

## 【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19年1月11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 29,388,000,000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 1,469,400,000円  (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 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、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 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を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、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。

本投資証券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。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券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】

47,400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証券株式会社が本投資法人の投資主から2,370口を上限として借入れる本投資証券の売出し（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3 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】

29,388,000,000円

（注）後記「(14) 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「(14) 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、本書の日付現在における見込額です。

##### (5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に当たり、平成19年1月26日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成19年1月29日（月）から平成19年2月2日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受付に当たり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 / ② 申込みの方法等 D.」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成19年2月5日（月）（以下「発行価格決定日」といいます。）に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

（注3）後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価

額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(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19年2月6日（火）から平成19年2月9日（金）まで

(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】**

後記「(14) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の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19年2月13日（火）

(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) **【手取金の使途】**

一般募集における手取金（29,388,000,000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1,469,400,000円）と併せて、後記「第二部 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 / 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。以下同じとします。）（注3）の取得資金の一部及び借入金金の返済等に充当します。

（注1）上記の第三者割当については、後記「第3 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、本書の日付現在における見込額です。

（注3）後記「第二部 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 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産のうち、上記一般募集による手取金を充当する資産は、物件番号58、65～68、71～77、83、87及び88の合計15物件です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券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、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、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	未定
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	
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	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
メリル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	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
マネックス証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号	
合計	—	47,400口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 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（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

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。
- C. 申込証拠金には、利息をつけません。
- D. 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成19年2月14日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
- E. 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成19年2月14日（水）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

## 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】

2,370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証券株式会社为本投資法人の投資主から2,370口を上限として借入れる本投資証券の売出しです。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3 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)【売出価額の総額】

1,469,400,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

### (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19年2月6日（火）から平成19年2月9日（金）まで

### (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】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

### (11)【受渡期日】

平成19年2月14日（水）

### (12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【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証券は、保管振替機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

## 第2 【投資法人債券】

該当事項はありません。

## 第3 【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証券株式会社が本投資法人の投資主から2,370口を上限として借入れる本投資証券の売出し（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2,370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、野村証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証券（以下「借入投資証券」といいます。）の返還に必要な本投資証券を取得させるために、本投資法人は、平成19年1月11日（木）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,370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19年3月13日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、平成19年2月14日（水）から平成19年3月6日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、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証券の買付け（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。野村証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証券は、借入投資証券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、野村証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。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買付け、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資証券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。

## 2 売却・追加発行等の制限

- ① 本投資法人の投資主である野村不動産株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び日本興亜損害保険株式会社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村証券株式会社との間で、平成19年2月5日（月）から平成19年8月14日（火）までの期間中、主幹事会社である野村証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証券の売却等（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証券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証券株式会社との間で、平成19年2月5日（月）から平成19年5月14日（月）までの期間中、主幹事会社である野村証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行等（但し、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う追加発行等を除きます。）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証券株式会社は、それぞれの制限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。

- ③ さらに、上記①及び②に記載の制限とは別に、本書の日付現在における本投資法人の投資主は、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、当該投資証券を上場後6ヶ月を経過する日（当該日において投資口発行の効力発生日（野村不動産株式会社が保有する本投資証券のうち400口については平成18年8月3日、その他については平成18年9月26日）以後1年を経過していない場合には、投資口発行の効力発生日以後1年間を経過する日）まで所有することとされています。

## 第二部【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】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である平成18年8月3日から平成19年5月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第35条）。したがって、本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

##### (2)【投資法人の目的及び基本的性格】

###### ① 投資法人の目的及び基本的性格

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設立された法人です（規約第27条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。規約第27条に基づき、かつ本投資法人と資産運用会社との間で平成18年8月3日に締結された資産運用委託契約（以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

資産運用ガイドラインは、近時の不動産市場について、「収益性」重視の投資判断への変化と、いわゆる投資家保有型の不動産保有形態への移行を基本的な認識とする資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は必要に応じこの見直しを行うこととします。したがって、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために適切であると判断する場合には、機動的に資産運用ガイドラインを変更するものとします。

（注）不動産等とは、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (イ) 及び(ロ)」に掲げる特定資産のことをいい、また、不動産対応証券とは、後記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A. (ハ)」に掲げる特定資産のことをいいます。

「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。

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」といいます。

###### ② 投資法人の特色

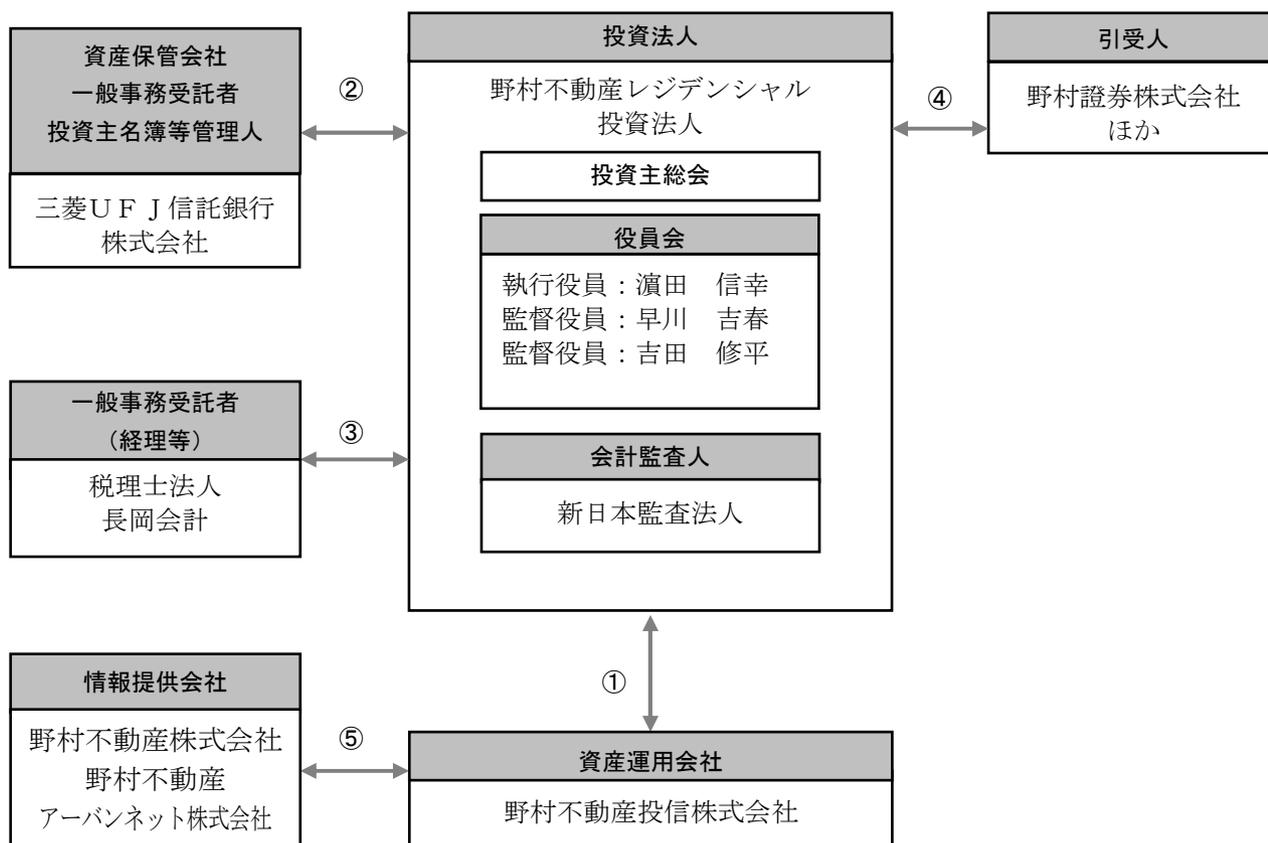
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



契約の種類
① 資産運用委託契約
② 資産保管業務委託契約／機関運営事務委託契約／投資口事務代行委託契約
③ 会計事務委託契約
④ 新投資口引受契約
⑤ 情報提供協定書

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の社名、運営上の役割及び関係業務内容

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産レジデンシャル投資法人	本投資法人	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います。
野村不動産投信株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管業務委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
	機関運営に係る一般事務受託者	機関運営事務委託契約書（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿（証券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）を含みます。以下同じ。）、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
税理士法人長岡会計	経理等に係る一般事務受託者	会計事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務等を行います。
野村証券株式会社ほか	引受人	引受人は、本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約（上図中④）を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

社名	運営上の役割	業務内容
野村不動産株式会社 野村不動産アーバンネット株式会社	情報提供会社	資産運用会社と野村不動産株式会社及び野村不動産アーバンネット株式会社との間の不動産等の情報提供に関する基本協定書（上図中⑤）（以下「情報提供協定書」と総称します。）に基づき、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ③ 野村不動産グループの実績・強み / A. 野村不動産グループとの戦略的協調「プラウドフラット」 / (ロ) 野村不動産グループの開発・保有物件等に関する情報提供」をご参照ください。

#### (4) 【投資法人の機構】

本投資法人の機構は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は新日本監査法人です。

##### ① 投資法人の機構

###### A. 投資主総会

(イ) 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る、資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第34条の9、第206条）。

(ロ) 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第9条）。

(ハ) 法令に別段の定めのある場合のほか、投資主総会は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します（規約第9条第2項）。

(ニ) 投資主総会を開催する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、かつ本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第1項）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第3項、同条第4項）。

(ホ) 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たります。但し、全ての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会において予め定めた順序に従い、監督役員の1人がこれに当たります（規約第10条）。

###### B. 執行役員、監督役員及び役員会

(イ) 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の

支払、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

- (ロ) 役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条第1項）。
- (ハ) 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。
- (ニ) 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。
- (ホ) 執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会において選任します（投信法第96条、規約第17条第1項）。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第17条第1項但書）。
- (ヘ) 執行役員の任期は、就任後2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項）。
- (ト) 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第21条第1項）。
- (チ) 役員会の招集通知は、会日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は省略することができます（規約第21条第2項）。

### C. 会計監査人

- (イ) 会計監査人は、本投資法人の投資主総会において選任されます（投信法第96条、規約第24条）。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第72条、規約第24条但書）。
- (ロ) 本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。
- (ハ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約

第25条)。

② 投資法人の運用体制

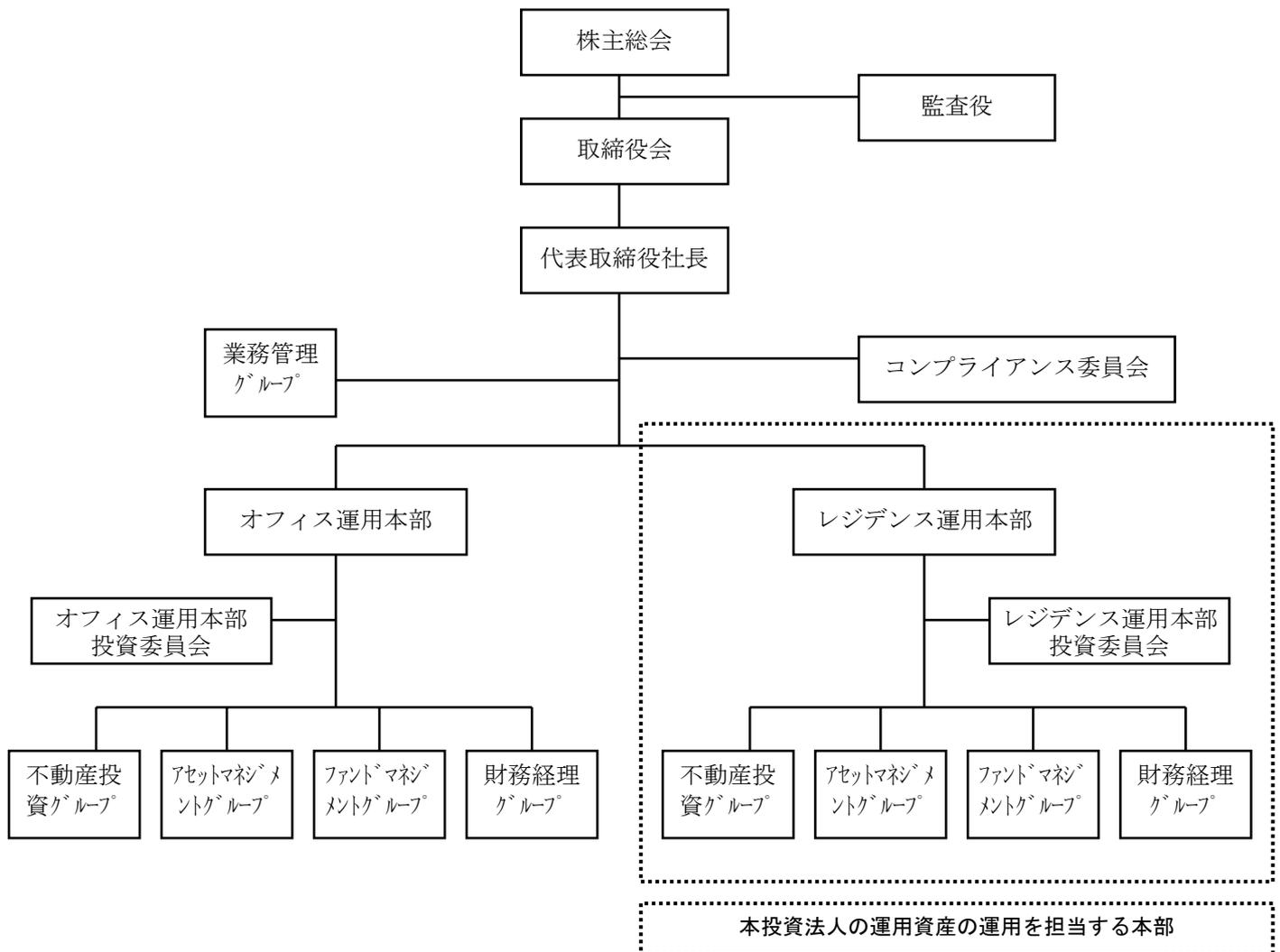
本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社である野村不動産投信株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

なお、資産運用会社は、野村不動産オフィスファンド投資法人（コード8959）との間の平成15年8月20日付資産運用委託契約に基づいて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。資産運用会社は、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する投信法第10条の2の規定に基づく認可申請（業務の方法等の変更の認可申請）を行い、平成18年2月7日にかかる認可を取得しました。また、同社は平成18年4月1日をもってオフィス運用本部及びレジデンス運用本部を設け、野村不動産オフィスファンド投資法人及び本投資法人から資産運用の委託を受けることを想定した体制を整備しています。以下では、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部の資産運用会社における位置付け及び相互の関係並びに本投資法人の運用に従事するレジデンス運用本部における運用体制について、主として記載しています。

**<本投資法人と野村不動産オフィスファンド投資法人の投資対象について>**

野村不動産オフィスファンド投資法人の投資対象は、その規約において主として「オフィス」とされており、本投資法人の主たる投資対象である「居住用施設」とは明確に異なります。したがって、投資対象となる資産の取得及び運営に関し、本投資法人と野村不動産オフィスファンド投資法人が競合することは原則として想定されておらず、かかる観点から相互に利益相反が生じることはないものと考えられます。

## A. 組織



### (イ) 取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、各取締役による業務執行を監督します。

### (ロ) 運用本部及びグループ

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「オフィス運用本部」及び「レジデンス運用本部」が置かれ、それぞれの本部長が各運用本部を統括します。レジデンス運用本部には後記「B. 業務分掌体制」に記載のグループ（合計4グループ）及び投資委員会が設置され、また、両本部から独立したグループとして、業務管理グループが置かれています。それぞれのグループにはグループリーダーが配置されます。なお、各本部については、利益相反の回避を徹底するため、それぞれの担当取締役が本部長を兼務しています。

### (ハ) 投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委

員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、レジデンス運用本部及びオフィス運用本部に属する各投資委員会のほか、コンプライアンス委員会が設置されています。このように、資産運用会社においては、投資法人の資産の投資・運用に係る重要事項を決定するための投資委員会を、各投資法人の利益を損ねることがないように、その運用を受託する投資法人毎に設置することにより、利益相反を回避し、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

レジデンス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定するとともに、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、投信法に定める利害関係人等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を行っている会社等と本投資法人との取引等につき、資産運用の受託者としての責務（社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否か等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「C. 投資運用の意思決定機構」及び「D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

## B. 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、「② 投資法人の運用体制」記載の組織・機関のうち、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー及び業務管理グループは本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産オフィスファンド投資法人の資産運用にも関与しますが、以下では本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

### <各組織の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>投信法に定める利害関係人等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を行っている会社等と本投資法人との取引等について、資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等を審議します。かかる審議は、その取引を投資委員会に提案するのに先立って行われます。</p> <p>上記のほか、次のとおり、資産運用会社の法令の遵守状況の確認を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記に当たらない取引について、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づいて、投資委員会に提出される議案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を、投資委員会への起案に先立って審議</li> <li>・投資委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を事後的に審議</li> <li>・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況を定期的に確認</li> </ul>
レジデンス運用本部	
投資委員会	<p>本投資法人の資産の運用に係る重要な事項について審議・決定します。主な審議事項は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用ガイドラインの策定及び改定</li> <li>・本投資法人の投資対象となる不動産等の選定及び運用資産の売却</li> <li>・本投資法人の運用不動産に係る年度運用計画の策定及び変更</li> <li>・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針についての決定</li> </ul> <p>上記のほか、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。</p>
不動産投資グループ	<p>本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューデリジェンス業務を含みます。）を行います。</p>
アセットマネジメントグループ	<p>本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務を行います。</p>
ファンドマネジメントグループ	<p>本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、本投資法人の情報開示に関する業務等を行います。</p>
財務経理グループ	<p>本投資法人の資金調達に関する業務、本投資法人の運用資産に係る会計並びに税務及び資金管理に関する業務等を行います。</p>
業務管理グループ	<p>コンプライアンス及びリスク管理に関する業務（資産運用会社の内部監査等を含みます。）を行います。</p>

### C. 投資運用の意思決定機構

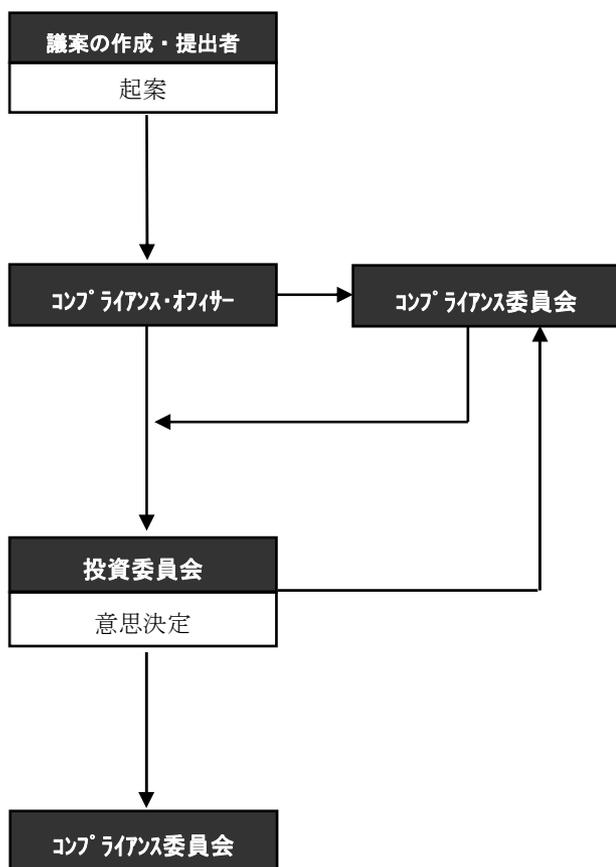
レジデンス運用本部の投資委員会（以下、別段の記載がない限り、単に「投資委員会」といいます。）は、本投資法人の運用不動産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための資産運用ガイドライン及び年度運用計画の策定並びにこれらに基づく運用不動産の運営管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会は、取締役社長を委員長とし、レジデンス運用本部の本部長、同本部に属する各グループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以外の者を委員として追加指名することが可能であり、また、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する第三者を招聘し、適宜意見を聴取することができます。

投資委員会へ提出される議案は、レジデンス運用本部内のいずれかのグループ又は業務管理グループが作成の上、まずコンプライアンス・オフィサー（業務管理グループのグループリーダーがコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則（適用ある法令、条例、本投資法人の規約、東京証券取引所の諸規則、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正を含みます。以下「投資信託協会規則」といいます。）、資産運用委託契約並びに資産運用会社の定款及び社内規程等を含みます。以下同じ。）上の適合性を確認します。その上で、投信法に定める利害関係人等との取引並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等については、更にコンプライアンス委員会にて、資産運用の受託者としての責務等に照らしてその是非を検討します。これらの手続を経た上、コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、担当のグループリーダーが当該議案を投資委員会へ提出します。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、投資委員会における決議の中立性を確保するため、議案を提出したグループから委員として参加する者は、当該議案に関して議決権を有さず、審議にのみ参加します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



・議案を作成したグループに属する委員は、当該議案を投資委員会に提出する前にコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス委員会を開催し、上記確認を行います。但し、投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等に係る場合には、必ずコンプライアンス委員会の審議及び承認を経なければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、コンプライアンス・オフィサーの判断により投資委員会における審議を中断するものとし、当該問題の協議のためコンプライアンス委員会を別途開催します。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

・投資委員会における意思決定後、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を、コンプライアンス委員会において審議します。

## D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

### （イ）コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人（以下本「D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において、「投資法人」といいます。）の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に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投資法人との取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行う他、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法に定める利害関係人等との取引のほか、以下の（i）及び（ii）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループ<sup>（注）</sup>のうち投信法に定める利害関係人等に該当しない法人との取引、野村不動産グループの顧客等と投資法人との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無のほか、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

- （i）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投資法人との間の不動産等の売買
- （ii）その他利害関係人等又は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投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では3ヶ月に一度以上、投資法人の資産運用におけるコンプライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と投資法人との取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員若しくは使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、当該コンプライアンス委員が、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

(注) 野村不動産グループについては、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ③ 野村不動産グループの実績・強み」に記載の「野村不動産グループの概要」をご参照ください。

#### (ロ) コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置しています。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、また、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についてはコンプライアンス委員会における審議・検討の上、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上のチェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

#### (5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	10,998,000,000円
投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	18,330口

なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成18年8月3日	私募設立	240,000	240,000	400	400	(注1)
平成18年9月26日	私募増資	10,758,000	10,998,000	17,930	18,330	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額600,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額600,000円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

#### (6) 【主要な投資主の状況】

本書の日付現在における本投資法人の投資主の状況は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	総投資口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	12,500	68.19
東京海上日動火災保険株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	5,000	27.28
日本興亜損害保険株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目7番3号	830	4.53
合 計		18,330	100.00

(注) 総投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。このため、合計が100%にならない場合があります。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### ① 基本理念

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ことを基本理念としています。

基本理念を実現するにあたり、本投資法人は、野村不動産グループの有する実績・強みをその実効性の基盤と捉え、これらを最大限に活用していく方針です。

### 基本理念

- ◆ 運用における各要素へのこだわり
- ◆ クオリティの高いファンド・マネジメントの実現

投資戦略 Strategy	物件取得 Acquisition	運営管理 Asset Management	資金調達 Finance	法令遵守 Compliance
------------------	---------------------	-----------------------------	-----------------	--------------------

### 実効性の基盤

#### 野村不動産グループの実績・強み

<b>野村不動産グループとの 戦略的協調 「プライドフラット」</b>  ◎「プライド」のノウハウを活かした 賃貸マンション「プライドフラット」 の開発・取得を通じた野村不動 産グループとの戦略的協調	<b>居住用施設に係る豊富な 運用経験、マネジメント力</b>  ◎5年超にわたるプライベート・ファ ンドの運用経験に裏付けられる 賃貸住宅の取得実績と運営管 理ノウハウ  ◎物件取得及びアセット・マネジメ ントに係る経験豊富なメンバーの 移管	<b>上場REITの資産運用 会社としての経験を 活かした資産運用</b>  ◎資本市場からの資金調達活動 をはじめとする財務戦略の策定 及び実行  ◎適切に整備された内部管理体 制、コンプライアンス体制
---	---	---

## ② 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、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その基本方針とする旨規定しています（規約第27条）。

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」）。

### 主軸となる投資運用戦略

上記の目的を達成するため、本投資法人は、「良質な居住用施設への投資」、「賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断」及び「賃貸住宅の特性（「広域・多数・小口」）に合致したマネジメント」という3点を投資運用における具体的な戦略の主軸として位置付け、これらを実行していきます。

**良質な居住用施設への投資 = 「Urban(立地)」 × 「Basic(基本性能)」 × 「Quality(品質)」**

**賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断 = 「賃料水準」 × 「沿線」 × 「通勤・通学時間」**

**賃貸住宅の特性（「広・多・小」）に合致したマネジメント = 「多様なPM会社との一体的運営管理」**

詳細については、後記「④ 投資方針」及び「⑤ 運用方針」をご参照ください。

### 野村不動産グループの実績・強み

本投資法人は、上記基本理念及び基本方針並びにこれらを実現するための投資運用戦略を実行していくにあたり、野村不動産グループの有する実績・強みを最大限活用していく方針です。

本投資法人の資産運用のために活用することが期待できる野村不動産グループの実績・強み及びその事業基盤等として、具体的には以下の3点が挙げられます。

- A. 野村不動産グループとの戦略的協調「プラウドフラット」**
- B. 居住用施設に係る豊富な運用経験、マネジメント力**
- C. 上場REITの資産運用会社としての経験を活かした資産運用**

以上3点は、本投資法人及び資産運用会社の差別化戦略の柱としても位置付けており、これらを実行していくにあたり、野村不動産グループの有する実績・強みを最大限活用することで、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ます。詳細については、後記「③ 野村不動産グループの実績・強み」をご参照ください。

## A. 居住用施設特化型

資産運用会社は、規約及び資産運用ガイドライン等に従い、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。

### (イ) 投資対象

本投資法人が不動産関連資産へ投資する際には、不動産関連資産の本体をなす不動産（地上権及び土地の賃借権を含みます。以下、本「A. 居住用施設特化型」において同じ。）又はその裏付けとなる不動産の用途を、主として居住用施設（当該不動産が土地、地上権又は土地の賃借権である場合においては主として居住用施設の用に供される建物の敷地とします。）とします（規約第28条第1項）（注）。

（注）複数の不動産関連資産を一括して取得する場合には、当該不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産全体の過半につき、その用途が居住用施設であるときは、当該不動産関連資産全てを取得することがあります。

本書において居住用施設とは以下の各施設等をいいます。

賃貸住宅 （社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含みます。）	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位（1年未満）の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン（寝具）交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。

(ロ) 投資地域

本投資法人は、三大都市圏のほか、政令指定都市をはじめとする全国主要都市を投資対象地域とします。また、これらの投資対象地域の中でも東京圏を主たる投資対象地域として位置付けますが、投資対象地域の分散化にも留意することにより、収益の安定化を図ります(注)。

三大都市圏		地域
首都圏	東京圏	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
		群馬県、栃木県、茨城県、山梨県
中部圏		愛知県、静岡県、長野県
近畿圏		大阪府、京都府、兵庫県、奈良県
政令指定都市をはじめとする全国主要都市		政令指定都市、県庁所在地等

(注) 三大都市圏、政令指定都市をはじめとする全国主要都市及び東京圏とは、上記の各地域をいいます。各投資対象地域毎に目標とする投資比率については、後記「④ 投資方針 / B. ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。また、本投資法人が東京圏を主たる投資対象地域として位置付ける背景については、後記「B. 中長期の安定運用」をご参照ください。

B. 中長期の安定運用

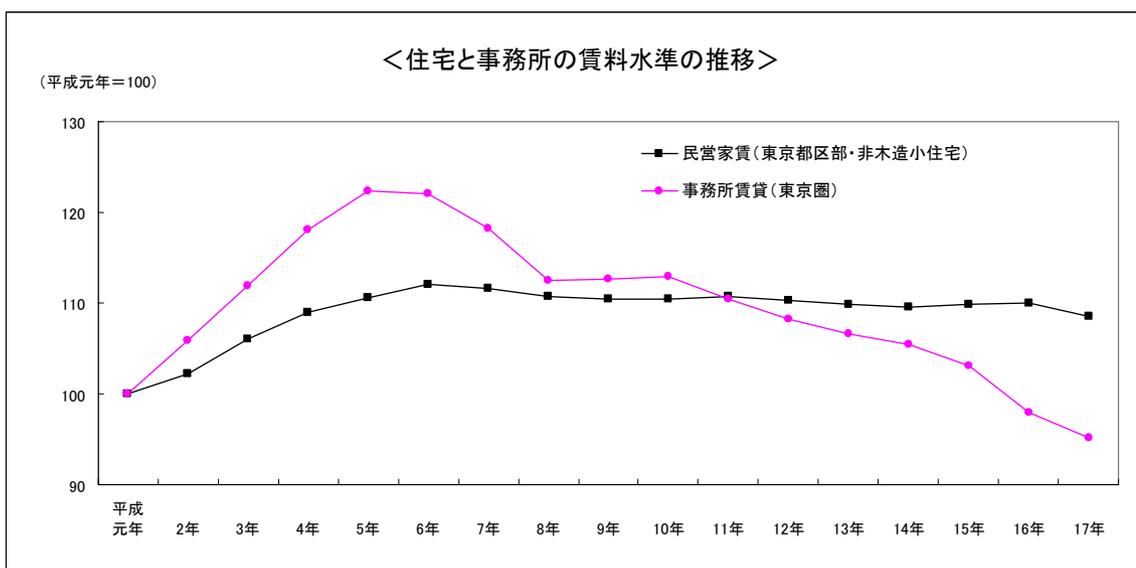
本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益が見込める不動産関連資産に投資を行うことを基本方針とします。安定的な収益を実現するため、資産運用会社は、運用不動産の特性及びマーケット状況に応じた運用を行います。

すなわち、資産運用会社は、個別の運用不動産及びこれに関連するマーケットの特性を十分に分析した上でポートフォリオ全体の地理的分散を図りつつ不動産関連資産を取得し、かつ、個別の運用不動産毎にその安定収益を確保することを目指します。

(イ) 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物件あ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、賃料水準と地価水準の過去推移を見ると、住宅の賃料水準の変動幅(ボラティリティ)はオフィスの賃料水準の変動幅より小さく、また、住宅地の地価水準の変動幅は商業地の地価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及び資産価値は、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。

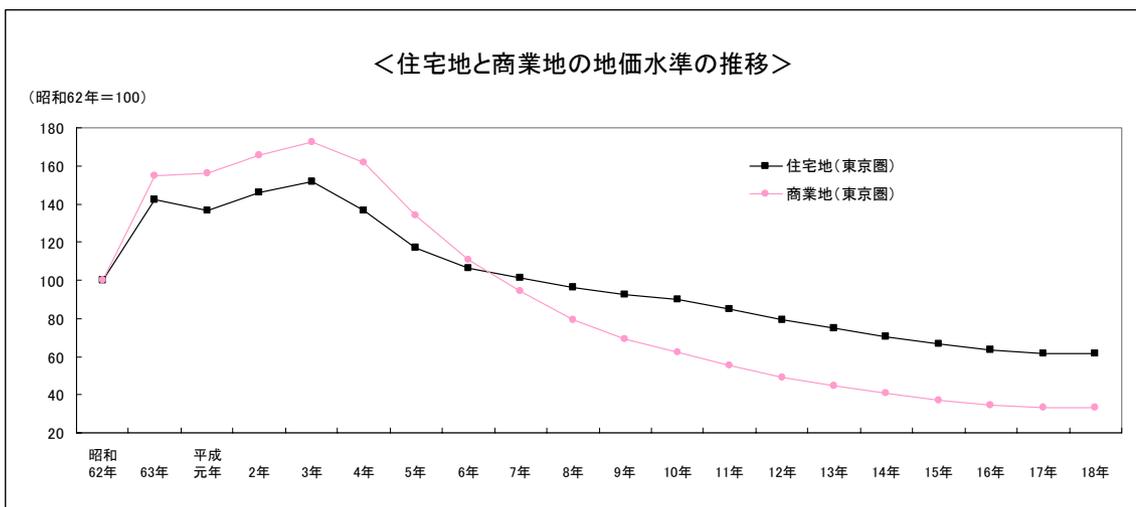


出所：総務省「消費者物価指数年報（平成元年～平成17年）」、日本銀行「企業向けサービス価格指数（平成元年～平成17年）」

(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) 「事務所賃賃(東京圏)」は、東京都における大田区・江東区・品川区・渋谷区・新宿区・墨田区・台東区・中央区・千代田区・豊島区・練馬区・港区・目黒区と町田市、川崎市、横浜市、さいたま市、千葉市、水戸市に立地する調査対象ビルの平均賃料、及び渋谷区、中央区、港区、川崎市、水戸市の調査対象ビルの特定したテナントの契約賃料を指数化したものです。なお、平成6年以前の数値は、不動産賃賃(事務所に加え、店舗、ホテル、駐車場から構成されたものです。但し、住宅は含まれません。)にかかると数値を採用しています。

(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。



出所：財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数・全国木造建築費指数（昭和62年～平成18年）」

(注1) 「東京圏」とは、首都圏整備法の既成市街地及び近郊整備地帯の全域29都市・東京区部をいいます。

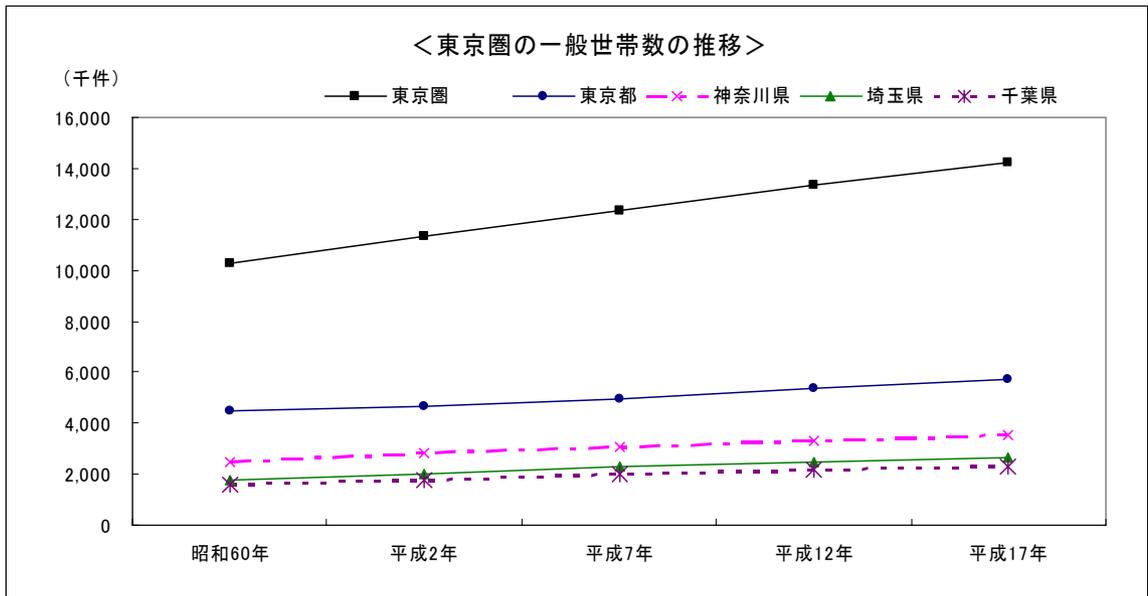
(注2) 上記グラフは、昭和62年の値を100として指数化したものです。

#### (ロ) 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、下記＜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、下記＜平均初婚年齢及び婚姻・離婚率の推移＞に見られるとおり、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、その他高齢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ると考えていま

す。

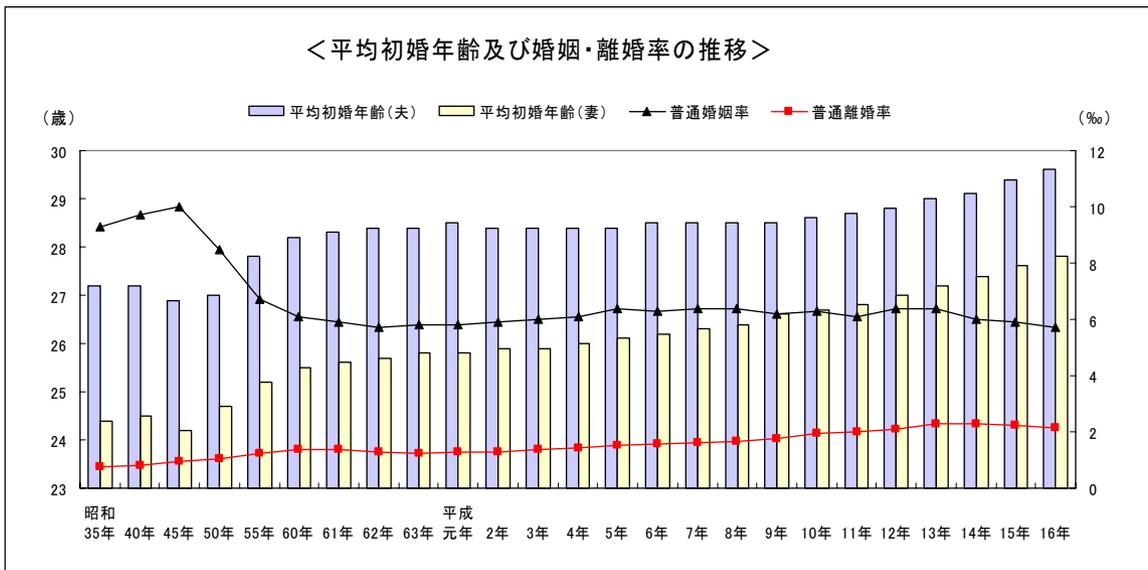


出所：総務省統計局「国勢調査（昭和60年～平成17年）」

（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人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：国立社会保障・人口問題研究所「一般人口統計—人口統計資料集（2006年版）—（昭和35年～平成16年）」

（注1）平均初婚年齢は、昭和40年までは結婚式を挙げたときの年齢、昭和45年以降は結婚式を挙げたとき、又は同居を始めたときの早い方の年齢です。同居（挙式）年と届出年が同じものについてのみのものです。

（注2）「普通婚姻率」は、以下の算式で計算されたものです。

$$\text{普通婚姻率 (\%)} = (\text{年間婚姻届出件数}) \div (\text{10月1日現在の日本人人口}) \times 1,000$$

なお、昭和40年までは日本に在住する外国人も含む総人口が用いられ、昭和45年以降は日本人人口を分母としています。

（注3）「普通離婚率」は、以下の算式で計算されたものです。

$$\text{普通離婚率 (\%)} = (\text{年間離婚届出件数}) \div (\text{10月1日現在の日本人人口}) \times 1,000$$

なお、昭和40年までは日本に在住する外国人も含む総人口が用いられ、昭和45年以降は日本人人口を分母としています。

（注4）上記グラフは、昭和45年までは沖縄県を含みません。また、昭和60年以前は5年毎のデータとしています。

本投資法人は、以上のような賃貸住宅投資の特性や賃貸住宅市場の現状及び今後の見通しに基づき、テナント需要を十分に把握した上で立地選定や運営管理を行うことで、中長期の安定した運用を目指します。

### ③ 野村不動産グループの実績・強み

本投資法人は、主たる用途が居住用施設である不動産への投資により、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目指した運用を行いますが、これらの目的を達成するにあたり、野村不動産グループの有する実績・強みを最大限活用していく方針です。

本投資法人の資産運用のために活用することが期待できる野村不動産グループの実績・強み及びその事業基盤等として、具体的には以下の3点が挙げられます。

- (i) 野村不動産グループと戦略的に協調し、野村不動産グループの有する「プラウド」ブランドや、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して位置付け、これを最大限活用します。
- (ii) 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社において「居住用施設に係る豊富な運用経験、マネジメント力」を積み上げてきた主要なメンバーが、引続き本投資法人の資産運用に従事します。
- (iii) 上場REIT（野村不動産オフィスファンド投資法人）の資産運用会社としての経験を活かした資産運用を、主に内部管理体制及びコンプライアンス並びに資金調達活動等の側面において本投資法人の資産運用に役立てます。

以上3点は、本投資法人及び資産運用会社の差別化戦略の柱としても位置付けており、これら本投資法人の資産運用に最大限活用することで、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ます。

#### A. 野村不動産グループとの戦略的協調「プラウドフラット」

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<sup>(注)</sup>。中でも、野村不動産グループの住宅関連ノウハウは、同グループが本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして開発する賃貸住宅ブランド「プラウドフラット」の開発に活用されており、本投資法人は同グループからのかかる賃貸住宅を継続的に取得し、これを運用することを通じ、運用資産の着実な成長を図ります。

上記は、本投資法人において「野村不動産グループとの戦略的協調」として外部成長戦略の要として位置付けられています。これは、本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして「プラウドフラット」を開発する野村不動産グループと、これら賃貸住宅の継続的な取得及び「プラウドフラット」ブランドでの運用を通じて運用資産の着実な成長を図る本投資法人の“相互成長”を企図した戦略であるといえます。

(注) 野村不動産グループの概要、事業系統及び同グループにおける資産運用会社の位置付け等については、下記「野村不動産グループの概要」をご参照ください。

#### (イ) 「プラウドフラット」を通じた相互成長

「プラウドフラット」は、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）が本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして開発し、本投資法人がこれを取得する場合にのみ、当該物件に用いられるブランド名称です。

「プラウドフラット」の商品性は、大要以下のとおりとなっています。

- 野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定
- 賃貸住宅に求められる空間設計と建物基本性能の実現
- 野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

本投資法人は、野村不動産グループからの「プラウドフラット」の継続的な取得及び「プラウドフラット」ブランドでの運用（注）を外部成長戦略の要と位置付け、同シリーズの野村不動産グループによる開発及び本投資法人による取得を通じた相互成長を推進していきます。

（注）本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産における「プラウドフラット」シリーズの物件は以下の11物件（有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズから取得予定のプラウドフラット代々木上原を含みます。また、プラウドフラット学芸大学以外の10物件は全て取得予定資産です。）です。各物件の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 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。また、取得済資産及び取得予定資産の合計に占める「プラウドフラット」の物件の比率（取得（予定）価格ベース・小数点第2位を四捨五入）は、18.2%です。

物件名	所在地	取得（予定）価格
プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	812百万円
プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,100百万円
プラウドフラット初台	東京都渋谷区	865百万円
プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	882百万円
プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,540百万円
プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区	1,350百万円
プラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,140百万円
プラウドフラット清澄白河	東京都江東区	900百万円
プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区	2,260百万円
プラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,110百万円
プラウドフラット五橋	仙台市青葉区	682百万円
合計（11物件）		12,641百万円

#### <野村不動産グループの概要>

野村不動産グループは、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（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）の連結子会社等からなる企業集団であり、平成18年9月末日現在、野村不動産ホールディングス及び傘下の関係会社34社（うち連結子会社24社、持分法適用子会社及び関連会社10社）より構成されています。

野村不動産グループの事業セグメントは「住宅事業」「ビル事業」「資産運用開発事業」「仲介・販売受託事業」「その他の事業」に区分されていますが、中でも野村不動産が昭和38年10月より進出したマンション分譲業は、近年においては「プラウド」ブランド戦略のもと、その供給実績を着実に伸ばしており、これらをはじめとする「住宅事業」は、同グループの中核事業として位置付けられています（注1）。

野村不動産グループの資産運用開発事業セグメントに位置づけられる「資産運用事業」は、平成8年に不動産特定共同事業法を活用した宅地開発プロジェクトに着手して以降、

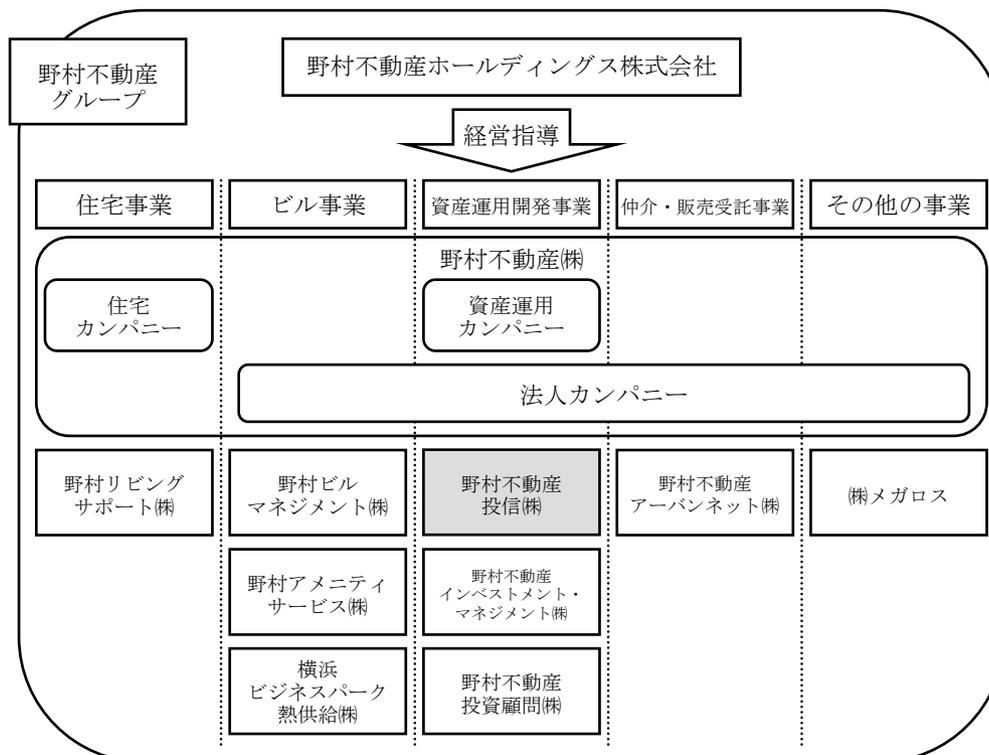
平成13年4月の野村不動産における社内カンパニー制の導入により「住宅」「法人」に並ぶ「資産運用」カンパニーとして明確に位置付けられ、平成13年12月の野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社<sup>(注2)</sup>の設立（ファンドへの運用助言業務）、平成15年1月の野村不動産投信株式会社（資産運用会社）の設立（投資法人資産運用業）、同年12月の野村不動産オフィスファンド投資法人の東京証券取引所への上場、そして平成18年8月に野村不動産投信株式会社がその運用受託をする投資法人としては2つ目の投資法人となる本投資法人の設立といった沿革を経て、その業務範囲は広がるとともに、着実に実績を積上げてきています。

