耐震性能評価の確認を行っています。また、本書の日付現在保有する資産については、取得対象資産に関する耐震性能等について、構造計算の専門家に別途調査を依頼し、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の調査結果を得ているか、又は、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関から、構造計算が国土交通大臣が定めた方法等により適性に行われたものであることの判定を受けています。

しかし、専門業者から提供されるこれらの諸資料の内容とその精度には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PMLは、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

なお、取得済資産及び取得予定資産についての建物状況評価報告書の作成者、地震リスク分析評価会社、調査機関等については、前記「1 事業の状況 / (3) 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載しているとおりです。

C. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じ。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、このほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われなかった場合もあり得ます。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度

によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D. 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が投資法人に発生し、投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E. 収入及び支出に係るリスク

一般的に投資法人の収入は、投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。また、賃貸借契約において敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引の規定や、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

F. PM会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否は、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。投資法人が、PM会社を選定するに当たって、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社を選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人

的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。PM会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により投資法人が損失を被るおそれがあります。

G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本書の日付現在保有する資産について、地震保険を付保しておらず、また、付保する予定もないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとしても対人的被害の賠償については、保険でカバーされないこともあります。

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存

不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

I. 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であるとして一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先

交渉権を与え、又は一定の手續の履踐義務等が課される場合があります。この場合は、投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

J. 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。不動産が区分所有物件の一部である場合、投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、投資法人が不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履踐義務等が課されている場合があります。この場合には、投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。投資法人の不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法は

「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K. 借地権に係るリスク

投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L. 開発物件に係るリスク

投資法人が、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が投資法人の予想を大きく

下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を投資法人が被る可能性があり、そのため投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

M. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法が制定され、平成15年2月より施行されています。同法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を構すべきことを命じられることがあります。この場合、投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。なお、本書の日付現在、不動産には、土壌汚染対策法に基づく調査を義務付けられた土地は含まれていません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

N. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

O. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針」及び前記「1 事業の状況 / (2) 今後の運用方針」記載の投資方針に基づき資産の運用を行います。投資法人の不動産が一定の地域、特に首都圏に偏在するおそれがあります。また、本投資法人の投資対象は居住用施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に首都圏の居住用施設等における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の不動産が近接して所在する場合には、居住用施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

P. テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

Q. 転貸に係るリスク

(イ) 転借人に係るリスク

投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 敷金等の返還義務に係るリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

R. マスターリースに係るリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社が当該不動産等の所有者である投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

S. 売主の倒産等の影響に係るリスク

投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生

手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に戻される一方で、投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

以上のとおり、投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

T. フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

U. 賃料保証会社に係るリスク

本投資法人は、保有物件のうち一部において、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。当該保証システムは、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものであり、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料の滞

納が発生した場合、マスターリース会社が賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能ですが、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、マスターリース会社が同社から当該代位弁済の履行を受けることができなくなる可能性や、エンドテナントが賃料相当額を賃料保証会社に支払っている場合には、その回収が困難となる可能性があります。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムに加えて、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合もあります。このような場合において、賃料保証会社が破産その他の法的倒産手続等に入った場合、賃料保証会社によって回収済みの賃料を回収することができなくなる可能性があります。このように、賃料保証会社からの回収が不可能又は困難となった結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

V. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や収益が悪化する可能性があります。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、従前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

A. 信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めにもよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求することができるとされているなど、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条、第37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めることもできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益

権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うこととなります。

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法第28条第1項、第2項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（同法第29条第1項、第2項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

⑤ 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主

の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / ② 投資法人の税務 / A. 利益配当等の損金算入」をご参照ください。

B. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第7項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

D. 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

B. 資産運用会社は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / （4） 投資法人の機構」記載の本投資法人の運用体制のとおりに、レジデンス運用本部投資委員会規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。

C. 資産運用会社は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / （4） 投資法人の機構」記載の運用体制（コンプライアンス体制）のとおりに、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法の定める利害関係人等との取引及び利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等と本投資法人との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

D. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

3 その他

以下は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (1) 名称、資本金の額及び事業の内容 / ④ 沿革」に記載された会社の沿革に関する記述の全文を記載しております。

④ 沿革

資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成15年1月24日 会社設立

平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（2）第81679号）

平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第18号）

平成15年7月23日 旧投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）

平成18年2月7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得（注1）

平成19年9月30日 金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第374号）（注2）

（注1）複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注2）資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金融商品取引法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

野村不動産レジデンシャル投資法人 本店
(東京都新宿区西新宿八丁目5番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人のロゴ及び英文名称ないしその略称を記載します。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙の次に以下のとおり記載を行います。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕 <http://www.nre-rf.co.jp/cms/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙から、以下に掲げる内容をカラー印刷したものを記載します。



NOMURA
Residential Fund

NOMURA RESIDENTIAL FUND

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書 平成21年11月

野村不動産レジデンシャル投資法人



PROUD FLAT

PRIME URBAN

URBAN STAGE

FUND MANAGEMENT

COMPLIANCE

STRATEGY

ASSET MANAGEMENT

ACQUISITION

FINANCE

基本理念

本投資法人は、居住用施設に対する投資において、確固としたポリシーを持ってファンド・マネジメントを実行していくために、以下の基本理念を掲げます。

1 投資戦略 Strategy

本投資法人は、賃貸住宅投資の特性や、賃貸住宅市場の動向に基づき、「テナント需要」を十分に把握した上で、戦略的な物件選定及び専門性の高い運営管理を行うことで、中長期的な安定運用を目指します。

2 物件取得 Acquisition

本投資法人は、野村不動産グループからの「ブラウドフラット」の継続的な取得及び高いソーシング力を活かした野村不動産グループ以外からの「プライムアーバン」「アーバンステージ」の取得により、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮した、安定的なポートフォリオ構築を行います。

3 運営管理 Asset Management

本投資法人は、投資物件の中長期的な収益性・資産価値を最大化するため、「物件特性に応じた最適なPM会社」を選定するとともに、テナント動向の変化や物件の経年劣化、運用物件数の拡大に対して、機動的かつ組織的なリーシング及びリニューアル戦略を実践します。

4 資金調達 Finance

本投資法人は、金融市場の動向に左右されにくい安定したファンド運用を行うため、「保守的なLTV水準」「金利の固定化・借入期間の長期化による金利変動リスクの適切なコントロール」「借入先金融機関の多様化」などの強固な財務基盤を確立します。

5 法令遵守 Compliance

本投資法人は、「投資家の信頼と期待に応えるREIT」であり続けるため、利益相反防止やコンプライアンスを徹底し、公正で透明性の高いファンド運用を実行します。

新投資口発行及び投資口売却届出目論見書

本届出目論見書により行う野村不動産レジデンシャル投資法人投資口10,964,986,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口568,771,000円（見込額）の売却（オーバーアロットメントによる売却）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成21年11月18日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売却価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、売却価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価格の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売却の売却数及びオーバーアロットメントによる売却の売却価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.nre-rt.co.jp/cms/press.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

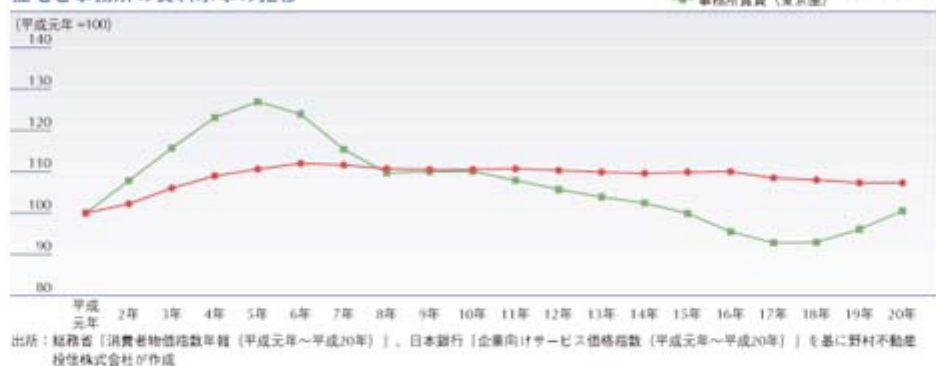
不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指す商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

居住用施設への投資

■賃貸住宅投資の特性

賃貸住宅投資は、一般的に他の用途の不動産に比べ、賃料変動が小さく、テナントが分散し、1物件当たりの規模が小さいため、リスク分散を図りやすく相対的にリスクが低い投資であると考えられます。