資産運用会社が本投資法人のために行う居住用施設への投資に特化した投資法人資産運用業は、野村不動産グループにおける「資産運用事業」として積み重ねてきた豊富な経験と実績を裏付けとしており、同グループの中核事業として位置付けられる「住宅事業」において「プライド」をはじめとするマンションの開発・管理等により長年培ったノウハウと実績を最大限活用することが可能であると考えています。

(注1) 野村不動産グループの各事業の系統図及び「プライド」の概要等については、以下の各記載をご参照ください。

(注2) 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社（以下「野村不動産インベストメント・マネジメント」といいます。）は、野村不動産ホールディングスの100%子会社であり、不動産投資に関する調査及びコンサルタント等を業務とする会社ですが、本書の日付現在における主な業務は、不動産への投資を目的として設立され、適格機関投資家（証券取引法（昭和23年法律第25号。以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に定める者をいいます。以下同じ。）等一定の限られた投資家が投資を行うファンド（投資目的で集められた資金又はかかる資金により取得されたその他の資産の集合体をいいます。）の運営管理及び助言業務（ファンド組織の運営管理、投資すべき不動産に関する情報収集、分析、取得に関するコンサルティング等）です。

<事業系統図>



## ＜「プライド」の概要＞

以下では、野村不動産グループの住宅にかかわる商品ブランドである「プライド」シリーズの概要、代表的物件等を記載しています。以下に記載のとおり、野村不動産グループは、「プライド」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、これらを通じて本投資法人の投資対象資産である居住用施設の開発・管理に関するノウハウを蓄積しています。なお、以下の写真は「プライド」シリーズの物件の代表例ですが、本投資法人の取得対象ではありません。

### 野村不動産の商品ブランド「プライド」

#### — PROUD —

プライドには、住まう方、創る者、そして地域の人々までもが『誇り』と感じられる住まいという意味が込められています。

#### — PROUD — CITY

プライドシティ  
大規模マンション



プライド南青山

#### — PROUD — TOWER

プライドタワー  
超高層マンション



プライドタワー二子玉川

#### — PROUD — GEM

プライドジェム  
コンパクトマンション

#### — PROUD — TOWN

プライドタウン  
大規模戸建

#### — PROUD — SEASON

プライドシーズン  
都市型戸建



プライドシティ大泉学園

#### (ロ) 野村不動産グループの開発・保有物件等に関する情報提供

野村不動産グループからの上記「プライドフラット」の継続的な取得を含め、本投資法人の外部成長に資することを目的として野村不動産グループから開発・保有物件等に関する情報提供を受けることを規定した同グループと資産運用会社との戦略的協調の具体的内容と、これらを実現させるための枠組みは以下のとおりです。

#### (i) 野村不動産グループの保有・開発物件

資産運用会社は、野村不動産及び野村不動産アーバンネット株式会社（以下「野村不動産アーバンネット」といいます。）との間で、それぞれ、情報提供協定書を締結しています。かかる情報提供協定書に基づき、野村不動産及び野村不動産アーバンネットは、自ら保有し又は今後開発して保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準（注1）に大要適合すると思われる不動産等を売却しようとする場合、その情報を原則として第三者より先に資産運用会社に

通知します。

資産運用会社がかかる情報を検討し、その結果取得を希望し、情報提供を受けた会社との間で売却条件等につき合意に達した場合には、本投資法人は、当該会社からこれを買受けます。なお、野村不動産及び野村不動産アーバンネットから不動産等を取得する場合には、資産運用会社は、その社内規程に従い、コンプライアンス委員会の承認（注2）を必要とします。

（注1）詳細は、後記「④ 投資方針 / C. 物件選定基準」をご参照ください。

（注2）かかる手続きについては、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

#### （ii）野村不動産グループの仲介物件

野村不動産及び野村不動産アーバンネットはいずれも、収益を期待できる不動産に関する仲介事業を展開しています。これらの会社は、本投資法人の物件選定基準に合致する不動産等の所有者その他の関係者から当該不動産等の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等によって提供できない場合を除き、情報提供協定書に基づき、その情報を資産運用会社に速やかに通知するよう努めることとなっています。これにより、本投資法人は、野村不動産グループの広範な仲介ネットワークを通じて収集される情報をタイムリーに入手することができます。

### B. 居住用施設に係る豊富な運用経験、マネジメント力

資産運用会社は、野村不動産インベストメント・マネジメントにおける居住用施設に係る豊富な運用経験と実績を積上げてきた主要なメンバーを招聘しており、これらを本投資法人の資産運用に最大限活用します。

#### （イ）プライベート・ファンドの運用経験に裏付けられたマネジメント力

野村不動産グループは、平成13年7月に居住用施設に投資するプライベート・ファンド（以下に定義されます。）の運用を開始して以降、5年超の居住用施設にかかわる運用経験と実績を有しています。具体的には、野村不動産インベストメント・マネジメントがアセット・マネージャーとして、野村不動産を含む複数の投資家が出資して設立された複数の特別目的会社（当該特別目的会社及び当該特別目的会社が保有・運用してきた不動産ポートフォリオを総称して、以下「プライベート・ファンド」といいます。）を通じて居住用施設の取得・運用助言業務を行ってきました（注1）。

本投資法人の取得済資産の多くはかかるプライベート・ファンドからの取得物件であり、本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産の合計に占めるプライベート・ファンドからの取得済み及び取得予定の資産の合計の比率は82.1%（本投資法人の取得（予定）価格ベース・小数点第2位を四捨五入）となっています（注2）。

資産運用会社のレジデンス運用本部には、野村不動産インベストメント・マネジメントにおいて実際に居住用施設の取得（アクイジション）及び運営・管理（アセット・マネジメント）を担当してきた主要なメンバーが異動してきており、引き続き本投資法人のための資産運用業務に従事しています。また、プライベート・ファンドにおける物件の取得においては、野村不動産グループ以外の売主からの取得が多くを占めており、かかるメンバーはこのような取得経験・実績を通じ、高いソーシング力を培ってきています。

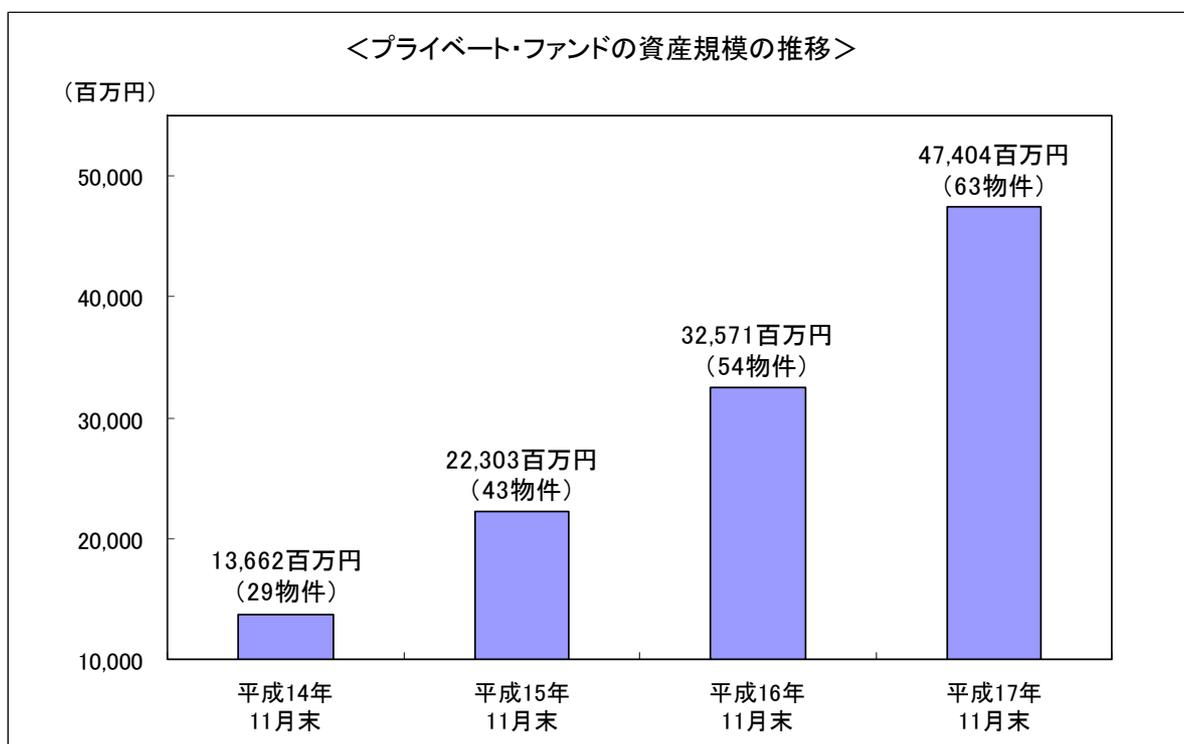
資産運用会社は、こうしたメンバー等のアクイジション実績や運用経験を通じ、居

住用施設の立地特性・テナント需要の把握や、物件の築年数・間取り等に応じた運用ノウハウを蓄積してきており、将来にわたり、立地特性・テナント需要の変化やポートフォリオの経年劣化、運用物件数の拡大に対しても適切に対応する能力を備えていると考えています。

このように、資産運用会社は、野村不動産グループにおける居住用施設にかかわる豊富な運用経験・ノウハウを本投資法人の資産運用に引き続き活かしていきます。

(注1) プライベート・ファンドにおける物件取得の実績（推移）については、下記<プライベート・ファンドの資産規模の推移>を、運用の実績については、後記「(ロ) 適正にマネジメントされたポートフォリオ」をご参照ください。

(注2) 売主からの取得の経緯については、後記「(2) 投資対象 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要 / E. 取得済資産及び取得予定資産に関する利害関係人等からの資産取得の経緯」をご参照ください。なお、プライベート・ファンドにおいて運用されてきた不動産の全てが、本書の日付現在における本投資法人の取得済資産又は取得予定資産となっていることを意味するものではありません。



(注) 平成14年から平成17年までの各11月末時点におけるプライベート・ファンドの保有物件数及び資産額合計を記載しています。なお、資産額合計は、各時点の保有物件にかかる鑑定評価額に基づき算出しています。

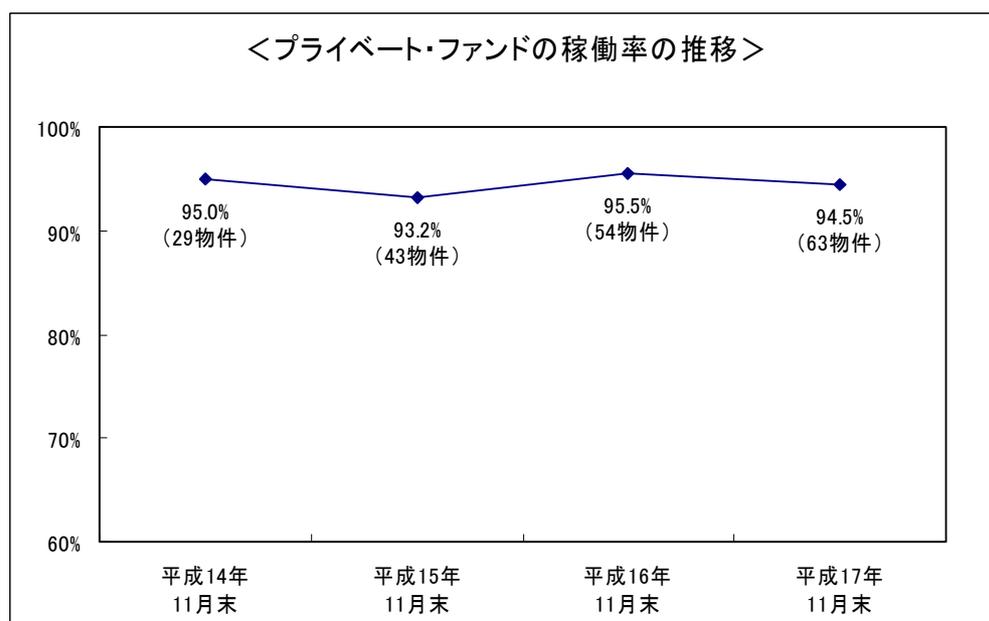
また、上図は、アセット・マネージャーとしてプライベート・ファンドを運用してきた野村不動産インベストメント・マネジメントから提供を受けた情報に基づき記載しています。なお、上図に記載の対象となっている物件の全てが本投資法人の取得済み又は取得予定となっていることを意味するものではありません。

(ロ) 適正にマネジメントされたポートフォリオ

野村不動産グループの野村不動産インベストメント・マネジメントは、プライベート・ファンドのポートフォリオ運用において、適切なリーシング、リニューアル等を通じ、安定した稼働率と賃料水準を維持してきた実績とノウハウを有しています

(注)。資産運用会社は、こうした実績・ノウハウを本投資法人の資産運用に活かすことで、適正なポートフォリオ・マネジメントを行います。

(注) プライベート・ファンドからの取得(予定)資産に係る稼働率及び損益状況については、後記「(2) 投資対象 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要 / F. 取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要」を、また、プライベート・ファンドのポートフォリオ全体に係る稼働率については、下記<プライベート・ファンドの稼働率の推移>を併せてご参照ください。



(注) 平成14年から平成17年までの各11月末時点におけるプライベート・ファンドの保有物件数及び保有物件全体の稼働率を記載しています。なお、稼働率は、各時点の保有物件にかかる賃貸可能面積合計に占める賃貸面積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。)

また、上図は、アセット・マネージャーとしてプライベート・ファンドを運用してきた野村不動産インベストメント・マネジメントから提供を受けた情報に基づき記載しています。なお、上図に記載の対象となっている物件の全てが本投資法人の取得済み又は取得予定となっていることを意味するものではありません。

C. 上場REITの資産運用会社としての経験を活かした資産運用

資産運用会社は、平成15年12月に野村不動産オフィスファンド投資法人がその投資証券を東京証券取引所に上場して以来、上場REITの資産運用会社として3年超の資産運用実績を有します。

**複数の投資法人の資産運用**

資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うため、平成18年2月に投資法人の資産運用会社としては初めて複数の投資法人の運用に係る認可を取得し、同年9月より本投資法人の資産運用を開始しています。資産運用会社は、野村不動産オフィスファンド投資法人及び本投資法人からそれぞれ委託を受けた資産運用を行うにあたり、各投資法人の利益を損ねることがないように適切な社内体制を確立しています(注)。

本投資法人は、資産運用会社による上場REITの豊富な資産運用経験・実績が、以下

の側面において、本投資法人の資産運用に最大限活かされるものと考えています。

- ・ 適切に整備され、有効に機能する内部管理体制
- ・ 公正性及び透明性の確保をはじめとするコンプライアンス体制
- ・ 資本市場からの資金調達活動をはじめとする財務戦略の策定及び実行

(注) 詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

野村不動産オフィスファンド投資法人において、東京証券取引所への上場以降本書の日付現在までの間に生じた主な財務活動にかかわるイベントは以下のとおりです。

公募増資	平成15年12月4日 (発行価額の総額 約71,506百万円) 平成16年5月19日 (発行価額の総額 19,866百万円) 平成17年5月1日 (発行価額の総額 約31,496百万円) 平成18年5月25日 (発行価額の総額 約31,143百万円)
投資法人債の発行	平成17年3月16日 (総額10,000百万円) 平成17年11月28日 (総額20,000百万円)
格付けの取得	①スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ 長期会社格付け「A」、短期会社格付け「A-1」 ②ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク 発行体格付け「A2」 ③株式会社格付投資情報センター 発行体格付け「A+」

#### ④ 投資方針

##### A. 投資戦略

本投資法人は、居住用施設への投資に際し、「投資商品」としての長期の資産価値・収益性維持を重視し、原則として、「立地 (Urban)」「基本性能 (Basic)」「品質 (Quality)」の各要素に配慮し、良質な居住用施設への投資を行います。

#### 良質な居住用施設への投資

= 「Urban(立地)」 × 「Basic(基本性能)」 × 「Quality(品質)」

本投資法人の考える「良質な居住用施設の各要素」は、大要以下のとおりです。

Urban (立地)	安定した賃貸需要の見込める立地
Basic (基本性能)	トータルバランス (快適性・機能性・経済性・更新性) に優れた仕様設備 良好な居住性を確保する「遮音性・断熱性・安全性」等の建物基本性能
Quality (品質)	長期的な耐久性に優れた構造体 (コンクリート躯体・鉄筋配筋等) 適正な品質管理に基づく設計施工

上記は、投資対象としての居住用施設において保持すべき特性として本投資法人が重視する要素ですが、これらに加え、本投資法人は、賃貸住宅市場やテナント需要に係る現状認識と将来に関する見通し等を踏まえ「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定・投資判断を行います。その基本的かつ具体的な考え方は、大要以下のとおりで

す。

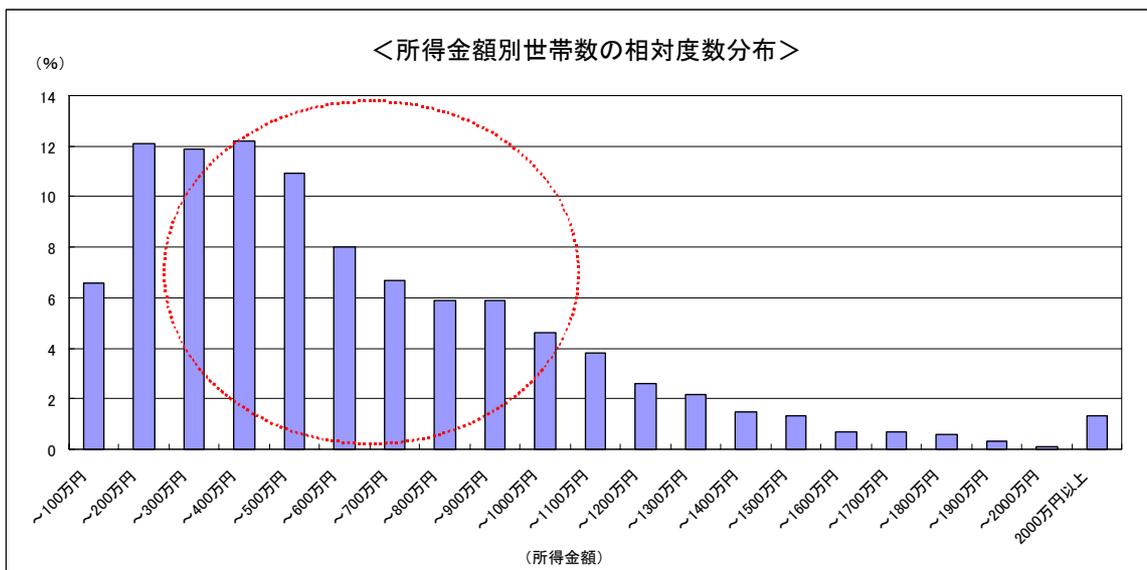
(イ) 「賃貸需要の厚いテナント層」をターゲットとした物件選定

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等について、前記「② 基本方針」に記載のとおり「東京圏の人口・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。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き、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、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17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。

(ロ) テナント需要を説明づける各種要素を基準とした投資判断

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表に記載のような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。

**賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断**  
**= 「賃料水準」 × 「沿線」 × 「通勤・通学時間」**

本投資法人の考える物件選定・投資判断のための「判断基準とする中心的な要素」は、大要以下のとおりです。

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

B. ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、賃貸マーケットの状況やテナント需要、立地特性等を十分に考慮した上で、以下の地域区分ごとの投資比率を目標としてポートフォリオを構築していく方針です。なお、ポートフォリオ構築上、必要又は有用と認められる運用資産を取得する場合には、一時的に以下の目標から乖離する場合があります。

地域区分	目標とする投資比率
東京圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)	70%以上
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)	30%以下

東京圏は人口・世帯・企業・教育機関等が高度に集積しており、本投資法人がターゲットとする「賃貸需要の厚いテナント層」が集中している地域であると考えられるため、その投資比率の目標を70%以上とします。

なお、賃貸住宅は、オフィスの立地と比較して、特定の業務集積地区に集中して立地するものではなく、鉄道沿線周辺等を中心として広域に分散して立地しています。そのため、本投資法人ではより細分化した地域区分設定は行いません。

東京圏以外の地域においては、投資判断に際し、主に転勤者ニーズ及び大学・専門学校生ニーズを的確に捉えた立地選別が特に重要であると本投資法人は考えています。こうした特性と、東京圏に比して相対的にマーケット規模が小さいこと等を勘案した上で、その投資比率の目標を30%以下とします。

C. 物件選定基準

個別の運用不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

選定項目	基準										
用途	<p>主として居住用施設であること            (取得時点において、取得対象とする不動産の賃貸が可能な面積(駐車場等の面積は除きます。)のうち、居住用施設の用に供される部分の面積が50%超であることを基準とします。)</p> <p>建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権(建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」といいます。)のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途が主として居住用施設であること</p> <p>上記において、居住用施設とは、以下の各施設等をいいます。</p> <table border="1" data-bbox="443 707 1465 1399"> <tr> <td data-bbox="443 707 815 963">           賃貸住宅            (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したもの)を含みます。)</td> <td data-bbox="815 707 1465 963">           一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 963 815 1054">           短期滞在型マンション</td> <td data-bbox="815 963 1465 1054">           家具付きで、週から月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1054 815 1185">           サービスアパートメント</td> <td data-bbox="815 1054 1465 1185">           家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1185 815 1316">           寮</td> <td data-bbox="815 1185 1465 1316">           パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1316 815 1399">           高齢者向け住宅</td> <td data-bbox="815 1316 1465 1399">           介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。</td> </tr> </table> <p>なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の特性によっては、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託を検討します。</p>	賃貸住宅 (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したもの)を含みます。)	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。	短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。	サービスアパートメント	家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。	寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。	高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。
賃貸住宅 (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したもの)を含みます。)	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいいます。										
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいいます。										
サービスアパートメント	家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいいます。										
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、いわゆる「寮」としての形態で利用される居住用施設をいいます。										
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいいます。										
立地	三大都市圏のほか、政令指定都市をはじめとする全国主要都市に立地していること										
投資規模	1物件あたりの投資金額が、当該物件への投資後におけるポートフォリオ全体の投資金額の30%以下であること										
耐震性	原則として新耐震基準に適合していること、又はそれと同水準以上の耐震性能を有していること										
権利関係	<p>建物：所有権であることを原則とします。区分所有権については、その他の要素を勘案の上、物件毎に判断することとします。</p> <p>土地：所有権であることを原則とします。所有権の共有及び借地権(建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権)については、その他の要素を勘案の上、物件毎に判断することとします。</p>										

環境・地質等	<p>以下の基準を満たすことを原則とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと</li> <li>・土壌汚染のおそれがないこと（居住者、近隣への影響がないことが調査において確認できている場合を含みます。）</li> </ul> <p>上記の基準を満たさない場合であっても、対応工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュフローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができるものとします。</p>
--------	---

また、本投資法人は、安定した賃貸需要が見込める優良物件を早期に確保することを目的として、未稼働（開発中）不動産についても積極的に投資を検討します。未稼働（開発中）不動産への投資判断に際しては、対象物件が物件選定基準に合致していることに加え、売買契約等の条件において、完工・引渡し等のリスク回避が図られていること、売買契約の締結が建築確認取得後になされること及び建物竣工後に取得すること等を条件とします。

なお、居住用施設と共にこれに付帯して店舗その他の商業用施設やオフィスビルに投資しようとする場合にも、上記の居住用施設に関する基準に準じて判断するものとします。

#### D. 物件調査（デューディリジェンス）基準

不動産関連資産の取得に際しては、以下の基準に従って調査を行います。

##### (イ) 調査（デューディリジェンス）の実施

デューディリジェンスの調査項目は、以下のとおりです。

調査項目	内容
マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺マーケット分析による当該物件のテナント需要動向、賃料水準</li> <li>・（必要に応じて）周辺エリアの人口動態、地域経済動向</li> </ul>
収支の状況に関する調査	物件の過去収支実績、固定資産税及び都市計画税等の税金関係の未払確認等
建物調査 （エンジニアリング調査）	建物仕様、建物瑕疵、緊急修繕箇所、今後の資本的支出計画、PML <sup>(注)</sup> 、構造強度確認等
環境調査	土壌汚染等
賃貸借の状況に関する調査	契約内容確認、未収金の有無等
管理の状況に関する調査	管理契約、仕様、修繕履歴等
鑑定評価	不動産鑑定士による鑑定評価又は価格調査

(注) PML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。

##### (ロ) 調査レベルの均一化

個別の運用不動産の調査・投資適格性の判断に関しては、デューディリジェンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に

調査、認識した上で投資適格性を判断します。

(ハ) 専門性、客観性及び透明性の確保

専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、鑑定評価（価格調査）、建物調査（構造強度調査、地震PML調査を含む。）、環境調査については、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

E. 投資分析基準

不動産関連資産の取得に際しては、運用不動産に関して投資委員会で多角的な分析を行った上で、最終的な投資判断を行います。分析項目には、以下を含みます。

項目	内容
物件概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地建物の概要</li> <li>・権利関係</li> <li>・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性、特殊契約等）</li> </ul>
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主の概要</li> <li>・売買条件及びスケジュール</li> <li>・付帯契約（プロパティ・マネジメント契約、保険等）</li> </ul>
リスク分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取得基準への適合性</li> <li>・権利関係に関する事項</li> <li>・建物に関する事項</li> <li>・賃貸借に関する事項</li> <li>・その他取引に際して留意すべき事項</li> </ul>
マーケット分析及び投資運用戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サブマーケット<sup>(注1)</sup>の現状の確認及び将来予測（エリア特性、周辺事例、ターゲット・テナント、新規物件の供給等）</li> <li>・想定賃料及び想定稼働率、賃貸事業費用、資本的支出に基づく当該案件の予想収支の検証</li> <li>・物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の策定</li> </ul>
ポートフォリオへの影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築年数、地理的分散、稼働率、NOI<sup>(注2)</sup>、資本的支出（CAPEX）</li> </ul>
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要資金額の確認（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討</li> </ul>

(注1) 詳細については、後記「⑤ 運用方針」をご参照ください。

(注2) NOI（ネット・オペレーティング・インカム）とは、当該物件に係る賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

F. 保険付保基準

不動産関連資産への投資にあたっては、火災等の災害や事故等による建物の損害及び第三者からの損害賠償請求等に対応するため、必要に応じ火災保険、賠償責任保険等の付保等の措置を講じるものとします。また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体への影響を考慮し、ポートフォリオPML<sup>(注)</sup>が15%以上の場合には、個別物件のPMLが15%以上の物件について火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することとします。

(注) ポートフォリオPMLは、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与える「超過確率0.211%（再現期間475年）に対する建物の予想損失額」／「再調達価格」（%）で示した

ものです。但し、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材。建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する保証、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

## ⑤ 運用方針

本投資法人は、中長期的な安定収益と運用資産の着実な成長を実現するため、以下の戦略・方針に基づき、運用不動産毎の特性に応じた計画的かつ機動的な運用に努めます。具体的には、物件特性を把握し、サブマーケット分析（注）を行った上で、リーシング活動による賃料収入の安定的成長と、適切な大規模修繕・リニューアルによる運用不動産の競争力・収益性の維持・向上を図ります。

資産運用会社によって立案・決定された戦略・方針は、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理を実行するプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）によって実行されます。

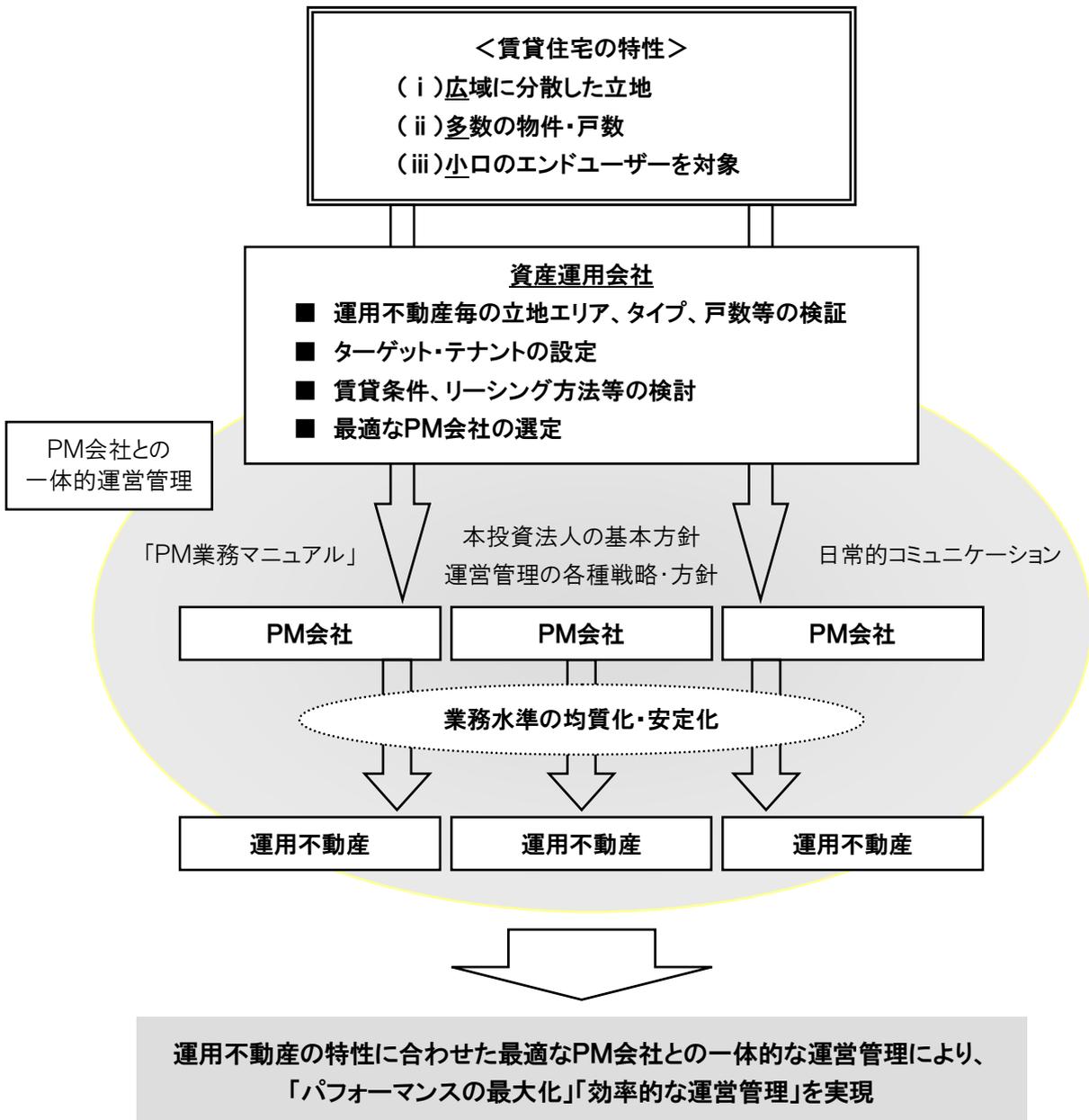
本投資法人は、（i）広域に分散した立地、（ii）多数の物件・戸数、（iii）小口のエンドユーザー、といった賃貸住宅の特性に鑑み、運用不動産毎の立地エリア、タイプ、戸数等の検証、ターゲット・テナントの設定及びこれらを前提とした賃貸条件やリーシング方法等の検討を行った上で、これら戦略・方針に従った適切な運営管理を行うにあたり最適と判断されるPM会社を選定します。

本投資法人は、各PM会社に対する本投資法人の基本方針及び運営管理にかかわる具体的な各種戦略・方針の正確かつタイムリーな浸透、運用不動産毎の継続的な業務水準の安定化、及び各PM会社間における業務水準の均質化を図るべく、「PM業務マニュアル」の整備や日々のコミュニケーションを通じたPM会社との「一体的な運営管理」を行う方針です。このように、運用不動産毎の特性に合わせた最適なPM会社との一体的な運営管理により、そのパフォーマンスの最大化と効率的な運営管理を実現することが可能であると本投資法人は考えています。

（注）サブマーケットとは、特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層毎に細分化された賃貸市場のことをいいます。資産運用会社は、不動産関連資産の取得に当たり、物件の立地のみにとらわれることなく、物件特性の分析に基づいて当該物件が属する実質的なサブマーケットの見極め等の分析を行います。

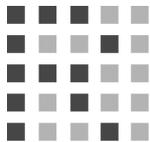
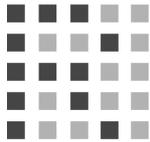
## 運用戦略の概要

賃貸住宅の特性(「広・多・小」)に合致したマネジメント  
= 「多様なPM会社との一体的運営管理」



## ブランド区分

本投資法人は、取得する各物件の特性を踏まえた統一かつ効果的な運営・管理を行うことを目的として、原則として、以下のとおり各物件特性に応じた統一名称（ブランド名）を使用する方針です（注1）。

ブランド名	野村不動産グループの関与	築年数（注2）
「プロウドフラット」 	野村不動産の企画・開発物件	概ね1年以内
「プライムアーバン」 	野村不動産以外の他社の企画・開発物件	概ね1年以内
「アーバンステージ」 		概ね1年超

（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。本書の日付現在における本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の名称については、後記「(2) 投資対象 / 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。

（注2）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。但し、プライベート・ファンドからの取得物件については、当該プライベート・ファンドが取得した時点における当該物件の築年数をいいます。

## A. リーシング戦略

### (イ) 基本戦略

#### (i) テナント異動シーズンにおける重点的活動

テナント需要の多い時期において、モデルルームの先行オープン及び重点的広告宣伝活動等により、新規需要の早期取り込み、テナント入替えの期間短縮化を目指します。

#### (ii) テナント需給動向の把握

賃貸住宅における安定したリーシングを継続するため、エリアの需給環境調査、取得戸数の適正規模、立地選定及び建物グレード設定等の分析を重点的に行います。

### (ロ) リーシング計画

運用不動産毎に以下の項目を反映した年間リーシング計画を策定し、当該計画に基づきリーシング活動を行います。物件運営及びリーシング活動において得られたマーケティング情報等については、運用ノウハウとして蓄積するとともに、リーシング計画策定に十分に活用することとします。

運用不動産毎の特性に応じた計画的かつ機動的なリーシング活動を展開することによ

り、空室期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。

- ・ サブマーケット動向予測
- ・ リーシング実績の分析
- ・ ターゲット・テナントの設定
- ・ 募集条件・目標設定
- ・ 募集活動方針の策定

## B. 大規模修繕・リニューアル戦略

運用不動産毎に適切な大規模修繕・リニューアル等の修繕投資を行い、運用不動産の競争力、収益性の維持・向上を図ります。

### (イ) 大規模修繕計画

建物の劣化防止・機能維持を目的として、年度修繕計画及び長期修繕計画（原則として5年）を策定します。当該修繕計画においては、物件毎に、築年数、修繕履歴、建物の劣化状況等を勘案した上で、以下の項目を中心とした大規模修繕を計画することで、工事の効率的な実施及びコスト削減を図ります。

- ・ 各種防水工事（屋上防水更新、シーリング交換等）
- ・ 躯体補修工事（クラック補修、外壁タイル交換等）
- ・ 各種塗装工事（内外装、鉄部等）
- ・ その他、設備更新等

### (ロ) リニューアル計画

テナントのライフスタイルの変化への対応、ターゲットとするテナント層の変更による新規需要の獲得等、長期的な運用不動産の収益性向上等を目的とし、以下の項目を中心とした専有部及び共用部のリニューアル計画を策定します。

- ・ エントランス、アプローチ等の共用部外観デザインの変更
- ・ 共用部の照明計画、植栽計画の変更
- ・ 専有部の間取り、仕様・設備の変更
- ・ その他、入居者の利便性・快適性、防犯性の向上等

### (ハ) 大規模修繕・リニューアルの実施

上記計画工事の実施の際には、工事金額等の妥当性判断を行った上で、最適と思われる施工業者、デザイナー等の選定を行います。また、必要に応じて設計監理業務、工事監理業務等の外部委託を行います。

## C. PM会社の選定・管理方針

上記の各戦略に基づき内部成長を実現し、安定収益を確保するためには、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理等を実行するPM会社が重要な役割を担います。立地するエリアが広範囲に及び、かつ、多様なテナント層を対象とする賃貸住宅の特性に鑑み、運用不動産毎の立地エリア、ターゲット・テナント属性等に応じて、最適と判断されるPM会社を選定します。

資産運用会社は、運用不動産毎に最適なPM会社を選定し、適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

(イ) PM会社の選定方針

賃貸住宅のリーシングにおいては、立地が広域に分散しており、かつ不特定多数の個人を対象にしているため、基本的には物件別に、地元精通度・仲介ネットワーク・クレーム対応力・機動力等に優れたPM会社を選定することが、安定した物件運営を行う上で重要であると考えています。また、特に学生マンションや法人一括賃貸マンションのようにテナント層のターゲットを絞り込んだ物件においては、これら個別の運営ノウハウや顧客ストック量などの要素も、PM会社の選定上重要なポイントとなります(注)。

本投資法人は、こうした賃貸住宅としての特性を踏まえ、各立地・各物件の特性にあったPM会社を個別に選定する方針です。

なお、PM会社の選定に当たっては、候補となる会社の企業内容・実績(会社規模、組織体制、賃貸住宅管理実績、プロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」という。))の受託実績等の確認に加え、PM業務遂行能力(リーシング能力、建物管理能力、レポート能力、会計事務能力等)、報酬水準等の項目を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

(注) 賃貸住宅の特性を踏まえたPM会社選定のポイントに関する本投資法人の認識について、下記「賃貸住宅とオフィスビルのPM会社選定のポイントの違い」をご参照ください。

<賃貸住宅とオフィスビルのPM会社選定のポイントの違い>

	賃貸住宅	オフィスビル
対象テナント	不特定多数の個人が中心	特定の法人が中心
物件立地	広域に分散	一定のオフィスエリアに集中
賃貸条件	賃貸区画毎に契約条件が画一的	賃料・期間・面積・工事区分等、契約条件がテナント毎に異なる
リーシング手法	<p>&lt;新規リーシング&gt;                      仲介業者・情報誌・インターネット等を通じたマス媒体がリーシングの中心</p> <p>&lt;リレーション&gt;                      入居後は設備トラブルなど、突発的クレームへの対応が重要</p>	<p>&lt;新規リーシング&gt;                      法人相手の直接的な営業活動がリーシングの中心</p> <p>&lt;リレーション&gt;                      入居後は増床ニーズの対応など、継続的なテナントリレーションが重要</p>
PM会社選定のポイント	地元精通度、仲介ネットワーク、クレーム対応力(機動性)を重視 特定ターゲットに対する専門性	テナント営業力を重視

(ロ) PM会社の管理方針

(i) PM会社との一体的な運営管理

資産運用会社は、基本的なPM業務や運営ルールに関して、以下の事項を中心とした「PM業務マニュアル」の整備を行い、PM会社とのコミュニケーションの効率化、継続的な業務水準の安定化及びPM会社間における業務水準の均質化を図ります。

- ・各種レポート、資金移動等に関する業務フロー、スケジュール
- ・重要事項に関する承認ルール
- ・各種報告書（運営報告・会計報告等）に関する作成方法、作成上の留意点
- ・重要情報等に関する情報管理方法
- ・滞納テナントへの対応方針等

(ii) PM会社とのコミュニケーション

資産運用会社は、各PM会社の、上記「PM業務マニュアル」を基礎とした日常の物件運営に関する管理・監督に加え、リーシング活動の状況、修繕工事の実施状況等の重要事項について、各PM会社との間で適宜協議を行います。

(iii) PM会社のモニタリング

資産運用会社は、PM会社のPM業務遂行能力及び委託物件の運営実績（稼働率、空室期間、成約賃料水準等）に関して、継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。

D. 年度運用計画等の策定及び管理

資産運用会社は、本投資法人の中長期的な収益の安定とポートフォリオの着実な成長を実現するため、計画的な資産の運用を行うことを目的として、運用資産全体について「年度運用計画」及び「修正年度運用計画」を策定します。

(イ) 年度運用計画及び修正年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について年度運用計画及び修正年度運用計画を策定し、同計画に基づいて適切な運営管理を実施します。

「年度運用計画」は、各営業期間毎に1年分（2営業期間）を対象に策定することとし、当該年度運用計画の最初の営業期間の実績等を踏まえた上で、残りの営業期間分の「修正年度運用計画（期中運用計画）」を策定することとします。

各計画は、当該計画の対象となる営業期間開始時点における、ポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成されます。

物件別事業計画は、個別の運用不動産の適切な運営管理を実施するため、募集戦略、建物管理、修繕・リニューアル等の項目を中心として個別の運用不動産毎に策定され、資産運用会社は、同計画に基づいて、各PM会社と協働して運用不動産の運営管理を行います。

(ロ) 年度運用計画及び修正年度運用計画の検証

年度運用計画（修正年度運用計画を含みます。）の策定後は、PM会社からの月次報

告（PMレポート）に基づき、物件毎及びポートフォリオ全体での検証を行うこととします。

検証の結果、計画と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに臨時の修正年度運用計画を策定します。

#### E. 売却方針

安定収益の確保という本投資法人の基本方針に基づき、原則として長期保有を前提とした投資を行います。必要に応じて個別運用資産の売却を検討します。

売却については、以下の項目等を考慮の上、総合的に判断することとします。

- ・当該運用不動産の資産価値の増減及びその予測
- ・サブマーケットの将来性及び安定性
- ・当該運用不動産の劣化又は陳腐化及びそれらに対応するためのコスト予測
- ・ポートフォリオ構成

#### ⑥ 財務方針

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に、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を策定、実行します。

##### A. エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（LTV：ローン・トゥ・バリュー）、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、経済市況等を総合的に勘案して決定します。

##### B. デット・ファイナンス

本投資法人の資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、規約第37条の規定を遵守しつつ、機動性と財務の安定性に配慮した資金調達を行います。

なお、規約第37条第3項に従い、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

LTV水準（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下同じ。）は60%を上限とします（但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。）。

長期借入比率（有利子負債残高に占める長期借入金残高の割合をいいます。）、「固定比率（有利子負債残高に占める固定金利（デリバティブ取引による金利固定化を含みます。）での借入金残高の割合をいいます。）」、返済期限までの残存期間等を含め、総合的に財務の安定性を確保するものとします。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、(i) 金利の固定化、(ii) 借入期間の長期化、(iii) 返済期日の分散、(iv) 無担保・無保証による調達の4点を財務戦略の主軸として位置付け、これらを実践していくことで財務の安定性に配慮した資金調達を実践していく予定です。本書の日付現在における借入金の概要及び今後の借入れの予定については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / ④ 借入金の概要及び今後の借入れの予定」をご参照

ください。

⑦ 情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示も積極的に実施する方針です。

## (2) 【投資対象】

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資する方針です。

### ① 投資対象資産

A. 規約に規定する本投資法人の投資対象は、主として以下の特定資産とします（規約第29条）。

(イ) 不動産

(ロ) 次に掲げる各資産

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

(iii) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

(iv) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(v) 当事者の一方が相手方の行う(イ) 不動産又は(ロ) (i) 乃至(iv) に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(vi) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ハ) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの

(i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

(ii) 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

(iii) 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

(iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(ロ) (iii)、(iv) 又は(vi) に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

B. 本投資法人は、上記Aに掲げる特定資産の他、次に掲げる特定資産により運用します。

(イ) 次に掲げる特定資産

(i) 預金

(ii) 国債証券（証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）

(iii) 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）

(iv) 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）

(v) 譲渡性預金

(vi) 株券（証券取引法に定めるものをいいます。但し、規約第27条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限ります。）

(vii) コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。）

(viii) 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第2条第9項に定める特定社債券をいいます。）

(ix) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。以

- 下「投信法施行令」といいます。)第3条第11号に定めるものをいいます。)
- (x) 信託財産を主として(i)乃至(ix)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)
- (ロ) 金融デリバティブ取引に関する権利(投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。)
- C. 本投資法人は、規約第27条に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に限り、以下に定める各権利等を取得することができます。
- (イ) 会社法に基づく合同会社の出資持分
- (ロ) 商標法に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)
- (ハ) 著作権法に基づく著作権等
- (ニ) 動産等(民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。)
- (ホ) 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- (ヘ) 信託財産として上記(イ)乃至(ホ)を信託する信託の受益権
- (ト) その他特定の不動産に付随する資産で、当該不動産と併せて取得することが適当と東京証券取引所が認めるもの

- D. 本投資法人は、上記A乃至Cに定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他組織運営に伴い保有するものであって、東京証券取引所が適当と認めるものについては、本「(2) 投資対象」の記載にかかわらずこれを取得することができます。

## ② 投資基準及び地域別等による投資比率

- A. 投資基準については、前記「(1) 投資方針 / ④ 投資方針」をご参照ください。
- B. 地域別等による投資比率については、前記「(1) 投資方針 / ④ 投資方針 / B. ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

## ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は以下の表に掲げる不動産又は不動産に係る信託受益権のうち、57物件を取得済であり(以下かかる取得済の不動産又は不動産信託受益権<sup>(注)</sup>を「取得済資産」といいます。)、これらに加え、一般募集の対象となる本投資証券の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金によって、32物件の不動産又は不動産に係る信託受益権を取得する予定(以下、かかる取得予定の不動産又は不動産信託受益権を「取得予定資産」といいます。))です。

本投資法人は、取得予定資産のそれぞれについて、不動産売買契約又は本投資証券の上場等を停止条件とする停止条件付不動産売買契約若しくは停止条件付信託受益権譲渡契約(以下併せて「停止条件付売買契約等」といいます。))を、各取得予定資産の売主との間で締結しています。なお、停止条件付売買契約等においては、停止条件が成就しない場合においても、売主及び買主が合意した場合には、平成19年9月末日を超えない範囲で引渡日を延期することができる旨を定めています。

(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。

A. 価格及び投資比率

取得済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 又は 調査価額 (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	クラウドフラット学芸大学	第1期	812,000	812,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	2	プライムアーバン赤坂	第1期	956,000	956,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	3	プライムアーバン恵比寿南	第1期	947,000	947,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	4	プライムアーバン代々木	第1期	408,000	408,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	5	プライムアーバン番町	第1期	1,170,000	1,170,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	6	プライムアーバン千代田富士見	第1期	707,000	707,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	7	プライムアーバン恵比寿	第1期	1,200,000	1,200,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	8	プライムアーバン中目黒	第1期	1,320,000	1,320,000	1.9	株式会社中央不動産鑑定所
	9	プライムアーバン品川西	第1期	624,000	624,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	10	プライムアーバン大崎	第1期	1,700,000	1,700,000	2.4	大和不動産鑑定株式会社
	11	プライムアーバン大森	第1期	824,000	824,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	12	プライムアーバン北千束	第1期	576,000	576,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	13	プライムアーバン西荻窪	第1期	435,000	435,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	14	プライムアーバン門前仲町	第1期	2,200,000	2,200,000	3.2	株式会社中央不動産鑑定所
	15	プライムアーバン亀戸	第1期	705,000	705,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	16	プライムアーバン住吉	第1期	552,000	552,000	0.8	株式会社中央不動産鑑定所
	17	プライムアーバン錦糸公園	第1期	1,180,000	1,180,000	1.7	株式会社中央不動産鑑定所
	18	プライムアーバン錦糸町	第1期	668,000	668,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	19	プライムアーバン平井	第1期	700,000	700,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	20	プライムアーバン葛西	第1期	637,000	637,000	0.9	株式会社中央不動産鑑定所
	21	プライムアーバン浦安	第1期	840,000	840,000	1.2	財団法人日本不動産研究所
	22	プライムアーバン行徳Ⅰ	第1期	635,000	635,000	0.9	財団法人日本不動産研究所
	23	プライムアーバン行徳Ⅱ	第1期	741,000	741,000	1.1	財団法人日本不動産研究所
	24	アーバンステージ麻布十番	第1期	991,000	991,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	25	アーバンステージ幡ヶ谷	第1期	452,000	452,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	26	アーバンステージ都立大学	第1期	524,000	524,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	27	アーバンステージ中落合	第1期	655,000	655,000	0.9	大和不動産鑑定株式会社
	28	アーバンステージ落合	第1期	324,000	324,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	29	アーバンステージ芦花公園	第1期	362,000	362,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	30	アーバンステージ上馬	第1期	900,000	900,000	1.3	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 又は 調査評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
	31	アーバンステージ三軒茶屋	第1期	755,000	755,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	32	アーバンステージ千歳鳥山	第1期	730,000	730,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	33	アーバンステージ三軒茶屋II	第1期	539,000	539,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	34	アーバンステージ駒沢	第1期	396,000	396,000	0.6	大和不動産鑑定株式会社
	35	アーバンステージ鳥山	第1期	344,000	344,000	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	36	アーバンステージ大井町	第1期	530,000	530,000	0.8	大和不動産鑑定株式会社
	37	アーバンステージ大井町II	第1期	1,100,000	1,100,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	38	アーバンステージ雪谷	第1期	970,000	970,000	1.4	大和不動産鑑定株式会社
	39	アーバンステージ中野	第1期	472,000	472,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	40	アーバンステージ高井戸	第1期	1,080,000	1,080,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	41	アーバンステージ向島	第1期	487,000	487,000	0.7	株式会社中央不動産鑑定所
	42	アーバンステージ江古田	第1期	385,000	385,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	43	アーバンステージ滝野川	第1期	287,000	287,000	0.4	株式会社中央不動産鑑定所
	44	アーバンステージ浅草	第1期	350,000	350,000	0.5	株式会社中央不動産鑑定所
	45	アーバンステージ町屋	第1期	210,000	210,000	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	46	アーバンステージ小金井	第1期	229,000	229,000	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	47	アーバンステージ日野	第1期	319,000	319,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	48	アーバンステージ鶴見寺谷	第1期	457,000	457,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	49	アーバンステージ天王町	第1期	136,000	136,000	0.2	財団法人日本不動産研究所
	50	アーバンステージ浦安	第1期	277,000	277,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	51	アーバンステージ南行徳I	第1期	357,000	357,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
	52	アーバンステージ南行徳II	第1期	285,000	285,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	53	アーバンステージ南行徳III	第1期	263,000	263,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	54	アーバンステージ南行徳IV	第1期	256,000	256,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	55	アーバンステージ南浦和	第1期	274,000	274,000	0.4	財団法人日本不動産研究所
	56	アーバンステージ与野本町	第1期	519,000	519,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	57	コスモグラフィア四谷外苑東	第1期	1,700,000	1,700,000	2.4	大和不動産鑑定株式会社
取得済資産 小計 (57物件)				38,452,000	38,452,000	55.3	—

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 又は 調査評価額 (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	58	クラウドフラット代々木上原	第1期	1,100,000	1,100,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	59	クラウドフラット初台	第1期	865,000	865,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	60	クラウドフラット目黒行人坂	第1期	882,000	882,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	61	クラウドフラット神楽坂	第1期	1,540,000	1,540,000	2.2	大和不動産鑑定株式会社
	62	クラウドフラット三軒茶屋	第1期	1,350,000	1,350,000	1.9	大和不動産鑑定株式会社
	63	クラウドフラット蒲田	第1期	1,140,000	1,140,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	64	クラウドフラット清澄白河	第1期	900,000	900,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	65	プライムアーバン田町	第1期	941,000	941,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	66	プライムアーバン飯田橋	第1期	2,030,000	2,030,000	2.9	株式会社中央不動産鑑定所
	67	プライムアーバン学芸大学	第1期	886,000	886,000	1.3	大和不動産鑑定株式会社
	68	プライムアーバン西新宿Ⅰ	第1期	1,290,000	1,290,000	1.9	大和不動産鑑定株式会社
	69	プライムアーバン西新宿Ⅱ	第1期	1,000,000	1,000,000	1.4	株式会社谷澤総合鑑定所
	70	プライムアーバン新宿内藤町	第1期	512,000	512,000	0.7	大和不動産鑑定株式会社
	71	プライムアーバン三軒茶屋	第1期	835,000	835,000	1.2	大和不動産鑑定株式会社
	72	プライムアーバン大塚	第1期	794,000	794,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	73	プライムアーバン葛西Ⅱ	第1期	958,000	958,000	1.4	株式会社中央不動産鑑定所
	74	プライムアーバン行徳駅前	第1期	476,000	476,000	0.7	財団法人日本不動産研究所
	75	プライムアーバン西船橋	第1期	772,000	772,000	1.1	財団法人日本不動産研究所
	76	アーバンステージ勝どき	第1期	2,290,000	2,290,000	3.3	株式会社中央不動産鑑定所
	77	アーバンステージ池上	第1期	1,460,000	1,460,000	2.1	大和不動産鑑定株式会社
	78	アーバンステージ駒込(注6)	第1期	412,000	412,000	0.6	株式会社中央不動産鑑定所
	79	クラウドフラット隅田リバーサイド	第2期	2,260,000	2,260,000	3.2	大和不動産鑑定株式会社
	80	クラウドフラット早稲田	第2期	1,110,000	1,110,000	1.6	大和不動産鑑定株式会社
	81	プライムアーバン白山	第3期	893,000	901,000	1.3	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 又は 調査評価額 (千円) (注4)	投資 比率 (%) (注5)	鑑定評価機関
その他	82	プラウドフラット五橋	第1期	682,000	682,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	83	プライムアーバン葵	第1期	724,000	724,000	1.0	株式会社中央不動産鑑定所
	84	プライムアーバン江坂Ⅰ	第1期	672,000	672,000	1.0	大和不動産鑑定株式会社
	85	プライムアーバン江坂Ⅱ	第1期	790,000	790,000	1.1	大和不動産鑑定株式会社
	86	クラッセ大通公園	第1期	530,000	530,000	0.8	財団法人日本不動産研究所
	87	プレゼンスS17	第1期	377,000	377,000	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	88	プレゼンスN14	第1期	336,000	336,000	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
	89	プレゼンスS1	第1期	322,000	322,000	0.5	財団法人日本不動産研究所
取得予定資産 小計 (32物件)				31,129,000	31,137,000	44.7	—
取得済資産・取得予定資産 合計 (89物件)				69,581,000	69,589,000	100.0	—

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。

(注2) 「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月末日までです。

(注3) 「取得（予定）価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（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（以下併せて「売買契約等」といいます。））又は停止条件付売買契約等に記載された不動産等の売買代金の金額を記載しています。

(注4) 「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。また、「調査評価額」は、調査の基準となった時点で、竣工予定の資産が予定通り竣工したものと想定し不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価格を記載しています。不動産の鑑定評価額及び調査評価額については、後記「B. 鑑定評価書の概要」（注1）をご参照ください。

なお、プラウドフラット学芸大学（物件番号1）、プラウドフラット初台（物件番号59）、プラウドフラット目黒行人坂（物件番号60）、プラウドフラット神楽坂（物件番号61）、プラウドフラット三軒茶屋（物件番号62）、プラウドフラット蒲田（物件番号63）、プラウドフラット清澄白河（物件番号64）、プライムアーバン学芸大学（物件番号67）、プライムアーバン西新宿Ⅱ（物件番号69）、プライムアーバン新宿内藤町（物件番号70）、プラウドフラット隅田リバーサイド（物件番号79）、プラウドフラット早稲田（物件番号80）、プライムアーバン白山（物件番号81）、プラウドフラット五橋（物件番号82）、プライムアーバン江坂Ⅰ（物件番号84）及びプライムアーバン江坂Ⅱ（物件番号85）については、「調査評価額」を記載しています。これらの物件の調査評価額については、原則として平成18年9月末日を調査の基準時点としていますが、プラウドフラット学芸大学（物件番号1）については、平成18年8月末日を調査の基準時点としています。

また、上記以外の物件にかかる鑑定評価額については、原則として平成18年7月末日を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価額によりますが、プライムアーバン西新宿Ⅰ（物件番号68）及びプライムアーバン葵（物件番号83）については、平成18年8月末日を、プライムアーバン大塚（物件番号72）は、平成18年9月末日それぞれを価格時点としています。

(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）価格の取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(注6) アーバンステージ駒込の土地は3筆からなり、かかる土地3筆のうち、1筆は共有（本投資法人の持分は2分の1）です。なお、鑑定評価額は、他者の共有持分を除いた評価額を記載しています。

## B. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要（①鑑定評価額又は調査価額、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 又は 調査価額 (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	ブラウドフラット学芸大学	812,000	829,000	40,983	39,806	4.8	795,000	4.7	5.0
2	ブライムアーバン赤坂	956,000	1,020,000	47,882	46,895	4.6	956,000	4.3	5.1
3	ブライムアーバン恵比寿南	947,000	994,000	47,818	46,701	4.7	947,000	4.4	5.2
4	ブライムアーバン代々木	408,000	428,000	20,945	20,120	4.7	408,000	4.4	5.2
5	ブライムアーバン番町	1,170,000	1,220,000	59,316	57,391	4.7	1,170,000	4.4	5.2
6	ブライムアーバン千代田富士見	707,000	742,000	36,016	34,876	4.7	707,000	4.4	5.2
7	ブライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,260,000	63,770	61,890	4.9	1,200,000	4.6	5.4
8	ブライムアーバン中目黒	1,320,000	1,380,000	66,670	64,935	4.7	1,320,000	4.4	5.2
9	ブライムアーバン品川西	624,000	627,000	36,432	33,860	5.4	621,000	5.3	5.6
10	ブライムアーバン大崎	1,700,000	1,720,000	86,120	84,215	4.9	1,680,000	4.8	5.1
11	ブライムアーバン大森	824,000	845,000	42,416	41,399	4.9	803,000	4.8	5.1
12	ブライムアーバン北千束	576,000	584,000	33,480	31,539	5.4	568,000	5.3	5.6
13	ブライムアーバン西荻窪	435,000	443,000	21,766	21,245	4.8	427,000	4.7	5.0
14	ブライムアーバン門前仲町	2,200,000	2,270,000	119,967	115,852	5.1	2,200,000	4.8	5.6
15	ブライムアーバン亀戸	705,000	730,000	43,044	41,624	5.7	705,000	5.4	6.2
16	ブライムアーバン住吉	552,000	565,000	33,302	32,202	5.7	552,000	5.4	6.2
17	ブライムアーバン錦糸公園	1,180,000	1,220,000	69,627	66,877	5.5	1,180,000	5.2	6.0
18	ブライムアーバン錦糸町	668,000	690,000	41,423	40,028	5.8	668,000	5.5	6.3
19	ブライムアーバン平井	700,000	722,000	41,157	39,707	5.5	700,000	5.2	6.0
20	ブライムアーバン葛西	637,000	624,000	36,182	34,942	5.6	637,000	5.3	6.1
21	ブライムアーバン浦安	840,000	846,000	44,351	43,972	5.2	834,000	5.1	5.6
22	ブライムアーバン行徳Ⅰ	635,000	644,000	35,068	34,123	5.3	625,000	5.2	5.7
23	ブライムアーバン行徳Ⅱ	741,000	749,000	40,530	39,693	5.3	733,000	5.2	5.7
24	アーバンステージ麻布十番	991,000	1,050,000	52,630	50,424	4.8	991,000	4.5	5.3
25	アーバンステージ幡ヶ谷	452,000	496,000	29,031	26,797	5.4	452,000	5.1	5.9
26	アーバンステージ都立大学	524,000	529,000	29,272	27,532	5.2	518,000	5.1	5.4
27	アーバンステージ中落合	655,000	661,000	37,954	35,669	5.4	649,000	5.3	5.6

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (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(%)
28	アーバンステージ落合	324,000	328,000	20,448	17,689	5.4	319,000	5.3	5.6
29	アーバンステージ芦花公園	362,000	367,000	21,720	19,432	5.3	356,000	5.2	5.5
30	アーバンステージ上馬	900,000	914,000	54,032	49,362	5.4	887,000	5.4	5.6
31	アーバンステージ三軒茶屋	755,000	766,000	42,619	39,074	5.1	745,000	5.0	5.3
32	アーバンステージ千歳鳥山	730,000	739,000	42,930	39,148	5.3	720,000	5.2	5.5
33	アーバンステージ三軒茶屋II	539,000	545,000	30,344	27,805	5.1	532,000	5.0	5.3
34	アーバンステージ駒沢	396,000	401,000	22,369	20,461	5.1	392,000	5.0	5.3
35	アーバンステージ鳥山	344,000	348,000	19,426	18,079	5.2	339,000	5.1	5.4
36	アーバンステージ大井町	530,000	535,000	31,086	28,374	5.3	524,000	5.2	5.5
37	アーバンステージ大井町II	1,100,000	1,100,000	64,033	59,317	5.4	1,100,000	5.3	5.6
38	アーバンステージ雪谷	970,000	981,000	59,405	53,946	5.5	959,000	5.4	5.7
39	アーバンステージ中野	472,000	477,000	29,929	26,709	5.6	466,000	5.5	5.8
40	アーバンステージ高井戸	1,080,000	1,090,000	64,896	60,129	5.5	1,080,000	5.4	5.7
41	アーバンステージ向島	487,000	511,000	33,380	29,630	5.8	487,000	5.5	6.3
42	アーバンステージ江古田	385,000	409,000	26,048	23,312	5.7	385,000	5.4	6.2
43	アーバンステージ滝野川	287,000	302,000	19,941	17,818	5.9	287,000	5.6	6.4
44	アーバンステージ浅草	350,000	366,000	24,245	21,209	5.8	350,000	5.5	6.3
45	アーバンステージ町屋	210,000	221,000	14,990	13,066	5.9	210,000	5.6	6.4
46	アーバンステージ小金井	229,000	231,000	14,906	13,375	5.8	226,000	5.7	6.0
47	アーバンステージ日野	319,000	325,000	23,702	20,783	6.4	313,000	6.2	7.0
48	アーバンステージ鶴見寺谷	457,000	468,000	31,420	28,084	6.0	445,000	5.8	6.5
49	アーバンステージ天王町	136,000	138,000	9,871	8,409	6.1	133,000	5.9	6.6
50	アーバンステージ浦安	277,000	278,000	17,775	16,146	5.8	276,000	5.7	6.5
51	アーバンステージ南行徳I	357,000	365,000	24,553	21,880	6.0	349,000	5.8	6.6
52	アーバンステージ南行徳II	285,000	290,000	20,754	17,964	6.2	279,000	6.0	6.8
53	アーバンステージ南行徳III	263,000	268,000	18,911	16,639	6.2	257,000	6.0	6.8
54	アーバンステージ南行徳IV	256,000	262,000	18,324	16,260	6.2	249,000	6.0	6.8

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (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(%)
55	アーバンステージ南浦和	274,000	279,000	17,972	16,178	5.8	268,000	5.6	6.3
56	アーバンステージ与野本町	519,000	521,000	33,453	29,691	5.7	517,000	5.7	6.4
57	コスモグラフィア四谷外苑東	1,700,000	1,720,000	82,863	81,002	4.7	1,680,000	4.6	4.9
58	ブラウドフラット代々木上原	1,100,000	1,110,000	53,210	52,083	4.7	1,080,000	4.6	4.9
59	ブラウドフラット初台	865,000	885,000	42,464	41,612	4.7	846,000	4.6	4.9
60	ブラウドフラット目黒行人坂	882,000	902,000	43,224	42,395	4.7	863,000	4.6	4.9
61	ブラウドフラット神楽坂	1,540,000	1,570,000	77,092	75,408	4.8	1,520,000	4.7	5.0
62	ブラウドフラット三軒茶屋	1,350,000	1,380,000	66,012	64,651	4.7	1,320,000	4.6	4.9
63	ブラウドフラット蒲田	1,140,000	1,160,000	59,893	58,226	5.0	1,130,000	4.9	5.2
64	ブラウドフラット清澄白河	900,000	903,000	47,094	45,147	5.0	897,000	4.8	5.3
65	ブライムアーバン田町	941,000	975,000	49,468	47,788	4.9	941,000	4.6	5.4
66	ブライムアーバン飯田橋	2,030,000	2,120,000	102,873	99,453	4.7	2,030,000	4.4	5.2
67	ブライムアーバン学芸大学	886,000	905,000	43,470	42,532	4.7	866,000	4.6	4.9
68	ブライムアーバン西新宿Ⅰ	1,290,000	1,310,000	64,044	62,863	4.8	1,260,000	4.7	5.0
69	ブライムアーバン西新宿Ⅱ	1,000,000	1,020,000	53,430	50,068	4.9	992,000	5.0	5.2
70	ブライムアーバン新宿内藤町	512,000	519,000	24,963	24,387	4.7	504,000	4.6	4.9
71	ブライムアーバン三軒茶屋	835,000	852,000	40,990	40,020	4.7	818,000	4.6	4.9
72	ブライムアーバン大塚	794,000	808,000	40,580	39,583	4.9	780,000	4.8	5.1
73	ブライムアーバン葛西Ⅱ	958,000	986,000	56,131	54,256	5.5	958,000	5.2	6.0
74	ブライムアーバン行徳駅前	476,000	482,000	25,902	25,567	5.3	470,000	5.2	5.6
75	ブライムアーバン西船橋	772,000	779,000	42,648	42,044	5.4	764,000	5.3	5.7
76	アーバンステージ勝どき	2,290,000	2,370,000	144,606	130,125	5.5	2,290,000	5.2	6.0
77	アーバンステージ池上	1,460,000	1,470,000	86,225	79,496	5.4	1,450,000	5.3	5.6
78	アーバンステージ駒込(注4)	412,000	433,000	27,131	24,656	5.7	412,000	5.4	6.2
79	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,260,000	2,300,000	117,965	115,208	5.0	2,230,000	4.9	5.2
80	ブラウドフラット早稲田	1,110,000	1,130,000	55,670	54,242	4.8	1,090,000	4.7	5.0

物件 番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (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(%)
81	プライムアーバン白山	901,000	951,000	45,170	44,171	4.4	901,000	4.4	4.7
82	ブラウドフラット五橋	682,000	696,000	40,306	39,001	5.6	668,000	5.5	5.8
83	プライムアーバン葵	724,000	751,000	42,528	40,528	5.4	724,000	5.1	5.9
84	プライムアーバン江坂Ⅰ	672,000	685,000	38,060	36,984	5.4	659,000	5.3	5.6
85	プライムアーバン江坂Ⅱ	790,000	806,000	44,762	43,536	5.4	773,000	5.3	5.6
86	クラッセ大通公園	530,000	531,000	31,721	30,793	5.8	529,000	5.5	6.0
87	プレゼンスS17	377,000	377,000	22,846	21,474	5.7	377,000	5.6	6.0
88	プレゼンスN14	336,000	334,000	20,857	19,716	5.9	337,000	5.7	6.2
89	プレゼンスS1	322,000	322,000	19,724	18,976	5.9	322,000	5.6	6.1

(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。また、「調査価額」は、調査の基準時点で、竣工予定の資産が予定通り竣工したものと想定し不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価格を記載しています。

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どまります。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。

なお、ブラウドフラット学芸大学(物件番号1)、ブラウドフラット初台(物件番号59)、ブラウドフラット目黒行人坂(物件番号60)、ブラウドフラット神楽坂(物件番号61)、ブラウドフラット三軒茶屋(物件番号62)、ブラウドフラット蒲田(物件番号63)、ブラウドフラット清澄白河(物件番号64)、プライムアーバン学芸大学(物件番号67)、プライムアーバン西新宿Ⅱ(物件番号69)、プライムアーバン新宿内藤町(物件番号70)、ブラウドフラット隅田リバーサイド(物件番号79)、ブラウドフラット早稲田(物件番号80)、プライムアーバン白山(物件番号81)、ブラウドフラット五橋(物件番号82)、プライムアーバン江坂Ⅰ(物件番号84)及びプライムアーバン江坂Ⅱ(物件番号85)については、「調査価額」を記載しています。これらの物件の調査価額については、原則として平成18年9月末日を調査の基準時点としています。ブラウドフラット学芸大学(物件番号1)については、平成18年8月末日を調査の基準時点としています。

また、上記以外の物件にかかる鑑定評価額については、原則として平成18年7月末日を価格時点として各鑑定評価機関が収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価額によりますが、プライムアーバン西新宿Ⅰ(物件番号68)及びプライムアーバン葵(物件番号83)については、平成18年8月末日を、プライムアーバン大塚(物件番号72)は、平成18年9月末日それぞれを価格時点としています。

(注2) 「NOI」は、各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又は価格調査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又は価格調査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4) アーバンステージ駒込の土地は3筆からなり、かかる土地3筆のうち、1筆は共有(本投資法人の持分は2分の1)です。なお、鑑定評価額は、他者の共有持分を除いた価額を記載しています。

### C. 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、各取得予定資産の現所有者又は現受益者から提供を受けた情報や建築確認申請図面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	ブラウドフラット学芸大学(注9)	934.39	0.00	0.0	41	0	1	0
		2	プライムアーバン赤坂	1,062.05	1,025.82	96.6	25	24	1	56,868
		3	プライムアーバン恵比寿南	881.89	852.55	96.7	21	20	1	55,560
		4	プライムアーバン代々木	439.56	439.56	100.0	19	19	1	24,324
		5	プライムアーバン番町	1,277.04	1,129.11	88.4	52	46	1	61,776
		6	プライムアーバン千代田富士見	793.87	772.43	97.3	32	31	1	42,012
		7	プライムアーバン恵比寿	1,444.40	1,352.00	93.6	29	27	1	72,204
		8	プライムアーバン中目黒	1,302.42	1,275.84	98.0	49	48	1	76,404
		9	プライムアーバン品川西	961.25	808.11	84.1	46	41	1	42,900
		10	プライムアーバン大崎	2,106.16	2,084.88	99.0	99	98	1	106,644
		11	プライムアーバン大森	1,190.70	1,190.70	100.0	54	54	1	55,656
		12	プライムアーバン北千束	834.90	798.60	95.7	46	44	1	39,240
		13	プライムアーバン西荻窪	543.09	520.79	95.9	24	23	1	25,710
		14	プライムアーバン門前仲町	3,127.94	3,074.69	98.3	117	115	1	138,756
		15	プライムアーバン亀戸	1,117.34	1,117.34	100.0	52	52	1	49,920
		16	プライムアーバン住吉	813.52	813.52	100.0	40	40	1	36,960
		17	プライムアーバン錦糸公園	1,886.50	1,886.50	100.0	77	77	1	83,632
		18	プライムアーバン錦糸町	991.62	991.62	100.0	49	49	1	45,276
		19	プライムアーバン平井	1,095.91	910.35	83.1	53	44	1	40,620
		20	プライムアーバン葛西	905.81	865.49	95.5	45	43	1	41,280
		21	プライムアーバン浦安	1,264.84	1,264.84	100.0	60	60	1	56,544
		22	プライムアーバン行徳 I	1,151.36	1,107.12	96.2	52	50	1	46,404

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)
		23	プライムアーバン行徳Ⅱ	1,244.00	1,244.00	100.0	58	58	1	54,288
		24	アーバンステージ麻布十番	1,222.13	1,131.16	92.6	40	37	1	60,528
		25	アーバンステージ幡ヶ谷	650.60	650.60	100.0	38	38	1	33,288
		26	アーバンステージ都立大学	996.81	996.81	100.0	16	16	1	37,572
		27	アーバンステージ中落合	1,237.98	1,021.36	82.5	18	15	1	38,520
		28	アーバンステージ落合	517.53	453.78	87.7	32	28	1	23,820
		29	アーバンステージ芦花公園	567.20	468.15	82.5	34	28	1	22,645
		30	アーバンステージ上馬	1,739.86	1,701.96	97.8	37	36	1	65,490
		31	アーバンステージ三軒茶屋	1,018.72	964.12	94.6	47	44	1	47,112
		32	アーバンステージ千歳烏山	1,774.01	1,705.17	96.1	27	26	1	52,488
		33	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	810.98	810.98	100.0	17	17	1	35,172
		34	アーバンステージ駒沢	572.41	554.43	96.9	26	25	1	28,026
		35	アーバンステージ烏山	507.52	507.52	100.0	28	28	1	24,948
		36	アーバンステージ大井町	722.70	722.70	100.0	45	45	1	40,396
		37	アーバンステージ大井町Ⅱ	1,719.82	1,619.35	94.2	92	87	1	96,804
		38	アーバンステージ雪谷	1,536.59	1,454.83	94.7	94	89	1	75,276
		39	アーバンステージ中野	801.30	712.98	89.0	51	45	1	36,219
		40	アーバンステージ高井戸	1,746.20	1,664.69	95.3	107	102	1	83,481
		41	アーバンステージ向島	1,108.91	906.51	81.7	55	45	1	35,880
		42	アーバンステージ江古田	872.49	746.08	85.5	35	30	1	27,120
		43	アーバンステージ滝野川	554.39	515.58	93.0	29	27	1	22,531
		44	アーバンステージ浅草	876.70	801.46	91.4	22	20	1	27,084

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)
		45	アーバンステージ町屋	455.19	421.71	92.6	26	24	1	18,138
		46	アーバンステージ小金井	682.43	612.91	89.8	27	24	1	19,656
		47	アーバンステージ日野	994.68	957.84	96.3	54	52	1	33,036
		48	アーバンステージ鶴見寺谷	952.06	859.13	90.2	50	45	1	37,644
		49	アーバンステージ天王町	332.48	248.33	74.7	20	15	1	11,004
		50	アーバンステージ浦安	437.94	437.94	100.0	27	27	1	22,680
		51	アーバンステージ南行徳Ⅰ	682.05	649.05	95.2	41	39	1	31,392
		52	アーバンステージ南行徳Ⅱ	611.61	495.90	81.1	37	30	1	23,508
		53	アーバンステージ南行徳Ⅲ	543.84	348.84	64.1	33	21	1	16,896
		54	アーバンステージ南行徳Ⅳ	535.08	502.08	93.8	32	30	1	22,116
		55	アーバンステージ南浦和	694.05	610.05	87.9	32	28	1	23,436
		56	アーバンステージ与野本町	1,372.74	1,294.77	94.3	70	66	1	56,790
		57	コスモグラフィア四谷外苑東	1,759.61	1,759.61	100.0	51	51	1	99,936
取得済資産 小計 (57物件)				58,979.17	54,834.24	93.0	2,530	2,343	57	2,583,613

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)
取得予定資産										
居住用 施設	東京圏	58	クラウドフラット代々木上原	1,151.34	1,151.34	100.0	44	44	1	60,972
		59	クラウドフラット初台	(958.98)	—	—	(31)	—	—	—
		60	クラウドフラット目黒行人坂	(855.26)	—	—	(40)	—	—	—
		61	クラウドフラット神楽坂	(1,793.43)	—	—	(70)	—	—	—
		62	クラウドフラット三軒茶屋	(1,277.82)	—	—	(48)	—	—	—
		63	クラウドフラット蒲田	(1,541.64)	—	—	(67)	—	—	—
		64	クラウドフラット清澄白河	(1,209.56)	—	—	(55)	—	—	—
		65	プライムアーバン田町	1,107.36	1,081.14	97.6	48	47	1	59,076
		66	プライムアーバン飯田橋	2,087.70	2,087.70	100.0	90	90	1	119,136
		67	プライムアーバン学芸大学	(1,008.39)	—	—	(32)	—	—	—
		68	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,459.86	340.12	23.3	60	12	1	17,298
		69	プライムアーバン西新宿Ⅱ	(1,162.55)	—	—	(46)	—	—	—
		70	プライムアーバン新宿内藤町	(578.18)	—	—	(14)	—	—	—
		71	プライムアーバン三軒茶屋	874.15	874.15	100.0	33	33	1	47,712
		72	プライムアーバン大塚	944.99	0.00	0.0	46	0	1	0
		73	プライムアーバン葛西Ⅱ	1,437.84	1,437.84	100.0	68	68	1	65,448
		74	プライムアーバン行徳駅前	778.19	778.19	100.0	37	37	1	34,428
		75	プライムアーバン西船橋	1,237.80	1,237.80	100.0	60	60	1	55,536
		76	アーバンステージ勝どき	4,481.82	4,377.32	97.7	144	141	1	175,392
		77	アーバンステージ池上	2,456.48	2,387.51	97.2	95	94	1	95,556
78	アーバンステージ駒込	990.18	703.62	71.1	16	13	1	22,632		
79	クラウドフラット隅田 リバーサイド	(3,055.21)	—	—	(110)	—	—	—		
80	クラウドフラット早稲田	(1,450.91)	—	—	(60)	—	—	—		
81	プライムアーバン白山	(1,069.32)	—	—	(42)	—	—	—		

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)
	その他	82	プラウドフラット五橋	(1,861.56)	—	—	(60)	—	—	—
		83	プライムアーバン葵	1,571.04	395.56	25.2	46	8	1	11,316
		84	プライムアーバン江坂Ⅰ	(1,189.12)	—	—	(48)	—	—	—
		85	プライムアーバン江坂Ⅱ	(1,392.00)	—	—	(57)	—	—	—
		86	クラッセ大通公園	1,850.20	1,850.20	100.0	53	53	1	36,030
		87	プレゼンスS17	1,518.58	1,174.57	77.3	33	25	1	20,820
		88	プレゼンスN14	1,155.60	1,155.60	100.0	36	36	1	25,896
		89	プレゼンスS1	1,148.72	1,148.72	100.0	36	36	1	23,400
取得予定資産 小計 (32物件)				26,251.85	22,181.38	84.5	945	797	17	870,648
取得済資産・取得予定資産 合計 (89物件)				85,231.02	77,015.62	90.4	3,475	3,140	74	3,454,261

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。

(注2) 「賃貸可能面積」とは、平成18年10月末日現在における賃貸が可能な住宅等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。なお、賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回る場合があります。）を、記載しています。但し、数値が（ ）内に記載されている資産は、平成18年10月末日現在において未竣工の資産又は竣工後1ヶ月間を経過していない資産（以下「未稼働資産」といいます。また、平成18年10月末日現在において竣工後1ヶ月間を経過している資産を以下「稼働資産」といいます。）です。また、「取得済資産 小計」、「取得予定資産 小計」及び「取得済資産・取得予定資産 合計」欄における賃貸可能面積は、いずれも稼働資産の賃貸可能面積の合計を記載しています。なお、平成18年10月末日現在における稼働資産及び未稼働資産の賃貸可能面積の合計は、105,634.95㎡（うち、取得予定資産にかかる賃貸可能面積は46,655.78㎡）です。

(注3) 「賃貸面積」とは、平成18年10月末日現在における稼働資産において、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。また、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園及びプレゼンスS1については、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ため、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を百分率の形式で示したものをいいます。なお、「取得済資産 小計」、「取得予定資産 小計」及び「取得済資産・取得予定資産 合計」欄における稼働率は、未稼働資産を除くそれぞれの区分に属する資産の賃貸可能面積合計に占める当該区分に属する資産の賃貸面積合計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、平成18年10月末日現在における稼働資産において、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。なお、数値が（ ）内に記載されている資産は、平成18年10月末日現在において未稼働資産です。また、「取得済資産 小計」、「取得予定資産 小計」及び「取得済資産・取得予定資産 合計」欄における賃貸可能戸数は、稼働資産の賃貸可能戸数の合計を記載しています。なお、平成18年10月末日現在における稼働資産及び未稼働資産の賃貸可能戸数の合計は、4,255戸（うち、取得予定資産にかかる賃貸可能戸数は1,725戸）です。

(注6) 「賃貸戸数」とは、平成18年10月末日現在における稼働資産において、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、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園及びプレゼンスS1については、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ため、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、平成18年10月末日現在における稼働資産において、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（実際の利用者たる賃借人又は転借人）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、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18年10月末日現在における稼働資産において、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、アーバンステージ上馬については全区画の駐車場使用料、アーバンステージ池上及びアーバンステージ三軒茶屋Ⅱについては一部の区画の駐車場使用料を含みます。また、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園及びプレゼンスS1については、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ため、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) 当該物件については、平成18年10月末日に本投資法人が取得し、同年11月1日以降においてエンドテナントとの間で賃貸借契約の締結を開始したため、「賃貸面積」及び「賃貸戸数」の基準日である平成18年10月末日時点ではエンドテナントとの契約がなされていません。そのため、「賃貸面積」、「稼働率」、「賃貸戸数」及び「年間賃料収入」については、いずれも0と記載しています。

D. 取得済資産及び取得予定資産に係る信託受益権の概要

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し、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	クラウドフラット学芸大学	－	－	－
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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

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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	コスモグラフィア四谷外苑東	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
58	プ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
59	プラウドフラット初台	—	—	—
60	プラウドフラット目黒行人坂	—	—	—

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
61	プラウドフラット神楽坂	—	—	—
62	プラウドフラット三軒茶屋	—	—	—
63	プラウドフラット蒲田	—	—	—
64	プラウドフラット清澄白河	—	—	—
65	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
66	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
67	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
68	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
69	プライムアーバン西新宿Ⅱ (注)	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定	未定
70	プライムアーバン新宿内藤町 (注)	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定	未定
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	プラウドフラット隅田 リバーサイド	—	—	—
80	プラウドフラット早稲田	—	—	—
81	プライムアーバン白山	—	—	—
82	プラウドフラット五橋	—	—	—
83	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
84	プライムアーバン江坂Ⅰ(注)	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定	未定
85	プライムアーバン江坂Ⅱ(注)	三菱UFJ信託銀行株式会社	未定	未定
86	クラッセ大通公園	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
87	プレゼンスS17	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
88	プレゼンスN14	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
89	プレゼンスS1	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

(注) 取得予定日に現所有者が不動産を上記信託受託者に信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を取得する予定です。

E. 取得済資産及び取得予定資産に関する利害関係人等からの資産取得の経緯

以下は、取得済資産及び取得予定資産について、従前の所有者又は売主が投信法に定める利害関係人等である場合又は資産運用会社の社内規程においてコンプライアンス委員会の審議事項として定められる取引の当事者である場合について、その名称を記載したものです。なお、取得済資産については前所有者、取得予定資産については売主がそれぞれ各資産を取得した相手方には、以下に特に記載されている場合を除き、上記に該当する者はありません。

(i) 取得済資産

物件番号	物件名称	前所有者（注1）
1	プラウドフラット学芸大学	野村不動産株式会社
2	プライムアーバン赤坂	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
3	プライムアーバン恵比寿南	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
4	プライムアーバン代々木	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
5	プライムアーバン番町	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
6	プライムアーバン千代田富士見	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
7	プライムアーバン恵比寿（注2）	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
8	プライムアーバン中目黒	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
9	プライムアーバン品川西（注2）	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
10	プライムアーバン大崎	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
11	プライムアーバン大森	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
12	プライムアーバン北千束	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
13	プライムアーバン西荻窪	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
14	プライムアーバン門前仲町	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
15	プライムアーバン亀戸	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
16	プライムアーバン住吉	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
17	プライムアーバン錦糸公園	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
18	プライムアーバン錦糸町	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
19	プライムアーバン平井	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
20	プライムアーバン葛西	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
21	プライムアーバン浦安	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
22	プライムアーバン行徳Ⅰ	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
23	プライムアーバン行徳Ⅱ	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
24	アーバンステージ麻布十番（注3）	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
25	アーバンステージ幡ヶ谷	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
26	アーバンステージ都立大学（注4）	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
27	アーバンステージ中落合	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
28	アーバンステージ落合	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
29	アーバンステージ芦花公園	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
30	アーバンステージ上馬	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ

物件番号	物件名称	前所有者（注1）
31	アーバンステージ三軒茶屋	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
32	アーバンステージ千歳烏山	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
33	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
34	アーバンステージ駒沢	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ
35	アーバンステージ烏山	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
36	アーバンステージ大井町	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
37	アーバンステージ大井町Ⅱ	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
38	アーバンステージ雪谷	有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ
39	アーバンステージ中野	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
40	アーバンステージ高井戸	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
41	アーバンステージ向島	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
42	アーバンステージ江古田	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
43	アーバンステージ滝野川	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
44	アーバンステージ浅草	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
45	アーバンステージ町屋	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
46	アーバンステージ小金井	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
47	アーバンステージ日野	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
48	アーバンステージ鶴見寺谷	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
49	アーバンステージ天王町	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
50	アーバンステージ浦安	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
51	アーバンステージ南行徳Ⅰ	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
52	アーバンステージ南行徳Ⅱ	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
53	アーバンステージ南行徳Ⅲ	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
54	アーバンステージ南行徳Ⅳ	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
55	アーバンステージ南浦和	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
56	アーバンステージ与野本町	有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ
57	コスモグラフィア四谷外苑東	有限会社ピュア・サード・プロパティーズ

(注1) 野村不動産は、資産運用会社の議決権の100%を所有している野村不動産ホールディングスの100%子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

有限会社ピュア・ファースト・プロパティーズ、有限会社ピュア・セカンド・プロパティーズ及び有限会社ピュア・サード・プロパティーズは、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、これら各社に対し、その資産の運用及び管理に係る助言等を資産運用会社の利害関係人等が行っているため、資産運用会社は、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアル等に基づき、当該資産の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びレジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

(注2) 当該各資産の前々所有者は、有限会社プライム・アーバン・レジデンシャル・インベスターズです。当該所有者は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、同社に対し、その資産の運用及び管理に係る助言等を資産運用会社の利害関係人等が行っています。

(注3) 当該資産の前々所有者は、有限会社プライム・アーバン・レジデンシャル・インベスターズであり、前々所有者は、有限会社エヌ・アイ・エム・ルビーです。有限会社エヌ・アイ・エム・ルビーは、野村不動産が100%出資する有限会社であり、投信法上の利害関係人等に該当します。

(注4) 当該資産の前々所有者は、野村不動産です。

## (ii) 取得予定資産

物件番号	物件名称	売主（注1）
58	プラウドフラット代々木上原（注2）	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
59	プラウドフラット初台	野村不動産株式会社
60	プラウドフラット目黒行人坂	野村不動産株式会社
61	プラウドフラット神楽坂	野村不動産株式会社
62	プラウドフラット三軒茶屋	野村不動産株式会社
63	プラウドフラット蒲田	野村不動産株式会社
64	プラウドフラット清澄白河	野村不動産株式会社
65	プライムアーバン田町	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
66	プライムアーバン飯田橋	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
67	プライムアーバン学芸大学	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
68	プライムアーバン西新宿Ⅰ	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
69	プライムアーバン西新宿Ⅱ	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
70	プライムアーバン新宿内藤町	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
71	プライムアーバン三軒茶屋	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
72	プライムアーバン大塚	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
73	プライムアーバン葛西Ⅱ	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
74	プライムアーバン行徳駅前	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
75	プライムアーバン西船橋	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
76	アーバンステージ勝どき	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
77	アーバンステージ池上	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
78	アーバンステージ駒込	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
79	プラウドフラット隅田リバーサイド	野村不動産株式会社
80	プラウドフラット早稲田	野村不動産株式会社
81	プライムアーバン白山	—
82	プラウドフラット五橋	野村不動産株式会社
83	プライムアーバン葵	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
84	プライムアーバン江坂Ⅰ	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
85	プライムアーバン江坂Ⅱ	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
86	クラッセ大通公園	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
87	プレゼンスS17	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
88	プレゼンスN14	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ
89	プレゼンスS1	有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズ

（注1）有限会社ホーム・プロパティ・インベスターズは、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、当該会社に対し、その資産の運用及び管理に係る助言等を資産運用会社の利害関係人等が行っているため、資産運用会社は、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアル等に基づき、当該資産の取得及び取得価格その他の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びレジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

（注2）当該資産について、売主の前の所有者は、野村不動産です。

## F. 取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要

### (i) 取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産および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。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あります。また、以下の表中の各記載において、取得済資産及び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) 物件名、種類及び所在地等の記載について

- ・「所在地」（住居表示を除きます。）、「敷地面積」、「竣工日」、「構造」及び「延床面積」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。なお、本書の日付現在において未竣工の資産については、本物件に関する建築確認済証等の記載に基づき記載しています。
- ・「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。なお、本書の日付現在において未竣工の資産については、本物件に関する建築確認済証等の記載に基づき記載しています。
- ・「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。
- ・「賃貸可能戸数」については、平成18年10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各取得済資産及び取得予定資産の不動産管理業務を委託又は委託を予定している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各取得済資産及び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、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。

#### (c) 賃貸借の概況及び損益状況について

<賃貸借の概況及び損益状況>は、当該欄に記載の各運用期間につき、取得済資産及び取得予定資産の前所有者若しくは前受益者等又は取得予定資産の現所有者若しくは現受益者等から提供を受けた情報に基づいて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針・会計基準が本投資法人と異なる可能性があり、また物件毎に異なる可能性があります。