住宅と事務所の賃料水準の推移

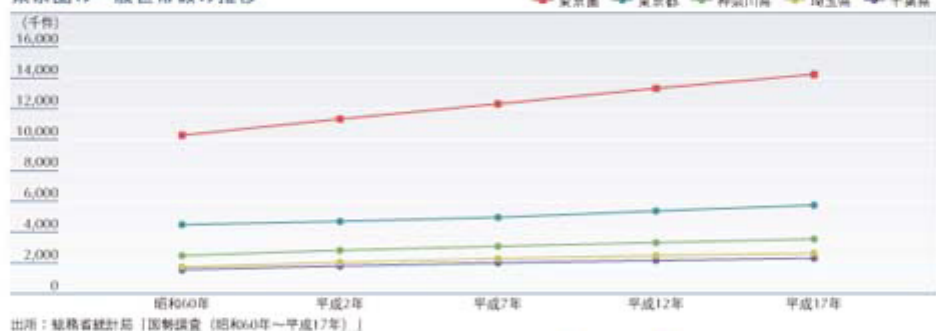


■賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し

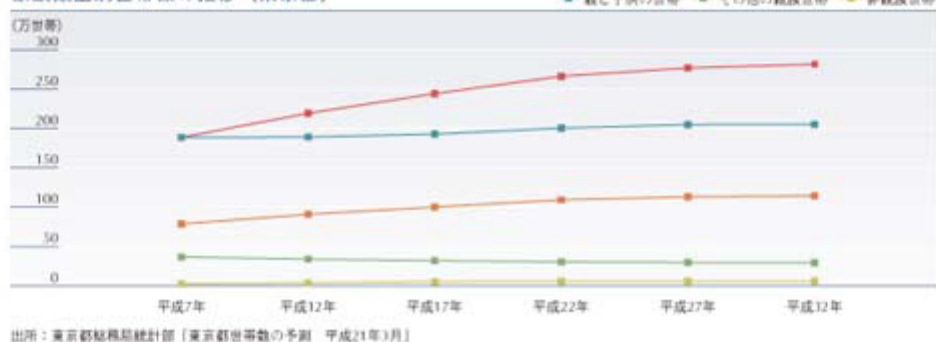
総人口の減少というマクロ予測はあるものの、東京一極集中により東京圏の世帯数は増加傾向にあり、こうした傾向は今後も続くものと考えています。

また、晩婚化及び少子化等の社会構造の変化等を背景として、単身・DINKS世帯は今後も増加傾向にあると考えています。

東京圏の一般世帯数の推移



家族類型別世帯数の推移（東京都）



主軸となる投資戦略

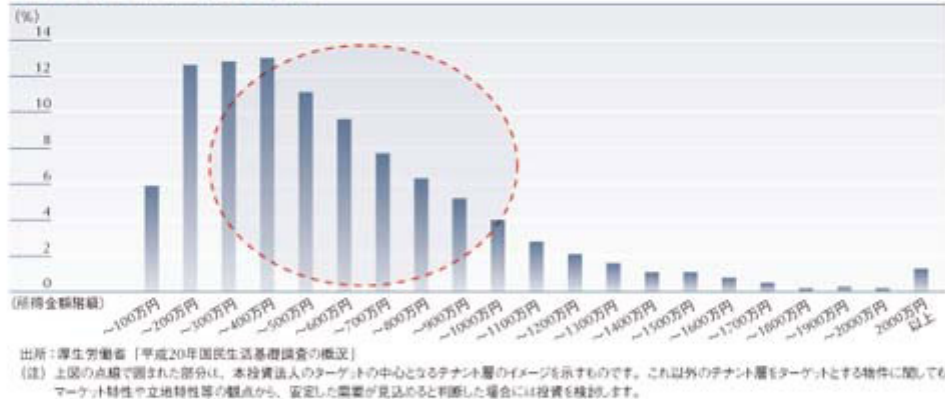
■「賃貸需要の厚い層」をターゲットとした物件選定

本投資法人は、賃貸市場の現状及び今後の見通しを踏まえた上で、賃貸住宅投資の特性を更に追求し、一層安定的な収益の確保を図るため、立地特性及びマーケット状況に照らし、「最も安定した賃貸需要が見込めると考えられるテナント層」をターゲットとした投資対象物件の選定を行います。

本投資法人がターゲットとするテナント層の具体的なイメージ（本投資法人の認識）は、概ね下表・図のとおりです。

	本投資法人がターゲットの中心とするテナント層		その他のテナント層
対象	一般企業の20～30代や学生等を 中心とするミドルクラス	外資系企業等の アッパーミドルクラス	家賃補助制度のある企業の役員、経営者、 外資系マネジメントクラス等のアッパークラス等
特徴	一定の通勤・通学利便性と 賃料を重視 年収（可処分所得）は安定。景 気動向の影響を受けにくい	立地、間取り、仕様設備を重視 年収（可処分所得）は比較的安定。 景気動向の影響も比較的受けにくい	都心高級立地、物件グレード、 付加価値サービス等を重視 年収（可処分所得）は 景気動向に左右されやすい
異動	入社・転勤、入学・卒業の多い 3月に解約・契約が集中する等、 季節要因の影響が大きい	季節要因の影響は、 ミドルクラスと比較して少ない	需要層が限られており、 空室期間が長期化する傾向にある
賃料	（概ね）10万円未満/月	（概ね）10万円～15万円/月	（概ね）15万円超/月

所得金額別世帯数の相対度数分布



■賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断

本投資法人は、物件選定・投資判断に際しては、ターゲットとするテナント層の賃貸需要の裏付けとして、主に「賃料水準」×「沿線」×「通勤・通学時間」を中心的な要素として位置付けています。

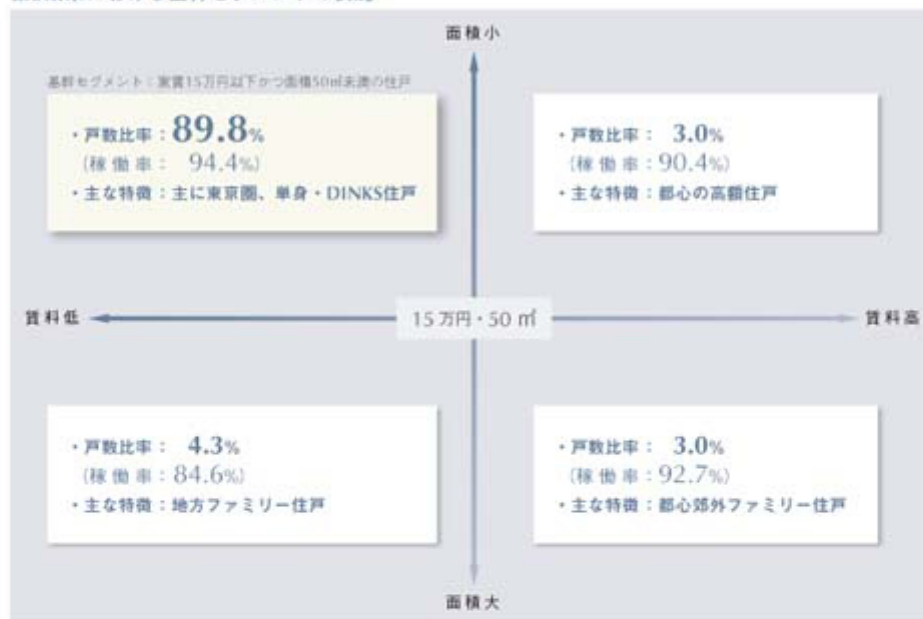
賃料水準	ターゲット・テナントに適した賃料水準
×	
沿線	知名度の高い沿線、大規模ターミナル駅へ直結する沿線
×	
通勤・通学時間	ターゲット・テナントの活動拠点への通勤・通学時間

投資戦略に即したポートフォリオ構成

景気動向の影響を比較的受けにくいポートフォリオ構成

景気動向の影響を比較的受けにくいと考えられるテナント層をターゲットとした戦略を実践してきた結果、本投資法人のポートフォリオは、月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の住戸を中心とした構成となっています。

第5期末における基幹セグメントの状況



(注1)「基幹セグメント」とは、本投資法人のポートフォリオ（宿舎・店舗・事務所部分を除きます。）における月額家賃15万円以下かつ1住戸当たりの面積50㎡未満の部分に限ります。

(注2) 上図における戸数比率は、本投資法人の第5期末におけるポートフォリオのうち、店舗・事務所部分を除く住戸に対する各セグメントの比率です。

(注3) 上図における稼働率は、新築物件（本投資法人が第5期中に取得した物件のうち取得時点において築1年未満の物件）を除いて算出しています。

基幹セグメントの稼働率推移



(注) 各決算期末における新築物件（本投資法人が各決算期中に取得した物件のうち取得時点において築1年未満の物件）を除くポートフォリオにおける基幹セグメントの稼働率を表示しています。