また、売主が平成18年9月以降に取得した物件及び平成18年8月末日時点において竣工

していない物件については、情報がないため、記載していません。

記載金額は、原則として発生主義により計上されています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「賃貸料（共益費含む）」には、賃料及び共益費等が計上されています。
- ・「その他収入」には、賃貸料及び共益費以外の賃貸事業による収入が計上されています。
- ・「外注委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬その他不動産の管理に係る費用が計上されています。なお、外注委託費は年度による差異が大きい費用及び定期的に発生するものではない資本的支出に伴う費用等を含むことから、対象期間における外注委託費は本投資法人が取得済資産及び取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税等が計上されています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、前所有者に課される未経過固定資産税及び都市計画税等の取得時における精算金は、その精算額を付随費用の一部として取得原価に算入しているため、賃貸事業費用としては計上していません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないことから、対象期間における修繕費が本投資法人が取得済資産及び取得予定資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「その他費用」には、信託費用が含まれています。
- ・「稼働率（面積ベース）」は、それぞれ賃貸可能面積に占める各対象期間の末日時点の賃貸面積の割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

物件名称	クラウドフラット学芸大学		物件番号	1
特定資産の種類	不動産			
取得価格	812,000千円		取得日	平成18年10月31日
所在地	地番	東京都目黒区目黒本町二丁目20番3		
	住居表示	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号		
主な利用駅	東急東横線「学芸大学」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	489.25㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年9月26日	延床面積	1,029.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	41戸 (30㎡未満：39戸、30㎡以上50㎡未満：2戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン赤坂		物件番号	2
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	956,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都港区赤坂七丁目424番2		
	住居表示	東京都港区赤坂七丁目6番19号		
主な利用駅	東京メトロ千代田線「赤坂」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	473.26㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成14年12月5日	延床面積	1,356.97㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	25戸(30㎡以上50㎡未満:16戸、50㎡以上70㎡未満:9戸)		
PM委託先	東急リロケーションサービス株式会社			
マスターリース会社	東急リロケーションサービス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	54,342	56,049	41,671
その他収入	2,449	1,503	1,191
①賃貸事業収入合計	56,791	57,552	42,862
外注委託費	5,613	5,559	3,655
公租公課	1,385	1,369	1,019
水道光熱費	670	621	478
保険料	338	320	244
修繕費	172	327	232
その他費用	1,744	1,681	1,194
②賃貸事業費用合計	9,925	9,880	6,825
③NOI(①-②)	46,865	47,672	36,037
稼働率(面積ベース)(%)	96.6%	96.7%	94.4%

物件名称	プライムアーバン恵比寿南		物件番号	3
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	947,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都渋谷区恵比寿南一丁目16番7		
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿南一丁目16番4号		
主な利用駅	J R山手線、埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	270.34㎡
	建ぺい率	70% (注1)	容積率	300%・400% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成14年2月21日	延床面積	942.83㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	21戸 (30㎡未満：8戸、30㎡以上50㎡未満：8戸、50㎡以上70㎡未満：4戸、店舗・事務所：1戸)		
PM委託先	株式会社ジョイント・アセットマネジメント			
マスターリース会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	マスターリース種別	パス・スルー型	
<p>(注1) 本物件の所在地が、第一種住居地域及び第二種住居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。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の土地のうち南西側道路境界線から20m以内の部分は第二種住居地域400%、20mを超える部分は第一種住居地域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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	53,363	52,721	39,727
その他収入	3,281	2,268	1,818
①賃貸事業収入合計	56,644	54,989	41,545
外注委託費	6,416	5,438	4,821
公租公課	2,299	1,433	1,069
水道光熱費	465	503	385
保険料	224	220	162
修繕費	179	274	370
その他費用	1,226	1,296	921
②賃貸事業費用合計	10,811	9,168	7,730
③NOI (①-②)	45,833	45,820	33,814
稼働率 (面積ベース) (%)	88.0%	100.0%	93.7%

物件名称	プライムアーバン代々木		物件番号	4
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	408,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都渋谷区代々木三丁目51番3		
	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目51番3号		
主な利用駅	JR山手線、総武線、都営大江戸線「代々木」駅、小田急線「南新宿」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	121.95㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年9月30日	延床面積	551.63㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
	賃貸可能戸数	19戸（30㎡未満：19戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約2.20㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が、第二種住居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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年1月20日 至 平成16年11月30日 (316日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	16,668	22,929	17,723
その他収入	5,322	3,143	2,165
①賃貸事業収入合計	21,990	26,072	19,888
外注委託費	4,648	3,781	2,826
公租公課	—	642	525
水道光熱費	254	280	210
保険料	105	113	81
修繕費	97	12	12
その他費用	1,019	1,134	832
②賃貸事業費用合計	6,126	5,964	4,489
③NOI（①－②）	15,864	20,107	15,398
稼働率（面積ベース）（%）	90.1%	90.1%	94.2%

物件名称	プライムアーバン番町		物件番号	5
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,170,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都千代田区九段南二丁目17番4、同番5		
	住居表示	東京都千代田区九段南二丁目9番1号		
主な利用駅	東京メトロ半蔵門線、東西線、都営新宿線「九段下」駅、JR総武線、東京メトロ南北線、有楽町線、都営新宿線「市ヶ谷」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	273.18㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年2月4日	延床面積	1,400.31㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	52戸 (30㎡未満：49戸、30㎡以上50㎡未満：3戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	65,490	66,497	49,377
その他収入	2,514	4,302	2,750
①賃貸事業収入合計	68,004	70,800	52,127
外注委託費	5,298	7,256	4,174
公租公課	1,938	2,101	1,575
水道光熱費	575	609	448
保険料	365	348	265
修繕費	132	362	797
その他費用	1,987	2,051	1,411
②賃貸事業費用合計	10,298	12,730	8,672
③NOI (①-②)	57,706	58,070	43,455
稼働率 (面積ベース) (%)	92.6%	94.6%	86.6%

物件名称	プライムアーバン千代田富士見		物件番号	6
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	707,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都千代田区富士見二丁目16番5、同番10		
	住居表示	東京都千代田区富士見二丁目1番9号		
主な利用駅	JR総武線、東京メトロ東西線、南北線、有楽町線、都営大江戸線「飯田橋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	180.96㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容積率	479.4%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年3月6日	延床面積	911.28㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：32戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（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。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（7.99m×60%）が優先されています。</p> <p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	40,077	42,345	32,247
その他収入	2,487	3,325	1,324
①賃貸事業収入合計	42,565	45,670	33,571
外注委託費	4,410	4,865	3,102
公租公課	1,793	1,838	1,370
水道光熱費	379	405	288
保険料	229	217	165
修繕費	287	90	207
その他費用	1,040	1,059	778
②賃貸事業費用合計	8,140	8,476	5,913
③NOI（①－②）	34,424	37,193	27,658
稼働率（面積ベース）（%）	90.5%	100.0%	97.0%

物件名称	プライムアーバン恵比寿		物件番号	7
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,200,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都目黒区三田一丁目135番1		
	住居表示	東京都目黒区三田一丁目11番11号		
主な利用駅	JR山手線、埼京線、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	487.88㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年7月19日	延床面積	1,710.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	29戸（30㎡以上50㎡未満：22戸、50㎡以上70㎡未満：5戸、70㎡以上：2戸）		
PM委託先	株式会社ジョイント・アセットマネジメント			
マスターリース会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント	マスターリース種別	パス・スルー型	
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約46.79㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が、第一種住居地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	69,896	67,939	53,894
その他収入	3,364	3,025	2,802
①賃貸事業収入合計	73,260	70,964	56,697
外注委託費	8,831	9,700	6,331
公租公課	643	2,189	1,804
水道光熱費	822	837	624
保険料	339	334	246
修繕費	602	1,267	831
その他費用	1,752	1,877	1,391
②賃貸事業費用合計	12,991	16,207	11,229
③NOI（①－②）	60,269	54,756	45,467
稼働率（面積ベース）（%）	84.0%	96.7%	90.4%

物件名称	プライムアーバン中目黒		物件番号	8
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,320,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都目黒区上目黒三丁目1820番1、同番9		
	住居表示	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号		
主な利用駅	東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	919.06㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年12月12日	延床面積	1,389.57㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	49戸（30㎡未満：49戸）		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約25.37㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が、第一種低層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	—	自 平成17年1月25日 至 平成17年11月30日 (310日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	—	56,529	57,438
その他収入	—	11,022	2,365
①賃貸事業収入合計	—	67,551	59,804
外注委託費	—	9,667	3,741
公租公課	—	—	1,485
水道光熱費	—	270	271
保険料	—	180	153
修繕費	—	8	331
その他費用	—	2,346	1,538
②賃貸事業費用合計	—	12,474	7,522
③NOI（①－②）	—	55,077	52,282
稼働率（面積ベース）（%）	—	100.0%	95.9%

物件名称	プライムアーバン品川西		物件番号	9
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	624,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都品川区豊町六丁目603番5		
	住居表示	東京都品川区豊町六丁目24番13号		
主な利用駅	都営浅草線、東急大井町線「中延」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	313.32㎡（注1）
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	竣工日	平成4年1月13日	延床面積	1,106.16㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	46戸（30㎡未満：45戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	シグマジパン株式会社			
マスターリース会社	シグマジパン株式会社		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約33.04㎡を含みます。</p> <p>（注2）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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	50,230	50,094	37,274
その他収入	—	—	—
①賃貸事業収入合計	50,230	50,094	37,274
外注委託費	7,145	7,025	5,390
公租公課	2,086	1,966	1,473
水道光熱費	440	488	409
保険料	269	268	201
修繕費	982	528	572
その他費用	1,000	1,182	790
②賃貸事業費用合計	11,922	11,459	8,838
③NOI（①－②）	38,307	38,634	28,436
稼働率（面積ベース）（%）	100.0%	90.1%	92.1%

物件名称	プライムアーバン大崎		物件番号	10
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,700,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都品川区大崎五丁目49番1他2筆		
	住居表示	東京都品川区大崎五丁目8番10号		
主な利用駅	JR山手線、埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大崎」駅、東急池上線「大崎広小路」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	502.26㎡
	建ぺい率	100%・60%（注1）	容積率	500%・300%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年2月12日	延床面積	2,584.17㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	99戸（30㎡未満：99戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち南西側接面道路都市計画線から30m以内の部分は商業地域80%、30mを超える部分は準工業地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、商業地域内に属する部分は、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。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、商業地域500%と準工業地域300%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年2月26日 至 平成16年11月30日 (279日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	76,157	106,966	79,616
その他収入	21,342	5,174	12,689
①賃貸事業収入合計	97,499	112,140	92,306
外注委託費	16,124	9,148	11,263
公租公課	—	2,995	2,450
水道光熱費	761	1,001	756
保険料	261	293	233
修繕費	13	271	328
その他費用	1,925	2,754	2,143
②賃貸事業費用合計	19,087	16,464	17,176
③NOI（①－②）	78,412	95,676	75,129
稼働率（面積ベース）（%）	100.0%	100.0%	99.0%

物件名称	プライムアーバン大森		物件番号	11
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	824,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都大田区大森北一丁目15番7		
	住居表示	東京都大田区大森北一丁目15番1号		
主な利用駅	J R 京浜東北線「大森」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	252.16㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月5日	延床面積	1,369.20㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	54戸 (30㎡未満: 54戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	—	自 平成17年1月27日 至 平成17年11月30日 (308日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	42,967	40,659
その他収入	—	9,938	1,764
①賃貸事業収入合計	—	52,905	42,423
外注委託費	—	8,785	4,094
公租公課	—	—	761
水道光熱費	—	442	430
保険料	—	150	129
修繕費	—	834	179
その他費用	—	2,756	2,029
②賃貸事業費用合計	—	12,969	7,625
③NOI (①-②)	—	39,936	34,798
稼働率 (面積ベース) (%)	—	100.0%	98.1%

物件名称	プライムアーバン北千束		物件番号	12
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	576,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都大田区北千束二丁目495番2		
	住居表示	東京都大田区北千束二丁目14番18号		
主な利用駅	東急大井町線「北千束」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	532.23㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成3年6月27日	延床面積	1,045.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	46戸(30㎡未満:46戸)		
PM委託先	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	39,092	40,559	29,374
その他収入	4,173	1,433	1,758
①賃貸事業収入合計	43,265	41,992	31,133
外注委託費	6,042	4,480	3,663
公租公課	1,974	1,871	1,402
水道光熱費	633	556	462
保険料	242	233	177
修繕費	287	240	256
その他費用	1,071	1,087	812
②賃貸事業費用合計	10,251	8,470	6,775
③NOI(①-②)	33,013	33,522	24,357
稼働率(面積ベース)(%)	97.8%	93.5%	95.7%

物件名称	プライムアーバン西荻窪		物件番号	13
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	435,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都杉並区西荻南二丁目319番23		
	住居表示	東京都杉並区西荻南二丁目27番5号		
主な利用駅	JR中央線「西荻窪」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	260.88㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	300%・150%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年2月11日	延床面積	666.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	24戸（30㎡未満：24戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側道路境界線から20m以内が近隣商業地域80%、20mを超える部分は第一種低層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種低層住居専用地域150%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	26,213	26,661	19,481
その他収入	1,052	1,746	1,123
①賃貸事業収入合計	27,266	28,408	20,604
外注委託費	2,995	2,811	2,393
公租公課	770	828	624
水道光熱費	351	325	289
保険料	148	141	107
修繕費	64	89	201
その他費用	1,000	1,002	752
②賃貸事業費用合計	5,329	5,198	4,369
③NOI（①－②）	21,936	23,209	16,235
稼働率（面積ベース）（%）	100.0%	100.0%	95.9%

物件名称	プライムアーバン門前仲町		物件番号	14
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,200,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江東区門前仲町一丁目2番5、同番18		
	住居表示	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号		
主な利用駅	東京メトロ東西線、都営大江戸線「門前仲町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	574.23㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	3,917.60㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	117戸 (30㎡未満：116戸、30㎡以上50㎡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	パス・スルー型
(注) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月26日 至 平成16年11月30日 (250日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	94,672	139,895	105,024
その他収入	21,085	3,962	11,015
①賃貸事業収入合計	115,757	143,858	116,039
外注委託費	14,615	9,812	10,895
公租公課	—	4,274	3,497
水道光熱費	929	1,635	1,216
保険料	340	459	331
修繕費	186	253	594
その他費用	1,913	2,803	2,109
②賃貸事業費用合計	17,984	19,240	18,645
③NOI (①-②)	97,773	124,618	97,394
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	99.1%

物件名称	プライムアーバン亀戸		物件番号	15
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	705,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江東区亀戸二丁目38番9、同番10		
	住居表示	東京都江東区亀戸二丁目38番2号		
主な利用駅	JR総武線「亀戸」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	273.77㎡
	建ぺい率	100% (注1)	容積率	480% (注2)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	1,185.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	52戸 (30㎡未満: 52戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(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。</p> <p>(注2) 本物件の容積率の限度は、本来500%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (8.00m×60%) が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月24日 至 平成16年11月30日 (252日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	33,280	49,920	37,440
その他収入	4,464	408	297
①賃貸事業収入合計	37,744	50,328	37,737
外注委託費	2,637	4,098	3,075
公租公課	—	1,389	1,136
水道光熱費	266	552	426
保険料	131	176	127
修繕費	—	95	1,403
その他費用	689	1,012	833
②賃貸事業費用合計	3,724	7,324	7,002
③NOI (①-②)	34,019	43,003	30,734
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	プライムアーバン住吉		物件番号	16
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	552,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江東区扇橋二丁目12番3、同番13		
	住居表示	東京都江東区扇橋二丁目23番3号		
主な利用駅	都営新宿線、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	192.33㎡（注1）
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	500%・400%（注3）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年3月17日	延床面積	958.47㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	40戸（30㎡未満：40戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約9.28㎡を含みます。</p> <p>（注2）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。</p> <p>（注3）容積率について、本物件の土地は商業地域に属し、西側接面道路境界線から30m以内の部分は500%、30mを超える部分は400%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	36,960	36,960	27,720
その他収入	1,028	3,908	1,312
①賃貸事業収入合計	37,988	40,868	29,032
外注委託費	3,219	3,219	2,442
公租公課	1,414	1,592	963
水道光熱費	355	389	344
保険料	212	202	153
修繕費	—	8	1,058
その他費用	1,100	1,123	885
②賃貸事業費用合計	6,302	6,534	5,847
③NOI（①－②）	31,686	34,333	23,184
稼働率（面積ベース）（%）	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	プライムアーバン錦糸公園		物件番号	17
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,180,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都墨田区太平四丁目3番3		
	住居表示	東京都墨田区太平四丁目7番12号		
主な利用駅	JR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	408.95㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月7日	延床面積	2,200.78㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	77戸 (30㎡未満：77戸)		
PM委託先	三井不動産住宅リース株式会社			
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	—	自 平成17年1月31日 至 平成17年11月30日 (304日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	—	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	58,625	61,941
その他収入	—	11,318	4,026
①賃貸事業収入合計	—	69,943	65,968
外注委託費	—	11,650	6,105
公租公課	—	—	908
水道光熱費	—	822	913
保険料	—	255	221
修繕費	—	418	568
その他費用	—	1,385	1,173
②賃貸事業費用合計	—	14,531	9,891
③NOI (①-②)	—	55,411	56,077
稼働率 (面積ベース) (%)	—	100.0%	100.0%

物件名称	プライムアーバン錦糸町		物件番号	18
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	668,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都墨田区江東橋五丁目11番3		
	住居表示	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号		
主な利用駅	JR総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	348.75㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	1,073.74㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	49戸 (30㎡未満：49戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ	マスターリース種別	パス・スルー型	
<特記事項> 該当事項はありません。				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月24日 至 平成16年11月30日 (252日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	30,184	45,276	33,957
その他収入	1,173	1,828	8,427
①賃貸事業収入合計	31,357	47,104	42,384
外注委託費	2,671	4,011	3,008
公租公課	—	1,308	1,070
水道光熱費	222	448	348
保険料	122	164	118
修繕費	—	60	1,170
その他費用	830	1,131	889
②賃貸事業費用合計	3,847	7,123	6,606
③NOI (①-②)	27,509	39,980	35,778
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	プライムアーバン平井		物件番号	19
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	700,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江戸川区平井六丁目1964番1他2筆		
	住居表示	東京都江戸川区平井六丁目23番12号		
主な利用駅	JR総武線「平井」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	388.24㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成15年3月25日	延床面積	1,159.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	53戸 (30㎡未満:53戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	49,608	50,771	35,196
その他収入	—	5,468	156
①賃貸事業収入合計	49,608	56,239	35,352
外注委託費	4,016	4,066	2,919
公租公課	2,023	2,095	1,563
水道光熱費	382	448	364
保険料	276	262	199
修繕費	—	237	1,584
その他費用	1,048	1,220	1,107
②賃貸事業費用合計	7,746	8,331	7,738
③NOI (①-②)	41,861	47,907	27,614
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	プライムアーバン葛西		物件番号	20
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	637,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都江戸川区中葛西六丁目18番6		
	住居表示	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「葛西」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	317.85㎡
	建ぺい率	80%・60% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年2月13日	延床面積	1,076.57㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	45戸 (30㎡未満:45戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 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以内の部分は近隣商業地域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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月24日 至 平成16年11月30日 (252日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	28,800	43,200	32,240
その他収入	—	343	3,687
①賃貸事業収入合計	28,800	43,543	35,927
外注委託費	2,506	3,777	2,829
公租公課	—	1,265	1,035
水道光熱費	207	415	368
保険料	112	151	109
修繕費	—	—	105
その他費用	689	1,067	1,016
②賃貸事業費用合計	3,515	6,677	5,464
③NOI (①-②)	25,284	36,865	30,463
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	95.5%

物件名称	プライムアーバン浦安		物件番号	21
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	840,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	千葉県浦安市当代島三丁目446番3		
	住居表示	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「浦安」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	652.94㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年3月3日	延床面積	1,526.01㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	60戸(30㎡未満:60戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月24日 至 平成16年11月30日 (252日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	37,712	56,547	42,408
その他収入	5,664	800	2,216
①賃貸事業収入合計	43,376	57,348	44,624
外注委託費	3,048	4,577	3,435
公租公課	—	2,465	2,017
水道光熱費	349	694	545
保険料	151	194	140
修繕費	43	—	1,644
その他費用	689	1,015	777
②賃貸事業費用合計	4,281	8,947	8,561
③NOI(①-②)	39,094	48,400	36,063
稼働率(面積ベース)(%)	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	プライムアーバン行徳 I		物件番号	22
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	635,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市福栄二丁目4番4		
	住居表示	千葉県市川市福栄二丁目4番10号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	598.00㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成13年12月10日	延床面積	1,283.01㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	52戸 (30㎡未満:52戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が、第二種中高層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	46,442	44,774	32,565
その他収入	3,936	347	3,092
①賃貸事業収入合計	50,378	45,121	35,658
外注委託費	4,422	4,338	3,204
公租公課	3,136	2,365	1,895
水道光熱費	344	448	314
保険料	262	262	197
修繕費	83	376	602
その他費用	1,124	1,000	783
②賃貸事業費用合計	9,374	8,791	6,997
③NOI (①-②)	41,004	36,329	28,660
稼働率 (面積ベース) (%)	90.4%	92.3%	96.2%

物件名称	プライムアーバン行徳Ⅱ		物件番号	23
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	741,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	千葉県市川市末広一丁目11番2		
	住居表示	千葉県市川市末広一丁目11番5号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	640.00㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成14年5月24日	延床面積	1,445.59㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	58戸 (30㎡未満:58戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が、第二種中高層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	54,288	54,288	40,716
その他収入	765	744	413
①賃貸事業収入合計	55,053	55,032	41,129
外注委託費	4,670	4,669	3,495
公租公課	2,951	2,782	2,091
水道光熱費	411	486	423
保険料	301	286	216
修繕費	—	55	77
その他費用	1,278	1,000	787
②賃貸事業費用合計	9,614	9,279	7,092
③NOI (①-②)	45,438	45,752	34,036
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	アーバンステージ麻布十番		物件番号	24
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	991,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都港区東麻布二丁目33番1他5筆		
	住居表示	東京都港区東麻布二丁目33番9号		
主な利用駅	都営大江戸線、東京メトロ南北線「麻布十番」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	333.10㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成11年3月16日	延床面積	1,355.18㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	40戸 (30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：30戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	62,145	61,727	46,796
その他収入	4,813	3,613	2,693
①賃貸事業収入合計	66,958	65,340	49,489
外注委託費	8,729	8,161	6,243
公租公課	3,024	3,524	2,696
水道光熱費	579	498	412
保険料	351	352	265
修繕費	1,030	1,022	687
その他費用	1,639	1,717	1,317
②賃貸事業費用合計	15,354	15,275	11,623
③NOI (①-②)	51,604	50,065	37,866
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	97.9%	95.4%

物件名称	アーバンステージ幡ヶ谷		物件番号	25
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	452,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6		
	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目28番6号		
主な利用駅	京王新線「幡ヶ谷」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	491.29㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	160%（注3）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成4年11月26日	延床面積	695.20㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	38戸（30㎡未満：38戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約30.34㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が、第一種住居地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p> <p>（注3）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	32,759	33,288	24,966
その他収入	2,774	—	2,774
①賃貸事業収入合計	35,533	33,288	27,740
外注委託費	6,690	3,943	4,344
公租公課	1,461	1,465	1,344
水道光熱費	474	466	415
保険料	188	180	136
修繕費	3,569	531	2,005
その他費用	1,000	1,000	749
②賃貸事業費用合計	13,385	7,586	8,995
③NOI (①-②)	22,148	25,701	18,744
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	アーバンステージ都立大学		物件番号	26
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	524,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都目黒区八雲二丁目14番1他3筆		
	住居表示	東京都目黒区八雲二丁目15番14号		
主な利用駅	東急東横線「都立大学」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	786.10㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年3月9日	延床面積	1,068.25㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	16戸（30㎡以上50㎡未満：1戸、50㎡以上70㎡未満：15戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約25.02㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地が、第一種低層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	31,394	34,510	27,490
その他収入	2,501	1,832	1,607
①賃貸事業収入合計	33,895	36,342	29,097
外注委託費	5,281	4,655	3,494
公租公課	1,698	1,696	1,272
水道光熱費	315	303	213
保険料	225	224	168
修繕費	2,476	3,319	1,273
その他費用	1,001	1,035	784
②賃貸事業費用合計	10,997	11,235	7,207
③NOI（①－②）	22,898	25,107	21,890
稼働率（面積ベース）（%）	79.5%	93.3%	100.0%

物件名称	アーバンステージ中落合		物件番号	27
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	655,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都新宿区中落合一丁目1757番9		
	住居表示	東京都新宿区中落合一丁目7番19号		
主な利用駅	西武新宿線、都営大江戸線「中井」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	949.20㎡
	建ぺい率	70%（注1）	容積率	160%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成2年8月24日	延床面積	1,317.30㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	18戸（50㎡以上70㎡未満：11戸、70㎡以上：7戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が、第一種中高層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。</p> <p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	42,105	42,589	32,333
その他収入	4,606	4,454	3,541
①賃貸事業収入合計	46,712	47,043	35,875
外注委託費	4,518	5,045	3,826
公租公課	2,404	2,611	1,958
水道光熱費	731	732	519
保険料	335	323	247
修繕費	3,074	2,977	641
その他費用	1,491	1,134	1,559
②賃貸事業費用合計	12,555	12,824	8,752
③NOI（①－②）	34,156	34,219	27,123
稼働率（面積ベース）（%）	93.8%	100.0%	100.0%

物件名称	アーバンステージ落合		物件番号	28
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	324,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都新宿区中井二丁目2096番3、同番135		
	住居表示	東京都新宿区中井二丁目17番9号		
主な利用駅	西武新宿線、都営大江戸線「中井」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	284.67㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和61年3月28日	延床面積	553.75㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	32戸 (30㎡未満：32戸)		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が、第一種中高層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	26,079	25,521	19,780
その他収入	307	1,721	809
①賃貸事業収入合計	26,386	27,242	20,589
外注委託費	3,333	3,820	2,846
公租公課	683	746	559
水道光熱費	200	202	179
保険料	140	133	101
修繕費	239	649	312
その他費用	1,004	1,041	755
②賃貸事業費用合計	5,602	6,593	4,755
③NOI (①-②)	20,784	20,649	15,834
稼働率 (面積ベース) (%)	87.1%	93.3%	100.0%

物件名称	アーバンステージ芦花公園		物件番号	29
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	362,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都世田谷区南烏山一丁目211番2		
	住居表示	東京都世田谷区南烏山一丁目12番26号		
主な利用駅	京王線「芦花公園」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	357.02㎡(注)
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年7月2日	延床面積	674.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	34戸(30㎡未満:34戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 建築基準法第42条第1項により道路とみなされる部分約19.97㎡を含みます。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	25,857	26,351	18,556
その他収入	1,441	723	1,407
①賃貸事業収入合計	27,298	27,074	19,964
外注委託費	3,528	3,664	2,945
公租公課	900	909	682
水道光熱費	208	240	168
保険料	159	159	119
修繕費	14,033	1,620	1,165
その他費用	800	882	682
②賃貸事業費用合計	19,630	7,476	5,763
③NOI(①-②)	7,667	19,597	14,200
稼働率(面積ベース)(%)	82.5%	91.3%	88.4%

物件名称	アーバンステージ上馬		物件番号	30
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	900,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区上馬五丁目106番2他3筆		
	住居表示	東京都世田谷区上馬五丁目26番14号		
主な利用駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅、東急世田谷線「松陰神社前」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	766.25㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	300%・200%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	昭和60年10月10日	延床面積	2,266.41㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	37戸（30㎡未満：12戸、30㎡以上50㎡未満：20戸、70㎡以上：3戸、店舗・事務所：2戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（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30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種中高層住居専用地域200%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年8月31日 至 平成16年11月30日 (92日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	16,388	67,875	49,161
その他収入	1,836	2,577	2,502
①賃貸事業収入合計	18,225	70,452	51,664
外注委託費	2,230	6,634	4,403
公租公課	—	2,793	2,285
水道光熱費	152	767	579
保険料	77	291	210
修繕費	1,145	2,270	3,605
その他費用	265	1,565	1,013
②賃貸事業費用合計	3,871	14,322	12,098
③NOI（①－②）	14,353	56,130	39,566
稼働率（面積ベース）（%）	99.1%	98.1%	100.0%

物件名称	アーバンステージ三軒茶屋		物件番号	31
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	755,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区上馬五丁目8番2		
	住居表示	東京都世田谷区上馬五丁目38番12号		
主な利用駅	東急田園都市線、世田谷線「三軒茶屋」駅、東急世田谷線「若林」駅、「松陰神社前」駅			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	409.68㎡
	建ぺい率	80%・60% (注1)	容積率	300%・200% (注2)
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅
	竣工日	平成4年3月4日	延床面積	1,105.76㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	47戸 (30㎡未満: 37戸、30㎡以上50㎡未満: 10戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北東側道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種中高層住居専用地域200%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	47,959	49,348	36,732
その他収入	3,978	3,367	3,980
①賃貸事業収入合計	51,937	52,716	40,713
外注委託費	5,255	4,657	3,645
公租公課	2,102	2,213	1,655
水道光熱費	578	576	438
保険料	195	195	141
修繕費	3,275	2,075	662
その他費用	1,039	1,222	794
②賃貸事業費用合計	12,447	10,940	7,338
③NOI (①-②)	39,490	41,776	33,374
稼働率 (面積ベース) (%)	96.5%	98.3%	98.2%

物件名称	アーバンステージ千歳烏山		物件番号	32
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	730,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区粕谷三丁目50番8他7筆		
	住居表示	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号		
主な利用駅	京王線「千歳烏山」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,020.88㎡
	建ぺい率	90%・70%・60%（注1）	容積率	300%・200%・100%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	昭和63年11月30日	延床面積	1,873.58㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡以上50㎡未満：2戸、50㎡以上70㎡未満：23戸、70㎡以上：1戸、店舗・事務所：1戸）		
PM委託先	シマダハウス株式会社			
マスターリース会社	シマダハウス株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（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以内の部分は近隣商業地域80%、北側接面道路境界線から20mを超える部分のうち、東側道路境界線から20m以内の部分は第一種中高層住居専用地域60%、北側接面道路境界線及び東側道路境界線から共に20mを超える部分は第一種低層住居専用地域50%となっています。なお、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率はそれぞれ90%、70%、60%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。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第一種中高層住居専用地域200%、第一種低層住居専用地域100%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt;  本物件の土地の一部が、隣接地を要役地とする通行及び給水管の埋設のための地役権の承役地となっています。</p>				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月30日 至 平成16年11月30日 (246日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	37,685	52,520	38,669
その他収入	725	2,000	1,263
①賃貸事業収入合計	38,410	54,520	39,932
外注委託費	3,235	5,326	4,124
公租公課	—	2,620	2,144
水道光熱費	422	712	676
保険料	162	223	161
修繕費	2,388	2,154	2,952
その他費用	672	1,348	773
②賃貸事業費用合計	6,881	12,386	10,832
③NOI (①-②)	31,529	42,134	29,099
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	96.2%	100.0%

物件名称	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ		物件番号	33
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	539,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区太子堂二丁目308番2		
	住居表示	東京都世田谷区太子堂二丁目4番16号		
主な利用駅	東急田園都市線、世田谷線「三軒茶屋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	473.79㎡
	建ぺい率	80%・60% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗
	竣工日	平成2年11月24日	延床面積	995.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付6階建		
	賃貸可能戸数	17戸 (30㎡以上50㎡未満：12戸、50㎡以上70㎡未満：1戸、店舗・事務所：4戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北西側道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月18日 至 平成16年11月30日 (258日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	23,103	34,215	25,866
その他収入	5,178	5,924	4,227
①賃貸事業収入合計	28,282	40,140	30,093
外注委託費	2,857	4,083	2,950
公租公課	—	1,790	1,464
水道光熱費	417	716	492
保険料	132	173	125
修繕費	1,416	1,774	1,259
その他費用	850	1,175	882
②賃貸事業費用合計	5,674	9,713	7,175
③NOI (①-②)	22,607	30,427	22,917
稼働率 (面積ベース) (%)	89.4%	94.6%	100.0%

物件名称	アーバンステージ駒沢		物件番号	34
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	396,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区駒沢二丁目974番6他2筆		
	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目7番18号		
主な利用駅	東急田園都市線「駒沢大学」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	385.07㎡
	建ぺい率	60%	容積率	160% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年7月21日	延床面積	584.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	26戸 (30㎡未満:26戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×40%) が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

＜賃貸借の概況及び損益状況＞

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	29,463	27,506	21,138
その他収入	1,890	1,834	2,278
①賃貸事業収入合計	31,353	29,340	23,417
外注委託費	3,493	3,381	2,981
公租公課	1,013	1,071	771
水道光熱費	170	170	137
保険料	199	124	90
修繕費	8,515	3,292	820
その他費用	1,073	1,076	1,029
②賃貸事業費用合計	14,466	9,117	5,831
③NOI (①-②)	16,886	20,223	17,586
稼働率 (面積ベース) (%)	96.0%	88.3%	100.0%

物件名称	アーバンステージ鳥山		物件番号	35
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	344,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都世田谷区南鳥山四丁目376番7、同番10		
	住居表示	東京都世田谷区南鳥山四丁目5番15号		
主な利用駅	京王線「千歳鳥山」駅			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	187.88㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	店舗・居宅
	竣工日	平成4年3月12日(注)	延床面積	555.08㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	28戸(30㎡未満:27戸、店舗・事務所:1戸)		
PM委託先	株式会社リロケーション・ジャパン			
マスターリース会社	株式会社リロケーション・ジャパン		マスターリース種別	バス・スルー型
(注)登記簿に記載がないため、建築基準法に基づく検査済証の発行日を記載しています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	22,252	23,328	17,155
その他収入	1,640	1,221	1,090
①賃貸事業収入合計	23,893	24,549	18,245
外注委託費	3,538	3,048	2,881
公租公課	1,108	1,138	849
水道光熱費	241	251	189
保険料	148	134	102
修繕費	563	384	808
その他費用	1,045	1,034	806
②賃貸事業費用合計	6,646	5,991	5,638
③NOI(①-②)	17,247	18,558	12,607
稼働率(面積ベース)(%)	90.0%	89.8%	100.0%

物件名称	アーバンステージ大井町		物件番号	36
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	530,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都品川区大井四丁目10番18		
	住居表示	東京都品川区大井四丁目10番9号		
主な利用駅	J R 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	413.44㎡
	建ぺい率	70%（注1）	容積率	279.6%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和61年7月21日	延床面積	805.92㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	45戸（30㎡未満：45戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地が、第一種住居地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.99m×40%）が優先されています。</p> <p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	38,347	37,617	28,715
その他収入	2,388	2,367	1,456
①賃貸事業収入合計	40,736	39,984	30,171
外注委託費	5,192	5,507	4,039
公租公課	1,285	1,284	963
水道光熱費	236	249	189
保険料	228	228	171
修繕費	2,617	2,296	643
その他費用	900	961	808
②賃貸事業費用合計	10,461	10,528	6,815
③NOI（①－②）	30,274	29,455	23,355
稼働率（面積ベース）（%）	91.1%	97.8%	95.6%

物件名称	アーバンステージ大井町Ⅱ		物件番号	37
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,100,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都品川区東大井五丁目500番24		
	住居表示	東京都品川区東大井五丁目10番10号		
主な利用駅	J R 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	411.03㎡ (注1)
	建ぺい率	100% (注2)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	店舗・共同住宅
	竣工日	平成元年3月16日	延床面積	2,402.27㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
	賃貸可能戸数	92戸 (30㎡未満: 91戸、店舗・事務所: 1戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約13.89㎡を含みます。</p> <p>(注2) 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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	102,756	100,681	73,435
その他収入	6,509	4,170	2,643
①賃貸事業収入合計	109,265	104,852	76,078
外注委託費	16,042	15,675	12,581
公租公課	3,726	3,898	2,912
水道光熱費	4,719	4,280	3,489
保険料	547	520	392
修繕費	12,502	7,019	3,214
その他費用	2,693	4,088	1,936
②賃貸事業費用合計	40,231	35,483	24,526
③NOI (①-②)	69,034	69,369	51,552
稼働率 (面積ベース) (%)	92.1%	94.0%	97.9%

物件名称	アーバンステージ雪谷		物件番号	38
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	970,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都大田区北嶺町53番2他4筆		
	住居表示	東京都大田区北嶺町34番10号		
主な利用駅	東急池上線「御嶽山」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	885.92㎡
	建ぺい率	60%	容積率	218% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年10月31日	延床面積	1,629.90㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	94戸 (30㎡未満：94戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (5.45m×40%) が優先されています。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

#### ＜賃貸借の概況及び損益状況＞

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	75,223	75,614	56,488
その他収入	3,800	1,960	2,046
①賃貸事業収入合計	79,023	77,574	58,534
外注委託費	8,016	7,959	6,275
公租公課	2,394	2,525	1,887
水道光熱費	858	711	339
保険料	481	460	348
修繕費	1,925	4,783	2,584
その他費用	1,522	1,767	1,198
②賃貸事業費用合計	15,198	18,209	12,634
③NOI (①-②)	63,825	59,365	45,899
稼働率 (面積ベース) (%)	97.8%	96.8%	97.9%

物件名称	アーバンステージ中野		物件番号	39
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	472,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都中野区上高田二丁目17番1		
	住居表示	東京都中野区上高田二丁目17番1号		
主な利用駅	西武新宿線「新井薬師前」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	563.59㎡（注1）
	建ぺい率	60%	容積率	160%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和60年2月15日	延床面積	917.91㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	51戸（30㎡未満：51戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約7.47㎡を含みます。 （注2）本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.00m×40%）が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	39,238	37,747	27,962
その他収入	2,102	1,211	1,096
①賃貸事業収入合計	41,340	38,958	29,059
外注委託費	5,151	5,150	4,474
公租公課	1,323	1,315	986
水道光熱費	238	227	174
保険料	257	257	193
修繕費	2,666	1,613	1,282
その他費用	800	1,178	697
②賃貸事業費用合計	10,437	9,742	7,808
③NOI (①-②)	30,903	29,215	21,250
稼働率 (面積ベース) (%)	92.8%	96.6%	91.0%

物件名称	アーバンステージ高井戸		物件番号	40
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,080,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都杉並区高井戸東四丁目1060番16		
	住居表示	東京都杉並区高井戸東四丁目10番12号		
主な利用駅	京王井の頭線「高井戸」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	990.38㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%・300% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年1月10日	延床面積	2,247.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	107戸 (30㎡未満:107戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 容積率について、本物件の土地は準工業地域に属し、東側に存する環状第8号線から30m以内の部分は300%、30mを超える部分は200%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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	87,055	84,937	62,150
その他収入	6,008	3,540	2,464
①賃貸事業収入合計	93,063	88,477	64,614
外注委託費	11,544	10,537	9,412
公租公課	2,994	2,965	2,221
水道光熱費	846	925	656
保険料	528	527	395
修繕費	5,938	25,927	2,309
その他費用	1,381	1,759	1,038
②賃貸事業費用合計	23,234	42,643	16,034
③NOI (①-②)	69,829	45,834	48,580
稼働率 (面積ベース) (%)	97.2%	92.6%	95.3%

物件名称	アーバンステージ向島		物件番号	41
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	487,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都墨田区東向島五丁目239番6、同番12		
	住居表示	東京都墨田区東向島五丁目19番14号		
主な利用駅	東武伊勢崎線「東向島」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	281.64㎡（注1）
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年9月5日	延床面積	1,350.89㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
	賃貸可能戸数	55戸（30㎡未満：55戸）		
PM委託先	株式会社コスモスイニシア			
マスターリース会社	株式会社コスモスイニシア		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.66㎡を含みます。</p> <p>（注2）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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	39,639	41,900	28,986
その他収入	1,813	1,315	870
①賃貸事業収入合計	41,452	43,215	29,856
外注委託費	5,504	6,663	5,077
公租公課	2,067	2,035	1,524
水道光熱費	405	671	519
保険料	334	338	259
修繕費	1,635	4,092	1,255
その他費用	1,004	1,400	630
②賃貸事業費用合計	10,951	15,202	9,264
③NOI（①－②）	30,501	28,013	20,591
稼働率（面積ベース）（%）	90.8%	87.1%	87.3%

物件名称	アーバンステージ江古田		物件番号	42
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	385,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都練馬区旭丘一丁目10番9、同番10		
	住居表示	東京都練馬区旭丘一丁目10番5号		
主な利用駅	西武池袋線「江古田」駅			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	535.45㎡
	建ぺい率	60%	容積率	181.6% (注)
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	平成元年7月1日	延床面積	951.84㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	35戸 (30㎡未満: 31戸、30㎡以上50㎡未満: 4戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.54m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	29,262	31,536	22,010
その他収入	1,575	1,444	1,229
①賃貸事業収入合計	30,837	32,981	23,239
外注委託費	4,100	3,697	3,366
公租公課	1,359	1,345	1,007
水道光熱費	196	216	168
保険料	221	221	166
修繕費	2,174	1,609	1,664
その他費用	940	1,097	635
②賃貸事業費用合計	8,993	8,186	7,007
③NOI (①-②)	21,843	24,794	16,232
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	89.2%	92.2%

物件名称	アーバンステージ滝野川		物件番号	43
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	287,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都北区滝野川七丁目49番11		
	住居表示	東京都北区滝野川七丁目49番18号		
主な利用駅	JR埼京線「板橋」駅、都営三田線「西巢鴨」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	288.26㎡
	建ぺい率	80%・60% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和63年8月10日	延床面積	578.92㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	29戸 (30㎡未満：28戸、30㎡以上50㎡未満：1戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 建ぺい率について、本物件の土地のうち北東側道路境界線から20m以内の部分は近隣商業地域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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	22,083	21,963	17,294
その他収入	2,074	1,107	778
①賃貸事業収入合計	24,157	23,070	18,072
外注委託費	3,568	3,244	2,290
公租公課	972	952	713
水道光熱費	226	217	164
保険料	172	172	129
修繕費	1,931	1,075	492
その他費用	998	800	617
②賃貸事業費用合計	7,868	6,461	4,406
③NOI (①-②)	16,288	16,608	13,666
稼働率 (面積ベース) (%)	80.6%	97.0%	93.0%

物件名称	アーバンステージ浅草		物件番号	44
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	350,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都台東区浅草三丁目8番2他2筆		
	住居表示	東京都台東区浅草三丁目33番11号		
主な利用駅	東京メトロ銀座線、都営浅草線、東武伊勢崎線「浅草」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	311.07㎡
	建ぺい率	100%（注1）	容積率	360%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年2月23日	延床面積	1,101.69㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	22戸（30㎡未満：3戸、30㎡以上50㎡未満：18戸、70㎡以上：1戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（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。</p> <p>（注2）本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（6.00m×60%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	28,671	29,183	21,677
その他収入	2,673	2,039	2,236
①賃貸事業収入合計	31,344	31,222	23,913
外注委託費	4,340	4,094	3,221
公租公課	1,686	1,643	1,231
水道光熱費	482	501	353
保険料	220	220	164
修繕費	2,060	260	1,537
その他費用	1,251	1,245	763
②賃貸事業費用合計	10,042	7,965	7,272
③NOI（①－②）	21,302	23,256	16,641
稼働率（面積ベース）（%）	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	アーバンステージ町屋		物件番号	45
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	210,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都荒川区町屋一丁目1902番2		
	住居表示	東京都荒川区町屋一丁目32番13号		
主な利用駅	東京メトロ千代田線「町屋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	264.59㎡
	建ぺい率	80% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和63年4月21日	延床面積	487.11㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	26戸 (30㎡未満:26戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 平成17年3月3日付、東京都建築安全条例第7条の3の規定により指定区域に該当された時点で、建ぺい率が60%から80%に緩和されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	17,927	17,727	13,074
その他収入	704	573	427
①賃貸事業収入合計	18,632	18,301	13,501
外注委託費	3,188	2,840	2,446
公租公課	681	673	504
水道光熱費	202	233	206
保険料	146	146	109
修繕費	2,617	13,356	1,198
その他費用	990	822	657
②賃貸事業費用合計	7,826	18,072	5,121
③NOI (①-②)	10,805	228	8,380
稼働率 (面積ベース) (%)	91.8%	84.8%	76.9%

物件名称	アーバンステージ小金井		物件番号	46
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	229,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都小金井市貫井北町二丁目877番13		
	住居表示	東京都小金井市貫井北町二丁目13番14号		
主な利用駅	JR中央線「武蔵小金井」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	420.06㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成3年4月30日	延床面積	784.36㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	27戸（30㎡未満：23戸、30㎡以上50㎡未満：4戸）		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約12.41㎡を含みます。</p> <p>（注2）本物件の所在地は、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に属し、本来60%であるところ、角地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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	21,159	20,732	15,518
その他収入	1,086	1,177	755
①賃貸事業収入合計	22,245	21,910	16,273
外注委託費	3,319	3,297	2,766
公租公課	1,373	1,340	981
水道光熱費	482	470	363
保険料	189	188	141
修繕費	909	497	1,045
その他費用	1,000	1,000	750
②賃貸事業費用合計	7,274	6,793	6,047
③NOI (①-②)	14,971	15,116	10,226
稼働率 (面積ベース) (%)	89.6%	87.5%	96.7%

物件名称	アーバンステージ日野		物件番号	47
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	319,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	東京都日野市大字日野536番2		
	住居表示	東京都日野市大字日野536番地2（注1）		
主な利用駅	JR中央線「日野」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	609.00㎡（注2）
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成4年3月3日	延床面積	1,142.35㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	54戸（30㎡未満：54戸）		
PM委託先	株式会社毎日コムネット			
マスターリース会社	株式会社毎日コムネット		マスターリース種別	バス・スルー型
（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
（注2）建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約16.20㎡を含みます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

＜賃貸借の概況及び損益状況＞

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	34,560	34,197	24,841
その他収入	1,632	1,780	1,051
①賃貸事業収入合計	36,193	35,978	25,892
外注委託費	4,624	4,725	3,969
公租公課	1,784	1,723	1,256
水道光熱費	488	484	373
保険料	282	280	209
修繕費	1,705	1,257	978
その他費用	991	1,358	797
②賃貸事業費用合計	9,876	9,830	7,584
③NOI（①－②）	26,316	26,148	18,308
稼働率（面積ベース）（%）	92.6%	81.5%	96.3%

物件名称	アーバンステージ鶴見寺谷		物件番号	48
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	457,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目1745番3		
	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号		
主な利用駅	J R 京浜東北線「鶴見」駅			
土地	所有形態	所有権 (敷地権持分100%)	敷地面積	582.08㎡ (注)
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	居宅
	竣工日	平成4年2月21日	延床面積	1,218.26㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付4階建		
	賃貸可能戸数	50戸 (30㎡未満: 50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) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約0.25㎡を含みます。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

＜賃貸借の概況及び損益状況＞

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	38,400	39,963	29,763
その他収入	2,550	2,296	1,490
①賃貸事業収入合計	40,950	42,260	31,253
外注委託費	6,031	6,393	4,447
公租公課	2,424	2,328	1,712
水道光熱費	574	563	420
保険料	393	392	294
修繕費	1,677	1,524	1,579
その他費用	810	1,078	600
②賃貸事業費用合計	11,910	12,280	9,054
③NOI (①-②)	29,039	29,979	22,199
稼働率 (面積ベース) (%)	86.8%	96.3%	92.2%

物件名称	アーバンステージ天王町		物件番号	49
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	136,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町5番3		
	住居表示	神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町5番地3（注1）		
主な利用駅	相鉄本線「天王町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	199.60㎡
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成元年9月14日	延床面積	391.15㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	20戸（30㎡未満：20戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>（注2）本物件の所在地が、第一種住居地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	13,325	13,965	10,303
その他収入	841	777	793
①賃貸事業収入合計	14,167	14,742	11,096
外注委託費	2,555	2,493	2,021
公租公課	787	783	587
水道光熱費	540	530	380
保険料	109	109	82
修繕費	616	765	193
その他費用	1,008	868	618
②賃貸事業費用合計	5,617	5,551	3,883
③NOI（①－②）	8,550	9,191	7,213
稼働率（面積ベース）（%）	89.9%	94.9%	89.9%

物件名称	アーバンステージ浦安		物件番号	50
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	277,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県浦安市当代島二丁目394番3他3筆		
	住居表示	千葉県浦安市当代島二丁目11番5号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「浦安」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	288.33㎡
	建ぺい率	60%	容積率	186.4% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成5年4月12日	延床面積	590.60㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	27戸 (30㎡未満:27戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.66m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	19,170	22,680	17,010
その他収入	2,399	648	2,267
①賃貸事業収入合計	21,569	23,328	19,277
外注委託費	2,187	2,160	1,620
公租公課	873	846	617
水道光熱費	145	191	146
保険料	158	157	117
修繕費	2,724	206	328
その他費用	1,000	1,000	750
②賃貸事業費用合計	7,089	4,562	3,580
③NOI (①-②)	14,480	18,765	15,696
稼働率 (面積ベース) (%)	100.0%	100.0%	100.0%

物件名称	アーバンステージ南行徳 I		物件番号	51
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	357,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市新井三丁目29番44、同番45		
	住居表示	千葉県市川市新井三丁目29番26号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	499.70㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成4年5月31日	延床面積	1,146.85㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	41戸 (30㎡未満:41戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の所在地が、第二種中高層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	33,814	30,455	23,509
その他収入	1,826	1,522	1,585
①賃貸事業収入合計	35,641	31,977	25,095
外注委託費	4,518	4,080	3,181
公租公課	1,968	1,928	1,413
水道光熱費	703	745	549
保険料	241	240	179
修繕費	1,728	3,099	4,161
その他費用	800	800	600
②賃貸事業費用合計	9,959	10,894	10,086
③NOI (①-②)	25,681	21,083	15,008
稼働率 (面積ベース) (%)	97.6%	95.0%	95.2%

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅱ		物件番号	52
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	285,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市広尾一丁目8番8		
	住居表示	千葉県市川市広尾一丁目4番18号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	400.82㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成3年1月15日	延床面積	887.29㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	37戸(30㎡未満:37戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	29,400	27,484	19,883
その他収入	2,931	1,149	1,983
①賃貸事業収入合計	32,331	28,633	21,866
外注委託費	3,905	3,715	2,697
公租公課	1,455	1,437	1,063
水道光熱費	611	650	481
保険料	221	220	164
修繕費	1,889	1,777	4,321
その他費用	800	800	600
②賃貸事業費用合計	8,884	8,601	9,328
③NOI(①-②)	23,446	20,032	12,537
稼働率(面積ベース)(%)	94.6%	100.0%	91.9%

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅲ		物件番号	53
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	263,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市相之川一丁目910番1		
	住居表示	千葉県市川市相之川一丁目21番23号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	384.88㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成2年12月6日	延床面積	733.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	33戸(30㎡未満:33戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	25,845	26,395	16,009
その他収入	890	1,270	515
①賃貸事業収入合計	26,736	27,665	16,525
外注委託費	3,424	3,490	2,124
公租公課	1,194	1,182	877
水道光熱費	419	458	328
保険料	196	195	145
修繕費	1,556	1,039	6,327
その他費用	800	800	600
②賃貸事業費用合計	7,591	7,167	10,404
③NOI(①-②)	19,144	20,497	6,121
稼働率(面積ベース)(%)	100.0%	84.9%	79.2%

物件名称	アーバンステージ南行徳Ⅳ		物件番号	54
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	256,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	千葉県市川市広尾一丁目7番47		
	住居表示	千葉県市川市広尾一丁目5番18号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「南行徳」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	403.91㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成5年4月12日	延床面積	781.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	32戸(30㎡未満:32戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	26,800	25,298	15,459
その他収入	1,035	1,888	2,549
①賃貸事業収入合計	27,836	27,187	18,008
外注委託費	3,611	3,387	2,126
公租公課	1,359	1,332	978
水道光熱費	447	453	323
保険料	202	201	150
修繕費	1,919	957	5,910
その他費用	800	800	600
②賃貸事業費用合計	8,340	7,132	10,089
③NOI(①-②)	19,495	20,055	7,918
稼働率(面積ベース)(%)	100.0%	96.9%	93.8%

物件名称	アーバンステージ南浦和		物件番号	55
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	274,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目1675番他3筆		
	住居表示	埼玉県さいたま市南区文蔵二丁目12番4号		
主な利用駅	J R 京浜東北線、武蔵野線「南浦和」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	710.45㎡
	建ぺい率	60%	容積率	180% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	竣工日	平成2年10月16日	延床面積	917.04㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	賃貸可能戸数	32戸 (30㎡未満: 32戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 本物件の容積率の限度は、本来200%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.50m×40%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	27,322	25,739	20,322
その他収入	1,597	1,433	1,089
①賃貸事業収入合計	28,919	27,172	21,411
外注委託費	3,889	4,194	2,939
公租公課	1,573	1,425	1,067
水道光熱費	2,852	2,703	2,108
保険料	186	187	140
修繕費	780	1,056	381
その他費用	1,000	1,464	770
②賃貸事業費用合計	10,281	11,031	7,407
③NOI (①-②)	18,638	16,140	14,003
稼働率 (面積ベース) (%)	91.0%	97.0%	93.9%

物件名称	アーバンステージ与野本町		物件番号	56
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	519,000千円		取得日	平成18年9月27日
所在地	地番	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目733番2		
	住居表示	埼玉県さいたま市中央区下落合六丁目2番1号		
主な利用駅	JR埼京線「与野本町」駅、「与野」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,060.00㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成2年11月16日	延床面積	1,978.93㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	70戸 (30㎡未満:70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	パス・スルー型
(注) 本物件の所在地が、第一種住居地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成15年12月1日 至 平成16年11月30日 (366日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	56,096	57,380	42,452
その他収入	1,932	1,528	1,544
①賃貸事業収入合計	58,028	58,908	43,997
外注委託費	8,233	7,467	5,514
公租公課	4,055	4,000	2,949
水道光熱費	936	727	1,396
保険料	451	445	328
修繕費	4,688	19,228	6,116
その他費用	1,217	1,347	1,206
②賃貸事業費用合計	19,582	33,217	17,512
③NOI (①-②)	38,446	25,691	26,484
稼働率 (面積ベース) (%)	95.7%	91.3%	98.6%

物件名称	コスモグラフィア四谷外苑東		物件番号	57
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,700,000千円		取得日	平成18年9月28日
所在地	地番	東京都新宿区左門町14番62		
	住居表示	東京都新宿区左門町14番地62（注1）		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅、JR総武線「信濃町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	380.77㎡
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成16年1月9日	延床面積	1,911.87㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
	賃貸可能戸数	51戸（30㎡未満：9戸、30㎡以上50㎡未満：42戸）		
PM委託先	株式会社コスモスイニシア			
マスターリース会社	株式会社コスモスイニシア		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>（注2）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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	自 平成16年3月16日 至 平成16年11月30日 (260日)	自 平成16年12月1日 至 平成17年11月30日 (365日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	60,684	96,807	72,439
その他収入	14,382	8,485	10,983
①賃貸事業収入合計	75,067	105,292	83,422
外注委託費	9,657	8,783	9,081
公租公課	—	1,699	1,390
水道光熱費	561	1,004	762
保険料	240	312	225
修繕費	5	661	167
その他費用	1,663	2,493	1,927
②賃貸事業費用合計	12,129	14,954	13,555
③NOI（①－②）	62,938	90,337	69,866
稼働率（面積ベース）（%）	100.0%	95.8%	96.6%

物件名称	クラウドフラット代々木上原		物件番号	58
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,100,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都渋谷区上原三丁目1234番7、1235番10		
	住居表示	東京都渋谷区上原三丁目25番7号		
主な利用駅	小田急線「代々木上原」駅、「東北沢」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	447.29㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	300%・150%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年11月7日	延床面積	1,229.03㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	44戸（30㎡未満：39戸、30㎡以上50㎡未満：4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	パス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち南側接面道路境界線から30m以内の部分は近隣商業地域80%、30mを超える部分は第一種低層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%と第一種低層住居専用地域150%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間	—	—	自 平成17年12月20日 至 平成18年8月31日
(運用日数)	—	—	(255日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	—	—	31,684
その他収入	—	—	8,692
①賃貸事業収入合計	—	—	40,376
外注委託費	—	—	7,178
公租公課	—	—	1,594
水道光熱費	—	—	323
保険料	—	—	142
修繕費	—	—	237
その他費用	—	—	723
②賃貸事業費用合計	—	—	10,199
③NOI（①-②）	—	—	30,177
稼働率（面積ベース）（%）	—	—	100.0%

物件名称	クラウドフラット初台		物件番号	59
特定資産の種類	不動産			
取得価格	865,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	東京都渋谷区初台二丁目19番32		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	京王新線「初台」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	670.46㎡(注2)
	建ぺい率	60%	容積率	150%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月(予定)	延床面積	1,089.18㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上3階建		
	賃貸可能戸数	31戸(30㎡未満:19戸、30㎡以上50㎡未満:12戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。 (注2) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約2.68㎡を含みます。なお、当該部分については、本投資法人による本物件の取得前に、売主にて分筆の上、渋谷区に提供される予定です。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラウドフラット目黒行人坂		物件番号	60
特定資産の種類	不動産			
取得価格	882,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	東京都目黒区下目黒一丁目111番1他2筆		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	JR山手線、東急目黒線、東京メトロ南北線、都営三田線「目黒」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	410.83㎡(注2)
	建ぺい率	70%(注3)	容積率	240%(注4)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月(予定)	延床面積	1,165.03㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上7階建		
	賃貸可能戸数	40戸(30㎡未満:40戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定	マスターリース種別	パス・スルー型	
(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。 (注2) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約36.05㎡を含みます (注3) 本物件の所在地が、第一種住居地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。 (注4) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(6.00m×40%)が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラウドフラット神楽坂		物件番号	61
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,540,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	東京都新宿区東五軒町5番1		
	住居表示	東京都新宿区東五軒町1番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「神楽坂」駅、都営大江戸線「牛込神楽坂」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	621.62㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年11月17日	延床面積	1,886.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	70戸(30㎡未満:58戸、30㎡以上50㎡未満:11戸、50㎡以上70㎡未満:1戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>&lt;特記事項&gt;  本物件に係る土地は、本物件に係る建物の建築確認取得後の平成18年3月31日施行の東京都市計画高度地区変更により、絶対高さ制限(20m)を受け、既存不適格となっています。</p>				

物件名称	クラウドフラット三軒茶屋		物件番号	62
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,350,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	東京都世田谷区太子堂一丁目15番5、16番1		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	東急田園都市線、世田谷線「三軒茶屋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	272.39㎡
	建ぺい率	100% (注2)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月(予定)	延床面積	1,737.98㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地下1階付地上15階建		
	賃貸可能戸数	48戸(30㎡未満:42戸、50㎡以上70㎡未満:6戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定		マスターリース種別	バス・スルー型
(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。 (注2) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラウドフラット蒲田		物件番号	63
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,140,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	東京都大田区蒲田四丁目21番14		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	J R 京浜東北線、東急池上線、多摩川線「蒲田」駅、京急本線「京急蒲田」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	246.51㎡
	建ぺい率	100% (注2)	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月(予定)	延床面積	1,796.16㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上15階建		
	賃貸可能戸数	67戸 (30㎡未満: 63戸、30㎡以上50㎡未満: 4戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。 (注2) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラウドフラット清澄白河		物件番号	64
特定資産の種類	不動産			
取得価格	900,000千円		取得日	平成19年2月28日
所在地	地番	東京都江東区高橋14番2他2筆		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	東京メトロ半蔵門線、都営大江戸線「清澄白河」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	260.54㎡(注2)
	建ぺい率	100%(注3)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月(予定)	延床面積	1,596.93㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階建		
	賃貸可能戸数	55戸(30㎡未満:55戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定	マスターリース種別	パス・スルー型	
<p>(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約4.09㎡を含みます。なお、当該部分については、本投資法人による本物件の取得前に、売主にて分筆の上、江東区に提供される予定です。</p> <p>(注3) 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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン田町		物件番号	65
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	941,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都港区芝浦三丁目1番115、同番116		
	住居表示	東京都港区芝浦三丁目6番13号		
主な利用駅	J R山手線、京浜東北線「田町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	287.59㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月27日	延床面積	1,372.95㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	48戸 (30㎡未満: 48戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・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。				

< 賃貸借の概況及び損益状況 >

運用期間 (運用日数)	—	自 平成17年2月25日 至 平成17年11月30日 (279日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	40,790	44,745
その他収入	—	5,718	1,194
①賃貸事業収入合計	—	46,508	45,939
外注委託費	—	7,450	3,293
公租公課	—	—	1,424
水道光熱費	—	414	470
保険料	—	227	173
修繕費	—	59	98
その他費用	—	1,302	1,459
②賃貸事業費用合計	—	9,453	6,920
③NOI (①-②)	—	37,055	39,019
稼働率 (面積ベース) (%)	—	100.0%	100.0%

物件名称	プライムアーバン飯田橋		物件番号	66
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,030,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都千代田区飯田橋四丁目13番4他2筆		
	住居表示	東京都千代田区飯田橋四丁目8番9号、同番11号		
主な利用駅	JR総武線、東京メトロ東西線、南北線、有楽町線、都営大江戸線「飯田橋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323.62㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・事務所
	竣工日	平成17年10月1日	延床面積	2,317.51㎡
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根14階建		
	賃貸可能戸数	90戸 (30㎡未満：89戸、店舗・事務所：1戸)		
PM委託先	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型
(注) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	—	自 平成17年10月20日 至 平成17年11月30日 (42日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	2,726	73,228
その他収入	—	6,201	13,500
①賃貸事業収入合計	—	8,928	86,728
外注委託費	—	3,181	9,100
公租公課	—	—	1,489
水道光熱費	—	—	809
保険料	—	49	308
修繕費	—	—	13
その他費用	—	137	747
②賃貸事業費用合計	—	3,367	12,468
③NOI (①-②)	—	5,560	74,259
稼働率 (面積ベース) (%)	—	38.3%	100.0%

物件名称	プライムアーバン学芸大学		物件番号	67
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	886,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都目黒区鷹番二丁目106番5		
	住居表示	東京都目黒区鷹番二丁目14番14号		
主な利用駅	東急東横線「学芸大学」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	423.46㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	400%・200%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年12月4日	延床面積	1,203.79㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	32戸（30㎡未満：8戸、30㎡以上50㎡未満：24戸）		
PM委託先	株式会社日本デルタキャピタル			
マスターリース会社	株式会社日本デルタキャピタル		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）①西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分かつ対象不動産の南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分は商業地域80%、②西側約20mに位置する道路の道路境界線から東側20mまでの部分及び南側道路の道路境界線から北側20mまでの部分で①以外の部分は近隣商業地域80%、①②以外の部分は第一種中高層住居専用地域60%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。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、近隣商業地域200%、第一種中高層住居専用地域200%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン西新宿 I		物件番号	68
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,290,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都新宿区北新宿一丁目316番3他4筆		
	住居表示	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号		
主な利用駅	J R山手線、中央線、総武線、埼京線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、都営新宿線、大江戸線「新宿」駅、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	330.60㎡
	建ぺい率	100% (注)	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年8月1日	延床面積	1,576.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
	賃貸可能戸数	60戸 (30㎡未満 : 57戸、30㎡以上50㎡未満 : 3戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター	マスターリース種別	パス・スルー型	
(注) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン西新宿Ⅱ		物件番号	69
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,000,000千円		取得日	平成19年2月28日
所在地	地番	東京都新宿区西新宿五丁目533番16		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	都営大江戸線「西新宿五丁目」駅、東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	180.26㎡(注2)
	建ぺい率	100%(注3)	容積率	700%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年3月(予定)	延床面積	1,531.88㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付地上14階建		
	賃貸可能戸数	46戸(30㎡未満:43戸、30㎡以上50㎡未満:3戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。 (注2) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約1.90㎡を含みます (注3) 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。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン新宿内藤町		物件番号	70
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	512,000千円		取得日	平成19年2月28日
所在地	地番	東京都新宿区内藤町1番55		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅、「四谷三丁目」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	415.50㎡(注2)
	建ぺい率	70%(注3)	容積率	160%(注4)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月(予定)	延床面積	729.72㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上3階建		
	賃貸可能戸数	14戸(30㎡以上50㎡未満:14戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定		マスターリース種別	パス・スルー型
(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。 (注2) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約15.12㎡を含みます。 (注3) 本物件の所在地が第一種住居地域内に属するため本来60%であるところ、新宿区細街路拡幅整備条例に従い、いわゆる隅切り等を行うことにより割増を受け、適用建ぺい率は70%となっています。 (注4) 本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(4.00m×40%)が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン三軒茶屋		物件番号	71
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	835,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目257番1		
	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号		
主な利用駅	東急田園都市線、世田谷線「三軒茶屋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	313.98㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年1月7日	延床面積	1,115.68㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
	賃貸可能戸数	33戸 (30㎡未満：32戸、50㎡以上70㎡未満：1戸)		
PM委託先	株式会社明和住販流通センター			
マスターリース会社	株式会社明和住販流通センター		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

< 賃貸借の概況及び損益状況 >

運用期間 (運用日数)	— —	自 平成17年6月7日 至 平成17年11月30日 (177日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	23,043	33,954
その他収入	—	505	2,708
①賃貸事業収入合計	—	23,549	36,663
外注委託費	—	1,559	3,499
公租公課	—	—	808
水道光熱費	—	174	503
保険料	—	89	129
修繕費	—	—	202
その他費用	—	620	892
②賃貸事業費用合計	—	2,443	6,035
③NOI (①-②)	—	21,105	30,627
稼働率 (面積ベース) (%)	—	100.0%	97.1%

物件名称	プライムアーバン大塚		物件番号	72
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	794,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都豊島区西巣鴨一丁目832番11		
	住居表示	東京都豊島区西巣鴨一丁目3番4号		
主な利用駅	JR山手線「大塚」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	386.23㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年9月7日	延床面積	1,094.23㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	賃貸可能戸数	46戸(30㎡未満:46戸)		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー		マスターリース種別	バス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン葛西Ⅱ		物件番号	73
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	958,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都江戸川区葛西一丁目428番1他2筆(注)		
	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目9番7号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「葛西」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	702.10㎡(注)
	建ぺい率	60%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年2月28日	延床面積	1,563.11㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	68戸(30㎡未満:68戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	バス・スルー型
(注) 対象不動産は土地区画整理事業の施行地区内に存し、本物件の土地に関する上記の所在地及び敷地面積の記載は従前の土地表示です。 本物件は、上記記載の土地に対する施行地区内の仮換地に建築されており、当該仮換地の地積は約502㎡となっています。				
＜特記事項＞ 本物件に関して、換地処分(平成21年3月予定)がなされた際には、精算金の徴収又は支払いがなされる場合があります。				

#### ＜賃貸借の概況及び損益状況＞

運用期間 (運用日数)	—	—	自 平成18年3月31日 至 平成18年8月31日 (154日)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
賃貸料(共益費含む)	—	—	27,006
その他収入	—	—	566
①賃貸事業収入合計	—	—	27,572
外注委託費	—	—	1,987
公租公課	—	—	—
水道光熱費	—	—	215
保険料	—	—	94
修繕費	—	—	—
その他費用	—	—	450
②賃貸事業費用合計	—	—	2,747
③NOI(①-②)	—	—	24,824
稼働率(面積ベース)(%)	—	—	98.5%

物件名称	プライムアーバン行徳駅前		物件番号	74
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	476,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番8		
	住居表示	千葉県市川市行徳駅前二丁目26番11号		
主な利用駅	東京メトロ東西線「行徳」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	427.00㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年5月27日	延床面積	821.47㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
	賃貸可能戸数	37戸 (30㎡未満：37戸)		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
<特記事項> 該当事項はありません。				

<賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	— —	— —	自 平成18年6月29日 至 平成18年8月31日 (64日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	—	4,892
その他収入	—	—	1,770
①賃貸事業収入合計	—	—	6,662
外注委託費	—	—	469
公租公課	—	—	—
水道光熱費	—	—	41
保険料	—	—	19
修繕費	—	—	—
その他費用	—	—	239
②賃貸事業費用合計	—	—	771
③NOI (①-②)	—	—	5,891
稼働率 (面積ベース) (%)	—	—	97.3%

物件名称	プライムアーバン西船橋		物件番号	75
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	772,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	千葉県船橋市本郷町437番1、同番2		
	住居表示	千葉県船橋市本郷町437番地1（注）		
主な利用駅	JR総武線、京葉線、武蔵野線、東京メトロ東西線「西船橋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	323.60㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年2月28日	延床面積	1,319.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	60戸（30㎡未満：60戸）		
PM委託先	株式会社ダイニチ			
マスターリース会社	株式会社ダイニチ		マスターリース種別	パス・スルー型
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
＜特記事項＞ 該当事項はありません。				

＜賃貸借の概況及び損益状況＞

運用期間 (運用日数)	—	—	自 平成18年3月31日 至 平成18年8月31日 (154日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	—	—	22,764
その他収入	—	—	448
①賃貸事業収入合計	—	—	23,213
外注委託費	—	—	1,813
公租公課	—	—	—
水道光熱費	—	—	122
保険料	—	—	83
修繕費	—	—	40
その他費用	—	—	608
②賃貸事業費用合計	—	—	2,667
③NOI（①－②）	—	—	20,545
稼働率（面積ベース）（%）	—	—	100.0%

物件名称	アーバンステージ勝どき		物件番号	76
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	2,290,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都中央区勝どき六丁目504番1		
	住居表示	東京都中央区勝どき六丁目5番6号		
主な利用駅	都営大江戸線「勝どき」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,324.96㎡
	建ぺい率	70% (注)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	昭和62年2月5日	延床面積	5,451.41㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	144戸 (30㎡未満：72戸、30㎡以上50㎡未満：72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。				

#### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	—	自 平成17年6月30日 至 平成17年11月30日 (154日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	65,575	127,736
その他収入	—	5,672	14,007
①賃貸事業収入合計	—	71,248	141,744
外注委託費	—	7,096	13,324
公租公課	—	—	10,215
水道光熱費	—	456	899
保険料	—	325	572
修繕費	—	11,882	38,835
その他費用	—	575	667
②賃貸事業費用合計	—	20,336	64,515
③NOI (①-②)	—	50,911	77,228
稼働率 (面積ベース) (%)	—	93.6%	98.1%

物件名称	アーバンステージ池上		物件番号	77
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	1,460,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	東京都大田区池上七丁目85番5		
	住居表示	東京都大田区池上七丁目4番11号		
主な利用駅	東急池上線「池上」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	998.75㎡
	建ぺい率	90% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権 (区分所有持分100%)	用途	共同住宅・居宅
	竣工日	平成6年3月1日	延床面積	3,095.38㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
	賃貸可能戸数	95戸 (30㎡未満：80戸、30㎡以上50㎡未満：8戸、50㎡以上70㎡未満：6戸、70㎡以上：1戸)		
PM委託先	株式会社ジェイ・エス・ビー			
マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		マスターリース種別	賃料保証型 (一部パス・スルー型)
(注) 本物件の所在地が、近隣商業地域内に属するため、本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	— —	自 平成17年7月1日 至 平成17年11月30日 (153日)	自 平成17年12月1日 至 平成18年8月31日 (274日)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
賃貸料 (共益費含む)	—	40,465	72,837
その他収入	—	4,140	7,301
①賃貸事業収入合計	—	44,605	80,138
外注委託費	—	2,680	5,105
公租公課	—	—	3,615
水道光熱費	—	174	283
保険料	—	204	357
修繕費	—	79	1,392
その他費用	—	744	1,169
②賃貸事業費用合計	—	3,883	11,923
③NOI (①-②)	—	40,722	68,214
稼働率 (面積ベース) (%)	—	100.0%	100.0%

物件名称	アーバンステージ駒込		物件番号	78
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	412,000千円		取得日	平成19年3月30日
所在地	地番	東京都豊島区駒込六丁目517番20、同番30、同番29		
	住居表示	東京都豊島区駒込六丁目12番15号		
主な利用駅	JR山手線、東京メトロ南北線「駒込」駅			
土地	所有形態	所有権（一部共有）	敷地面積	①704.91㎡、②126.10㎡（注1）
	建ぺい率	70%（注2）	容積率	172.8%（注3）
建物	所有形態	所有権 （区分所有持分100%）	用途	共同住宅・居宅
	竣工日	昭和63年9月1日	延床面積	1,374.14㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	賃貸可能戸数	16戸（30㎡以上50㎡未満：14戸、70㎡以上：2戸）		
PM委託先	株式会社東急コミュニティー			
マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー	マスターリース種別	パス・スルー型	
<p>（注1）上記「敷地面積」欄記載の①は所有する土地（517番20、同番30）の面積、②は共有する土地（517番29：本投資法人の保有する持分の割合は2分の1）の面積となっています。①は建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約14.65㎡を含みます。②は建築基準法第42条第2項により道路として扱われています。</p> <p>（注2）本物件の所在地が、第一種中高層住居専用地域内に属するため、本来60%であるところ、角地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。</p> <p>（注3）本物件の容積率の限度は、本来300%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（4.32m×40%）が優先されています。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

### <賃貸借の概況及び損益状況>

運用期間 (運用日数)	— —	— —	自 平成18年2月28日 至 平成18年8月31日  (185日)
区分	金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
賃貸料（共益費含む）	—	—	10,772
その他収入	—	—	457
①賃貸事業収入合計	—	—	11,230
外注委託費	—	—	1,233
公租公課	—	—	—
水道光熱費	—	—	193
保険料	—	—	84
修繕費	—	—	536
その他費用	—	—	657
②賃貸事業費用合計	—	—	2,705
③NOI（①－②）	—	—	8,524
稼働率（面積ベース）（%）	—	—	66.7%

物件名称	クラウドフラット隅田リバーサイド		物件番号	79
特定資産の種類	不動産			
取得価格	2,260,000千円		取得日	平成19年6月1日
所在地	地番	東京都中央区新川一丁目108番2他7筆		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	東京メトロ東西線、日比谷線「茅場町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	529.03㎡
	建ぺい率	100% (注2)	容積率	660% (注3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月(予定)	延床面積	4,094.48㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上10階建		
	賃貸可能戸数	110戸(30㎡未満:89戸、30㎡以上50㎡未満:14戸、50㎡以上70㎡未満:7戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定		マスターリース種別	バス・スルー型
<p>(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 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。</p> <p>(注3) 本物件の容積率の限度は、指定容積率700%のところ、前面道路幅員(8m)による容積率の制限を受けています。また、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算(建築基準法第52条第8項)により660%になります。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	クラウドフラット早稲田		物件番号	80
特定資産の種類	不動産			
取得価格	1,110,000千円		取得日	平成19年6月1日
所在地	地番	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番9他5筆		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	東京メトロ東西線「早稲田」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	385.34㎡
	建ぺい率	100%・70% (注2)	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月(予定)	延床面積	1,770.25㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上10階建		
	賃貸可能戸数	60戸(30㎡未満:57戸、30㎡以上50㎡未満:3戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。</p> <p>(注2) 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以内の部分は近隣商業地域80%、北側接面道路境界線から20mを超える部分は第二種住居地域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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プライムアーバン白山		物件番号	81
特定資産の種類	不動産			
取得価格	893,000千円		取得日	平成20年2月29日
所在地	地番	東京都文京区向丘一丁目49番1		
	住居表示	(注)		
主な利用駅	都営三田線「白山」駅、東京メトロ南北線「東大前」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	297.19㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成20年2月(予定)	延床面積	1,315.62㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地上13階建		
	賃貸可能戸数	42戸(30㎡未満:36戸、30㎡以上50㎡未満:6戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定	マスターリース種別	パス・スルー型	
(注) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラウドフラット五橋		物件番号	82
特定資産の種類	不動産			
取得価格	682,000千円		取得日	平成19年5月1日
所在地	地番	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目530番		
	住居表示	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号		
主な利用駅	市営地下鉄南北線「五橋」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	484.87㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年2月(予定)	延床面積	2,309.49㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上13階建		
	賃貸可能戸数	60戸(30㎡未満:36戸、30㎡以上50㎡未満:24戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定	マスターリース種別	パス・スルー型	
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン葵		物件番号	83
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	724,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	愛知県名古屋市中区葵一丁目1312番、1313番		
	住居表示	愛知県名古屋市中区葵一丁目13番24号		
主な利用駅	市営地下鉄東山線「新栄町」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	710.49㎡
	建ぺい率	80%	容積率	240% (注)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年8月9日	延床面積	1,686.33㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
	賃貸可能戸数	46戸 (30㎡以上50㎡未満: 40戸、50㎡以上70㎡未満: 6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) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制 (4.00m×60%) が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン江坂 I		物件番号	84
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	672,000千円		取得日	平成19年3月1日
所在地	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目26番7		
	住居表示	(注)		
主な利用駅	市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	417.00㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年1月(予定)	延床面積	1,673.26㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上9階建		
	賃貸可能戸数	48戸(30㎡未満:48戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定	マスターリース種別	パス・スルー型	
(注) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プライムアーバン江坂Ⅱ		物件番号	85
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	790,000千円		取得日	平成19年3月9日
所在地	地番	大阪府吹田市垂水町三丁目31番5		
	住居表示	(注1)		
主な利用駅	市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	441.77㎡
	建ぺい率	100% (注2)	容積率	360% (注3)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成19年3月(予定)	延床面積	1,783.83㎡
	構造	鉄筋コンクリート造地上11階建		
	賃貸可能戸数	57戸(30㎡未満:55戸、30㎡以上50㎡未満:2戸)		
PM委託先	未定			
マスターリース会社	未定	マスターリース種別	パス・スルー型	
(注1) 建物が未竣工であるため、住居表示が未実施です。 (注2) 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3) 本物件の容積率の限度は、本来400%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制(6.00m×60%)が優先されています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	クラッセ大通公園		物件番号	86
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	530,000千円		取得日	平成19年3月30日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番		
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地（注1）		
主な利用駅	市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電軌道線「西8丁目」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	336.10㎡
	建ぺい率	100%（注2）	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成18年1月4日	延床面積	2,278.49㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
	賃貸可能戸数	53戸（30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：43戸）		
PM委託先	株式会社日動			
マスターリース会社	株式会社日動	マスターリース種別	賃料保証型	
<p>（注1）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>（注2）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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt;</p> <p>該当事項はありません。</p>				

物件名称	プレゼンスS17		物件番号	87
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	377,000千円		取得日	平成19年2月22日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1539番1		
	住居表示	北海道札幌市中央区南十七条西十四丁目1番27号		
主な利用駅	札幌市電軌道線「西線16条」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,108.69㎡
	建ぺい率	80%・60%（注1）	容積率	300%・200%（注2）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年2月25日	延床面積	1,868.69㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	賃貸可能戸数	33戸（30㎡以上50㎡未満：24戸、50㎡以上70㎡未満：9戸）		
PM委託先	株式会社藤井ビル			
マスターリース会社	株式会社藤井ビル		マスターリース種別	パス・スルー型
<p>（注1）建ぺい率について、本物件の土地のうち西側都市計画道路幅員の中心から50m以内の部分は近隣商業地域80%、50mを超える部分は第二種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第二種中高層住居専用地域200%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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

物件名称	プレゼンスN14	物件番号	88	
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	336,000千円	取得日	平成19年2月22日	
所在地	地番	北海道札幌市東区北十四条東一丁目233番24		
	住居表示	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号		
主な利用駅	市営地下鉄東豊線「北13条東」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	408.19㎡
	建ぺい率	90% (注)	容積率	300%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年10月23日	延床面積	1,342.44㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡未満 : 18戸、30㎡以上50㎡未満 : 18戸)		
PM委託先	株式会社藤井ビル			
マスターリース会社	株式会社藤井ビル	マスターリース種別	パス・スルー型	
(注) 本物件の所在地が、近隣商業地域内に属するため、本来80%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建ぺい率は90%となっています。				
<特記事項> 該当事項はありません。				

物件名称	プレゼンス S 1		物件番号	89
特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権			
取得価格	322,000千円		取得日	平成19年3月30日
所在地	地番	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番 1		
	住居表示	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地 1 (注 1)		
主な利用駅	市営地下鉄東西線「西11丁目」駅、札幌市電軌道線「西 8 丁目」駅			
土地	所有形態	所有権	敷地面積	224.07㎡ (注 2)
	建ぺい率	100% (注 3)	容積率	600%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	竣工日	平成17年9月25日	延床面積	1,462.34㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
	賃貸可能戸数	36戸 (30㎡未満：10戸、30㎡以上50㎡未満：24戸、50㎡以上70㎡未満：2戸)		
PM委託先	株式会社日動			
マスターリース会社	株式会社日動	マスターリース種別	賃料保証型	
<p>(注 1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注 2) 本物件の前面道路は、都市計画道路 (名称「3.3.31南 1 条通」) として計画決定がなされており、幅員25mの計画です。当該都市計画道路部分は昭和29年4月6日道路区域に決定されており、当該部分に建築物を建築することはできません。対象不動産側は既に約2.5m拡幅されていますが、当該拡幅部分は分筆されていません。</p> <p>(注 3) 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。</p>				
<p>&lt;特記事項&gt; 該当事項はありません。</p>				

## G. 建物状況評価報告書の概要

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。以下に記載の数値は、取得済資産及び取得予定資産の修繕費用等に係る建物状況評価報告書の記載内容です。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。

物件番号	物件名	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)
1	プラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	15,930
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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

物件 番号	物件名	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)
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	アーバンステージ千歳鳥山	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	50	48,533
33	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
34	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
35	アーバンステージ鳥山	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	—	17,215
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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

物件 番号	物件名	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)
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	コスモグラフィア四谷外苑東	清水建設株式会社	平成18年7月31日	—	20	15,845
58	ク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
59	クラウドフラット初台	清水建設株式会社	平成18年9月5日	—	—	9,163
60	クラウドフラット目黒行人坂	清水建設株式会社	平成18年9月5日	—	—	7,555
61	クラウドフラット神楽坂	清水建設株式会社	平成18年9月5日	—	—	13,826
62	クラウドフラット三軒茶屋	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	18,795
63	クラウドフラット蒲田	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	8,612
64	クラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	平成18年9月15日	—	—	25,660
65	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
66	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
67	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	平成18年9月15日	—	—	13,200
68	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
69	プライムアーバン西新宿Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	8,931
70	プライムアーバン新宿内藤町	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	3,329
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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

物件 番号	物件名	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)
76	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
77	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
78	アーバンステージ駒込	清水建設株式会社	平成18年9月22日	—	1,200	28,502
79	プライドフラット隅田 リバーサイド	株式会社竹中工務店	平成18年9月15日	—	—	38,110
80	プライドフラット早稲田	清水建設株式会社	平成18年9月5日	—	—	11,086
81	プライムアーバン白山	清水建設株式会社	平成18年10月12日	—	—	12,298
82	プライドフラット五橋	株式会社竹中工務店	平成18年9月15日	—	—	17,220
83	プライムアーバン菱	清水建設株式会社	平成18年8月30日	—	—	9,451
84	プライムアーバン江坂Ⅰ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	9,675
85	プライムアーバン江坂Ⅱ	清水建設株式会社	平成18年9月15日	—	—	14,393
86	クラッセ大通公園	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	12,000
87	プレゼンスS17	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	11,960
88	プレゼンスN14	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	7,760
89	プレゼンスS1	株式会社竹中工務店	平成18年8月31日	—	—	9,070

(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。

## H. 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PMLは、以下のとおりです。下記表におけるPML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。また、各PMLの数値は、各資産の取得に際して作成された株式会社竹中工務店による地震リスク評価報告書等に基づき記載しています。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	PML評価者	PML
1	クラウドフラット学芸大学	株式会社竹中工務店	12.2%
2	プライムアーバン赤坂	株式会社竹中工務店	11.6%
3	プライムアーバン恵比寿南	株式会社竹中工務店	13.2%
4	プライムアーバン代々木	株式会社竹中工務店	13.4%
5	プライムアーバン番町	株式会社竹中工務店	12.7%
6	プライムアーバン千代田富士見	株式会社竹中工務店	14.5%
7	プライムアーバン恵比寿	株式会社竹中工務店	11.3%
8	プライムアーバン中目黒	株式会社竹中工務店	7.5%
9	プライムアーバン品川西	株式会社竹中工務店	13.9%
10	プライムアーバン大崎	株式会社竹中工務店	13.4%
11	プライムアーバン大森	株式会社竹中工務店	14.5%
12	プライムアーバン北千束	株式会社竹中工務店	8.4%
13	プライムアーバン西荻窪	株式会社竹中工務店	12.6%
14	プライムアーバン門前仲町	株式会社竹中工務店	17.5%
15	プライムアーバン亀戸	株式会社竹中工務店	17.5%
16	プライムアーバン住吉	株式会社竹中工務店	17.8%
17	プライムアーバン錦糸公園	株式会社竹中工務店	14.6%
18	プライムアーバン錦糸町	株式会社竹中工務店	19.1%
19	プライムアーバン平井	株式会社竹中工務店	18.0%
20	プライムアーバン葛西	株式会社竹中工務店	13.3%
21	プライムアーバン浦安	株式会社竹中工務店	12.4%
22	プライムアーバン行徳Ⅰ	株式会社竹中工務店	16.7%
23	プライムアーバン行徳Ⅱ	株式会社竹中工務店	17.8%
24	アーバンステージ麻布十番	株式会社竹中工務店	14.3%
25	アーバンステージ幡ヶ谷	株式会社竹中工務店	10.2%
26	アーバンステージ都立大学	株式会社竹中工務店	7.0%
27	アーバンステージ中落合	株式会社竹中工務店	13.2%

物件番号	物件名	PML 評価者	PML
28	アーバンステージ落合	株式会社竹中工務店	4.7%
29	アーバンステージ荻花公園	株式会社竹中工務店	5.7%
30	アーバンステージ上馬	株式会社竹中工務店	14.3%
31	アーバンステージ三軒茶屋	株式会社竹中工務店	14.0%
32	アーバンステージ千歳鳥山	株式会社竹中工務店	13.1%
33	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	株式会社竹中工務店	8.9%
34	アーバンステージ駒沢	株式会社竹中工務店	8.6%
35	アーバンステージ鳥山	株式会社竹中工務店	11.2%
36	アーバンステージ大井町	株式会社竹中工務店	11.7%
37	アーバンステージ大井町Ⅱ	株式会社竹中工務店	16.9%
38	アーバンステージ雪谷	株式会社竹中工務店	14.5%
39	アーバンステージ中野	株式会社竹中工務店	7.2%
40	アーバンステージ高井戸	株式会社竹中工務店	8.1%
41	アーバンステージ向島	株式会社竹中工務店	15.3%
42	アーバンステージ江古田	株式会社竹中工務店	8.2%
43	アーバンステージ滝野川	株式会社竹中工務店	7.5%
44	アーバンステージ浅草	株式会社竹中工務店	11.4%
45	アーバンステージ町屋	株式会社竹中工務店	9.5%
46	アーバンステージ小金井	株式会社竹中工務店	10.2%
47	アーバンステージ日野	株式会社竹中工務店	12.6%
48	アーバンステージ鶴見寺谷	株式会社竹中工務店	13.0%
49	アーバンステージ天王町	株式会社竹中工務店	7.8%
50	アーバンステージ浦安	株式会社竹中工務店	11.3%
51	アーバンステージ南行徳Ⅰ	株式会社竹中工務店	14.3%
52	アーバンステージ南行徳Ⅱ	株式会社竹中工務店	14.5%
53	アーバンステージ南行徳Ⅲ	株式会社竹中工務店	12.9%
54	アーバンステージ南行徳Ⅳ	株式会社竹中工務店	14.9%
55	アーバンステージ南浦和	株式会社竹中工務店	7.9%
56	アーバンステージ与野本町	株式会社竹中工務店	14.0%
57	コスモグラフィア四谷外苑東	株式会社竹中工務店	12.3%
58	プラウドフラット代々木上原	株式会社竹中工務店	13.5%
59	プラウドフラット初台	株式会社竹中工務店	8.5%
60	プラウドフラット目黒行人坂	株式会社竹中工務店	13.5%

物件番号	物件名	PML評価者	PML
61	プラウドフラット神楽坂	株式会社竹中工務店	12.5%
62	プラウドフラット三軒茶屋	株式会社竹中工務店	17.3%
63	プラウドフラット蒲田	株式会社竹中工務店	12.1%
64	プラウドフラット清澄白河	株式会社竹中工務店	13.8%
65	プライムアーバン田町	株式会社竹中工務店	14.0%
66	プライムアーバン飯田橋	株式会社竹中工務店	19.1%
67	プライムアーバン学芸大学	株式会社竹中工務店	8.0%
68	プライムアーバン西新宿Ⅰ	株式会社竹中工務店	14.6%
69	プライムアーバン西新宿Ⅱ	株式会社竹中工務店	14.1%
70	プライムアーバン新宿内藤町	株式会社竹中工務店	8.3%
71	プライムアーバン三軒茶屋	株式会社竹中工務店	13.1%
72	プライムアーバン大塚	株式会社竹中工務店	15.9%
73	プライムアーバン葛西Ⅱ	株式会社竹中工務店	14.8%
74	プライムアーバン行徳駅前	株式会社竹中工務店	17.0%
75	プライムアーバン西船橋	株式会社竹中工務店	15.4%
76	アーバンステージ勝どき	株式会社竹中工務店	17.1%
77	アーバンステージ池上	株式会社竹中工務店	13.5%
78	アーバンステージ駒込	株式会社竹中工務店	5.8%
79	プラウドフラット隅田リバーサイド	株式会社竹中工務店	14.0%
80	プラウドフラット早稲田	株式会社竹中工務店	16.4%
81	プライムアーバン白山	株式会社竹中工務店	12.2%
82	プラウドフラット五橋	株式会社竹中工務店	10.7%
83	プライムアーバン葵	株式会社竹中工務店	13.9%
84	プライムアーバン江坂Ⅰ	株式会社竹中工務店	11.3%
85	プライムアーバン江坂Ⅱ	株式会社竹中工務店	11.2%
86	クラッセ大通公園	株式会社竹中工務店	5.2%
87	プレゼンスS17	株式会社竹中工務店	3.0%
88	プレゼンスN14	株式会社竹中工務店	5.9%
89	プレゼンスS1	株式会社竹中工務店	4.8%