優良資産の継続的な取得実績

■ブランド毎に有するソーシング・ルートの活用

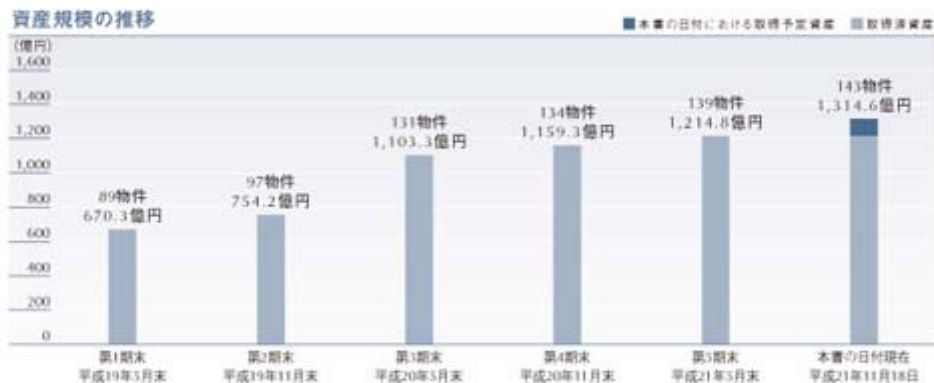
本投資法人は、物件のブランド（物件特性に応じた統一名称）毎に有する強固なソーシング・ルートを最大限に活用することにより、優良な資産への投資を通じてポートフォリオの規模拡大を図ります。
また、ポートフォリオの規模の拡大に際しては、賃料水準・投資地域・築年数・物件タイプ等のバランスに配慮することにより、中長期の安定した収益の確保を図ります。

ブランド	ブラウドフラット	プライムアーバン	アーバンステージ
	 野村不動産の企画・開発物件 <築年数 概ね1年以内>	 野村不動産以外の他社の 企画・開発物件 <築年数 概ね1年以内>	 野村不動産以外の他社の 企画・開発物件 <築年数 概ね1年超>
取得戦略	野村不動産との戦略的協調 野村不動産と戦略的に協調し、 用地取得・商品企画・管理等の 住宅関連ノウハウを活かした賃貸 マンション「ブラウドフラット」の 開発・取得を行うことを本投資法人 の成長戦略の要と位置付け、 これを最大限活用します。	プロバイダーとのネットワークの活用 野村不動産グループの情報ネットワークの活用 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用及び本投資法人の3年超の 運用を通じて構築したプロバイダーとのネットワークを積極的に活用します。 加えて、野村不動産グループが有する広範な仲介ネットワークを活用する ことにより、売却物件情報等のタイムリーな収集を図ります。	

（注）上記築年数は、本投資法人の取得時点における当該物件の築年数をいいます。

■資産規模の推移及びブランド別の投資比率

本投資法人は、前記の投資戦略・取得戦略を実践することにより、運用開始以降、着実に資産規模を拡大しています。本書の日付現在、取得予定資産を含む資産規模は、143物件、1,314.6億円（取得（予定）価格の合計）となっています。



（注1）本書の日付現在の資産規模については、本書の日付現在における取得予定資産（4物件・99.8億円）を含む物件数及び取得（予定）価格の合計を記載しています。なお、本書の日付現在における取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得予定日はいずれも第7期（平成21年12月1日～平成22年5月31日まで）中の予定であり、第6期（平成21年6月1日～平成21年11月30日まで）における資産の取得はありません。

（注2）上図は、各物件の取得（予定）価格の合計（千万円未満切り捨てています。）に基づき記載しています。

ポートフォリオのブランド別構成比



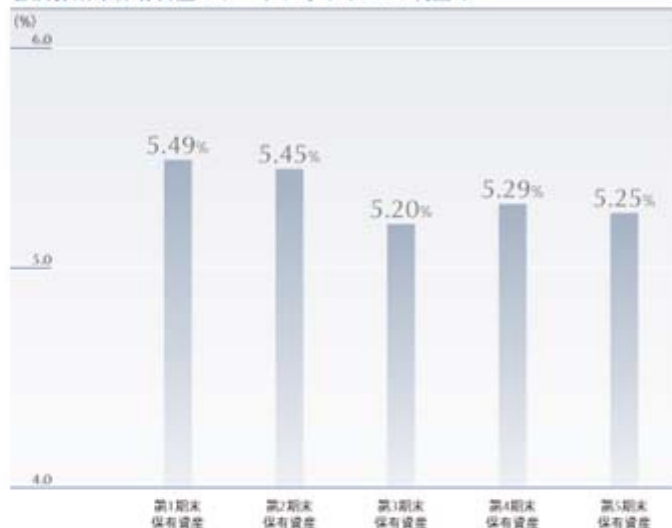
（注1）本書の日付現在における取得予定資産を含むポートフォリオについて、各ブランドの取得（予定）価格の合計が取得（予定）価格総額に占める割合を記載しています。

（注2）上記の3ブランド以外のブランドの比率は2.1%です。

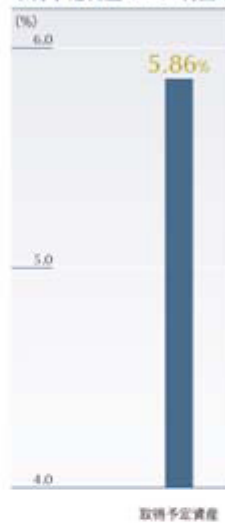
■ 各決算期末保有資産のポートフォリオNOI利回り及び取得予定資産のNOI利回り

各決算期末時点における保有資産の当該決算期におけるポートフォリオNOI利回り^(注1)及び本書の日付現在における取得予定資産のNOI利回り^(注2)は下図・表のとおりです。

各決算期末保有資産のポートフォリオ NOI 利回り



取得予定資産のNOI利回り



	第1期末 保有資産	第2期末 保有資産	第3期末 保有資産	第4期末 保有資産	第5期末 保有資産
物 件 数	89物件	97物件	131物件	134物件	139物件
取 得 価 格	670.3	754.2	1,101.3	1,159.3	1,214.8
ポートフォリオ NOI 利 回 り	5.49%	5.45%	5.20%	5.29%	5.25%

	取得予定 資産
物 件 数	4物件
取得予定価格	99.8
NOI 利 回 り	5.86%

(注1)「ポートフォリオNOI利回り」は、各決算期末時点における各保有資産について、各期における賃貸NOIを運用日数に基づき年換算した金額の総額を、当該各保有資産の取得価格の合計額で除して算出した割合です(小数点第3位を四捨五入しています。)[賃貸NOIとは、賃貸借事業におけるネット・オペレーティング・インカムを意味し、各保有資産に係る賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却を除きます)を控除した金額をいいます。

(注2)「取得予定資産のNOI利回り」は、各取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された年間のNOI(ネット・オペレーティング・インカム)の合計額を当該取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出した割合です(小数点第3位を四捨五入しています。)

■ 取得予定資産の特徴

取得予定資産(4物件)については、以下の特徴が挙げられます。これらの特徴をもつ資産を取得することにより、ポートフォリオの収益性向上及び平均築年数の低下並びに分散効果の促進等の効果が期待されます。

・ 平均 NOI 利 回 り	:	5.86%
・ 平均 稼 働 率	:	92.5%
・ 平均 築 年 数	:	2.0年

取得予定資産の概要

■ ブラウドフラット蒲田Ⅱ



取得予定日／平成29年12月15日 総戸数／169戸 所在地／東京都大田区
北千代田駅／「蒲田」駅／JR京浜東北線／「京急蒲田」駅／京急東北線、京急線
取得予定価格／29.0億円

取得予定資産の概要

OUTLINE OF FUND

7

■ ブラウドフラット浅草駒形



取得予定日／平成28年12月15日 総戸数／25戸 所在地／東京都台東区
北千代田駅／「浅草」駅（東京メトロ有明線、都営地下鉄浅草線）
取得予定価格／19.6億円

■ アーバンステージ芝浦LOFT



取得予定日／平成29年12月15日 総戸数／66戸 所在地／東京都港区
 主要利用駅／「田町」駅（山手線・京浜東北線）
 取得予定価格／15.1億円

■ アーバンステージ日本橋横山町



取得予定日／平成29年12月15日 総戸数／124戸 所在地／東京都中央区
 主要利用駅／「馬場町」駅（JR有楽町線）、「小伝馬町」駅（東京メトロ日比谷線）、「東日本橋」駅（都営地下鉄浅草線）
 取得予定価格／35.3億円

取得予定資産の概要

OUTLINE OF FUND

6

Concept

PROUD FLAT

(ブラウドフラット)

野村不動産グループの住宅関連ノウハウを結集した都市型賃貸マンション



 野村不動産グループ

野村不動産グループは、長年にわたるマンションの開発・分譲、各種不動産仲介・管理・運営等の実績及び能力を有しています。

野村不動産グループは、「ブラウド」ブランドで、大規模マンション、超高層マンション、コンパクトマンション、大規模戸建、都市型戸建等の各種の居住用施設を開発・管理しており、居住用施設の開発・管理に関するノウハウを蓄積しています。



プラウドフラット白金高輪
 京橋口 / 平成20年9月 総戸数 / 106戸
 主な利用駅 / 「白金高輪」駅・東京メトロ南北線、都営三田線

PRUD FLAT

PRUD FLAT

11



ブラウドフラット青山大学
 取組日／平成18年10月 総戸数／41戸
 主な利用駅／「青山大学」駅（東急東横線）



ブラウドフラット麹田リバーサイド
 取組日／平成19年6月 総戸数／110戸
 主な利用駅／「茅場町」駅（東京メトロ東西線・日比谷線）





ブラウドフラット渋谷桜丘

起工日／平成20年4月 総戸数／30戸

主な利用駅／「渋谷」駅（山手線・埼京線、東京メトロ有楽町線・山手線、副都心線、東急東横線、国府線市線、東武井の頭線）

ブラウドフラット横浜

起工日／平成20年3月 総戸数／113戸

主な利用駅／「横浜」駅（京浜東北線、横須賀線、京浜東北線、横須賀線、東急東横線、京急本線他）



ブラウドフラット河原町

起工日／平成20年12月 総戸数／64戸

主な利用駅／「河原町」駅（山手線、副都心線、東急東横線、京急本線他）



ブラウドフラット門前仲町Ⅰ

起工日／平成20年8月 総戸数／55戸

主な利用駅／「門前仲町」駅（東京メトロ東西線、都営大江戸線）

PROUD FLAT

PROUD FLAT

13

Concept

PRIME URBAN

(プライムアーバン)

「立地 (URBAN)」「基本性能 (BASIC)」「品質 (QUALITY)」を満たした
都市型賃貸マンション



PRIME URBAN

URBAN

立地

交通利便性や生活利便性を備えた「立地環境」



BASIC

基本性能

遮音性・断熱性・安全性等を確保した「建物基本性能」と、快適性・機能性等を重視した「仕様設備」



QUALITY

品質

長期的な耐久性に優れた「構造体」と、設計・施工における適正な「品質管理」



プライムアーバン恵比寿
 取得日／平成16年9月 総戸数／29戸
 主な利用駅／〔恵比寿〕駅（山手線・有楽線、東京メトロ日比谷線）

プライムアーバン

PRIME URBAN



プライムアーバン中目黒
 取得日／平成18年9月 総戸数／49戸
 主な利用駅／「中目黒」駅（東急東横線）
 東京メトロ日比谷線



プライムアーバン千歳船橋
 取得日／平成21年2月 総戸数／38戸
 主な利用駅／「千歳船橋」駅（小田急小田原線）



プライムアーバン恵比寿南

取得日／平成18年9月 総戸数／21戸
主な利用駅／「恵比寿」駅（山手線・有楽町線）
東京メトロ日比谷線



プライムアーバン目黒大橋ヒルズ

取得日／平成20年3月 総戸数／99戸
主な利用駅／「池尻大橋」駅（東横線）



プライムアーバン南島山

取得日／平成19年9月 総戸数／41戸
主な利用駅／「千歳島山」駅（京王線）



プライムアーバン川口

取得日／平成20年4月 総戸数／90戸
主な利用駅／「川口」駅（有楽町線）



プライムアーバン

PRIME URBAN

ポートフォリオマップ（東京圏）

東京圏

取得済資産

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1 プラウドフラット白金高輪 | 41 プライムアーバン行徳Ⅰ |
| 2 プラウドフラット代々木上原 | 42 プライムアーバン行徳Ⅱ |
| 3 プラウドフラット初台 | 43 プライムアーバン行徳駅前 |
| 4 プラウドフラット池袋桜丘 | 44 プライムアーバン西船橋 |
| 5 プラウドフラット学芸大学 | 45 プライムアーバン川口 |
| 6 プラウドフラット目黒行人坂 | 46 アーバンステージ麻布十番 |
| 7 プラウドフラット旗本リバーサイド | 47 アーバンステージ曙ヶ谷 |
| 8 プラウドフラット神楽坂 | 48 アーバンステージ都立大学 |
| 9 プラウドフラット早稲田 | 49 アーバンステージ麹町 |
| 10 プラウドフラット新宿河田町 | 50 アーバンステージ新川 |
| 11 プラウドフラット三軒茶屋 | 51 アーバンステージ本郷老舗 |
| 12 プラウドフラット麹町 | 52 アーバンステージ中落合 |
| 13 プラウドフラット新大塚 | 53 アーバンステージ落合 |
| 14 プラウドフラット清澄白河 | 54 アーバンステージ新落合 |
| 15 プラウドフラット門前仲町Ⅱ | 55 アーバンステージ新花園 |
| 16 プラウドフラット門前仲町Ⅰ | 56 アーバンステージ上馬 |
| 17 プラウドフラット横須 | 57 アーバンステージ三軒茶屋 |
| 18 プラウドフラット上大岡 | 58 アーバンステージ千歳烏山 |
| 19 プライムアーバン赤坂 | 59 アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ |
| 20 プライムアーバン田町 | 60 アーバンステージ駒沢 |
| 21 プライムアーバン恵比寿南 | 61 アーバンステージ烏山 |
| 22 プライムアーバン代々木 | 62 アーバンステージ上北沢 |
| 23 プライムアーバン赤羽 | 63 アーバンステージ大井町 |
| 24 プライムアーバン千代田富士見 | 64 アーバンステージ大井町Ⅱ |
| 25 プライムアーバン飯田橋 | 65 アーバンステージ雪谷 |
| 26 プライムアーバン恵比寿 | 66 アーバンステージ池上 |
| 27 プライムアーバン中目黒 | 67 アーバンステージ中野 |
| 28 プライムアーバン学芸大学 | 68 アーバンステージ高井戸 |
| 29 プライムアーバン洗足 | 69 アーバンステージ駒込 |
| 30 プライムアーバン目黒リバーサイド | 70 アーバンステージ向島 |
| 31 プライムアーバン目黒大橋ヒルズ | 71 アーバンステージ江古田 |
| 32 プライムアーバン白山 | 72 アーバンステージ津野川 |
| 33 プライムアーバン四谷外苑東 | 73 アーバンステージ浅草 |
| 34 プライムアーバン西新橋Ⅰ | 74 アーバンステージ町屋 |
| 35 プライムアーバン西新橋Ⅱ | 75 アーバンステージ小金井 |
| 36 プライムアーバン新宿内藤町 | 76 アーバンステージ武蔵小金井 |
| 37 プライムアーバン西早稲田 | 77 アーバンステージ武蔵野ヒルズ |
| 38 プライムアーバン三軒茶屋 | 78 アーバンステージ日野 |
| 39 プライムアーバン南烏山 | 79 アーバンステージ武蔵小杉comodo |
| 40 プライムアーバン烏山方レリア | 80 アーバンステージ川崎 |
| 41 プライムアーバン烏山コート | 81 アーバンステージ鶴見寺谷 |
| 42 プライムアーバン千歳船橋 | 82 アーバンステージ天王町 |
| 43 プライムアーバン品川西 | 83 アーバンステージ浦安 |
| 44 プライムアーバン大崎 | 84 アーバンステージ南行徳Ⅰ |
| 45 プライムアーバン大森 | 85 アーバンステージ南行徳Ⅱ |
| 46 プライムアーバン北千代 | 86 アーバンステージ南行徳Ⅲ |
| 47 プライムアーバン田圃旗布南 | 87 アーバンステージ南行徳Ⅳ |
| 48 プライムアーバン中野上高田 | 88 アーバンステージ行徳駅前 |
| 49 プライムアーバン西荻窪 | 89 アーバンステージ南行徳Ⅴ |
| 50 プライムアーバン大塚 | 90 アーバンステージ行徳 |
| 51 プライムアーバン門前仲町 | 91 アーバンステージ南浦和 |
| 52 プライムアーバン亀戸 | 92 アーバンステージ与野本町 |
| 53 プライムアーバン住吉 | |
| 54 プライムアーバン錦糸公園 | |
| 55 プライムアーバン錦糸町 | |
| 56 プライムアーバン平井 | |
| 57 プライムアーバン葛西 | |
| 58 プライムアーバン葛西Ⅱ | |
| 59 プライムアーバン新百合ヶ丘 | |
| 60 プライムアーバン浦安 | |