取得済資産及び取得予定資産に関する株式会社竹中工務店による平成18年11月21日付報告書記載のポートフォリオPMLは以下のとおりです。

ポートフォリオPML 9.1% (注)

(注) 当該数値は、直下型地震を対象とした検討ケースで、東京区部直下を想定震源モデルとしたシナリオ地震が発生した場合のポートフォリオPMLです。なお、海洋型の震源モデルである相模トラフに発生するシナリオ地震を想定した場合のポートフォリオPMLは5.8%です。

## I. 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
1	プラウドフラット 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
2	プライムアーバン 赤坂	株式会社奥津孝一設計セン ター	三津和建设株式会社	港区	株式会社安井建築設計事務所
3	プライムアーバン 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
4	プライムアーバン 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
5	プライムアーバン 番町	株式会社コスモアルファー	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
6	プライムアーバン 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
7	プライムアーバン 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
8	プライムアーバン 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
9	プライムアーバン 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
10	プライムアーバン 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
11	プライムアーバン 大森	株式会社ティー・アイ・ エーデザインオフィス 一級建築士事務所	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
12	プライムアーバン 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
13	プライムアーバン 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
14	プライムアーバン 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
15	プライムアーバン 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
16	プライムアーバン 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
17	プライムアーバン 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
18	プライムアーバン 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
19	プライムアーバン 平井	株式会社アルテ設計 一級建築士事務所	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
20	プライムアーバン 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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
21	プライムアーバン 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
22	プライムアーバン 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
23	プライムアーバン 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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	アーバンステージ 落合	株式会社一級建築士シー・ エイティー総合開発	村本建設株式会社	新宿区	株式会社日総建
29	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
30	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
31	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
32	アーバンステージ 千歳鳥山	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
33	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
34	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
35	アーバンステージ 鳥山	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	コスモグラフィア四 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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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
65	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
66	プライムアーバン 飯田橋	株式会社ニテカ 一級建築士事務所	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
67	プライムアーバン 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
68	プライムアーバン 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
69	プライムアーバン 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
70	プライムアーバン 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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関
71	ブライムアーバン 三軒茶屋	株式会社社長谷川建築企画	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	クラッセ大通公園	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
87	プレゼンスS17	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
88	プレゼンスN14	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
89	プレゼンスSⅠ	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

(注1) 設計者、施工者及び建築確認機関の各欄に記載の名称については、各物件の設計等にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 調査機関のうち、株式会社安井建築設計事務所は、投信法に定める利害関係人等に該当します。当該委託先への調査の委託に際し、資産運用会社は、レジデンス運用本部投資委員会規程、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアル等に基づき、当該調査委託の条件等について、資産運用会社のコンプライアンス委員会及びレジデンス運用本部投資委員会における審議・承認を得ています。

## J. 保有資産に係る賃貸状況の概要

### (イ) 賃貸状況の概要

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、平成18年10月末日現在における稼働資産の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、各取得予定資産の現所有者又は現受益者から提供を受けた情報や建築確認申請図面等の情報等に基づいて計算しています。

#### (i) 賃貸状況

テナント数の合計	74
全賃貸面積 (㎡) (A)	77,015.62
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	85,231.02
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	90.4
全契約賃料合計 (千円)	287,855
全敷金等合計 (千円)	649,488

なお、上記の表「(i) 賃貸状況」で用いられる用語の意味は下記のとおりです。

#### ・「テナント数の合計」

平成18年10月末日現在における稼働資産それぞれの「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

(実際の利用者たる賃借人又は転借人) 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、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。

#### ・「全賃貸面積」

平成18年10月末日現在における稼働資産それぞれの「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、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園及びプレゼンスS1については、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ため、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。

#### ・「全賃貸可能面積」

平成18年10月末日現在における稼働資産それぞれの「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。）を記載しています。

・「全運用不動産稼働率」

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。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

・「全契約賃料合計」

平成18年10月末日現在における稼働資産それぞれの平成18年10月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成18年10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（区分所有建物については原則として専有部分ですが、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。）に係るエンドテナントとの間の平成18年10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（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。但し、アーバンステージ上馬については全区画の駐車場使用料、アーバンステージ池上及びアーバンステージ三軒茶屋Ⅱについては一部の区画の駐車場使用料を含みます。また、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園及びプレゼンスS1については、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ため、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18年10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。

・「全敷金等合計」

平成18年10月末日現在における稼働資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成18年10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（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている敷金・保証金等は含みません。但し、アーバンステージ上馬については駐車場に係る敷金を含みます。また、アーバンステージ池上、クラッセ大通公園及びプレゼンスS1については、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ため、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。

(ロ) 主要なテナント

平成18年10月末日時点で、取得済資産及び取得予定資産中の稼働資産について、特定のテナントに対する賃貸面積（取得済資産及び取得予定資産のうち複数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。

平成18年10月末日現在

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)
株式会社ダイニチ	不動産業	15	プライムアーバン亀戸	平成19年9月27日	1,117.34	49,920
		16	プライムアーバン住吉	平成19年9月27日	813.52	36,960
		18	プライムアーバン錦糸町	平成19年9月27日	991.62	45,276
		19	プライムアーバン平井	平成19年9月27日	910.35	40,620
		20	プライムアーバン葛西	平成19年9月27日	865.49	41,280
		21	プライムアーバン浦安	平成19年9月27日	1,264.84	56,544
		22	プライムアーバン行徳Ⅰ	平成19年9月26日	1,107.12	46,404
		23	プライムアーバン行徳Ⅱ	平成19年9月27日	1,244.00	54,288
		50	アーバンステージ浦安	平成19年9月26日	437.94	22,680
		51	アーバンステージ南行徳Ⅰ	平成19年9月26日	649.05	31,392
		52	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成19年9月26日	495.90	23,508
		53	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成19年9月26日	348.84	16,896
		54	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成19年9月26日	502.08	22,116
		73	プライムアーバン葛西Ⅱ	平成19年3月29日	1,437.84	65,448
		74	プライムアーバン行徳駅前	平成19年6月28日	778.19	34,428
		75	プライムアーバン西船橋	平成19年3月29日	1,237.80	55,536
				合計		—
株式会社 東急コミュニティー	不動産業	1	クラウドフラット学芸大学(注5)	平成19年10月30日	0.00	0
		11	プライムアーバン大森	平成19年9月27日	1,190.70	55,656
		24	アーバンステージ麻布十番	平成19年9月26日	1,131.16	60,528
		29	アーバンステージ荻花公園	平成19年9月26日	468.15	22,645
		36	アーバンステージ大井町	平成19年9月26日	722.70	40,396
		37	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成19年9月27日	1,619.35	96,804
		38	アーバンステージ雪谷	平成19年9月27日	1,454.83	75,276
		39	アーバンステージ中野	平成19年9月26日	712.98	36,219
		40	アーバンステージ高井戸	平成19年9月26日	1,664.69	83,481
		42	アーバンステージ江古田	平成19年9月26日	746.08	27,120
		43	アーバンステージ滝野川	平成19年9月26日	515.58	22,531
		45	アーバンステージ町屋	平成19年9月26日	421.71	18,138
		49	アーバンステージ天王町	平成19年9月26日	248.33	11,004
		55	アーバンステージ南浦和	平成19年9月26日	610.05	23,436
		72	プライムアーバン大塚	平成19年10月11日	0.00	0
78	アーバンステージ駒込	平成19年2月27日	703.62	22,632		
		合計		—	12,209.93	595,869

平成18年10月末日現在

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 明和住販流通センター	不動産業	4	プライムアーバン代々木	平成19年2月27日	439.56	24,324
		10	プライムアーバン大崎	平成19年2月27日	2,084.88	106,644
		26	アーバンステージ都立大学	平成19年9月26日	996.81	37,572
		27	アーバンステージ中落合	平成19年2月27日	1,021.36	38,520
		30	アーバンステージ上馬	平成19年2月27日	1,701.96	65,490
		31	アーバンステージ三軒茶屋	平成19年2月27日	964.12	47,112
		33	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	平成19年2月27日	810.98	35,172
		34	アーバンステージ駒沢	平成19年2月27日	554.43	28,026
		44	アーバンステージ浅草	平成19年9月26日	801.46	27,084
		46	アーバンステージ小金井	平成19年9月26日	612.91	19,656
		68	プライムアーバン西新宿Ⅰ	平成19年8月31日	340.12	17,298
		71	プライムアーバン三軒茶屋	平成19年10月15日	874.15	47,712
		合計			—	11,202.74
株式会社 長谷工ライブネット	不動産業	14	プライムアーバン門前仲町	平成19年2月27日	3,074.69	138,756
		48	アーバンステージ鶴見寺谷	平成19年9月26日	859.13	37,644
		56	アーバンステージ与野本町	平成19年9月26日	1,294.77	56,790
		58	クラウドフラット代々木上原	平成18年12月19日	1,151.34	60,972
		76	アーバンステージ勝どき	平成19年6月29日	4,377.32	172,296
		83	プライムアーバン菱	平成19年9月14日	395.56	11,316
		合計			—	11,152.81

(注1) 上記各物件に関しては、平成18年10月末日現在、マスターリース会社は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18年10月末日現在における稼働資産において、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。）を、記載しています。

(注4) 「年間賃料収入」とは、平成18年10月末日現在における稼働資産において、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。アーバンステージ上馬については全区画の駐車場使用料、アーバンステージ三軒茶屋Ⅱについては一部の区画の駐車場使用料を含みます。）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) 当該物件については、平成18年10月末日に本投資法人が取得し、同年11月1日以降においてエンドテナントとの間で賃貸借契約の締結を開始したため、「賃貸面積」及び「年間賃料収入」の基準日である平成18年10月末日時点ではエンドテナントとの契約がなされていません。そのため、「賃貸面積」及び「年間賃料収入」については、いずれも0と記載しています。

#### (ハ) 利害関係人等への賃貸状況

該当事項はありません。

### (3) 【分配方針】

#### ① 分配方針

本投資法人は、以下の分配方針に基づき、投資主に分配を行うものとします。

- A. 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算日（各営業期間の末日をいいます。）毎に算出される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した額をいいます。）の金額をいいます。
- B. 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を配当可能所得金額から積み立てることができます。
- C. 分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

#### ② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「① 分配方針 / B.」で定める分配金額に当該営業期間の減価償却額に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が、法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

#### ③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します。

#### ④ 分配金の時効等

分配金については、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投資信託協会規則

上記①乃至④のほか、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、投資信託協会規則に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

- A. 有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性、換金性又は前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / A.」に記載の特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。
- B. 金融デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。
- C. 本投資法人は、我が国以外に所在する不動産（本投資法人が取得する有価証券及び信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）への投資は行わないものとします。
- D. 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

② 投信法による投資制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

A. 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（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りません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「7 管理及び運営の概要 / (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

(イ) 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第33条）。

(i) 次に掲げる要件の全てを満たす取引

(a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること

- I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に不応するために行うものである場合
- III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- IV. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

(b) 有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成

12年総理府令第129号。以下「投信法施行規則」といいます。)で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること

- (ii) 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引
- (iii) その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

(ロ) 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

(i) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

- (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
  - I. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
  - II. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に应ずるために行うものである場合
  - III. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
  - IV. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
- (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること

(ii) 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

- (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
  - I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
  - II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に应ずるために行うものである場合
  - III. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
  - IV. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
- (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること

- (iii) 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
- (iv) その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

(ハ) 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

(二) 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

(ホ) その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

- (i) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと）
- (ii) 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法に定める一定の取引に該当するものを除きます。）
- (iii) 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと
- (iv) 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと
- (v) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合を除きます。）

B. 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

(イ) 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

- (ロ) 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- (ハ) その他投信法施行規則で定める場合

D. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、これを取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- (ロ) その他投信法施行規則で定める場合

③ その他

A. 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

B. 借入れ及び投資法人債

- (イ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じ。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第37条第1項）。
- (ロ) 上記(イ)の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第37条第2項）。
- (ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

C. 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、運用不動産の所在地域による分散投資に関する方針について、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ② 基本方針 / A. 居住用施設特化型 / (ロ) 投資地域」をご参照ください。

D. 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下において、本投資証券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、以下は本投資証券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、不動産信託受益権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、又は本投資証券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証券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. 投資証券の市場性に係るリスク
- C. 投資証券の払戻しができないことに係るリスク
- D. 投資証券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等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク
- G. 本投資法人の歴史が浅いことによるリスク

#### 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

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

⑥ その他

- A. 取得予定資産を組入れることができないリスク
- B. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- C. 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

## 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。

投資証券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、投資証券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証券全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

### B. 投資証券の市場性に係るリスク

本投資証券は、本書に基づく一般募集の払込日の翌日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。本投資証券の上場は、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「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券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、本投資証券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、本投資証券を希望する時期又は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. 投資証券の払戻しができないことに係るリスク

投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。したがって、投資主が当該投資証券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。本投資証券の売却が困難となった場合には、希望する時期又は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. 投資証券の価格の変動に係るリスク

投資証券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。本投資証券の上場後の市場価格は、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、投資証券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、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され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。また、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。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本投資法人の投資主である野村不動産株式会社、東京海上日動火災保険株式会社及び日本興亜損害保険株式

会社は、一般募集に際し、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、平成19年2月5日から一定期間を経過するまでの間、その保有する本投資証券について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸し渡し等を除き、他の者に対する売却等を行わない旨の合意をしています（前記「第一部 証券情報 / 第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 売却・追加発行等の制限」をご参照ください。）。但し、主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではなく、また、当該投資主に対する担保権の実行等、第三者による権利の実行を制限するものではありません。したがって、このような合意にもかかわらず当該投資主の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあります。

#### 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、かつ投資証券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。また期中において追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間が異なるにも拘らず、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、上場後に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ことがあり、市場における投資口の需給バランスに影響を与え、その結果、投資証券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

本投資法人は前記「2 投資方針 / (3) 分配方針」に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（以下「LTV」といいます。）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、本書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。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及び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。また、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、「投資信託委託業者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、資産の運用に係る業務の委託を受けている投資信託委託業者、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。

投信法上、投資信託委託業者は認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等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、投資信託委託業者、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、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、投資信託委託業者、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、更に投資信託委託業者、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となります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな投資信託委託業者、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、適切な投資信託委託業者を選定できない場合には、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」によりその投資証券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、また投資信託委託業者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投資信託委託業者の業務遂行能力に依拠することとなります。投資信託委託業者についての主なリスクは以下のとおりです。

### (イ) 投資信託委託業者の運用能力に係るリスク

投資信託委託業者は、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、投資信託委託業者は認可制であり、金融庁等の監督官庁より投信法第38条から第45条に定め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、投信法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により投資信託委託業者としての認可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投資信託委託業者に委託しなければならないため、解任するまでに後任の投資信託委託業者の選定が必要となります。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となります。また、後任の投資信託委託業者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) 投資信託委託業者の行為に係るリスク

投資信託委託業者は、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、更に投資信託委託業者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、投信法において投資信託委託業者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、投資信託委託業者としての行為準則に反し、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、投資法人の投資信託委託業者である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、投信法上、投資信託委託業者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、投信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投信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、投信法上、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、本投資証券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等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

証券取引法上、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（証券取引法第166条以下）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、投資証券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、これら社内規程は証券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、投資家の本投資証券又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資証券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。

#### 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、本書の日付現在投資口12,500口を保有する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、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ③ 野村不動産グループの実績・強み」に記載のとおり、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ることのできる事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。

#### G. 本投資法人の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は、平成18年8月に設立されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価し、将来の運用成果等を予測することは困難です。

#### 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、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。

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き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。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、設計者・施工者・建築確認機関は前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要 / I 設計者・施工者・建築確認機関」に記載しているとおりです。なお、取得済資産及び取得予定資産に関する耐震性能等については、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。

### 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、損害を被ることになります。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い場合もあり得ます。

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みなし宅地建物取引業者であるため、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（宅地建物取引業法第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。

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投資信託委託業者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、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。本投資法人は取得済資産及び取得予定資産について本書の日付現在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、又は一定の手続の履践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、又は一定の手続の履践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及び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、土壤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ため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、前記「2 投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行いますが、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となります（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。

#### 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

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ（信託法第7条）、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財産全てが交付されます。他方で、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は、最終的に信託受益者が負担することになっています（信託法第36条、第37条、第54条等）。すなわち、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。一部の有価証券として取り扱われる信託受益権と異なり、不動産信託受益権は、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することとなります（債務者としての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、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か否かに関しては、信託法に明文の規定はありません。しかし、不動産信託受託者において破産手続の開始が決定した場合、不動産信託受託者の任務は終了し（信託法第42条第1項）、信託財産の名義人でもなくなる（信託法第50条）、また、信託財産に対する不動産信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており（信託法第16条）、信託財産は不動産信託受託者の債権者との関係では不動産信託受託者自身の債務の引当財産にならないこと等から、信託財産である不動産その他の資産が不動産信託受託者の破産財団、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帰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ます（信託財産の独立

性)。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示が必要とされます。不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記がこれに当たります。

#### 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、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（信託法第31条）、常にかかる権利の行使により損害を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し、本投資証券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、後記「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税務否認等の更正処分を受けた場合には、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、投資証券に係る利益の配当、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、本投資証券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。

### ⑥ その他

#### A. 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券が東京証券取引所に上場された後、前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産又は不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付不動産売買契約又は停止条件付信託受益権売買契約等を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産のうち、未竣工の物件については、竣工後に信託がなされる予定です。かかる信託がなされることを確保するため、当該物件の当初委託者となることが予定されている者と受託予定者等の間で、信託契約の締結に関する合意書が締結されていますが、当該合意書に定める受託の条件が成就しない場合など、取得予定資産が信託されない可能性があります。この場合、停止条件付信託受益権売買契約等の停止条件が成就しないこととなるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、投資主に損害を与える可能性があります、又は当該取得予定資産を信託受益権化せず現物不動産の状態を取得する可能性があります。

なお、本投資法人は取得済資産及び取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得済資産及び取得予定資産の売却並びに取得予定資産以外の資産の取得又は売却が行われる予定です。

#### B. 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のエージェント及び一部参加予定

金融機関から、協調融資団の組成及び貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては、未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

#### C. 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要 / F. 取得済資産及び取得予定資産の個別資産毎の概要」記載の過去の収支状況は、取得済資産の前所有者及び取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支に係る情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。これらは取得済資産の前所有者又は取得予定資産の現所有者等から提供を受けた情報を基礎としていますが、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全であるおそれがあります。したがって、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産又は不動産に係る信託受益権を取得した後、適用ある会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支と大幅に異なるおそれがあります。

### (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、本投資証券への投資に関するリスクの発生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、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他、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。資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / A. 組織」、同「B. 業務分掌体制」及び同「C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。
- C. 資産運用会社は、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。資産運用会社のコンプライアンス手続については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。
- 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。

## 4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について1人当たり各々月額金80万円及び金70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員及び監督役員が指定する口座へ振込みで支払います（規約第18条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

② 会計監査人（新日本監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該決算期分を決算期末日経過後3ヶ月以内に支払うものとします（規約第26条）。

③ 資産運用会社（野村不動産投信株式会社）

資産運用会社に支払う運用報酬は、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲから構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです（規約第38条）。

報酬の種類		計算方法	支払時期
運用報酬Ⅰ (注2)	計算期間Ⅰ (直前の決算日の翌日から3ヶ月 目の末日までの期間)	直前期末総資産額(注1)×0.25%×当該計算期間の 実日数÷365	計算期間Ⅰ満了日 まで
	計算期間Ⅱ (計算期間Ⅰの末日の翌日から決 算日までの期間)	(直前期末総資産額+計算期間Ⅰの期中に取得した運 用資産の取得価額-計算期間Ⅰの期中に処分した運用 資産の直前期末貸借対照表価額)×0.25%×当該計算 期間の実日数÷365	計算期間Ⅱ満了日 まで
運用報酬Ⅱ		当該営業期間の経常キャッシュフロー(注3)× 6.0%	当該営業期間の計 算書類等の役員会 承認後1ヶ月以内
運用報酬Ⅲ	イ) 投資口1口当たりキャッシュ フロー(注4)が直近6営業 期間(注5)連続で前営業期 間と同額か増加し、かつ当該 営業期間における投資口1口 当たりキャッシュフローが前 営業期間比で増加した場合	(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たり キャッシュフロー-前営業期間に係る決算日の投資口 1口当たりキャッシュフロー)×当該営業期間に係る 決算日の発行済投資口の総口数×30.0%	当該営業期間の計 算書類等の役員会 承認後1ヶ月以内
	ロ) 上記イ)の条件が満たされな かった場合において、当該営 業期間における投資口1口当 たりキャッシュフローが直近 の6営業期間の単純平均を上 回り、かつ当該営業期間にお ける投資口1口当たりキャッ シュフローが前営業期間比で 増加した場合	(当該営業期間に係る決算日の投資口1口当たり キャッシュフロー-直近6営業期間の単純平均の投資 口1口当たりキャッシュフロー)×当該営業期間に係 る決算日の発行済投資口の総口数×30.0%	
	※第1期及び第2期に係る特例	第1期及び第2期の運用報酬Ⅲは、上記の定めにかか わらず0円とします。	
取得報酬 (本投資法人が規約第29条第1項に定める特定資 産を取得した場合)		売買代金(注6)×1.0%(上限)(注7)	特定資産を取得し た日の属する月の 翌月末日まで

(注1) 「直前期末総資産額」は、本投資法人の直前の営業期間の決算日付け貸借対照表に記載された総資産額をいいます。

(注2) 上記にかかわらず、本投資法人の設立当初の第1期の営業期間に係る運用報酬Ⅰについては、第1期の決算日において本投資法人が所有する不動産関連資産について、各資産に係る取得価額に年率0.25%を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日から当該決算日までの経過日数を乗じ365日で除して得られる金額(円未満切り捨て)の合計額を、当該決算日の翌月の末日までに支払うものとします。

(注3) 「経常キャッシュフロー」とは、損益計算書における運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて特定資産の売却損益及び評価損益(特別損益の部に計上されるものを除きます。)を差し引いた金額のことをいいます。

(注4) 「投資口1口当たりキャッシュフロー」は、経常キャッシュフローを各営業期間に係る決算日時点の発行済投資口総数で除することにより算出します。

(注5) 「直近6営業期間」には当該営業期間を含みます。なお、設立後から第5期の営業期間までは「設立後の全ての営業期間」とします。

(注6) 建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除きます。

(注7) 投信法に定める利害関係人等、又は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から取得した場合においては、その売買代金(建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除く。)に0.5%を上限とする料率を乗じた金額とします。

④ 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人は、名義書換等の対価として投資主名簿等管理人に対し、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、名義書換等の事務処理量に応じて両当事者間の合意に従って計算された金額に消費税相当額を加算した手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議の上決定するものとします。

投資主名簿等管理人は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込送金による方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

<名義書換等手数料明細表>

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し、月額最低額を220,000円とする。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ① 保管振替機構名義への書換の場合100円 ② 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③ 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1（保管振替機構の場合50円）	投資主の名義書換、質権登録（抹消）及び信託財産表示（抹消）に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項（なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む。）  投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項

項目	手数料	対象事務												
分配金計算料	<p>1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>105円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>90円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>75円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>但し、1回の最低額を350,000円とする。</p> <p>2. 振込指定分 1件につき 130円加算</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	105円	30,000名まで	90円	50,000名まで	75円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率（分離課税を含む。）及び分配金振込適用等の事務
5,000名まで	120円													
10,000名まで	105円													
30,000名まで	90円													
50,000名まで	75円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書1枚につき500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主1名につき5円</p>	取扱期間経過後の分配金の支払事務  未払投資主の管理に関する事務												
投資証券交換分合料	<p>1. 交付投資証券1枚につき75円</p> <p>2. 回収投資証券1枚につき70円</p>	分割、併合、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務												
諸届受理料	諸届受理1件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率（分離課税を含む。）及び告知の届出の受理に関する事務  但し、名義書換料を適用するものを除く。												
諸通知封入発送料	<p>1. 封入発送料</p> <p>(1) 封書</p> <p>① 機械封入の場合</p> <p>封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算</p> <p>② 手作業封入の場合</p> <p>封入物2種まで1通につき35円 1種増す毎に10円加算</p> <p>(2) はがき 1通につき15円</p> <p>但し、1回の発送につき最低額を30,000円とする。</p> <p>2. 書留適用分 1通につき30円加算</p> <p>3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円</p> <p>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算</p> <p>5. ラベル貼付料 1通につき5円</p>	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務												
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき 250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務												
議決権行使書作成集計料	<p>1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円</p> <p>2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円</p> <p>但し、1回の集計につき最低額を25,000円とする。</p>	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務												
証明・調査料	発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務												

項目		手数料		対象事務
保管振替制度関係	実質投資主管理料	1. 月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 210円 10,000名まで 180円 30,000名まで 150円 50,000名まで 120円 50,001名以上 100円 但し、月額を最低を60,000円とする。 2. 月中に失格となった実質投資主1名につき40円		実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資主に関するデータ受理料	1. 実質投資主票登録料	受理1件につき200円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務
	2. 実質投資主通知受理料	受理1件につき100円		

(注) 本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議の上その都度手数料を定めることとしています。

#### ⑤ 資産保管会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)

本投資法人が資産保管会社に対して支払う資産保管業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間(以下本項において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

なお、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(円未満切り捨て)に消費税相当額を加算した額とします。

経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

先の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間に係る決算日(当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算日が到来していない場合には、設立日とします。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は150,000円に消費税相当額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合には、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日(同日を含みます。)(契約締結後、最初の計算期間においては契約効力発生日)以降基準日(同日を含みません。)までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で150,000円を按分計算した金額(円未満切り捨て)と、基準日以降(同日を含みます。)最終月末日まで(同日を含みます。)の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき下表の資産総額を出資総額と読み替えた上で計算した額を按分計算した金額(円未満切り捨て)の合計額に消費税相当額を加算した金額とします。

本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

#### <資産保管業務に係る報酬の計算方法>

資産保管業務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資

産構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法（3ヶ月分）（円未満切り捨て）
100億円以下	1,750,000円
100億円超 500億円以下	1,750,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.0125%
500億円超 1,000億円以下	6,750,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.01%
1,000億円超 2,000億円以下	11,750,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.00875%
2,000億円超 3,000億円以下	20,500,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.0075%
3,000億円超 5,000億円以下	28,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.00625%
5,000億円超	40,500,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.005%

⑥ 機関運営に係る一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人が機関運営に係る一般事務受託者に対して支払う機関運営事務に係る報酬（以下「機関運営事務報酬」といいます。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下本項において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の営業期間の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ、かつ、役員会及び投資主総会の開催実績等も踏まえて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び機関運営に係る一般事務受託者は、互いに協議の上、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに機関運営に係る一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

<機関運営事務に係る報酬の計算方法>

機関運営事務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて、かつ、役員会及び投資主総会の開催実績等も踏まえて当事者間の合意に従って算出した金額とします。

資産総額	算定方法（3ヶ月分）（円未満切り捨て）
100億円以下	2,750,000円
100億円超 500億円以下	2,750,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.02%
500億円超 1,000億円以下	10,750,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.015%
1,000億円超 2,000億円以下	18,250,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.01375%
2,000億円超 3,000億円以下	32,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.01%
3,000億円超 5,000億円以下	42,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.00875%
5,000億円超	59,500,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.0075%

⑦ 経理等に係る一般事務受託者（税理士法人長岡会計）

本投資法人が経理等に係る一般事務受託者に対して支払う経理等に係る一般事務報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）の月額、前月末日において本投資法人が所有する不動産の物件数（不動産を主たる信託財産とする信託の受益権を含みます。）に50,000円を乗じた額と、固定報酬額3,000,000円に12分の1を乗じた額の合計額（円未満切り捨て）を上限として、その物件構成に応じて当事者間の合意に従って算出した金額に消費税相当額を加算した金額とします。なお、1ヶ月に満たない場合の一般事務報酬は、当月の実日数をもとに日割計算した金額に消費税相当額を加算した金額とします。

経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び経理等に係る一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、経理等に係る一般事務受託者の請求に基づき、当月分を当月末日までに、経理等に係る一般事務受託者の指定する銀行口座へ送金するものとします。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、設立費用として以下の費用を負担するものとします。但し、これらの金額は、6,000万円以内とします。

- (1) 設立登記の登録免許税
- (2) 金融機関の取扱手数料
- (3) その他設立事務に必要な費用

本投資法人は、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は発生した損害金を負担します。

① 運用資産の取得処分に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他運用資産の取得及び処分に係る公租公課、運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料、運用資産の取得時及び取得検討時のデューディリジェンス等の調査に係る費用（外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用、鑑定評価費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

② 運用資産の運営に関する費用

テナント誘致に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等）、管理委託費用（PM会社へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）、運用資産に付保された保険料、運用不動産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）、水道光熱費、借地借家料、運用資産の維持に係る公租公課、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用等

③ 借入れ等（投資法人債を含みます。）に関する費用

借入金利息及び借入れに係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等）、投資法人債の発行に係る諸費用（引受手数料等）、本投資法人の広告宣伝、IR活動に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

④ 資産運用報告等の作成等に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用、財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まれます。）、運用資産に係る定期的な調査の費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

⑤ 投資証券又は投資法人債の発行に係る費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まれます。）、券面の作成、印刷及び交付に係る費用（印紙税を含みます。）、投資証券の上場及びその上場維持に関する費用（上場審査費用、上場費用等）、払込金取扱手数料、アドバイザー（法律顧問、税務・会計顧問、司法書士及び証券会社等を含みます。）に支払う費用、募集に係る広告宣伝費等

⑥ 本投資法人の運営に係る費用

分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）、投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員に係る保険料等

⑦ その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

A. 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成20年3月31日までに受け取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして平成20年4月1日以後に受け取る利益の分配に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこれらの特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ)の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

(i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

(ii) 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。

(iii) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。

B. 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに受け取るものに関しては7%、平成20年4月1日以後に受け取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} ※$$

※この割合は、小数点第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額（注2）} - \text{譲渡原価の額（注3）}$$

## ② 投資法人の税務

### A. 利益配当等の損金算入

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、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

- (イ) 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- (ロ) 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（注）
- (ハ) 適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入れを行っていないこと
- (ニ) 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総数の50%超が3人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない）こと
- (ホ) 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されているこ

と

(注) 一定の要件を満たすことにより、平成19年3月31日までに特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際には、特定の事業年度において(ロ)の要件の除外事項となります。

## B. 不動産流通税の軽減措置

### (イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（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。）の価額の合計額が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以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

### (ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。但し、上記(イ)の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

本投資法人の第1期営業期間は終了しておらず、資産総額、負債総額、純資産額については、期中では正確に把握できないため、以下の表ではこれらの事項を記載していません。

取得済資産ベース

資産の種類	地域（注1）	平成18年10月末日現在	
		取得価格合計 （百万円）（注2）	取得価格総額に対する 比率（%）（注3）
不動産	東京圏	812	2.1
	その他	0	0.0
信託不動産	東京圏	37,640	97.9
	その他	0	0.0
小計		38,452	100.0

（注1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏（東京圏を除く）及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。

（注2）取得価格合計は、取得済資産のうち、各地域に所在するものの合計額で取得に伴う付帯費用は含まれていません。金額については、百万円未満を切り捨てています。

（注3）小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100%にならない場合があります。

### (2)【投資資産】

#### ①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### ②【投資不動産物件】

以下には本書の日付現在保有する資産（取得済資産）のみを対象とした投資比率及び保有資産に係る賃貸状況の概要を記載しています。取得済資産に関するその他の事項については、前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 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。

## A. 投資比率

各取得済資産の取得価格の全取得済資産の取得価格総額に占める比率は、下表のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	投資比率 (%) (注)
東京圏	1	プラウドフラット学芸大学	2.1
	2	プライムアーバン赤坂	2.5
	3	プライムアーバン恵比寿南	2.5
	4	プライムアーバン代々木	1.1
	5	プライムアーバン番町	3.0
	6	プライムアーバン千代田富士見	1.8
	7	プライムアーバン恵比寿	3.1
	8	プライムアーバン中目黒	3.4
	9	プライムアーバン品川西	1.6
	10	プライムアーバン大崎	4.4
	11	プライムアーバン大森	2.1
	12	プライムアーバン北千束	1.5
	13	プライムアーバン西荻窪	1.1
	14	プライムアーバン門前仲町	5.7
	15	プライムアーバン亀戸	1.8
	16	プライムアーバン住吉	1.4
	17	プライムアーバン錦糸公園	3.1
	18	プライムアーバン錦糸町	1.7
	19	プライムアーバン平井	1.8
	20	プライムアーバン葛西	1.7
	21	プライムアーバン浦安	2.2
	22	プライムアーバン行徳Ⅰ	1.7
	23	プライムアーバン行徳Ⅱ	1.9
	24	アーバンステージ麻布十番	2.6
	25	アーバンステージ幡ヶ谷	1.2
	26	アーバンステージ都立大学	1.4
	27	アーバンステージ中落合	1.7
	28	アーバンステージ落合	0.8
	29	アーバンステージ芦花公園	0.9
	30	アーバンステージ上馬	2.3

地域	物件番号	物件名称	投資比率 (%) (注)
東京圏	31	アーバンステージ三軒茶屋	2.0
	32	アーバンステージ千歳烏山	1.9
	33	アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ	1.4
	34	アーバンステージ駒沢	1.0
	35	アーバンステージ烏山	0.9
	36	アーバンステージ大井町	1.4
	37	アーバンステージ大井町Ⅱ	2.9
	38	アーバンステージ雪谷	2.5
	39	アーバンステージ中野	1.2
	40	アーバンステージ高井戸	2.8
	41	アーバンステージ向島	1.3
	42	アーバンステージ江古田	1.0
	43	アーバンステージ滝野川	0.7
	44	アーバンステージ浅草	0.9
	45	アーバンステージ町屋	0.5
	46	アーバンステージ小金井	0.6
	47	アーバンステージ日野	0.8
	48	アーバンステージ鶴見寺谷	1.2
	49	アーバンステージ天王町	0.4
	50	アーバンステージ浦安	0.7
	51	アーバンステージ南行徳Ⅰ	0.9
	52	アーバンステージ南行徳Ⅱ	0.7
	53	アーバンステージ南行徳Ⅲ	0.7
	54	アーバンステージ南行徳Ⅳ	0.7
	55	アーバンステージ南浦和	0.7
	56	アーバンステージ与野本町	1.3
	57	コスモグラフィア四谷外苑東	4.4
	取得済資産 合計 (57物件)		

(注) 「投資比率」は、取得価格に基づき、各資産の取得価格の取得済資産の取得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。

## B. 保有資産に係る賃貸状況の概要

### (イ) 賃貸状況の概要

本投資法人の取得済資産について、平成18年10月末日現在における賃貸状況の概要は以下のとおりです。

テナント数の合計	57
全賃貸面積 (㎡) (A)	54,834.24
全賃貸可能面積 (㎡) (B)	58,979.17
全運用不動産稼働率 (%) (A) ÷ (B)	93.0
全契約賃料合計 (千円)	215,301
全敷金等合計 (千円)	507,221

なお、上記の表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語の意味は下記のとおりです。

#### ・「テナント数の合計」

平成18年10月末日現在における取得済資産それぞれの「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（実際の利用者たる賃借人又は転借人）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、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。

#### ・「全賃貸面積」

平成18年10月末日現在における取得済資産それぞれの「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、事務所及び店舗として賃貸が行われている面積に限り、駐車場等の面積を含みません。）を指します。

#### ・「全賃貸可能面積」

平成18年10月末日現在における取得済資産それぞれの「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。）を記載しています。

#### ・「全運用不動産稼働率」

取得済資産の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。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

#### ・「全契約賃料合計」

取得済資産それぞれの平成18年10月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満切り捨て）として求めています。なお、平成18年10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（区分所有建物については原則として専有部分で

すが、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。)に係るエンドテナントとの間の平成18年10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(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。但し、アーバンステージ上馬については全区画の駐車場使用料、アーバンステージ三軒茶屋Ⅱについては一部の区画の駐車場使用料を含みます。)の合計を意味します。また、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。

・「全敷金等合計」

取得済資産それぞれの「敷金等合計」の総額(千円未満切り捨て)として求めています。なお、「敷金等合計」とは、平成18年10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(区分所有建物については原則として専有部分ですが、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。)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(当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている敷金・保証金等は含みません。但し、アーバンステージ上馬については駐車場に係る敷金を含みます。)の合計額です。

## (ロ) 主要なテナント

取得済資産について、平成18年10月末日時点で、特定のテナントに対する賃貸面積（取得済資産のうち複数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。

平成18年10月末日現在

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	1	プラウドフラット学芸大学 (注5)	平成19年10月30日	0.00	0
		11	プライムアーバン大森	平成19年9月27日	1,190.70	55,656
		24	アーバンステージ麻布十番	平成19年9月26日	1,131.16	60,528
		29	アーバンステージ芦花公園	平成19年9月26日	468.15	22,645
		36	アーバンステージ大井町	平成19年9月26日	722.70	40,396
		37	アーバンステージ大井町Ⅱ	平成19年9月27日	1,619.35	96,804
		38	アーバンステージ雪谷	平成19年9月27日	1,454.83	75,276
		39	アーバンステージ中野	平成19年9月26日	712.98	36,219
		40	アーバンステージ高井戸	平成19年9月26日	1,664.69	83,481
		42	アーバンステージ江古田	平成19年9月26日	746.08	27,120
		43	アーバンステージ滝野川	平成19年9月26日	515.58	22,531
		45	アーバンステージ町屋	平成19年9月26日	421.71	18,138
		49	アーバンステージ天王町	平成19年9月26日	248.33	11,004
		55	アーバンステージ南浦和	平成19年9月26日	610.05	23,436
				合計		—
株式会社ダイニチ	不動産	15	プライムアーバン亀戸	平成19年9月27日	1,117.34	49,920
		16	プライムアーバン住吉	平成19年9月27日	813.52	36,960
		18	プライムアーバン錦糸町	平成19年9月27日	991.62	45,276
		19	プライムアーバン平井	平成19年9月27日	910.35	40,620
		20	プライムアーバン葛西	平成19年9月27日	865.49	41,280
		21	プライムアーバン浦安	平成19年9月27日	1,264.84	56,544
		22	プライムアーバン行徳Ⅰ	平成19年9月26日	1,107.12	46,404
		23	プライムアーバン行徳Ⅱ	平成19年9月27日	1,244.00	54,288
		50	アーバンステージ浦安	平成19年9月26日	437.94	22,680
		51	アーバンステージ南行徳Ⅰ	平成19年9月26日	649.05	31,392
		52	アーバンステージ南行徳Ⅱ	平成19年9月26日	495.90	23,508
		53	アーバンステージ南行徳Ⅲ	平成19年9月26日	348.84	16,896
		54	アーバンステージ南行徳Ⅳ	平成19年9月26日	502.08	22,116
				合計		—

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 明和住販流通センター	不動 産業	4	プライムアーバン代々木	平成19年2月27日	439.56	24,324
		10	プライムアーバン大崎	平成19年2月27日	2,084.88	106,644
		26	アーバンステージ都立大学	平成19年9月26日	996.81	37,572
		27	アーバンステージ中落合	平成19年2月27日	1,021.36	38,520
		30	アーバンステージ上馬	平成19年2月27日	1,701.96	65,490
		31	アーバンステージ三軒茶屋	平成19年2月27日	964.12	47,112
		33	アーバンステージ三軒茶屋II	平成19年2月27日	810.98	35,172
		34	アーバンステージ駒沢	平成19年2月27日	554.43	28,026
		44	アーバンステージ浅草	平成19年9月26日	801.46	27,084
		46	アーバンステージ小金井	平成19年9月26日	612.91	19,656
				合計	—	9,988.47

- (注1) 上記各物件に関しては、平成18年10月末日現在、マスターリース会社は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) 契約更新の方法については、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、取得済資産について平成18年10月末日現在において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。）を、記載しています。
- (注4) 「年間賃料収入」とは、取得済資産について平成18年10月末日現在において、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。アーバンステージ上馬については全区画の駐車場使用料、アーバンステージ三軒茶屋IIについては一部の区画の駐車場使用料を含みます。）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) 当該物件については、平成18年10月末日に本投資法人が取得し、同年11月1日以降においてエンドテナントとの間で賃貸借契約の締結を開始したため、「賃貸面積」及び「年間賃料収入」の基準日である平成18年10月末日時点ではエンドテナントに対する契約がなされていません。そのため「賃貸面積」及び「年間賃料収入」については、いずれも0と記載しています。

### ③【その他投資資産の主要なもの】

不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」及び前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」において不動産と共に一括して記載しており、これらの項目の記載以外にその他投資資産はありません。

#### ④ 借入金の概要及び今後の借入れの予定

##### <借入金の概要>

本書の日付現在における本投資法人の借入金の概要は以下のとおりです。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	返済期限	摘要
短期	株式会社 三菱東京UFJ銀行	17,580	平成19年3月27日	有担保
	株式会社 三井住友銀行	11,720		
合計		29,300	—	—

##### <借入れの予定>

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及び借入金の返済等に充当するため、以下の借入れを行う予定です(注)。但し、下記「借入先」欄記載の協調融資団の組成及び各借入先による貸出審査手続きにおける最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注) かかる借入れの実行は、別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

区分	借入先	借入予定額 (百万円) (注1)	返済期限 (注2)	摘要
長期	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 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 株式会社千葉銀行	6,000	借入実行日から 3年後の応答日	無担保 無保証
	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 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 株式会社伊予銀行	12,000	借入実行日から 5年後の応答日	
	三菱UFJ信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社 太陽生命保険株式会社	5,000	借入実行日から 7年後の応答日	
合計		23,000	—	—

(注1) 上記の借入予定額は、本書の日付現在において本投資法人が予定している借入予定額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、本投資法人より、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注2) 上記の「返済期限」は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、借入実行の時点までに変更されることがあります。

### ⑤ 財務制限条項

借入先との契約に基づき、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を受ける場合があります。

## (3) 【運用実績】

### ① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たり純資産額 (円)
平成18年8月3日 (設立時)	240,000,000	240,000,000	600,000

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 本投資法人は、平成18年9月26日付で、投資口17,930口を1口当たり発行価額600,000円で追加発行しました。

### ② 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成19年5月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

### ③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成19年5月末日に終了するため、該当事項はありません。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込手続等

該当事項はありません。

### (2) 買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。

本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

## 7【管理及び運営の概要】

### (1) 資産管理等の概要

#### ① 資産の評価

##### A. 1口当たりの純資産額の算出

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

##### B. 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

##### C. 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

#### ② 保管

A. 投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」が定期的に交付されます。

B. 投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、又は当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

C. 投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

#### ③ 存続期間

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

#### ④ 計算期間

本投資法人の営業期間は毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成18年8月3日）から平成19年5月末日までとします。

#### ⑤ その他

##### A. 増減資に関する制限

###### (イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条第1項、第3項）。

###### (ロ) 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

##### B. 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、投資主総会の決議、合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）、破産手続開始の決定、解散を命ずる裁判又は投信法第187条の登録の取消しがあった場合には解散します（投信法第143条）。

##### C. 規約の変更

###### (イ) 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上の多数により規約の変更に関する議案が可決される必要があります。

###### (ロ) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

##### D. 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

###### (イ) 資産運用会社（野村不動産投信株式会社）との間の資産運用委託契約

###### (i) 契約期間

資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日（平成18年8月24日）から1年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。
- (b) (a) にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。
  - I. 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
  - II. 上記I. に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- (c) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。
  - I. 投資信託委託業者でなくなったとき
  - II. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - III. 解散したとき

(ロ) 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

(i) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、平成18年8月3日から2年間とし、投資口事務代行委託契約の有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じた時には、以下の規定に従いその効力を失います。
  - I. 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
  - II. 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は投資口事務代行委託契約の解除を文書で通知することができます。投資口事務代行委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。なお、本項に基づいて契約を解除した当事者が相手方に対して損害賠償請求することを妨げません。
    - ・会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続その他いわゆる倒産の申立がなされた場合
    - ・投資口事務代行委託契約につき、重大な違反をした場合
- (b) 本投資法人及び一般事務受託者は契約失効後においても投資口事務代行委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(ハ) 資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

(i) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を受けた日（平成18年8月24日）から2年間とし、資産保管業務委託契約の有効期間満了予定日の3ヶ

月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約は終了します。
- (b) 当事者のいずれか一方が、資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。
- (c) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
  - I. 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
  - II. 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(二) 機関運営に係る一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の機関運営事務委託契約

(i) 契約期間

機関運営事務委託契約の期間は、平成18年8月3日から2年間とし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは機関運営事務委託契約は終了します。
- (b) 当事者のいずれか一方が、機関運営事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは機関運営事務委託契約を解除することができます。
- (c) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
  - I. 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
  - II. 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

(ホ) 経理等に係る一般事務受託者（税理士法人長岡会計）との間の会計事務委託契約

(i) 契約期間

会計事務委託契約の期間は、平成18年8月3日から2年間とし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手

方が書面をもってこれを承諾したときは会計事務委託契約は終了します。

- (b) 当事者のいずれか一方が、会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。
- (c) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。
  - I. 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき
  - II. 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