取得予定資産

- | |
|-------------------|
| 93 プラウドフラット旗田Ⅱ |
| 94 プラウドフラット浅草駒形 |
| 95 アーバンステージ芝浦LOFT |
| 96 アーバンステージ日本橋横山町 |

東京圏 116物件





PORTFOLIO MAP

- 01 ペネフィス博多グランスイート
- 02 ペネフィス薬院南
- 03 ペネフィス香椎ヴェルベア
- 04 ペネフィス博多東グランスイート
- 05 ペネフィス千早グランスイート





----- JR線
----- その他の鉄道



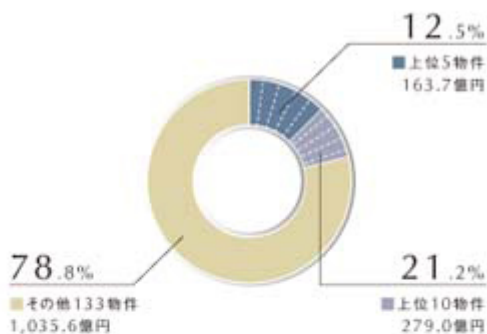
※その他（三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市）

ポータルフォリオマップ

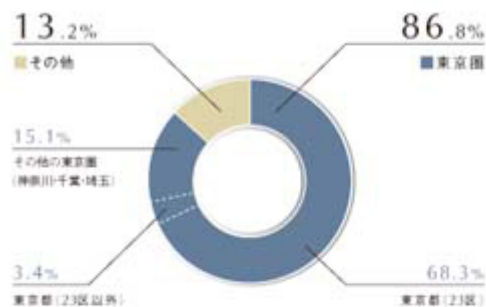
PORTFOLIO MAP

ポートフォリオの状況（本書の日付現在（取得予定資産を含む））

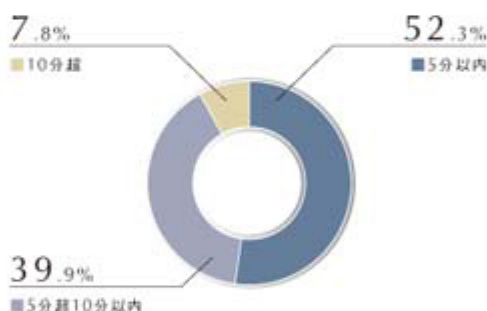
物件毎の取得（予定）価格の分散状況



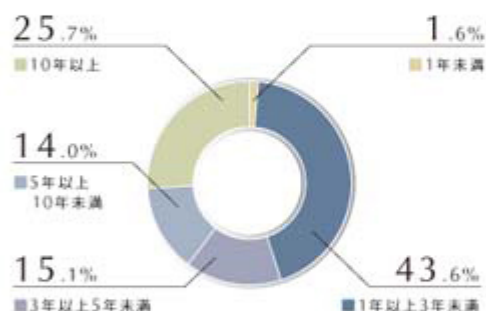
投資エリア



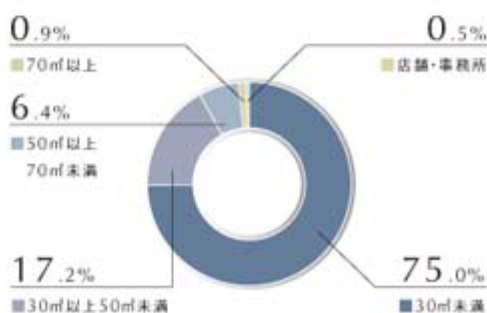
最寄駅からの徒歩分数



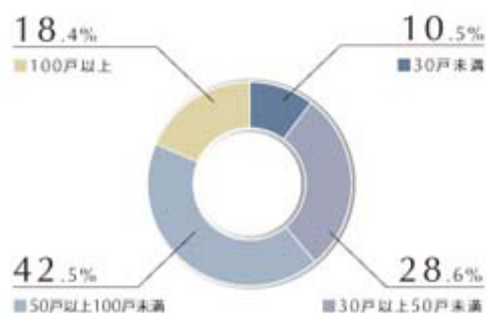
築年数



1住戸当たりの面積



1物件当たりの戸数



（注）「1住戸当たりの面積」は、取得済資産及び取得予定資産の全住戸について、各面積区分に該当する戸数に基づき、比率を算出しています。また「1住戸当たりの面積」以外は、各グラフの各区分に該当する物件の取得（予定）価格に基づき、比率を算出しています。

ポートフォリオ物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
取得済資産							
東京圏	1	クラウドフラット白金台線	東京都港区	2,950.11	106	3,510,000	2.7
	2	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	0.8
	3	クラウドフラット和台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	0.7
	4	クラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区	638.70	30	800,000	0.6
	5	クラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	914.39	41	812,000	0.6
	6	クラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.23	40	882,000	0.7
	7	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	1.7
	8	クラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	1.2
	9	クラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	0.8
	10	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	0.8
	11	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	1.0
	12	クラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.64	67	1,140,000	0.9
	13	クラウドフラット新大塚	東京都豊島区	752.09	35	695,000	0.5
	14	クラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	0.7
	15	クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区	810.55	35	650,000	0.5
	16	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	0.9
	17	クラウドフラット横浜	横浜市神奈川区	3,118.12	113	2,340,000	1.8
	18	クラウドフラット上大岡	横浜市中南区	4,872.17	200	2,770,000	2.1
	19	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	0.7
	20	ブライムアーバン田町	東京都港区	1,107.16	48	941,000	0.7
	21	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	0.7
	22	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.3
	23	ブライムアーバン曇町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	0.9
	24	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	0.5
	25	ブライムアーバン麹町橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	1.5
	26	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	0.9
	27	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.0
	28	ブライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,088.39	32	886,000	0.7
	29	ブライムアーバン浅草	東京都目黒区	655.27	22	536,000	0.4
	30	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
	31	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	2.7
	32	ブライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.82	42	893,000	0.7
	33	ブライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.11	51	1,700,000	1.3
	34	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	1.0
	35	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	0.8
	36	ブライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	578.18	14	512,000	0.4
	37	ブライムアーバン西早稲田	東京都新宿区	507.11	28	503,000	0.4
	38	ブライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	835,000	0.6
	39	ブライムアーバン南角山	東京都世田谷区	1,049.73	41	840,000	0.6
	40	ブライムアーバン角山ガレリア	東京都世田谷区	835.05	33	645,000	0.5
	41	ブライムアーバン角山コート	東京都世田谷区	576.20	23	413,000	0.3
	42	ブライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区	1,027.44	38	885,000	0.7
	43	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.5
	44	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	1.3
	45	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	824,000	0.6
	46	ブライムアーバン北千束	東京都大田区	834.90	46	576,000	0.4
	47	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	0.7
	48	ブライムアーバン中野上草田	東京都中野区	818.75	33	640,000	0.5
	49	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	543.09	24	435,000	0.3
	50	ブライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.99	46	794,000	0.6
	51	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,207.92	118	2,200,000	1.7
	52	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	0.5
	53	ブライムアーバン住吉	東京都豊島区	813.52	40	552,000	0.4
	54	ブライムアーバン銀台公園	東京都豊島区	1,886.50	77	1,180,000	0.9
	55	ブライムアーバン錦糸町	東京都豊島区	991.62	49	668,000	0.5
	56	ブライムアーバン早井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	0.5
	57	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.5

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
取得済資産							
東京圏	58	プライムアーバン葛西Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	0.7
	59	プライムアーバン新百合ヶ丘	川崎市麻生区	1,708.19	64	1,210,000	0.9
	60	プライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	0.6
	61	プライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.5
	62	プライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	0.6
	63	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.4
	64	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	0.6
	65	プライムアーバン川口	埼玉県川口市	2,477.11	98	2,170,000	1.7
	66	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	0.8
	67	アーバンステージ横ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	38	452,000	0.3
	68	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	524,000	0.4
	69	アーバンステージ錦さき	東京都中央区	4,524.00	145	2,290,000	1.7
	70	アーバンステージ新川	東京都中央区	3,600.61	46	2,250,000	1.7
	71	アーバンステージ本郷駅前	東京都文京区	662.58	27	647,000	0.5
	72	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.98	18	655,000	0.5
	73	アーバンステージ落合	東京都新宿区	517.53	32	324,000	0.2
	74	アーバンステージ新落合	東京都新宿区	1,053.39	28	635,000	0.5
	75	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
	76	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	0.7
	77	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	0.6
	78	アーバンステージ千歳鳥山	東京都世田谷区	1,774.01	27	730,000	0.6
	79	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	0.4
	80	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.3
	81	アーバンステージ鳥山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.3
	82	アーバンステージ上北沢	東京都世田谷区	1,384.45	29	738,000	0.6
	83	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.4
	84	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,782.26	93	1,100,000	0.8
	85	アーバンステージ豊谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	0.7
	86	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	1.1
	87	アーバンステージ中野	東京都中野区	801.30	51	472,000	0.4
	88	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	0.8
	89	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	19	412,000	0.3
	90	アーバンステージ向島	東京都豊田区	1,108.91	55	487,000	0.4
	91	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	872.49	35	385,000	0.3
	92	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.2
	93	アーバンステージ浅草	東京都台東区	876.70	22	350,000	0.3
	94	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.2
	95	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
	96	アーバンステージ武蔵小金井	東京都小金井市	5,999.80	98	2,190,000	1.8
	97	アーバンステージ武蔵野ヒルズ	東京都小金井市	2,961.06	80	1,590,000	1.2
	98	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.2
	99	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	1.6
	100	アーバンステージ川崎	川崎市川崎区	1,706.46	80	1,150,000	0.9
	101	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.3
	102	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
	103	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.2
	104	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
	105	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.2
	106	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
	107	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
	108	アーバンステージ行徳駅前	千葉県市川市	927.33	46	561,000	0.4
	109	アーバンステージ南行徳Ⅴ	千葉県市川市	662.68	38	293,000	0.2
	110	アーバンステージ行徳	千葉県市川市	1,766.47	77	948,000	0.7
	111	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.05	32	274,000	0.2
	112	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	0.4
小 計 (112物件)				148,167.45	5,659	104,191,000	79.3

地域	物件 番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
取得済資産							
そ の 他	113	クラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,861.56	60	682,000	0.5
	114	クラウドフラット河原町	仙台市若林区	1,967.54	64	724,000	0.6
	115	プライムアーバン山鼻	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.3
	116	プライムアーバン北14条	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.3
	117	プライムアーバン大通公園Ⅰ	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.4
	118	プライムアーバン大通公園Ⅱ	札幌市中央区	1,148.72	36	322,000	0.2
	119	プライムアーバン北11条	札幌市東区	1,851.39	60	600,000	0.5
	120	プライムアーバン宮の沢	札幌市西区	2,114.53	54	576,200	0.4
	121	プライムアーバン大通東	札幌市中央区	1,494.36	36	424,000	0.3
	122	プライムアーバン知事公館	札幌市中央区	1,007.30	42	337,900	0.3
	123	プライムアーバン四山	札幌市中央区	911.07	27	283,200	0.2
	124	プライムアーバン北24条	札幌市東区	1,773.90	36	503,700	0.4
	125	プライムアーバン札幌区大森	札幌市中央区	2,439.90	58	731,600	0.6
	126	プ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	0.8
	127	プライムアーバン八乙女中央	仙台市青葉区	1,380.21	43	428,000	0.3
	128	プライムアーバン葵	名古屋市東区	1,571.04	46	724,000	0.6
	129	プライムアーバン金山	名古屋市中区	1,391.02	58	632,000	0.5
	130	プライムアーバン鶴善	名古屋市中区	2,502.11	104	1,189,096	0.9
	131	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	0.5
	132	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	0.6
	133	プライムアーバン江坂Ⅲ	大阪府吹田市	2,151.67	79	1,535,000	1.2
134	アーバンステージ瑞穂南宮	仙台市青葉区	4,251.91	65	969,000	0.7	
135	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	0.6	
136	ベネフィス築紫南	福岡市中央区	897.84	34	351,000	0.3	
137	ベネフィス香椎ヴェルベーナ	福岡市東区	1,222.34	39	396,000	0.3	
138	ベネフィス博多東グランスウィート	福岡市博多区	1,854.13	65	693,000	0.5	
139	ベネフィス千早グランスウィート	福岡市東区	1,740.70	48	545,000	0.4	
小 計 (27物件)				48,226.21	1,408	17,291,696	13.2
合 計 (139物件)				196,393.66	7,067	121,482,696	92.4
取得予定資産							
東京圏	140	クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区	4,052.72	169	2,980,000	2.3
	141	クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区	2,685.39	79	1,960,000	1.5
	142	アーバンステージ芝罘[OFI]	東京都港区	1,905.39	68	1,510,000	1.1
	143	アーバンステージ日本橋横山町	東京都中央区	5,926.17	124	3,530,000	2.7
小 計 (4物件)				14,569.67	440	9,980,000	7.6
合 計 (4物件)				14,569.67	440	9,980,000	7.6
取得済資産・取得予定資産 合計 (143物件)				210,963.33	7,507	131,462,696	100.0

(注1) 地域欄に記載の「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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) 上表の詳細については、本文中の「第2部 参照情報 第2 参照資料の補完情報 1 事業の状況 (3) 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

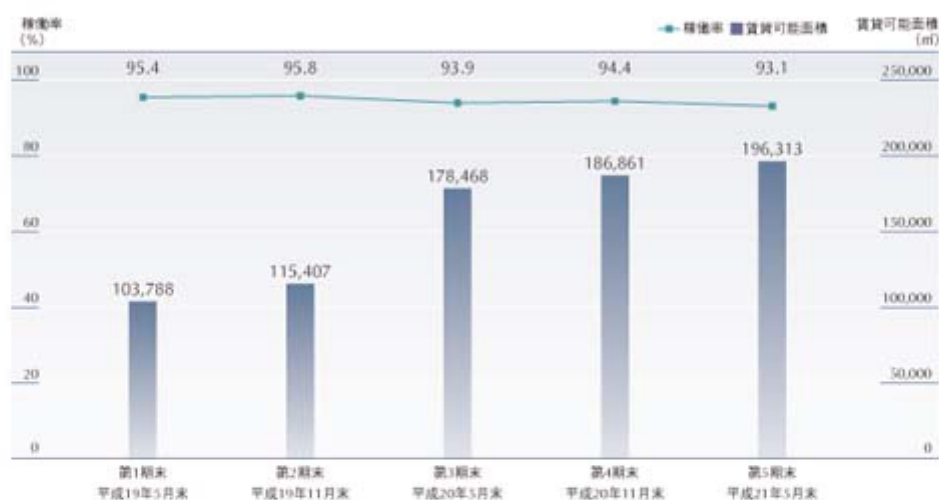
運用実績

安定した運用実績

・ポートフォリオ全体の稼働率・賃貸可能面積の推移

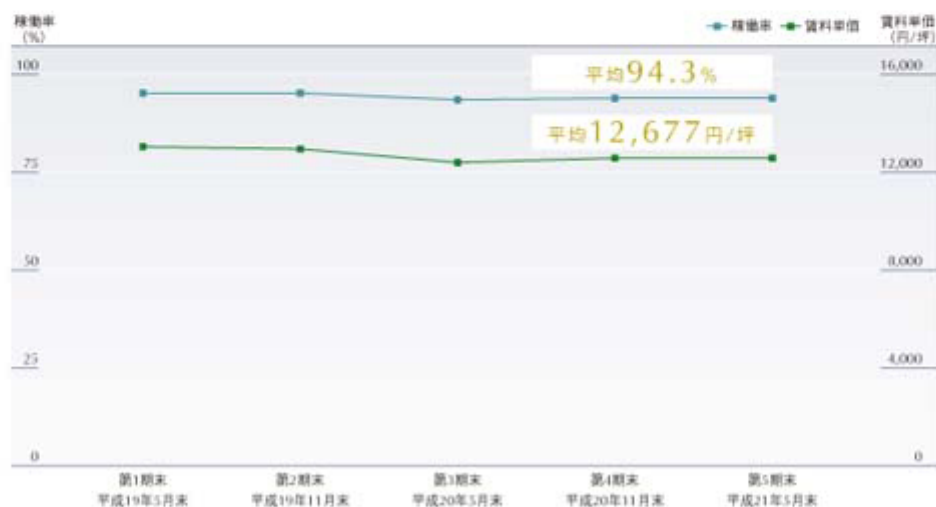
保有不動産の運営管理に際しては、物件毎の特性（立地エリア、住戸タイプ、戸数、ターゲット・テナント等）に照らして「最適と判断されるプロパティ・マネジメント会社（PM会社）」を選定してきました。その上で、資産運用会社とPM会社が連携して「一体的な運営管理」を実践することにより、効率的な運営管理及びパフォーマンスの最大化の実現を図ってきました。