#### E. 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

### (2) 利害関係人との取引制限

#### ① 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3 第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有している者その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を指します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

#### ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と投信法施行令で定める一定の者との間における利益相反のおそれのある取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6 第2項、投信法施行令第36条、投信法施行規則第58条）。

#### ③ 資産の運用の制限

投資法人は、(i) その執行役員又は監督役員、(ii) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(iii) その執行役員又は監督役員の親族、(iv) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- A. 有価証券の取得又は譲渡
- B. 有価証券の貸借
- C. 不動産の取得又は譲渡
- D. 不動産の貸借
- E. 不動産の管理の委託

F. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引  
 なお、投信法施行令第117条において、①投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

④ 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、レジデンス運用本部投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、上記利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会にて、法令上の問題点の有無のほか資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等の審議・検討を経てコンプライアンス上の問題がないと判断された取引のみ投資委員会に提案されるものとする仕組みとなっています。また、かかる社内規程は以下のような取引についても、同様な取引制限を行うこととしています。

- A. 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間の不動産等の売買
- B. その他利害関係人等又は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間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント契約等）の締結

本投資法人は、上記のような手続きを経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格は、利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価額（取得する物件が未稼働（開発中）不動産である場合については、その価格は、原則として売買契約締結時までに外部の不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額）以下とするものとします。但し、売主である野村不動産グループの会社が当該不動産等の取得に要した諸費用相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。

⑤ 利害関係人等との取引状況等

A. 取引状況

本投資法人の設立以降平成18年10月末日までの期間に係る利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	38,452,000千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 812,000千円（2.1%）	うち利害関係人等への売付額 －千円（－%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	812,000千円	－

## B. 支払手数料等

本投資法人の設立以降平成18年10月末日までの期間に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
運用不動産の構造計算に係る調査委託費	37,395千円	株式会社安井建築設計事務所	26,000千円	69.5%
投資口追加発行に係る私募の取扱手数料	3,000千円	野村證券株式会社	3,000千円	100.0%

(注) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、上記においては、平成18年10月末日までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある野村不動産株式会社、株式会社安井建築設計事務所及び野村證券株式会社について記載しています。

## (3) 投資主・投資法人債権者の権利

- ① 投資主は、投信法及び本投資法人の規約により以下のような権利を有します。
- A. 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）
  - B. 投資証券交付請求権（投信法第85条第1項）及び不所持請求権（投信法第85条第3項、会社法第217条）
  - C. 金銭分配請求権（投信法第77条第2項第1号、規約第36条第3項）
  - D. 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）
  - E. 議決権（投信法第77条第2項第3号、第89条、規約第11条）  
投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。
  - F. 代表訴訟提起権（投信法第116条、会社法第847条第1項）、違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）及び役員解任請求権（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）
  - G. 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）
- ② 投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。
- A. 元利金支払請求権
  - B. 投資法人債の譲渡
  - C. 投資法人債権者集会における議決権

## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成18年8月3日から平成19年5月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。

## 第3【内国投資証券事務の概要】

### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、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信託銀行株式会社の定める手續によって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、事務受託者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 : 三菱UFJ信託銀行株式会社本店及び全国各支店

事務受託者の名称及び住所 : 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

手数料 : なし

(三菱UFJ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手續を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手續を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となる場合があります。)

### 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4【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部 投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員の状況
  - 3 その他
- 第2 手続等
  - 1 申込（販売）手続等
  - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
  - 1 資産管理等の概要
    - (1) 資産の評価
    - (2) 保管
    - (3) 存続期間
    - (4) 計算期間
    - (5) その他
  - 2 利害関係人との取引制限
  - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 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
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員の状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
    - A. 三菱UFJ信託銀行株式会社
      - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - B. 税理士法人長岡会計
      - (1) 名称、出資金の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
    - C. 引受人
      - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
      - (2) 関係業務の概要
      - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

## 第三部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

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）

#### 2【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	濱田 信幸	昭和47年4月 野村不動産株式会社入社 平成11年10月 同社 経理部長 平成14年6月 株式会社メガロス 経理部長 平成15年6月 株式会社メガロス 取締役経理部長兼総務部長嘱託 平成18年1月 株式会社メガロス 取締役 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 取締役（現職） 平成18年8月 本投資法人執行役員就任（現職）	—
監督役員	早川 吉春	昭和45年4月 監査法人中央会計事務所入所 昭和48年8月 公認会計士登録 昭和60年4月 中央クーパース・アンド・ライブランド コンサルティング株式会社 代表取締役 平成4年1月 中央監査法人 業務本部担当代表社員 平成9年12月 霞エンパワーメント研究所 代表（現職） 平成15年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人監督役員就任（現職） 平成18年8月 本投資法人監督役員就任（現職）	—
監督役員	吉田 修平	昭和57年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 昭和61年4月 吉田修平法律事務所代表弁護士（現職） 平成6年4月 東京家庭裁判所調停委員 平成10年4月 神奈川大学法学部講師 平成17年4月 神奈川大学法科大学院非常勤講師（「倒産処理法特論」）就任（現職） 平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人監督役員就任（現職） 平成18年11月 本投資法人監督役員就任（現職）	—

（注）執行役員濱田信幸は、資産運用会社の取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき平成18年6月27日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員の任期は、就任後2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項）。また、補欠として又は増員により就任した執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第96条、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第1項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更

本投資法人は、平成18年11月15日開催の第1回投資主総会において、本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除する等の規約の変更を行っています。なお、規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / ③ 規約の変更」をご参照ください。

#### (3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

#### (4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。したがって、該当事項はありません。

本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

###### ① 1口当たりの純資産額の算出

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「(4) 計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記②乃至④のとおりとするほか（規約第34条）、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）、投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

###### ② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

###### A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第29条第1項(1)、(2)①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法によります。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更することができるものとします。

###### B. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第1項(2)③に定めるもの）

信託財産がA. に掲げる資産の場合は、A. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### C. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第1項(2)④に定めるもの）

信託財産の構成資産がA. に掲げる資産の場合は、A. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### D. 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第29条第1項(2)⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産がA. 乃至C. に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

E. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第1項(2)⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分についてD. に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

F. 有価証券（規約第29条第1項(3)、第2項(1)②乃至④、⑥乃至⑧に定めるもの）

公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とします。但し、優先出資証券及びコマーシャル・ペーパーについて、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額がない場合には、取得原価により評価します。

G. 金銭債権（規約第29条第2項(1)⑨に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

H. 金銭の信託の受益権（規約第29条第2項(1)⑩に定めるもの）

信託財産の構成資産がF. 又はG. の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

I. 金融デリバティブ取引に関する権利（規約第29条第2項(2)に定めるもの）

(イ) 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

(ロ) 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

J. その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

### ③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記の

ように評価するものとします。

A. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、収益還元法により求めた評価額

B. 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産がA. に掲げる資産の場合はA. に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

C. 金融デリバティブ取引に関する権利（上記②I. 但書に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

上記②I. (イ) 又は(ロ) に定める価額

④ 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

A. 当該評価方法の変更の事実及び変更日

B. 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

C. 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

D. 具体的な変更理由

E. その他、投資者保護上必要と認められる事項

⑤ 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

(2) 【保管】

① 保護預り

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場していない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」が定期的に交付されます。

② 保管振替機構

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、又

は当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。この場合、保管振替機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。保管振替機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換えの請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

- ③ 投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

### (3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

### (4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は毎年6月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年5月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成18年8月3日）から平成19年5月末日までとします。

### (5) 【その他】

#### ① 増減資に関する制限

##### A. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条第1項、第3項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な価額としなければならないとされます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

##### B. 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

#### ② 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

##### A. 規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生

- B. 投資主総会の決議
- C. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）
- D. 破産手続開始の決定
- E. 解散を命ずる裁判
- F. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

### ③ 規約の変更

#### A. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / ⑤ 議決権」をご参照ください。

#### B. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

### ④ 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

#### A. 資産運用会社（野村不動産投信株式会社）との間の資産運用委託契約

##### (イ) 契約期間

資産運用委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を完了した日（平成18年8月24日）から1年間とし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

##### (ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(i) 資産運用委託契約を解約する場合は、他方当事者に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。

(ii) (i) にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

- (b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- (iii) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。
  - (a) 投資信託委託業者でなくなったとき
  - (b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
  - (c) 解散したとき

## B. 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

### (イ) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、平成18年8月3日から2年間とし、投資口事務代行委託契約の有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

### (ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、以下の規定に従いその効力を失います。
  - (a) 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には投資口事務代行委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
  - (b) 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は投資口事務代行委託契約の解除を文書で通知することができます。投資口事務代行委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。なお、本項に基づいて契約を解除した当事者が相手方に対して損害賠償請求することを妨げません。
    - ・会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続その他いわゆる倒産の申立がなされた場合
    - ・投資口事務代行委託契約につき、重大な違反をした場合
- (ii) 本投資法人及び一般事務受託者は契約失効後においても投資口事務代行委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

## C. 資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

### (イ) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、本投資法人の登録を受けた日（平成18年8月24日）から2年間とし、資産保管業務委託契約の有効期間満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対して、契約延長を拒絶する旨の書面による申し出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

### (ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは資産保管業務委託契約は終了します。
- (ii) 当事者のいずれか一方が、資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは契約を解除することができます。

(iii) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

D. 機関運営に係る一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の機関運営事務委託契約

(イ) 契約期間

機関運営事務委託契約の期間は、平成18年8月3日から2年間とし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(i) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは機関運営事務委託契約は終了します。

(ii) 当事者のいずれか一方が、機関運営事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは機関運営事務委託契約を解除することができます。

(iii) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

E. 経理等に係る一般事務受託者（税理士法人長岡会計）との間の会計事務委託契約

(イ) 契約期間

会計事務委託契約の期間は、平成18年8月3日から2年間とし、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からその相手方に対し書面による契約延長を拒絶する旨の申出がなされなかったときは、更に従前と同一の条件にて1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

(i) 当事者のいずれか一方が、その相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは会計事務委託契約は終了します。

(ii) 当事者のいずれか一方が、会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

(iii) 相手方が次に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有している者その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を指します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

- ① 資産運用会社の利害関係人等である次のA.乃至G.までに掲げる者の当該A.乃至G.までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
  - A. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
  - B. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
  - C. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
  - D. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
  - E. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
  - F. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
  - G. 上記A.乃至F.までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として政令で定めるもの 政令で定める顧客等
- ② 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- ③ 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
  - A. 証券会社等
  - B. 登録金融機関（証券取引法第65条の2第3項に規定されるものをいいます。以下同じ。）
  - C. 宅地建物取引業者
  - D. 上記A.乃至C.までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの
- ④ 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- ⑤ 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券

の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

- ⑥ 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- ⑦ 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- ⑧ 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- ⑨ 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

## (2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び内閣府令で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

### (3) 資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う投資信託委託業者、③その執行役員又は監督役員の親族、④その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 不動産の管理の委託
- ⑥ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、①投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、②投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

### (4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程であるレジデンス運用本部投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、投信法に定める利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会にて、法令上の問題点の有無のほか資産運用の受託者としての責務（同じく社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定めています。）を遵守しているか否か等を審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引についての議案がレジデンス運用本部投資委員会に提案されます。問題があると判断された取引は、投資委員会に提案されず、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。資産運用会社では、レジデンス運用本部投資委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、上記利害関係人等との取引の他、以下のような取引についても、同様の取引制限を行うこととしています。

- ① 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間の不動産等の売買
- ② その他利害関係人等又は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間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント契約等）の締結

詳細は、後記「第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / ④コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産

等を取得することがあります。この場合の不動産等の取得価格は、利害関係人等ではない不動産鑑定士による鑑定評価額（取得する物件が未稼働（開発中）不動産である場合については、その価格は、原則として売買契約締結時までに外部の不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額）以下とするものとします。但し、売主である野村不動産グループの会社が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デューディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。その場合には、売主である野村不動産グループの会社から費用の金額に関する資料を徴するものとし、不動産等の取得後速やかにかかる費用を開示するものとします。

(5) 利害関係人等との取引状況等

① 取引状況

本投資法人の設立以降平成18年10月末日までの期間に係る利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	38,452,000千円	－千円
	うち利害関係人等からの買付額 812,000千円 (2.1%)	うち利害関係人等への売付額 －千円 (－%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	812,000千円	－

② 支払手数料等

本投資法人の設立以降平成18年10月末日までの期間に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
運用不動産の構造計算に係る調査委託費	37,395千円	株式会社安井建築設計事務所	26,000千円	69.5%
投資口追加発行に係る私募の取扱手数料	3,000千円	野村証券株式会社	3,000千円	100.0%

(注) 利害関係人等とは、投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、上記においては、平成18年10月末日までに取引実績又は支払手数料等の支払実績のある野村不動産株式会社、株式会社安井建築設計事務所及び野村証券株式会社について記載しています。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

##### ① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければなりません（投信法第78条第3項）。

##### ② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項）。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

##### ③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者としします（規約第36条第3項）。

##### ④ 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条）。但し、本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

##### ⑤ 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条、規約第11条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項、規約第12条第1項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第11条第2項）。ま

た、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載された投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

#### ⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

#### ⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、会社法第847条第1項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第1項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行

の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

投資主は、本投資法人の設立手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効確認の訴えを提起することができます（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）。

#### ⑧ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

### (2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

#### ① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

#### ② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

#### ③ 投資法人債権者集会における議決権

A. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

B. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

- (イ) 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。
- (ロ) 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

C. 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

D. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

#### ④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

## 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】

① 名称

野村不動産投信株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

- A. 不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- B. 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業務
- C. 投信法に基づく投資法人資産運用業及び投資信託委託業
- D. 前各号に付帯関連する一切の業務

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投資信託委託業者です。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(1)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 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 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)

(注) 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。

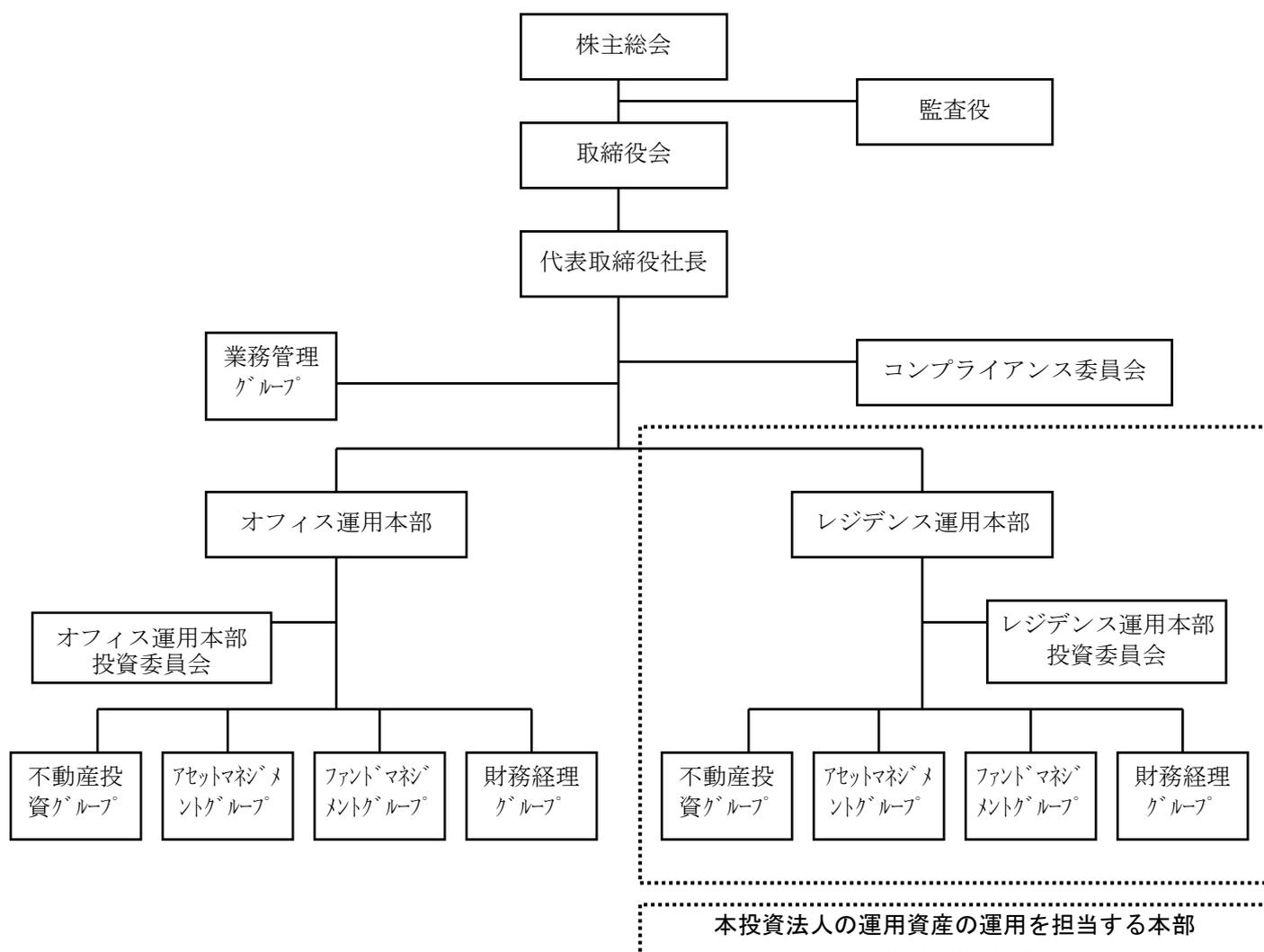
#### (2)【運用体制】

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社である野村不動産投信株式会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

なお、資産運用会社は、野村不動産オフィスファンド投資法人との間の平成15年8月20日付資産運用委託契約に基づいて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。資産運用会社は、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する投信法第10条の2の規定に基づく認可申請（業務の方法等の変更の認可申請）を行い、平成18年2月7日にかかる認可を取得しました。また、同社は平成18年4月1日をもってオフィス運用本部及びレジデンス運用本部を設け、野村不動産オフィスファンド投資法人及び本投資法人から資産運用の委託を受けることを想定した体制を整備しています。以下では、オフィス運用本部及びレジデンス運用本部の資産運用会社における位置付け及び相互の関係並びに本投資法人の運用に従事するレジデンス運用本部における運用体制について、

主として記載しています。

① 組織



A. 取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、各取締役による業務執行を監督します。

B. 運用本部及びグループ

上記のとおり、資産運用会社の組織上、「オフィス運用本部」及び「レジデンス運用本部」が置かれ、それぞれの本部長が各運用本部を統括します。レジデンス運用本部には後記「② 業務分掌体制」に記載のグループ（合計4グループ）及び投資委員会が設置され、また、両本部から独立したグループとして、業務管理グループが置かれています。それぞれのグループにはグループリーダーが配置されます。なお、各本部については、利益相反の回避を徹底するため、それぞれの担当取締役が本部長を兼務しています。

### C. 投資委員会及びコンプライアンス委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、レジデンス運用本部及びオフィス運用本部に属する各投資委員会のほか、コンプライアンス委員会が設置されています。このように、資産運用会社においては、投資法人の資産の投資・運用に係る重要事項を決定するための投資委員会を、各投資法人の利益を損ねることがないように、その運用を受託する投資法人毎に設置することにより、利益相反を回避し、各投資法人の投資方針に沿った投資判断を機動的に行う体制を整備しています。

レジデンス運用本部の投資委員会は、本投資法人の運用資産に係る運用方針等の重要事項を決定するとともに、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、投信法に定める利害関係人等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を行っている会社等と本投資法人との取引等につき、資産運用の受託者としての責務（社内規程であるコンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否か等を審議します。

以上の詳細については、それぞれ、後記「③ 投資運用の意思決定機構」及び同「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、以下本「(2) 運用体制」記載の組織・機関のうち、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー及び業務管理グループは本投資法人の資産運用だけではなく、野村不動産オフィスファンド投資法人の資産運用にも関与しますが、以下では本投資法人の資産運用に関連する事項に限って記載しています。

<各組織の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>投信法に定める利害関係人等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を行っている会社等と本投資法人との取引等について、資産運用の受託者としての責務を遵守しているか否か等を審議します。かかる審議は、その取引を投資委員会に提案するのに先立って行われます。</p> <p>上記のほか、次のとおり、資産運用会社の法令の遵守状況の確認を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記に当たらない取引について、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づいて、投資委員会に提出される議案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を、投資委員会への起案に先立って審議</li> <li>・投資委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を事後的に審議</li> <li>・その他本投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況を定期的に確認</li> </ul>
レジデンス運用本部	
投資委員会	<p>本投資法人の資産の運用に係る重要な事項について審議・決定します。主な審議事項は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用ガイドラインの策定及び改定</li> <li>・本投資法人の投資対象となる不動産等の選定及び運用資産の売却</li> <li>・本投資法人の運用不動産に係る年度運用計画の策定及び変更</li> <li>・本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針についての決定</li> </ul> <p>上記のほか、営業期間経過の都度、運用実績についての評価分析を行います。</p>
不動産投資グループ	<p>本投資法人に係る不動産等の取得業務（デューデリジェンス業務を含みます。）を行います。</p>
アセットマネジメントグループ	<p>本投資法人の運用不動産の運営、管理及び売却に関する業務を行います。</p>
ファンドマネジメントグループ	<p>本投資法人の運用資産のポートフォリオ管理、本投資法人の情報開示に関する業務等を行います。</p>
財務経理グループ	<p>本投資法人の資金調達に関する業務、本投資法人の運用資産に係る会計並びに税務及び資金管理に関する業務等を行います。</p>
業務管理グループ	<p>コンプライアンス及びリスク管理に関する業務（資産運用会社の内部監査等を含みます。）を行います。</p>

### ③ 投資運用の意思決定機構

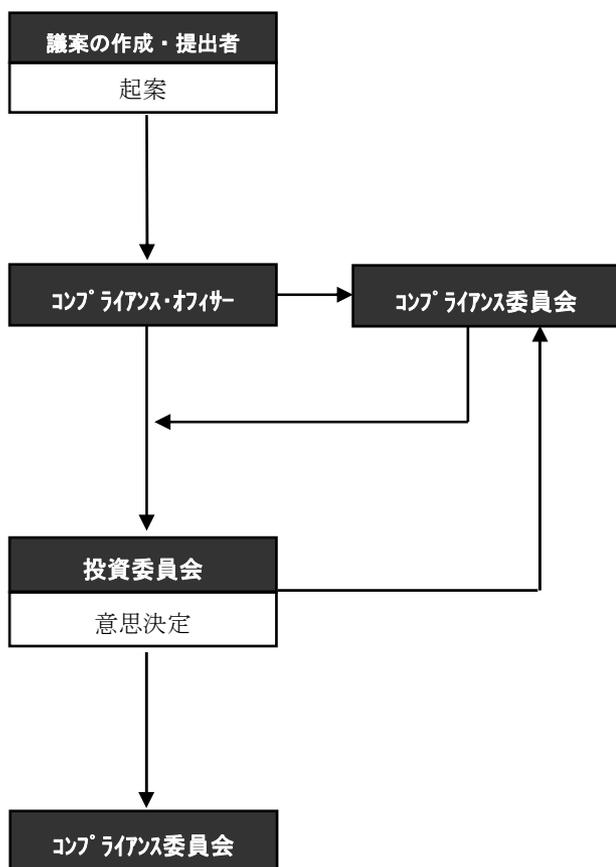
レジデンス運用本部の投資委員会（以下、別段の記載がない限り、単に「投資委員会」といいます。）は、本投資法人の運用不動産に係る運用方針等の重要事項を決定する機関であり、特に、本投資法人による新たな不動産等の取得・売却等について、案件の選定や条件の決定を行います。また、本投資法人のための資産運用ガイドライン及び年度運用計画の策定並びにこれらに基づく運用不動産の運営管理、資金調達の方針等の重要な事項に関する審議及び資産運用会社としての意思決定を行います。

投資委員会は、取締役社長を委員長とし、レジデンス運用本部の本部長、同本部に属する各グループのグループリーダー及びコンプライアンス・オフィサーをもって構成されます。また、委員長は必要に応じ上記以外の者を委員として追加指名することが可能であり、また、資産運用会社の役職員及び資産運用会社外の専門的知識を有する第三者を招聘し、適宜意見を聴取することができます。

投資委員会へ提出される議案は、レジデンス運用本部内のいずれかのグループ又は業務管理グループが作成の上、まずコンプライアンス・オフィサー（業務管理グループのグループリーダーがコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則（適用ある法令、条例、本投資法人の規約、東京証券取引所の諸規則、投資信託協会が定める投資信託協会規則、資産運用委託契約並びに資産運用会社の定款及び社内規程等を含みます。以下同じ。）上の適合性を確認します。その上で、投信法に定める利害関係人等との取引並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等については、更にコンプライアンス委員会にて、資産運用の受託者としての責務等に照らしてその是非を検討します。これらの手続を経た上、コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、担当のグループリーダーが当該議案を投資委員会へ提出します。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、投資委員会における決議の中立性を確保するため、議案を提出したグループから委員として参加する者は、当該議案に関して議決権を有さず、審議にのみ参加します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題に関する確認を行うために投資委員会の審議に参加しますが、議案に関し議決権を有しません。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



- ・議案を作成したグループに属する委員は、当該議案を投資委員会に提出する前にコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

- ・コンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス委員会を開催し、上記確認を行います。但し、投信法に定める利害関係人等並びに利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と本投資法人との取引等に係る場合には、必ずコンプライアンス委員会の審議及び承認を経なければなりません。

- ・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、コンプライアンス・オフィサーの判断により投資委員会における審議を中断するものとし、当該問題の協議のためコンプライアンス委員会を別途開催します。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

- ・投資委員会における意思決定後、審議経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無を、コンプライアンス委員会において審議します。

#### ④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

##### A. コンプライアンス委員会

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する投資法人（以下本「④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」において、「投資法人」といいます。）の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、法令の遵守状況の確認、投信法に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投資法人との取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会では、上記目的のため、法令遵守の確認内容と確認手続を定めたコンプライアンス規程の策定・改廃を行う他、適正な運用を図るために遵守すべき行動指針（資産運用の受託者としての責務を含みます。）を定めるコンプライアンス・マニュアルを策定・改廃します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は取締役社長、常勤の取締役及び監査役並びに委員長が指名した社外の専門家から構成されます。本書の日付現在、社外の専門家は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス規程は、投信法に定める利害関係人等との取引のほか、以下の（i）及び（ii）に定める取引（これに該当する取引として、野村不動産グループのうち投信法に定める利害関係人等に該当しない法人との取引、野村不動産グループの顧客等と投資法人との競合取引等が想定されます。）についても、法令上の問題点の有無のほか、資産運用の受託者としての責務（上記のとおり、コンプライアンス・マニュアルに定められています。）を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前にコンプライアンス委員会において審議・検討するものと定めています。その結果、法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

（i）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投資法人との間の不動産等の売買

（ii）その他利害関係人等又は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投資法人との間の、互いに利益が対立するおそれのある契約（プロパティ・マネジメント委託契約等）の締結

コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議の前に、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についても、上記と同様、コンプライアンス委員会における審議・検討が先行し、コンプライアンス委員会において法令・諸規則・行動指針その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案が投資委員会に提案されます。

また、投資委員会における審議の途中であっても、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則の遵守について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該議案に関する審議を次回以降の投資委員会にて行います。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われた審議の経過及び結論が全

て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無が審議・検討されます。

コンプライアンス委員会では3ヶ月に一度以上、投資法人の資産運用におけるコンプライアンス状況に係る審議を行い、その結果を資産運用会社の取締役会で決議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が投信法に定める利害関係人等又は利害関係人等が資産の運用及び管理に係る助言を行っている会社等と投資法人との取引等に該当する場合、コンプライアンス委員が利害関係人等の役員若しくは使用人である場合には、当該コンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、当該コンプライアンス委員が、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー又は監査役である場合はこの限りではありません。

## B. コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、法令遵守のため、特に、その他のグループに対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、コンプライアンス委員会に加えて、常設のコンプライアンス担当部門として業務管理グループを設置します。

また、業務管理グループのグループリーダーをコンプライアンス・オフィサーに指名し、様々な権限を認めています。資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーは、投資法人の資産運用における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。そのため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会へ提出される全ての議案に関し、法令・諸規則の遵守状況を事前に検討し、また、コンプライアンス委員会における審議が必要であると認めた取引又は議案についてはコンプライアンス委員会における審議・検討の上、コンプライアンス上の重要な問題が認められないと判断する場合においてのみ、当該議案は投資委員会に提出されます。また、投資委員会の審議開始後においても、コンプライアンス上のチェックを行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会において提出される全ての議案について、その内容、審議の過程及び審議の結果におけるコンプライアンス状況を確認し、必要に応じ意見を述べる事ができるものとされています。なお、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会における議決権を有しません。

コンプライアンス・オフィサーは、投資法人の運用資産に関連する国内外の法令・諸規則による規則内容を把握・更新し、規制環境等が変更される場合には、必要に応じて社内の各グループへ連絡し、規制の周知徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の確認を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記コンプライアンス状況の確認の結果、業務執行の過程においてコンプライアンス上の重要な問題を発見した場合には、直ちに取締役社長にその旨を報告し、かつコンプライアンス委員会の開催及び審議を含め、適切な措置を取ることを求めます。

### (3) 【大株主の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

(本書の日付現在)

名称	住所	所有 株式数 (株)	比率 (%) (注)
野村不動産ホールディングス 株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	6,000	100.0
合 計		6,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	井上 辰夫	昭和56年4月 野村不動産株式会社 入社 平成5年6月 同社 ビルディング営業部営業一課長 平成7年6月 同社 総務部秘書課長 平成15年3月 同社 ビル事業部長 平成17年6月 同社 取締役 法人カンパニー副カンパニー長 兼ビル事業部長囑託 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 代表取締役社長（現職）	—
取締役	濱田 信幸	前記「第1 投資法人の追加情報 / 2 役員の状況」をご参照ください。	—
取締役オフィス運用本部長	緒方 敦	昭和62年4月 野村不動産株式会社入社 昭和62年11月 同社 海外事業部 平成元年12月 豪州 J I M N A L T D. 出向 平成4年4月 野村不動産株式会社 法人営業部 平成7年6月 同社 受託営業部 平成13年4月 野村不動産アーバンネット株式会社 出向 平成15年1月 野村不動産株式会社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年6月 同社 取締役（現職） 平成18年4月 同社 オフィス運用本部長（現職）	—
取締役レジデンス運用本部長	棗 正臣	昭和61年4月 野村不動産株式会社入社 平成8年12月 同社 ビルディング営業部 課長 平成13年4月 同社 ビル事業部 プロパティマネジメント事業課 課長 平成15年1月 同社 資産運用事業部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 平成17年10月 同社 取締役（現職） 平成18年4月 同社 レジデンス運用本部長（現職）	—
取締役（非常勤）	植松 丘	昭和48年4月 野村不動産株式会社入社 平成6年6月 同社 事業企画部長 平成9年6月 同社 取締役 平成13年6月 同社 常務取締役 平成15年1月 野村不動産投信株式会社取締役（現職） 平成15年6月 野村不動産株式会社専務取締役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	秋山 安敏	昭和58年4月 野村不動産株式会社入社 平成9年6月 同社 ビルディング事業部次長 平成12年4月 同社 資産運用事業部次長 平成13年4月 同社 資産運用事業部長 平成14年6月 同社 ビル事業部長 平成15年1月 野村不動産投信株式会社代表取締役社長 平成15年4月 同社 出向 平成15年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人執行役員 平成18年4月 野村不動産投信株式会社取締役(現職) 同年同月 野村不動産株式会社取締役(現職)	—
監査役 (非常勤)	小林 耕三	昭和47年4月 野村不動産株式会社入社 平成2年6月 同社 総合企画室長 平成3年6月 同社 プロジェクト事業部長 平成4年10月 同社 プロジェクト事業本部業務部長兼 第二事業部長 平成6年6月 同社 取締役 平成10年6月 同社 常務取締役 平成16年6月 同社 監査役(現職) 平成17年6月 野村不動産投信株式会社監査役(現職) 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 常勤監査役(現職)	—

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

### ① 資産運用委託契約上の業務

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

なお、資産運用会社は、野村不動産オフィスファンド投資法人との間の平成15年8月20日付資産運用委託契約に基づいて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。資産運用会社は、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する投信法第10条の2の規定に基づく認可申請（業務の方法等の変更の認可申請）を行い、平成18年2月7日にかかる認可を取得しました。また、同社は平成18年4月1日をもってオフィス運用本部及びレジデンス運用本部を設け、本投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人から資産運用の委託を受けることを想定した体制を整備しています。

#### A. 委託業務

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- (ニ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (ホ) その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務

#### B. 助言・指示等

- (イ) 資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、本投資法人の締結した資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管業務受託者及び一般事務受託者に対する通知及び指図等を行うことができます。
- (ロ) 資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散、合併その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、あるいは本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 主な資産、負債の概況

	第4期 平成18年3月31日現在
総資産	1,316,151千円
総負債	398,734千円
純資産	917,416千円

B. 損益の概況

	第4期 自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日
営業収益	1,392,251千円
経常利益	879,867千円
当期純利益	512,985千円

③ 資産運用会社が運用の委託を受けている投資法人の状況

名称	野村不動産レジデンシャル投資法人	野村不動産オフィスファンド投資法人
基本的性格	野村不動産レジデンシャル投資法人は、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その基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として居住用施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産オフィスファンド投資法人は、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おり、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成18年8月3日	平成15年8月7日
純資産額総額	240百万円 (平成18年8月3日現在)	161,004百万円 <sup>(注1)</sup> <sup>(注2)</sup> (平成18年10月末日現在)
投資口1口当たりの純資産額	600,000円 (平成18年8月3日現在)	605,499円 <sup>(注1)</sup> (平成18年10月末日現在)

(注1) 野村不動産オフィスファンド投資法人の平成18年12月20日付平成18年10月期決算短信に基づいています。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 2【その他の関係法人の概況】

### A. 三菱UFJ信託銀行株式会社

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称 : 三菱UFJ信託銀行株式会社  
資本金の額 : 324,279百万円（平成18年9月末日現在）  
事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2)【関係業務の概要】

##### ① 投資主名簿等管理人としての業務

- (イ) 投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (ロ) 投資口の譲渡・移転等に係る名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消及び実質投資主の通知の受理に関する事務
- (ハ) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- (ニ) 投資証券の発行に関する事務
- (ホ) 投資主の投資証券不所持申し出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- (ヘ) 投資主、実質投資主及び登録質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- (ト) 前各号に掲げるもののほか、投資口に関し投資主又は実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- (チ) 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務
- (リ) 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- (ヌ) 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- (ル) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機構等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ヲ) 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他に関連して本投資法人が臨時に指定する事務
- (ワ) 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- (カ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限りません。）
- (ヨ) 前各号に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- (タ) 前各号に掲げる事項に付随する事務

##### ② 資産保管会社としての業務

- (イ) 資産の保管に係る業務

③ 機関運営に係る一般事務受託者としての業務

(イ) 機関の運営に関する事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 税理士法人長岡会計

(1) 名称、出資金の額及び事業の内容

名 称 : 税理士法人長岡会計

出資金の額 : 5百万円 (平成18年12月末日現在)

事業の内容 : 税理士法 (昭和26年法律第237号) に基づき、税務に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

経理等に係る一般事務受託者としての業務

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

社名	資本金の額 (注1) (平成18年9月末日現在)	事業の内容
野村証券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
三菱UFJ証券株式会社	65,518百万円	
みずほ証券株式会社	195,146百万円	
大和証券エスエムビーシー株式会社	255,700百万円	
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768百万円 (注2)	
新光証券株式会社	125,167百万円	
マネックス証券株式会社	7,425百万円	

(注1) 資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

(注2) 平成18年3月末日現在の資本金の額です。

## (2) 関係業務の概要

投資口の募集に係る一般事務受託者としての業務

## (3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成18年8月3日から平成19年5月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。

本投資法人の第2期営業期間以降については、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

該当事項はありません。

### 2【投資法人の現況】

#### 【純資産額計算書】

(平成18年8月3日現在)

I 資産総額	240,000,000円
II 負債総額	－円
III 純資産総額（I－II）	240,000,000円
IV 発行済投資口数	400口
V 1口当たり純資産額（III／IV）	600,000円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成18年8月3日 至 平成19年5月31日	平成18年8月3日	400口 (0口)	0口 (0口)	400口 (0口)
	平成18年9月26日	17,930口 (0口)	0口 (0口)	18,330口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第四部【その他】

1. 本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書の表紙及び交付目論見書と請求目論見書との間に差し込む仕切紙の表面に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、ロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人の名称及び英文名称並びにロゴマーク、取得予定資産の写真、所在分布図並びに本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の内容の一部を要約した文章及び図表等を記載します。
4. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。  
さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
5. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、証券取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、証券取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
6. 交付目論見書の表紙及び請求目論見書の裏表紙に、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）にかか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。」

N O M U R A

R E S I D



**NOMURA**  
Residential Fund



E N T I A L

F U N D

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

#### 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

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29,388,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,499,400,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は証券取引法(昭和25年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成19年1月11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、発行価格及び売出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場合があります。

本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書(交付目論見書)です。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合得されています。

#### 【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的とした商品です。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。

Fund Concept



**NOMURA**  
Residential Fund



基本理念  
5つのこだわり





野村不動産グループ  
3つの実績・強み



投資運用における  
3つの戦略



## 投資ハイライト

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ことを基本理念としています。基本理念を実現するにあたり、本投資法人は、野村不動産グループの有する実績・強みをその実効性の基盤と捉え、これらを最大限に活用していく方針です。

### 基本理念

- ◆ 運用における各要素へのこだわり
- ◆ クオリティの高いファンド・マネジメントの実現

投資戦略  
Strategy

物件取得  
Acquisition

運営管理  
Asset  
Management

資金調達  
Finance

法令遵守  
Compliance

実効性の基盤

### 野村不動産グループの実績・強み

野村不動産グループとの  
戦略的協調  
「ブラウドフラット」

- 「ブラウド」の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・取得を通じた野村不動産グループとの戦略的協調

居住用施設に係る豊富な  
運用経験、マネジメント力

- 5年超にわたるプライベート・ファンドの運用経験に裏付けられる賃貸住宅の取得実績と運営管理ノウハウ
- 物件取得及びアセット・マネジメントに係る経験豊富なメンバーの移管

上場REITの資産運用  
会社としての経験を  
活かした資産運用

- 資本市場からの資金調達活動をはじめとする財務戦略の策定及び実行
- 適切に整備された内部管理体制、コンプライアンス体制

具体的な戦略

### 主軸となる投資運用戦略

良質な居住用施設への投資 = 「Urban (立地)」 × 「Basic (基本性能)」 × 「Quality (品質)」

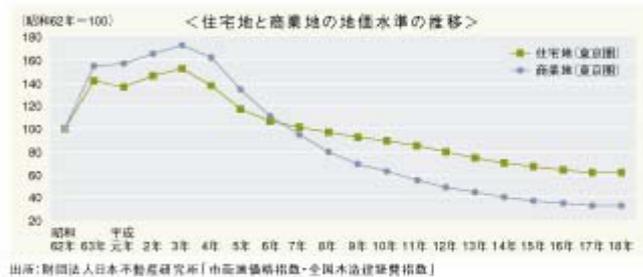
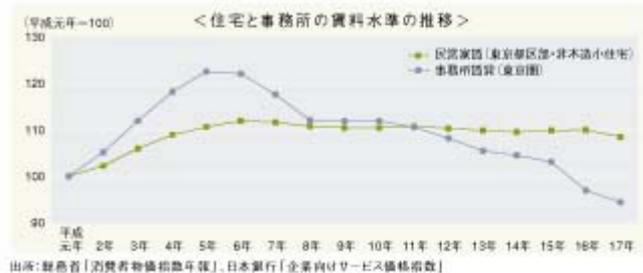
賃貸需要の厚みを重視した物件選定・投資判断 = 「賃料水準」 × 「沿線」 × 「通勤・通学時間」

賃貸住宅の特性(「広・多・小」)に合致したマネジメント = 「多様なPM会社との一体的運営管理」

## 居住用施設への投資

### 賃貸住宅投資の特性

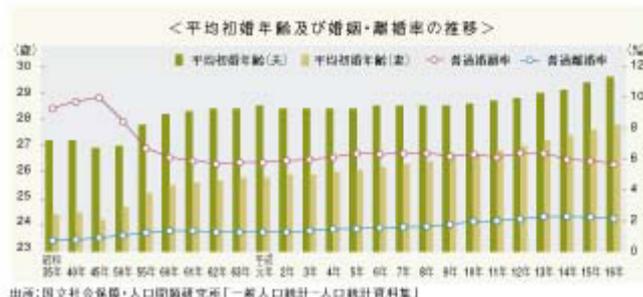
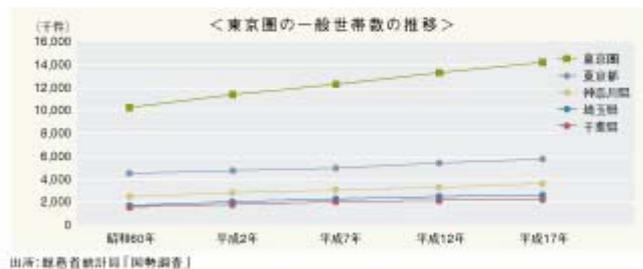
- 賃貸住宅投資は、一般的に他の用途の不動産に比べ、賃料変動が小さく、テナントが分散し、1物件あたりの規模が小さいため、リスク分散を図りやすく相対的にリスクが低い投資であると考えられます。
- 賃料水準と地価水準の過去推移を見ると、住宅の賃料水準の変動幅（ボラティリティ）はオフィスの賃料水準の変動幅より小さく、また、住宅地の地価水準の変動幅は商業地の地価水準の変動幅より小さいといえます。



したがって、賃貸住宅投資における賃料収入及び資産価値は、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。

### 賃貸住宅市場の現状及び今後の見通し

- 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。
- 晩婚化や離婚率の増加等の傾向が見られ、その他高齢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ると考えています。



本投資法人は、以上のような賃貸住宅投資の特性や賃貸住宅市場の現状及び今後の見通しに基づき、テナント需要を十分に把握した上で立地選定や運営管理を行うことで、中長期の安定した運用を目指します。

〔注〕上記各グラフの詳細については、本文中の「第二章 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2. 投資方針」をご参照ください。

## 野村不動産グループの実績・強み(1)

### 野村不動産グループとの戦略的協調

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、「プライド」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。



プライドには、住まう方、創る者、そして地域の人々までもが「誇り」と感じられる住まいという意味が込められています。

## PROUD

### PROUD CITY

プライドシティ  
大規模マンション

### PROUD TOWER

プライドタワー  
超高層マンション

### PROUD GEM

プライドジェム  
コンパクトマンション

### PROUD TOWN

プライドタウン  
大規模戸建

### PROUD SEASON

プライドシーズン  
都市型戸建

### 「プライド」シリーズの代表例



プライド南青山



プライドタワー二子玉川



プライドシティ大泉学園

(注)上記の写真は「プライド」シリーズの代表例ですが、本投資法人の取組対象ではありません。

野村不動産グループと戦略的に協調し、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「プライドフラット」の開発・取得を行うことを、本投資法人の成長戦略の要として位置付け、これを最大限活用します。

## PROUD FLAT

「プライドフラット」は、野村不動産株式会社が本投資法人の投資方針・物件選定基準等に適合するものとして開発し、本投資法人がこれを取得する場合にのみ、当該物件に用いられるブランド名称です。

## 「ブラウドフラット」

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「ブラウドフラット」ブランドでの運用を外部成長戦略の要と位置付けています。

本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産（以下総称して「ポートフォリオ」といいます。）における「ブラウドフラット」シリーズの物件は11物件、取得（予定）価格の合計で12,641百万円であり、ポートフォリオに占める割合は18.2%です。

〔注〕物件数等には、有価会社ホーム・プロバティ・インベスターズから取得予定のブラウドフラット代々木上原を含みます。

〔注〕ポートフォリオに占める割合は、取得（予定）価格ベースにより算出（小数第2位を四捨五入）。

### 「ブラウドフラット」シリーズの代表例



ブラウドフラット学芸大学



ブラウドフラット蓮田<sup>〔注〕</sup>



ブラウドフラット隅田リバーサイド<sup>〔注〕</sup>



ブラウドフラット清瀬白河<sup>〔注〕</sup>



ブラウドフラット神楽坂<sup>〔注〕</sup>

〔注〕これらの資産は取得予定資産です。

上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

#### 上記以外に取得予定のブラウドフラット

- ・ブラウドフラット代々木上原
- ・ブラウドフラット初台
- ・ブラウドフラット目黒行人坂
- ・ブラウドフラット三軒茶屋
- ・ブラウドフラット早稲田
- ・ブラウドフラット五橋

#### 「ブラウドフラット」の商品性

PROUD  
FLAT

- ◎野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定
- ◎賃貸住宅に求められる空間設計と建物基本性能の実現
- ◎野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理