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率・賃貸可能面積の推移は下図のとおりです。



・東京圏における稼働率・賃料単価の推移

本投資法人のポートフォリオにおける東京圏の物件（第5期末時点においてポートフォリオ全体の85.8%（店舗・事務所部分を含む取得価格ベース））にかかる稼働率及び賃料単価の推移は下図のとおりとなり、稼働率及び賃料単価とも、安定的に推移しています。



（注）店舗・事務所部分を除きます。

■ 居住用施設に係る豊富な運用経験・ノウハウ

・大型住戸の分割

アーバンステージ武蔵野ヒルズ（東京都小金井市）において、200㎡超の大型住戸（旧オーナー住戸）を3分割し、マーケットニーズに適合した住戸へリニューアルしました。その結果、早期のリースアップを実現しました。

分割工事前（1区画）



分割工事後（3区画）



アーバンステージ武蔵野ヒルズ



（分割工事後）

・内部成長余地の追求

本投資法人では、キャッシュフローの向上を目的とした各種施策に取り組んでいます。

未利用区画の貸室化

プライムアーバン門前仲町



集客室・事務所

アーバンステージ大井町Ⅱ



地下室・事務所

アーバンステージ葛どき



管理入居・住居

収 入 の 増 加

- 未利用区画の貸室化
- 携帯電話等のアンテナ設置
- 自動販売機の設置

費 用 の 削 減

- 建物管理費の削減
- ケーブルテレビ料金の削減

■ 保守的な財務戦略

本投資法人は、金融環境の変化や将来的な金利上昇に備えるため、有利子負債の調達に際しては、「金利の固定化」「借入期間の長期化」による金利変動リスクの適切なコントロールに加えて、「借入先金融機関の多様化」「返済期限の分散」等により、保守的な財務戦略を実践します。

■ 有利子負債の状況（本書の日付現在）

・有利子負債残高 : **70,976**百万円
(第5期末比：△2,020百万円)

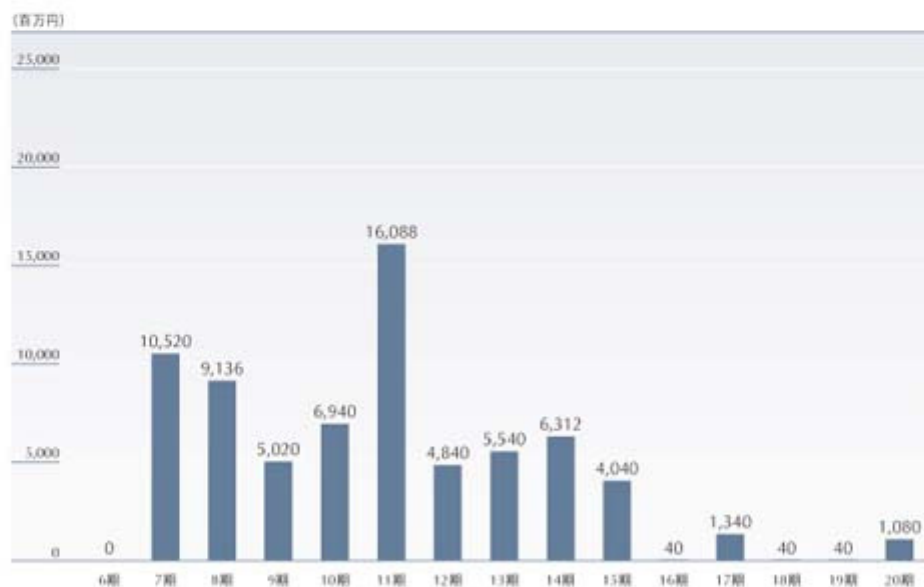
・有利子負債の長期比率 : **72.4** %

・長期借入金の平均残存年数 : **2.8** 年

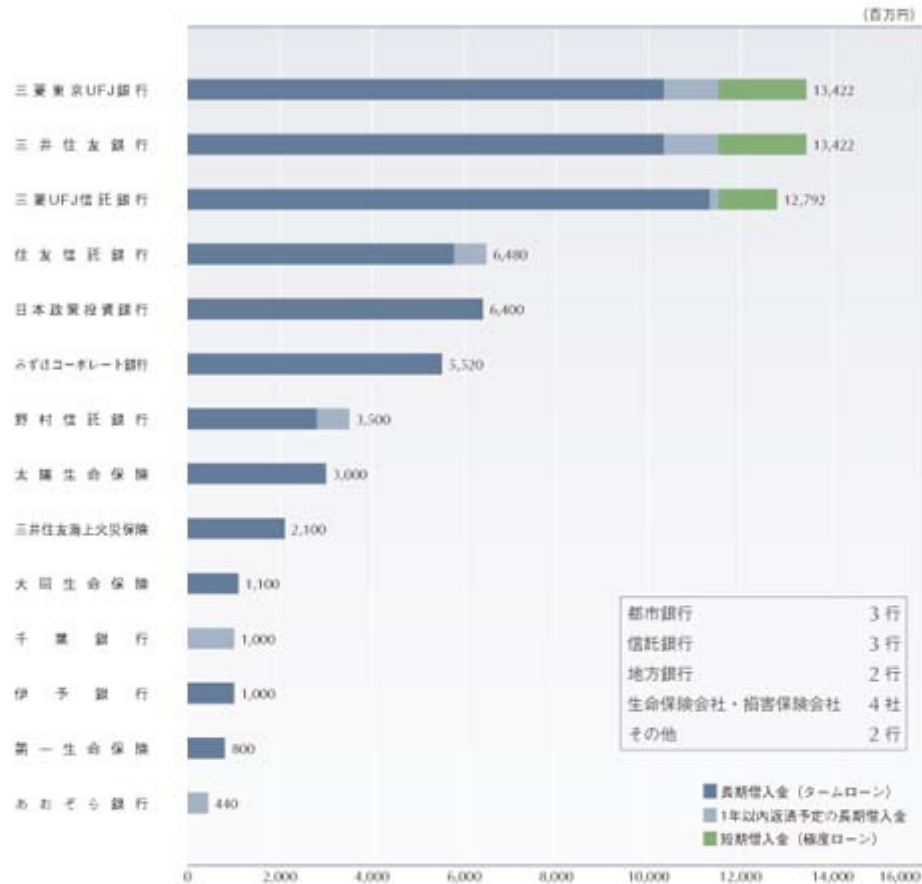
・調達金利の固定比率 : **79.5** %

(注) 調達金利の固定比率は、金利スワップ取引による固定化を含みます。

■ 返済期限の分散状況（本書の日付現在）



■ 借入先金融機関の状況（本書の日付現在）



■ 格付けの状況

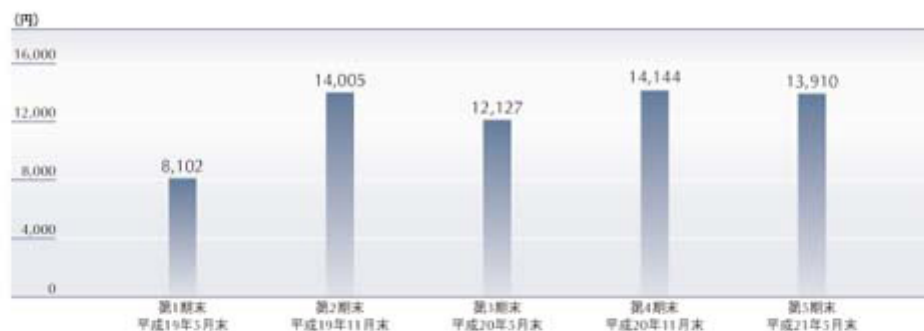
格付会社	格付け内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期優先債務 : AA	格付けの見通し : 安定的
スタンダード・アンド・プアーズ	長期会社格付け : A	アウトルック : 安定的
	短期会社格付け : A-1	

保守的な財務戦略

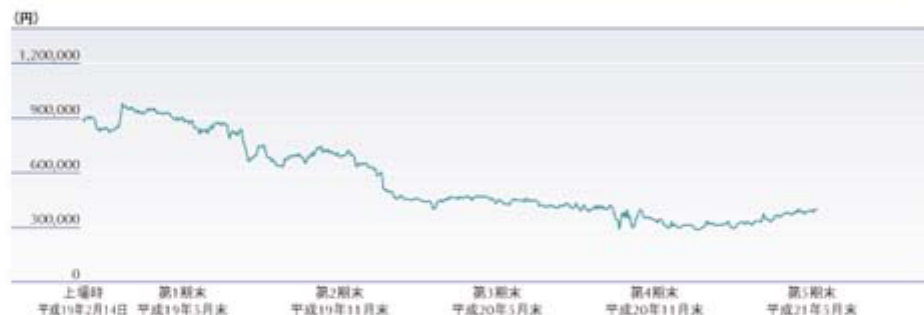
OUTLINE OF FUND

投資口のパフォーマンス

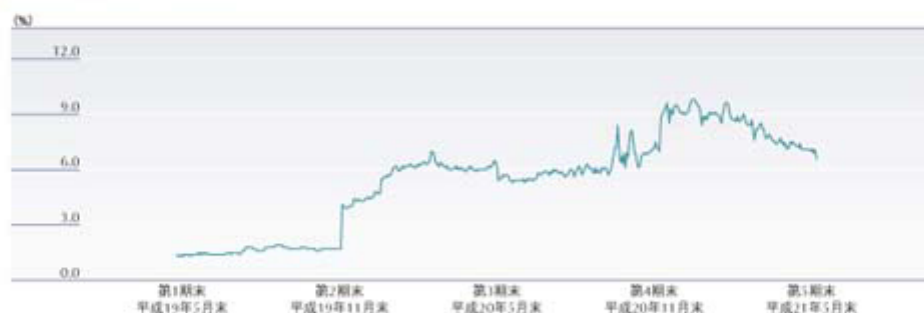
1口当たり分配金の推移



投資口価格の推移



分配金利回りの推移



(注) 分配金利回り4、以下の計算式により各取引日に算出しています。
 分配金利回り＝1口当たり分配金×2÷各取引日の投資口価格終値
 なお、上記計算において適用する1口当たり分配金は、以下のとおり、該当取引日の属する期の直前期の実績値です。但し、平成19年6月1日から平成19年11月30日までの間（第2期）においては、第1期の1口当たり分配金実績値（8,102円）を第1期の実質的な資産運用期間の日数247日に基づき、半年（182.5日）に換算した値を用いて分配金利回りを計算しています。

該当期（対象期間）	適用する1口当たり分配金（円/口）
第2期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）	5,986（第1期末実績値の半年換算値）
第3期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）	14,005（第2期末実績値）
第4期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）	12,127（第3期末実績値）
第5期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）	14,144（第4期末実績値）

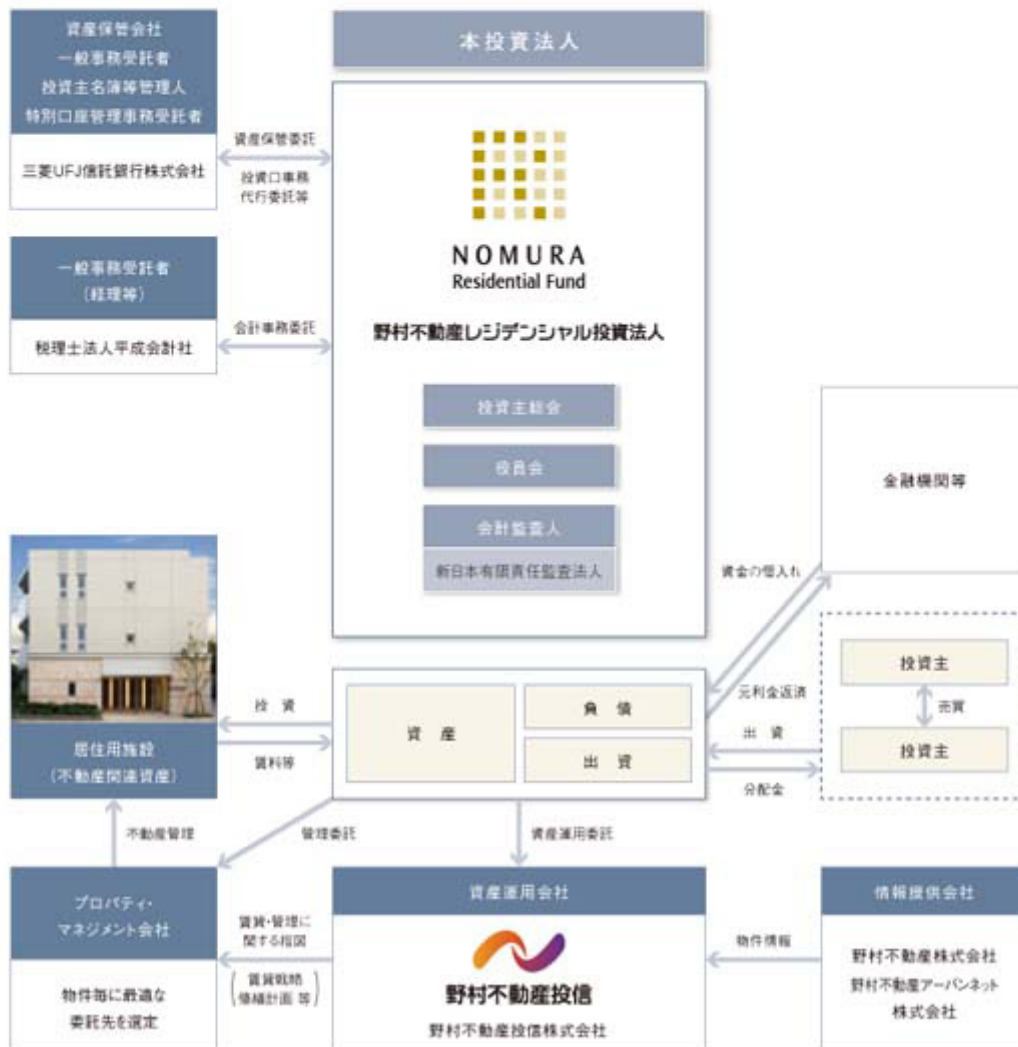
投資法人の概要

沿革

平成18年 7月28日	設立企画人(野村不動産投信株式会社)による投信法 ^(※) 第69条に基づく設立に係る届出
平成18年 8月 3日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成18年 8月 4日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年 8月24日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第56号)
平成19年 2月14日	東京証券取引所に上場

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

仕組み図



資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概況

名 称	野村不動産投信株式会社
資本金の額	300百万円(本書の日付現在)
株 主	野村不動産ホールディングス株式会社(100%)
沿 革	平成15年1月24日 会社設立 平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第81679号) 平成15年6月17日 宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第18号) 平成15年7月23日 旧投信法 ^(注1) 上の投資信託委託業者としての認可取得(内閣総理大臣第28号) 平成18年2月 7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可(業務の方法等の変更の認可)取得 ^(注2) 平成19年9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第374号) ^(注3)

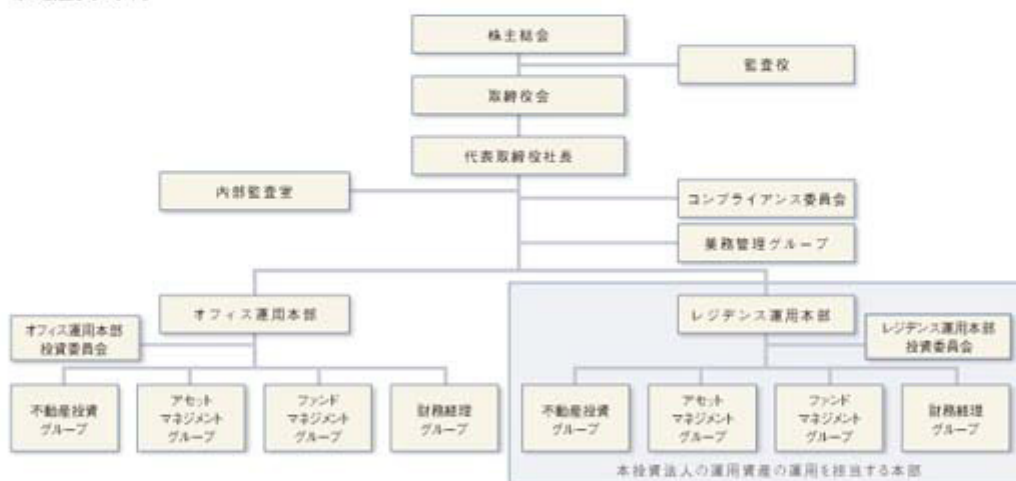
(注1)証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法を指します。

(注2)複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

(注3)資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律(第159条第1項)の適用を受け、金融商品取引法施行日(平成19年9月30日)時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

■ 組織体系

野村不動産投信株式会社は、本投資法人に加え、野村不動産オフィスファンド投資法人からもその資産の運用を受託しています。野村不動産投信株式会社では、運用を受託する各投資法人の利益を損ねることがないよう、運用を担当する部門(本部)や運用の意思決定機関(投資委員会)を投資法人毎に設置しています。



意思決定プロセス