## 野村不動産グループの実績・強み(2)

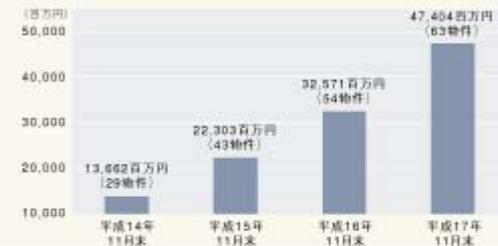
### 居住用施設に係る豊富な運用経験、マネジメント力

#### ◀ 物件取得 (アキュイジション) ▶

- 野村不動産グループの野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社は、平成13年7月に居住用施設に投資するプライベート・ファンドの運用を開始して以降、5年超の居住用施設にかかわる運用経験と実績を有しています。
- プライベート・ファンドにおける取得物件の多くは、野村不動産グループ以外の売主から取得されており、プライベート・ファンドのアキュイジションメンバーは、取得経験・実績を通じ、高いソーシング力を培ってきています。
- また、本投資法人の取得済み及び取得予定の資産の多くはかかるプライベート・ファンドからの取得物件です。(78物件、ポートフォリオに占める割合82.1% (取得(予定)価格ベース))



◀ プライベート・ファンドの資産規模の推移 ▶

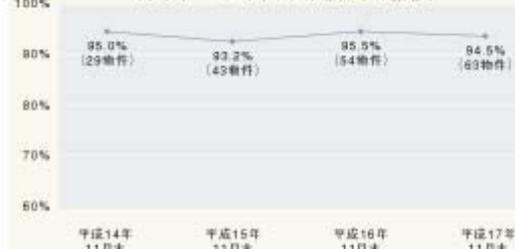


(注) 平成14年から平成17年までの各11月末時点におけるプライベート・ファンドの保有物件数及び資産割合を記載しています。  
なお、上記に記載の対象となっている物件の全てが本投資法人の取得済み又は取得予定となっていることを意味するものではありません。

#### ◀ 運営管理 (アセット・マネジメント) ▶

- 野村不動産グループの野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社は、上記プライベート・ファンドのポートフォリオ運用において、適切なリーシング、リニューアル等を通じ、安定した稼働率と賃料水準を維持してきた実績とノウハウを有しています。
- また、運用実績を通じ、物件の築年数・間取り等に  
応じた運用ノウハウを蓄積しています。

◀ プライベート・ファンドの稼働率の推移 ▶



(注) 平成14年から平成17年までの各11月末時点におけるプライベート・ファンドの保有物件数及び保有物件全体の稼働率を記載しています。  
なお、上記に記載の対象となっている物件の全てが本投資法人の取得済み又は取得予定となっていることを意味するものではありません。

資産運用会社には、野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社において実際に居住用施設の取得(アキュイジション)及び運営・管理(アセット・マネジメント)を担当してきた主要なメンバーが異動してきており、将来にわたり、立地特性・テナント需要の変化やポートフォリオの経年劣化、運用物件数の拡大に対しても適切に対応する能力を備えていると考えています。

(注) プライベート・ファンドの定義及び上記各グラフの詳細については、本文中の「第2章 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」をご参照ください。

## 野村不動産グループの実績・強み(3)

### 上場REITの資産運用会社としての経験を活かした資産運用

#### ◀ 複数の投資法人の資産運用 ▶

- 資産運用会社は、平成15年12月に野村不動産オフィスファンド投資法人がその投資証券を東京証券取引所に上場して以来、上場REITの資産運用会社として3年超の資産運用実績を有します。
- 平成18年2月には、投資法人の資産運用会社としては初めて複数の投資法人の運用に係る認可を取得し、同年9月より本投資法人の資産運用を開始しています。
- 本投資法人及び野村不動産オフィスファンド投資法人からそれぞれ委託を受けた資産運用を行うにあたり、各投資法人の利益を損ねることがないよう適切な社内体制を確立しています。



#### ◀ 上場REITの運用経験 ▶

- 資産運用会社による上場REITの豊富な資産運用経験・実績が、右記の側面において、本投資法人の資産運用に最大限に活用されるものと考えています。

- 適切に整備され、有効に機能する内部管理体制
- 公正性及び透明性の確保をはじめとするコンプライアンス体制
- 資本市場からの資金調達活動をはじめとする財務戦略の策定及び実行

野村不動産オフィスファンド投資法人において、東京証券取引所への上場以降本書の日付現在までの間に生じた主な財務活動にかかわるイベントは以下のとおりです。

公募増資	平成15年12月 4日 (発行価額の総額 約71,506百万円) 平成16年 5月19日 (発行価額の総額 19,866百万円) 平成17年 5月 1日 (発行価額の総額 約31,496百万円) 平成18年 5月25日 (発行価額の総額 約31,143百万円)
投資法人債の発行	平成17年 3月16日 (総額10,000百万円) 平成17年11月28日 (総額20,000百万円)
格付けの取得	◎スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス 長期会社格付け「A」、短期会社格付け「A-1」 ◎ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク 発行体格付け「A2」 ◎株式会社格付投資情報センター 発行体格付け「A+」

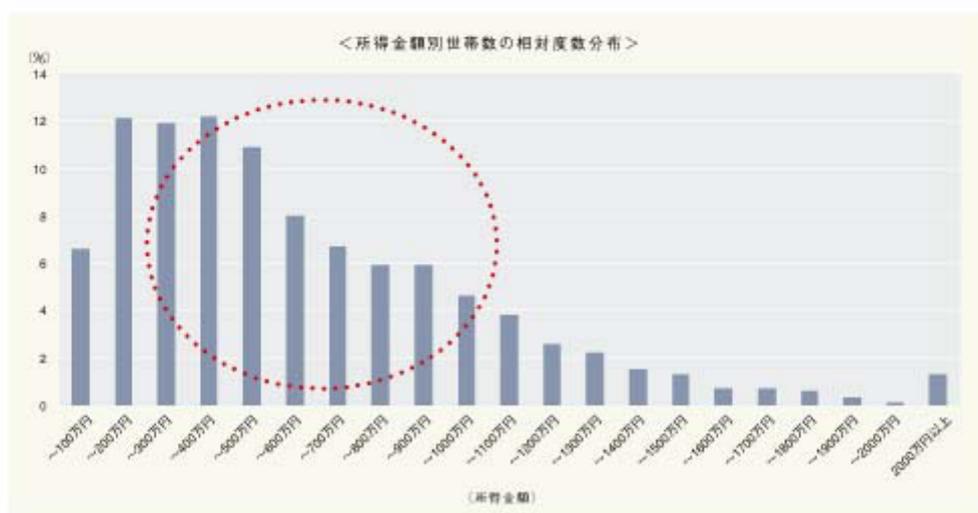
## 主軸となる投資戦略

### 「賃貸需要の厚いテナント層」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、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

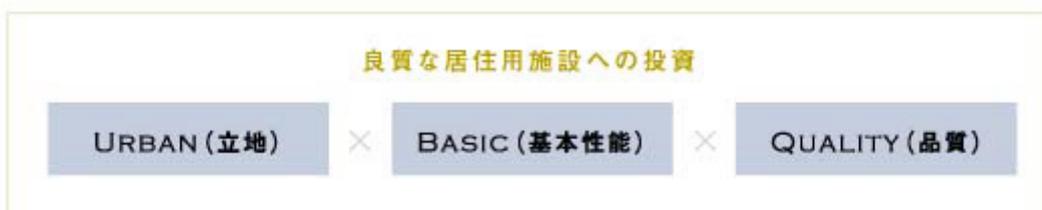


出所：厚生労働省「平成17年国民生活基礎調査の結果」

上記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際しても、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。

## 良質な居住用施設への投資

本投資法人は、「投資商品」としての長期的資産価値・収益性維持を重視し、原則として、「立地(Urban)」「基本性能(Basic)」「品質(Quality)」の各要素に配慮し、良質な居住用施設に投資します。



Urban (立地)	安定した賃貸需要の見込める立地
Basic (基本性能)	トータルバランス(快適性・機能性・経済性・更新性)に優れた仕様設備 良好な居住性を確保する「遮音性・断熱性・安全性」等の建物基本性能
Quality (品質)	長期的な耐久性に優れた構造物(コンクリート躯体・鉄筋配筋等) 適正な品質管理に基づく設計施工

## 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、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。



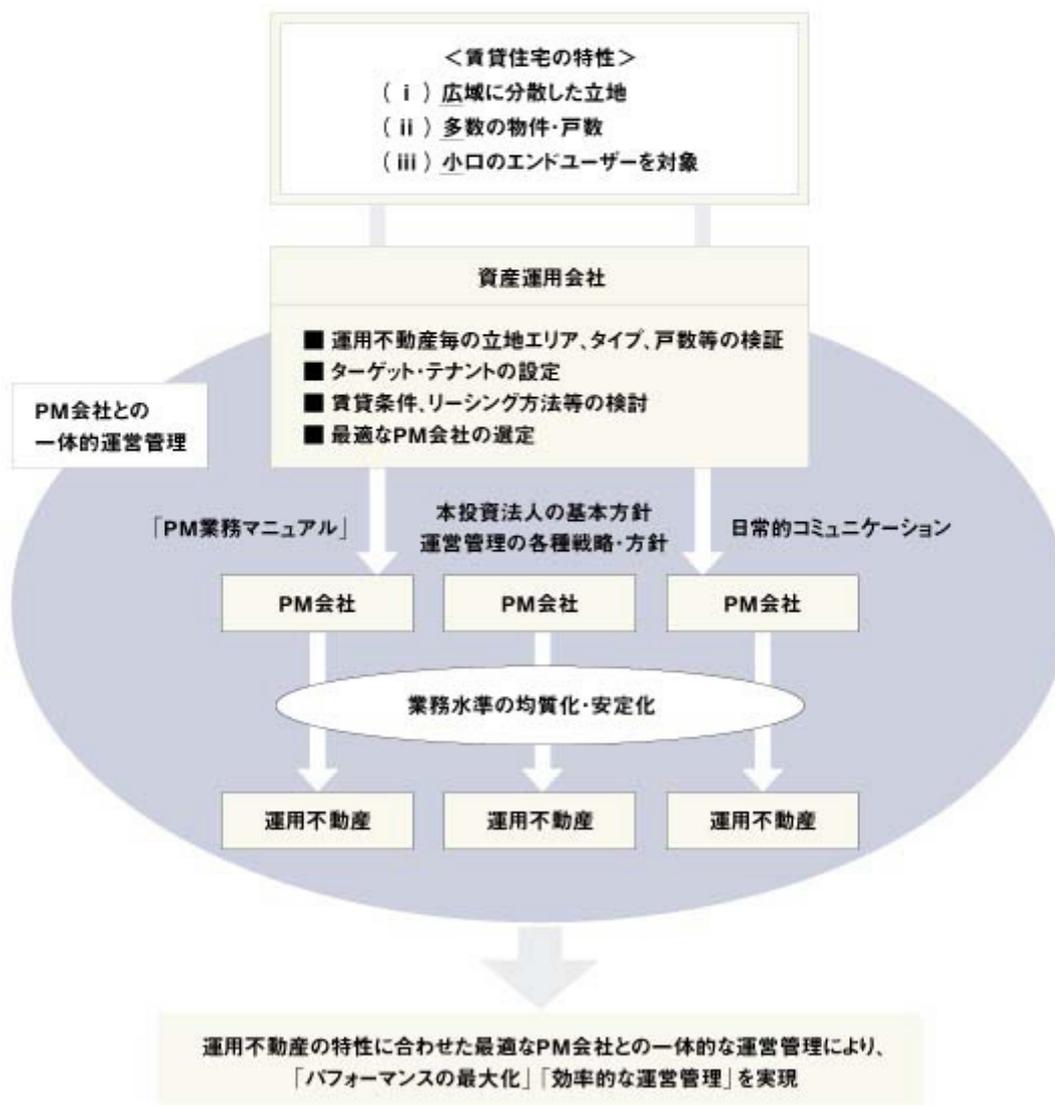
賃料水準	ターゲット・テナントに適した賃料水準
沿線	知名度の高い沿線、大規模ターミナル駅へ直結する沿線
通勤・通学時間	ターゲット・テナントの活動拠点への通勤・通学時間

## 主軸となる運用戦略

### PM会社との一体的な運営管理

本投資法人は、(i) 広域に分散した立地、(ii) 多数の物件・戸数、(iii) 小口のエンドユーザー、といった賃貸住宅の特性に鑑み、運用不動産毎の立地エリア、タイプ、戸数等の検証、ターゲット・テナントの設定及び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行った上で、これら戦略・方針に従った適切な運営管理を行うにあたり最適と判断されるPM会社を選定します。

賃貸住宅の特性（「広・多・小」）に合致したマネジメント  
＝ 「多様なPM会社との一体的運営管理」



## 物件特性に応じた3ブランド

本投資法人は、取得する各物件の特性を踏まえた統一かつ効果的な運営・管理を行うことを目的として、原則として、以下のとおり各物件特性に応じた統一名称（ブランド名）を使用する方針です。

プロウドフラット	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>

(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。但し、プライベート・ファンドからの取得物件については、当該プライベート・ファンドが取得した時点における当該物件の築年数をいいます。

## 財務戦略の概要

- ① 長期借入比率、固定比率、返済期限までの残存期間等を含め、総合的に財務の安定性を確保するものとします。

(注)長期借入比率とは、有利子負債残高に占める長期借入金残高の割合をいいます。

(注)固定比率とは、有利子負債残高に占める固定金利（フリパティブ取引による金利固定化を含む。）での借入金残高の割合をいいます。

- ② LTV水準は60%を上限とします（但し、新規投資や資産評価の変動等により、一時的に上限を超えることがあります。）。

(注)LTV水準とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

本書の日付現在、本投資法人は、以下の4点を財務戦略の主軸として位置付け、これらを実践していくことで財務の安定性に配慮した資金調達を実践していく予定です。

- ( i ) 金利の固定化
- ( ii ) 借入期間の長期化
- ( iii ) 返済期日の分散
- ( iv ) 無担保・無保証による調達

本書の日付現在における借入金の概要及び今後の借入れの予定については、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況」(P.218)をご参照ください。

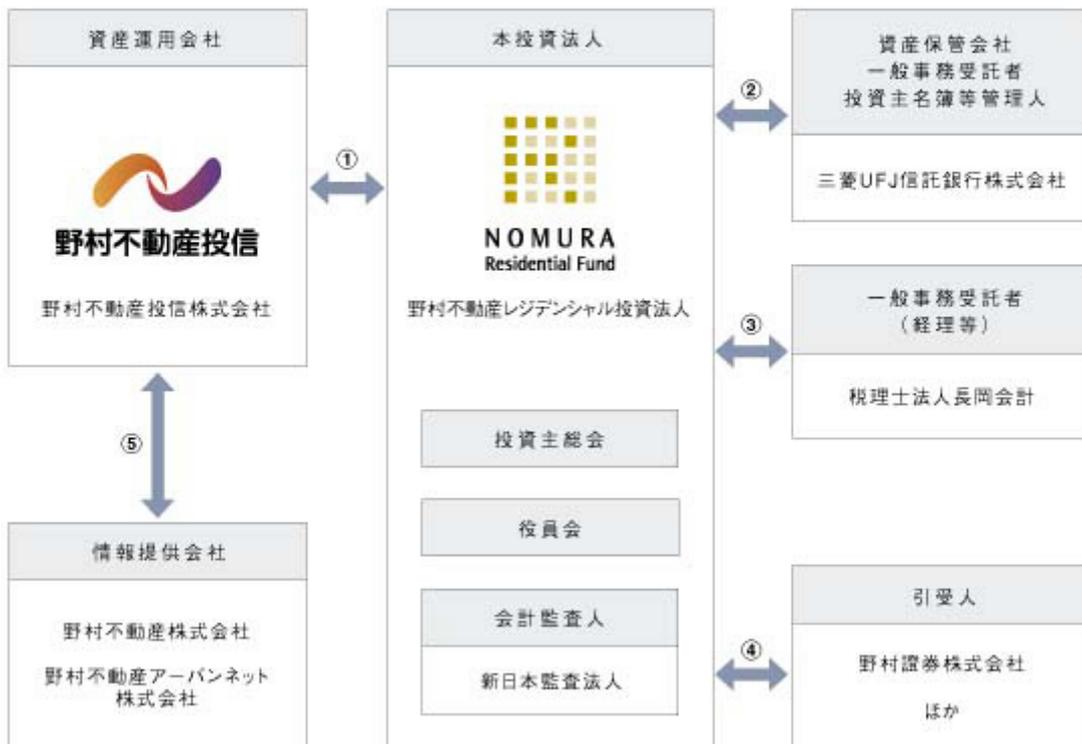
## 本投資法人の概況

### 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 <sup>(注)</sup> 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)

(注) 投資信託及び投資法人に関する法律

### 基本的な仕組み



本投資法人の概況

OUTLINE OF FUND

契約の種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 資産運用委託契約</li> <li>② 資産保管業務委託契約/機関運営事務委託契約/投資口事務代行委託契約</li> <li>③ 会計事務委託契約</li> <li>④ 新投資口引受契約</li> <li>⑤ 情報提供協定書</li> </ul>
-------	--

(注)上記は相関図の記載については、本文中の「第二章 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況」をご参照ください。

## 資産運用会社の概要

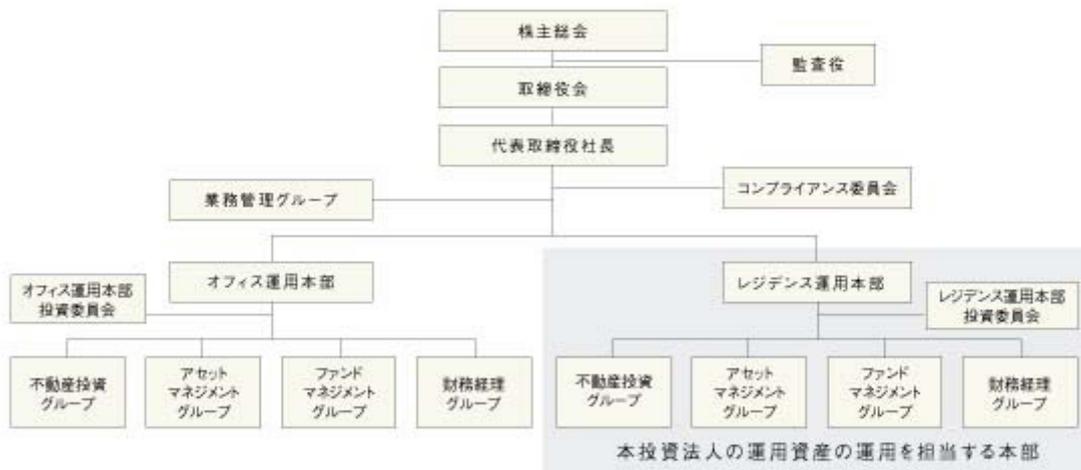
### 資産運用会社の概況

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(1)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 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 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 <sup>(注)</sup>

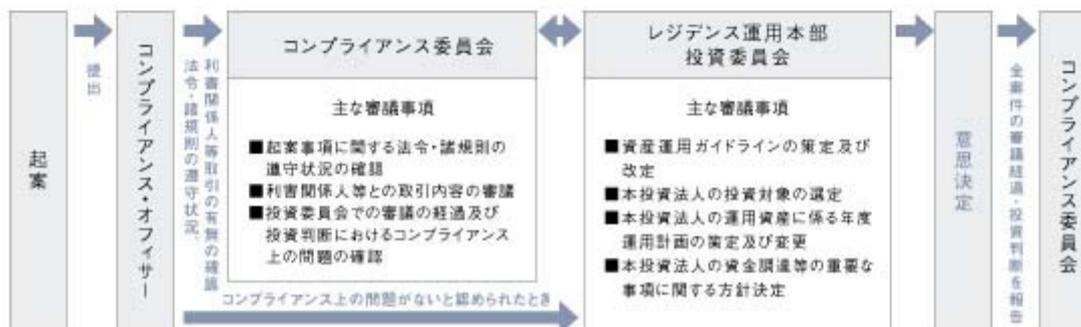
(注) 複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

### 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に、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



## 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 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得(予定)価格 (千円)	投資比率 (%)
東 京 圏	1	ブラウドフラット学芸大学	東京都目黒区	934.39	41	812,000	1.2
	2	ブライムアーバン赤坂	東京都港区	1,062.05	25	956,000	1.4
	3	ブライムアーバン恵比寿南	東京都渋谷区	881.89	21	947,000	1.4
	4	ブライムアーバン代々木	東京都渋谷区	439.56	19	408,000	0.6
	5	ブライムアーバン幡町	東京都千代田区	1,277.04	52	1,170,000	1.7
	6	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	1.0
	7	ブライムアーバン恵比寿	東京都目黒区	1,444.40	29	1,200,000	1.7
	8	ブライムアーバン中目黒	東京都目黒区	1,302.42	49	1,320,000	1.9
	9	ブライムアーバン品川西	東京都品川区	961.25	46	624,000	0.9
	10	ブライムアーバン大崎	東京都品川区	2,106.16	99	1,700,000	2.4
	11	ブライムアーバン大森	東京都大田区	1,190.70	54	624,000	1.2
	12	ブライムアーバン北千束	東京都大田区	634.90	46	676,000	0.8
	13	ブライムアーバン西荻窪	東京都杉並区	643.09	24	436,000	0.6
	14	ブライムアーバン門前仲町	東京都江東区	3,127.94	117	2,200,000	3.2
	15	ブライムアーバン亀戸	東京都江東区	1,117.34	52	705,000	1.0
	16	ブライムアーバン住吉	東京都江東区	613.52	40	552,000	0.8
	17	ブライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区	1,886.50	77	1,180,000	1.7
	18	ブライムアーバン錦糸町	東京都墨田区	991.62	49	668,000	1.0
	19	ブライムアーバン平井	東京都江戸川区	1,095.91	53	700,000	1.0
	20	ブライムアーバン葛西	東京都江戸川区	905.81	45	637,000	0.9
	21	ブライムアーバン浦安	千葉県浦安市	1,264.84	60	840,000	1.2
	22	ブライムアーバン行徳Ⅰ	千葉県市川市	1,151.36	52	635,000	0.9
	23	ブライムアーバン行徳Ⅱ	千葉県市川市	1,244.00	58	741,000	1.1
	24	アーバンステージ麻布十番	東京都港区	1,222.13	40	991,000	1.4
	25	アーバンステージ麹ヶ谷	東京都渋谷区	650.60	36	452,000	0.6
	26	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	996.81	16	624,000	0.8
	27	アーバンステージ中落合	東京都新宿区	1,237.96	16	656,000	0.9
	28	アーバンステージ落合	東京都新宿区	617.53	32	324,000	0.5
	29	アーバンステージ荻花公園	東京都世田谷区	667.20	34	362,000	0.5
	30	アーバンステージ上馬	東京都世田谷区	1,739.86	37	900,000	1.3
	31	アーバンステージ三軒茶屋	東京都世田谷区	1,018.72	47	756,000	1.1
	32	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	1.0
	33	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	0.8
	34	アーバンステージ駒沢	東京都世田谷区	572.41	26	396,000	0.6
	35	アーバンステージ鳥山	東京都世田谷区	507.52	28	344,000	0.5
	36	アーバンステージ大井町	東京都品川区	722.70	45	530,000	0.8
	37	アーバンステージ大井町Ⅱ	東京都品川区	1,719.82	92	1,100,000	1.6
	38	アーバンステージ雪谷	東京都大田区	1,536.59	94	970,000	1.4
	39	アーバンステージ中野	東京都中野区	601.30	51	472,000	0.7
	40	アーバンステージ高井戸	東京都杉並区	1,746.20	107	1,080,000	1.6
	41	アーバンステージ向島	東京都墨田区	1,108.91	55	487,000	0.7
	42	アーバンステージ江古田	東京都練馬区	672.49	35	366,000	0.6
	43	アーバンステージ滝野川	東京都北区	554.39	29	287,000	0.4
	44	アーバンステージ浅草	東京都台東区	676.70	22	350,000	0.5
	45	アーバンステージ町屋	東京都荒川区	455.19	26	210,000	0.3
	46	アーバンステージ小金井	東京都小金井市	682.43	27	228,000	0.3
	47	アーバンステージ日野	東京都日野市	994.68	54	319,000	0.5
	48	アーバンステージ鶴見寺谷	横浜市鶴見区	952.06	50	457,000	0.7
	49	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	332.48	20	136,000	0.2
	50	アーバンステージ浦安	千葉県浦安市	437.94	27	277,000	0.4
	51	アーバンステージ南行徳Ⅰ	千葉県市川市	682.05	41	357,000	0.5
	52	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県市川市	611.61	37	285,000	0.4
	53	アーバンステージ南行徳Ⅲ	千葉県市川市	543.84	33	263,000	0.4
	54	アーバンステージ南行徳Ⅳ	千葉県市川市	535.08	32	256,000	0.4
	55	アーバンステージ南浦和	さいたま市南区	694.06	32	274,000	0.4
	56	アーバンステージ与野本町	さいたま市中央区	1,372.74	70	619,000	0.7
	57	コスモグラフィア四谷外苑東	東京都新宿区	1,759.61	51	1,700,000	2.4
取得済資産 小計(57物件)				58,979.17	2,530	38,452,000	55.3

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 (%)
取得予定資産							
東京圏	58	ブラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区	1,151.34	44	1,100,000	1.6
	59	ブラウドフラット初台	東京都渋谷区	958.98	31	865,000	1.2
	60	ブラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区	855.26	40	882,000	1.3
	61	ブラウドフラット神楽坂	東京都新宿区	1,793.43	70	1,540,000	2.2
	62	ブ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	1.9
	63	ブラウドフラット蒲田	東京都大田区	1,541.84	67	1,140,000	1.6
	64	ブラウドフラット清澄白河	東京都江東区	1,209.56	55	900,000	1.3
	65	プライムアーバン田町	東京都港区	1,107.36	48	941,000	1.4
	66	プライムアーバン飯田橋	東京都千代田区	2,087.70	90	2,030,000	2.9
	67	プライムアーバン学芸大学	東京都目黒区	1,008.39	32	866,000	1.3
	68	プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区	1,459.86	60	1,290,000	1.9
	69	プライムアーバン西新宿Ⅱ	東京都新宿区	1,162.55	46	1,000,000	1.4
	70	プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区	576.18	14	512,000	0.7
	71	プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区	874.15	33	836,000	1.2
	72	プライムアーバン大塚	東京都豊島区	944.89	46	794,000	1.1
	73	プライムアーバン惠而Ⅱ	東京都江戸川区	1,437.84	68	958,000	1.4
	74	プライムアーバン行徳駅前	千葉県市川市	778.19	37	476,000	0.7
	75	プライムアーバン西船橋	千葉県船橋市	1,237.80	60	772,000	1.1
	76	アーバンステージ藤どき	東京都中央区	4,481.82	144	2,290,000	3.3
	77	アーバンステージ池上	東京都大田区	2,456.48	95	1,460,000	2.1
78	アーバンステージ駒込	東京都豊島区	990.18	16	412,000	0.6	
79	ブ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	3.2	
80	ブラウドフラット早稲田	東京都新宿区	1,450.91	60	1,110,000	1.6	
81	プライムアーバン白山	東京都文京区	1,069.32	42	893,000	1.3	
その他	82	ブラウドフラット五橋	仙台市青葉区	1,881.56	60	862,000	1.0
	83	プライムアーバン英	名古屋市東区	1,571.04	48	724,000	1.0
	84	プライムアーバン江坂Ⅰ	大阪府吹田市	1,189.12	48	672,000	1.0
	85	プライムアーバン江坂Ⅱ	大阪府吹田市	1,392.00	57	790,000	1.1
	86	クラスセ大通公園	札幌市中央区	1,850.20	53	530,000	0.8
	87	プレゼンスS17	札幌市中央区	1,518.58	33	377,000	0.5
	88	プレゼンスN14	札幌市東区	1,155.60	36	336,000	0.5
	89	プレゼンスS1	札幌市中央区	1,148.72	38	322,000	0.5
取得予定資産 小計(32物件)				46,655.78	1,725	31,129,000	44.7
取得済資産・取得予定資産 合計(89物件)				105,634.95	4,255	69,581,000	100.0

(注) 地域別に記載の「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「その他」とは、三大都市圏(東京圏を除く)及び政令指定都市をはじめとする全国主要都市をいいます。  
(注) 上表の記載については、本文中の「第二節 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。



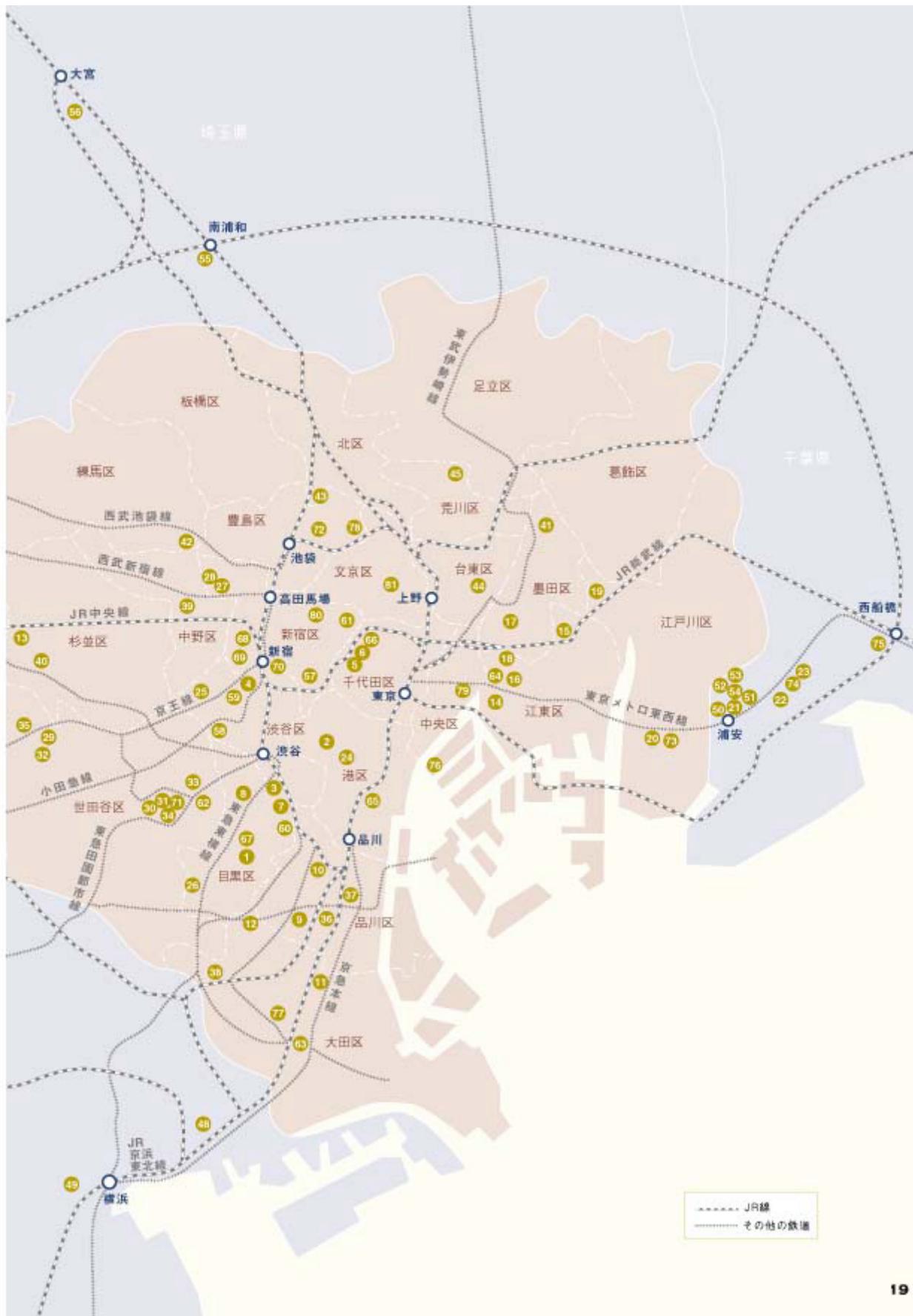
取得済資産

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| 1 プラウドフラット学芸大学   | 30 アーバンステージ上馬    |
| 2 プライムアーバン香坂     | 31 アーバンステージ三軒茶屋  |
| 3 プライムアーバン恵比寿南   | 32 アーバンステージ千歳鳥山  |
| 4 プライムアーバン代々木    | 33 アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ |
| 5 プライムアーバン番町     | 34 アーバンステージ駒沢    |
| 6 プライムアーバン千代田富士見 | 35 アーバンステージ鳥山    |
| 7 プライムアーバン恵比寿    | 36 アーバンステージ大井町   |
| 8 プライムアーバン中日黒    | 37 アーバンステージ大井町Ⅱ  |
| 9 プライムアーバン品川西    | 38 アーバンステージ雪谷    |
| 10 プライムアーバン大崎    | 39 アーバンステージ中野    |
| 11 プライムアーバン大森    | 40 アーバンステージ高井戸   |
| 12 プライムアーバン北千束   | 41 アーバンステージ向島    |
| 13 プライムアーバン西荻窪   | 42 アーバンステージ江古田   |
| 14 プライムアーバン門前仲町  | 43 アーバンステージ滝野川   |
| 15 プライムアーバン亀戸    | 44 アーバンステージ浅草    |
| 16 プライムアーバン住吉    | 45 アーバンステージ町屋    |
| 17 プライムアーバン錦糸公園  | 46 アーバンステージ小金井   |
| 18 プライムアーバン錦糸町   | 47 アーバンステージ日野    |
| 19 プライムアーバン平井    | 48 アーバンステージ鶴見寺谷  |
| 20 プライムアーバン葛西    | 49 アーバンステージ天王町   |
| 21 プライムアーバン蒲安    | 50 アーバンステージ蒲安    |
| 22 プライムアーバン行徳Ⅰ   | 51 アーバンステージ南行徳Ⅰ  |
| 23 プライムアーバン行徳Ⅱ   | 52 アーバンステージ南行徳Ⅱ  |
| 24 アーバンステージ麻布十番  | 53 アーバンステージ南行徳Ⅲ  |
| 25 アーバンステージ権ヶ谷   | 54 アーバンステージ南行徳Ⅳ  |
| 26 アーバンステージ都立大学  | 55 アーバンステージ南浦和   |
| 27 アーバンステージ中落合   | 56 アーバンステージ与野本町  |
| 28 アーバンステージ落合    | 57 コスモグラフィア四谷外苑東 |
| 29 アーバンステージ芦花公園  |                  |

取得予定資産

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| 88 プラウドフラット代々木上原 | 74 プライムアーバン行徳駅前     |
| 89 プラウドフラット初台    | 75 プライムアーバン西船橋      |
| 90 プラウドフラット日暮行人坂 | 76 アーバンステージ鎌どき      |
| 91 プラウドフラット神楽坂   | 77 アーバンステージ池上       |
| 92 プラウドフラット三軒茶屋  | 78 アーバンステージ駒込       |
| 93 プラウドフラット蓮田    | 79 プラウドフラット隅田リバーサイド |
| 94 プラウドフラット清瀬白河  | 80 プラウドフラット早稲田      |
| 95 プライムアーバン田町    | 81 プライムアーバン白山       |
| 96 プライムアーバン飯田橋   | 82 プラウドフラット五橋       |
| 97 プライムアーバン学芸大学  | 83 プライムアーバン菱        |
| 98 プライムアーバン西新宿Ⅰ  | 84 プライムアーバン江坂Ⅰ      |
| 99 プライムアーバン西新宿Ⅱ  | 85 プライムアーバン江坂Ⅱ      |
| 70 プライムアーバン新宿内藤町 | 86 クラッセ大通公園         |
| 71 プライムアーバン三軒茶屋  | 87 プレゼンスS17         |
| 72 プライムアーバン大塚    | 88 プレゼンスN14         |
| 73 プライムアーバン葛西Ⅱ   | 89 プレゼンスS1          |







ブラウドフラット学芸大学  
 [学芸大学]駅(徒歩約5分)

高層住宅の概要  
 — 高層住宅 —

第 1 章

P R O J E C T S



**プライムアーバン赤坂**  
「赤坂」駅（東京メトロ千代田線）



**プライムアーバン千代田富士見**  
「新田崎」駅（JR総武線、東京メトロ有楽町線・南北線、有楽町線、都営大江戸線）



**プライムアーバン新宿**  
「五反田」駅（東京メトロ千代田線・有楽町線、都営新宿線）、「市ヶ谷」駅（JR総武線、東京メトロ南北線・有楽町線、都営新宿線）



**プライムアーバン代々木**  
「代々木」駅（JR山手線・有楽町線、都営大江戸線）、「南有楽町」駅（小田急線）



**プライムアーバン恵比寿**  
「恵比寿」駅（JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線）



**プライムアーバン恵比寿南**  
「恵比寿」駅（JR山手線・埼京線、東京メトロ日比谷線）





**プライムアーバン中日島**  
 【中日島】駅（東武東横線、東京メトロ日比谷線）



**プライムアーバン亀戸**  
 【亀戸】駅（JR総武線）



**プライムアーバン住吉**  
 【住吉】駅（都営新宿線、東京メトロ半蔵門線）



**プライムアーバン大森**  
 【大森】駅（JR京浜東北線）



**プライムアーバン品川西**  
 【中保】駅（都営浅草線、東京メトロ有明線）



**プライムアーバン門前仲町**  
 【門前仲町】駅（東京メトロ東西線、都営大江戸線）



**プライムアーバン北千葉**  
 【北千葉】駅（東武大井町線）



**プライムアーバン平井**  
 【平井】駅（JR総武線）



**プライムアーバン錦糸町**  
 【錦糸町】駅（JR総武線、東京メトロ半蔵門線）



プライムアーバン西新宿  
[西新宿]駅 (JR中央線)



プライムアーバン大塚  
[大塚]駅 (JR有楽町線・埼京線、東京臨海高速鉄道りんかい線)  
[大崎広小島]駅 (東急池上線)



プライムアーバン麹系公園  
[麹系町]駅 (JR総武線、東京メトロ有楽町線)







アーバンステージ中落合  
【中井】駅(西武新宿線、都営大江戸線)



アーバンステージ駒沢  
【駒沢大学】駅(東急田園都市線)



アーバンステージ都立大学  
【都立大学】駅(東急東横線)



アーバンステージ三軒茶屋  
【三軒茶屋】駅(東急田園都市線、世田谷線)  
【若林】駅・【越前神村高】駅(東急池田線)



アーバンステージ三軒茶屋Ⅱ  
【三軒茶屋】駅(東急田園都市線・世田谷線)



**コスモグラフィア四谷外箱東**  
 「四谷三丁目」駅(東京メトロ丸の内線)、「信濃町」駅(JR有楽町線)



**アーバンステージ鶴見寺谷**  
 「鶴見」駅(JR京浜東北線)



**アーバンステージ向島**  
 「東向島」駅(東武伊勢崎線)



**アーバンステージ日野**  
 「日野」駅(JR中央線)



**アーバンステージ滝野川**  
 「池橋」駅(JR埼京線)  
 「西巣鴨」駅(東武東上線)



**アーバンステージ江古田**  
 「江古田」駅(西武池袋線)



**アーバンステージ小金井**  
 「武蔵小金井」駅(JR中央線)



**アーバンステージ雪谷**  
 「御堂山」駅(東京海上線)



**アーバンステージ浅草**  
 「浅草」駅(東京メトロ銀座線、東武浅草線、東武伊勢崎線)



**アーバンステージ町屋**  
 「町屋」駅(東京メトロ千代田線)



アーバンステージ南行徳Ⅱ  
「南行徳」駅(東京外環線)



アーバンステージ南行徳Ⅳ  
「南行徳」駅(東京外環線)



アーバンステージ高井戸  
「高井戸」駅(池袋線)



アーバンステージ蒲安  
「蒲安」駅(東京外環線)



アーバンステージ与野本町  
「与野本町」駅、「与野」駅(川崎線)



アーバンステージ南行徳Ⅱ  
「南行徳」駅(東京外環線)



アーバンステージ南行徳Ⅰ  
「南行徳」駅(東京外環線)



アーバンステージ南浦和  
「南浦和」駅(JR京浜東北線・武蔵野線)



アーバンステージ中野  
「新井菜園前」駅(西武新宿線)



アーバンステージ天王町  
「天王町」駅(相鉄本線)



アーバンステージ大井町Ⅱ  
「大井町」駅(JR京浜東北線、東武大井町線、東武池袋線)  
「大井町」駅(池袋線)



**プラウドフラット代々木上原**  
 「代々木上原」駅・「東北沢」駅(小田急線)



賃貸資産の価値 — 賃貸不動産

賃貸

P  
R  
O  
P  
E  
R  
T  
I  
E  
S



**プライムアーバン学芸大学 (R)**  
 「学芸大学」駅(東急東横線)



**プライムアーバン旗田橋**  
 「旗田橋」駅(JR総武線、東武東上線西段・南北線・有楽町線、都営大江戸線)



**プライムアーバン田町**  
 「田町」駅(JR山手線・京浜東北線)



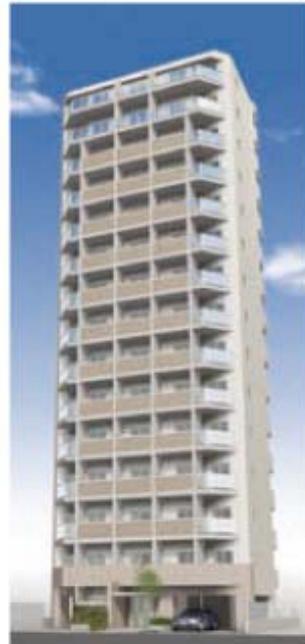
**プラウドフラット初台 (R)**  
 「初台」駅(新王新線)



**ブラウドフラット三軒茶屋** (※)  
 「三軒茶屋」駅(東武田園都市線・目黒谷線)



**ブラウドフラット清瀬白河** (※)  
 「清瀬白河」駅(東京メトロ有楽町線、新豊大江戸線)



**ブラウドフラット蒲田** (※)  
 「蒲田」駅(JR京浜東北線、東武池上線・多摩川線)  
 「京急蒲田」駅(京急本線)



**ブラウドフラット神楽坂** (※)  
 「神楽坂」駅(東京メトロ東西線)  
 「牛込神楽坂」駅(都営大江戸線)



**ブラウドフラット目黒行人坂** (※)  
 「目黒」駅(川山手線、京急目黒線)  
 東京メトロ南北線、都営三田線

(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



**プライムアーバン西新宿1**  
 「新宿」駅(JR山手線・中央線・総武線・埼京線、小田急線、京王線、東京メトロ丸ノ内線、  
 都営新宿線・大江戸線)、「西新宿」駅(東京メトロ丸ノ内線)



**プラウドフラット早稲田** (R)  
 「早稲田」駅(東京メトロ東西線)



**プライムアーバン三軒茶屋**  
 「三軒茶屋」駅(東急田園都市線・有田百穂)





**プライムアーバン大塚**  
 「大塚」駅(山手線)



**アーバンステージ沼上**  
 「沼上」駅(東武池上線)



**アーバンステージ駒込**  
 「駒込」駅(山手線、東京メトロ有楽線)



**プライムアーバン行徳駅前**  
 「行徳」駅(東京メトロ東西線)



**プライムアーバン西新宿Ⅱ**<sup>(※)</sup>  
 「西新宿五丁目」駅(都営大江戸線)  
 「西新宿」駅(東京メトロ丸の内線)



**プライムアーバン葛西Ⅱ**  
 「葛西」駅(東京メトロ東西線)



**アーバンステージ勝どき**  
 「新大塚」駅(都営大江戸線)



**プライムアーバン白山**<sup>(※)</sup>  
 「白山」駅(都営三田線)  
 「東大倉」駅(東京メトロ南北線)



**プライムアーバン西船橋**  
 「西船橋」駅(JR総武線・京葉線・武蔵野線、東京メトロ東西線)



**プラウドフラット岡田リバーサイド**  
 「茅場町」駅(東京メトロ東西線・日比谷線)



**プライムアーバン新宿内藤町**<sup>(※)</sup>  
 「新宿御前前」駅・「内藤二丁目」駅(東京メトロ丸の内線)

(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



**プレゼンスN14**  
[北13条東]駅(市営地下鉄東豊線)



**プライムアーバン江坂Ⅱ** (R)  
[江坂]駅(市営地下鉄御堂筋線)



**プレゼンスS1**  
[高11丁目]駅(市営地下鉄東西線)  
[西8丁目]駅(札幌市電鉄道線)



**プライムアーバン築**  
[旭栄町]駅(市営地下鉄山手線)



**クラスセ大通公園**  
[西11丁目]駅(市営地下鉄東西線)  
[西8丁目]駅(札幌市電鉄道線)



**プライムアーバン江坂Ⅰ** (R)  
[江坂]駅(市営地下鉄御堂筋線)



**プレゼンスS17**  
[西園16条]駅(札幌市電鉄道線)



**プラウドフラット五稜** (R)  
[五稜]駅(市営地下鉄南北線)

(注) 上図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

生活環境の改善 — 五稜十区計画

その他

P R O P E R T I E S

